

Jornada 'Els nous sistemes de control de lloguer a debat'

20 i 21 d'octubre de 2022

Situació del mercat del lloguer a les principals ciutats espanyoles

David López Rodríguez, Direcció General de Economia y Estadística del Banco de España

LA SITUACIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER EN LAS PRINCIPALES CIUDADES ESPAÑOLAS

David López Rodríguez

LOS NUEVOS SISTEMAS DE CONTROL DE ALQUILERES A DEBATE

CUIMPB – Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona
Barcelona 21 de Octubre de 2022

Cláusula de Responsabilidad: las opiniones y las conclusiones recogidas en esta presentación representan las ideas del autor, con las que no necesariamente tiene que coincidir el Banco de España o el Eurosistema.



ÍNDICE

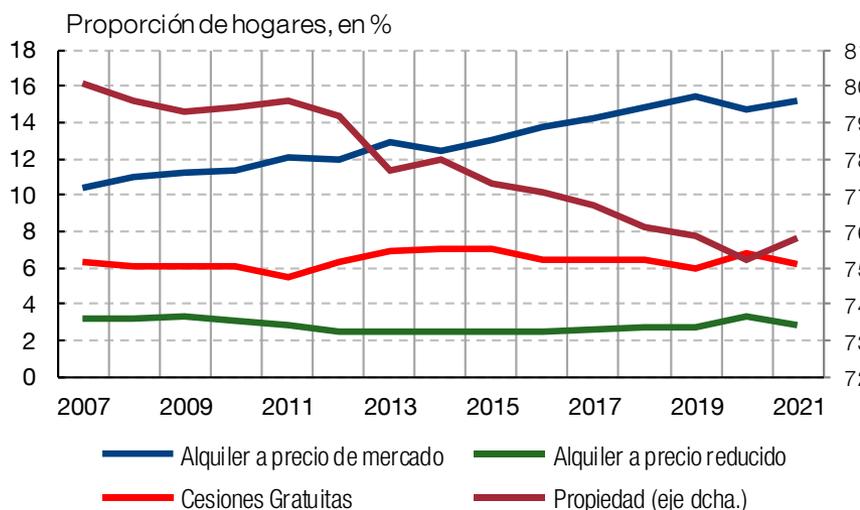
1. **ALGUNAS CONSIDERACIONES INICIALES**
2. **HECHOS ESTILIZADOS A NIVEL AGREGADO**
3. **HETEROGENIDAD MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL ALQUILER**
4. **REFLEXIONES FINALES**

- **Análisis del mercado del alquiler residencial requiere un análisis a escala local**
 - Necesidad de **información granular** sobre el mercado de la vivienda
 - *La dimensión geográfica tiene un papel fundamental*
 - Complementado con **información socioeconómica de los hogares**
 - *Situación laboral, renta, riqueza, nivel educativo, etc.*
- **¿Qué disponibilidad de datos existen en España para realizar este análisis?**
 - **Avances significativos:** nuevas fuentes de datos oficiales
 - *Estadísticas del MITMA y el INE (Sistema Estatal Alquiler de Vivienda)*
 - Persiste un **déficit de información** a escala local y microeconómica
- **¿Qué podemos decir sobre la situación actual en las ciudades españolas?**
 - **Análisis global:** existen factores y determinantes comunes
 - *Buena parte de estos hechos tendrán reflejo en las grandes ciudades*
 - Explotar los datos en los mercados con mayor información
 - **Benchmark:** *Observatorio Metropolitano de la Vivienda de BCN*

Sustancial aumento de los hogares que residen en una vivienda en alquiler

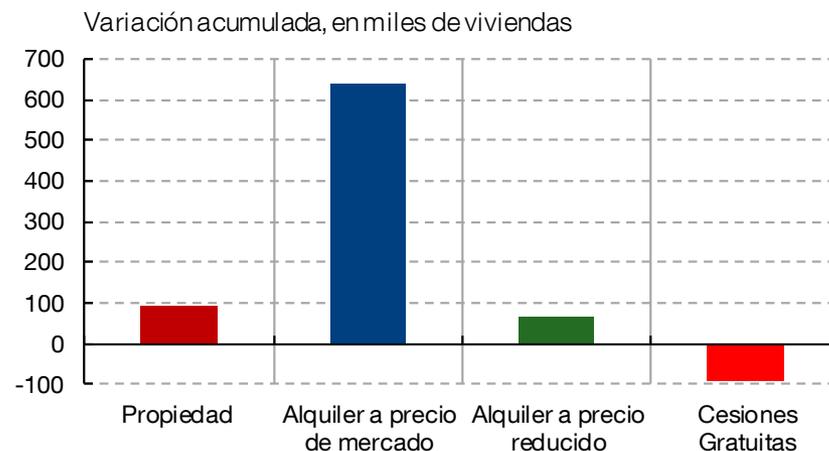
- **El análisis de los niveles *oculta* una dinámica muy relevante desde 2014**
 - El % de hogares residen en vivienda alquilada o cedida en España en 2021 (**24,2%**) se sitúa por debajo de la ratio en la UE (30,1%) o la UEM (34,2%).
 - **Barcelona 38,41%** de los hogares en 2019
 - Se observa un notable aumento de la ratio de alquiler en el período 2014-2021, que se traduce en cambios sustanciales en niveles de vivienda habitual alquilada.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA HABITUAL 2007-2021



FUENTE: Encuesta de Condiciones de Vida (INE, 2022).

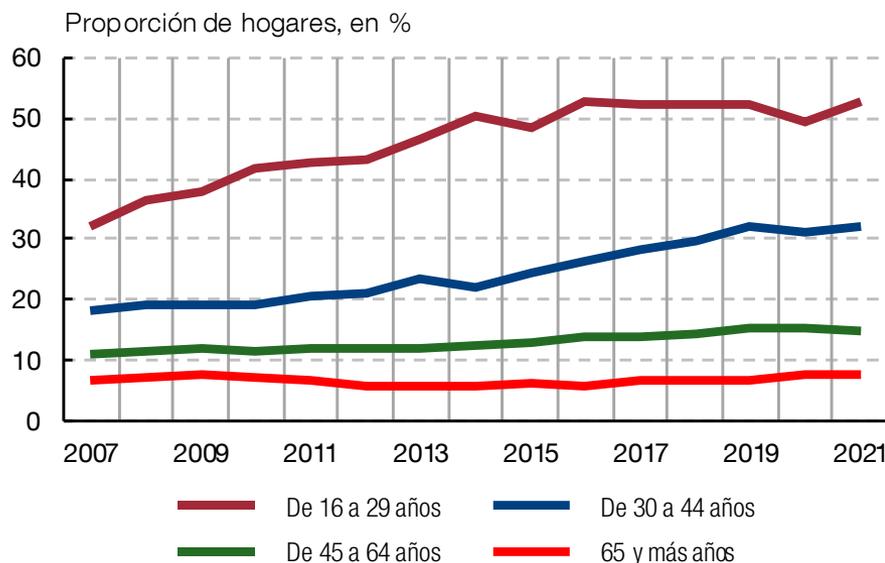
VARIACIÓN NETA VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA 2014-2021



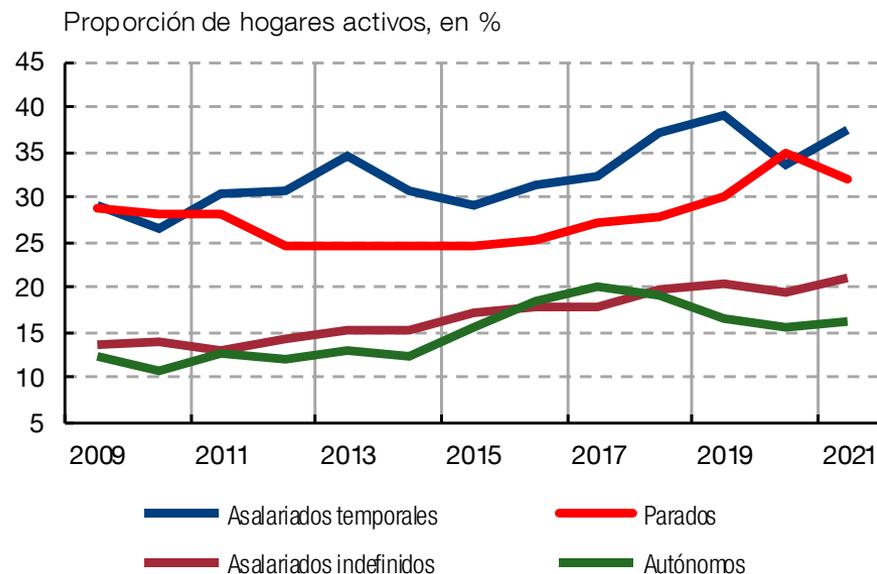
La dinámica del mercado del alquiler presenta una elevada heterogeneidad

- **El aumento de la vivienda en alquiler se concentra en determinados colectivos**
 - Hogares + **jóvenes** (52,5% y 32%) y población origen extranjero (62%-72%)
 - **Barcelona** hogares de 16-34 años: 78,15% (2018)
 - **Conexión con el mercado laboral:** desempleados, trabajadores temporales

ALQUILER RESIDENCIAL POR GRUPOS DE EDAD 2007-2021



ALQUILER Y SITUACIÓN LABORAL DE LOS HOGARES 2009-2021

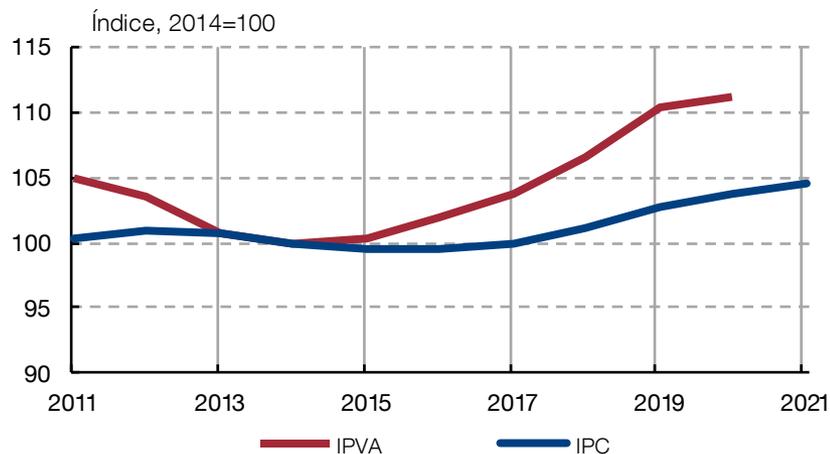


FUENTE: Encuesta de Condiciones de Vida (INE, 2022).

La dinámica del mercado del alquiler tiene un reflejo notable en los precios

- **El sistema de precios muestra señales de elevado dinamismo desde 2014**
 - Rigidez relativa de la oferta para absorber un fuerte aumento de la demanda
 - Información imperfecta sobre evolución de *coste medio* y *aproximaciones* de precios de entrada al mercado a través de precios de oferta
 - *Diferencia de señales entre actualizaciones y nuevos contratos*

PRECIOS DEL ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL



PRECIOS DE OFERTA DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL

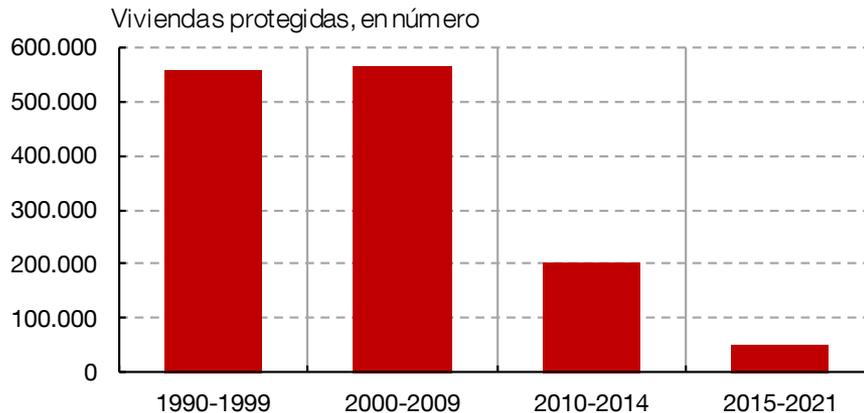


FUENTE: INE, MITMA e Idealista.

El aumento de la oferta de alquiler se ha concentrado en personas físicas

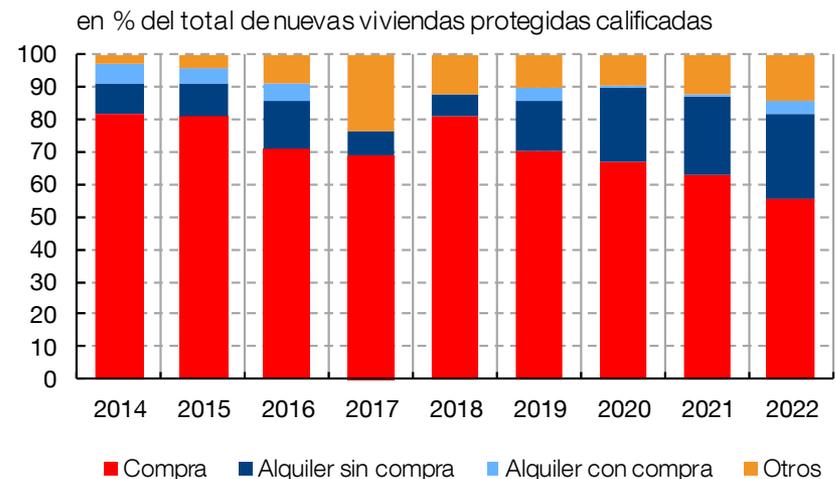
- **Notable incremento + 30% del parque de vivienda de alquiler en 2014-2021**
 - Mayor parte del mercado personas físicas (aprox. 80-85% mercado)
 - Evidencia entradas modestas del sector profesional en algunos mercados
 - *Usos alternativos: alquiler vacacional, estancias cortas*
 - Escasa capacidad del parque público de vivienda alquiler (1,6% del total)
 - *Apuesta pasada por vivienda protegida en propiedad (+1 millón viviendas)*
 - *Medidas pretenden impulsar 100.000 viviendas alquiler en próximos años*

CALIFICACIONES DEFINITIVAS VIVIENDA PROTEGIDA 1990-2021



FUENTE: MITMA (2022).

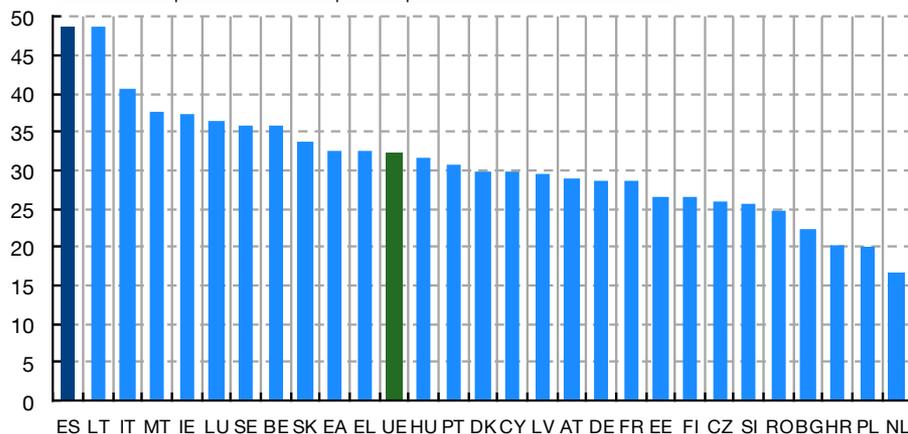
DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS 2014-2022



- **Los hogares españoles en alquiler se encuentran entre los grupos + vulnerables**
 - % más elevado de la UE-27 en riesgo de pobreza o exclusión social
 - 40% de esta población el gasto en vivienda representa una *sobrecarga*
 - **Barcelona 36,5%** de los hogares en alquiler presentan sobrecarga (2019)

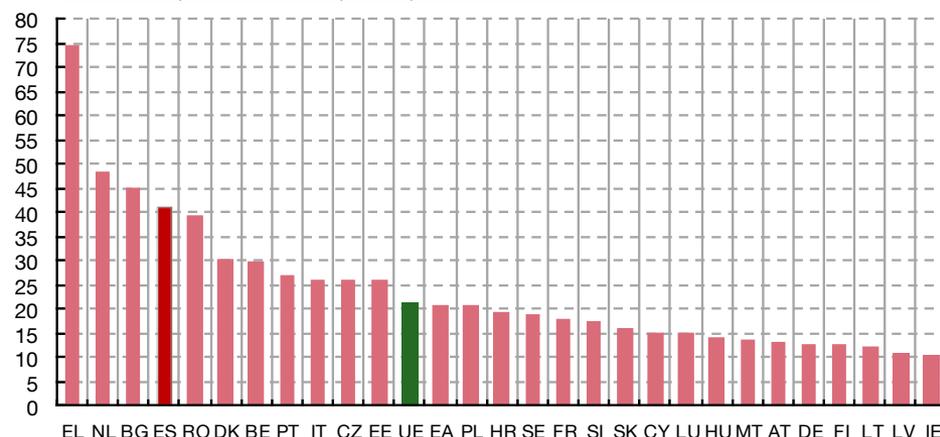
POBLACIÓN EN RIESGO DE POBREZA O EXCLUSIÓN SOCIAL EN 2021

en % de la población en alquiler a precio de mercado



POBLACIÓN DEDICADA >40% RENTA DISPONIBLE A VIVIENDA EN 2021

en % de la población en alquiler a precio de mercado

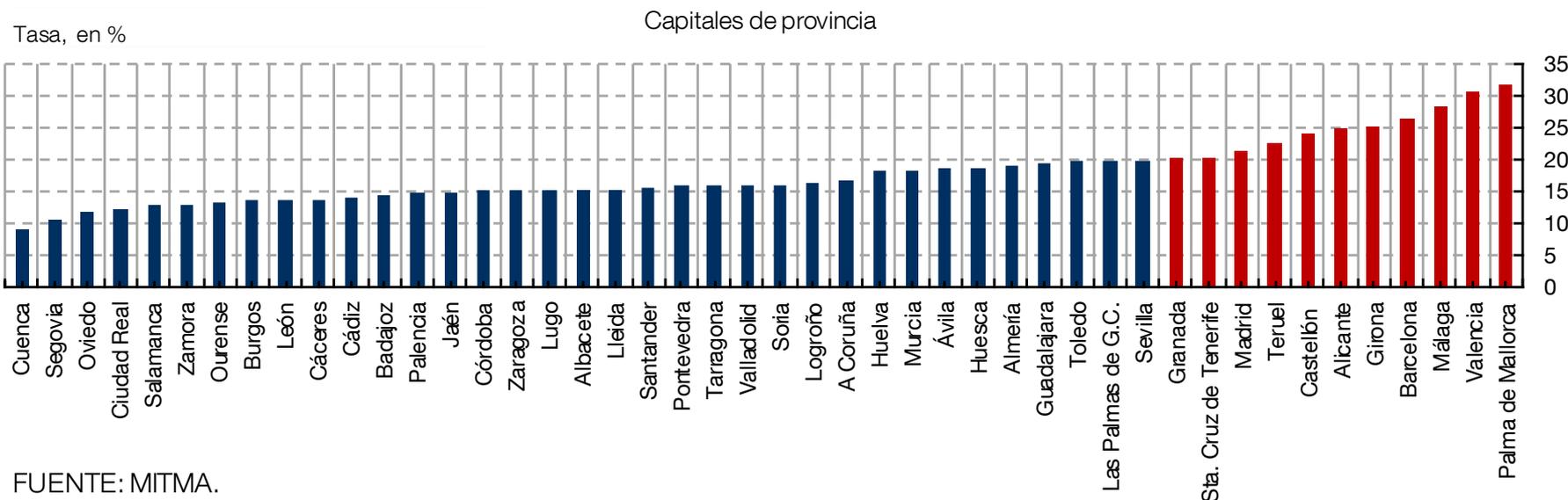


FUENTE: Encuesta Europea de Ingresos y Condiciones de Vida (EU-SILC, Eurostat, 2022).

La dinámica creciente de los precios del alquiler presenta heterogeneidad

- **La dinámica alcista de los precios del alquiler es un fenómeno generalizado entre las ciudades españolas desde 2015** (promedio: 17,5% acumulado)
 - Mayores crecimientos acumulados en **grandes ciudades** y zonas de elevada actividad turística (Islas Baleares, Canarias, C. Valenciana)
 - Barcelona 26,5% (= 25,5% alquiler m2 medio con datos de fianzas)
 - Barcelona promedio 2020 vs 2022 (hasta junio): +0,9%

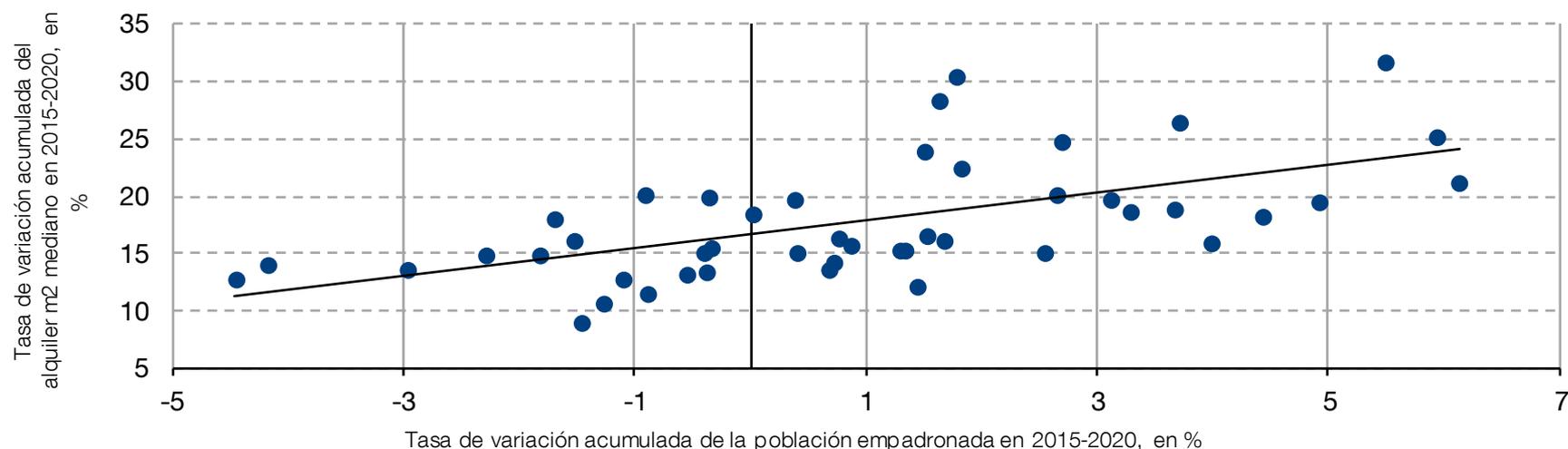
CRECIMIENTO ACUMULADO DEL ALQUILER M2 MEDIANO DE LA VIVIENDA COLECTIVA EN 2015-2020



Los cambios poblacionales son un determinante relevante del mercado del alquiler

- **La evidencia muestra una elevada correlación positiva entre el crecimiento poblacional (demanda) y el aumento de los precios del alquiler**
 - Se observan crecimientos acumulados elevados en ciudades con pérdidas de población significativas (promedio en estas ciudades: 14,5% acumulado)
 - Ciudades de Castilla y León o Andalucía

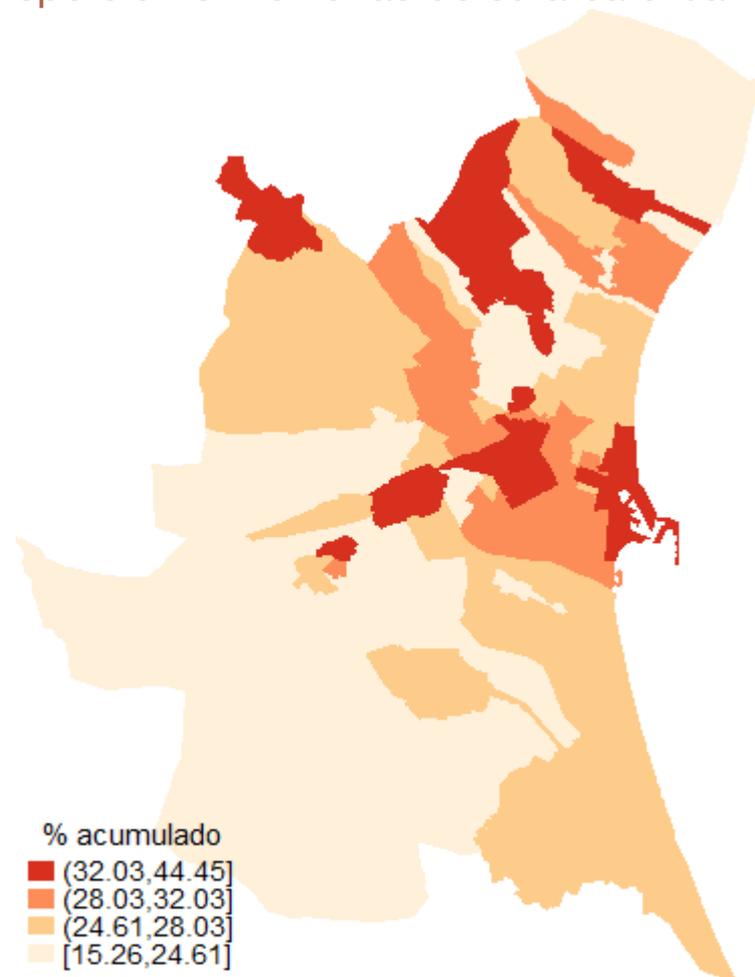
DETERMINANTES POTENCIALES DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER - CAMBIOS DEMOGRÁFICOS



FUENTES: INE y MITMA.

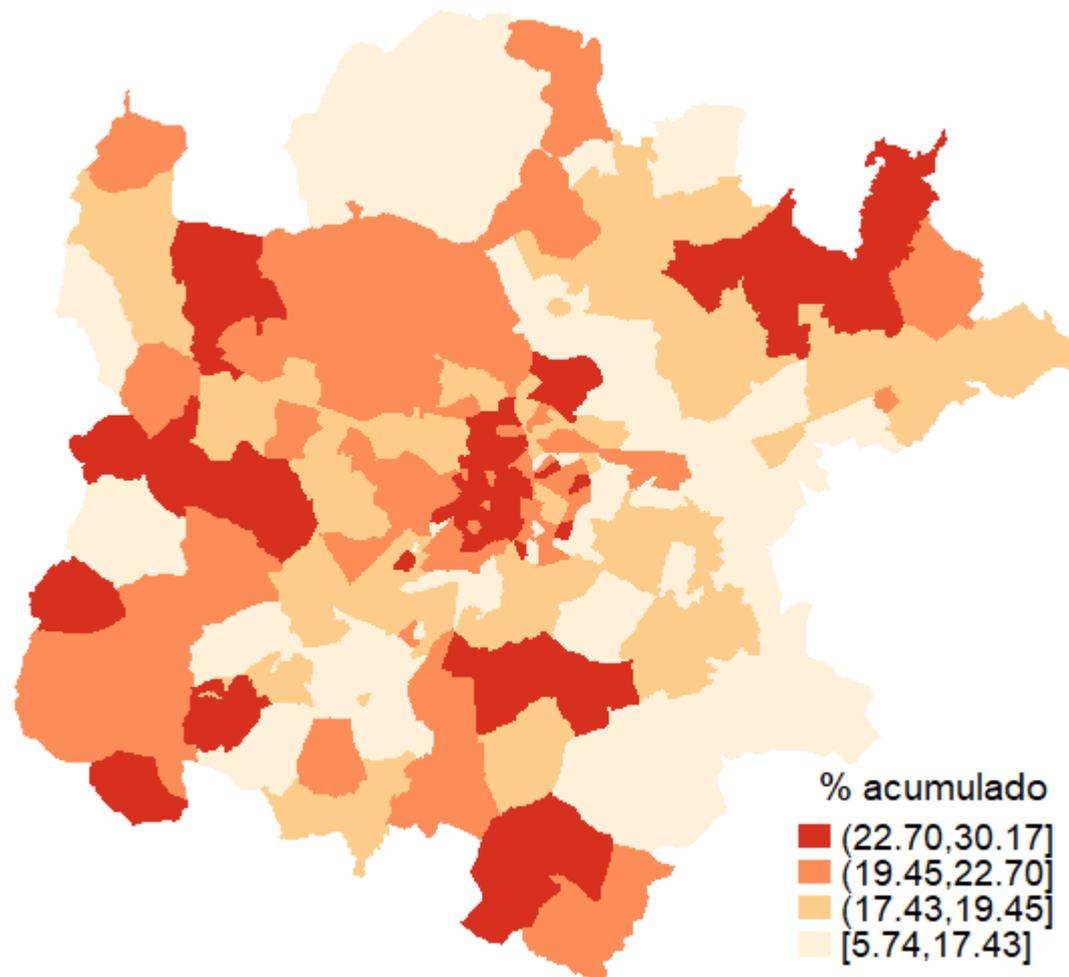
El análisis dentro de las grandes áreas urbanas muestra gran heterogeneidad

- **Valencia: ciudad experimenta uno de los mayores aumentos acumulados 30,45%**
 - Existe una amplia dispersión entre zonas de su área urbana (diferencial 30pp)



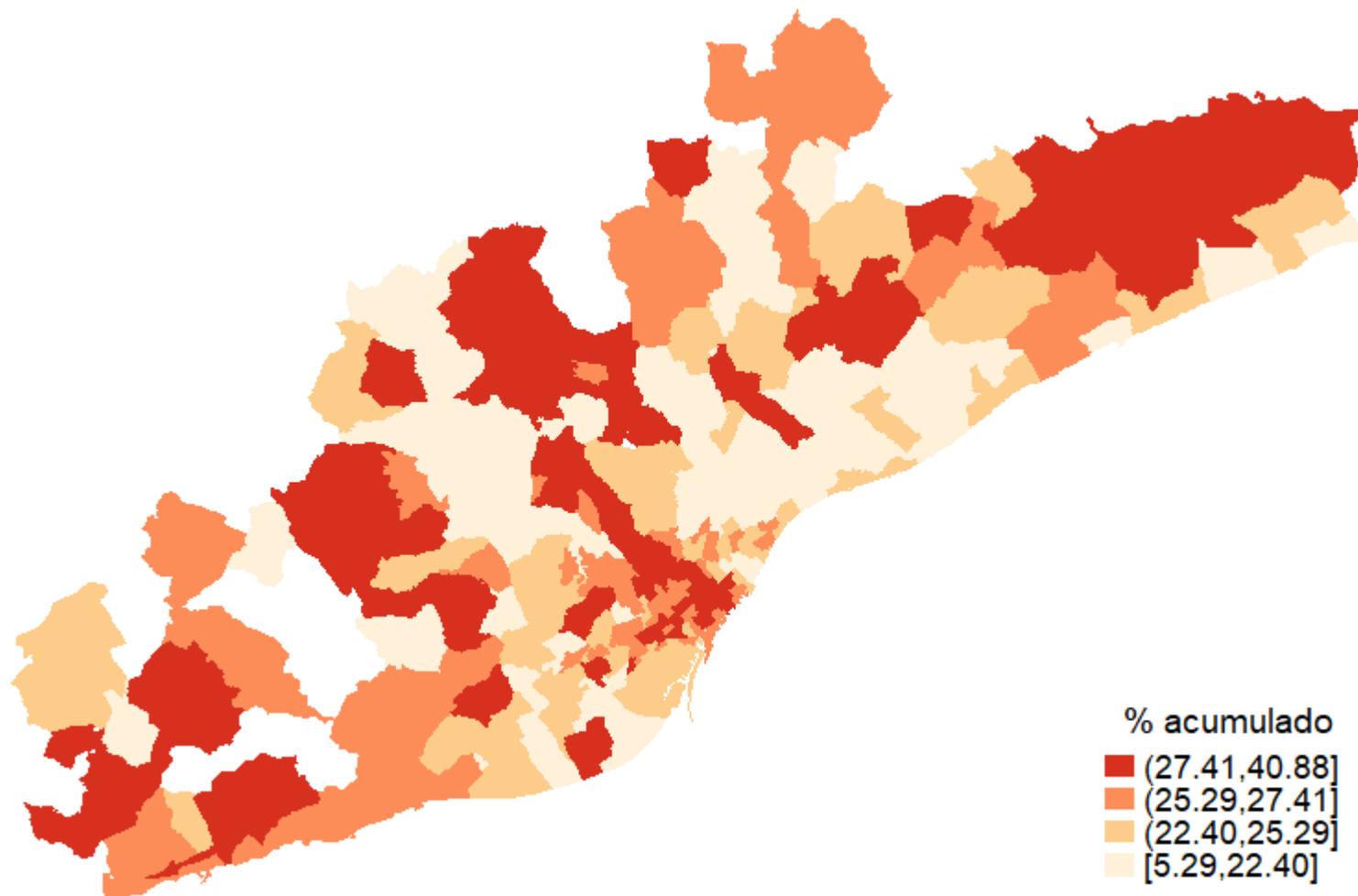
El análisis dentro de las grandes áreas urbanas muestra gran heterogeneidad

- **Madrid: ciudad (21,2%) muestra una amplia heterogeneidad interna**
 - Notables crecimientos en zonas más alejadas del centro del área



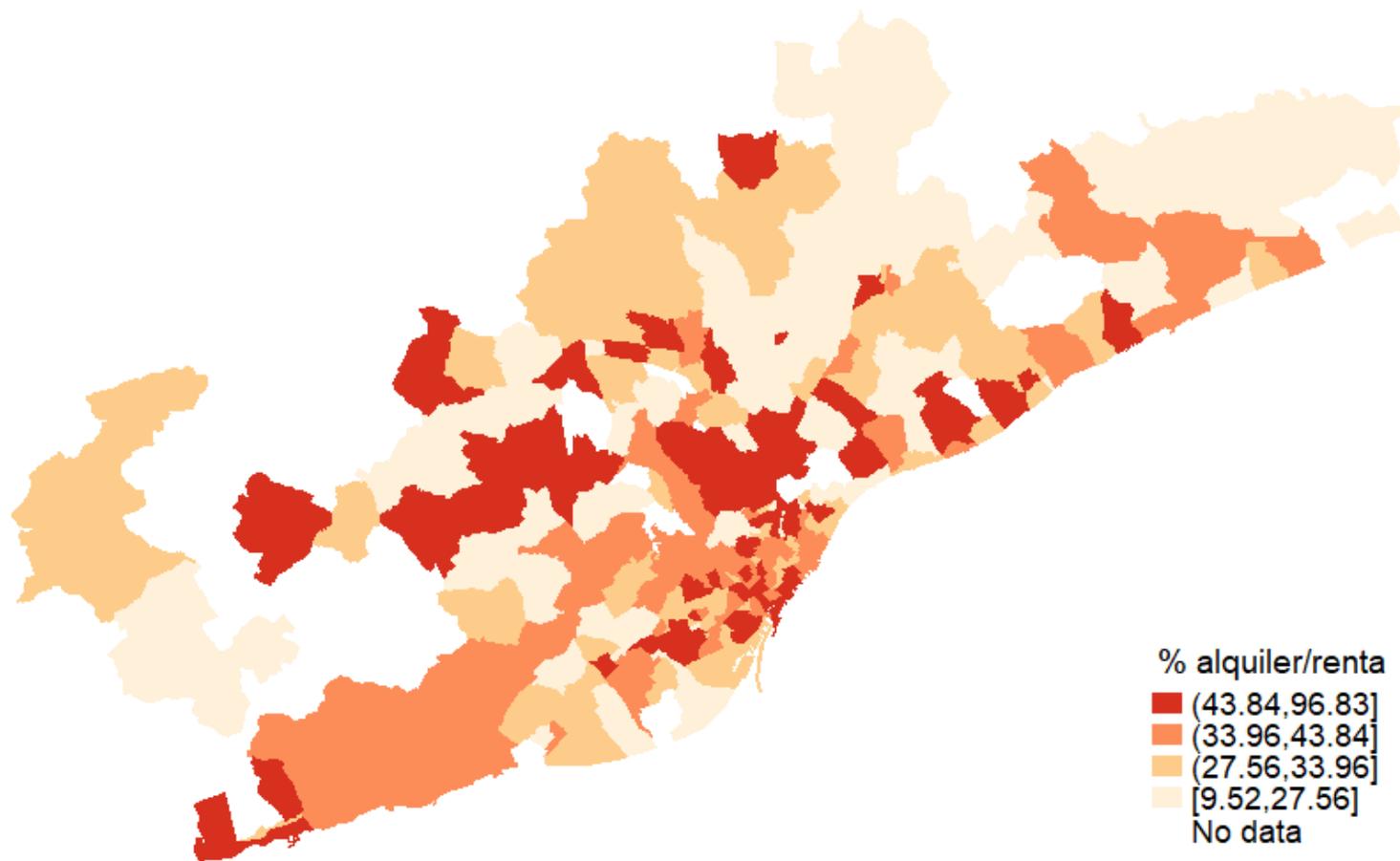
El análisis dentro de las grandes áreas urbanas muestra gran heterogeneidad

- **Barcelona: mayores crecimientos en centro, pero también en periferia del área**
 - Diferencial de 35pp entre zonas del área urbana con crecimiento generalizado



El análisis preliminar muestra elevadas ratios de alquileres de mercado/renta disponible

- **Barcelona: mayores ratios en ciudad (centro como barrios menor renta relativa)**
 - Datos no permiten identificar cesiones vivienda y alquileres $< P$ de mercado



El análisis del mercado local del alquiler requiere mayor disponibilidad de datos

- **Actual estadística de precios (MITMA): aproxima el *coste medio* del stock de vivienda alquilada de 2015 a 2020.**
 - Incluir **estadística de flujo**: *coste medio* nuevos contratos (desde 2019)
 - **Tratamiento estadístico del efecto composición viviendas alquiladas**
 - *Problema de agregación del P de viviendas alquiladas (INE)*
 - Información más actualizada, incorpore personas jurídicas
- **Información microeconómica: Panel de Hogares 2015-2019 (AEAT-INE-IEF)**
 - Amplia muestra representativa de los hogares españoles
 - *Localización sección censal, renta, activos*
 - Necesidad de incorporar nueva información relevante
 - *Características vivienda habitual (alquiler vs propiedad)*
 - *+ Información socioeconómica (nivel educativo, situación laboral, etc.)*
 - *Ampliación retrospectiva permita examinar dinámica de medio plazo*

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

