

Mercado de Alquiler de Vivienda

El mercado de alquiler se reactiva ante las dificultades crediticias y la coyuntura socio-económica.

El objeto del informe elaborado por el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman y del que presentamos un breve resumen a continuación, es analizar los parámetros que condicionan el mercado residencial de alquiler en España. La crisis financiera y la escasa actividad de compra-venta en nuestro país podrían suponer un importante impulso para este mercado en los próximos años.

El informe está organizado en 4 grupos de contenidos: antecedentes, situación actual, condicionantes del mercado de alquiler y conclusiones. Igualmente se incluye información cuantitativa y cualitativa que ayudará a dar respuesta a las siguientes preguntas:

- **¿Cuáles son los factores del entorno que condicionan el mercado de alquiler de vivienda en los países europeos de referencia?**
- **¿Por qué no se ha desarrollado en mayor medida el mercado de alquiler en España?**
- **¿Cuáles son las variables que determinan el futuro inmediato del mercado de alquiler en España?**
- **¿Cómo han evolucionado los precios de alquiler en términos medios?**
- **¿Es factible el plan de desarrollo de nuevas viviendas en alquiler planteado por el gobierno central dentro del contexto actual?**



Contacto Aguirre Newman

Javier García-Mateo
Director de Análisis e Investigación de
Mercados
(34) 91 319 13 14
jgm@aguirrenewman.es

Resumen del Estudio del Mercado de Alquiler de Vivienda

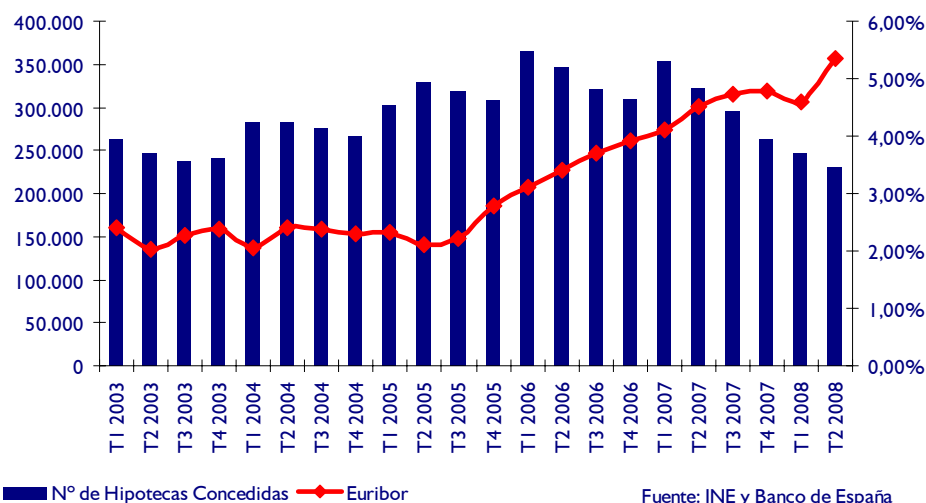
SITUACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA

Las dificultades financieras que se viven en el contexto actual, la caída de las ventas de viviendas, y el imparable aumento de la formación de hogares están repercutiendo favorablemente en el mercado de alquiler de vivienda en España.

Según los datos del Informe del Mercado de Alquiler de Viviendas, entre los factores que están favoreciendo el mercado del alquiler también destacan la inmigración y el aumento de la tasa de paro.

Además, la coyuntura de los últimos años ha perjudicado al mercado de compra-venta de viviendas. La fuerte escalada del Euribor y las dificultades de financiación, han situado la tasa de esfuerzo media en España en el 46,1%, según datos del Banco de España, cifra muy superior a los niveles del 30% de 2004.

Hipotecas Concedidas vs Euribor (%)



En consecuencia, el número de hipotecas constituidas se ha visto reducido en un 38% desde el primer trimestre de 2006 y el número de transacciones de compra-venta de los primeros 8 meses del año ha sido un 28% inferior al número registrado en el mismo periodo del año pasado.

Se estima que para el año 2009 el parque de viviendas en alquiler se incremente un 15,5% respecto al 2007.

Sin embargo, en España nunca ha habido una cultura de alquiler muy arraigada. De hecho, aunque la alternativa del alquiler va adquiriendo fuerza dentro del mercado residencial, en 2007 las viviendas en alquiler en España representaron tan solo el 7,68% del total del parque de viviendas, y se espera que se incremente un 6,9% entre 2007 y 2008.

El alquiler se ha asociado históricamente a gasto y la venta sin embargo ha sido considerada como una inversión. Además, el estudio señala otros factores que colocan a España a la cola de países europeos en cuanto al arrendamiento de viviendas: la legislación, un mercado poco profesionalizado, una oferta obsoleta, y las facilidades de financiación del pasado.

En este sentido, si comparamos España con otros países europeos, destaca la posición de Alemania, donde el 57% de las viviendas se destinan al alquiler. Le siguen Holanda con un 47%, Francia con un 38% o el Reino Unido con un 32% de viviendas alquiladas sobre el total de viviendas.

Junto al incremento previsto para los próximos años en la demanda, la coyuntura actual está determinando también un incremento en la oferta. La situación de bancos y promotoras está provocando la reconversión de promociones de vivienda en compra-venta a régimen de alquiler.

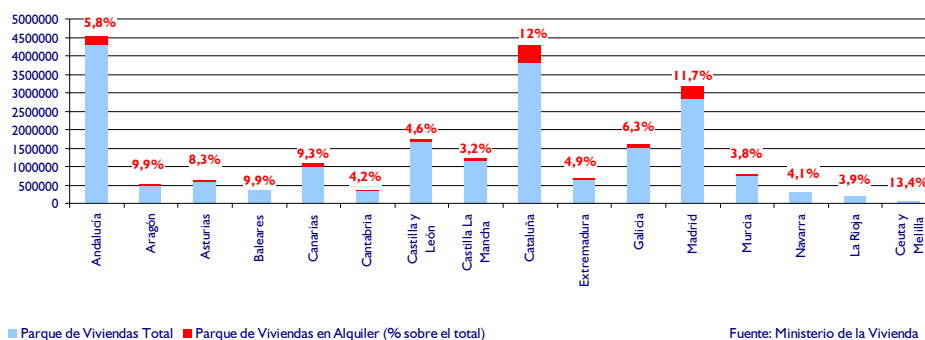
Esto unido al impulso que está llevando a cabo la Administración tanto central como las autonómicas, en materia de viviendas de protección oficial en alquiler, va a acabar por incrementar notablemente el parque de viviendas en alquiler en España.

Respecto a los precios medios de alquiler, entre 2002 y 2008, el incremento ha sido del 26,3%, siendo Madrid la Comunidad donde más se han incrementado -y 33,7%- y Canarias en la que más se han mantenido.

MERCADO DE ALQUILER POR CC.AA.

Para determinar la evolución del mercado de alquiler por Comunidades Autónomas es importante conocer la tasa de esfuerzo media y el precio medio de alquiler de cada una de ellas. De este modo, se determina en qué Comunidades Autónomas el precio medio de alquiler se encuentra por encima de la cuota hipotecaria y viceversa.

Viviendas en alquiler vs Viviendas totales por Comunidades Autónomas



Aquellas Comunidades Autónomas en las que la tasa de esfuerzo supere el 40%, se decantarán por el mercado de alquiler. Este es el caso de Madrid, Castilla-La Mancha y País Vasco, donde la cuota hipotecaria media mensual es un 33%, un 28% y un 27% superior al precio medio de alquiler. El caso contrario se presenta en las Islas Baleares, donde la segunda residencia adquiere gran importancia y los precios del alquiler se disparan durante la temporada estival.

Por provincias, aquellas que más oportunidad presentan para el desarrollo del mercado de viviendas en alquiler son Madrid, Barcelona y algunas provincias de Castilla - La Mancha como Guadalajara y Toledo, por los datos socioeconómicos y los propiamente de mercado que se registran.

De los casi dos millones de viviendas en alquiler que hay en España actualmente, hay que destacar la provincia de Barcelona, donde el 15% del parque total de viviendas está en régimen de alquiler. En el extremo opuesto se encuentran las provincias de Soria y Lugo donde el alquiler tan solo representa el 1,4%.

Si desea ampliar esta información, o está interesado en el *Estudio del Mercado de Alquiler de Vivienda*, póngase en contacto con nosotros a través de los contactos que le facilitamos.

Le recordamos que el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman realiza Estudios de Mercado por encargo a la medida de sus necesidades. Si desea más información acerca de este servicio, puede contactar con:

Javier García-Mateo

Director de Análisis e Investigación de Mercados

T. (+34) 91 319 13 14

E. jgm@aguirrenewman.es