



ICADE

EL ALQUILER INMOBILIARIO EN ESPAÑA, SU EVOLUCIÓN Y PROBLEMAS ACTUALES

Autor: Belén Lomeña Guillén

Director: Antonio Javier Ramos Llanos

MADRID | Abril 2020

Índice	
Índice gráficos y tablas	2
RESUMEN	4
Palabras claves	4
ABSTRACT	4
Keywords: rental, price evolution, real estate market, crisis and access to housing.	5
1. Introducción	6
2. El mercado inmobiliario en España	8
2.1 Alquilar vs. Comprar	20
2.2 Tipos de contratos de arrendamientos	24
2.3 Ciudades donde más se ha disparado el alquiler.	25
2.4 Ciudades más rentables para invertir en vivienda	30
3. Perspectivas y problemas	33
3.1 Efectos de los pisos turísticos en el alquiler inmobiliario	33
3.2 Factores legislativos y políticos	37
3.3 Las clases más vulnerables	41
3.4 Nuevas propuestas	43
3.5 Los ocupas y la legislación	44
4. Conclusiones	48
5. Bibliografía	52

Índice de gráficos y tablas

1. Gráfico nº 1. Evolución del precio medio de la vivienda en España	9
2. Tabla nº 1. Precio de la vivienda por m2 en cada CCAA	9
3. Tabla nº 2. Sueldo medio por CCAA.	11
4. Tabla nº 3. M2 que se pueden adquirir en base al sueldo medio por CCAA	12
5. Gráfico nº 2. Evolución del precio del alquiler por m2 desde 2005 hasta 2020.....	13
6. Tabla nº 4. Precio medio del alquiler por comunidad autónoma.	14
7. Gráfico nº 3. Tasa de ahorro de las familias. En % de la renta disponible.....	17

8. Tabla nº 5. Variación del precio del m ² con respecto al mes, trimestre y año anterior en Madrid y Barcelona.....	18
9. Tabla nº 6. Precio/m ² de las ciudades más caras de España.....	31
10. Tabla nº 7. Distribución de las ofertas de Airbnb en Madrid según el número de ofertas por usuario.....	34
11. Tabla nº 8. Número de anuncios en toda la ciudad, por tipo de anuncio y distrito...	34
12. Tabla nº 9. Datos de propietarios (airbnb) en Barcelona.....	35
13. Gráfico nº 4 Evolución del número de nuevas viviendas de protección oficial en España (1991-2018).....	39
14. Mapas ocupación ilegal de viviendas en España 2013 vs. 2018.....	45

RESUMEN

El sector inmobiliario y por ende el de la construcción, siempre han jugado un papel muy importante en el desarrollo de nuestro país. Si bien, durante los años transcurridos entre 2005 y 2008, es cuando tiene lugar el crecimiento más extraordinario en este sector, debido al flujo masivo de recursos que hacia él se dirigieron y a la financiación extrema, produciéndose el llamado “Boom inmobiliario en España”, que explota precisamente en ese año 2008, y nos conduce a una gran recesión económica.

De ese boom inmobiliario, de los efectos que se produjeron en el mercado en cuanto a los precios de la vivienda, tanto de adquisición como de alquiler. Del estallido de la burbuja inmobiliaria, de sus consecuencias y efectos socioeconómicos que perduran hasta hoy, año 2020, he tratado en este trabajo que os presento.

Inciendo especialmente, en la evolución de los precios medios por CCAA y ciudades españolas. En los problemas, surgidos por los desequilibrios producidos en el mercado, entre la oferta y la demanda de viviendas, que han llevado a un incremento de los precios, difícilmente asequibles para la población en general y para los más jóvenes en particular. Y por último, también he tratado sobre la irrupción en el mercado de los apartamentos turísticos, así como del “movimiento ocupa”, y las decisiones adoptadas, en unos casos, y propuestas en otras, por los distintos partidos políticos, y/o por las autoridades gubernamentales competentes.

Palabras claves: alquiler, evolución de precios, mercado inmobiliario, crisis y acceso a la vivienda.

ABSTRACT

The real estate sector and, in consequence the construction sector, have always played a very important role in the development of our country. However, it is during the years from 2005 to 2008, is when the most extraordinary growth in this sector takes place, due to the massive flow of resources towards it and extreme financing, producing the so-called "Real Estate Boom in Spain", which explodes precisely in that year 2008, and leads us to a great economic recession.

It is with the above mentioned real estate boom, from the effects that occurred in the market in terms of housing prices, both for acquisition and for rent, and with bursting of the real estate bubble, of its consequences and socio-economic effects that last until today, the year 2020, with which I have dealt in this project that I present to bring you.

I have focused especially on the evolution of average prices by Autonomous Regions and Spanish cities. On the problems, arising from the imbalances produced in the market, between the supply and demand of housing, which have led to an increase in prices, difficult to afford for the population in general and for the youngest in particular. Finally, I have also dealt with the bursting into the market of tourist apartments, as well as the “okupas” movement, and the decisions adopted, in some cases, and proposed in others, by the various political parties, and/or by the competent government authorities.

Keywords: rental, price evolution, real estate market, crisis and access to housing.

1. Introducción

El principal objetivo de este Trabajo Fin de Grado, es analizar los distintos escenarios por los que ha evolucionado el mercado inmobiliario en España, centrándome en la evolución de los precios del alquiler en los últimos años, así como en sus consecuencias socioeconómicas.

Desde la pasada crisis económica, el mercado inmobiliario ha sufrido numerosos cambios, tanto legislativos y económicos, como sociales y culturales. En nuestro país siempre ha habido una cultura muy extendida, y fuertemente arraigada, de poseer, al menos, la propiedad de la vivienda habitual, y es hacia ese fin, hacia donde hemos dirigido tradicionalmente nuestros ahorros.

Con la aparición de la crisis, en primer lugar financiera, fundamentada especialmente por la explosión de la burbuja inmobiliaria producida, no solo a nivel nacional, se ha cambiado un poco la idea de que la inversión más rentable, más natural, más asequible y más necesaria es la de invertir “en ladrillo” como tradicionalmente se le ha denominado. De ahí que nuestro país, poco a poco, esté pasando de ser una nación donde los ciudadanos, en su mayoría, ahorran con el objetivo principal de tener una vivienda en propiedad, a convertirse en inquilinos, en arrendatarios, también empujados por las precarias condiciones laborales y por la cuantía de sus ingresos, consecuencia de la deflación salarial sufrida durante los últimos años.

Para una mejor comprensión y análisis, dividiré el presente trabajo en cuatro bloques diferenciados:

En primer lugar, analizaremos el mercado inmobiliario en España, su evolución en los últimos años y la situación actual del mismo.

En segundo lugar, analizaremos tanto las ventajas como los inconvenientes de alquilar una vivienda frente a adquirirla en propiedad. Enumerando los distintos tipos de contrato de alquiler inmobiliario, según su duración y disposición.

En tercer lugar, aunque la tendencia del precio del alquiler inmobiliario en España ha sido, en general, al alza, no en todas las ciudades, no en todos los municipios, el comportamiento ha sido el mismo. Así, lógicamente, ha habido ciudades que por su crecimiento poblacional, por su expansión económica, por su capacidad de creación de

empleo, por el número de viviendas construidas, por ser destinos vacacionales y/o de ocio preferenciales, o por cualquier otro condicionamiento socio-económico, los precios han aumentado en mayor o en menor medida. En última instancia, bajo la implacable ley de la oferta y la demanda.

Y por último, analizaremos cuáles han sido las consecuencias de estas subidas generales de precios, cómo han afectado a la ciudadanía, en general, y a las clases más desfavorecidas y/o vulnerables, en particular. Así como la irrupción, absolutamente desorbitada en ciertas ciudades, de los alquileres turísticos y sus efectos en el mercado. Sin dejar de lado las propuestas legislativas de los diferentes partidos políticos en el mercado inmobiliario y el problema que tienen los propietarios con los conocidos “okupas”.

Todo esto lo haremos recopilando datos numéricos, tanto históricos como actuales, de los precios de las viviendas, las tasas de ahorro y las rentas de las familias. Asimismo, utilizaremos los datos de los expertos, al objeto de analizar sus perspectivas, sobre este asunto, de cara al futuro.

Por todo ello, he querido realizar este trabajo, porque me parece que es un asunto muy relevante para la economía española, dado que el mercado inmobiliario tiene un gran impacto en los flujos económicos, y particularmente el del alquiler está afectando, en mayor o menor medida, a toda la población a la hora de emplear sus ahorros. El objetivo pues, es entender qué está ocurriendo, por qué está ocurriendo, qué tipo de medidas se están adoptando, o pretenden adoptarse, y cuáles pueden ser los resultados y/o de las mismas.

Pues estamos ante una problemática, que va más allá de que el mercado inmobiliario esté soportando unos altos precios, como consecuencia de una escasa oferta de viviendas en alquiler, ya que coexisten otros muchos factores que influyen en ello, y las consecuencias sean, entre otras, que muchas personas tengan serias dificultades para poder afrontar ese coste mensual del alquiler.

2. El mercado inmobiliario en España

El Artículo 47 de la Constitución Española dice textualmente que: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...”* (Constitución española, 1978)

En el año 2008 España, al igual que el resto del mundo en general, sufrió una gran crisis financiera que estalló en una gran crisis económica y que tuvo una enorme repercusión en el sector inmobiliario. El precio medio de compra de la vivienda en el país se había situado por encima de 2000€/m², alcanzando de esta manera máximos históricos, mientras que el precio del alquiler por su parte estaba en torno a 8,7€/m². De ahí que adquirir un piso de unos 100 metros cuadrados suponía desembolsar unos 200.000€, más obviamente los intereses y costes hipotecarios en la gran mayoría de los casos, mientras que alquilarlo venía a suponer una media de 870€/mes. (Montalvo, 2008)

Fue precisamente, a partir de ese momento, cuando la economía mundial, y por tanto la española, comenzaron a desplomarse, como consecuencia principalmente de la crisis financiera propiciada por la explosión de la burbuja inmobiliaria, así se produce un cierre masivo de empresas, con el consiguiente despido de trabajadores y elevación de las tasas de desempleo, que se traduce en un descenso significativo de la actividad productiva. El crédito se paraliza, las inversiones se estrangulan y nos damos cuenta de que solo el 10% de la masa monetaria existe, de que el 90% del dinero que había en el mercado, era dinero ficticio, dinero que sencillamente no existía, pues no estaba respaldado ni por depósitos ni por otros activos monetarios, sino en simples apuntes contables y todo ello tolerado e impulsado por la banca tradicional y en última instancia por los Bancos Centrales, auténticos protagonistas de la política monetaria. (Soto, 2009)

Todo esto se tradujo un exceso de oferta inmobiliaria, que el mercado era incapaz de reabsorber, los bancos se convierten, y aún lo son, en las principales inmobiliarias del país, son incapaces de sobrevivir por sí mismos y necesitan de inyecciones externas de liquidez, algunos la consiguieron siendo absorbidos y otros fueron rescatados por el Estado, como mal menor, Estado que a la vez estuvo a punto de ser rescatado en última instancia por la Unión Europea. La realidad es que doce años más tarde aún seguimos recuperándonos, esperando y confiando que estos errores no se vuelvan a cometer. Sin

embargo, hay ciudades en España, como Madrid o Barcelona, que otra vez están muy próximas a los precios de la burbuja inmobiliaria o incluso por encima de ellos.

Si analizamos la evolución de los precios medios de la vivienda en España, facilitados por Tinsa, desde el año 2001 hasta prácticamente la actualidad, finales del año 2019. Observamos, según el gráfico adjunto, que en el cuarto trimestre del pasado 2019, el precio de la vivienda se sitúa de media en 1.374€/m², lejos aún de los 2.048€/m² alcanzados en 2007, pero en tendencia ascendente desde el año 2015.

1. Gráfico n°1. Evolución del precio medio de la vivienda en España



Fuente: Tinsa IMIE (Tinsa, 2020)

Si profundizamos en el análisis y exponemos los datos por CCAA (Comunidades Autónomas), podemos observar que los precios alcanzados en ese cuarto trimestre del 2019 han sido muy desiguales y así dependiendo de la Comunidad, en una escala descendiente tenemos que:

2. Tabla n° 1. Precio de la vivienda por m2 en cada CCAA

Comunidad autónoma	Precio vivienda/m ²
Madrid	2.375€/m ²
Baleares	2.264€/m ²
País Vasco	2.189€/m ²
Cataluña	1.940€/m ²
Ceuta	1.840€/m ²
Melilla	1.651€/m ²
Canarias	1.365€/m ²
Andalucía	1.249€/m ²
Cantabria	1.248€/m ²
Navarra	1.229€/m ²
Aragón	1.146€/m ²
Asturias	1.159€/m ²

Comunidad Valenciana	1.105€/m ²
Galicia	1.069€/m ²
Castilla y León	1.031€/m ²
Murcia	988€/m ²
La Rioja	882€/m ²
Castilla y La Mancha	807€/m ²
Extremadura	799€/m ²

Fuente: Tinsa, 2019.

De tal modo que podemos establecer, según estos datos, que en la CCAA de Madrid, con 2.375 €/m², es donde el precio medio de la vivienda es mayor, siendo en la CCAA de Extremadura donde tenemos el menor precio de la vivienda con 799€/m². Con una horquilla de precios muy amplia, pues prácticamente se triplica entre una y otra.

Igualmente si analizamos por ciudades, dentro de una misma Comunidad Autónoma, también son muy desiguales. Como ejemplos y para no extenderme en demasía:

- Málaga tiene un precio medio de 1.673€/m². Mientras que en Jaén el precio medio es de solo 795€/m².
- Barcelona tiene un precio medio de 2.182€/m², mientras que en Lleida el precio medio es de 914€/m².
- Zaragoza tiene un precio medio de 1.216€/m², mientras que Teruel se sitúa en 699€/m².
- Valladolid tiene un precio medio de 1.134€/m², mientras que en Zamora se sitúa en 876€/m². (Tinsa, 2019)

Por último, y como igualmente es notorio, existen muchas diferencias de precios en la adquisición de viviendas dentro de una misma ciudad, si comparamos entre zonas urbanas y zonas rurales, y/o entre zonas costeras o zonas de interior, y/o entre distintos barrios o distritos dentro de una misma ciudad o zona.

Con lo que podíamos concluir que, dependiendo de donde deseemos y podamos adquirir nuestra vivienda habitual, que en principio es un deseo que suele estar muy ligado a nuestro lugar de trabajo, los precios son muy diversos y variables, siendo por término medio en Madrid, el coste, casi tres veces superior al de Extremadura. ¿Ello significa que el esfuerzo económico a realizar es igualmente el de tres veces más? Podríamos comparar estos datos con los sueldos medios que tenemos en nuestro país y extraer conclusiones.

Extrayendo los últimos datos publicados por el INE del 2018, el sueldo medio en España se situaba en 1.944,42€, y en cuanto a las CCAA se refiere, estos sueldos por orden descendente eran:

3. Tabla nº 2. Sueldo medio por CCAA.

Comunidad autónoma	Sueldo medio
Madrid	2.264,58€
País Vasco	2.241,80€
Melilla	2.231,11€
Ceuta	2.156,99€
Cataluña	2.067€
Navarra	2.049,65€
Asturias	1.977,08€
Cantabria	1.972,42€
Aragón	1.951,39€
La Rioja	1.965,72€
Baleares	1.862,60€
Castilla y León	1.843,85€
Galicia	1.834,52€
Comunidad Valenciana	1.784,82€
Castilla y La Mancha	1.776,60€
Murcia	1.761,77€
Andalucía	1.748,97€
Canarias	1.679,32€
Extremadura	1.612,29€

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, 2018.

Como podemos observar, en este caso, la horquilla no es tan amplia como anteriormente comprobamos con los precios medios por m², y aunque la CCAA de Madrid vuelve a liderar la estadística, solo supera a la de Extremadura, que vuelve a cerrar la lista, en un 40%.

Visto todo esto, podemos concluir que, en principio y atendiendo a estos salarios medios, junto al coste medio del m², en cada una de las distintas CCAA, que si empleásemos la totalidad de los salarios percibidos, en adquirir una vivienda, a los precios medios señalados, podríamos adquirir los siguientes m², en orden descendente:

4. Tabla nº 3. M2 que se pueden adquirir en función del sueldo medio por CCAA

Comunidad autónoma	M ² que se pueden adquirir en base al sueldo medio
Castilla y La Mancha	2,20m ²
Extremadura	2,02m ²
La Rioja	1,89m ²
Castilla y León	1,79m ²
Murcia	1,78m ²
Galicia	1,72m ²
Aragón	1,70m ²
Asturias	1,70m ²
Navarra	1,67m ²
Comunidad Valenciana	1,61m ²
Cantabria	1,58m ²
Andalucía	1,40m ²
Melilla	1,35m ²
Canarias	1,23m ²
Ceuta	1,17m ²
Cataluña	1,06m ²
País Vasco	1,02m ²
Madrid	0,95m ²
Baleares	0,82m ²

Fuente: Elaboración propia a partir de las tablas nº 1 y nº 2.

Entiendo que no es muy habitual este enfoque, pero lo considero bastante concluyente y así me atrevo a afirmar que donde es relativamente más asequible adquirir una vivienda, por término medio y atendiendo a esos dos factores, es en Castilla la Mancha, donde podríamos adquirir 2,20m² por cada salario medio mensual percibido. Y donde es más inasequible sería en Baleares con 0,82 m².

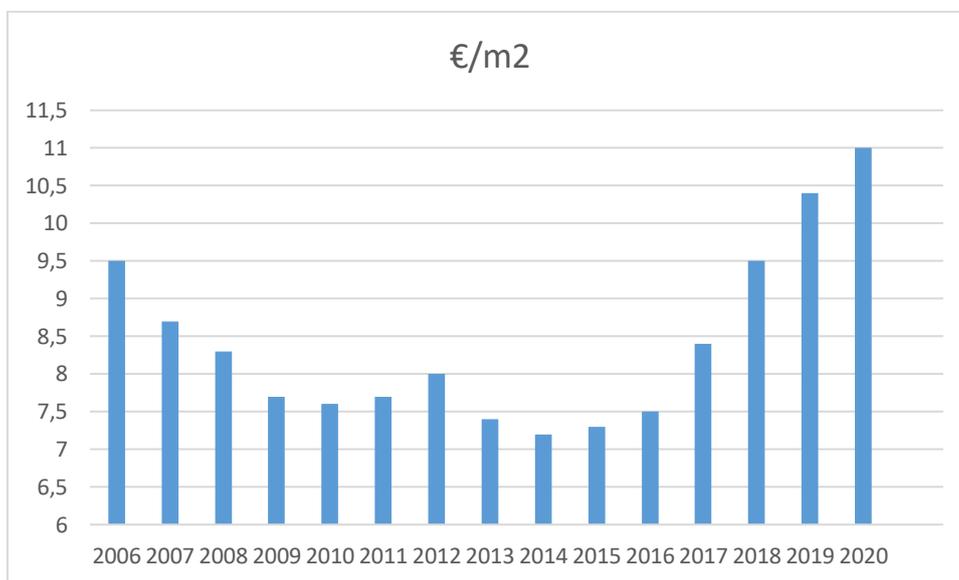
Centrándome en el mercado del alquiler inmobiliario, que es el objeto del presente trabajo, voy a comenzar analizando la evolución del alquiler en España, desde antes del estallido de la crisis financiera y económica, año 2006, hasta prácticamente nuestros días, febrero del año 2020.

Ante la falta de estadísticas oficiales, una carencia que el gobierno quiere paliar, según han manifestado, para observar y estudiar la evolución de los alquileres inmobiliarios en España hay que recurrir, habitual y frecuentemente, a los estudios realizados por los distintos portales inmobiliarios.

He considerado apoyarme en los datos del idealista.com, compañía española fundada el 4 de octubre del 2000 (desde el 2015 pasa a manos del Fondo Apax Partners, que cuenta

con él prácticamente 100% de las acciones) que ofrece a través de internet, entre otros, los servicios de portal inmobiliario en España, Italia y Portugal. Según los datos de este portal inmobiliario los precios del alquiler en España se han comportado de la siguiente forma:

5. Gráfico nº 2. Evolución del precio del alquiler por m2 desde 2005 hasta 2020.



Fuente: El Idealista, 2020.

Como podemos observar en el gráfico nº 2, en el año 2006, según este portal, el precio del alquiler toca techo con 9,5€/m², otros portales como Fotocasa sitúan este precio en 10,2€/m². Comenzando paulatinamente a descender durante los años 2007 a 2010 hasta alcanzar los 7,6€/m², produciéndose en el año 2011 un repunte hasta los 8,1€/m², para posteriormente volver a caer hasta el año 2015 a 7,5m², que es cuando comienza su carrera ascendente hasta situarse en febrero del 2020 en estos 11,1€/m².

Este incremento igualmente como podemos suponer no ha sido uniforme en todas las comunidades autónomas. Pues si bien, la tendencia desde 2006 hasta 2020 ha sido muy parecida en todas las comunidades, es decir, cuando los precios han subido lo han hecho en todas, de la misma forma que cuando han bajado. El ritmo a los que han evolucionado ha sido muy variable. Como podemos observar en la próxima tabla nº 4, y partiendo de que el precio medio del alquiler inmobiliario en España, a febrero de 2020, es de 11,1€/m², los precios medios en las distintas Comunidades Autónomas, agrupados de forma descendente, son los siguientes:

6. Tabla nº 4. Precio medio del alquiler por comunidad autónoma.

Comunidad autónoma	Precio medio alquiler (€/m ²)
Madrid	15€/m ²
Cataluña	14,5€/m ²
Baleares	12,9€/m ²
País vasco	12,2€/m ²
Ceuta	10,8€/m ²
Canarias	10€/m ²
Andalucía	8,5€/m ²
Melilla	8,5€/m ²
Navarra	8,4€/m ²
Aragón	7,7€/m ²
Comunidad Valenciana	7,6€/m ²
Cantabria	7,5€/m ²
Asturias	7,2€/m ²
Galicia	6,7€/m ²
Castilla y León	6,5€/m ²
La Rioja	6,4€/m ²
Murcia	6€/m ²
Castilla y La Mancha	5,4€/m ²
Extremadura	5,1€/m ²

Fuente: El Idealista.

Así, podemos observar que, al igual que ocurría con el precio medio de la vivienda por m² en las distintas CCAA, cuando comparamos los precios medios del alquiler inmobiliario, también los precios están liderados por la Comunidad de Madrid (15€/m²) y cerrados por los establecidos en la Comunidad de Extremadura (5,1€/m²), triplicando prácticamente uno al otro.

Del mismo modo, si analizamos por ciudades, dentro de una misma Comunidad Autónoma, también observamos que los precios del alquiler inmobiliario son muy desiguales. Como ejemplos y para no extenderme en demasía:

- Málaga tiene un precio medio de alquiler de 9,6€/m², por encima de los 8,5€/m² de Andalucía, mientras que en Jaén el precio medio es de solo 4,5€/m².
- Barcelona tiene un precio medio de alquiler de 15,2€/m², por encima de la media de Cataluña con 14,5€/m², mientras que en Lleida el precio medio es de 7,7€/m².
- Zaragoza tiene un precio medio de alquiler de 7,9€/m², por encima de Aragón con 7,7€/m², mientras que en Teruel se sitúa en 4,7€/m².

- Valladolid tiene un precio medio de alquiler de 6,7€/m², por encima de los 6,5€/m² de Castilla y León, mientras que en Zamora se sitúa en 4,8€/m². (El Idealista, 2020)

Y el modelo se repite, al igual que vimos anteriormente que ocurría con el precio medio de la vivienda, y así el precio medio del alquiler varia significativamente no solo dentro de la comunidad autónoma y la provincia, sino también lo hace dentro de cada municipio y distrito. Como por ejemplo:

- En municipios de Madrid como en Las Rozas, Pozuelo, Majadahonda o Alcobendas está en torno a 11,2€/m², mientras que en localidades como Paracuellos del Jarama, Parla, Móstoles o Fuenlabrada se sitúa en torno 8,5€/m².
- En municipios de Málaga como Marbella están de media a 12€/m², mientras que en Coin están a 6,8€/m².
- En Madrid en distritos como el Barrio de Salamanca está a 18,7 €/m², el Retiro 16€/m², centro 19,4€/m² o Chamberí 18,1€/m², mientras que en distritos como Vicalvaro está a 10,9€/m², Villaverde 10,8€/m² o Moratalaz 11,4€/m².

(El Idealista, 2020)

Pero, ¿qué está ocurriendo? ¿Por qué el precio medio del alquiler inmobiliario está subiendo, sobre todo en los últimos años, a un ritmo superior al que lo está haciendo el precio medio de adquisición de una vivienda?

Antes del estallido de la crisis económica, la gran mayoría de las personas que justificasen unos ingresos más o menos periódicos, aunque fuesen mínimos, con unos contratos más o menos estables y/o duraderos, podían tener acceso a un crédito hipotecario, los bancos no pedían muchos requisitos, ni ponían demasiados impedimentos. La oferta hipotecaria era muy amplia, y la competencia entre las distintas entidades bancarias para otorgar el préstamo era brutal, para dar salida a la masiva oferta de viviendas que había en el mercado, que al mismo tiempo habían sido construidas con los créditos otorgados a los promotores y constructores inmobiliarios. Evidentemente, este es uno de los principales motivos por los que tuvo lugar el boom inmobiliario, puesto que muchas familias recibieron estos préstamos para acceder a la compra de la vivienda, debido a que su situación económica en esos momentos se lo permitía y a que las entidades bancarias se los concedían, pero sin tener en cuenta que ante cualquier imprevisto, como pudiese ser

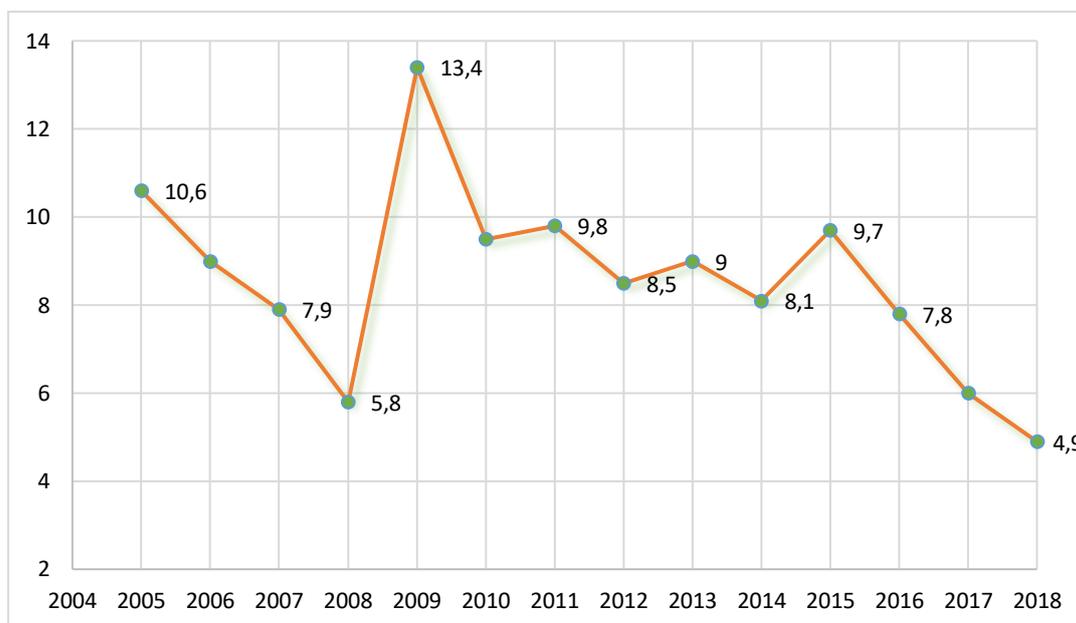
la subida del tipo de interés, o la bajada drástica de los ingresos, o la pérdida del empleo, no iban a poder seguir haciendo frente a esos elevados pagos periódicos. Esto fue lo que ocurrió, la llegada de la crisis económica con la consiguiente subida de los tipos, junto con la pérdida del empleo de muchos ciudadanos españoles, hizo que muchas familias tuvieran que abandonar sus casas, sus hogares, por no poder asumir dicho coste, y perdiendo no solo sus ahorros, sino también el de familiares y amigos que los avalaron, continuando muchos años después debiendo grandes cantidades a los bancos, los cuales han tenido que ir lentamente provisionándolos en sus balances, a costa de ir deteriorando sus cuentas de resultados. (Bertolín, 2014)

Así que, por un lado a partir del 2008, los bancos ya no están dispuestos a otorgar préstamos tan alegremente, ya que ellos mismos estaban muy endeudados y dependían tanto de la política monetaria, como de las directrices que les fueran marcando, en nuestro caso, el Banco Central Europeo. Había que disminuir las tasas de impagados, dar salida a los inmuebles incautados, devolver en lo posible las ayudas y ser competitivos. Y los ciudadanos con la pérdida de sus empleos y los ajustes salariales, a no embarcarse en solicitar dichos préstamos. Con lo que disminuye la adquisición de viviendas en propiedad. (Bertolín, 2014)

Así, las altas tasas de desempleo que se alcanzan después de la crisis, junto con la bajada media de los salarios, es el otro gran motivo que puede explicar el auge del precio del alquiler inmobiliario frente al precio de adquisición. El desempleo era y sigue siendo muy elevado (un 13,7% de media, con comunidades y provincias por encima del 20%) prácticamente a la cabeza de los países de nuestro entorno, por los que las condiciones de contratación son muy precarias, con unos salarios muy bajos, descendiendo por tanto el poder adquisitivo de las familias y su capacidad de endeudamiento, además de las garantías para acceder al crédito, todo ello repercute en una menor posibilidad de compra de la vivienda. Este es un problema que aún persiste en la actualidad. (López-Rodríguez, 2019), y del que muy difícilmente salgamos en el corto y medio plazo. Máxime con situación económica en la que estamos inmersos, especialmente propiciada por los bajos, nulos tipos de interés, y por las políticas de compra masiva de deuda soberana impuesta por el BCE, que han demostrado que no nos conducen a un mayor consumo, ni a una mayor demanda, ni a un mayor crecimiento, que no crean la inflación que pretenden o desean y que están solo alimentando y manteniendo a sectores improductivos de la sociedad. Además de penalizar al ahorro y ahogar al sector financiero. (Soto, 2009)

Ante situaciones de incertidumbres y después de las crisis, las familias optan por moderar el consumo, con lo que se elevan las tasas de ahorro respecto a la renta disponible. Una vez que comienza la recuperación económica, vuelven a subir los niveles de consumo y las tasas de ahorro tienden a comprimirse.

7. Gráfico n° 3. Tasa de ahorro de las familias. En % de la renta disponible.



Fuente: Banco de España, 2018.

Así, con anterioridad a la crisis económica, el ahorro se situaba en mínimos históricos, aun cuando la renta disponible era creciente, las familias alentadas por la situación económica y estimuladas por la banca comercial, como expuse anteriormente, se lanzan a consumir, el gasto y la inversión de los españoles aumentaron considerablemente, no había miedo al futuro, la financiación era ilimitada y generalizada, podíamos acceder a todo tipo de bienes de consumo, compre ahora y “pague dentro de 6 meses en cómodos plazos, no espere”, eran expresiones frecuentes, y el estado del bienestar era la palabra más pronunciada. Al estallar y precipitarse todo, como ya he comentado, viene la recesión económica y ante la incertidumbre del mercado laboral, sobre todo, los españoles dejan de consumir y la tasa de ahorro se duplica ampliamente entre 2007 y 2009.

Desde entonces, ha ido disminuyendo paulatinamente, con un pequeño repunte en 2015, con el restablecimiento de las condiciones económicas en nuestro país, que han hecho aumentar el consumo de las familias. Actualmente se encuentra por debajo de las cifras que alcanzaba antes de la crisis económica. No obstante, al contrario que ocurría en 2007

este dato no nos indica bonanza, por el contrario nos muestra la situación económica que viven los españoles que tienen dificultades para ahorrar. (Maqueda, 2019)

Por ello, ante las restricciones de los bancos en otorgar hipotecas, las precarias condiciones laborales que existen, la insuficiente cuantía de los salarios, y las bajas tasas de ahorro, el resultado es que cada vez un número más elevado de personas opten por el alquiler del inmueble y no por la adquisición de la propiedad.

Por lo que, al aumentar la demanda del alquiler inmobiliario y no encontrar una oferta disponible suficiente, los precios tienden lógicamente a incrementarse. De tal modo que a mayor desequilibrio entre demandantes y ofertantes, mayor desajuste en los precios. Este es el principio básico de los mercados, y en ciudades como Madrid o Barcelona el espectacular aumento de la demanda ha llevado a una gran subida de los precios. (Nueva Tribuna, 2019)

8. Tabla nº 5. Variación del precio del m2 con respecto al mes, trimestre y año anterior en Madrid y Barcelona

Localización	Precio m ² feb. 2020	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Madrid	16,3€/m ²	+0,8%	+0,8%	+3,5%	16,4/m ² oct. 2019	-1,0%
Barcelona	16,8€/m ²	+1,0%	+2,3%	+3,7%	16,8/m ² feb. 2020	0,0%

Fuente: El idealista.

En estos datos podemos ver, como actualmente el precio medio del alquiler, en ambas ciudades, duplica el precio que los arrendamientos tenían justo antes del estallido de la crisis económica. Estando actualmente en sus máximos históricos, siendo la tendencia a que continúen subiendo en el corto plazo y se estabilicen en el medio plazo, como posteriormente analizaremos.

La solución para que estos precios se estabilicen y sean más asequibles, en teoría y en principio es clara, “se necesita un aumento considerable de la oferta inmobiliaria que sea capaz de satisfacer a la creciente demandante se produce”. Por ello, este negocio no ha pasado desapercibido para los inversores, que cada vez más ven en este mercado inmobiliario, una gran oportunidad para obtener buenos dividendos, sin correr un excesivo riesgo. La aparición de los denominados Fondos de inversión Inmobiliarios y de

las SOCIMIS (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) son una buena prueba de ello. (Economía Digital y PwC, 2020)

Se espera que los precios se estabilicen por la vía de incrementar la oferta, y se pretende en un medio plazo, mediante la entrada en el mercado de un gran número de viviendas en régimen de arrendamiento, cómo ha ocurrido en países como Australia, dónde se ha duplicado el número de hogares en alquiler, debido en buena parte a la apuesta realizada por los inversores en este sector. Siendo rápida la respuesta, pues los precios han caído, se han hecho más mucho asequibles, lo que ha propiciado, unido a las ventajas de movilidad que el alquiler ofrece frente a la compra, que cada vez más sean las personas que optan por el alquiler y no por la adquisición, e hipotecarse durante gran parte de sus vidas, con los riesgos que lo supone.

Sin embargo, cómo hemos mencionado, así se solucionaría teóricamente el problema en un medio plazo, en el plazo necesario, al menos, para la construcción y puesta en alquiler de todos estos inmuebles. Pero, ¿cómo de profundo es el problema en España?

Actualmente, el 23% de las viviendas de nuestro país están en régimen de alquiler inmobiliario (aproximadamente 6 millones), lo que supone un 9% menos del promedio de número de viviendas en alquiler en Europa. Por lo que, para alcanzar el nivel europeo, necesitaríamos que unos 2,5 millones de viviendas entrasen en el mercado del arrendamiento y además, a unos precios asequibles. (Marrero, El Idealista, 2019)

Esta no es una tarea sencilla, teniendo en cuenta que, si se realizase dicha puesta masiva de viviendas en alquiler, los especuladores inmobiliarios, no estarían interesados en alquilar “barato”, pues sus beneficios disminuirían, pues no iría acompañada esa bajada del precio del alquiler, de una menor cuantía de la inversión. Ya que, no solo el suelo está a precios máximos históricos, sino que el importe de construcción también está muy elevado, limitándose así el margen de rentabilidad esperada.

Habría que poner a disposición de los promotores inmobiliarios una gran cantidad de suelo residencial, a unos precios por debajo de mercado, al objeto de que el coste definitivo de la vivienda sea lo suficientemente interesante, una vez construida y puesta en alquiler, como para obtener unos beneficios y/o dividendos acordes a la exposición al riesgo contraído.

Por lo tanto, la iniciativa privada para aumentar el número de viviendas en alquiler y ajustar el mercado es muy necesaria. Pero para que los precios empezasen a bajar y nos acercásemos a un equilibrio, habría que poner al menos y de forma casi inmediata un millón de viviendas en alquiler. Esto es lo que muchos solicitan al ministro José Luis Ábalos. (Ruiz, 2020)

2.1 Alquiler vs. Comprar

“Se conoce como alquiler al proceso mediante el cual dos partes efectúan la cesión temporal de un bien o servicio a cambio de una contraprestación que generalmente es de tipo económico.” (Galán, Economipedia, 2020)

En este caso, el bien en cuestión objeto de la cesión es la vivienda, que pone a disposición una de las partes, siendo la contraprestación la cuantía monetaria, entregada por la otra parte. Con la compra o adquisición de un bien o servicio, adquirimos el derecho de la propiedad del mismo.¹

Ya he analizado anteriormente la evolución de los precios medios del alquiler y compra de la vivienda, por CCAA, ciudades e incluso zonas o distritos, en función del nivel de ingresos, capacidad de ahorro, acceso a la financiación, movilidad geográfica....

Pero mirando las estadísticas, ¿qué piensan los jóvenes españoles?, que son generalmente los que deben de tomar la decisión a la hora de querer emanciparse, si comprar o alquilar una vivienda. Tomando cifras del segundo trimestre del 2019, solo uno de cada cinco menores de 30 años se habían emancipado, mientras que esta cifra era de uno de cada cuatro en el 2008, siendo el motivo principal el esfuerzo para poder afrontar el precio del alquiler inmobiliario, que ha pasado de ser el 55,7% del sueldo en el año 2008 al 94% en el año 2019. Por el contrario el esfuerzo de compra para hacer frente a una hipoteca ha caído desde el año 2008 desde un 97% a un 65% en el año 2019. (Consejo de la Juventud, 2019)

¹ “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.” (Código Civil, 2019)

Los números son bien fáciles, si el salario medio neto para los jóvenes es de 932€ al mes y una vivienda media de 80 m² tiene un coste de alquiler de 880€ mensuales, resulta que el 94% de su salario lo debe de destinar al pago del alquiler. Tomando como referencia el “umbral de endeudamiento” que dice que no debe de emplearse más del 30% del sueldo en el pago del alquiler, este debería de ser de 280€ al mes. Por ello solo el 16% de los jóvenes emancipados viven solos, el resto está obligado a compartir vivienda y gastos. (Troya, 2019)

Mientras que si hablamos de adquirir una vivienda media con su correspondiente hipoteca media, nos situamos en que la cuota actual de esa hipoteca es del 62,4% del sueldo, pero debe de disponer de al menos del 20% del valor del piso y esto supone una gran barrera para los que no cuentan con ahorros o con apoyo familiar.

El pensamiento generalizado, es que y a priori, la compra es un gasto muy elevado y que la mayoría, por no disponer de la entrada o de la financiación, no pueden permitirse, pero que con el alquiler están gastando un dinero que no van a poder volver a recuperar. Así, la compra de una vivienda la consideramos como una inversión que podremos recuperar a medio o largo plazo, en un mercado más o menos líquido, mientras que el dinero empleado en un alquiler, sería un gasto que nunca vamos a poder recuperar en el tiempo.

Sin embargo, la respuesta a dicha pregunta es mucho más compleja ya que hay que tener en cuenta el perfil del individuo, sus necesidades, la movilidad geográfica que prevea tener en los próximos años, y por supuesto el coste de oportunidad de emplear el exceso de los recursos económicos en la compra frente al alquiler. (Riera, 2020)

Anteriormente, hemos podido analizar cuál ha sido la evolución del precio de adquisición de la vivienda en España en los últimos años así como por comunidades autónomas y municipios. Aunque considero que también es interesante ver cómo nos encontramos respecto a los demás países que conforman la Unión Europea.

A diferencia de lo que podamos pensar el precio de la vivienda en España es un 8,8% inferior a la media de la Unión Europea, por debajo de países como Francia, Alemania o Bélgica, similar a la de Italia, muy superior a la de los países mediterráneos y muy inferior a la de Suiza o Reino Unido. Aunque, lógicamente, una cosa es el precio y otra muy distinta es el esfuerzo que una persona debe de realizar para poder pagar su hipoteca, el

cual nunca debe de ser superior al 25-30% de los ingresos, siendo en España del 19% en la actualidad, también por debajo del 25% de la media europea.

Un 78% de los ciudadanos residentes en nuestro país tienen la vivienda en propiedad, frente al 69% de UE, cada año esta cifra cae levemente debido a las condiciones económicas, a la dificultad de acceder a una hipoteca y al cambio que se ha producido en los jóvenes, sobre todo, que ven la compra de la vivienda como “un problema”. (ING, 2019)

Puesto que los bancos, no solo tendrán en cuenta los ahorros de la persona a la hora de conceder dicho préstamo, sino que valorarán la edad del comprador, su estabilidad laboral y sus ingresos actuales. De este modo, fijarán no solo la cuantía de la hipoteca sino las condiciones en las que se va a ir devolviendo. Ya que el objetivo del comprador no debe ser conseguir una hipoteca a toda costa, puesto que los costes pueden ser tan elevados que luego tenga dificultades para ir pagándolo, tal y como ocurrió en 2008 y llevó a muchos españoles a tener que renunciar a sus viviendas por no poder asumir los gastos.

Una hipoteca supone tener una responsabilidad de pago con el banco de unos 24 años de media, con un tipo de interés inicial del 2,5%, siendo el 40,6% a tipo fijo y el resto a tipo variable, en un mercado laboral igualmente fluctuante y cada vez más flexible, lo que hace que en la decisión de comprar o alquilar el individuo tenga muy en cuenta las perspectivas de residir en dicha vivienda de manera temporal o indefinida. (Moreno, 2019)

Además, es muy importante ver la fluctuación del mercado, si los precios y/o los costes de financiación se encuentran al alza o a la baja, a la hora de decidir si es buen momento para comprar. (Burgues, 2019)

En contraposición, tenemos el alquiler de la vivienda, una decisión mucho más ligera, que es mucho menos costosa y que no necesita una inversión inicial. Por lo general, el inquilino al entrar en la vivienda paga la mensualidad del mes próximo, una fianza de 1 o 2 meses (en función de las condiciones de arrendamiento) y un gasto de agencia o intermediario en el caso de haber utilizado sus servicios.

Continuando bajo el supuesto de que con unas condiciones económicas, laborales, personales y familiares adecuadas es más aconsejable comprar que alquilar, el descartarse por el alquiler también tiene una serie de ventajas. Pues el riesgo que se asume es muy

inferior al de la compra, ya que si no puedes hacer frente a la mensualidad, siempre tienes la posibilidad de poner fin al contrato, saldar cuentas con la fianza, en la mayoría de los casos, y trasladarte a otra vivienda en la misma o en distinta ciudad, mientras que en el caso de compra si no puedes hacer frente a las mensualidades, el banco te exigirá dicho pago junto con los intereses de demora correspondientes, te interpondrá una demanda de desahucio, sacará tu propiedad a subasta y si con el importe percibido no cubres la deuda, te embargarán todos los bienes, irán contra los avalistas, en su caso, y puede ser, en función de la deuda contraída y de tus nuevos ingresos, que no puedas hacer frente a la deuda durante toda tu vida. Es la realidad de muchos propietarios que adquieren sus viviendas en el boom de la construcción, a unos precios desorbitados, movidos por unas falsas expectativas laborales y alentadas por los bancos a endeudarse a largo plazo. (Housage, 2019)

Al igual que con el precio de compra, también es importante conocer el seguimiento de los precios de alquiler en la ciudad dónde se desee residir.

Y, como hemos visto, la tendencia del precio del alquiler está al alza, en torno a un 8,7% de media en el último año, y en ciudades como Madrid y Barcelona en torno a 800€. (Aranda, 2019)

Como hemos podido observar anteriormente en el gráfico nº2, con los datos proporcionados por el Idealista, en febrero de 2020 hemos alcanzado la cifra récord de 11,1€/m² de precio medio del alquiler en España. De ahí que desde el gobierno se trate de limitar el precio del mismo a través de fomentar la vivienda pública, una de las mediadas claves de Unidas Podemos. Particularmente considero que difícilmente lo conseguirán, ya que las leyes del mercado son más poderosas, y los grandes fondos y gestoras globales que han realizado inversiones millonarias para levantar nuevas viviendas de alquiler en España ya se han puesto en alerta, además en ciudades como Berlín que ya pretendieron esta intervención Estatal, los resultados han sido catastróficos para el sector del alquiler, los precios subieron desde 2015, que se aprobaron las primeras medidas para intervenir las rentas de los pisos, desde 8,7€/m² a 11,8 m² al cierre del 2019, lo que supone un 36%. (El economista, Alba Brualla)

Lo que se necesita para que bajen los precios es una mayor oferta de pisos en alquiler, y aplicando trabas como la limitación de rentas, la oferta se parará. La sobrerregulación puede hacer mucho daño y las comunidades o ciudades donde se apliquen estas medidas

acabarán teniendo menos ofertas de alquiler, menos transacciones y precios más altos con afloramiento del mercado negro, llegando a los propietarios a acuerdos con los inquilinos para cobrarles parte de las rentas en B o con prácticas tales como cobrar al margen de las rentas servicios como el wifi. (Bou, 2020)

Y los que optan por adquirir una vivienda mantienen, y es una realidad a tener en consideración, que una vez que se termine de pagar la hipoteca y sus intereses, así como cualquier otra obligación que se adquiriese con el banco, la propiedad ya es suya. Podrá disponer de ella durante toda la vida y la podrá dejar en herencia a sus descendientes, por lo que la vida útil de dicha vivienda es mucho mayor que la de una casa alquilada, que dependes constantemente del arrendador, de la subida de precios y de la modificación de la ley de contratos. Además, tener un hogar en propiedad permitiría al propietario tener una fuente de ingresos con su venta, si así lo necesitase en algún momento, o incluso con su arrendamiento. Ya que excepto en periodos de crisis económica o en casos muy excepcionales, la vivienda es un bien que tiende a revalorizarse con el tiempo, por encima de la inflación. Además de permitirle llevar a cabo reformas y modificaciones en las instalaciones de la misma, lo cual puede ayudar también a incrementar su valor, al contrario que en el alquiler que depende del propietario de la vivienda. (Bou, 2020)

2.2 Tipos de contratos de arrendamientos

A continuación, vamos a analizar los distintos tipos de contrato de arrendamientos de viviendas, según su duración, así como sus diferencias para poder elegir el que más se adapta a las circunstancias tanto del inquilino como del propietario:

1. Contrato de arrendamiento para residencia habitual, se define como un contrato en el que el inquilino usa la vivienda arrendada por el propietario como residencia habitual, teniendo una duración mínima de 5 años, según las últimas modificaciones de abril del 2019 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.
2. Contrato de arrendamiento de temporada. Es aquel contrato que se firma en caso de lo que se conoce como arrendamiento de temporada, donde la finalidad para la que se alquila la vivienda adquiere todo el protagonismo. En este tipo de arrendamiento el inquilino no busca la necesidad de vivienda permanente, sino que necesita el inmueble por motivos de trabajo, estudios, vacaciones....Su

duración ser de tan solo unos meses o prolongarse durante varios años, según pacten las partes implicadas

3. Contrato de arrendamiento de uso turístico: es un tipo de arrendamiento que en los últimos años se ha desarrollado y crecido muchísimo, sobre todo en ciudades turísticas y/o vacacionales. Se trata de un contrato mediante el cual, una de las partes intervinientes (denominada arrendadora) que es la propietaria del bien inmueble, se obliga a poner a disposición o ceder el uso y disfrute de dicho bien inmueble a la otra parte interviniente (denominada arrendataria) que lo ocupará, dándole un uso vacacional, de ocio, turismo o similares. Estos contratos de arrendamientos pueden venir regulados por la normativa específica de cada comunidad autónoma. Y es comercializada o promocionada en canales de oferta turística por lo general.

En los tres casos el propietario debe declarar dichos ingresos con la correspondiente tributación en el IRPF. Y el inquilino podrá desgravarse los pagos mensuales en función de sus ingresos declarados, edad y otra serie de circunstancias físicas, personales o familiares. (Editorial, 2018)

2.3 Ciudades donde más se ha incrementado el precio del alquiler.

A continuación, vamos a realizar un análisis más detallado del mercado al objeto de descubrir dónde se ha producido el mayor incremento del precio del alquiler, entre las distintas ciudades españolas. Ya que aunque anteriormente hemos visto que las ciudades como Madrid o Barcelona tenían los precios por metro cuadrado más elevados, ello no significa hayan sido los lugares donde el incremento haya sido mayor. (Marrero, 2019)

1.- Las Palmas de Gran Canaria

De todos los datos recogidos entre 2007 y finales de 2019, esta ciudad encabeza la lista de ciudades con un mayor incremento en el precio del alquiler, habiendo aumentado en casi un 55%. Pasando de 6,8€/m² a 10,4€/m². Cabe resaltar que nunca antes había alcanzado dos cifras en el valor del metro cuadrado por lo que se sitúa en máximos históricos. Por contra el salario medio es de unos 1.442€, casi un 13% más bajo que la media nacional (1.660€). (Teide Actualidad, 2020)

Estos valores son consecuencia de la situación generalizada que se ha vivido en nuestro país a raíz de la crisis económica, la cual llevó a la reducción de empleo, de salarios y por tanto del acceso de muchas familias a la compra de una vivienda. Lo que unido a la falta de ahorro conduce al incremento del alquiler inmobiliario como única alternativa habitacional. Pues además, su muy alta dependencia del sector turístico la hace aún más vulnerable ante la crisis económica generalizada.

No obstante, esta ciudad, al igual que ocurre en la mayoría de ciudades españolas no estaba preparada para un crecimiento tan rápido y de tal magnitud en la demanda del alquiler. Como consecuencia de ello, los precios se han disparado, y otros factores que han influido en dicho resultado han sido el auge que han tenido los alquileres de pisos vacacionales y/o turísticos, así como la compra de viviendas en la isla por parte de particulares e inversores extranjeros, los que representan un 25% del total de operaciones en el archipiélago canario. (Gómez, 2019)

Por lo tanto, podemos afirmar que el alquiler en esta zona desde el boom inmobiliario no ha sufrido ninguna crisis ni descenso notable. Y el pronóstico para Las Palmas al menos en el año 2020 va a ser el mismo, una demanda que supera con creces a la oferta actual.

En cuanto a la compraventa de viviendas, antes de la crisis económica, en el 2007, el precio en esta ciudad se situaba en torno a 2.500€/m², llegando a descender en 2014 hasta un 42%, quedándose por debajo de los 1.450€/m². Actualmente, y según datos del finales del 2019, se ha recuperado hasta los 1.972€/m², aunque continúan más bajos que hace 12 años. Y las previsiones son que siga recuperándose, pero a un ritmo muy lento. (Tinsa, 2020)

2.- San Sebastián

Junto a las Palmas, es otro de los núcleos urbanos donde el precio del alquiler ha experimentado un mayor cambio en los últimos 12 años. Habiéndose incrementado en un 50%. Situándose Donosti con un precio del alquiler tan elevado (14,5€/m²) que solo superan Madrid y Barcelona (ambas con precios por encima de los 16€/m²). (El Idealista, 2020)

La dinámica es la misma que en el resto de las ciudades; un importante desequilibrio entre la oferta y la demanda del mercado del alquiler inmobiliario a raíz de la crisis. Sin embargo, en este caso, San Sebastián parte de un salario medio de 1.965€, un 20%

superior al de Las Palmas, cuando el precio del alquiler es un 30% superior. De ahí que podamos concluir que el esfuerzo medio para alquilar en Donosti es un 10% superior al de Las Palmas.

Esta ciudad también sufrió la consecuencia del auge de pisos que pasaron de ser ofertados como apartamentos para alquiler habitual y se trasladaron al mercado de pisos turísticos. Viendo sus propietarios una mayor rentabilidad en sus viviendas.

A esto se le ha unido la falta de terreno disponible en la zona para construir nuevas viviendas, que puedan ser tanto compradas como alquiladas. Sin embargo, las estimaciones en San Sebastián para 2020 son distintas a las de la ciudad canaria, ya que se espera que estas cifras comiencen a descender después de haber tocado techo. (Marrero, 2019)

En relación con los datos de compraventa antes de la crisis alcanzaban los 5.000€/m², posteriormente descendieron un 20% y actualmente se sitúan en 4.385€/m². Por lo que vemos que se ha ido recuperando favorablemente y se espera que lo siga haciendo durante este año 2020. (Alonso, 2019)

3.- Granada

Entre las ciudades analizadas hasta el momento, Granada es probablemente la que tenga un mercado de alquiler inmobiliario más sólido. Debido a la gran cantidad de jóvenes que se desplazan a estudiar hasta esta provincia andaluza, el alquiler de pisos ha sido siempre una actividad muy común y por ello el nativo siempre han dirigido sus ahorros a adquirir inmuebles para alquilarlos.

No obstante, tampoco ha sido capaz de cubrir toda la demanda con la oferta disponible para ello, habiendo aumentado sus precios un 45% desde 2012. Situándose actualmente en 7,8€/m². (Marrero, 2019)

El salario medio en este caso es de unos 1.500€ por lo que alquilar un piso supone un esfuerzo económico muy inferior al de Canarias o Donosti.

Sin embargo, vemos que el dato es bastante bajo en comparación con Las Palmas de Gran Canaria o San Sebastián, que hemos visto que ambas estaban por encima de los 10€/m². Por lo que, aunque se haya incrementado mucho en los últimos años sigue estando por

debajo de muchas ciudades españolas, aunque se espera que esta cifra siga subiendo un poco más a corto plazo.

Pero claro, por el contrario, en Granada el precio medio de adquisición de una vivienda se situó en 2019 en 1.551€/m², aun cuando ha sufrido un incremento interanual del 2,8%, y por tanto la rentabilidad obtenida por su puesta en alquiler es muy superior otras ciudades, por encima de un 6%. (Tinsa, 2020)

4.- Santa Cruz de Tenerife

La capital canaria que sigue la tónica peninsular ha visto incrementado el precio del alquiler inmobiliario en casi un 40% en los últimos doce años. Sin embargo, a diferencia que en el resto de las ciudades, que han experimentado un crecimiento continuado de los precios desde 2007, en Tenerife los picos más elevados se han dado en los últimos cuatro años, llegando a alcanzar en 2019 su máximo histórico 8,5€/m². Hasta el año 2015 los precios se mantenían por debajo de los del 2007. Ello, unido a que el salario es muy similar al de Las Palmas (1.442€) hace que el precio de alquiler sea bastante más asequible. (Marrero, 2019)

Al ser una ciudad con muy buen clima y playas envidiables, Santa Cruz se ha puesto de moda entre los extranjeros, elevando así la demanda de pisos destinados al alquiler vacacional en cualquier época del año.

A pesar de todo, las estimaciones para el año 2020 no son del todo desfavorables para este mercado, ya que se espera que los precios aumenten, pero de manera más moderada de lo que lo han hecho en 2019, año en el que han subido casi un 10%. (Marrero, 2019)

En cuanto a la venta de viviendas, esta ciudad está cerca de recuperar la cifra que alcanzó en pleno boom inmobiliario. Aunque cabe destacar que Tenerife realmente no experimentó la bajada de precios hasta el año 2010, por ello podemos decir que ha vivido todo el cambio estructural del mercado inmobiliario con posterioridad a la península. En 2015 se volvieron a recuperar y desde entonces han estado subiendo hasta recuperarse en casi un 90%. Se espera que durante este año el precio de la compra de la vivienda vuelva a situarse cercano a la cifra de 2007 (1.628€/m²). Al igual que en Granada la rentabilidad media que se obtiene por el alquiler es de un 6%. (Tinsa, 2020)

5.- Pamplona

La capital navarra, al igual que hemos comentado en el caso de Granada, también ha visto incrementado en los últimos años el número de estudiantes que han decidido trasladarse a vivir a esta ciudad. Este ha sido el detonante principal por el que el precio del mercado del alquiler inmobiliario ha aumentado de manera tan significativa. A pesar de haberse incrementado, el número de viviendas disponibles en alquiler, sobre todo en barrios como el de Soto de Lezkairu.

La ciudad de Pamplona ha visto cómo desde 2008 el precio del alquiler ha subido un 38,5%, situándose actualmente en 9,2€/m². Sufriendo las mayores subidas en los últimos cinco años al igual que en Tenerife, y paralelamente se espera que sigan subiendo durante el transcurso de este año, pero no tan abruptamente. (Marrero, 2019)

En cuanto al precio de compraventa de viviendas, esta ciudad experimentó su máximo en el año 2007 alcanzando la cifra de 2.450€/m², posteriormente llegó a bajar hasta un 20% pero sin embargo en el año 2018 volvió a recuperarse llegando a la cantidad de 2.250€/m². No obstante, se espera que durante este año vuelvan a bajar considerablemente. Aun así, la rentabilidad media de adquirir una vivienda para ponerla en alquiler no llega al 5%. (Tinsa, 2020)

6.- Huesca

Puede parecer sorprendente encontrar a Huesca en este ranking ya que es una de las ciudades con menos población de España. Por lo que la causa de la subida en los precios del alquiler en un 34% no es a causa de la llegada de estudiantes ni de extranjeros como ocurría en los casos anteriores.

El precio a finales de 2019 se sitúa en torno a los 10,7€/m² mientras que el salario medio ronda los 1.640€ (un 15% mayor que la media de Aragón). (Marrero, 2019)

En este caso es consecuencia de la propia crisis que quitó a muchos oscenses la posibilidad de comprar una vivienda y obligándolos a tener que recurrir al alquiler.

Aunque hay expertos que señalan a que uno de los fenómenos que más ha afectado a este desajuste entre oferta y demanda ha sido el traslado de las sedes de muchas empresas de Barcelona a Huesca debido a los problemas independentistas vividos recientemente en el conjunto catalán. El precio medio de la vivienda se ha situado en 2019 en 1.222€/m²,

siendo el precio medio del alquiler de 563€ mensuales, dando una tasa de rentabilidad de 5,7%. (Tinsa, 2020)

Para 2020 se espera que los precios sigan subiendo moderadamente. Para cerrar el análisis, en referencia al precio de compraventa de inmuebles, Huesca aún no ha conseguido mejorar prácticamente los datos posteriores a la crisis de 2008, llegando a perder sus viviendas un 38% de su valor. Se estima que poco a poco durante los próximos años estos datos vayan mejorando.

En definitiva:

	Precio medio alquiler m ²	Salario medio bruto	Coste alquiler medio (80m ²)	% salario gastado
Las Palmas	10,4€	1.442€	832	57%
Donosti	14,5€	1.965€	1.160	59%
Granada	7,8€	1.500€	624	42%
Tenerife	8,5€	1.442€	680	47%
Pamplona	9,2€	1.807€	736	41%
Huesca	10,7€	1640	856	52%

Fuente: Adecco (salario medio bruto), según 4T 2018

2.4 Ciudades más rentables para invertir en vivienda

A la hora de comprar una vivienda con el objetivo de alquilarla y sacarle una rentabilidad, no solo nos debemos detener en adquirir muy “barato”, al igual que sucede en el mercado bursátil, sino que además tendremos que analizar la calidad del activo, las perspectivas económicas de la zona...

Partiendo de la hipótesis de que lo más rentable para un inversor inmobiliario es recuperar el montante de la misma, a través del alquiler en el menor número de años posibles, podemos establecer que es en Lleida y Santa Cruz de Tenerife donde el ratio es inferior a 14 años, como las ciudades que menos se tarda en recuperar la inversión en vivienda.

Por el contrario, en ciudades como San Sebastián y Orense, el número de años necesarios se sitúa prácticamente en 24. Siendo las ciudades donde a priori se tarda más en recuperar la inversión en una vivienda. (López, 2020)

En un término medio se encuentran ciudades como Madrid y Barcelona, pues en ambas se necesitan unos 21 años de alquiler para recuperar el precio de adquisición de un inmueble. Aunque si descendemos por distritos, en el de Salamanca en Madrid necesitaríamos 27 años, al igual prácticamente que en el de Sarrià-Sant Gervasi en Barcelona (26,3 años). Mientras que por otro lado, Villaverde y Puentes de Vallecas son los distritos madrileños en los que menos se tarda (entre 12 y 13 años) o en Barcelona en el distrito Nou Barris donde tardamos unos 14,7 años. (López, 2020)

Lógicamente todo lo anteriormente señalado hay que entenderlo, como no puede ser de otra manera, como datos globales, pues en cada caso habrá que analizar el precio de adquisición de la vivienda individualizada, los costes financieros si los hubiese y el precio del alquiler neto obtenido.

Para terminar, si dejamos al lado el valor de la vivienda, porque, por ejemplo, ya esté amortizada, las cinco ciudades con los alquileres más caros en la actualidad son:

9. Tabla nº 6. Precio/m² de las ciudades más caras de España.

Ciudades	Precio/m²
Barcelona	16,8€/m ²
Madrid	16,3€/m ²
San Sebastián	14,5€/m ²
Palma de Mallorca	13,5€/m ²
Bilbao	11,9€/m ²

Fuente: El Idealista, 2020.

Según datos del Banco de España, en el 2017 con un 11,4% se alcanza el máximo de rentabilidad total de la vivienda en nuestro país. Esto hizo que el alquiler se volviera un instrumento de inversión muy llamativo para los inversores, incrementándose el número de operadores en el mercado. Sin embargo, ya en el 2018 se terminó en un 10,6% mientras que en el tercer trimestre de 2019 esta rentabilidad se ha situado en un 8,5%. Por lo tanto estamos asistiendo a una moderación de la rentabilidad de la vivienda, lo que ha creado cierta preocupación entre los miles de inversores que habían destinado sus ahorros a la compra de una casa para su puesta en alquiler con el propósito de ganar dinero con las rentas. (Banco de España, 2017)

El Banco de España en este estudio no solo tiene en cuenta el rendimiento del alquiler, sino también la revalorización a 12 meses del inmueble, en similitud con las acciones de una empresa cotizada, donde por un lado está la rentabilidad por la apreciación del capital

y, por otro, los dividendos recibidos por esa acción. Así pues en el tercer trimestre del 2019 la rentabilidad bruta del alquiler se estancó siendo de un 3,8% frente al 4% del 2018, el 4,2% de 2017 y el 4,3% de 2016. (López, 2020)

Aun así, particularmente considero que las rentabilidades son muy interesantes ya que las que se pueden llegar a obtener en los mercados de deuda son prácticamente nulas e incluso negativas y en cuentas corrientes o depósitos ocurre prácticamente igual. Con lo que la inversión en vivienda para su arrendamiento continúa teniendo muchos adeptos.

No obstante, hasta el año 2018 las sociedades destinadas al alquiler de vivienda representaban tan solo un 10% de las viviendas que se alquilaban en España. Siendo el 90% restante particulares. Aquí es importante destacar el papel de las SOCIMIS o también conocidas como REIT (Real Estate Investment Trust). “Son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.” (Diccionario El Economista)

Entre sus objetivos se encuentra fomentar el mercado del alquiler, hacer más líquido el sector y estabilizar la rentabilidad del inversor.

Los requisitos con los que debe cumplir una SOCIMI para poder actuar como tal son:

- 1.- Cotizar en un mercado regulado (español o europeo) y contar con al menos cincuenta accionistas y cinco millones de euros en capital social.
- 2.- El 80% de dicho capital tendrá que ser destinado a la adquisición de inmuebles para alquilar, así como el 80% de los ingresos debe proceder de esta misma fuente.
- 3.- Cuentan con un régimen fiscal propio, en el que destaca el Impuesto de Sociedades, al que tributarán un 19%. (Fernández, 2017)

3.- Perspectivas y problemas

A continuación expondré las perspectivas del mercado del alquiler inmobiliario en España así como algunos de los principales problemas que deberá afrontar provenientes tanto de los mercados como de posibles cambios legislativos que por decisiones políticas y/o sociales se pueden ir produciendo.

3.1 Efectos de los pisos turísticos en el alquiler inmobiliario

En los últimos años han surgido plataformas como Airbnb o Homeaway, a las que en buena medida podemos responsabilizar del “boom” del precio del alquiler que el país está sufriendo.

Estas webs se encargan de poner en contacto la oferta y la demanda del alquiler para estancias temporales, de una manera bastante sencilla. Con tan solo acceder a ellas puedes encontrar cientos de viviendas disponibles y el mismo demandante puede seleccionar las fechas en las que deseas ir a esa ciudad, el número de habitaciones que se desea que tenga la vivienda, el número de personas que la van a ocupar, así como el rango de precios que se está dispuesto a pagar. Y, tras unos clicks, la operación de la reserva queda realizada, de forma sencilla, cómoda y fácil. Eso debieron de pensar todos los que han invertido en la compra de vivienda para poner en alquiler a través de estas plataformas.

Y no les faltaba razón, a todos estos inversores, pues el negocio marcha muy bien. De hecho, los propietarios de Airbnb, que lleva operando poco más de diez años, son actualmente multimillonarios. Junto con ellos, la mayoría de sus usuarios ganan una buena renta simplemente con ofrecer sus viviendas en este tipo de páginas. Siendo la tasa de ocupación de un 70% y la media de ingresos diarios por apartamento de 150€. Además, numerosos estudios aseguran que anunciando una vivienda en estas plataformas la rentabilidad aumenta entre un 200%-300% más que teniéndola en un alquiler convencional. (EuropaPress, 2019)

Esta idea de negocio surgió para la acogida de turistas en tiempos de crisis, permitiendo que los oferentes pudieran alquilar alguna habitación de sus casas o la vivienda entera si iban a estar un periodo de tiempo fuera de ellas y así poder rentabilizarlas. De esta manera, salen beneficiados tanto oferentes como demandantes, por un lado el propietario de la vivienda recibe dinero por un hogar que tiene vacío y el huésped puede acceder a una casa en la ciudad que elija al precio que él mismo decida.

Aun así, los creadores de estas plataformas se defienden diciendo que su repercusión en el mercado es bastante moderada, que no tienen tanto poder como para estar alterando la inflación en los precios del alquiler. Puesto que la mayoría de sus usuarios ponen en alquiler a través de la plataforma su residencia habitual, es decir, que no la utilizan como un negocio, sino como un complemento a sus ingresos. (Entrepreneur, 2015)

10. Tabla nº 7. Distribución de las ofertas de Airbnb en Madrid según el número de ofertas por usuario

	Una oferta	Entre 2 y 5 ofertas	Entre 6 y 20 ofertas	Más de 20 ofertas	Total ofertas
Usuarios	5.493	1.528	193	34	7.248
%	75,79%	21,08%	2,66%	0,47%	100%
Ofertas	5.493	3.953	1.732	1.027	12.205
%	45,01%	32,39%	14,19%	8,41%	100%

Fuente: InsideAirbnb, 2020.

Sin embargo, desde el gobierno autonómico no se está tan de acuerdo con estas afirmaciones que hacen desde la plataforma, y se está encargando de tomar cada vez más medidas para que este modelo de negocio deje de irrumpir en el auge del precio del alquiler. Como vemos en la tabla anterior, en Madrid hay poco más de doce mil viviendas en alquiler a través de la plataforma Airbnb.

Sin embargo, como vemos en la siguiente tabla, es en Barcelona donde esta cifra aumenta hasta casi veinte mil apartamentos, siendo esta ciudad líder de la web en España.

11. Tabla nº 8. Número de anuncios en toda la ciudad, por tipo de anuncio y distrito.

Distrito	Casa entera	Casa compartida	Total
Ciutat Vella	2.516	2.205	4.721
Eixample	3.477	2.765	6.242
Gràcia	1.009	852	1.861
Horta-Guinardó	219	382	601
Otros	3.022	3.118	6.140
Total Barcelona	10.243	9.322	19.565

Fuente: CrónicaGlobal, 2019.

La Generalitat por su parte, anunció que en los barrios más céntricos no se darán nuevas licencias de alquileres turísticos, tratando de preservar el casco histórico de la ciudad, ya

que muchos vecinos se quejan de estar perdiendo la esencia del núcleo urbano. (Blanchar, 2019)

Además, más de tres mil quinientos alojamientos han sido cerrados y consecuentemente sancionados por no contar con dicha licencia. Y el gobierno municipal presidido por Ada Colau en 2016 puso una multa a la plataforma de más de medio millón de euros, advirtiéndole de que lo hará las veces que haga falta para garantizar que cumplen con la legislación pertinente.

Lejos de los datos que muestra Airbnb, son muchas las empresas que utilizan dicha plataforma y tienen ofertadas casi un centenar de viviendas, las cuales dejan de estar en el mercado de alquiler habitual haciendo que el número de hogares disponibles para la población residente sea más limitada y por ello suban los precios.

Pero, entonces, ¿es Airbnb el resultado o la causa del auge de los precios del alquiler? Por un lado podemos decir que es el resultado de una mala situación económica que fue la que llevó a que surgiera este modelo de negocio, permitiendo que las familias ganasen un dinero extra alquilando habitaciones que tenían en desuso. Por otro lado, al haber aumentado tanto la utilización de este método de alquiler y al ser tan rentable, muchos propietarios han optado por poner sus viviendas al servicio del alquiler vacacional en lugar del alquiler convencional, por lo que es también una causa de la subida de los precios.

12. Tabla nº 9. Datos de propietarios (airbnb) en Barcelona.

ID	Apartamentos	Precio total (€)	Precio medio (€)	Precio máx. (€)	Capacidad media	Capacidad máx.
4459553	204	37.721	185	860	5	9
102947901	140	7.077	51	99	5	9
1391607	126	5.102	40	96	5	8
158023606	99	6.103	62	94	5	9
299462	88	4.176	47	400	6	8
396363	83	2.076	25	78	6	8
5878688	71	3.719	52	600	5	8
128959838	68	9.671	142	554	7	8

Fuente: Airbnb.

Por su parte, Madrid aunque no esté tan saturada como Barcelona en relación al número de ciudadanos, sí que está sufriendo consecuencias muy parecidas. Habiendo subido el

precio del alquiler, durante el periodo 2016/2020, en la zona centro de la ciudad en un 38%, y en algunas viviendas hasta un 70%. Sin embargo, la respuesta del Ayuntamiento en un principio no fue tan rotunda como en la capital catalana. Pensaron promover una ley que permitiera que fuesen los vecinos, de cada edificio, quienes decidieran si querían que hubiese apartamentos turísticos o no, aunque dicha iniciativa no llegó a ponerse en práctica.

Por lo que finalmente, el Ayuntamiento presidido por Manuela Carmena, optó por aprobar una ley que exige que los apartamentos situados en el centro de la ciudad, tengan una entrada al edificio distinta a la del resto de vecinos, y que los mismos, además, no tengan acceso a la calle (impidiendo así la adaptación de bajos a viviendas turísticas). Lo que ha hecho que el número de alojamientos se haya reducido considerablemente en la capital. (Criado, 2019)

Como respuesta a todas estas limitaciones, Airbnb, al haber visto reducido su negocio respecto al alquiler turístico, ha optado por expandir su oferta de servicios, siendo en la actualidad también un buscador de restaurantes y/o locales de ocio, además de ofertar experiencias y/o aventuras que puedan ser objeto de interés.

Estas plataformas, tipo Airbnb, si bien es innegable que han ayudado considerablemente a la expansión del sector turístico en general, ayudando a la innovación, puesta en marcha y crecimiento de nuevos negocios, locales, actividades..., también, en ciertos lugares y circunstancias, han contribuido, muy considerablemente, a un crecimiento desmesurado del mismo, y ha llevado a ciudades, que como Venecia o Barcelona, estén sufriendo, entre sus vecinos, una serie de incomodidades en su ritmo de vida diario.

El último anuncio emitido por el ministro de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos, va dirigido a que tanto las distintas CCAA como los Ayuntamientos puedan poner topes al precio del alquiler en zonas tensionadas. Esta medida la pretende llevar al Congreso antes del verano. (Aranda J. L., 2020)

3.2 Factores legislativos y políticos

Los recientes cambios legislativos y el periodo de incertidumbre que ha vivido España tanto política como económicamente hablando, han afectado mucho a la población y ha frenado el crecimiento de la oferta de viviendas en alquiler.

Si en el año 2018 la oferta creció casi un 8% de media, en 2019 lo hizo en tan solo un 1,9%. Es un descenso bastante significativo y varios expertos apuntan, a que se debe a la preocupación creciente de los arrendadores ante un posible fraude o impago por parte de los arrendatarios. (Cruz, 2019)

Sin embargo, este descenso no se ha producido de manera igualitaria en toda la península. En CCAA como Murcia, el crecimiento ha sido incluso superior al del 2018. Destacando también ciudades como Ciudad Real o Guadalajara, con un ascenso del 8,4% y 7,2% respectivamente, propiciado por su relativa cercanía a Madrid y por sus precios del mercado del alquiler, muy por debajo a los de la capital de España.

Mientras tanto, en otras provincias como Tarragona y Melilla se han registrado datos negativos. Señalando especialmente el caso de Cataluña en esta dinámica, ya que sus cuatro ciudades se encuentran, entre las que en más ha decrecido el número de viviendas ofertadas en alquiler.

Por otro lado, Ceuta es la provincia con menor ratio según el FIM (Fichero de Inquilinos Morosos), comparando el número de viviendas en alquiler con el número total de ciudadanos por localidad. (La Vanguardia, 2019)

Esta relación se establece tomando el número de hogares alquilados por cada cien habitantes. Así mientras que la media española se sitúa en torno a 8 viviendas, tenemos ciudades como Madrid, Valencia y Barcelona que están por encima de la misma.

Sin embargo, este dato podría ser muy obvio ya que son ciudades muy pobladas, pero llama la atención como Gerona encabeza la lista de este ratio con 13,61 viviendas. Estando a la cola Ceuta, Huelva y Melilla. (Brualla, 2019)

Retomando el asunto político, ¿cómo está afectando realmente la inestabilidad al mercado del alquiler?

Muchos partidos políticos hacen propuestas que luego nunca llegan a realizarse debido a las enormes cantidades de dinero que se tendrían que invertir en este sector para alcanzar un equilibrio real entre la oferta y la demanda.

No obstante, este tema ha ocupado una buena parte de las últimas campañas electorales de los candidatos a la presidencia debido a la preocupación de los españoles por la limitación del acceso a la vivienda, provocada por los elevados precios que sufre el entorno inmobiliario.

Ha sido un asunto muy debatido entre el presidente Pedro Sánchez y el vicepresidente Pablo Iglesias, quienes casualmente forman hoy el gobierno español. Durante los meses previos a este pacto no conseguían ponerse de acuerdo en la fórmula para acabar con este problema. Mientras el candidato de Podemos proponía una intervención directa en el mercado del alquiler inmobiliario para frenar la subida de precios, el candidato socialista no lo veía tan claro. Finalmente dejó este punto fuera del decreto sobre el alquiler. Por lo que las comunidades autónomas no tendrán la capacidad de poner un límite a esta “burbuja” en las zonas más congestionadas, estableciendo el gobierno únicamente un índice de referencia estatal sobre los precios.

Para conseguir llevar a cabo la propuesta que exigía el partido de Pablo Iglesias se debería de modificar el artículo 17 de la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) que menciona en su primer punto que “la renta será la que libremente estipulen las partes”. (BOE, 1994)

Siendo necesario añadir que esta renta se establecerá libremente excepto en zonas congestionadas y con un alto desajuste entre la oferta y la demanda. Cláusula con la que el partido de Pedro Sánchez no estaba de acuerdo y por tanto no fue aceptada, teniendo que ser suprimida por el grupo político de Pablo Iglesias.

En cambio, otras medidas fueron aceptadas como incrementar el número de años que el inquilino puede permanecer en la vivienda (hasta 5 años). Este punto favorece a los arrendatarios pero no al arrendador, puesto que en el caso de querer continuar en el domicilio el máximo número de años el precio de este no podrá modificarse (únicamente con respecto a la subida del IPC). Por lo que esto ha influido también en la bajada de viviendas en alquiler a largo plazo y ha hecho que muchos propietarios prefieran optar por el alquiler vacacional, incrementando así sus ingresos y rentabilidad.

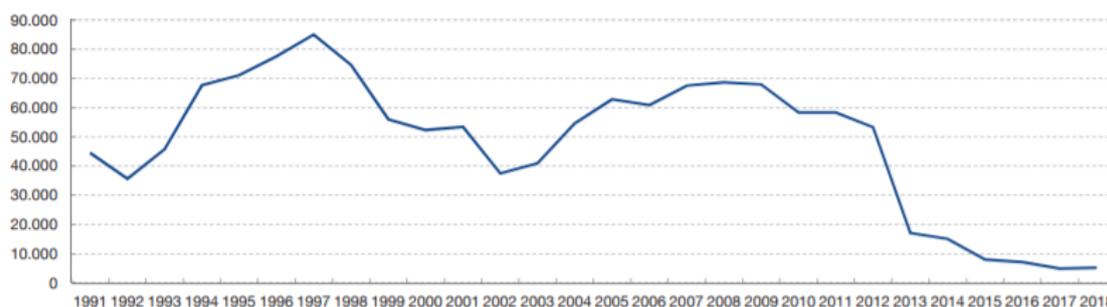
Aunque han ofrecido bonificaciones en forma de descuentos tanto en el IBI como en el IRPF a aquellos arrendadores que oferten sus viviendas a un precio inferior al del mercado. (Viaña, 2019)

Aun así, ningún partido ha sabido ofrecer una propuesta rotunda que consiga acabar con esta problemática.

En primer lugar, el PSOE propuso, en su campaña electoral, ampliar el número de viviendas ofertadas a precios asequibles, esta iniciativa es bastante lógica y es el objetivo principal que todos quieren alcanzar, la cuestión es el cómo. Ya que para alcanzar dicha propuesta habría que invertir mucho dinero en el sector con el fin de que los arrendadores no salgan perjudicados y sigan obteniendo plusvalías de sus viviendas.

Por lo que algunas medidas que propuso fueron restablecer la RBE (Renta Básica de Emancipación) para los jóvenes con ingresos bajos, incrementar el número de viviendas sociales mediante la cesión de territorio público que esté en desuso, construir y habilitar viviendas para familias que no puedan permitirse el acceso a un hogar debido a la falta de recursos económicos. En este punto es interesante recordar que el número de nuevas Viviendas de Protección Oficial (VPO) en nuestro país en los últimos años ha caído considerablemente como podemos observar en el siguiente gráfico.

13. Gráfico n°4 Evolución del número de nuevas viviendas de protección oficial en España (1991-2018)



Fuente: El ministerio de fomento y Banco de España.

Como podemos ver, entre el año 2012 y 2013 el número de nuevas viviendas VPO introducidas en el mercado se redujo en un 60%, estando actualmente en el punto más bajo de la historia. (López-Rodríguez, 2019)

Por consiguiente, otro de sus principales propósitos era desarrollar un “Plan Nacional de Fomento de la Emancipación Juvenil” para que todas las comunidades puedan trabajar de manera conjunta en este aspecto e impulsar y facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda.

Por otra parte, para evitar los problemas que derivaron de la última crisis económica, el PSOE planteaba establecer políticas que puedan prevenir situaciones de desestabilización económica.

En segundo lugar, el PP optaba por motivar a los arrendadores con deducciones fiscales, medida que el PSOE teóricamente ha puesto en marcha como hemos comentado mediante el IBI y el IRPF. Pero en la práctica esta medida requiere todavía un estudio más detallado y cuantificable, pues aunque ya ha sido expuesta e incluida en la tabla de gastos enviada a Bruselas, supone una menor recaudación por parte del Estado.

Otra de sus medidas para proteger al arrendador era la creación de un seguro de alquiler que le cubra en caso de impago o daños que puedan causar los inquilinos, favoreciendo así también la predisposición de los propietarios a alquilar a jóvenes.

Por otro lado, pretendían fomentar la ocupación de viviendas deshabitadas en zonas rurales con escasa población con el fin también de promover la actividad económica.

Al igual que el PSOE propone la creación de nuevas viviendas en suelo público destinadas principalmente a familias con hijos que estén atravesando una situación económicamente complicada. (Aduriz, 2019)

Para terminar a lo referente al mercado del alquiler inmobiliario, invitan a llevar a cabo una reforma tanto en lo civil como en lo penal contra las ocupaciones ilegales de las viviendas, para proteger tanto al propietario como a las comunidades de vecinos. Incrementando el número de años de prisión contra estas mafias y acelerando el proceso de desocupación. (El Idealista, 2019)

En tercer lugar, Ciudadanos por su parte propuso reducir los obstáculos administrativos para la rehabilitación y construcción de viviendas, con el fin de incrementar el número de hogares disponibles para alquilar.

Además de querer ofrecer un marco normativo común a toda la nación en lo referente a alquileres turísticos para acabar con las ofertas ilegales y proporcionar seguridad a los arrendadores.

Al igual que PP y PSOE está de acuerdo en incrementar los incentivos económicos para los propietarios e inquilinos y asimismo sugiere la creación de un registro de arrendamientos urbanos. Para que sea más fácil el acceso a información oficial sobre este mercado.

Por último, Podemos planteaba limitar la subida del precio del alquiler otorgando a los ayuntamientos la potestad para controlarlo con el fin de que ninguna familia tenga que asumir un coste de arrendamiento superior al 30% de sus ingresos. (Economía3, 2019)

También manifiesta su deseo de incrementar el número de viviendas sociales mediante la cesión obligatoria de hogares vacíos no solo por parte de grandes propietarios, sino de fondos de inversión y de SOCIMIS, las cuales en su opinión lo único que hacen es crear más especulación en el mercado.

Del mismo modo, hemos mencionado la ampliación de la cláusula de número de años prorrogables del contrato. Pero esto para Podemos no sería suficiente ya que ellos barajan la opción de que este tipo de contratos deben de ser indefinidos. Más aún cuando el arrendador sea un gran propietario y el arrendatario se encuentre en condiciones vulnerables.

Pablo Iglesias asimismo hacía alusión al derecho primario de los ciudadanos a la vivienda, manifestando la necesidad de prohibir los desalojos para aquellas personas que no tengan alternativa habitacional. (Millán, 2019)

3.3 Las clases más vulnerables

Los ciudadanos con edades comprendidas entre 18 y 30 años son probablemente el sector más perjudicado por la subida del precio del alquiler inmobiliario junto con los ciudadanos que se encuentran en paro. Estos últimos se ven afectados porque no pueden hacer frente a un pago muy elevado, ya que no perciben un salario como tal.

Sin embargo, para los recién graduados que entran en el mundo laboral, a pesar de trabajar numerosas horas semanales y cotizar a la seguridad social, reciben salarios muy bajos en comparación con el precio de la vivienda actual. Por lo que la mayoría ya no solo encuentran difícil acceder a la compra de un inmueble, sino que se ven apurados económicamente para poder llegar a fin de mes pagando el alquiler de un piso y sus correspondientes facturas. (Troya, 2019)

Como consecuencia, pocos son los jóvenes hoy en día que pueden ahorrar parte de sus ingresos y por tanto no pueden llegar a acumular una cantidad de dinero suficiente que les permita en un futuro adquirir una vivienda. Es un círculo vicioso que impide a las generaciones venideras poder desarrollarse personalmente y tener perspectivas incluso de irse a vivir con su pareja o de formar una familia, con lo que los índices de natalidad siguen siendo de los más bajos a nivel mundial y ello unido a la cada vez mayor esperanza de vida, hace que nuestro país sea de los más envejecidos del Planeta. Con las consiguientes tensiones que ello genera en nuestro Sistema Público de la Seguridad Social.

Desde 2008 el porcentaje de jóvenes que se han emancipado se ha ido reduciendo año tras año y ha pasado de un 26% a un 18%. En 2019 tan solo uno de cada cinco jóvenes pudo abandonar el hogar familiar y costearse su propia vivienda.

No obstante la cifra más alarmante sin duda es que si en el año 2008 los jóvenes menores de 30 años destinaban aproximadamente un 55% de su renta al pago del alquiler de sus viviendas, actualmente la cifra alcanza casi el 95%. (Troya, 2019)

Dato histórico para España, al que solo se le asemeja el porcentaje que los jóvenes tenían que pagar de hipoteca antes del estallido de la crisis (96%). Cifra que ha disminuido actualmente al 56%. Por lo que es una situación bastante alarmante, ya que vemos como los porcentajes se han intercambiado y si dicha situación hace doce años acabó en una devastadora crisis económica, ¿qué nos dice que no nos estamos acercando a un nuevo boom inmobiliario?

Actualmente el salario neto medio que perciben los jóvenes menores de 30 años es de 932€ y la mediana de un piso en España (80m²) en alquiler se sitúa en 880€. Por lo que para un joven que siga los estándares medios españoles le es imposible irse a vivir solo. De hecho tan solo el 16% de los jóvenes emancipados lo hace.

La única opción viable de emancipación para el 84% restante es compartir piso. Aun así el porcentaje de los ingresos destinado al pago del alquiler y sus correspondientes gastos es del 34%, elevándose incluso hasta el 40% en ciudades como Barcelona. (Maqueda, 2019)

El principal problema son los tipos de contratos laborales que se ofertan actualmente a los jóvenes. Muchos de ellos son de media jornada y otros tantos son contratos temporales. Lo que genera incertidumbre e inestabilidad a la hora de tomar la decisión de irte a vivir fuera de casa. Y esto ha hecho que tener trabajo hoy en día no te asegure solvencia económica, de hecho alrededor del 20% de los jóvenes trabajadores españoles están en riesgo de exclusión y pobreza.

También es importante recalcar, que aunque el porcentaje de emancipados haya tenido una tendencia decreciente en los últimos años, España no es un país que se haya caracterizado nunca especialmente por la independencia de sus jóvenes como ocurre en otros países. (Sosa, 2019)

3.4 Nuevas propuestas

Por su parte la Comunidad de Madrid ha querido poner en marcha un nuevo método de alquiler de la vivienda con el fin de aminorar este problema, y es el llamado alquiler en rotación. Dando preferencias a los sectores más vulnerables, que en este caso son los jóvenes y mayores de 65 años.

Además, propone una iniciativa de alquiler de pisos para universitarios durante el tiempo que duren sus estudios, convirtiéndose en una ciudad aún más atractiva para este colectivo y fomentando la educación.

Ambas propuestas vienen recogidas en la nueva modificación del reglamento de viviendas. (Europa Press, 2020)

Estas medidas son muy necesarias después del análisis que realizó El País. Que se basa en datos recopilados por el Consejo de la Juventud, que dice que el salario medio conjunto de una pareja de entre 30 y 34 años en Madrid es de 2.500€.

Dicho análisis afirma que una pareja joven trabajadora que cobre un salario medio español solo puede vivir en 13 de los 128 barrios de Madrid, si no quiere gastar en el alquiler de este más del 33% de su sueldo. (Grasso, 2020)

Pero no solo es difícil encontrar un piso en alquiler que esté en unas condiciones habitables y tenga buen precio, sino que debido a la alta demanda en cuanto salen al mercado estos son alquilados en cuestión de minutos a través de las webs como el idealista o fotocasa. Por lo que el tiempo que emplea un inquilino en encontrar un piso puede demorarse incluso en meses.

Este límite del 33% es una recomendación que hacen expertos financieros, pero no es una obligación ya que por ejemplo en el caso de jóvenes de menos de 30 años la situación empeora considerablemente. Ya que para ellos no hay opción de alquiler en ningún barrio de la comunidad por menos de un tercio de sus salarios.

En la realidad esto no es así, ya que los jóvenes madrileños viven por todas las zonas de Madrid pero bien porque destinan una mayor parte de sus ingresos al alquiler, porque tienen ayuda de sus padres o porque comparten piso.

En general está siendo un problema para todos los ciudadanos que se planteen alquilar una vivienda, y aunque esta tendencia se está dando también en otras capitales europeas como Berlín, la situación es diferente debido a los bajos sueldos que tenemos en España en comparación con otros países.

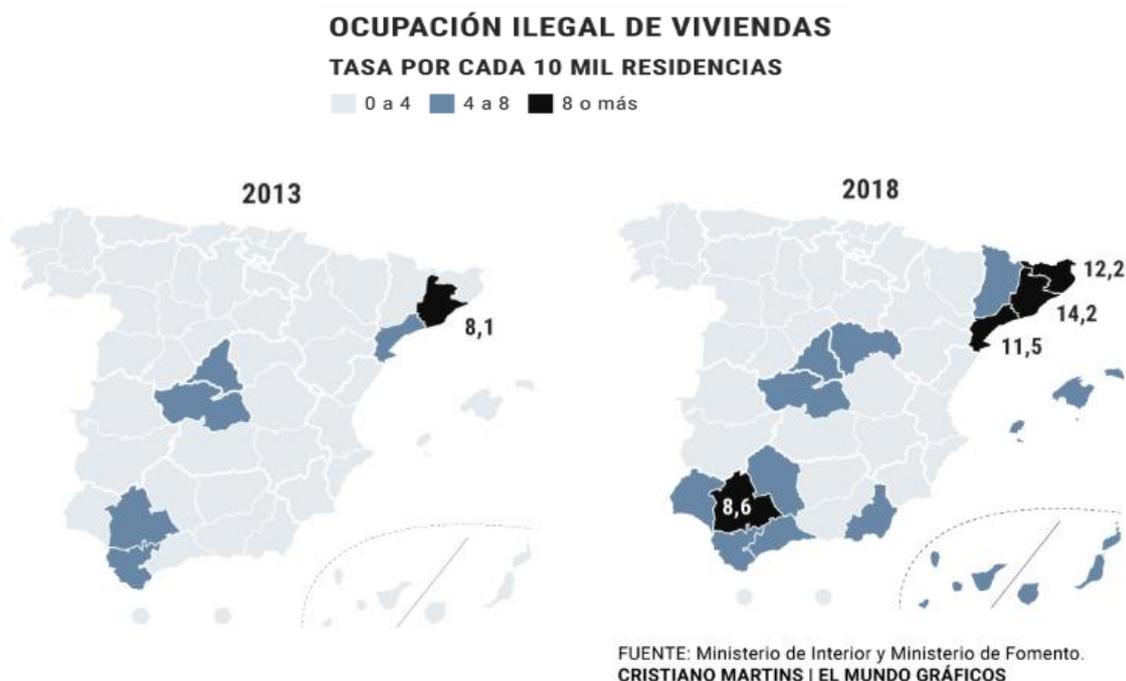
3.5 Los ocupas y la legislación

Además de las numerosas desventajas que hemos comentado que tienen que afrontar los inquilinos, la limitación de muchos ciudadanos para acceder a una vivienda está perjudicando a los propietarios, que están viendo como sus casas están siendo ocupadas y no pueden hacer nada al respecto más que esperar unos trámites legales que se llegan a demorar incluso durante años.

Las viviendas ocupadas en España han aumentado un 58% desde 2015, siendo Barcelona la ciudad más afectada con casi 18.000 casos en los últimos seis años. Seguido de Tarragona, Gerona y Sevilla. En 2018 se llegaron a verificar 33 casos de ocupación ilegal por día en toda la península.

En 2013 fue el primer año que se empezaron a recoger estos datos ya que fue cuando empezaron a surgir casos de manera más recurrente. Y desde entonces las cifras no han dejado de crecer. (Rojas, 2019)

14. Mapas ocupación ilegal de viviendas en España 2013 vs. 2018



Para que un propietario pueda recuperar su vivienda tras una ocupación ilegal existen dos vías, la civil y la penal. La aprobación de la nueva Ley 5/2018 pretende agilizar estos trámites ya que hasta el momento era un proceso muy lento. Con esta modificación cuando se proceda por la vía civil no hará falta identificar a los individuos que ocupen la vivienda.

De este modo, el ocupa será obligado a desalojar el inmueble así como a abonar los correspondientes costes que estos procedimientos hayan ocasionado para el propietario y daños y perjuicios que hayan provocado.

Otro beneficio es que contra este tipo de sentencias no caben recursos, con el fin de no demorar más el proceso y proteger al dueño de la vivienda (a pesar de esto el desalojo dura meses).

En cambio cuando el caso se lleve por la vía penal para imputar un delito de usurpación u ocupación se tendrán en cuenta otros factores como si ha habido o no violencia al ocupar

el inmueble, por lo tanto llevará más tiempo analizarlo. Incluso se podrá tomar la decisión en caso de que fuese necesario de que el individuo ingrese en prisión.

Sin embargo en la mayoría de países europeos el procedimiento para echar a los ocupas de las viviendas es distinto y mucho más exitoso. Por ejemplo, en el caso de Francia la policía puede intervenir y desalojar a estos individuos durante las primeras 48 horas sin necesidad de una orden judicial. El caso de Alemania es bastante similar, mientras que en los Países Bajos la intervención se puede llevar en cualquier momento que el propietario tenga consciencia de la ocupación. En Inglaterra se emite un comunicado a dichos okupas y si no abandonan la vivienda en 24 horas pueden ser enviados directamente a prisión. Asimismo en Italia, Dinamarca y Suecia ocurre algo muy parecido.

El único país que se asemeja a España en esta legislación es Portugal, donde el propietario también debe de iniciar unos trámites legales, denunciando el caso ante la policía y esperando a que se celebre un juicio y haya una sentencia firme. Que, como hemos comentado, puede tardar más de un año. (Libre Mercado, 2018)

Actualmente no se sabe con certeza el número de viviendas ocupadas en España, aunque se estiman unas 100.000. Son muchos los factores que han influido en que este número haya crecido tanto en los últimos años, pero sin duda los principales son el aumento del precio del alquiler del inmueble, la crisis económica, la escasez de oferta de viviendas sociales y los bajos salarios que hay en nuestro país.

Por lo que una vez más la solución sería ampliar el número de viviendas en alquiler a precios asequibles con el fin de que nadie tenga que recurrir a ocupar una vivienda para poder tener acceso a un hogar.

Por su parte la oferta de alquiler social en España en 2005 era de un 3,5% mientras que actualmente es de un 2,7%. Siendo este dato bastante superior en otros países europeos (Países Bajos: 30%; Austria: 24%; Dinamarca: 21%...)

Los ocupas ilegales más comunes son personas que viven en situaciones muy vulnerables y desesperadas, a quienes les ha sido rechazada una hipoteca o que no pueden costear un alquiler. Por ello muchas veces acuden a mafias que por un bajo precio les proporcionan información y acceso a una vivienda “desocupada”.

En otros casos incluso llegan a ser engañados por estos estafadores haciéndoles creer que firman un contrato real de alquiler, abonando una cantidad de dinero mensualmente sin saber que están viviendo de manera ilegal.

Sin embargo, la mayoría de viviendas ocupadas son aquellas que pertenecen a fondos de inversiones o bancos, a pesar de que lo más mediático siempre son aquellos casos con personas que se quedan sin vivienda porque se las han ocupado. (Rojas, 2019)

4. Conclusiones

He analizado la situación actual del mercado inmobiliario, así como la evolución del coste de adquisición de la vivienda y del alquiler inmobiliario en España, tanto a nivel nacional como por CCAA y ciudades. Observando una evolución donde, si bien las tendencias han ido en paralelo, no así ha ocurrido en su intensidad, ni en todas las CCAA y/o ciudades ha sido el mismo. Aunque si comprobamos que, tanto para el alquiler como para la adquisición, la CCAA donde los precios son mayores es en la de Madrid, siendo la de Extremadura donde esos precios son los más bajos, y que relación era prácticamente de tres a uno a, es decir, en la Comunidad de Madrid tanto el adquirir una vivienda, como el alquilarla, tiene un precio medio tres veces superior.

A su vez, he observado un mayor incremento en la evolución de los precios del alquiler frente a los precios de adquisición de la vivienda, los problemas que tiene la población española, en general, y los jóvenes en particular para acceder o decantarse por uno u otra opción. Aunque, y debido a los problemas de desempleo, la baja cuantía de los salarios, los problemas para acceder al crédito hipotecario, movilidad laboral... Los jóvenes cada vez se decantan más por el alquiler inmobiliario, y ello ha contribuido precisamente a que el ritmo de crecimiento de los precios del alquiler haya sido más acusado.

Igualmente he tratado, principalmente, el problema del alquiler en ciertas ciudades españolas como Madrid y Barcelona, además de otras como Las Palmas, Granada, Pamplona, Huesca... En las que, debido a la excesiva demanda y relativamente poca oferta, estos precios han crecido muy por encima de la media, y han llevado a que a los jóvenes les sea muy complicado hacer frente a esos precios, les sea difícil emanciparse y de hacerlo compartan la vivienda con otros inquilinos.

Asimismo, he analizado la irrupción en el mercado de nuevas plataformas, tipo A Airbnb, que operan por internet y que si bien han contribuido a la expansión del turismo, y por tanto a la expansión y crecimiento de la actividad económica, igualmente han llevado a que, en muchas ciudades, este crecimiento haya sido tan elevado que se han producido tensiones en el mercado, teniendo que regularse el mismo desde la administración autonómica.

Del mismo modo, he tratado de poner en valor las distintas soluciones que desde los distintos gobiernos y partidos políticos han ido planteando, que en unos casos se han

puesto en práctica y en otros casos se han quedado como mera declaración de intenciones. Por último, he entrado a analizar el tema de los okupas y como ha aumentado su número, no solo en España, así como las consecuencias que esta práctica de “acceder a la vivienda” está teniendo en el mercado inmobiliario, y como se está reaccionando por parte de arrendadores, inversores y gobiernos.

Concluyendo, con que nos encontramos en una sociedad, que en general, tiene unos recursos monetarios muy ajustados para poder tener acceso a una vivienda en propiedad o a un alquiler inmobiliario, pues necesita emplear gran parte de sus ingresos, por encima de un 60% e incluso un 90%, para este fin, y muy especialmente la población más joven que se quiere emancipar.

Mucho de los problemas se arrastran aún de las consecuencias de la crisis económica, del 2008, pues todavía persisten una serie de secuelas, sobre todo laborales, económicas y financieras, a las que los ciudadanos tienen que hacer frente.

En teoría la solución es aparentemente sencilla, aunque difícil de poner en práctica, ya que se necesitarían unos cambios tanto estructurales, como financieros, económicos y laborales, muy costosos de afrontar y con unos resultados inciertos. Las alternativas que se podrían llevar a cabo para mejorar la situación, deben de ir en la línea de construir más viviendas disponibles para el alquiler, tanto públicas como privadas (con lo que eso conlleva), pues aumentando la oferta en principio se abaratarían los precios, limitar el precio de la vivienda en zonas muy aglomeradas para frenar la especulación, mejorar las condiciones laborales de los trabajadores tanto cualitativa como cuantitativamente, ya que así podrían más libremente decidirse por la compra o por el alquiler inmobiliario, e incentivar a los propietarios para que pongan sus viviendas en alquiler, dotándolos de más seguridad jurídica y otorgándoles beneficios fiscales. Este conjunto de medidas, en principio, podrían paliar en parte el problema.

Sin embargo, el gobierno en la actualidad, ni anteriormente, está actuando de manera clara y precisa con ninguna de estas opciones, y por ello cada vez nos estamos acercando a cifras más altas e históricas que pueden acabar en un nuevo “boom” inmobiliario del alquiler. Y ya no solo eso, sino los perjuicios que está ocasionando este problema a los jóvenes y familias que tienen que destinar gran parte de sus ingresos a pagar un arrendamiento. Debido a que todo ese gasto que emplean en la vivienda están dejando de gastarlo en otros sectores, por lo que el resultado es un descenso del gasto de las familias

y a su vez un estancamiento de la economía circular. Así como una disminución del ahorro y la inversión. Es decir, que al final todos salimos perjudicados ya sea de manera directa o indirecta.

Por otro lado destacar la imposibilidad del acceso a la compra de una vivienda precisamente por la limitación a ahorrar que tienen las familias. Lo que está haciendo que el precio de la vivienda caiga frente al del alquiler que no deja de subir.

Por lo que el problema va mucho más allá de que el alquiler de la vivienda esté caro, ya que esto está generando unas consecuencias graves para todo el sistema económico del país y tampoco hay que olvidar las causas de este problema. Que si buena parte de la población ha tenido que optar al alquiler, porque no pueden comprar una vivienda es porque la situación económica que vive no es muy solvente y holgada.

Y sin embargo ahora están igual o casi más ahogados que si tuvieran que hacer frente al pago de una hipoteca, 94% del salario para pagar un alquiler frente al 62% para adquirir una vivienda, con la desventaja de que si ahora mismo acudieran a un banco probablemente no les ofrecerían ningún crédito, por no tener un aval sólido que garantice que van a poder hacer frente a dicho pago durante “x” años, o por no disponer de ese 20% ahorrado para afrontar la entrada, ya que por lo general, y desde el estallido de la crisis, se financia el 80% del valor de la vivienda.

Una vez analizada esta situación, vemos como ha sido un problema que durante doce años, lejos de solucionarse, ha ido a peor y no se le ha prestado la atención que requería.

El sistema inmobiliario debería de haber sido el primero en ser reformado y ajustado para que no vuelva a poner al país en una situación tan extrema y complicada. Teniendo en cuenta todas las consecuencias que derivan de él, pero no fue así, el foco se puso en el sistema bancario y en recuperar a la economía sin pensar que era un problema estructural que podría darse otra vez en un futuro.

Y aunque los precios de la compra de las viviendas están controlados y se sitúan en un entorno ciertamente tranquilo con una oferta y una demanda bastante ajustadas en un mercado sin sobresaltos, el alquiler por su parte sufre una de sus peores “crisis”, con cifras récord por toda España. Debido al exceso de demanda frente a la escasez de la oferta inmobiliaria.

Generando además otros problemas como la ocupación ilegal, asunto que tampoco se está tratando como se debería y que está dejando a nuestro país una vez más a la cola de Europa, con un sistema totalmente ralentizado e ineficiente.

Por lo tanto, como conclusión final, podemos decir que la subida del precio del alquiler inmobiliario en España es un problema que está afectando a toda la población en general, y en particular a los jóvenes que cada vez acceden más tarde al mercado laboral, con unas condiciones muy precarias, basadas en unos contratos por tiempo definido y de escasa remuneración, que no les permite prácticamente alquilar una vivienda de manera individual y mucho menos acceder a una vivienda en propiedad. Esperemos que en el medio y largo plazo, las propias reglas intrínsecas del mercado, una mayor oportunidad y estabilidad laboral, una financiación mejor dirigida y unos beneficios fiscales más eficientes, nos lleven a resolver en gran medida este problema que como sociedad tenemos.

5. Bibliografía

- Aduriz, I. (30 de Octubre de 2019). *El Diario*. Obtenido de https://www.eldiario.es/politica/Casado-vivienda-empresas-privadas-construir_0_958204680.html
- Alonso, J. M. (28 de Agosto de 2019). *Diario Vasco*. Obtenido de https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2019-08-28/evolucion-mercado-inmobiliario-ultimo-ano-precio-vivienda-dispara-san-sebastian-duplica-vitoria_2198467/
- Aranda, J. L. (26 de Septiembre de 2019). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/economia/2019/09/25/actualidad/1569438971_022255.html
- Aranda, J. L. (27 de Febrero de 2020). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/economia/2020/02/26/actualidad/1582735263_036820.html
- Banco de España*. (2017). Obtenido de https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf
- Bertolín, J. (Diciembre de 2014). *Universidad Politécnica de Cataluña*. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/25428/Trabajo%20completo.pdf>
- Blanchar, C. (15 de Noviembre de 2019). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/ccaa/2019/11/15/catalunya/1573822393_796751.html
- BOE*. (1994). Recuperado el Febrero de 2020, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- Bou, R. (16 de Enero de 2020). *Pwc*. Obtenido de <https://www.pwc.es/es/sala-prensa/notas-prensa/2020/liquidez-bajos-tipos-interes-alimentan-mercado-inmobiliario.html>
- Brualla, A. (22 de Octubre de 2019). *El economista*. Obtenido de <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/10153317/10/19/Los-cambios-legislativos-y-la-inestabilidad-politica-y-economica-frenan-la-oferta-de-vivienda-de-alquiler.html>

- Burgues. (27 de Mayo de 2019). *Yaencontre*. Obtenido de <https://www.yaencontre.com/noticias/vivienda/ventajas-desventajas-comprar-una-casa/>
- CincoDías*. (28 de Enero de 2020). Obtenido de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/01/27/companias/1580154621_209030.html
- Código Civil*. (Noviembre de 2019). Obtenido de https://boe.es/legislacion/codigos/abrir_pdf.php?fich=034_Codigo_Civil_y_legislacion_complementaria.pdf
- Consejo de la Juventud*. (2019). Obtenido de <http://www.cje.org/es/>
- Constitución española*. (1978). Obtenido de <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>
- Criado, A. (22 de Marzo de 2019). *El Español*. Obtenido de https://www.elespanol.com/invertia/empresas/20190322/plan-carmena-frenar-avance-airbnb-madrid/385211861_0.html
- Cruz, D. S. (12 de Septiembre de 2019). *LibreMercado*. Obtenido de <https://www.libremercado.com/2019-09-12/los-propietarios-no-quieren-alquilar-la-oferta-de-vivienda-se-hunde-un-27-1276644616/>
- Diario de Navarra*. (26 de Febrero de 2019). Obtenido de <https://www.diariodenavarra.es/noticias/negocios/dn-management/2019/02/26/el-salario-medio-situa-navarra-807-euros-segunda-deco-636917-2541.html>
- Economía Digital y PwC. (20 de Enero de 2020). *Economía Digital*. Obtenido de https://www.economiadigital.es/inmobiliario/los-inversores-renuevan-su-confianza-en-el-mercado-inmobiliario_20026823_102.html
- Economía3*. (Abril de 2019). Obtenido de <https://economia3.com/2019/04/20/192960-las-propuestas-sobre-politicas-de-vivienda-y-alquiler-de-pp-psoe-podemos-y-ciudadanos/>

- El Idealista*. (3 de Mayo de 2019). Obtenido de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/05/03/773734-la-bonificacion-fiscal-del-alquiler-para-arrendadores-e-inquilinos-bajo-la-lupa-del>
- El Idealista*. (Febrero de 2020). Obtenido de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>
- El Idealista*. (2020). Obtenido de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/historico/>
- Entrepreneur*. (7 de Abril de 2015). Obtenido de <https://www.entrepreneur.com/article/268097>
- Europa Press. (3 de Febrero de 2020). *El Periódico*. Obtenido de <https://www.elperiodico.com/es/madrid/20200203/alquiler-jovenes-viviendas-protegidas-madrid-7833423>
- EuropaPress. (1 de Julio de 2019). *Merca2*. Obtenido de <https://www.merca2.es/airbnb-impacto-economico-espana/>
- Fernández, A. (9 de Mayo de 2017). *Expansión*. Obtenido de <https://www.expansion.com/encuentros/antonio-fernandez/2017/05/09/index.html>
- Galán, J. S. (2020). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/alquiler.html>
- Gómez, M. (16 de Abril de 2019). *El Día*. Obtenido de <https://www.eldia.es/economia/2019/04/16/compra-viviendas-lujo-da-residencia/967856.html>
- Grasso, D. (25 de Enero de 2020). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/ccaa/2020/01/23/madrid/1579775634_989854.html
- Habitaclia*. (Marzo de 2019). Obtenido de <https://noticias.habitaclia.com/es-mejor-comprar-o-alquilar/>
- Housage*. (16 de Agosto de 2019). Obtenido de <https://housage.es/articulos/consejos-comprar-casa-nueva/ventajas-desventajas-comprar-casa/>

- Infante, A. (4 de Febrero de 2020). *El Idealista*. Obtenido de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/02/04/779735-rentabilidad-de-la-vivienda-descubre-si-interesa-o-no-invertir-para-alquilar-en-2020>
- ING. (14 de Junio de 2019). *ING*. Obtenido de <https://www.ennaranja.com/hipotecas/precio-vivienda-europa-espana/>
- La Vanguardia*. (22 de Octubre de 2019). Obtenido de <https://www.lavanguardia.com/vida/20191022/471139334138/economia--la-oferta-de-alquiler-en-espana-sube-un-195-en-2019-y-hay-menos-de-ocho-viviendas-por-cada-100-habitantes.html>
- Libre Mercado*. (9 de Mayo de 2018). Obtenido de <https://www.libremercado.com/2018-05-09/asi-echan-a-los-okupas-en-el-resto-de-europa-espana-y-portugal-son-una-anomalia-1276618343/>
- López, M. (18 de Febrero de 2020). *Finect*. Obtenido de https://www.finect.com/usuario/maitelpz/articulos/cual_es_la_rentabilidad_total_de_una_vivienda_y_la_rentabilidad_por_alquiler
- López-Rodríguez, D. (Marzo de 2019). *Banco de España*. Obtenido de www.bde.es>Articulosanaliticos>descargar>Fich>be1903-art25
- Maqueda, A. (16 de Abril de 2019). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/economia/2019/04/15/actualidad/1555354356_332798.html
- Marrero, D. (Noviembre de 2019). *El Idealista*. Obtenido de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/11/06/778174-las-seis-ciudades-donde-el-alquiler-se-ha-disparado-mas-y-no-son-madrid-ni-barcelona>
- Millán, J. (16 de Noviembre de 2019). *20minutos*. Obtenido de <https://www.20minutos.es/noticia/4056251/0/limitar-precios-prohibir-los-desahucios-cesion-de-pisos-vacios-el-programa-de-vivienda-de-podemos-a-debate/>

Montalvo, J. G. (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero*. ANTONI BOSCH.

Moreno, R. (10 de Junio de 2019). *Confilegal*. Obtenido de <https://confilegal.com/20190610-la-hipoteca-media-en-espana-126-250-euros-con-un-interes-inicial-del-25-y-una-duracion-inferior-a-24-anos-el-406-a-tipo-fijo/>

Nueva Tribuna. (21 de Septiembre de 2019). Obtenido de <https://www.nuevatribuna.es/articulo/actualidad/finde-poca-oferta-mucha-demanda-precios-altos-asi-es-mercado-alquiler-espana/20190920200111166355.html>

Orrego, J. (2015). *Los dioses del dinero*. Tiempo Cero.

Riera, M. (24 de Febrero de 2020). *Help My Cash*. Obtenido de <https://www.helpmycash.com/hipotecas/comprar-o-alquilar/>

Rojas, L. (24 de Noviembre de 2019). *El Mundo*. Obtenido de <https://www.elmundo.es/espana/2019/11/24/5dd97350fc6c83f63c8b45b1.html>

Ruiz, A. S. (28 de Enero de 2020). *Cinco Días*. Obtenido de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/01/27/companias/1580154621_209030.html

Soto, J. H. (2009). *Crisis financiera y Recesión económica*. Obtenido de http://www.lebrelblanco.com/pdf/articulos/Huerta%20de%20Soto,%20Jes_u_s%3B%20Crisis%20financiera%20y%20recesi_o_n%20econ_o_mica%3B2009%3B1.pdf

Teide Actualidad. (19 de Marzo de 2020). Obtenido de <https://www.teldeactualidad.com/noticia/economia/2020/03/19/5540.html>

Tinsa. (2019). Obtenido de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>

Tinsa. (14 de Enero de 2020). Obtenido de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>

Tinsa. (14 de Enero de 2020). Obtenido de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/canarias/las-palmas/las-palmas-de-gran-canaria/>

Tinsa. (14 de Enero de 2020). Obtenido de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/andalucia/granada/granada/>

Tinsa. (14 de Enero de 2020). Obtenido de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/canarias/santa-cruz-de-tenerife/santa-cruz-de-tenerife/>

Tinsa. (14 de Enero de 2020). Obtenido de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/andalucia/granada/granada/>

Tinsa. (14 de Enero de 2020). Obtenido de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/aragon/huesca/huesca/>

Troya, M. S. (14 de Diciembre de 2019). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/sociedad/2019/12/17/actualidad/1576570352_799103.html

Viaña, D. (1 de Marzo de 2019). *El Mundo*. Obtenido de <https://www.elmundo.es/economia/2019/03/01/5c783bd221efa0ba408b45c1.htm>

1