RADIOGRAFÍA
DEL ARRENDADOR EN ESPAÑA

¿Cómo afectarían las medidas intervencionistas en el mercado del alquiler?

fotocasa

agencia negociadora del alquiler
EL ALQUILER SIN RIESGOS

Índice

1. Prólogo 3

2. Introducción 4

3. Perfil del propietario que destina su vivienda al alquiler 5

4. El papel del estado 6

4.1. El papel del Estado en el mercado del alquiler

4.2. Aceptación de medidas intervencionistas para bajar el precio de los alquileres

4.3. Política intervencionista de congelación de rentas

4.4. El decreto ley para suspender los desahucios durante el estado de alarma

4.5. La expropiación de viviendas vacías

4.6. El problema de acceso a la vivienda y la vivienda vacía

5. El mercado del alquiler 13

5.1. Sentimientos hacía el alquiler

5.2. Oferta y precios del alquiler

5.3. Medidas para bajar los precios de los alquileres

5.4. Alquiler turístico

6. Conclusiones 16

7. Metodología 18

1. Prólogo

El precio del alquiler ha cambiado

La pandemia ha cambiado las preferencias y necesidades habitacionales de los ciudadanos generando un cambio de tendencia en el mercado del alquiler. En abril de 2020 fuimos testigos de cómo las rentas alcanzaban niveles máximos históricos, que no veíamos desde la burbuja de 2008. Pero a cierre de 2020 el precio de la vivienda en alquiler comenzó a dar señales de moderación hasta que ya podemos confirmar su tendencia a la baja. El de febrero es el primer descenso detectado por el Índice Inmobiliario Fotocasa desde 2015, ya que desde el último lustro, los precios se han incrementado de media un 52%.

Las caídas más pronunciadas se observan en las comunidades consideradas como las más tensionadas, como la Comunidad de Madrid, Cataluña e Islas Baleares. Éstas presentan descensos muy significativos debido a que ya han tocado techo referente a precios. Precisamente donde más se remarca este cambio de rumbo en el comportamiento de los precios es en las grandes ciudades españolas, donde las rentas habían adquirido la costumbre de subir de forma continuada durante meses y meses.

Si tomamos como ejemplo, Madrid o Barcelona comprobamos que las bajadas de precios son muy acentuadas, debido al descenso de la demanda. Y cuando la demanda baja, la oferta de inmuebles es mayor. Las razones de esta alteración son causadas por la crisis del coronavirus; en primer lugar por haber propiciado una crisis económica que ha aumentado las dificultades de los inquilinos para mantener sus alquileres; otra de las causas es el auge del teletrabajo que ha dirigido la demanda a las afueras de las grandes urbes, sumado a las restricciones de movilidad; también ha influido el retorno de los universitarios a sus ciudades de origen al no tener clases presenciales y una variación muy relevante es el traspaso de los pisos turísticos al mercado residencial. Todos estos efectos han repercutido en el aumento de la oferta y por lo tanto, en la moderación y el regulación de los precios en el mercado del alquiler.

María Matos
Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa.

La necesaria profesionalización del sector

Uno de los grandes retos que debe abordar el mercado de arrendamientos urbanos en España es su mayor profesionalización, que hoy está en torno al 30%, de profesionales que gestionan las viviendas de propietarios particulares. En este sentido, somos un mercado atípico dentro de nuestro entorno europeo, donde el alquiler está mayoritariamente en manos de profesionales cualificados. Esta intervención profesional, en un mercado tan complejo, ha beneficiado de forma directa a arrendadores y arrendatarios en muchos países europeos. Nuestra experiencia en el sector nos dice que cuando los propietarios particulares se enfrentan ellos mismo a la gestión del alquiler surgen una gran variedad de problemas, de toda índole, que afectan de forma negativa sobre el arrendamiento. Desde cláusulas abusivas o ilegales en los contratos, que suelen derivar en conflictos posteriores, hasta la gestión diaria del alquiler, donde una errónea toma de decisiones puede terminar perjudicando a los inquilinos y también a los propios propietarios.

Más del 20% de los hogares en España viven en régimen de alquiler, un porcentaje que ha crecido mucho en los últimos diez años. Para garantizar una mayor seguridad en este mercado en auge, la profesionalización del sector debe seguir creciendo, para salvaguardar, entre otras cuestiones, los derechos y los deberes de propietarios e inquilinos.

Jose Ramón Zurdo
Dir. Gral. Agencia Negociadora del Alquiler y abogado especializado en arrendamiento.

2. Introducción

El objetivo del presente estudio es analizar y dar visibilidad a la percepción que los propietarios de viviendas en alquiler en España tienen sobre el mercado del alquiler y sobre la legislación actual, así como definir su perfil sociodemográfico.

El informe examina cómo los propietarios gestionan el alquiler de sus inmuebles y profundiza en sus motivaciones para acceder a este mercado. Por otra parte, estudia su opinión respecto a la oferta de viviendas y el precio de los alquileres y analiza su valoración acerca de la legislación actual sobre los alquileres y las eventuales medidas públicas aprobadas o en debate para regular el precio de las rentas.

Asimismo, el estudio mide las opiniones respecto al papel que debe desempeñar el Estado en el mercado de los alquileres privados y analiza el impacto del Real Decreto-ley 37/2020 de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda aprobado por el Gobierno a causa de la pandemia, y de otras políticas en este ámbito, como el debate acerca de la Ley Estatal de Vivienda, entre otros temas de actualidad.

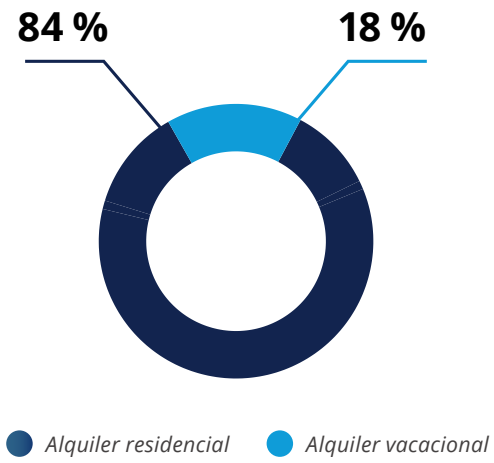
El portal inmobiliario **Fotocasa** ha realizado este estudio junto con la **Agencia Negociadora del Alquiler (ANA)** a partir de las respuestas de una muestra de más de 800 propietarios residentes en España con al menos una casa en propiedad destinada al alquiler.

3. Perfil del propietario que destina su vivienda al alquiler

En primer lugar, el estudio analiza el perfil sociodemográfico de los propietarios que destinan una o varias viviendas al mercado del alquiler. Se trata de un perfil con una **edad media de 54 años, estudios superiores y unos ingresos medios cercanos a los 42 mil euros brutos anuales**. Lógicamente, la edad presenta una correlación positiva con el tiempo de alquiler: a mayor edad del propietario, mayor tiempo lleva destinando su vivienda al alquiler. En cuanto al sexo, no se observan grandes diferencias, aunque el perfil masculino es ligeramente superior *(54% hombres y 46% mujeres)*.

El 97% de los propietarios que destinan una vivienda al alquiler vive en una propiedad y únicamente el 3% reside en una vivienda en alquiler. Además, la gran mayoría dispone de una única vivienda para alquilar a un tercero *(88%)*. Si analizamos este dato por franjas de edad, son los propietarios de entre 35 y 44 años los que proporcionalmente en mayor grado tienen dos viviendas destinadas al alquiler *(18%)*.

En cuanto a la modalidad en la que alquilan su propiedad, el alquiler residencial tradicional despunta claramente sobre el alquiler turístico. **El 84% de los alquileres se destinan a un uso residencial y solo el 18% restante a un alquiler vacacional.**



La mayoría de los propietarios gestionan el alquiler directamente con el inquilino, mientras que el 33% prefiere hacerlo a través de una agencia intermediadora o de una empresa que gestione el alquiler y garantice su pago. Cabe destacar, asimismo, que existen diferencias territoriales destacables: por ejemplo, en Madrid el uso de agencias es significativamente superior *(46%)* que en el resto de las ciudades analizadas en este informe. Los principales motivos por los que los propietarios se decantan por el uso de una agencia son la comodidad que éstas ofrecen y la mayor seguridad respecto al cobro de las rentas que proporcionan. En este sentido, entre las personas que destinan su vivienda al alquiler turístico tiene un peso significativamente mayor la utilización de agencias intermediadoras *(43%)*.

En relación con las motivaciones, **el principal motivo para alquilar una vivienda a un tercero es rentabilizar las inversiones** para casi la mitad de los propietarios *(45%)*. También tiene un peso importante la necesidad de ingresos adicionales *(42%)*, especialmente en la comunidad autónoma de Andalucía, dónde esta motivación destaca por encima del resto *(57%)*.

4. El papel del estado

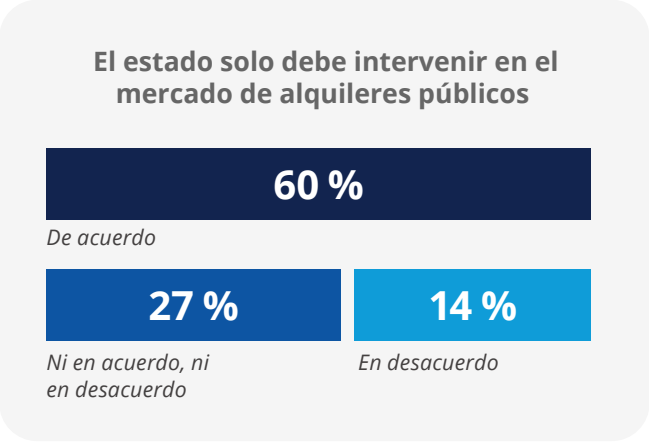
El presente capítulo estudia la opinión de los propietarios respecto al papel del Estado en el mercado de alquileres privados y analiza la aceptación de medidas intervencionistas por parte de las administraciones, el impacto del citado Decreto-ley para suspender los desahucios y la percepción sobre la expropiación de viviendas y el problema del acceso a la vivienda.

4.1. El papel del Estado en el mercado del alquiler

El estudio también analiza las opiniones de los propietarios sobre el papel que debe tener el Estado frente al mercado del alquiler. Así, **más de la mitad de propietarios** *(58%)* **opinan que el intervencionismo del Estado en los alquileres privados frena el aumento de la oferta de viviendas de alquiler**. Concretamente, un 28% se muestra muy de acuerdo y un 30% bastante de acuerdo, frente a un 10% que se muestra poco de acuerdo y un 5% nada de acuerdo. Además, casi 3 personas de cada 10 *(27%)* no muestran ni acuerdo ni desacuerdo sobre esta situación.

En este sentido, un 61% de los propietarios opinan que medidas como congelar los precios de los alquileres privados pueden frenar la oferta de alquileres *(sumando el 25% de los propietarios que se muestran muy de acuerdo con el 36% que defiende estar bastante de acuerdo)*. Mientras que el 28% se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 10% poco de acuerdo y solo un 3% nada de acuerdo. Asimismo, el 22% se muestra muy de acuerdo y el 31% bastante de acuerdo con que congelar los precios de los alquileres privados solo debería realizarse para la vivienda pública. En este sujeto, el 11% se muestra poco de acuerdo y el 7% nada de acuerdo.

Respecto al papel del Estado, **un 60% de los propietarios *(un 25% muy de acuerdo y un 35% bastante de acuerdo)* también defiende que el Estado sólo debe intervenir en el mercado de alquileres públicos**, frente a un 27% que no se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo y un 14% que no defiende esta posición *(el 9% se muestra poco de acuerdo y el 5% anda de acuerdo).*



Entre los argumentos para rechazar el intervencionismo del Estado, el informe analiza que el 40% defiende que el Estado no debe intervenir en el mercado del alquiler porque su actuación fomentaría que se mantengan los precios altos, mientras que un 41% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 12% se muestra poco de acuerdo y un 8% nada de acuerdo.

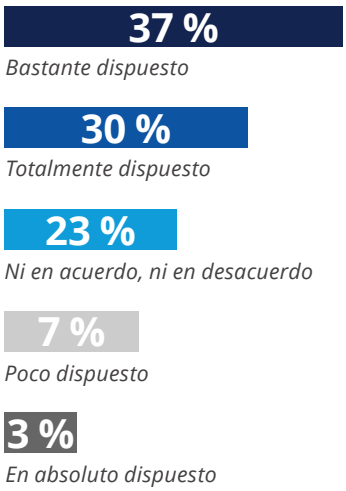
Así, la mayoría de los propietarios consideran que la intervención del Estado podría frenar el aumento de la oferta de viviendas en alquiler, existiendo un alto porcentaje de propietarios que piensa que el Estado sólo debe intervenir en el mercado de alquileres públicos.

4.2. Aceptación de medidas intervencionistas para bajar el precio de los alquileres

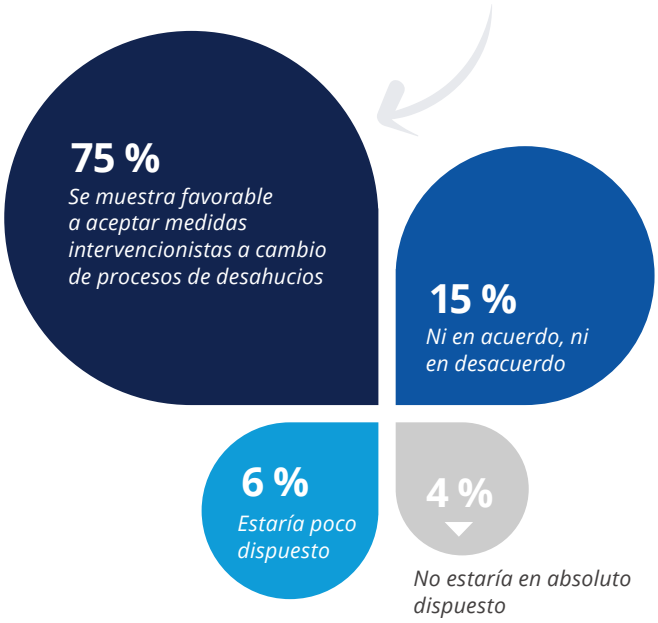
Aunque los propietarios no estén generalmente de acuerdo con el papel intervencionista del Estado, estarían dispuestos a aceptar medidas intervencionistas para bajar el precio de los alquileres siempre y cuando éstas reviertan en algún tipo de compensación, ya sea teniendo mayor apoyo de las instituciones públicas ante un impago, pudiendo consultar antecedentes de morosidad de los demandantes, teniendo la oportunidad de exigir más garantías a los inquilinos o disponiendo de una mejor fiscalidad.

En este sentido, **el 67% de los propietarios aceptaría medidas intervencionistas si a cambio mejorase la fiscalidad de los arrendadores**. Tan solo el 7% estaría poco dispuesto y el 3% no estaría en absoluto dispuesto a apoyar medidas intervencionistas.

Aceptar medidas a cambio de mejorar la fiscalidad a arrendadores



Además, **un 75% se muestra favorable *(el 39% totalmente dispuesto y el 36% bastante dispuesto)* a aceptar medidas intervencionistas si a cambio se agilizan notablemente los procesos de desahucios para recuperar las viviendas lo antes posible.** Solo un 6% estaría poco dispuesto y un 4% no estaría en absoluto dispuesto a aceptar medidas intervencionistas, mientras que el 15% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo.



En este sentido, más de seis de cada diez propietarios consideran que una reducción en el plazo de los desahucios en caso de un impago de la renta aumentaría la oferta de viviendas en alquiler porque daría mayor seguridad jurídica a los arrendadores. Un 13% de los propietarios piensa que no debería afectar, mientras que otro 13% considera que afectaría muy poco. Tan solo el 2% se muestra indiferente y el 9% no lo sabe.

Los propietarios también apoyarían medidas intervencionistas si pudieran consultar los antecedentes de impagos en bases de datos oficiales. Así, el 32% estaría totalmente dispuesto y el 41% estaría bastante dispuesto a apoyar dichas medidas. Solo un 4% estaría poco dispuesto y un 4% no estaría en absoluto dispuesto a apoyarlas, mientras que el 19% no estaría ni de acuerdo ni en desacuerdo.

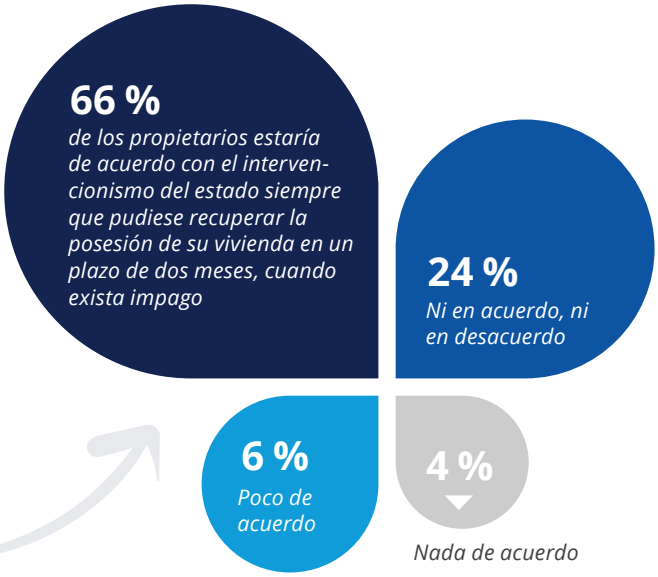
Asimismo, un 72% de los propietarios defiende aceptar medidas intervencionistas si a cambio se pudieran aumentar las garantías que se exigen a los inquilinos. Este porcentaje se divide en un 27% que estaría totalmente dispuesto y un 45% que estaría bastante dispuesto a apoyar las medidas. Por contra, un 6% estaría poco dispuesto y un 5% no estaría en absoluto dispuesto a apoyarlas. El 17% manifiesta que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Por último, algunas medidas intervencionistas ya aplicadas o con posibilidades de ser aprobadas son vistas con recelo por los propietarios. **Ante eventuales medidas intervencionistas estatales para bajar el precio de los alquileres, un 36% de los propietarios ve atacada su libertad de decisión sobre su vivienda y un 32% opina que su poder adquisitivo disminuiría, siendo significativamente mayor esta última opinión en Andalucía**. Sin embargo, también son altos los porcentajes de propietarios que piensan que estas son medidas necesarias para que haya un mayor acceso a viviendas de alquiler *(32%)* y para evitar la especulación *(36%)*, siendo los valencianos los que significativamente defienden más esta última opinión.

4.3. Política intervencionista de congelación de rentas:

Concretamente, el informe analiza la opinión de los propietarios sobre una política intervencionista de congelación de rentas.

Los resultados señalan que **un 66% de los propietarios estaría de acuerdo *(34% muy de acuerdo y 32% bastante de acuerdo)* en apoyar la congelación de rentas durante cinco años siempre que el propietario recupere la posesión de su vivienda en un plazo de dos meses, cuando exista impago de rentas**. El 24% no se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo y tan solo el 6% se muestra poco de acuerdo y el 4% nada de acuerdo.



Asimismo, el 20% de los propietarios se muestra muy de acuerdo y el 33% bastante de acuerdo en apoyar la congelación de rentas durante cinco años siempre que el propietario pudiera consultar antecedentes de impagos en bases de datos oficiales.

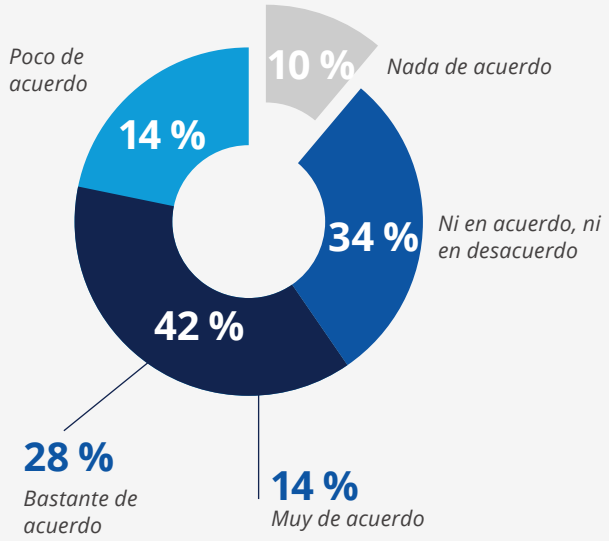
El 31% de los propietarios manifiesta no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 10% señala que está poco de acuerdo y el 6% nada de acuerdo.

Más de la mitad de los propietarios *(53%)* es favorable a apoyar la congelación de rentas durante cinco años siempre que el propieta-

rio pudiera aumentar la garantía solicitada al inquilino. Concretamente, el 19% se muestra muy de acuerdo y el 34% bastante de acuerdo. El porcentaje de propietarios que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo también se sitúa en un 34%, mientras que los propietarios poco de acuerdo y nada de acuerdo se sitúan en un 7% y 6%, respectivamente.

A pesar de que una gran parte de los propietarios estaría dispuesta a apoyar la congelación de rentas siempre y cuando pudiera exigir más garantías a los inquilinos o pudiera consultar los antecedentes de impago, **un 42% admite que la intervención del Estado a través de la congelación de rentas durante cinco años haría bajar el precio de los alquileres**. El 34% no está de acuerdo ni en desacuerdo con esta situación, mientras que el 14% está poco de acuerdo y el 10% nada de acuerdo.

La intervención del estado a través de la congelación de rentas haría bajar el precio de los alquileres

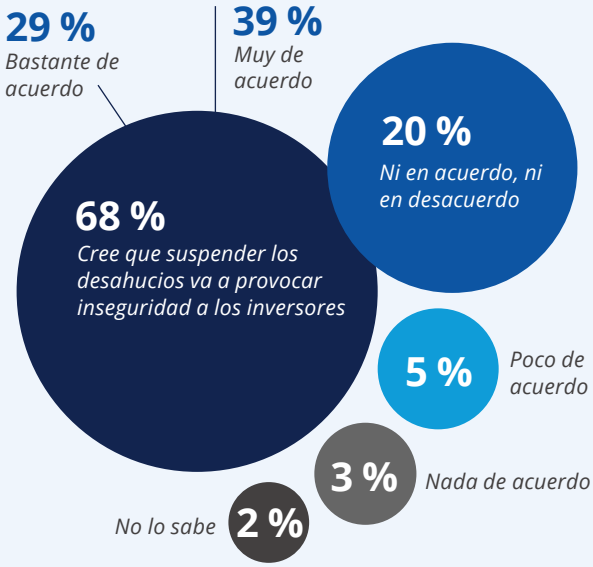


4.4. El decreto ley para suspender los desahucios durante el estado de alarma:

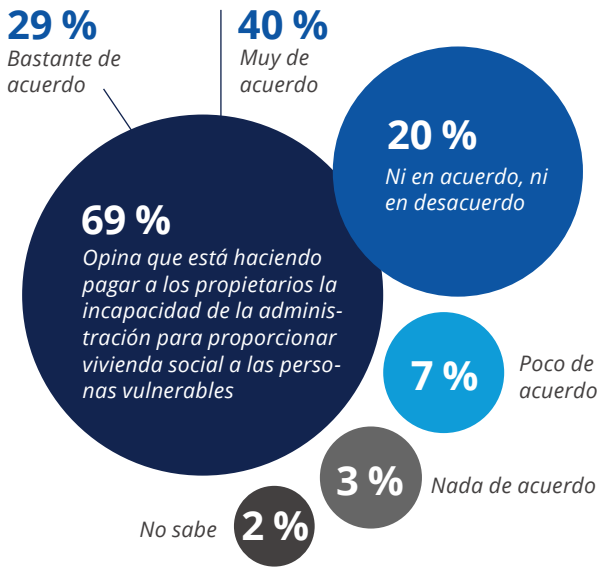
El presente estudio también ha querido analizar la opinión de los propietarios sobre el Real Decreto-ley 37/2020 sobre la suspensión del procedimiento de desahucio durante el estado de alarma.

Los resultados apuntan a que un 68% de los propietarios defiende que el Real Decreto-ley para suspender los desahucios va a provocar una gran inseguridad a los inversores. El 20% no se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% manifiesta estar poco de acuerdo, el 3% nada de acuerdo y un 2% no lo sabe. En este sentido, el 31% de los propietarios señala estar muy de acuerdo y el 32% bastante de acuerdo con que medidas como esta aumentan la inseguridad jurídica que está provocando el intervencionismo regulatorio en materia de alquiler. Solo un 6% se muestra poco de acuerdo, un 5% nada de acuerdo y un 2% no lo sabe.

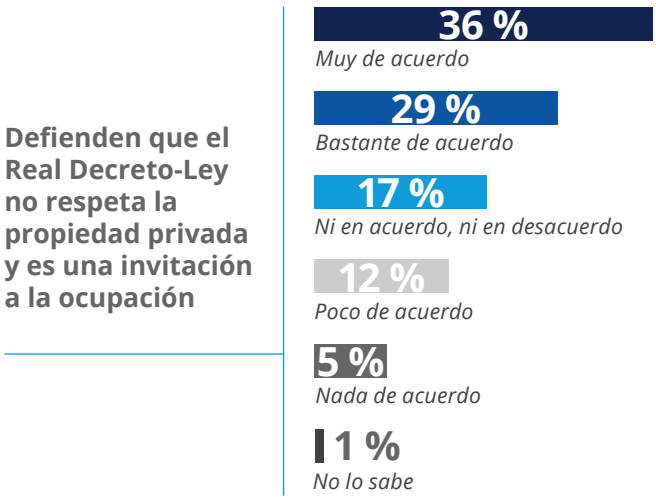
Opinión sobre el Real Decreto-Ley sobre suspensión de desahucios



Gran parte de los propietarios *(69%)* también opina que se está haciendo pagar a los propietarios la incapacidad de la administración para proporcionar vivienda social a las personas vulnerables, mientras que un 20% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo con esta situación. El 7% se muestra poco de acuerdo, el 3% nada de acuerdo y el 2% no lo sabe.



Asimismo, más de la mitad de los propietarios defienden que el Real Decreto-ley no respeta la propiedad privada y es una invitación a la ocupación. Así, un 36% se muestra muy de acuerdo y un 29% bastante de acuerdo, mientras que un 17% señala estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12% está poco de acuerdo, el 5% nada de acuerdo y el 1% no lo sabe.



Un 34% de los propietarios también indica estar muy de acuerdo y un 27% bastante de acuerdo con que el decreto facilita la usurpación de bienes inmuebles y provoca una situación insostenible. Mientras que un 21% se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 8% poco de acuerdo, un 8% nada de acuerdo y un 2% señala que no lo sabe.

Por último, más de 6 propietarios de cada 10 opina que el Real Decreto-ley es un paso más hacia la protección de la ocupación ilegal que genera graves problemas sociales y económicos. Concretamente, el 33% se muestra muy de acuerdo, el 31% bastante de acuerdo, el 24% ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% poco de acuerdo, el 5% nada de acuerdo y el 2% no lo sabe.

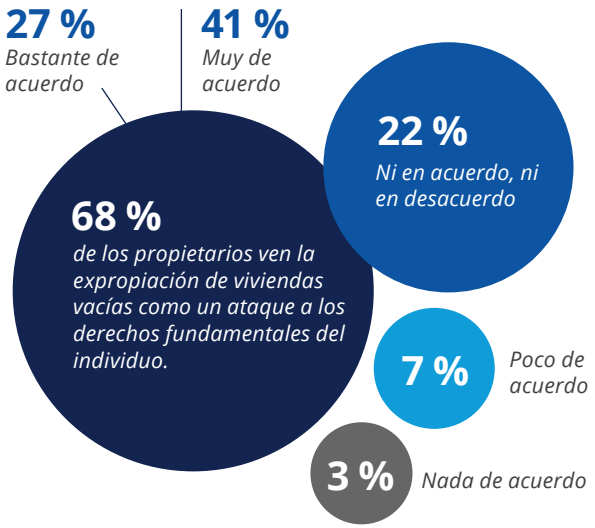
El Decreto-ley para suspender los desahucios durante el Estado de Alarma producido por la pandemia ha sido visto de manera negativa por la mayoría de los propietarios españoles. Este Decreto-ley, según los propietarios, provoca una gran inseguridad a los inversores y es visto como un ataque a la propiedad privada y una incentivación a la ocupación. De hecho, una gran mayoría ve el Decreto-ley como el resultado de la incapacidad de las instituciones públicas para proporcionar vivienda social a las personas vulnerables.

4.5. La expropiación de viviendas vacías:

El informe también se ha interesado por cómo ven los propietarios algunas situaciones relativas a la expropiación de viviendas vacías.

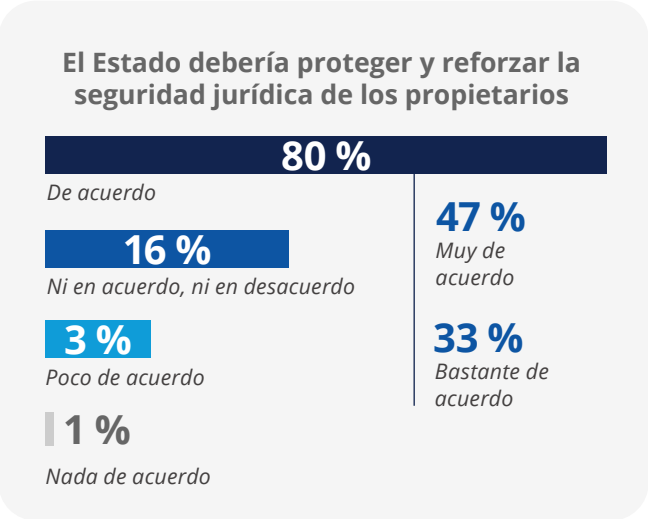
En primer lugar, **la expropiación de viviendas vacías es vista por un 68% de los propietarios como un ataque a los derechos fundamentales del individuo como es el caso de la propiedad privada**. Concretamente, un 41% se muestra muy de acuerdo y un 27% bastante de acuerdo con esta situación,

mientras que el 22% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 7% señala que está poco de acuerdo y el 3% nada de acuerdo.



Sin embargo, un 43% de los propietarios afirma que la expropiación de viviendas vacías solo perjudica a grandes tenedores, por lo que no se sienten preocupados. Un 28% se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo respecto a esta situación, un 15% señala estar poco de acuerdo y el 14% nada de acuerdo.

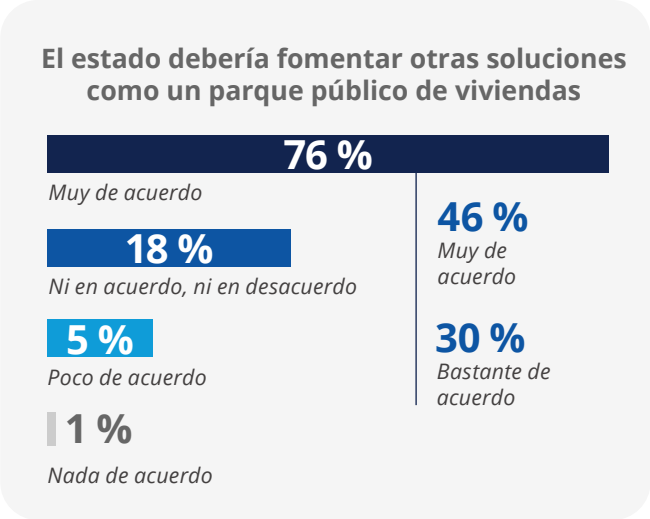
Además, el 80% defiende que el Estado debería proteger y reforzar la seguridad jurídica de los propietarios para incrementar la salida del mercado de estos inmuebles vacíos. Sobre esta cuestión, el 16% se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 3% poco de acuerdo y un 1% nada de acuerdo.



En este sentido, un 28% se muestra muy de acuerdo y el 35% bastante de acuerdo con que la expropiación de viviendas desincentiva la tenencia y puesta en alquiler de pisos. Tan solo el 6% indica estar poco de acuerdo y el 6% nada de acuerdo.

Así, una gran parte de propietarios *(76%)* defiende que incentivar fiscalmente a los propietarios de viviendas vacías ayudaría a su puesta en el mercado de alquiler. Solo un 2% se muestra poco de acuerdo y un 1% nada de acuerdo con esta posible solución al problema del acceso a la vivienda y la vivienda vacía.

Por otro lado, **la mayoría de los propietarios *(76%)* destaca que el Estado debería fomentar otras soluciones como la construcción de un parque público de vivienda en vez de optar a la expropiación**. Tan solo un 5% está poco de acuerdo y un 1% nada de acuerdo con esta situación, mientras que el 18% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo.

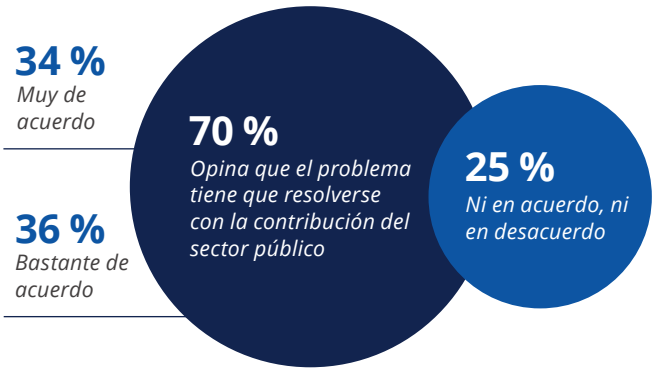


La expropiación de viviendas vacías es vista por los propietarios como un ataque a la propiedad privada y una medida que desincentiva la tenencia y puesta en alquiler de pisos. Los propietarios consideran que para incrementar la salida al mercado de viviendas vacías el Estado debería proteger y reforzar la seguridad jurídica de los propietarios, así como incentivar fiscalmente a los propietarios.

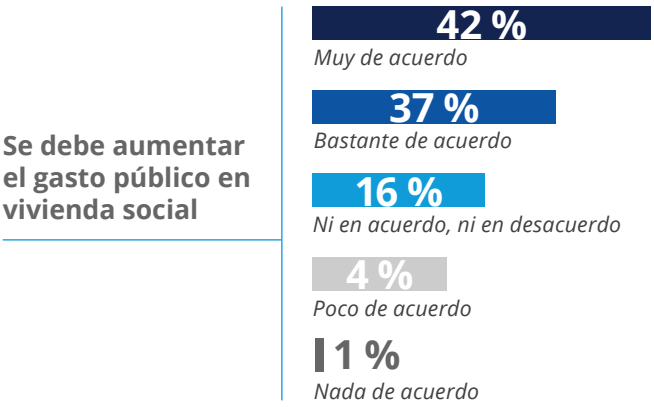
Asimismo, la gran mayoría de propietarios defiende que el Estado debe fomentar otras soluciones como la construcción de un parque público de vivienda en vez de optar por la expropiación. En este sentido, algo más de la mitad de los propietarios considera necesaria una alianza público-privada para aumentar el parque público de alquiler, siendo los catalanes los que significativamente más ven necesaria esta colaboración.

4.6. El problema de acceso a la vivienda y la vivienda vacía:

Respecto al problema de acceso a la vivienda, **una gran mayoría de los propietarios *(70%)* opina que el problema no puede resolverse con la contribución por parte de los propietarios privados, sino por la contribución del sector público**. Tan solo el 4% se muestra poco de acuerdo y el 1% nada de acuerdo con esta idea.

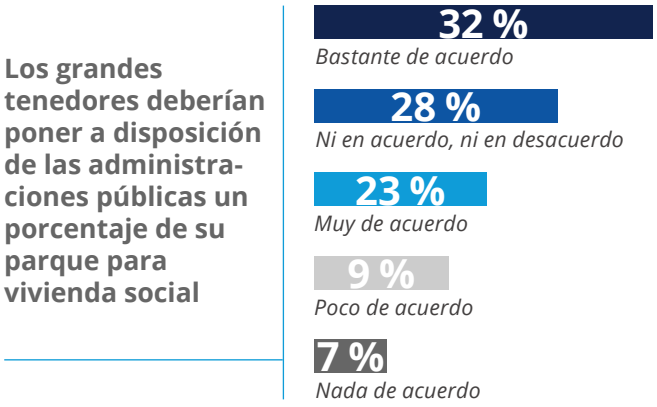


En esta línea, **entre las posibles soluciones al problema de acceso a la vivienda y la vivienda vacía, un 42% se muestra muy de acuerdo y el 37% bastante de acuerdo en que se debe aumentar el gasto público en vivienda social.** Solo un 4% está poco de acuerdo y un 1% nada de acuerdo, mientras que el 16% dice no estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.



Cabe destacar que gran parte de los propietarios también destacan la necesidad de promover una colaboración público-privada. Así, un 32% se muestra muy de acuerdo y un 39% bastante de acuerdo con esta idea. El 26% se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 2% poco de acuerdo y el 1% nada de acuerdo.

Además, entre las posibles soluciones, **el 23% de los propietarios señala estar muy de acuerdo y el 32% bastante de acuerdo con que los grandes tenedores deberían poner a disposición de las administraciones públicas un porcentaje de su parque para destinarlo a vivienda social**. Solo el 9% se muestra poco de acuerdo y el 7% nada de acuerdo, frente a un 28% que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo.



Por lo tanto, desde el punto de vista de los propietarios, el problema de acceso a la vivienda se debería resolver por la contribución del sector público, aumentando el gasto público en vivienda social. Sin embargo, más de la mitad de los propietarios *(55%)* opina que los grandes tenedores sí deberían ceder un porcentaje de su parque a viviendas sociales.

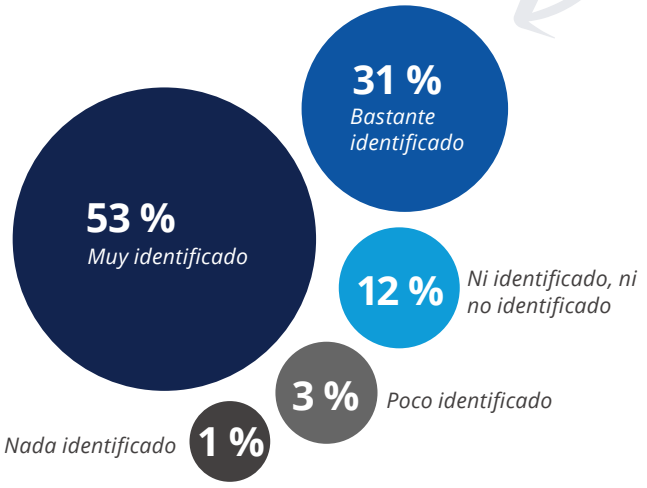
5. El mercado del alquiler

En este capítulo se profundiza en las principales preocupaciones de los propietarios de viviendas en alquiler y se analizan sus opiniones sobre la oferta de viviendas y el precio de los alquileres, así como sobre la legislación actual y las medidas para bajar los precios.

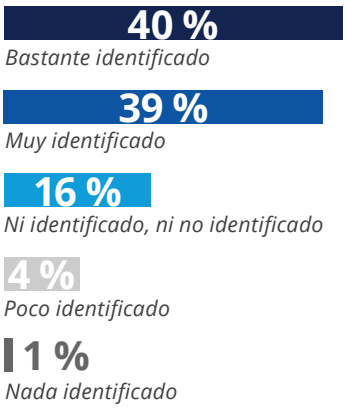
5.1. Sentimientos hacia el alquiler:

Las preocupaciones entre los propietarios de viviendas en alquiler son diversas, pero hay dos cuestiones que son comunes en la gran mayoría. Un **84% de los propietarios de pisos en alquiler está muy preocupado por el estado en que quedará su vivienda** una vez finalice el contrato y **el 79% asegura sentirse desprotegido jurídicamente ante cualquier problema con el inquilino.**

Preocupación por el estado en que quedará la vivienda



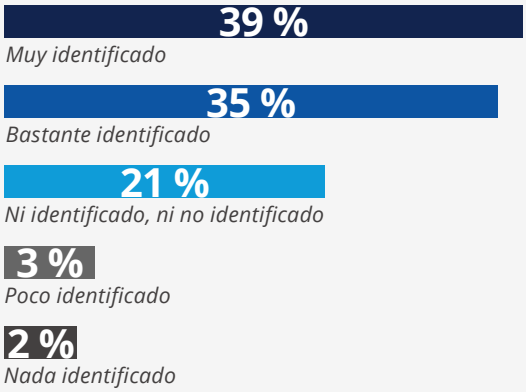
Sentimiento de desprotección jurídica



En consecuencia, **el 77% de los propietarios afirma que sería bueno contar con un apoyo de las instituciones públicas** para dar una mejor oferta de viviendas. Además, este mismo porcentaje de propietarios manifiesta abiertamente que trata de elegir bien a sus inquilinos para evitar tener problemas durante la vigencia del contrato de alquiler.

En este sentido, el impago de la renta es otra de las grandes preocupaciones de los propietarios. De hecho, **el 74% considera que en caso de impago los propietarios de pisos en alquiler tienen menos derechos que el inquilino**. Frente a este 74%, un 21% no opina al respecto y el 5% restante se define como poco identificado o nada identificado con esta percepción.

Preocupación sobre los derechos de los propietarios ante impagos



Todo esto deriva en un sentimiento generalizado de desprotección entre los propietarios que hace que el 70% considere que los propietarios tienen más obligaciones que derechos sobre su propia propiedad.

5.2. Oferta de alquileres:

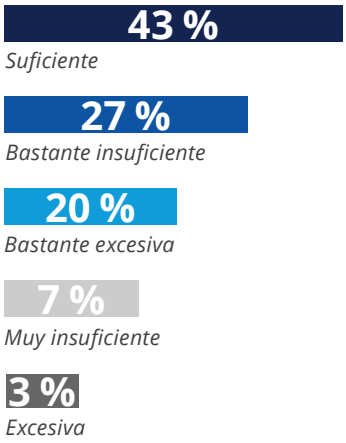
El presente estudio también ha podido profundizar en las opiniones que tienen los propietarios sobre la oferta de viviendas y el precio de los alquileres, así como investigar sobre sus percepciones acerca de la legislación referente a los alquileres y medir sus opiniones sobre las medidas para bajar los precios.

En cuanto a la oferta de alquiler, **cuatro de cada diez propietarios consideran suficiente el alquiler de vivienda actual**. Frente al 43% que considera que la oferta actual es suficiente, un 23% la califica de excesiva o bastante excesiva y el 34% restante piensa que es insuficiente o muy insuficiente.

Si analizamos esta percepción por territorios, observamos que los propietarios andaluces consideran en menor medida que la oferta de alquiler es bastante insuficiente *(14%)*, mientras que los valencianos y los catalanes son los que significativamente más insuficiencia de oferta de alquiler observan en sus respectivas localidades. El 38% de los propietarios catalanes considera que la oferta de alquiler es bastante insuficiente y el 14% de los propietarios andaluces define la oferta como muy insuficiente.

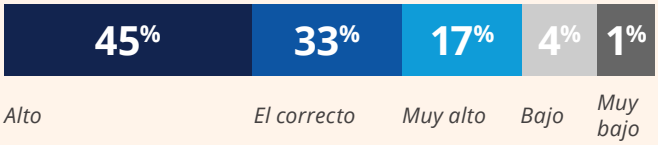
En el mercado del alquiler turístico, la percepción de que la oferta de alquiler es bastante excesiva está más extendida *(30%)*.

Consideración sobre la oferta de alquiler actual



5.3. El precio de los alquileres y la legislación actual

Respecto al precio de los alquileres, **un 62% de los propietarios considera que los precios son altos o muy altos**. El porcentaje de mujeres que considera que los precios son excesivos es mayor que el de hombres *(56% y 36% respectivamente)*. Éstos, en cambio, perciben en mayor medida los precios de los alquileres como correctos *(un 43% de hombres frente al 20% de las mujeres)*. Frente a ese 62%, un 33% considera que el precio es el correcto y solo el 5% de los propietarios considera que éste es bajo o muy bajo.



De los propietarios que destinan su vivienda al alquiler turístico, el 38% definiría los actuales precios como muy altos.

En cuanto a la legislación actual, **los propietarios demandan una incentivación fiscal del Estado hacia los propietarios para generar mayor número de viviendas para alquiler.** Resulta llamativo el hecho de que un 78% está a favor de esta incentivación fiscal.

Por otra parte, la mayoría de los propietarios coinciden en que medidas como exigir a los inquilinos garantías y avales por dos meses de renta o actualizar anualmente con el IPC son insuficientes *(62% y 57% respectivamente).*

5.4. Medidas para bajar el precio de los alquileres:

La regulación de la vivienda de alquiler, entendida a la vez como propiedad, como derecho y como bien de mercado, siempre ha sido un tema que ha acarreado un gran debate. En relación a las medidas para bajar los precios de los alquileres, los propietarios tienen muy en cuenta la posibilidad de impago del inquilino que, como se ha detallado anteriormente, es una de sus principales preocupaciones. **Según el 78%, agilizar el plazo de los desahucios por impagos de renta contribuiría a bajar el precio de los alquileres.**

Otra medida que los propietarios verían con buenos ojos es que se aumentara la oferta pública de alquiler. Así, un 67% estaría de acuerdo con esta iniciativa, que está especialmente bien valorada por los propietarios mayores de 55 años.

Las medidas más intervencionistas generan una mayor desconfianza entre los propietarios de viviendas en alquiler. El 31% se muestra en desacuerdo con la intervención del precio en los alquileres privados y el 28% considera que no deben congelarse las rentas de los alquileres privados por períodos de tiempo.

5.5. El alquiler turístico

Como ya se ha dicho con anterioridad, apenas un 18% de los propietarios pone sus viviendas en el mercado del alquiler turístico.

La pandemia de coronavirus ha golpeado con fuerza a todos los sectores económicos y, sin duda, ha causado estragos en el alquiler turístico. De hecho, **el 69% de los propietarios piensa que debido a la situación epidemiológica es más seguro el alquiler residencial** tradicional que el turístico. En línea con esta convicción, el estudio "Impacto de la pandemia en el alquiler vacacional" de Fotocasa revelaba que el 64% de los propietarios de pisos turísticos se habían pasado al alquiler residencial durante la pandemia.

Por otra parte, el 52% considera que las medidas regulatorias restrictivas lanzadas por las administraciones públicas contra los alquileres turísticos están desincentivando este tipo de alquileres.

También un alto porcentaje, concretamente un 46%, afirma que el hecho de que en algunas ciudades como Barcelona se esté anunciando la prohibición de alquiler de habitaciones a turistas le hace apostar por alquilar su propiedad en la modalidad residencial.

Solo el 32% volvería a apostar por esta modalidad cuando vuelva el turismo porque considera que es más rentable.

6. Conclusiones

De los datos analizados en el presente informe, es posible extraer diversas conclusiones sobre los propietarios de viviendas en alquiler y sus percepciones acerca del mercado.

En primer lugar, el perfil del propietario con al menos una vivienda en propiedad destinada al alquiler tiene 54 años de media, estudios superiores y unos ingresos entorno a los 42 mil euros. El principal motivo para alquilar una vivienda a un tercero es rentabilizar las inversiones para casi la mitad de los propietarios, aunque también tiene un peso importante la necesidad de ingresos adicionales.

En cuanto a la modalidad en la que alquilan su propiedad, el alquiler residencial tradicional despunta claramente sobre el alquiler turístico. El 84% de los alquileres se destinan al mercado residencial y solo el 18% restante al vacacional. Los propietarios piensan que la situación epidemiológica y las medidas restrictivas lanzadas por las administraciones públicas contra los alquileres turísticos están desincentivando este tipo de alquileres.

Respecto al intervencionismo del Estado, más de la mitad de los propietarios *(58%)* considera que la intervención del Estado podría frenar el aumento de la oferta de viviendas en alquiler, existiendo un alto porcentaje *(60%)* que defiende que el Estado sólo debe intervenir en el mercado de alquileres públicos.

Sin embargo, aunque no se esté muy de acuerdo con un papel intervencionista del Estado, los propietarios estarían dispuestos a aceptar medidas intervencionistas siempre y cuando éstas vayan acompañadas de una compensación. Así, un 75% de los propietarios aceptaría medidas intervencionistas si a cambio se agilizaran los procesos de desahucios para recuperar las viviendas lo antes posible y el 67% lo haría si a cambio mejorase la fiscalidad de los arrendadores.

Algunas medidas intervencionistas ya aplicadas o por aplicar son vistas con recelo por los propietarios. Ante medidas intervencionistas estatales para bajar el precio de los alquileres, un 36% de los propietarios ve atacada su libertad de decisión sobre su vivienda y un 32% opinan que su poder adquisitivo disminuiría.

En este sentido, el Decreto-ley para suspender los desahucios durante el Estado de Alarma producido por la pandemia ha sido visto de manera negativa por la mayoría de los propietarios españoles. Así, el 68% piensa que el Decreto-ley va a provocar una gran inseguridad a los inversores y el 65% opina que el decreto no respeta la propiedad privada y es una invitación a la ocupación. Asimismo, el Decreto-ley es visto como el resultado de la incapacidad de las instituciones públicas para proporcionar vivienda social a las personas vulnerables.

La expropiación de viviendas vacías también es vista por más de la mitad de los propietarios *(68%)* como un ataque a los derechos fundamentales del individuo como lo es la propiedad privada. La gran mayoría *(76%)* destaca que el Estado debería fomentar otras soluciones como la construcción de un parque público de vivienda en vez de optar a la expropiación.

El 80% de los propietarios defiende que el Estado debería proteger y reforzar la seguridad jurídica de los propietarios para incrementar la salida del mercado de estos inmuebles vacíos y, por ello, un 76% también opina que incentivar fiscalmente a los propietarios de viviendas vacías ayudaría a su puesta en el mercado de alquiler.

En cuanto al problema del acceso a la vivienda, el 79% de los propietarios está a favor de que se debe aumentar el gasto público en vivienda social y un 55% defiende que los grandes tenedores deberían poner a disposición de las administraciones públicas un porcentaje de su parque para vivienda social.

Respecto a los sentimientos hacía el alquiler, en general, el colectivo se siente desprotegido jurídicamente ante los inquilinos, y los propietarios están especialmente preocupados por el estado en que quedará su vivienda una vez finalice el contrato y por los posibles problemas de impago a los que deban hacer frente. Es por esto que un 77% demanda un mayor apoyo de las instituciones públicas.

En cuanto a la oferta de alquileres en España, frente al 43% que considera que la oferta actual es suficiente, un 23% la califica de excesiva o bastante excesiva y el 34% restante piensa que es insuficiente o muy insuficiente. En referencia al precio, sin embargo, un 62% de los propietarios considera que los precios de los alquileres son altos o muy altos.

Por otra parte, en relación con la legislación actual, los propietarios demandan una incentivación fiscal del Estado hacia los propietarios para generar mayor número de viviendas para alquiler, y piensan que medidas como exigir a los inquilinos garantías y avales por dos meses de renta o actualizar anualmente con el IPC son insuficientes.

Por último, con relación a las medidas para bajar los precios de los alquileres, la gran mayoría considera que agilizar el plazo de los desahucios en caso de impago de renta contribuiría a bajar los precios. Otra medida que contaría con el apoyo de los propietarios sería aumentar la oferta pública de alquiler, teniendo menos aceptación entre éstos las medidas más intervencionistas.

7. Metodología

El portal inmobiliario Fotocasa y la Agencia Negociadora del Alquiler han elaborado el presente informe con el objetivo objetivo de analizar y dar visibilidad a la percepción que los propietarios de viviendas en alquiler en España tienen sobre el mercado del alquiler y sobre la legislación actual, así como definir su perfil sociodemográfico.

BASE

Basado en un exhaustivo análisis del equipo de **Business Analytics de Adevinta**, en colaboración con la empresa de investigación de mercados **More Than Research**

DATOS

Los datos explotados son representativos de la **población española en términos de zona, edad, géneros y clase social**

MUESTRA

809 entrevistas con especial foco en **Madrid, Cataluña, Andalucía y la Comunidad Valenciana**

Individuos de **18 años y más** residentes en España con **al menos una casa en propiedad que la destinan al alquiler**

Para un nivel de confianza del **95,5 %** y en las condiciones habituales de muestreo **p=q=50%**, el margen de error es del ±3,39% para **809 entrevistas**

ÁMBITO

España

CAMPO

El estudio se ha realizado a través de **encuestas online** que se efectuaron entre el **19 de febrero y el 25 de febrero de 2021**

Radiografía del arrendador en España

Abril 2021

agencia negociadora del alquiler

EL ALQUILER SIN RIESGOS

fotocasa