



INFORME OCU

Acceso a la vivienda

Estudio sobre el
consumidor **vulnerable**
y **barreras de acceso** a la
vivienda en alquiler



El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la asociación beneficiaria.

ÍNDICE

I. Introducción	3
II. Metodología	4
III. Resumen ejecutivo	6
IV. Alquiler: la primera barrera son los precios	13
V. El peso del alquiler social en España	17
VI. Concentración geográfica del alquiler	20
VII. Características de los hogares que viven de alquiler	24
VIII. El parque de vivienda disponible, según el censo del INE	29
IX. Tensión sobre el precio: la demanda de vivienda en alquiler	34
X. La oferta de vivienda en alquiler	38
XI. Hogares vulnerables en busca de vivienda	45
XII. La encuesta a los inquilinos	49
XIII. La encuesta a los arrendadores	59
XIV. La encuesta a población en general de propietarios	65
XV. Conclusiones y recomendaciones	71
Anexo 1 – Consideraciones sobre el marco jurídico a respetar en arrendamientos de vivienda	74
Anexo 2.- Cuadro de ayudas al alquiler por ccaa	77
Anexo 3.- Ayudas al alquiler para hogares vulnerables	79
Anexo 4.- Cuadro de deducciones autonómicas en IRPF por alquiler de vivienda	83
Anexo 5.- Informe completo de la encuesta sobre el alquiler y cuestionario de la encuesta	86
Cuestionario de la encuesta sobre el alquiler	182



I. Introducción

Partimos de una constatación en la que existe unanimidad: hay un problema grave en el acceso a la vivienda en alquiler, problema agudizado en los últimos años. La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) recibe más de 23.000 consultas cada año relacionadas con la vivienda en propiedad y en alquiler, tanto por parte de propietarios particulares como de inquilinos. Constatamos el problema y queremos contribuir a encontrar soluciones.

El presente informe tiene como objeto identificar y analizar las **barreras de acceso a la vivienda** para el consumidor vulnerable con una mirada particular al mercado del alquiler, y aportar recomendaciones para las autoridades y consejos para los actores implicados. El **precio se erige como el principal obstáculo** para acceder al alquiler, en un contexto de aumento de la demanda y disminución de la oferta.

El estudio se aborda desde una perspectiva eminentemente **práctica** que va más allá de los fines puramente académicos y de la asunción apriorística de posturas ideológicas. **Parte de la realidad** del mercado del alquiler en nuestro país con sus especificidades, analiza los problemas reales que afectan a los actores y llega a conclusiones que pretenden contribuir a un único fin: que la vivienda en alquiler resulte más asequible para todos los ciudadanos y en particular para los más vulnerables.

El alquiler en España está caracterizado por la **ausencia de un parque público de vivienda** relevante, con el consiguiente peso de la oferta por parte de arrendadores privados, de los que una parte mayoritaria son pequeños arrendadores particulares, como se verá. Ante una demanda pujante asistimos a un **repliegue de la oferta** que genera presión sobre los precios en la mayoría de las grandes ciudades. A consecuencia de ello, todo el mercado se resiente: alquilar es más difícil para el conjunto de los inquilinos y deviene casi imposible para aquellos con menos recursos.

¿Es posible corregir el desequilibrio de la oferta y la demanda? ¿Qué frenos existen para la puesta en alquiler de viviendas disponibles? ¿Qué medidas podrían adoptarse para garantizar la asistencia a los hogares más vulnerables sin que eso repercuta en el repliegue de la oferta? Son algunas de las cuestiones para las que el informe trata de arrojar luz.

Más información sobre el consumidor y vivienda

- www.ocu.org
- www.ocu.org/fncas-y-casas



II. Metodología

Para ello se adopta una metodología complementaria: junto a una **recopilación de datos** estadísticos disponibles a partir de una diversidad de fuentes identificadas sin pretensión de exhaustividad, el estudio se propone conocer mejor las necesidades y preocupaciones de los actores que intervienen en el alquiler de vivienda, a través de una **encuesta** realizada a tres tipos de públicos: el colectivo de arrendatarios, el de arrendadores y una muestra de la población general que es propietaria de vivienda.

Se pretende conocer qué dificultades encuentra la demanda y qué frenos existen para la oferta, en aspectos como el acceso, el precio, la duración, los gastos, la conservación de la vivienda, las garantías, la resolución de conflictos, etc. Como el mercado del alquiler tiene un fuerte componente local, en lo posible trataremos de descender a un análisis de datos referido a los grandes municipios.

En materia de arrendamientos de vivienda en España existe escasez y dispersión de datos. No se dispone de un sistema oficial ágil de seguimiento de precios como sí hay -relativamente- para la compraventa. El INE publica diversos estudios que aportan datos sobre la estructura del alquiler, como el Censo decenal de vivienda, la Encuesta de Condiciones de Vida¹ o la Encuesta Continua de Hogares. Algunos de esos datos oficiales alimentan las estadísticas que publica [Eurostat comparando condiciones de vida](#) en los países europeos.

Por su parte, el Ministerio encargado de Vivienda publica el Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda², elaborado a partir de datos de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que inevitablemente se presenta con cierto desfase temporal. También existen diversos estudios realizados a partir del análisis de las fianzas depositadas por los arrendadores, pero no todas las comunidades autónomas los realizan o los publican, ni todas exigen el depósito de la fianza. Eventualmente, organismos como el Banco Central Europeo o el Banco de España publican estudios sectoriales donde abordan el problema del alquiler desde distintos prismas. En ocasiones no hay concordancia exacta en algunos datos en función de la fuente, de la metodología aplicada, del periodo considerado, etc. Pero más allá de la exactitud de uno u otro porcentaje, sí se observa una coherencia en los resultados, como se expondrá.

Junto a ello, hay estudios publicados por el **Observatorio de la Vivienda y Suelo**, dependiente del Ministerio encargado de Vivienda, así como informes de entidades privadas del sector, ya sean portales inmobiliarios, compañías inmobiliarias, otras empresas, universidades o entidades del tercer sector.

1 INE, [Encuesta de Condiciones de Vida](#).

2 [Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda](#).



Los datos se analizan considerando sus fuentes. Junto a ello, en la búsqueda de la realidad y sus posibles causas hemos optado por preguntar directamente a los concernidos. La parte sustancial del informe se apoya en la **encuesta** realizada a tres colectivos: los inquilinos, los arrendadores y los propietarios de vivienda en general. Del resultado del análisis de la situación y de las respuestas aportadas por los protagonistas se derivan una serie de conclusiones y recomendaciones que cierran este informe.

La encuesta se ha distribuido en tres muestras diferentes:

- Arrendatarios: **534 entrevistas** a ciudadanos que viven en régimen de alquiler.
- Arrendadores: **437 entrevistas** a ciudadanos que tienen alguna vivienda puesta en alquiler en este momento.
- Población general que es propietaria de vivienda: **2.002 entrevistas**. La propiedad es la principal alternativa al alquiler y posee sus propias barreras y dificultades. Una parte de estos propietarios tiene más de una vivienda y podría integrar el colectivo de arrendadores, si se dieran las circunstancias.

El trabajo de campo se llevó a cabo durante los meses de **octubre y noviembre de 2023** mediante entrevistas telefónicas asistidas por ordenador (CATI). Fue realizado por el instituto de investigación de mercados **SIMPLE LÓGICA Investigación**, miembro de ESOMAR. Se trata de una encuesta representativa, se puede consultar la metodología en el informe completo de la encuesta recogido en el Anexo 5 de este documento.

El estudio ha sido objeto de una subvención por parte del Ministerio de Consumo.



III. Resumen ejecutivo

Resaltamos a continuación algunos de los puntos destacados del informe, que se complementan con las conclusiones y recomendaciones que se incluyen en el capítulo XV.

1.- LA PRINCIPAL BARRERA DE ACCESO AL ALQUILER ES SU ELEVADO PRECIO.

La fotografía del alquiler en España muestra una concentración geográfica en las grandes ciudades. Barcelona y Madrid han liderado tradicionalmente el mercado marcando la tendencia en precios, pero en los últimos años observamos un encarecimiento de las rentas en muchas otras ciudades.

Un incremento de rentas que en los últimos cinco años es superior a la variación del IPC, salvo en el caso de Sevilla y Madrid.

Variación del precio de oferta del alquiler de vivienda

Ciudad	Variación en 1 año, %	Variación en 5 años, %	Incremento IPC 5 años en provincia
Valencia	22%	57%	18%
Málaga	17%	34%	21%
Palma	19%	28%	19%
Barcelona	17%	26%	18%
Zaragoza	6%	21%	18%
Sevilla	7%	17%	19%
Madrid	12%	15%	17%

Datos sobre precios de oferta del portal Idealista y del INE, octubre 2023.

En la encuesta realizada, para los tres colectivos el **principal obstáculo para el alquiler** en estos momentos es su **elevado precio**:

- Colectivo de inquilinos: el 85% declaran que el obstáculo principal al alquiler es su elevado precio, seguido de la escasez de oferta de casas en alquiler (25%).
- Colectivo de arrendadores: el obstáculo principal es el precio para el 45%, seguido de las dificultades que padecen los propietarios para recuperar



la casa en caso de impago (33%) y el miedo a alquilar de los dueños de casas vacías porque se siente desprotegidos ante los impagos (26%).

- Colectivo de población general de propietarios: el 75% coincide en que el obstáculo principal es el precio, seguido del sentimiento de desprotección de los propietarios que ponen en alquiler sus casas (32%) y de la escasa oferta de casas en alquiler (28%).

Acceder a una vivienda en alquiler supone para el 63% de los inquilinos tener que destinar más del 30% de los ingresos del hogar a pagar la renta y los gastos ligados a la vivienda. El porcentaje de hogares vulnerables aumenta y en el caso de los hogares con menos recursos acceder a una casa alquilada puede ser misión imposible.

Un hogar no puede acceder a una vivienda alquilada por su elevado precio, pero ¿cuál es la causa de ese elevado precio y de que escape a la capacidad de pago de los hogares?

2.- EL ORIGEN DE LA PRESIÓN EN EL PRECIO DEL ALQUILER PROVIENE DE UN DESEQUILIBRIO AGRAVADO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

El análisis de la oferta disponible de vivienda en alquiler en España se caracteriza por una **ausencia de parque público** de vivienda. Más del 90% de las casas en alquiler pertenecen a arrendadores privados, en especial pequeños propietarios. Según los datos de Eurostat referidos a 2022³, el porcentaje de personas que disfrutan de un alquiler reducido o alojamiento gratuito es del 25,4% en los Países Bajos, el 20,9% en Francia, 18% en Irlanda, 17% en Austria, de 10,7% en Portugal y 9,1% en Italia. En España ese porcentaje de alquiler reducido o alojamiento gratuito es del 8,5%.

Como se analiza en el informe, asistimos a un **fuerte incremento de la demanda** de vivienda, impulsado por el aumento del número de hogares creados, la pujanza del empleo y el crecimiento de la población (inmigración actual y prevista). La vivienda en propiedad sigue siendo culturalmente la opción preferida de tenencia de la vivienda en España, donde solo un 17% de los actuales inquilinos les gustaría seguir viviendo de alquiler de aquí a cinco años. La propiedad está idealizada y la encuesta pone de manifiesto los gastos recurrentes a que se ven sometidos los propietarios. En todo caso no está al alcance de cientos de miles de hogares por razones como su precio, la ausencia de ahorro previo, el encarecimiento del crédito o la precariedad laboral. En consecuencia, la nueva demanda se canaliza al alquiler, pero se topa una vez más ante la barrera del precio.



3 Eurostat, publicación interactiva Housing 2023 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

La **oferta de vivienda en alquiler se ha retraído** a consecuencia del miedo de muchos propietarios a no poder cobrar la renta y a padecer daños y gastos en unos inmuebles que tardan meses en recuperar en caso de problemas. El informe analiza los temores declarados por los propietarios.

Una demanda creciente y una oferta a la baja provoca una subida de precios del alquiler que no cesa porque no existen alternativas a la necesidad básica de vivienda, salvo el alquiler compartido y el arrendamiento de habitaciones, que crecen día a día. Otras alternativas de alojamiento compartido son por el momento residuales.

3.- PARA BUSCAR UN EQUILIBRIO ESTABLE DE PRECIOS URGE ACTUAR SOBRE LA OFERTA DE VIVIENDA.

En los últimos años la única circunstancia que ha empujado los precios del alquiler a la baja ha sido la caída repentina y estrepitosa de la demanda a causa de la pandemia en 2020. Todas las previsiones apuntan a un crecimiento sostenido de la demanda y nadie desea que vuelva a surgir una circunstancia extraña que afecte con gravedad al empleo, lo que no solo provocaría un descenso del precio del alquiler sino muchos otros problemas añadidos a la economía de los hogares.

La concesión de ayudas económicas a los inquilinos puede paliar algunas situaciones individuales, pero si no se actúa sobre la oferta, dichas ayudas incrementan la presión sobre los precios con nuevos inquilinos que compiten con otros pagando más por el alquiler. Habría que plantearse **concentrar las ayudas en los colectivos realmente más vulnerables**, liberando fondos públicos para su inversión allí donde son más eficientes.

Ante la inacción histórica casi total de las distintas administraciones en materia de vivienda pública en alquiler, si se pretende obrar por un equilibrio estable de los precios del alquiler hay que actuar sobre la oferta, en dos direcciones.

A) Por un lado, urge la adopción de un plan ambicioso de **inversión en vivienda pública en alquiler**, que vaya más allá de los discursos y se proponga metas anuales realistas buscando fórmulas de colaboración público-privada. Sería necesario incorporar al menos 600.000 viviendas públicas en régimen de alquiler, para que tuviera un impacto estable en un parque donde actualmente hay casi tres millones de viviendas alquiladas. No se trata solo de construir más (para lo que hay que simplificar trámites innecesarios y evitar el encarecimiento artificial del suelo), sino de rehabilitar y de atraer vivienda privada infrautilizada a las bolsas de alquiler público (el informe cita varias iniciativas ya existentes).

B) Paralelamente, la manera más rápida de aumentar la oferta es **aportar seguridad** a los arrendadores particulares, que constituyen el 80% de los proveedores de casas alquiladas en nuestro país. No sería descabellado aspirar a movilizar para el alquiler unas 500.000 viviendas de las que actualmente están



vacías en las ciudades y zonas con demanda. La seguridad jurídica facilitaría igualmente una mayor inversión privada en vivienda en alquiler por parte de fondos y socimi, contribuyendo a una profesionalización del mercado.

Los principales **temores declarados de los arrendadores** particulares son:

- Que no me paguen: 76%
- Sufrir daños en la vivienda: 70%
- Poder recuperar la casa en tiempo prudencial si el inquilino no paga: 44%
- Tener la vivienda disponible en caso de que la necesite: 20%.

Los temores no son exclusivos de los arrendadores. También de otros propietarios que podrían ampliar la oferta de casas en alquiler si se decidieran a ello. En la encuesta realizada a la población general que es propietaria de vivienda, un 21% es titular de más de una vivienda. Entre ellos tres de cada cinco no tienen puesta en alquiler la vivienda disponible. Al margen de quienes disponen de esas segundas viviendas para uso propio (el 50% de los que no las alquila), un 10% sí se plantea hacerlo algún día y otro 15% lo piensa, pero afirma tener miedo y solo la pondría en alquiler si tuviera más seguridad como propietario.

4.- EL CENSO DE VIVIENDAS DEL INE PONE DE MANIFIESTO QUE HAY MARGEN PARA MOVILIZAR CASAS VACÍAS EN ESPAÑA.

Teniendo en cuenta los datos de números de viviendas existentes de uso principal, de segundas residencias, viviendas vacías, viviendas destinadas a alquileres turísticos, etc., se observa que hay margen para movilizar el parque de viviendas vacías, si bien su localización no es uniforme en todo el territorio.

La movilización de vivienda vacía debe hacerse principalmente con **incentivos** a los propietarios, según los tres colectivos encuestados:

- así lo piensan el 90% de los **inquilinos**, mientras que un 68% contemplaría medidas de sanción a propietarios de casas vacías.

- Igualmente optan por los incentivos un 89% de los **arrendadores**, y un 42% contemplaría también penalizaciones para propietarios de viviendas vacías.

- de la población general de **propietarios**, optan por los incentivos el 83%, mientras que las penalizaciones para quienes mantengan viviendas vacías cabrían para el 51% de encuestados.

A la vista de las cifras disponibles, la vivienda turística (algo más de 300.000) tiene una relevancia proporcional relativa con el parque global de alquiler en



algunas ciudades concretas, pero su capacidad de aportar oferta al alquiler tradicional es mucho más limitada que la que ofrece la vivienda vacía (3,8 millones). En todo caso, hay que preguntarse por qué un propietario opta ahora por un alquiler de temporada en lugar de ofrecerlo para uso como vivienda permanente, a pesar de gozar de beneficios fiscales y menos trabas urbanísticas y sectoriales. Esto debe ponerse en relación con el riesgo que percibe el propietario, antes comentado.

5.- LA PROTECCIÓN DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES PASA POR LA DOTACIÓN DE MEDIOS AL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA Y A LOS SERVICIOS SOCIALES.

Todos los indicadores analizados a partir de la encuesta y de los datos estadísticos muestran que la situación económica y material es más frágil -de media- en los hogares en alquiler que en los hogares que viven en régimen de propiedad. No es una novedad. Lo que sí es más novedoso es que el régimen de alquiler deja de ser *transitorio* para convertirse en *definitivo no deseado*. Y al afinar en niveles de renta familiar se observa una agudización del problema para los colectivos más vulnerables. Se corre el riesgo de vaciar de contenido el término “vulnerable” y descuidar a aquellos que realmente más lo necesitan.

Los hogares más vulnerables necesitan un apoyo público eficaz para garantizar el derecho a una vivienda digna. Pero ese apoyo no puede traducirse en la imposición al arrendador particular de mantener a sus expensas en la vivienda a quien no paga la renta. Porque el efecto que se logra es el contrario: el retraimiento de la oferta, la *estructuralización* del desequilibrio de precios en todo el mercado y el ensanchamiento de los colectivos vulnerables.

La gran mayoría de inquilinos y arrendadores **no tienen problemas en sus alquileres**: un 76% de arrendadores declara no haber tenido nunca problemas con sus inquilinos. Más del 90% de los inquilinos declaran no tener problemas con su actual arrendador, aunque los que han tenido problemas con anteriores arrendadores sí suben hasta el 58%. Para evitar temores infundados, el propietario debe saber que en caso de problemas con la renta o la casa alquilada podrá resolverlos de manera y en plazo razonable y que las situaciones de especial vulnerabilidad serán resueltas por la Administración correspondiente y no recaerán sobre su economía particular. En caso contrario la oferta se retrae.

La subida imparable de los precios sí pone contra las cuerdas a un número creciente de inquilinos y de aspirantes a inquilinos. Es preciso articular la acción pública en dos frentes al mismo tiempo:

- Crear las **condiciones de un aumento de oferta**, aportando seguridad a los propietarios, de manera que el precio medio de la renta descienda;
- Ofrecer **un escudo social suficiente** a los hogares que encuentran dificultad seria para el pago del alquiler o para encontrar una vivienda en



alquiler. Si este escudo social pretende hacerse -como atajo- a costa de la seguridad de los propietarios, el efecto logrado será la subida de precios, el agravamiento de las barreras al acceso a la vivienda y el aumento de la población en situación de vulnerabilidad. Algo a lo que estamos asistiendo.

Actualmente, el temor a encontrarse con un inquilino vulnerable que imposibilite no solo el cobro de las rentas sino la recuperación de la vivienda, hace que los propietarios que mantienen sus viviendas en el mercado sean más exigentes en la **selección de inquilinos**, requiriendo mayor cantidad de pruebas de solvencia, lo que una vez más castiga a aspirantes a inquilinos con situaciones económico-laborales menos estables.

Entre propietarios con vivienda disponible para ponerla en alquiler (no arrendadores actuales), hay colectivos **a los que no alquilarían** nunca su vivienda: un 79% no lo haría a inmigrantes en situación irregular, otro 70% a personas sin puesto de trabajo estable y otro 48% a inquilinos con ingresos justos para pagar la renta de que se trate. El temor genera **desigualdades en el acceso** al alquiler: un 74% de esos propietarios sí alquilaría con seguridad su vivienda a funcionarios, y otro 67% lo haría a personas jubiladas.

¿Qué opción queda para el porcentaje de población con menores recursos? El informe incluye un listado de ayudas autonómicas al alquiler para colectivos vulnerables, pero se constata que el mercado “ordinario” del alquiler les está vetado. De ahí que resulte urgente **concentrar los recursos públicos** en ampliar el parque de vivienda social y dirigir las ayudas al pago de la renta a esos hogares con mayor vulnerabilidad.

Respecto de imponer un **tope a los precios del alquiler**, los colectivos encuestados lo contemplan como una opción temporal para evitar un sobrecalentamiento de las rentas. Están algo o muy de acuerdo un 87% de los inquilinos, pero también un 61% de los arrendadores y un 78% de la población general de propietarios. La cuestión es articularlo para que tenga un ámbito territorial y temporal limitado, evitando los efectos que históricamente ha tenido la “congelación” de rentas para el declive del parque de vivienda en alquiler. Desde el punto de vista de los poderes públicos podría parecer una solución rápida y “mágica”, pero el tope legal de rentas no es un instrumento eficaz para corregir de manera estable el desequilibrio de los precios, porque incidirá en la escasez de oferta.

6.- LA ENCUESTA PONE DE MANIFIESTO OTRAS SITUACIONES RELACIONADAS CON EL ALQUILER.

El estudio aborda muchas cuestiones con la tipología de los hogares que viven de alquiler y en propiedad, y con los distintos tipos de vivienda y sus características materiales. Se pone de manifiesto el gasto que deben acometer los propietarios para el mantenimiento de los inmuebles, las obras y reformas ejecutadas en las viviendas en propiedad, también en materia de eficiencia energética y las realizadas por las comunidades de propietarios. Este coste recurrente de la propiedad es cada día más elevado y debería contribuir a evitar la idealización



de la compra por encima del alquiler como manera estable de vida, al menos desde el punto de vista de los argumentos económicos.

- La **actualización** anual de la renta no parece un problema generalizado entre las partes en el alquiler, ya que más de dos de cada tres arrendadores no la llevan a cabo (también según el testimonio de los propios inquilinos). Todos los colectivos están de acuerdo en que exista un límite anual a las subidas, como el que ya contempla la LAU con el IPC. En todo caso, el incremento de los gastos que padece el propietario por la vivienda alquilada sí es real y es lógico de termine trasladándose a la renta.
- Respecto de la **duración mínima** de los contratos de alquiler de vivienda, si bien algunos arrendadores la citan como freno para la puesta en alquiler, no parece constituir un problema mayor siempre que se pague la renta y exista una vía para recuperar la vivienda en determinados casos de necesidad para el arrendador, como ya contempla la Ley. Existe una fuerte **rotación de alquileres**: el contrato vigente se había firmado en los dos últimos años para el 40% de los inquilinos encuestados y para el 38% en el caso de los arrendadores.
- Tres de cada cinco inquilinos **terminan el alquiler** por decisión voluntaria. Parte de la rotación “involuntaria” de los contratos de alquiler viene dada por no poder pagar ya la renta, por la decisión del arrendador de vender la vivienda, por cambio de situación laboral o personal del inquilino (separaciones) y por problemas de habitabilidad o mal estado de conservación. Un 26% de los inquilinos que terminaron un alquiler no han recuperado total o parcialmente la **fianza**, sin justificación a sus ojos.
- Parece existir un problema con los inquilinos que tienen **mascota**. Así lo expresan los inquilinos encuestados, al tiempo que un 43% de propietarios con vivienda disponible no la alquilaría a un inquilino con perro.



IV. Alquiler: la primera barrera son los precios

Partimos de un hecho indiscutible: el precio del alquiler de vivienda en las grandes ciudades ha escalado hasta tasas que hacen muy difícil acceder a esas viviendas para hogares con ingresos medios. La consecuencia es el riesgo de convertir en “**vulnerables**” a una gran mayoría de hogares, entendiendo por vulnerables aquellos que destinan más de un 30% de sus ingresos a pagar la renta y los gastos ligados a la vivienda, como los suministros.

Lo vemos en los datos y se pone de manifiesto en la encuesta realizada: para los tres colectivos el **principal obstáculo para el alquiler** en estos momentos es su **elevado precio**, con un 85% de respuestas de los inquilinos, un 45% de los arrendadores y un 75% de la población en general.

No existe un sistema oficial de seguimiento de precios del alquiler que ofrezca datos contrastados en **tiempo real**. Los datos más actualizados los proporcionan cada mes los principales portales inmobiliarios donde se publican el mayor número de anuncios de alquileres de vivienda, los portales *Fotocasa* e *Idealista*. Puede discutirse la exactitud de un precio concreto u otro, de hecho, no coinciden entre ambos ya que cada portal tiene su propia metodología. Tampoco desconocemos que la propiedad de estas empresas las convierte en “parte interesada”, pero estimamos que sus datos de precios permiten seguir una tendencia. Ambos portales son utilizados como una referencia más por parte del Banco de España⁴ en sus estadísticas sobre el mercado inmobiliario.

Evolución por ciudades del precio del alquiler de vivienda, en €/m² al mes



(fuente: Idealista)

4 [Banco de España, Síntesis de indicadores económicos.](#)



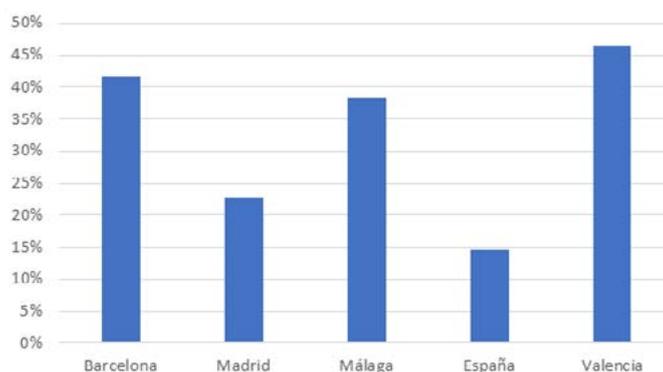
Lo que es innegable es que el inquilino que busca una vivienda en alquiler **se topa con esos precios** de los anuncios. Son precios **de oferta**, que no deben necesariamente coincidir con el precio final fijado en cada contrato, pero el margen de negociación depende en cada caso y ciudad del equilibrio entre la oferta y la demanda y hemos constatado que en los últimos trimestres no es un margen muy elevado.

Variación del precio de oferta del alquiler de vivienda

Ciudad	Variación en 1 año, %	Variación en 5 años, %
Valencia	22%	57%
Málaga	17%	34%
Palma	19%	28%
Barcelona	17%	26%
Zaragoza	6%	21%
Sevilla	7%	17%
Madrid	12%	15%

Datos sobre precios de oferta del portal Idealista, octubre 2023.

Variación del precio medio del alquiler de vivienda en dos años, %



Fuente: Idealista, sobre precios de oferta.

El **Observatorio de la Vivienda y Suelo** (dependiente del Ministerio encargado de vivienda) publicó un Boletín Especial del Alquiler Residencial 2022⁵ donde ya se

5 [Boletines especiales del Observatorio de Vivienda y Suelo.](#)



advertía del notable incremento de los precios de oferta del alquiler en los últimos años, situándose por encima de los valores de 2007.

La subida de los precios **no es un hecho exclusivo de España**. Hablando de los países de la Zona Euro el **Banco Central Europeo**⁶ constata que “*en agosto de 2023, la tasa de variación interanual de los precios de los alquileres reales fue del 2,8 %, la más elevada desde la introducción del euro y 1,2 puntos porcentuales por encima de su media de largo plazo en el período 2000-2019*”. Al mismo tiempo, el documento del BCE afirma que “*La información disponible sobre los precios de los nuevos contratos de arrendamiento en la zona del euro es escasa*”.

Datos oficiales sobre precios del alquiler

En datos oficiales para España contamos con el **Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda**. Lo elabora el Ministerio encargado de Vivienda y explota los datos sobre alquileres declarados en el IRPF en las CCAA de régimen común, todas excepto Navarra y País Vasco. En noviembre de 2023 estaban disponibles los datos del ejercicio fiscal 2021, correspondientes a rentas de hace dos años.

Esta fuente permite un amplio desglose por municipios y da una idea del **peso de cada ciudad en el mercado** del alquiler en nuestro país. Pero no aporta información a tiempo real sobre precios de nuevos alquileres. Sirve para hacer análisis, pero no es de utilidad para el usuario que busca ahora una casa de alquiler.

En el caso de la Comunidad de Madrid, la renta media que recoge el Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler para 2021 es de 10,7 €/m² al mes, con una superficie construida media de vivienda arrendada de 70 m², según la **Base de Datos Catastral**, y una cuantía media mensual del arrendamiento de 700 euros. En Cataluña, la renta media del Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler es de 8,7 €/m² mes, con una superficie construida media arrendada de 74 m² y una cuantía media mensual del arrendamiento de 614 euros. Por el contrario, las comunidades autónomas con menores rentas de alquiler son Galicia, Castilla-La Mancha y Extremadura, con rentas medias de alquiler que están por debajo o apenas superan a los 5 €/m² mes, según el Sistema Estatal de Referencia.

Un alquiler de vivienda a dos velocidades

En España, como en otros países de nuestro entorno, existen alquileres de vivienda a dos velocidades, cada uno con problemáticas diferentes:

1.- Los **alquileres existentes** evolucionan generalmente al ritmo de la inflación porque se actualizan con el IPC, y a veces ni siquiera eso porque como veremos muchos arrendadores particulares no hacen subidas todos los años y porque ha habido medidas extraordinarias como las decretadas en España para 2022,

⁶ Boletín Económico del BCE nº 7/2023.



2023 y 2024. Un caso extremo de esos alquileres existentes son los llamados de “renta antigua”, contratos de prórroga forzosa sometidos a regulación anterior al Real Decreto-ley 2/1985 que aplican un sistema de congelación de rentas apenas matizado por las disposiciones transitorias de la LAU de 1994. Para la protección del arrendatario con contrato en vigor una clave es la regulación de la actualización anual de rentas.

La vinculación a la inflación ha resultado un modelo equilibrado durante décadas, hasta el reciente repunte del IPC experimentado en 2022 (estuvo por encima del 10% en los meses de junio, julio y agosto de 2022) que provocó la intervención del Gobierno para modificar la LAU en este punto. La normativa actual prevé la limitación al 3% para la actualización a practicar en 2024 y la aprobación de un nuevo sistema de actualización de rentas de alquileres de vivienda a aplicar desde 2025. Una vez más, se trata de buscar un equilibrio porque la inflación también afecta al propietario y a sus gastos. Con todo, hay que resaltar que no son muchos los propietarios que practican **subidas anuales de la renta**: en la encuesta de OCU a **inquilinos** entre un 62% y un 68% afirmaron que no les habían subido la renta en el último año. Concuerda con las respuestas de la encuesta a **arrendadores**, donde un 69% afirma que no ha subido la renta en 2023 y otro 21% ha subido el 2%.

2.- Los **nuevos alquileres** evolucionan con el ritmo del mercado, en función de la oferta y la demanda existente en cada ciudad y en cada momento (salvo lo previsto en la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda para las zonas de mercado tensionado). El precio de entrada es la **principal barrera de acceso al alquiler**, como señalan mayoritariamente los encuestados por OCU, tanto los inquilinos (85%) como el colectivo general de propietarios (75%) y los arrendadores (45%).

En España, cuando el mercado está al alza, los inquilinos tienden a prorrogar sus contratos en la medida de lo posible, aplicando las prórrogas previstas en la LAU y llegando a acuerdos con los arrendadores. De hecho, una de las medidas protectoras que se aprobaron extraordinariamente en España durante la pandemia (marzo de 2020) y que ha estado vigente hasta el 30 de junio de 2023 fue una prórroga extra de seis meses para los contratos de alquiler de vivienda que llegaban a término.

Por otra parte, existe el alquiler a precio de mercado y el **alquiler a precio inferior a mercado** e incluso la **cesión gratuita** de vivienda. En algunos países europeos tiene gran peso el alquiler social, lo que no es el caso en España, como veremos, y esto condiciona las opciones disponibles para la política de vivienda.

En la **encuesta que hemos realizado**, cuyo comentario detallado encontrará más adelante, un 62% de los inquilinos creen que los precios del alquiler van a seguir subiendo. Coinciden con un 51% de la población general de propietarios de vivienda y con el 43% de los arrendadores encuestados.

Se impone conocer la estructura de la oferta de vivienda en alquiler en España antes de analizar las posibles **palancas de que disponen los poderes públicos** para tratar de reducir la barrera del precio.



V. El peso del alquiler social en España

Proseguimos exponiendo datos que ayuden a comprender la realidad del alquiler en nuestro país. Es un hecho reconocido unánimemente que en España hay una gran **escasez** de vivienda pública asequible y **de alquiler social** en particular.

La nueva Ley de Vivienda (Ley 12/2023) recoge en su *Exposición de motivos* las estimaciones del **Observatorio de Vivienda y Suelo** que cifra en todo el país la vivienda en alquiler de titularidad pública (autonómica o municipal) en 290.000 viviendas. Este parque “**apenas ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, lo que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15 % registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social**”.⁷

Al analizar el régimen de tenencia de la vivienda por parte de los hogares, se suele distinguir entre quienes viven en una vivienda alquilada a precio de mercado y quienes disfrutan de un **alquiler reducido** o alojamiento gratuito (por cesión de familiares u otros). El porcentaje concreto de uno y otro, así como el de quienes viven en vivienda en propiedad, varía ligeramente en función de la fuente y la fecha de referencia, pero hay coherencia entre las informaciones disponibles.

Según los datos de **Eurostat** referidos a 2022⁸, el porcentaje de personas que disfrutan de un alquiler reducido o alojamiento gratuito es del 25,4% en los Países Bajos, el 20,9% en Francia, 18% en Irlanda, 17% en Austria, de 10,7% en Portugal y 9,1% en Italia.

En **España** ese porcentaje de alquiler reducido o alojamiento gratuito es del **8,5%** en el dato recogido por Eurostat, mientras que un **15,5%** (15,2% según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE para 2021) de los hogares están expuestos a un **alquiler de mercado**. Una parte de quienes viven en viviendas cedidas lo hacen por no poder acceder a una vivienda propia a causa de su precio.

3% La Encuesta de Condiciones de Vida del INE muestra que en España el porcentaje de hogares que residen en una vivienda en **alquiler a precio inferior** al de mercado, se ha mantenido estable en los últimos años, situándose en 2021 en el 2,8% y en el 3% en datos de 2022.

El dato coincide con el resultado de la **encuesta realizada a 534 inquilinos**, donde tan solo un 3,2% del total tenía como arrendador a la Administración o a una empresa pública.

⁷ [Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda](#), exposición de motivos.

⁸ Eurostat, [publicación interactiva Housing 2023](#).



Por lo tanto, una estructura de la oferta del alquiler donde el 97% está constituida por vivienda privada y solo un 3% por vivienda pública condiciona las opciones de que dispone la Administración para abaratar el alquiler. Una opción sería ampliar el número de vivienda pública en alquiler, ¿qué se hace a este respecto?

Apenas se construye vivienda pública

En España el número de **vivienda protegida de nueva creación** es llamativamente bajo, y mucho más en el caso de la vivienda protegida en régimen de alquiler.

A mediados de los años 80 del siglo pasado la construcción de vivienda pública llegó a superar el 50% del total de viviendas construidas, para bajar luego esa proporción al entorno del 10%. Entre 1980 y 2019 se construyeron 2.364.837 VPO de un total de 10.969.914 viviendas construidas, lo que supone un 21,6% de las casas construidas⁹. Prácticamente toda la vivienda pública construida se destinó a la venta y ha pasado posteriormente a ser libre, por lo que no se ha constituido un parque público permanente que aporte solución estable al problema de acceso.

8.211 VPO de alquiler construidas nuevas en seis años: en el periodo 2017-2022.

Entre 2017 y 2022 se construyeron en España 44.463 viviendas de protección pública, de un total de 464.000 viviendas terminadas en el periodo. Del conjunto de VPO nueva en el periodo, 8.211 eran en régimen de alquiler. En el primer semestre de 2023 se han construido 970 viviendas de protección en alquiler.

Hay que poner estas cifras en relación con los 2,9 millones de viviendas principales en régimen de alquiler en España y otros 1,5 millones en régimen de *cesión y otras formas* de tenencia, según el Censo de vivienda del INE 2021¹⁰.

Se pone de manifiesto que la protección que pueden encontrar los hogares ante un desbocamiento del precio de la vivienda no proviene mayoritariamente -hasta el momento- de la protección pública sino de apoyos del tejido social y familiar (viviendas cedidas).

La exigüidad del parque público de vivienda en alquiler condiciona las decisiones de la Administración para promover un alquiler más asequible: sería necesario un plan de inversión a gran escala, que siempre se pospone por falta de recursos.

Por otro lado, la ampliación del parque público no solo se hace con nueva construcción. Cabe optimizar el uso de inmuebles públicos existentes y cabe captar viviendas de titularidad privada para su cesión a programas públicos y



⁹ Observatorio de Vivienda y suelo, Boletín especial Vivienda social 2020.

¹⁰ INE [Censo de Población y Viviendas 2021](#).

bolsas de alquiler. Algunas comunidades autónomas y municipios lo hacen¹¹, pero con resultados escasos por el momento.

Entre tanto, y paralelamente, parece imprescindible encontrar maneras eficaces de **impulsar la oferta privada**. ¿Palo o zanahoria? En el respeto de los derechos de las partes hay que primar las soluciones eficaces, evitando repetir patrones que no han demostrado su efectividad.

En la encuesta que hemos realizado todos los implicados coinciden en que **la situación del alquiler no variará hasta que no exista un parque suficiente de vivienda pública** en alquiler. Así opinan el 61% de los inquilinos encuestados, el 52% de los arrendadores y el 58% del universo más amplio de propietarios de vivienda en nuestro país.



¹¹ [Programa Reviva del Ayuntamiento de Madrid](#); [Bolsa del alquiler en Navarra](#); [Bolsa del alquiler de Barcelona](#); [Programa Bizigune en Euskadi](#).

VI. Concentración geográfica del alquiler

Nuestro país se caracteriza por un reparto desigual de la población. La densidad de población es un tercio de la de Reino Unido y muy inferior también a la de países como Alemania, Italia, Francia y Portugal, por no hablar de los Países Bajos.

En España el mercado del alquiler de vivienda está geográficamente concentrado. Tiene poco sentido o pasa a un segundo nivel la consideración de precios medios nacionales. Para entender las dinámicas de precios y estudiar posibles soluciones es preciso centrarse en las áreas de concentración de mercado. Un debate que no debería retrasarse más con la excusa de su complejidad es precisamente el de la **descentralización efectiva** en nuestro país, lo que va directamente ligado a la posibilidad de encontrar empleo y medios de vida fuera de los grandes núcleos urbanos y en especial en la España interior. Lo que no solo tiene consecuencias en un encarecimiento artificial del suelo y la vivienda sino también en la sostenibilidad entendida en su sentido más amplio.

Según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE (2021), las **comunidades autónomas** en las que el **alquiler y la cesión** de vivienda constituyen el régimen de tenencia mayoritario de los hogares son:

- Canarias (35,4%),
- Baleares (36,2%),
- Cataluña (28,2%) y
- C. de Madrid (28,2%), además de la ciudad autónoma de Ceuta (33,8%).

Si miramos el **alquiler a precio de mercado** como régimen de tenencia, tiene mayor prevalencia en:

- Baleares (27,2%),
- Melilla (27%),
- Cataluña (20,9%),
- Comunidad de Madrid (20,3%) y
- Canarias (20,2%).



En Cataluña y Madrid esos porcentajes de hogares en alquileres a precio de mercado han **crecido más del 50%** entre 2007 y 2021. Y en la Comunidad de Madrid el porcentaje de cesiones gratuitas se ha duplicado en ese periodo, hasta llegar al 4,2%, lo que tampoco es ajeno a la dinámica de precios.

Según el **Censo de viviendas y hogares 2021 del INE**, en España existen 2.983.619 viviendas principales en alquiler, el 16,1% del total. Supone un aumento del 22% respecto de la foto del Censo de 2011, mientras que la propiedad desciende un 2% en el decenio como régimen de tenencia.

Por CCAA, según esta fuente los mayores porcentajes de **vivienda principal en alquiler** se dan en Baleares y Cataluña (23%), Canarias (22%) y Comunidad de Madrid (21%).

En **municipios** mayores de 50.000 habitantes, destaca el porcentaje del régimen del alquiler en Barcelona y Girona (31%), así como en Ibiza (32%). En la ciudad de Madrid el porcentaje es del 24%.

La siguiente tabla ofrece datos de los **pisos declarados en el IRPF** (no del conjunto de viviendas alquiladas), pero es ilustrativa y muestra una idea del peso de cada ciudad en el mercado global del alquiler en números absolutos. Como se ve, está concentrado en Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Sevilla y Palma.



Por ciudades, según el Sistema de índices del alquiler de Vivienda, Ministerio Vivienda (IRPF 2021)

Datos de alquileres por ciudades a partir del sistema de índices del alquiler de vivienda

Ciudad	Número de pisos en alquiler	Renta mensual media, €	Precio por m ² al mes, €	Superficie media m ²
Madrid	266.196	765	12,3	66
Barcelona	129.868	800	12,1	68
Valencia	56.956	550	6,5	86
Zaragoza	48.050	475	6,8	71
Sevilla	28.892	596	8,0	75
Palma	28.266	675	8,3	85
Coruña, A	22.685	460	6,1	79
Málaga	21.943	600	7,8	80
Vigo	19.863	475	6,7	81
Palmas de Gran Canaria, Las	19.028	513	7,0	77
Hospitalet de Llobregat, L'	18.620	650	11,6	56
Valladolid	18.562	474	6,0	81
Gijón	17.994	458	6,4	76
Murcia	16.755	450	5,5	94
Oviedo	16.519	450	6,5	74
Alicante/Alacant	16.453	500	5,8	90
Granada	15.909	500	5,8	90
Salamanca	12.450	451	5,6	85
Terrassa	12.018	581	7,9	77
Santander	11.422	502	7,2	73

Son datos de declarantes en el IRPF 2021, limitados por tanto a arrendadores que sean personas físicas.

Las cifras de viviendas en alquiler por municipios extraídas a partir de datos de declaraciones de IRPF no coinciden lógicamente con el número de hogares que viven de alquiler en cada ciudad, pero una vez más **existe coherencia** entre los datos. Según el **Censo de 2021 del INE** había 317.766 viviendas principales en alquiler en la **ciudad** de Madrid (+53.635 en el decenio 2011-2021). En la ciudad de Barcelona eran 208.468 viviendas principales en alquiler, con un aumento de apenas 2.556 en el decenio.



Respecto del listado del INE de ciudades con mayor número de viviendas en alquiler, Palma y Las Palmas de Gran Canaria suben puestos con respecto al ranking resultante de la clasificación por declaraciones del IRPF, lo que puede indicar un mayor porcentaje relativo en estas ciudades de viviendas puestas en alquiler por personas jurídicas.

Al observar la evolución de los precios del alquiler se ve una línea directriz marcada tradicionalmente por las subidas de Barcelona y Madrid, pero en los últimos años han destacado subidas en ciudades como Girona, Palma, Málaga y Valencia. Es claro que estas dinámicas de precios son muy diferentes en otras capitales de provincia menos pobladas y en zonas del interior del país. Lo que se explica como veremos más adelante por una menor tensión entre la oferta y la demanda, donde las variables ligadas a la demografía y el empleo resultan claves.



VII. Características de los hogares que viven de alquiler

Vaya por delante que en España la opción por el alquiler no es mayoritariamente voluntaria. En la encuesta realizada por OCU a 534 inquilinos, el 79% afirmó aspirar a vivir en una vivienda de su propiedad en el plazo de cinco años. Otra cosa fue su respuesta cuando se les preguntó por las posibilidades reales del paso a la propiedad.

Esto implica que en nuestro país el alquiler **es inestable de por sí**, no constituye la opción deseada a largo plazo por una mayoría de la población, como sí es el caso en otros países europeos. Con respecto a décadas anteriores la diferencia no estriba en que se considere el alquiler como una fase previa a la compra: el problema es que ahora la transición del alquiler a la propiedad ya no está al alcance de buena parte de la población.

¿Qué tipo de hogares viven de alquiler en España? Hemos querido comprobar qué muestran las estadísticas y ver los datos resultantes de nuestra propia encuesta. ¿Existe una concentración de la vulnerabilidad en el alquiler?

Según el último **Censo de Hogares y Viviendas del INE** (2021), en función de la composición del hogar quienes tienen más representación relativa en el mercado de alquiler son los hogares de 5 o más personas (21,5%), seguidos de los de una sola persona (18,3%). Si miramos la evolución en el tiempo destaca el crecimiento del número de hogares de una persona en alquiler (+297.311 en diez años). ¿Por qué se produce este aumento tan acentuado? Cada vez hay más hogares de una sola persona (aumentaron en 808.000 en el decenio, un 19,3% más que entre 2002 y 2011) y sus posibilidades de compra de vivienda son reducidas, por lo que la opción por el alquiler sería “involuntaria”, según el **Observatorio de la Vivienda** (Boletín Especial Censo de Viviendas 2021, de noviembre de 2023).

De los 534 **hogares encuestados** por OCU que viven de alquiler, un 51% está compuesto de dos personas y otro 25% de una sola. Los de tres son el 12% y los de cuatro o más el 9%. Un 73% del total no conviven con menores y en un 95% no convivían mayores de 65 años.



Cosa de jóvenes, mujeres y personas con menos ingresos

En nuestra encuesta, el 46% de los inquilinos tenían entre 18 y 34 años, mientras que otro 41% contaba con entre 35 y 54 años. Además, el 47% de los inquilinos eran mujeres. Un 40% cuentan con estudios superiores y otro 47% con estudios de secundaria.

Según la **Encuesta de Condiciones de Vida del INE (2021)**, en hogares con persona de referencia de hasta 29 años, el 67,6% viven de alquiler (47,7% a precio de mercado), y son el 42% de entre los hogares cuya persona de referencia tiene entre 30 y 44 años. Pero solo el 11,2% de los de 65 o más años (5,3% a precio de mercado).

Según el sexo de la persona de referencia del hogar, el 22,2% de hogares con una **mujer** como persona de referencia vivían de alquiler en 2021, frente al 17,5% de los que tienen como referencia a un hombre. Si miramos los alquileres a precio de mercado, el porcentaje de hogares con una mujer como persona de referencia también supera al de hombres.

Por tipo de hogar, el alquiler es más abundante en hogares formados por **un adulto con niños dependientes**, en los que el porcentaje de hogares en régimen de alquiler o cesión asciende al 41,6%; por su parte, en hogares unipersonales y con dos adultos y niños dependientes, el alquiler se sitúa en el 28,4% y el 26,4% respectivamente.

La **Encuesta Continua de Hogares** de 2020 (INE) muestra por su parte que el tipo de hogar más representado en el alquiler es la pareja con 3 o más hijos, familias numerosas, con casi el 33% de esos hogares viviendo de alquiler.

Si miramos la **renta de los hogares**, según **Eurostat** en 2021, entre la población en hogares con renta inferior al 60% de la RME (Renta Media Equivalente), el porcentaje de hogares que viven de alquiler en España era del 44%, frente al 18,7% de hogares con renta superior al 60% de la RME.

Esa mayor representación del alquiler en hogares con menos recursos es común a otros países europeos. En Francia el 69% de hogares con renta inferior al 60% de la RME viven de alquiler, frente al 30% de aquellos cuya renta supera el 60 de la RME. En Dinamarca el reparto es de 69% - 37% y en Alemania del 68% - 47%.

En la **encuesta de OCU**, el 27% los hogares alquilados encuestados afirmaban tener una situación económica difícil o muy difícil.

Entre los inquilinos hay una fuerte representación de población de **origen inmigrante**. En la encuesta realizada participaron 534 inquilinos, de los que un 33% era extranjero de 38 nacionalidades distintas. Es un factor importante que en ocasiones está relacionado con las barreras para alquilar, no solo en casos de falta de documentación sino también en situaciones de trabajo menos estable. Parte de este segmento de población se ha **sentido discriminado** en algún momento al ir a alquilar una vivienda, como veremos.



También según **Eurostat**, en 2022 el porcentaje de la **población sobreexpuesta financieramente** a los gastos derivados de la vivienda fue en España del 39,4% (el doble de la media de la UE, 21%) para hogares que **viven en alquiler a precio de mercado**, frente al 11,5% para quienes viven en alquiler inferior a precio de mercado y el 3,2% de los que viven en vivienda en propiedad con pagos de hipoteca pendientes (2,8% para quienes no tienen la hipoteca pendiente). Eurostat considera expuestos a sobreexposición financiera a los hogares para los que el coste total de gastos ligados a la vivienda supere el 40% de su renta disponible. Veremos que el concepto de “hogar vulnerable” es más amplio en España.

El perfil del buscador de casa en alquiler

Los grandes portales inmobiliarios son el lugar por excelencia a donde acuden las personas que buscan casa, ya sea en propiedad o en alquiler. El portal **Fotocasa** ha publicado en 2023 un informe sobre los menores de 35 años que participan en el mercado inmobiliario y otro sobre la “experiencia en alquiler 2023”. Se comparan datos sobre los que han intentado alquilar una casa y los que lo han hecho realmente, con los que han hecho lo propio en compraventa. El perfil de buscadores de alquiler es más joven, con menores ingresos, más presencia de solteros o solteras, porque 72% de buscadores de alquiler con menos de 35 años son mujeres. Ese público joven inicia el proceso de búsqueda por querer vivir en pareja, por mejorar la vivienda habitual o por un cambio de lugar de trabajo o estudios. **Opta involuntariamente por el alquiler**, ante la incapacidad (momentánea) de ser propietarios: solo un 15% lo hace en busca de mayor libertad y flexibilidad y apenas un 13% afirma que comprar no entra en sus planes.

Ampliando el espectro y sin ceñirnos al público joven, el informe de Fotocasa sobre “Experiencia en alquiler en 2023”, de octubre de 2023, resalta que la falta de oferta disponible de pisos en alquiler provoca un incremento de precios que genera efectos como “la expulsión del mercado de los inquilinos con rentas más bajas, que en muchos casos desechan la idea de emanciparse; la segunda es el aumento de 14 puntos porcentuales en la demanda de habitaciones en viviendas compartidas”. En febrero de 2023 había un 15 % de particulares que han realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos doce meses: un 6% ha alquilado efectivamente y otro 5% ha buscado, pero no lo ha conseguido; un 3% adicional ha alquilado o buscado un alquiler de habitación.

Tipología de la vivienda alquilada

Hemos visto que, de la información extraída de las **declaraciones de IRPF**, el 88% de las viviendas alquiladas tenían tipología de piso o vivienda colectiva. En la **encuesta de OCU a inquilinos** el 90% viven de alquiler en un **piso**. Un 37% de encuestados alquilan una vivienda de entre 76 y 100 m² y para otro 35% sus casas tienen entre 51 y 75 m². La superficie media de la vivienda alquilada es de 79 m². El 44% de los inquilinos encuestados viven en casas de 3 dormitorios y otro 29% en las de 2 dormitorios.



Nos fijamos ahora en la **Encuesta Continua de Hogares**¹² del INE cuya última publicación anterior al cierre de este informe se produjo el 28 de noviembre de 2023. Por tipo de edificio, esa Encuesta pone de manifiesto que, en edificios de 3 a 9 viviendas, el 26,8% son de alquiler (en sentido estricto, no cesión). En edificios de 10 o más viviendas, el 21,1% son de alquiler. En unifamiliares independientes: 5,4% de alquiler, y en adosados o pareados el 7,2% están en régimen de alquiler.

Por **antigüedad** del inmueble, hay una mayor concentración de viviendas alquiladas en edificios que tienen entre 50 y 70 años (22%), e incluso en los más viejos (20%). En edificios posteriores a 2010 suponen el 16% y en los construidos entre 2001 y 2005 apenas suponen el 13%. Según otra fuente, los **datos de la Agencia Tributaria y el catastro**, un 22% del parque de inmuebles en arrendamiento se construyeron entre 2002 y 2011, y el 36% se construyó **entre 1961y 1980**. Pero existen diferencias significativas por ciudades. En **Madrid y Barcelona** el mayor número con diferencia de viviendas alquiladas se construyeron en la **década de 1960**, seguida de la de 1970.

Según la **ECH**, siempre hablando de viviendas principales, igualmente hay **diferencias por tamaño** entre las viviendas alquiladas y las que se habitan en propiedad. Desde el punto de vista del parque de vivienda, el **60% de las casas de menos de 30 m² de superficie útil están alquiladas**, y el 49% de las de entre 30 y 45 m², y el 33,8% de las de entre 46 y 60 m². Frente a ello, el porcentaje de alquiler en las viviendas de más de 120 m² es del 8% y en las de más de 150 m² baja al 4,7%.

En ciudades como Madrid o Barcelona la búsqueda de precios asequibles hace que algunos inquilinos terminen en viviendas extremadamente pequeñas o incluso en inmuebles que no tienen la consideración legal de vivienda. El inquilino debe consultar siempre la información catastral disponible.

Si miramos el porcentaje de **hogares que sufren determinados problemas** en función de su régimen de tenencia, observamos que la **mayor concentración de problemas se da en las viviendas en alquiler** a precio inferior al de mercado, seguidas de las viviendas alquiladas a precio de mercado y finalmente las viviendas en propiedad. Por ejemplo, un 33,5% de viviendas alquiladas a precio inferior a mercado sufren **problemas de ruidos** de vecinos o del exterior, frente a un 26% de casas alquiladas a precio de mercado o un 20,5% de las viviendas en propiedad. Misma tendencia en la **escasez de luz natural** o en la delincuencia o vandalismo.

En datos de **Eurostat** de 2022, en España las viviendas tienen, de media, 2 **habitaciones por persona** en el caso de las viviendas en propiedad (la media de la UE es de 1,7), frente a **1,6** que se registra en las viviendas en alquiler. En ese punto no existen grandes diferencias con la media de países europeos, en los que también tienen más habitaciones por persona las viviendas en propiedad que las alquiladas, salvo alguna excepción.

Respecto del nivel de ocupación de las viviendas, en España un 15,2% de la población que reside en alquiler a precio de mercado habita en viviendas con alta ocupación. La **sobreocupación** es la insuficiencia de número de habitaciones

¹² [Encuesta Continua de Hogares INE \(2020\)](#)



según el tamaño del hogar, la composición familiar y la edad de los ocupantes. Ese porcentaje es muy superior a la registrada en la vivienda en propiedad, que se sitúa en el 2,7% en el caso de la vivienda con pagos pendientes y en el 3,7% en la vivienda totalmente pagada.

En el lado contrario, el 59,2% de las viviendas en propiedad tienen escasa ocupación, frente al 30,1% de las casas en alquiler, siempre según Eurostat.

El **Boletín Especial del Alquiler Residencial 2022** del Observatorio de Vivienda y Suelo¹³ contiene información detallada por provincias y municipios sobre la antigüedad, la superficie, la categoría constructiva del parque de alquiler y el tipo de inmueble (vivienda colectiva en edificación abierta, en manzana cerrada, unifamiliar aislada o en línea).



¹³ [Publicaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo](#), Ministerio de Vivienda.

VIII. El parque de vivienda disponible, según el censo del INE

A la hora de hacer un diagnóstico y buscar soluciones sobre el mercado del alquiler es necesario conocer el “campo de juego”: estudiar el número de viviendas familiares existentes en el país, que se dividen en viviendas principales, secundarias, vacías y de otros usos como el turístico. Recordemos que en España más del 90% de la vivienda ofrecida en alquiler es de titularidad privada.

Esas son las cartas con las que hay que jugar: una vez conocido y vista la pujanza de la demanda, si se quiere ampliar el parque en alquiler caben las siguientes acciones:

A: Ampliar el campo de juego, mediante la construcción de vivienda nueva pública y privada y mediante la rehabilitación de casas existentes, lo que implica tiempo y dinero;

B: Redistribuir las cartas: lograr que haya un trasvase de vivienda existente hacia el parque de alquiler, buscándolas entre las viviendas vacías o las destinadas a otros usos. Esto podría lograrse en un periodo de tiempo relativamente corto y sin apenas coste para las arcas públicas si se da con la tecla adecuada.

El INE publica los resultados del último **Censo de Hogares y Viviendas en España**. El Censo permite actualizar algunos datos sobre el parque de viviendas desde la última fotografía decenal elaborada por el INE en 2011, que se caracterizó por incorporar el excepcional crecimiento de dicho parque durante los años del boom inmobiliario en nuestro país.

Según el Censo de 2021, existen en España 26,6 millones de **viviendas familiares**, de las que 18,5 millones son **viviendas principales** (+2,5% en la década), aquellas que se utilizan como residencia habitual la mayor parte del año, sea en régimen de propiedad, alquiler o cesión. Junto a ellas están las **viviendas secundarias** y las vacías.

Se considera vacía toda vivienda con consumo eléctrico inferior a los 250 kW/h al año, un criterio distinto al que se usaba con anterioridad. En 2021 existían en España **3.837.328 viviendas vacías**. Su número ha crecido desde 2011 un 11,4%, proporcionalmente más que el parque de vivienda en su conjunto (5,6%, frente al 20% que crecieron en la primera década del siglo). El aumento de vivienda secundaria en la década ha sido superior, del 15,5%.

Recordemos que el mismo Censo de viviendas 2021 del INE muestra que existen **2.983.619 viviendas principales en alquiler**.



Un menor crecimiento de las viviendas principales

En números absolutos, el incremento de viviendas principales en España entre 2011 y 2021 ha sido de 455.531 unidades, frente a los 3,9 millones de aumento en el decenio anterior. Creció el porcentaje de las viviendas no principales respecto del total de viviendas familiares, del 28% en 2011 al 30% en 2021. Es decir, **una parte del parque de viviendas se ha dejado de destinar al uso habitual**, aunque la situación varía de unas comunidades autónomas a otras. En la Comunidad de Madrid y en Cataluña se ha producido un significativo trasvase de viviendas secundarias y vacías al parque de viviendas principales. Es decir, en estas dos CCAA se ha producido una disminución del parque de viviendas no principales.

En la Comunidad de Madrid la proporción de viviendas principales sí subió ligeramente al pasar del 85% en 2011 al 86% en 2021. En Baleares ha bajado del 73% al 68% y en Cataluña se mantiene en el 76%.

La información del Censo proporcionada por el INE recoge el desglose del tipo de viviendas por municipios. Entre los 10 **municipios** mayores de 50.000 habitantes con **mayor proporción de viviendas principales** se sitúan 8 de la comunidad de Madrid y dos de la provincia de Barcelona.

Como se ha comentado, según el **Censo de viviendas y hogares 2021 del INE**, en España existen **2.983.619 viviendas principales en alquiler**, el 16,1% del total. Supone un aumento del 22% respecto de la foto del Censo de 2011, mientras que la propiedad desciende un 2% en el decenio como régimen de tenencia.

Para dar una muestra de la **evolución del parque del alquiler**, el Sistema Estatal de Referencia recogía:

- en 2015 un total de 1.309.137 viviendas en alquiler,
- frente a las 2.158.211 recopiladas en 2021.

Recordemos que los datos del Sistema Estatal de Referencia se obtienen a partir de declaraciones de IRPF del arrendador, pero existen numerosas viviendas alquiladas donde el arrendador es persona jurídica que no tributa en IRPF.

En este 2021, **el 88%** de las viviendas alquiladas eran de tipología colectiva (**pisos**). Según Eurostat en 2022 un 52% de la población de la Unión Europea vivía en una casa individual, pero en España la proporción se da la vuelta con un 66% de población viviendo en un piso. Si miramos las **ciudades**, el 72% de los europeos viven en un piso frente al **84%** en España. Por eso centraremos nuestros comentarios principalmente en el alquiler de viviendas de tipología de pisos.



La vivienda vacía: cuánta, dónde

El Censo del INE 2021 cataloga las viviendas vacías en función del consumo eléctrico y ya no en función del padrón. Un cambio metodológico que puede explicar en parte las diferencias entre censos. En 2021 había 3.837.328 viviendas vacías en España, destacando en **términos absolutos** y por este orden, Andalucía, Galicia, Comunidad Valenciana y Cataluña.

En **términos porcentuales** hay más vivienda vacía en Galicia (28,8%), Castilla-La Mancha (22,6%), Castilla y León (19,7%) y Canarias (19,4%).

En la provincia de Madrid hay 187.858 viviendas vacías. En la de Barcelona son 213.464, mientras que en la de Valencia son 172.575, en la de Málaga 152.774 y en Baleares 105.434.

Por **municipios**, las cifras son las siguientes:

NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS POR MUNICIPIOS

Madrid	97.178
Barcelona	75.476
Valencia	36.454
Las Palmas G.C.	25.016
Sevilla	24.695
Málaga	16.638
Palma	9.346

Datos del Censo de viviendas del INE 2021

Nótese que la cifra de viviendas vacías en Palma era en 2021 un 43% menor que en 2011.

Estas cifras no tienen en cuenta la evolución más reciente de 2022 y 2023, donde la inseguridad jurídica sentida por los propietarios está llevando a muchos a detraer sus inmuebles del parque del alquiler, como veremos en los resultados de la encuesta y en la evolución reciente de la oferta.



Viviendas turísticas

El INE presenta igualmente una estadística “experimental” sobre las viviendas turísticas¹⁴. En febrero de 2023 existían en España **305.136 viviendas turísticas**. Una cifra que supone el 8% del total de viviendas consideradas vacías. En febrero de 2023 las comunidades autónomas con mayor número de viviendas turísticas eran Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña, y Canarias.

Número de viviendas turísticas según el INE, febrero 2023

CCAA	Número	Ciudad	Número
Andalucía	70.194	Málaga	6.252
C. Valenciana	49.950	Valencia	5.245
Cataluña	45.709	Barcelona	7.509
Canarias	42.651	Las Palmas GC	2.362
Baleares	25.393	Palma	1.279
C. de Madrid	16.351	Madrid	13.502

La siguiente tabla muestra el porcentaje que suponen las viviendas de alquiler turístico con respecto del parque total del alquiler de vivienda principal en la ciudad, así como la variación en el número de viviendas turísticas entre febrero de 2021 y febrero de 2023.

Peso de las viviendas turísticas en el parque del alquiler de vivienda principal

Ciudad	Viviendas principales en alquiler	Viviendas turísticas	% de turísticas sobre parque de alquiler	Variación viv. Turísticas en dos años, en %
Málaga	29.366	6.252	21%	27%
Alicante	21.801	3.153	14%	-9%
Sevilla	37.015	5.149	14%	9%
Valencia	55.865	5.245	9%	-12%
Las Palmas de G C	31.685	2.362	7%	12%
Madrid	317.766	13.502	4%	-11%
Barcelona	208.468	7.509	4%	-49%
Palma	39.403	1.279	3%	-13%
Zaragoza	50.140	700	1%	6%

Estadística experimental del INE, datos de febrero 2023.

14 [INE, tablas sobre la vivienda turística en España.](#)



La incidencia de las viviendas turísticas en la reducción de la oferta de viviendas en alquiler es cierta pero su peso real es muy diferente de unas ciudades a otras. Desde el punto de vista práctico que guía este informe, en ciudades como Barcelona o Madrid hay un margen de actuación mucho mayor si se logra movilizar parte de la vivienda vacía que si se desata una **persecución** contra la vivienda turística. Dejando clara por otra parte la libertad que asiste a los propietarios de decidir el destino de sus inmuebles, sin olvidar su función social.

Habría que preguntarse el motivo por el que los propietarios prefieren dejar la casa vacía o destinarla a alquileres temporales que destinarla al alquiler como vivienda permanente.



IX. Tensión sobre el precio: la demanda de vivienda en alquiler

Ya hemos visto la evolución al alza de los precios del alquiler, que no genera discusión. Lo que sí puede generarla es la **explicación a la subida de precios**. Desde un punto de vista objetivo se observa que la escalada de precios se ha dado en comunidades autónomas y ciudades gobernadas por tendencias políticas de diversos espectros. No se observan diferencias en la evolución de precios en función de quién gobierne. La única bajada reciente en los precios del alquiler en grandes ciudades ha venido causada por la caída de la demanda ligada a la pandemia de 2020. La posterior recuperación de la demanda ha causado una ola de subidas del alquiler en prácticamente todas las grandes ciudades.

Hay factores que **explican el aumento de la demanda** del alquiler y que hacen esperar que la tendencia prosiga en los próximos años. Una demanda que está directamente ligada al comportamiento del empleo y a la creación de hogares.

El Censo del INE de Hogares y vivienda 2021 muestra un **crecimiento decenal del número de hogares** (31,6%) superior al crecimiento de la población entre 2011 y 2021 (5,3%). El aumento ya contemplado de las viviendas principales no ha sido suficiente para absorber la mayor demanda generada, a consecuencia del incremento de los hogares. La predominancia de hogares unipersonales (27% el total) y de dos personas (28%) interpela a la tipología de las viviendas de nueva construcción, ya que parece lógico que aumente la demanda de pisos de uno o dos dormitorios.

El parque de vivienda familiar ha aumentado en mayor proporción que la población, pero no ha sido capaz de absorber la demanda creciente de vivienda debido al aumento aún mayor de hogares.

Parece existir una **relación clara** entre los precios del alquiler y la **creación de nuevos hogares** en el ámbito nacional, autonómico y, sobre todo, municipal.

Según el INE, al término de 2017 había en España 18.529.700 hogares, mientras que al término de 2022 eran 19.200.700. Una diferencia de 671.000 hogares nuevos en el periodo. Según la EPA, hasta el tercer trimestre de 2023 la variación interanual de población de edad igual o superior a 25 años fue de 492.000 personas. En ese mismo periodo de doce meses se crearon en España 285.000 nuevos hogares.

Los hogares se crean por múltiples causas, pero en la base está el aumento de población y el del empleo. También se crean hogares por división de los existentes (emancipaciones, separaciones o divorcios). Otro factor que ha impulsado la creación de hogares nuevos en los últimos años es el teletrabajo.

Para atender esa **creación neta de hogares**, ¿cuántas viviendas se terminaron entre 2017 y 2022? El total de viviendas terminadas en el periodo fue de 464.000,



según las certificaciones de fin de obra del Colegio de Arquitectos Técnicos. En el año 2022 se terminaron 89.000 nuevas viviendas, y hasta el tercer trimestre de 2023 la cifra anual de viviendas terminadas fue de 87.700.

87.700 nuevas viviendas para **285.000** nuevos hogares creados en doce meses hasta septiembre de 2023.

El empleo como motor de la demanda

Tras la enorme crisis de la pandemia, que provocó que en 2020 la cifra de ocupados en España cayera en 623.000 personas (y generó una caída del precio del alquiler), se han sucedido unos periodos de expansión del **mercado de trabajo**. La cifra de ocupados aumentó en 841.000 en el año 2021, en 279.000 en 2022 y en 720.000 en el periodo de doce meses que termina en el tercer trimestre de 2023.

Un empleo que se concentra en muchas ocasiones en las grandes capitales del país, que son las que más padecen los incrementos de precios en los alquileres.

En todo caso, una cosa es la cifra global de empleo y otra la “calidad” del empleo. La precariedad sigue caracterizando buena parte del empleo en España, a pesar de los cambios legales que imponen el contrato “indefinido”. Que un **contrato** tenga el adjetivo de “indefinido” por imposición legal no hace que el **trabajo** sea indefinido o menos temporal para cientos de miles de trabajadores. Los periodos de prueba, las jornadas parciales, los contratos que no llegan a un año de duración¹⁵, la interinidad en el empleo público y las propias condiciones de aquellos trabajos más asequibles para quienes se incorporan al mercado, caracterizadas por salarios y horarios insatisfactorios que explican la enorme rotación y “mortalidad” de los contratos, hacen que la estabilidad en el empleo sea una **quimera** para cientos de miles de jóvenes y no tan jóvenes, lo que supone un obstáculo para acceder a una vivienda en alquiler (y con mayor razón a una en propiedad). Hay muchas más personas trabajando, que buscan una vivienda, pero que no reúnen las condiciones necesarias, de ingresos mínimos y de estabilidad, para acceder al alquiler, salvo que compartan piso u opten por un alquiler de habitaciones.

El bloqueo de la propiedad desvía la demanda al alquiler

El inusitado encarecimiento de las hipotecas en un corto periodo de tiempo y el mantenimiento del precio de la vivienda en niveles elevados hace que los nuevos hogares no puedan acceder a la vivienda en propiedad en un gran número de casos. El Euribor pasó de estar en negativo en marzo de 2022 (-0,237) a marcar el 4,160 en octubre de 2023. Según el **INE**, el número de hipotecas para compra de vivienda contratadas en septiembre de 2023 cayó en un 30% anual, mientras que las ventas de casas bajaron un 24%. El precio de la vivienda libre subió un 4,2% anual en el tercer trimestre de 2023, según la estadística del **Ministerio** de Vivienda y un 4,5% según el INE (la vivienda nueva lo hizo en un 11%).

¹⁵ **Foment del Treball** cifra la mortalidad de los contratos indefinidos en un 70%, según su Informe sobre el Mercado Laboral.



El **Banco de España** muestra en su Síntesis de indicadores económicos¹⁶ que el **esfuerzo anual para la compra de vivienda** pasó del 29,9% en 2020 al 38,9% en junio de 2023. Para poder comprar una vivienda son necesarios 7,6 años de renta bruta disponible de un hogar, frente a los 7 que eran precisos en 2020.

A ello se une lo que constituye la principal barrera para la compra especialmente en los sectores más jóvenes de población: la **falta de ahorro previo suficiente** por los hogares, estimado como mínimo en el 30% del precio de compra.

¿Qué nos dice esto? Que buena parte de los nuevos hogares se ven empujados al alquiler también porque la puerta de la compra se les hace aún más estrecha de lo que ya era. Tiene un impacto claro en el aumento de demanda del alquiler.

El mercado de compra y el del alquiler son vasos comunicantes y actúan en las dos direcciones. El informe de Estadística Registral Inmobiliaria¹⁷ de los Registradores de la propiedad para el tercer trimestre de 2023 afirma que **“con un carácter más estructural, el elevado precio de los alquileres supone una salvaguarda para resistir a un intenso descenso de precios de venta”**. Es decir, la carestía del alquiler sostiene en parte los precios de venta.

Proyecciones oficiales de población

El INE realiza periódicamente proyecciones de cifras de población. Se basan en tendencias sobre el crecimiento o decrecimiento vegetativo y sobre el saldo migratorio. El propio INE afirma que no son propiamente predicciones y de hecho no puede decirse que “acierten” excesivamente con la evolución real de la población en los años posteriores. No es un problema nacional ni del INE. La Oficina del Censo de Estados Unidos publicó en noviembre de 2023 sus nuevas proyecciones de población hasta 2060 y difieren de las realizadas en 2017 nada menos que en 27 millones menos de nacimientos esperados ahora o en 4 millones más de defunciones proyectadas en 2023 respecto de la proyección de 2017.

Es España pasó algo relativamente similar, pero a la inversa. La realidad del incremento de población ha sido superior a la proyectada en anteriores estimaciones del INE. Lo que ha influido sobre el aumento de demanda de vivienda en nuestro país, y el sostenimiento de precios. Las últimas proyecciones del INE, publicadas en octubre de 2022 ya reflejan el cambio de tendencia.

Según el INE, **en los 15 próximos años** España ganaría 4.236.335 habitantes (un 8,9%), hasta superar los 51 millones de personas en 2037. Aunque aumenta la esperanza de vida en nuestro país, habrá más defunciones que nacimientos y el saldo vegetativo **negativo** sería superado por el **saldo migratorio positivo** que se consolida desde 2016, lo que provocaría un aumento de población durante todos los años del periodo proyectado. Con una ganancia neta de población debida a migraciones de 5,6 millones de personas hasta 2036, si bien los movimientos migratorios son más difíciles de proyectar que el crecimiento natural al estar sujetos a numerosas variables económicas y geopolíticas.

¹⁶ Banco de España, *Síntesis de indicadores económicos*.

¹⁷ *Estadística Registral Inmobiliaria*, en el portal Registradores.org.



Es evidente que estas proyecciones pueden tener un impacto claro sobre las necesidades de vivienda en nuestro país, tanto por las cifras absolutas de crecimiento como sobre el tipo de hogares que van a prevalecer. Así, el porcentaje de **población de 65 años y más**, que actualmente se sitúa en el 20,1% del total, alcanzaría un máximo del 30,4% en torno a 2050. A partir de entonces empezaría a descender.

Los mayores incrementos relativos de población se registrarían en Baleares (25%, sumando la inmigración a un saldo vegetativo positivo), Región de Murcia (16%, también con saldo vegetativo positivo) y Canarias (15,5%, segunda CCAA prevista en la recepción de inmigración). Por el contrario, los descensos más acusados se darían en Principado de Asturias (-6,7%), Extremadura (-4,8%) y Castilla y León (-4,1%). Llueve sobre mojado.

Hasta 2037 la población en Cataluña y Madrid aumentaría en 1 M respectivamente, frente a 667.000 en la Comunidad Valenciana y 487.000 en Andalucía. Esto es compatible con que el saldo **migratorio entre CCAA** en el periodo sea negativo en Madrid, Extremadura, País Vasco, Andalucía y Cataluña, en beneficio de Aragón, Cantabria, La Rioja, Castilla-La Mancha o Comunidad Valenciana, entre otras. Lo que es positivo en términos de descentralización y ocupación más racional del territorio en nuestro país.

La demanda extranjera como presión añadida

Hemos visto que en términos de población el mayor crecimiento esperado proviene de la inmigración. Buena parte de ese flujo se canaliza hacia el alquiler, principalmente en los primeros años de estancia en el país. El incremento de la movilidad internacional, las tensiones en otros mercados internacionales, la relativa estabilidad de España como país y su bajo precio relativo en el mercado del alquiler con respecto a otras capitales europeas hace que llegue a algunas de nuestras ciudades una demanda de vivienda en alquiler (también de compra) por parte de ciudadanos extranjeros. En algunas grandes ciudades, el segmento con mayores recursos de esa población extranjera busca vivienda en zonas y barrios acomodados, contribuyendo a una escalada de precios.

No se dispone de datos precisos de la demanda extranjera en el alquiler, pero sirva como referencia que, en la compra de vivienda, según el Informe de Estadística Registral Inmobiliaria de los Registradores de la propiedad en el tercer trimestre de 2023 **“La demanda extranjera de vivienda ha seguido creciendo en términos porcentuales, con un incremento trimestral de 0,5 pp, situándose en el 15,44% de las compras de vivienda, el segundo mayor resultado de la serie histórica”**¹⁸.

En la encuesta realizada por OCU el 33% de los inquilinos de vivienda eran de nacionalidad de origen extranjera. Por su parte, solo un 2,7% de los arrendadores encuestados tiene una nacionalidad de origen distinta de la española.



¹⁸ [Estadística Registral Inmobiliaria, portal Registradores.org.](https://www.registradores.org/estadisticas/estadistica-registral-inmobiliaria)

X. La oferta de vivienda en alquiler

De dónde sale el parque de vivienda en alquiler

Hemos visto que en España **el parque de vivienda social en alquiler es exiguo**. ¿Quién aporta viviendas en alquiler? Existen sociedades inmobiliarias, fondos de inversión y SOCIMI que actúan en el mercado residencial. Se ha comentado que este mercado profesional del alquiler podría ir a más hasta tomar el protagonismo que tiene en otros países europeos. La realidad, hasta el momento, es diferente. En España la inmensa mayoría de los arrendadores son propietarios particulares.

En la encuesta realizada por OCU a los inquilinos, un **85%** de estos tiene como casero a una **persona física**, un 11% a una empresa o fondo de inversión y otro 3% a la administración o a una empresa pública.

Recordemos que según el **Censo de viviendas y hogares 2021 del INE**, en España existen **2.983.619 viviendas principales en alquiler**, el 16,1% del total. Según la estadística de las declaraciones de IRPF que publica la **Agencia Tributaria**, en el ejercicio 2021 los contribuyentes personas físicas que declararon ingresos de alquileres se referían a 2.122.725 viviendas arrendadas (supondría un 71% del total de viviendas principales en alquiler). Un total de **2.033.584 declarantes** del Impuesto aplicaron la reducción prevista en IRPF para los alquileres de vivienda, luego esta es la cifra de arrendadores de vivienda permanente que son personas físicas (suponiendo que todos los arrendadores personas físicas declaran sus alquileres).

La proporción de arrendadores personas físicas es consistente con otros estudios disponibles.

El **Observatorio Metropolitano de la Vivienda en Cataluña**¹⁹ publicó un estudio en 2020 de la estructura y concentración de la propiedad del parque de alquiler en Cataluña, a partir de la información recopilada de las fianzas depositadas en el **Incasol**.

En el conjunto de **Cataluña** había 659.848 viviendas en alquiler, con 360.803 propietarios. El **90% de los propietarios son personas físicas** (70% del parque de viviendas en alquiler). En el conjunto, hay 6.851 propietarios con entre 6 y 10 viviendas en alquiler, afectadas por la definición de gran tenedor, (7,7% del parque, 51.016 viviendas). Entre las **personas físicas el 93% tienen 1 o 2 casas**, y 4.150 tienen entre 6 y 10.

En la ciudad de **Barcelona** censó 212.291 viviendas alquiladas y 100.020 propietarios (arrendadores). El 63% de las viviendas alquiladas corresponden a **personas físicas**, que representan **el 86% de los propietarios**, quienes tienen de

¹⁹ [Informe sobre la estructura y concentración de la propiedad del parque de alquiler en Cataluña.](#)



media 1,6 viviendas. El otro 37% de las viviendas en alquiler son propiedad de personas jurídicas, administraciones públicas, entidades religiosas, entidades sin ánimo de lucro y otros. Representan el 14% del total de arrendadores y cada uno son propietarios de una media de 5,7 vivienda en alquiler.

En Barcelona, el 88,3% de propietarios tienen 1 o 2 viviendas en alquiler y representan el 47% del parque de alquiler. Un 6,7% tienen entre 3 y 5 viviendas (11% del parque); un 2,7% de propietarios tienen entre 6 y 10 viviendas (10% del parque); un 2,3% de propietarios tienen más de 10 viviendas (32% del parque).

Entre los propietarios que son **personas físicas** en Barcelona (86.148), el **91% tienen 1 o 2 viviendas en alquiler**. Los que tienen más de 10 son 900 propietarios personas físicas y los que tienen entre 6 y 10 son 1.559. Estos tienen una media de 7,5 viviendas y son los afectados por la ampliación en Cataluña de la condición de *gran tenedor* a quienes tengan más de 5 viviendas en lugar de 10.

Es importante que aumente la inversión de sociedades en proyectos destinados al alquiler de vivienda. Como asociación de consumidores, OCU vela porque esos arrendadores profesionales respeten la normativa de protección al consumidor, ya que en ese ámbito sí existen relaciones de consumo con los inquilinos. Pero como se ha comentado el grueso del perfil de los arrendadores está constituido en España por los arrendadores particulares.

Los pequeños propietarios, proveedores de la vivienda en alquiler

Los resultados de la encuesta a arrendadores (437), todos ellos personas físicas, pueden consultarse en el capítulo XIII de este informe. Destacamos ahora algunos puntos relevantes para tratar de comprender quién alquila pisos en nuestro país y cuáles son sus principales preocupaciones.

Respecto de su **perfil**, el 58% de los arrendadores trabaja por cuenta propia o ajena y otro 33% es pensionista o jubilado. Un 6% está en situación de desempleo y un 2% se dedica a sus labores. Respecto de la **situación económica** del hogar, un 9% de arrendadores la describen como difícil o muy difícil (frente a un 26,6% en el caso de los inquilinos y un 21% de la muestra general de propietarios de vivienda).

El **76%** de los arrendadores tienen **una sola vivienda en alquiler**; otro 14% tiene dos y el 10% tienen tres o más viviendas en alquiler. En el 89% de los casos se trata de un piso. Tienen tres dormitorios en el 46% de los casos y 2 dormitorios en otro 33% de los casos.

Preguntamos a los arrendadores si habían tenido algún tipo de **problema con su inquilino** actual o anterior, en los últimos cinco años y el 76% contestó que no. También les preguntamos sobre sus principales temores como arrendadores y sobre los problemas que ven al mercado del alquiler.



Cuántos arrendadores tienen problemas y de qué tipo son

Para el **24% de caseros con problemas**, los más recurrentes fueron:

- **Impago** de la renta: en el 57% de los casos de problemas, que afecta al 14% del total de arrendadores;
- **Daños** en la vivienda: fueron el 37% de los problemas y afectaron al 9% de arrendadores totales;
- **Retrasos** en el pago del alquiler: son el 36% de problemas y afectaron al 8% del total de caseros;
- Las quejas recibidas de parte de **vecinos** suponen el 14% de los problemas y afectaron al 3% del total de arrendadores;
- La **sobreocupación** de la vivienda afectó al 2% del total de arrendadores (constituye un 8% de los problemas);
- Otro 2% de arrendadores se encontraron con el problema de que el inquilino se negó a abandonar la vivienda al término del contrato o cuando le dijo que la necesitaba para sí o sus familiares (8% de los problemas declarados);
- El 7% de los problemas tuvieron que ver con disputas sobre quién tenía que pagar gastos de mantenimiento o gastos extraordinarios (desde pintura hasta cambios de ventana o reparación de electrodomésticos, persianas, etc.), lo que afectó al 2% de arrendadores totales;
- Del mismo modo, el 2% de arrendadores tuvo problemas cuando el inquilino metió otros inquilinos en la casa o subarrendó, sin su consentimiento.

Entre los arrendadores que ya han concluido un alquiler anterior (366 personas) en un **22%** de casos se encontraron **daños importantes al finalizar el contrato**. La media del importe de los años de entre los que aportan cifras (31 arrendadores, un 8% de los arrendadores que ya han terminado al menos un contrato) es de 6.900 euros. Un 25% de los caseros que sufrieron daños no los reclamó los daños al inquilino saliente, y otro 40% lo hizo pero no consiguió que aquel se responsabilizara de los daños. El resto utilizó la fianza para compensar todo o parte de los daños. El problema es que los daños no suelen venir solos: en el 55% de casos de existencia de daños también hubo deudas pendientes por renta.

El 11% de todos los arrendadores encuestados **ha acudido a la Justicia** para reclamar rentas debidas en cuatro de cada cinco casos, o daños sufridos (en uno de cada diez).

En los casos de reclamación al inquilino por impago de la renta, la media de meses que transcurrieron entre la reclamación y el desalojo fue de 13 meses. En un 29% de casos el plazo superó los 12 meses de espera.



La importancia de contar con un buen seguro de coberturas suficientes vuelve a ponerse de manifiesto.

Los **principales temores de los arrendadores** en sus alquileres son los siguientes:

**Como propietario, ¿cuáles son sus principales preocupaciones respecto al alquiler?
(respuesta múltiple posible)**

	número	Porcentaje
que no me paguen	334	76,40%
que se produzcan daños en la vivienda	307	70,30%
poder recuperar la vivienda en tiempo prudencial si el inquilino no paga...	193	44,20%
que la vivienda no esté disponible en caso de que la necesite	88	20,10%
la duración del periodo mínimo de alquiler (demasiado largo)	21	4,80%
otra respuesta:	46	10,50%
Ninguna / no tengo preocupaciones	25	5,70%

En el campo de **otros** temores se citan los posibles problemas con los vecinos, que se quede la vivienda vacía y se la puedan ocupar, la inseguridad generada por la normativa.



Pedimos a los arrendadores que nos señalaran los **principales obstáculos que ven al alquiler** en nuestro país.

Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España?

	Número	Porcentaje
Los alquileres son muy altos	192	44,9%
Los caseros tienen muchas dificultades para “echar” a un inquilino que no paga el alquiler	140	32,7%
Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos	111	25,9%
La Ley es muy rígida para los propietarios	100	23,4%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	57	13,3%
El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento	12	2,8%
Faltan viviendas de alquiler social	10	2,3%
Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler	6	1,4%
La gente prefiere comprar que alquilar	4	0,9%
El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)	3	0,7%
Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes	2	0,5%
Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares	2	0,5%
No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías	1	0,2%
La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro	0	0,0%
Otro:	115	26,9%
No hay ningún obstáculo	12	2,7%
Total	428	176%

En el amplio espacio de “otros”, destacan respuestas como el miedo de los caseros a sufrir daños en la vivienda alquilada, las dificultades para obtener un desahucio, el plazo mínimo del alquiler, la precariedad laboral de muchos candidatos y la cantidad de papeles que se les exigen, etc.

En busca de posibles soluciones, los caseros ven necesarios más incentivos para sacar viviendas al mercado del alquiler (60%) y reconocen que es necesaria la existencia de un amplio parque de vivienda pública (52%).



Disminuye la oferta de viviendas en alquiler

Hay medidas que a corto plazo han contribuido a evitar el impacto de la crisis en los alquileres, como la prórroga extraordinaria de los contratos hasta junio de 2023, la suspensión de desahucios hasta diciembre de 2023, el límite a la actualización anual de las rentas de alquiler ante una inflación desbocada entre buena parte de 2022 y 2023.

Pero al mismo tiempo esas medidas lanzaban el mensaje a los propietarios de que las reglas del alquiler pueden variarse en cualquier momento y que son ellos los que deben soportar en gran parte el esfuerzo para evitar un mayor impacto en los hogares que viven de alquiler.

La utilización de esas medidas de protección, especialmente en lo referente a la suspensión de desahucios para inquilinos considerados vulnerables, ha provocado preocupación social entre los arrendadores ante el fenómeno de la **inquietud**, generado por una minoría que ha podido aprovechar de manera abusiva esas medidas. El falso debate sobre si se trata de un número poco significativo de casos no impide que los arrendadores hayan tomado nota de esa falta de seguridad jurídica y se hayan retraído en su decisión de alquilar.

El anuncio de la posibilidad de la implantación de un sistema de control de rentas en las zonas que puedan ser declaradas de mercado tensionado ha contribuido a que numerosos propietarios decidan retraer sus viviendas del mercado.

No es una percepción exclusiva de los arrendadores: en nuestra encuesta, el **58% de los inquilinos** piensan que debería haber **más incentivos para que los propietarios** pongan sus viviendas en alquiler.

El descenso de la **oferta de vivienda en alquiler** es un hecho que no se observa en estadísticas oficiales como el Censo de hogares y viviendas del INE de 2021, pero no deja de ser una realidad. Diversas asociaciones de agencias inmobiliarias han publicado informes al respecto, al igual que los principales portales inmobiliarios. Ya hemos dicho que estos datos deben tomarse con precaución al publicarse por partes que pueden considerarse interesadas, pero sería un error obviarlos por sistema, sobre todo cuando son coherentes con los temores que nos han expresado los propietarios y arrendadores en nuestra encuesta. El hecho incontestable es la dificultad de encontrar viviendas en alquiler en las ciudades con mercados más activos, y la escalada continua de precios.

La **Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias** cifra en un 30% el descenso de la oferta de alquiler habitual desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda. En provincias como Alicante el descenso ha sido del 40%. Según un estudio realizado por dicha Federación, los propietarios optan por endurecer los requisitos para el alquiler, subir las rentas, destinar la vivienda a alquileres temporales, retirarla del mercado del alquiler o venderla. Algunos propietarios optan ahora por gestionar ellos mismos los alquileres ante la obligación de tener



que pagar los honorarios de la agencia. El 50% de las 637 agencias encuestadas por la Federación en octubre de 2023 han visto caer sus carteras de pisos en alquiler.

- Para ser precisos, la Ley de Vivienda no es la única causa de la retirada de la oferta de viviendas en alquiler. Recordemos que la **suspensión de desahucios** para hogares vulnerables, que es uno de los principales temores del arrendador, está vigente desde 2020. El portal **Idealista** ya anunció una bajada del 25% en la oferta en el tercer trimestre de 2022 y del 17% en el cuarto trimestre de ese año, citando a ciudades como Granada, Málaga, Alicante, Valencia y Madrid entre aquellas donde la oferta más había retrocedido, mientras que en otras capitales con un mercado menos desarrollado crecía la oferta de pisos en alquiler. En lo que respecta a 2023, el portal anunció en noviembre de 2023 un descenso acumulado del 12% de la oferta de vivienda en alquiler de larga duración, destacando las ciudades de Palma y Las Palmas de Gran Canaria (-42% en los últimos doce meses).

Al mismo tiempo, la oferta de viviendas en alquiler temporal aumentaba un 39%. Según los anuncios publicados en dicho portal, el 28% de las viviendas que se ofrecen en Barcelona lo hacen para el alquiler de temporada; en Málaga el porcentaje es del 15%, en Valencia del 13% y en Madrid del 11%. La tendencia se agudiza en zonas con precios tensionados, donde podría haber riesgo de aplicación del control de rentas previsto en la Ley de Vivienda, cuya implantación efectiva recae sin embargo en los respectivos gobiernos autonómicos.

En un mercado caracterizado por una oferta proveniente de cientos de miles de pequeños arrendadores, con un parque de alquiler social exiguo, debería buscarse el **modo de impulsar dicha oferta**, lo que no tiene un coste financiero para las arcas públicas. Para provocar en los propietarios decisiones de puesta en el mercado de las viviendas es preciso crear un marco de confianza y seguridad jurídica, a lo que pueden añadirse un incentivo fiscal ya existente. También puede hacerse por la vía del “palo”, con subidas de impuestos a las viviendas vacías, pero al menos por ahora no parece ser un buen medio para contrarrestar el miedo que sienten los propietarios ante un alquiler que no se sabe cómo ni cuándo terminará.

Lo mismo cabe decir de los inversores privados que podrían invertir en inmuebles para su puesta en alquiler. Hemos visto que la demanda es y será pujante. La rentabilidad también es elevada: de un 7% anual según el Banco de España, cuando añade el alquiler a la variación de precios. ¿Por qué no hay una ola de inversión en este ámbito? El inversor necesita cierta seguridad, reglas claras con las que contar, estabilidad normativa.



XI. Hogares vulnerables en busca de vivienda

El acceso a la vivienda es un problema de primer orden en nuestro país. Disponemos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE y de otros informes de referencia como el *Informe Caritas Foessa*²⁰ 2023 sobre condiciones de vida, que analiza la **dificultad de acceso a bienes esenciales como la vivienda**. En los últimos tiempos se ha hablado mucho de las presiones inflacionistas, las subidas de los tipos de interés, la sequía, las tensiones geopolíticas, los efectos generados por la pandemia, etc., etc. Pero como afirma este informe, los problemas de vivienda son anteriores a esos hechos, son **estructurales** y su gravedad aumenta cada mes.

Algunas buenas noticias económicas como el crecimiento del empleo, del PIB, de los salarios y las pensiones no logran, por el momento, mejorar el acceso a la vivienda para colectivos menos favorecidos. *“Las mejoras experimentadas por la mayoría pueden estar ocultando la situación de los que peor están”*, dice el informe de *Caritas y Foessa*. Persiste una gran **desigualdad** que solo se observa cuando miramos los datos desglosados por quintiles o deciles de renta: en los colectivos con menor renta las mejoras no se observan.

La última **Encuesta de Presupuestos Familiares** (2022) muestra que las familias en España dedicaron de media en 2021 casi un tercio (32%, de sus recursos a proveerse una vivienda y afrontar los suministros. en 2006 era el 25%). El quintil de ingresos más bajos destina un **42% de sus ingresos** a vivienda y suministros.

Según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE del año 2022, un 13,2% de población ha sufrido **retrasos en los pagos** (hipoteca o alquiler, cuentas de suministros, compras a plazos). Un 11,6% de la población tuvo retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda en los doce meses anteriores, pero ese porcentaje sube al 27% cuando nos fijamos en la población con el primer quintil de ingresos, lo que refleja una “clara inestabilidad habitacional” para el informe de Caritas.

Según el INE, para un 9,2% de la población el gasto en la vivienda (alquiler o cuota, suministros, seguros, etc.) representa al menos el 40% de la renta disponible total del hogar. Si nos fijamos en el primer decil de renta el porcentaje de población afectada pasa al 56%.

Quién se considera inquilino vulnerable

La Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda considera **“Condiciones asequibles (...)** aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características

²⁰ [Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida.](#)



particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, **no debiendo superar con carácter general el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia**".

Además, en su artículo 14 centra su atención en lo colectivos vulnerables:

"Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad, a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación."

De hecho, si una comunidad autónoma constata que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supera el **30% de la renta media de los hogares** en una zona, puede declarar dicha zona o municipio como Zona de mercado residencial tensionado, lo que conlleva la activación de mecanismos de control de rentas.

Para algunas medidas extraordinarias aprobadas por la pandemia, como la suspensión de los desahucios, se definió la condición de inquilino vulnerable. El inquilino debe probar estar en **una de estas situaciones**, recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo que las previó inicialmente y luego fueron prorrogadas:

- a) Que el inquilino pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una **pérdida sustancial de ingresos**, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el límite de **3 veces el IPREM**. Límite que se amplía en función del hecho de tener a cargo hijos, mayores o personas con discapacidad.
- b) Que la renta más los gastos y suministros básicos, resulte **superior o igual al 35% de los ingresos** netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

A su vez, el arrendador podría alegar que él mismo se encuentra en la situación referida en el punto a), o que podría estarlo si se suspende la recuperación de la posesión de su vivienda.

32,8% de los inquilinos **encuestados por OCU** declaran tener problemas para pagar la renta de alquiler. Las dificultades son realmente graves para el 7% de inquilinos.

Teniendo en cuenta los ingresos de la unidad familiar, para un **63% de los inquilinos** el pago de la renta unido a los suministros de la vivienda supone **más del 30% de los ingresos**. Para un 25% supone entre el 35%



y el 50% y para otro 22% ese gasto conjunto supone más del 50% de los ingresos mensuales familiares.

Es decir, **tres de cada cinco** inquilinos podrían entrar en la consideración legal de inquilinos vulnerables en lo que respecta al criterio de peso de estos gastos en la renta familiar, sin tener aquí en cuenta el nivel de esos ingresos (si supera o no la referencia de 3 veces el IPREM).

Suspensión de desahucios para inquilinos vulnerables

Ninguna familia debería verse expulsada de su vivienda sin tener una alternativa donde alojarse dignamente. El problema se origina cuando la obligación de dar alojamiento a hogares en dificultad recae sobre ciudadanos particulares.

Según datos del **Consejo General del Poder Judicial**²¹, en 2022 hubo 27.533 lanzamientos de viviendas alquiladas decretados por Justicia. Los encabezó Cataluña, con 6.160; seguida por Andalucía, con 4.506; la Comunidad Valenciana, con 3.511; y la Comunidad de Madrid, con 3.230. Los lanzamientos ligados a alquileres son un 72% del total de lanzamientos, frente al 22% que afectó a hipotecados. Los originados por impago del alquiler disminuyeron un 5 % respecto a 2021. En el tercer trimestre de 2023 prosiguió la tendencia a la baja en el número de lanzamientos por alquileres (-23% anual), con Cataluña a la cabeza en número de estos lanzamientos (son un 23,8% del total nacional).

Una de las medidas de protección a inquilinos que se aprobó durante la pandemia y se ha extendido hasta el 31 de diciembre de 2023 es la **suspensión de desahucios** de inquilinos vulnerables. La norma prevé que la persona arrendataria podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una **situación de vulnerabilidad económica** que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

La suspensión afecta a los **hogares vulnerables** que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual. Incluidos desahucios en ocupaciones o situaciones de precario (posesión sin título que lo ampare), cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo. La suspensión del desahucio busca que se produzca una intervención de los **servicios sociales** que pueda ofrecer una solución a esas personas vulnerables que deben desalojar la vivienda. Mientras no se encuentre esa solución no se obligará a esas personas a abandonar la casa. Es el juez quien debe valorar las circunstancias del caso.

Presentado el escrito de solicitud de suspensión, el Letrado de la Administración de Justicia da traslado a los servicios sociales para que valoren la situación de vulnerabilidad e identifiquen las medidas a aplicar. Con todo ello, es el juez quien toma la decisión de suspender o no el procedimiento, si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica.

21 www.poderjudicial.es



Consecuencias de la pobreza habitacional

Hemos visto que el alto precio de los alquileres de vivienda llega a muchos a optar por arrendar una **habitación**. Del mismo modo, muchos hogares que viven de alquiler recurren al subarriendo como medio para obtener los recursos necesarios para el pago de la renta. El informe de Caritas afirma que *el subarriendo de habitaciones implica, en la inmensa mayoría de los casos, situaciones de incertidumbre, inseguridad y desprotección. Este fenómeno, que se ha convertido en una tendencia consolidada en los últimos años, afectaba en 2017 al 5,1% de los hogares. Sin embargo, en apenas cinco años, el porcentaje de familias con esta casuística ha experimentado un notorio aumento, llegando al 6,6% en 2022 (más de 1,2 millones de hogares).*

Esto se relaciona con la sobreocupación y con la ausencia de condiciones dignas para la vida cotidiana, falta de espacio, de privacidad, de salubridad.

Ayudas para alquiler de personas vulnerables

La principal ayuda para las personas más vulnerables sería poder contar con un parque de vivienda social suficientemente amplio para dar cobertura a los que realmente lo necesitan. En eso coincide el informe de Caritas citado: *Algunas posibles acciones concretas y efectivas de intervención en vivienda serían las siguientes. Por un lado, ampliar el número de viviendas sociales en alquiler, lo que brindaría a las familias una opción accesible y segura para obtener viviendas de calidad a precios asequibles. Por otro, incrementar el número de viviendas de emergencia, lo que garantizaría un refugio a familias en situaciones de extrema necesidad y, en última instancia, que nadie se quedase sin techo por adversidades económicas.*

A la espera de una decisión política en ese sentido, existen algunas ayudas seguramente muy insuficientes. Junto a las ayudas más genéricas para el alquiler de vivienda, algunas CCAA conceden ayudas económicas a entidades locales y entidades del tercer sector para que estas faciliten alojamiento a personas en situación de vulnerabilidad. También hay **Ayudas directas para soluciones habitacionales de urgencia**. En general, se pide estar inscrito en el registro autonómico de demandantes de vivienda, a veces desde un plazo mínimo transcurrido.

En el Anexo 3 le mostramos las ayudas para alquiler de colectivos vulnerables que estaban en plazo de solicitud en el momento de redacción de este informe (noviembre 2023).



XII. La encuesta a los inquilinos

Con el afán de recabar información de los distintos actores del mercado inmobiliario, se ha llevado a cabo una amplia encuesta. En la muestra de inquilinos en total han participado 534 individuos, de los cuales un 33% no era de nacionalidad española de nacimiento. En el Anexo 5 se puede consultar la distribución de la muestra por sexo, edad, nivel de estudios finalizados, nacionalidad, CCAA de residencia, la composición del hogar, la situación financiera, el nivel de ingresos netos mensuales del hogar, etc.

Perfil de los arrendatarios

En un 25% de los casos hay un solo adulto en el hogar alquilado mientras que en el 51% son dos. En más de un 20% de las viviendas alquiladas hay tres o más adultos.

En el 73% de los casos no había menores en la vivienda alquilada y solo un 5% de los inquilinos encuestados manifestó vivir con alguna persona mayor de 65 años.

La **situación económica del hogar es difícil o muy difícil para el 27%** de los casos, y suficiente para otro 43%.

Casi el 70% de los hogares tienen unos ingresos netos mensuales que oscilan entre 1.000 y 3.500 euros, siendo el grupo más numeroso el que percibe entre 2.000 y 3.500 euros.

Respecto de la antigüedad del contrato de alquiler, un 24% lo firmó en el mismo 2023, otro 16% en 2022 y otro 16% en 2021. Un 19% de los casos son contratos anteriores a 2016.

Por tipo de vivienda, el 90% reside en un piso. La superficie media de la vivienda alquilada es de 79 m² y la mediana es de 75 m².

En número de habitaciones de la vivienda alquilada, un 44% tiene 3 habitaciones y otro 29% tiene 2 habitaciones.

Hay un 13% de encuestados que alquila una **habitación** en lugar de una vivienda entera.



Percepción de discriminación

Preguntamos a los inquilinos si en alguna ocasión, durante la búsqueda de casa para alquilar, se habían sentido molestos o discriminados por algún motivo. Ocurre, y los principales motivos por los que se han sentido discriminados una o más veces son los siguientes:

- Un 44% por motivos económicos;
- Un 41% por su situación laboral;
- Un 15% Por motivos sociales, de nacionalidad, raza, costumbres...
- Un 14% por la edad;
- Un 3% por la identidad sexual;
- Un 2% por motivos religiosos.

Además, preguntados por otros motivos muchos inquilinos manifiestan haberse sentido discriminados por tener una mascota.

Acceso al alquiler y contratos

En el proceso de búsqueda de la vivienda de alquiler participó alguna agencia inmobiliaria en un 38% de los casos.

A la hora de firmar el contrato, un 61% lo hizo directamente con un particular.

Solo un 7% dice no tener firmado un contrato de alquiler por escrito. De los contratos firmados, en el 62% de los casos se utilizó un modelo enteramente propuesto por el arrendador, mientras que en un 16% de casos el inquilino pudo añadir alguna modificación.

En un 34% de los casos el casero no permitió hacer ninguna modificación, pero en otro 35% se mostró abierto a incluir todo lo que las partes acordaran, y otro 23% se mostró dispuesto a incluir algún cambio al contrato.

Un 15% de los que firmaron un contrato no lo leyeron o lo miraron por encima sin detenerse en sus cláusulas.

Como fianza o depósito exigido al inquilino antes de entrar a la vivienda, el 51% de inquilinos dice que tuvo que entregar el equivalente a un mes de renta y otro 24% el equivalente a dos meses de renta. Un 7% tuvo que aportar una suma superior (equivalente a tres o más meses de alquiler).

Respecto del depósito de la **fianza** en el organismo oficial de la CCAA, obligatorio en todas las CCAA menos en cinco, un 36% afirma que el depósito se hizo por el arrendador, otro 8% afirma haber hecho el depósito él mismo y un 10% declara que nadie depositó la fianza. Sin embargo, un 45% de inquilinos desconocen si el depósito se hizo o no.



Allí donde es obligatorio, el depósito de la fianza es condición para acceder a ayudas y beneficios para el inquilino. El **consejo para el inquilino** es que pida al arrendador un resguardo del depósito efectuado de la fianza.

Documentos exigidos al aspirante a inquilino

La exigencia de documentación al inquilino más recurrente para acceder al alquiler fue la presentación de las últimas nóminas, exigidas al 61% de inquilinos, el contrato de trabajo (58% de casos) y la declaración del IRPF (23%).

Junto a la presentación de documentos informativos, que en ocasiones puede plantear cuestiones sobre la privacidad y tratamiento que se hace de esos datos tan personales, también hay exigencias que suponen un coste económico para el inquilino, como la contratación de seguros a su costa.

Antes de realizar el contrato ¿le pidieron alguno de los siguientes documentos o condiciones para demostrar su solvencia?



Importe de la renta y su actualización

Respecto del **importe de la renta pagada**, recordemos que son datos globales para el total de encuestados, sin distinción regional. La renta mensual media que pagan los inquilinos encuestados es de 605 euros. Un 15% paga entre 751 y 1.000 euros, y otro 7% paga más de 1.000 euros mensuales. El grupo más numeroso es el que paga una renta mensual de entre 301 y 500 euros, que son un 32% del total, cuatro décimas más del porcentaje de los que pagan entre 501 y 750 euros.

A quienes llevan más de un año de contrato se les preguntó sobre la subida de la renta que el casero les había aplicado en este año 2023 (la encuesta se cerró el 27 de noviembre). Podían responder en porcentaje de subida o en cantidad en euros. Entre un 62% y un **70%** de inquilinos **no les han subido** la renta en 2023. A un 17% le subieron el 2%, que es el máximo permitido excepcionalmente para el año 2023. A un 7% de inquilinos le aplicaron una subida en 2023 de entre el 5 y el 10%. Esto es legalmente posible si ambas partes llegan a un acuerdo y el arrendador no es un gran tenedor.

También se preguntó a los inquilinos a quienes correspondía por la duración de su contrato qué subida les habían aplicado en 2022. Aquí el porcentaje que quienes no sufrieron actualizaciones de renta oscila entre el 79 y el 83%, mientras que a un 9% le subieron el 2% anual que permite la norma especial desde marzo de 2022. A otro 4,3% de inquilinos les subieron la renta entre un 5 y un 10% anual en 2022.

Se observa por tanto que hay un gran número de **caseros que no aplica la actualización anual** de la renta, incluso en años donde dicha actualización está topada y resulta inferior a la variación del IPC. Esto abunda en la idea del alquiler a dos velocidades: en diversas ciudades los precios de oferta de los alquileres han experimentado una subida anual del 20% en esos periodos. La estabilidad de los contratos es un seguro protector para los inquilinos.

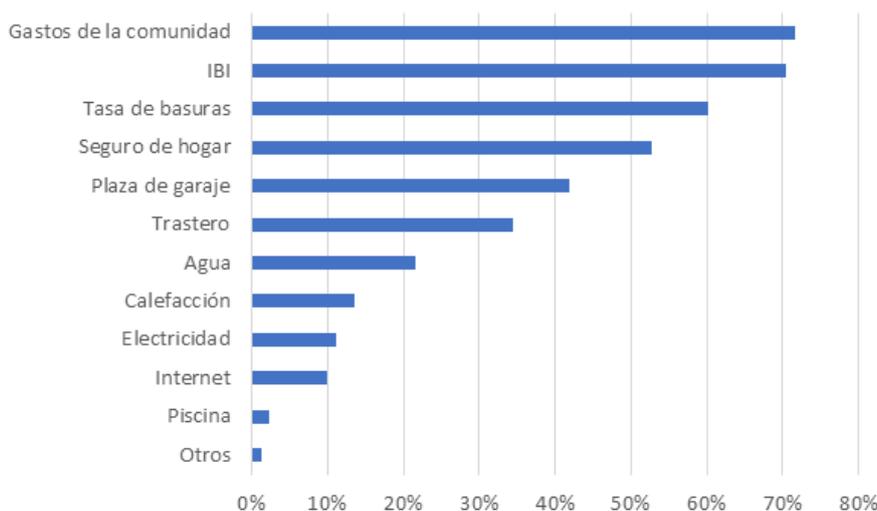
En el 50% de los casos la **duración** inicial del contrato era de un año, sabiendo que el inquilino puede gozar de unas prórrogas obligatorias para el casero, que ahora son de hasta 5 años o 7 si el arrendador es una persona jurídica.



Gastos que están incluidos en la renta que paga el inquilino

El gráfico muestra el porcentaje de alquileres que incluyen determinados gastos o servicios en el pago de la renta, según las respuestas de los inquilinos. En sentido contrario, casi un 30% de los inquilinos se hacen cargo del pago del IBI y un 28% de las cuotas de la comunidad. Recordemos que esto es legalmente posible si existe un pacto expreso y si en el propio pacto escrito se determina el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Porcentaje de alquileres de vivienda que incluyen determinados gastos o servicios



En el curso del alquiler un 14% de arrendadores hacen algunas **mejoras** en las condiciones de habitabilidad de la casa, mientras que un **24% mejora los equipamientos** de la vivienda y un 7% hace mejoras de eficiencia. Un 62% de inquilinos declara que el arrendador no ha realizado mejora alguna en la vivienda durante el contrato (téngase en cuenta que en su mayor parte se trata de contratos recientes, ya que un 56% se ha firmado desde 2021).

La encuesta muestra que tan solo un 29% de inquilinos contrata él mismo un seguro de hogar que cubra sus bienes y su **responsabilidad civil**. Sin embargo, este es otro consejo claro de OCU a los inquilinos, ya que existen pólizas cuyo precio anual resulta comedido y protegen en casos donde un siniestro puede ser muy grave, como en caso de inundación o incendio donde recae una presunción legal de responsabilidad sobre el poseedor de la vivienda.

Respecto del **modo de pago** de la renta, en un 69% de casos se hace por transferencia bancaria, un 9% paga por recibo domiciliado y otro 15% paga en efectivo. El artículo 17 de la LAU dice que *“El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada”*.



Problemas para el pago de la renta de alquiler

32,8% de inquilinos declaran tener problemas para pagar la renta de alquiler. Las dificultades son realmente graves para el 7% de inquilinos.

Teniendo en cuenta los ingresos de la unidad familiar, para un 63% de los inquilinos el pago de la renta unido a los suministros de la vivienda supone más del 30% de los ingresos. Para un 25% supone entre el 35% y el 50% y para otro 22% ese gasto conjunto supone más del 50% de los ingresos mensuales familiares.

Es decir, **tres de cada cinco** inquilinos podrían entrar en la consideración legal de inquilinos vulnerables en lo que respecta al criterio de peso de estos gastos en la renta familiar, sin tener aquí en cuenta el nivel de esos ingresos (si supera o no la referencia de 3 veces el IPREM).

Esas dificultades para el pago no provocan necesariamente retrasos o impagos de la renta: en los últimos 12 meses, solo un 11% de inquilinos se ha retrasado en el pago de la renta, y el 6% se ha retrasado más de una vez en el último año.

Ante los problemas para el pago una de las opciones es intentar **negociar** con el casero: en los dos últimos años el 7% de los inquilinos lo ha hecho pero no ha conseguido nada, mientras que otro 3% logró que la renta no subiera y un 2% obtuvo rebajas en la renta. El 88% de los inquilinos no ha tratado de este tema con el casero en los dos últimos años.

Problemas con el casero

Según las respuestas de los inquilinos la **litigiosidad a corto plazo con el casero es reducida**: un 92% declara no haber tenido ningún problema con el casero actual. En un 2% de los casos hubo disputas sobre **quién tenía que pagar los gastos** de mantenimiento (pintar, reparar electrodomésticos, grifos, persianas, etc.), y otro 1% discutió sobre gastos extraordinarios (cambio de ventanas, reformas). Un 4% de inquilinos reporta otro tipo de problemas de los más variados, incluidos problemas en la comunidad.

Ante dichos problemas, en un 38% de los casos se pudo encontrar solución hablando con el propietario, en otro 17% el propietario se negó y el inquilino se resignó, y en otro 12% el inquilino tuvo que pedir la intervención de un abogado. Buena parte de los problemas no llegan a resolverse, recordemos que en el caso de arrendadores que sean personas físicas no profesionales no existe ningún cauce de solución de disputas entre las partes salvo acudir a la vía judicial, lo que resulta caro y lento.

Cuando ampliamos el marco temporal y preguntamos sobre si han tenido problemas con caseros anteriores al actual la cosa cambia. Un **58% de inquilinos sí ha tenido problemas** anteriormente con su casero.



Razones para terminar un alquiler

Un 78% de los 308 inquilinos que habían tenido un contrato anterior con otro casero afirmaron que la iniciativa para terminar aquel alquiler fue de ellos, mientras que en 12% fue por decisión del casero y en el 10% de mutuo acuerdo. Les preguntamos por las principales razones para finalizar el contrato de alquiler con su anterior casero.

¿Cuáles fueron las dos razones principales para finalizar el contrato de alquiler con su anterior casero?	En %
me cambié a una casa de alquiler similar, pero en otro barrio / ciudad	37,0%
me cambié a una casa de alquiler más grande / cómoda	19,8%
la renta del alquiler era demasiado alta	17,2%
el casero dijo que necesitaba la vivienda para él o un familiar cercano	7,5%
el casero no quería hacer algunas obras necesarias en la casa	7,5%
no estaba de acuerdo con el casero acerca de quién tenía que pagar ciertos gastos	5,2%

Hay un 21% de esos inquilinos que han dado otras razones para terminar con el alquiler anterior. Las más repetidas son que el **propietario vendía la casa** (14% del total), el **mal estado de la casa** alquilada, por separación de pareja de la persona inquilina o por otras situaciones personales y familiares. Un 5% adujo **problemas con vecinos**.

Tras terminar el contrato a un 13% de inquilinos les reclamaron el pago de daños ocasionados en la vivienda. En un 41% de esos casos la cuantía reclamada excedía los 500 euros, mientras que en otro 41% la reclamación no pasaba de 300 euros. En la mayoría de esos casos la reclamación se liquidó con el importe de la fianza entregada al inicio, pero en un 8% de los casos con reclamación el inquilino tuvo que añadir dinero al importe de la fianza. Un 15% de quienes se vieron reclamados se negaron a hacerse cargo de esos daños.

Del total de inquilinos que ya terminaron un contrato anterior, el 63% recuperó la totalidad de la fianza entregada. Un 6% utilizó el dinero de esa fianza para pagar los últimos meses de renta.

¿Quién es el casero?

Siempre según los inquilinos, en el 85% de los casos es una persona física o una familia. En el 11% de los casos es una empresa o fondo de inversión y en otro 3% se trata de un alquiler social de la Administración o una empresa pública.



Se constata que el **47% de los inquilinos no conocen si su casero es titular de más** inmuebles en alquiler. Un 24% dice que el casero solo tiene esa vivienda en alquiler y otro 11% afirma que tiene 10 inmuebles o más. Esto es relevante a efectos de la consideración de gran tenedor que pueden tener algunos propietarios, lo que aumenta la protección del inquilino en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.

El futuro visto por los inquilinos

¿Dónde le gustaría poder estar viviendo dentro de 5 años?	Porcentaje
En otra vivienda de mi propiedad	67,2%
En esta misma vivienda, pero como propietario	11,4%
Viviendo de alquiler en esta misma vivienda	8,8%
Viviendo de alquiler en otra vivienda (de manera independiente)	6,6%
Otra respuesta	4,7%
Viviendo de alquiler en otra vivienda (compartida)	1,3%
Total (534 respuestas)	100%

Un 79% de inquilinos aspira a vivir en una vivienda en propiedad en cinco años. Una cosa es querer y otra esperar razonablemente alcanzar la situación deseada: el 42% cree que logrará esa casa en propiedad.

¿Y dónde cree que estará viviendo dentro de 5 años?	Porcentaje
Me habré comprado mi propia vivienda (distinta de esta)	38,4%
Seguiré en esta misma vivienda alquilada	23,8%
Seguiré viviendo de alquiler en otra vivienda (de manera independiente)	15,5%
No lo sabe	6,7%
Seguiré viviendo de alquiler en otra vivienda (compartida)	5,1%
Volveré a la vivienda familiar	3,9%
Seguiré en esta misma vivienda, pero como propietario	3,6%
Otra respuesta:	3,0%
Total (534 respuestas)	100%



Los obstáculos al alquiler vistos por los inquilinos

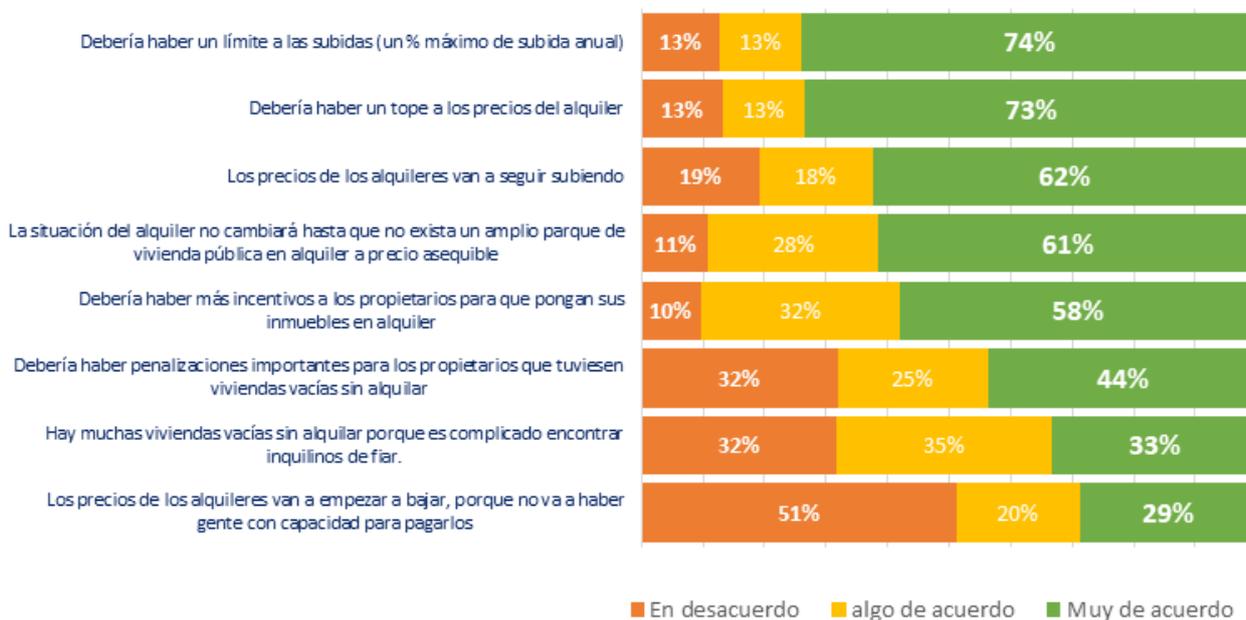
Preguntamos a todos los inquilinos sobre los principales obstáculos para el alquiler en España. Junto a las opciones de respuesta más comunes, que son las mismas para los tres colectivos encuestados (inquilinos, propietarios y población en general), buena parte de los inquilinos encuestados añadieron comentarios en el campo libre, como vemos más abajo.

Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los tres principales según usted. Primera razón	Porcentaje
Los alquileres son muy altos	68,9%
Burocracia, documentación, requisitos...	12,4%
Otro (ver más abajo)	7,1%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	6,4%
No sabe / No contesta	1,9%
Faltan viviendas de alquiler social	1,1%
Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos	0,6%
La Ley es muy rígida para los propietarios	0,6%
La gente prefiere comprar que alquilar	0,4%
Los caseros tienen muchas dificultades para “echar” a un inquilino que no paga el alquiler	0,4%
El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)	0,2%
Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares	0,2%
Total (534 respuestas)	100%

Otros obstáculos para el alquiler en España, según los inquilinos: se repiten respuestas como la dificultad de encontrar vivienda en la **ubicación deseada** (cerca del trabajo), las malas condiciones de **habitabilidad** de algunas viviendas alquiladas, problemas de empleo relacionados con la falta de estabilidad y el cobro en dinero “b”, la **especulación** con la vivienda, mucha demanda y pocos pisos, dificultades encontradas por la edad o nacionalidad del inquilino, la documentación exigida para comprobar la solvencia, referencias los alquileres turísticos, problemas para alquilar con **mascota**, la desconfianza de algunos arrendadores que han tenido malas experiencias, los costes de intermediarios, etc.



¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler?



XIII. La encuesta a los arrendadores

Si miramos al colectivo de **arrendadores** encuestados por OCU (437), todos ellos personas físicas, los resultados son los siguientes.

Un 56% son hombres, un 57% tienen 55 o más años y un 55% han finalizado estudios superiores.

El 58% de los arrendadores trabaja por cuenta propia o ajena y otro 33% es pensionista o jubilado. Un 6% está en situación de desempleo y un 2% se dedica a sus labores. Respecto de la situación económica del hogar, un 9% de arrendadores la describen como difícil o muy difícil (frente a un 26,6% en el caso de los inquilinos y un 21% de la muestra general de propietarios de vivienda).

El **76%** de los arrendadores tienen **una sola vivienda en alquiler**; otro 14% tienen dos y el 10% tienen tres o más viviendas en alquiler. En el 89% de los casos se trata de un piso. Tienen tres dormitorios en el 46% de los casos y 2 dormitorios en otro 33% de los casos.

La vivienda que tienen en alquiler la adquirieron antes del año 2000 en un 21% de casos, entre 2000 y 2004 en el 18% de los casos y entre 2005 y 2009 en el 19% de casos.

Los contratos de alquiler vigentes son relativamente recientes.

¿Cuándo alquiló esta vivienda al inquilino que actualmente la habita?

	Número	Porcentaje
antes de 2010	21	4,8%
2010-2015	39	8,9%
2016-2018	58	13,3%
2019	32	7,3%
2020	55	12,6%
2021	67	15,4%
2022	71	16,3%
2023	93	21,3%
Total	436	100%

Para el 16% de arrendadores el actual es el primer inquilino que tienen.



Para alquilar la vivienda un 45% utilizó los servicios de una **agencia** inmobiliaria y quienes lo hicieron terminaron satisfechos, con un grado medio de satisfacción superior al 8,5 sobre 10. Un 55% de quienes utilizaron una agencia afirman que tuvieron varias opciones de elegir a un inquilino.

Del total de arrendadores, al 77% les pareció fácil o muy fácil encontrar inquilino para su vivienda.

El 99% dice haber firmado un contrato escrito de alquiler. En el 68% de casos el modelo de contrato lo propuso enteramente el arrendador, si bien este se mostró dispuesto a incluir algún cambio propuesto por el inquilino en el 62% de los casos.

Respecto del depósito de la fianza, un 22% de arrendadores reconoce que no se llevó a cabo y otro 11% no lo recuerda. En el 40% de los casos la depositó el propio arrendador, en otro 15% lo hizo el inquilino y en un 12% otra persona.

Para estudiar la solvencia del candidato a inquilino se solicitaron los **siguientes documentos**: las últimas nóminas y el contrato de trabajo en el 55% de los casos; la declaración del IRPF en el 26%; la contratación de un seguro de hogar en el 17%, un certificado de no estar incluido en ficheros de morosos en el 15% y la contratación de un seguro de impago de rentas en el 15%.

Otros requisitos menos frecuentes fueron la presentación del saldo y movimientos de la cuenta bancaria (6%), un aval bancario (5%) e incluso un certificado de antecedentes penales (3%).

Un 29% de los arrendadores dice haber contratado un **seguro de impago de rentas**. Esto se configura como una precaución muy indicada para aumentar la seguridad del arrendador, si bien no garantiza que no vayan a sufrirse perjuicios. Ha habido casos donde el filtro de solvencia del inquilino no ha sido suficientemente riguroso y donde el plazo para recuperar una vivienda tras el impago ha excedido con creces los 12 meses que con carácter general cubren este tipo de pólizas.

Respecto de los gastos que suele incluir la renta del alquiler los resultados son consistentes con los que declaran los propios inquilinos en la encuesta.

Gastos que incluye la renta del alquiler, según los arrendadores

- el IBI: 74% de casos;
- los gastos de comunidad: 71% de casos;
- seguro del hogar: 66% (atención: el seguro contratado por el propietario no suele cubrir la responsabilidad civil del inquilino frente al propietario, la comunidad o terceros).
- La tasa de basuras: 53%;
- Se incluye plaza de garaje en el 31% de las veces;
- Hay trastero en el 27% y piscina en el 15%.



Desde que está el inquilino, un 61% de arrendadores no ha realizado mejoras en la vivienda. Un 27% si ha hecho mejoras en los equipamientos, un 18% en las condiciones de habitabilidad y otro 8% en la eficiencia energética.

Respecto del modo de cobro de la renta

¿Cómo le paga habitualmente su inquilino el alquiler?	Número	Porcentaje
en efectivo	21	4,8%
por transferencia	373	85,4%
por Bizum	9	2,1%
recibo domiciliado	21	4,8%
una parte en efectivo y otra en transferencia	2	0,5%
otra respuesta:	11	2,5%
Total	437	100%

En el campo de otros la cita más recurrente es que lo cobra la agencia que intermedia.

A los arrendadores les consta que un 7% de sus inquilinos tienen actualmente problemas para pagar el alquiler, y un 15% dice haber sufrido algún retraso en el cobro en los últimos doce meses.

- Cuando preguntamos a los inquilinos, el **23%** reconocieron tener esos problemas, aunque solo el 11% reconoció haberse retrasado en el pago al menos una vez en los últimos 12 meses.

Preguntamos a los arrendadores si habían tenido algún tipo de **problema con su inquilino** actual o anterior, en los últimos cinco años y el 76% contestó que no.

Para el 24% de caseros con problemas, **los problemas más recurrentes** fueron:

- El inquilino dejó de pagar la renta durante un tiempo: en el 57% de los casos de problemas, que afecta al 14% del total de arrendadores;
- Daños en la vivienda: fueron el 37% de los problemas y afectaron al 9% de arrendadores totales;
- Retrasos en el pago del alquiler: son el 36% de problemas y afectaron al 8% del total de caseros;
- Las quejas recibidas de parte de vecinos suponen el 14% de los problemas y afectaron al 3% del total de arrendadores;



- La sobreocupación de la vivienda afectó al 2% del total de arrendadores (constituye un 8% de los problemas);
- Otro 2% de arrendadores se encontraron con el problema de que el inquilino se negó a abandonar la vivienda al término del contrato o cuando le dijo que la necesitaba para sí o sus familiares (8% de los problemas declarados);
- El 7% de los problemas tuvieron que ver con disputas sobre quién tenía que pagar gastos de mantenimiento o gastos extraordinarios (desde pintura hasta cambios de ventana o reparación de electrodomésticos, persianas, etc.), lo que afectó al 2% de arrendadores totales;
- Del mismo modo, el 2% de arrendadores tuvo problemas cuando el inquilino metió otros inquilinos en la casa o subarrendó, sin su consentimiento

Entre los arrendadores que ya han concluido un alquiler anterior (366 personas) en un 22% de casos se encontraron **daños importantes al finalizar el contrato**. La media del importe de los años de entre los que aportan cifras (31 arrendadores, un 8% de los arrendadores que ya han terminado al menos un contrato) es de 6.900 euros. Un 25% de los caseros que sufrieron daños no los reclamó los daños al inquilino saliente, y otro 40% lo hizo pero no consiguió que aquel se responsabilizara de los daños. El resto utilizó la fianza para compensar todo o parte de los daños. El problema es que los daños no suelen venir solos: en el 55% de casos de existencia de daños también hubo deudas pendientes por renta.

El 11% de todos los arrendadores encuestados ha acudido a la Justicia para reclamar rentas debidas en cuatro de cada cinco casos, o daños sufridos (en uno de cada diez).

En los casos de reclamación al inquilino por impago de la renta, la media de meses que transcurrieron entre la reclamación y el desalojo fue de 13 meses. En un 29% de casos el plazo superó los 12 meses de espera.

La importancia de contar con un buen seguro de coberturas suficientes vuelve a ponerse de manifiesto.

Los rendimientos netos obtenidos por el arrendador tienden a idealizarse. La renta mensual media cobrada es de 681, lo que multiplicado por 12 meses da unos ingresos de 8.172 euros, suponiendo que se cobre la renta íntegramente.

Al mismo tiempo los arrendadores declaran un gasto anual medio de 2.787 euros por vivienda alquilada, considerando todos los gastos que asumen (IBI, comunidad, seguros, hipoteca en su caso, etc.). Esto arroja un ingreso anual neto medio de 5.385 euros antes de impuestos.

La **intención de** los arrendadores de **hacer obras en la vivienda** en un plazo de hasta dos años para su revalorización es relativa:

- Un 22% piensan pintar las paredes;



- Un 17% piensa cambiar las ventanas y otro 17% reformar la cocina;
- Un 12% renovará algún electrodoméstico;
- Un 10% hará mejoras en el aislamiento externo
- Un 9% incluirá un sistema de calefacción o climatización
- Un 8% reformará un baño.

Los **principales temores de los arrendadores** en sus alquileres son los siguientes:

Como propietario, ¿cuáles son sus principales preocupaciones respecto al alquiler? (respuesta múltiple posible)	número	Porcentaje
que no me paguen	334	76,4%
que se produzcan daños en la vivienda	307	70,3%
poder recuperar la vivienda en tiempo prudencial si el inquilino no paga...	193	44,2%
que la vivienda no esté disponible en caso de que la necesite	88	20,1%
la duración del periodo mínimo de alquiler (demasiado largo)	21	4,8%
otra respuesta:	46	10,5%
Ninguna / no tengo preocupaciones	25	5,7%
Total	437	232%

En el campo de **otros** temores se citan los posibles problemas con los vecinos, que se quede la vivienda vacía y se la puedan ocupar, la inseguridad generada por la normativa.



Pedimos a los arrendadores que nos señalaran los principales obstáculos que ven al alquiler en nuestro país.

Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España?	Número	Porcentaje
Los alquileres son muy altos	192	44,9%
Los caseros tienen muchas dificultades para “echar” a un inquilino que no paga el alquiler	140	32,7%
Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos	111	25,9%
La Ley es muy rígida para los propietarios	100	23,4%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	57	13,3%
El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento	12	2,8%
Faltan viviendas de alquiler social	10	2,3%
Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler	6	1,4%
La gente prefiere comprar que alquilar	4	0,9%
El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)	3	0,7%
Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes	2	0,5%
Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares	2	0,5%
No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías	1	0,2%
La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro	0	0,0%
Otro:	115	26,9%
No hay ningún obstáculo	12	2,7%
Total	428	176%

En el amplio espacio de “otros”, destacan respuestas como el miedo de los caseros a sufrir daños en la vivienda alquilada, las dificultades para obtener un desahucio, el plazo mínimo del alquiler, la precariedad laboral de muchos candidatos y la cantidad de papeles que se les exigen, etc.

En busca de posibles soluciones, los caseros ven necesarios más incentivos para sacar viviendas al mercado del alquiler y reconocen que es necesaria la existencia de un amplio parque de vivienda pública.



XIV. La encuesta a población en general de propietarios

No puede realizarse un estudio completo sobre el alquiler como régimen de tenencia de la vivienda si no se contempla igualmente su alternativa principal: la propiedad. Los propietarios particulares tienen gastos recurrentes, incluso si no tienen cuotas pendientes de hipoteca. Y tienen un deber de conservación de sus inmuebles. En nuestro país son ellos quienes tienen en su mano sacar o no las viviendas disponibles al mercado del alquiler.

El trabajo de campo incluyó una encuesta telefónica a una muestra de la población general que tienen vivienda en propiedad en la que participaron 2.002 personas. Todos los detalles sobre la muestra de la encuesta, variables sociodemográficas y su representatividad se pueden consultar en el Anexo 4.

Situación laboral actual:	Porcentaje
Ocupado (con trabajo remunerado)	59,8%
Jubilado (con empleo anterior) / pensionista	22,2%
Parado	8,0%
Ama de casa	5,4%
Estudiante (o Becario/ En prácticas sin cobrar) - No trabajando	3,6%
NS/NC	0,9%
Total (2002 respuestas)	100%

Un 31% de los encuestados sigue pagando la hipoteca por su vivienda. De ellos, el 56% utiliza un tipo variable.

El importe medio de la cuota mensual de la hipoteca era de 550 euros en 2022, con un 17% pagando mensualmente más de 750 euros por su hipoteca. Estas cifras han empeorado llamativamente en un solo año. En 2023 el importe medio de la hipoteca es de **642 euros**, con un 26% que paga ya más de 750 euros al mes.

Para el conjunto de encuestados, los ingresos netos medios del hogar son de 2.728 euros, si bien hay un 26% de hogares donde el ingreso neto medio mensual no alcanza los 1.500 euros.

El gasto medio anual por vivienda, incluyendo todos los conceptos, es de 1.402 euros, pero difiere lógicamente entre quienes tienen la casa ya pagada y los que no.



Obras de los propietarios en la vivienda

La propiedad suele verse a menudo como el objetivo final o ideal. Pero no debe olvidarse la necesidad que tienen los propietarios de efectuar gastos para la conservación, y en algunos casos mejora, de la vivienda. Para hacernos una idea más precisa preguntamos por obras realizadas en la propia vivienda y en la comunidad de propietarios.

En los últimos 5 años, ha realizado alguna reforma en su vivienda para...	Porcentaje
renovar estancias (el baño, la cocina...)?	28,9%
mejorar la eficiencia energética?	22,5%
otra reforma	11,5%
mejorar la accesibilidad?	8,5%
Total (2002 respuestas)	100%

En el capítulo de otras reformas, las más repetidas son el cambio de suelo, de ventanas, pintura, cambios en caldera y calefacción, cambio de puertas, cierre exterior de terraza o porche, reparaciones de humedad y obras en la fachada.

El gasto medio por obras en la propia vivienda fue de 13.916 euros por propietario, aunque viene condicionado por aquellos que realizaron reformas integrales donde el coste es muy superior. La mediana del gasto (la cifra que divide en dos mitades a quienes han realizado obras) fue de 6.000 euros y la moda o respuesta más frecuente fue de 3.000 euros.

En las viviendas de tipología colectiva (pisos), en un 34% se realizaron obras en la comunidad durante los últimos 5 años para reformar la fachada, la accesibilidad (ascensores, rampas) o la mejora energética de su edificio. El gasto medio por propietario ha sido de 5.576 euros y la moda o respuesta más frecuente fue de 2.000 euros por propietario.

De cara al futuro, la intención de realizar obras por los propietarios en los **próximos cinco años** es de un 22% para renovar estancias (baño, cocina), un 18% para mejora de eficiencia energética, un 8% para mejora de la accesibilidad y otro 6% para otras reformas.

¿Ha pensado en poner en alquiler una vivienda de su propiedad?

En esta muestra de propietarios en general un 79% solo es propietario de una vivienda mientras que otro **21% posee más de una** (417 encuestados). Entre los que tienen más de una vivienda, un 40% la tiene puesta en alquiler (166



encuestados). Al resto de propietarios de más de una vivienda que no la tienen puesta en alquiler (251 encuestados) les preguntamos si han **contemplado la posibilidad de poner la vivienda en alquiler**. La tabla muestra las respuestas. Un 15% de propietarios de más de una vivienda se plantean ponerla en alquiler pero no la ponen por falta de seguridad. Otro 72% ni siquiera se lo plantea.

¿Ha contemplado en alguna ocasión la posibilidad de poner en alquiler su/s vivienda/s?	Porcentaje
No, nunca	71,7%
Sí, me lo he planteado y creo que lo haré algún día	9,8%
Sí, me lo he planteado, pero tengo miedo por posibles impagos, daños, no recuperar la casa ...	8,2%
Sí, pero solo la alquilaré cuando tenga más seguridad como propietario	6,4%
Otra respuesta	3,9%
Total (251 respuestas)	100%

Quisimos profundizar en los **obstáculos** que ven para poner la casa en alquiler.

¿Qué obstáculos ve para la puesta en alquiler de esa vivienda que tiene disponible? (posible respuesta múltiple)	Porcentaje
Quiero tenerla disponible para usarla yo o mi familia	50,3%
Otro motivo:	22,2%
Temo no poder cobrar la renta	12,6%
Temo no poder recuperar la casa rápidamente en caso de impago	12,3%
Temo que haya daños en la casa alquilada	9,8%
Ninguno / Nada / No hay	8,6%
No quiero tener que tratar con un inquilino, atender llamadas, reparaciones urgentes, exigencias varias, etc.	2,6%
Temo no poder venderla cuando yo lo decida	0,6%
No estoy de acuerdo con que el Estado fije la renta que tengo que poner	0,5%
Creo que hay muchos requisitos para poner la casa en alquiler	0,4%
Los plazos de duración del alquiler me parecen demasiado largos	0,0%
Total (251 respuestas)	120%



Analizando las respuestas de quienes adujeron “otro motivo”, se repite el temor a las malas experiencias en alquiler, la necesidad de reformar primero la casa, el hecho de estar situada en zonas con poca demanda de alquiler o el hecho de ser una propiedad compartida con otros copropietarios.

En sí mismo **el plazo** legal de los alquileres **no es un freno** declarado para arrendadores potenciales: el temor es a no poder cobrar la renta, no poder recuperar la vivienda o tener daños en el inmueble.

¿Veto a aspirantes a inquilino?

A quienes tienen alguna otra vivienda en propiedad además de la suya y no la alquilan, se preguntó por sus preferencias o posibles vetos a algunos perfiles de inquilinos. A riesgo de parecer políticamente incorrectos se ha preferido plantear la pregunta del modo más claro posible para tratar de detectar las reticencias de los propietarios.

La siguiente tabla está ordenada por aquellos colectivos a quienes “seguramente” no alquilarían su vivienda los potenciales arrendadores. Los inmigrantes en situación irregular, las personas sin un trabajo estable y los inquilinos con ingresos reducidos lo tienen más difícil para encontrar un alquiler. La tenencia de mascotas sale a relucir aquí y en otros momentos de la encuesta: parece claro que puede resultar un problema para los inquilinos.

En el lado contrario, los funcionarios y los jubilados parecen ser los colectivos preferidos por los potenciales arrendadores.

¿Si se planteara ponerla en alquiler y pudiera optar entre varios candidatos, alquilaría su vivienda a los siguientes perfiles de inquilinos?

	Me es indiferente		No, seguramente no		Sí, seguramente, sí	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Inmigrantes en situación irregular (sin papeles)	26	10,4%	197	78,5%	28	11,1%
Una persona sin un puesto de trabajo estable	38	15,1%	176	70,1%	37	14,8%
Un inquilino con ingresos justos para pagar esa renta (o inquilino económicamente vulnerable)	40	16,0%	121	48,1%	90	35,9%
Inquilinos con perro/s	83	33,1%	109	43,3%	59	23,6%
Estudiantes	48	19,2%	93	36,9%	110	43,8%
Una familia con niños pequeños	115	45,7%	53	21,1%	83	33,2%
Personas jubiladas (65 años o más)	54	21,5%	28	11,1%	169	67,4%
Personas del colectivo LGTBI	77	30,8%	27	10,8%	146	58,4%
Funcionarios	40	15,8%	26	10,3%	185	74,0%



Principales obstáculos para el alquiler, según la población general

Preguntamos a los 2002 propietarios sobre cuáles serían en su opinión los principales obstáculos para el alquiler de vivienda en España.

Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? (1er+2º+3º)	Porcentaje
Los alquileres son muy altos (los precios)	75,1%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	28,4%
Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos	13,0%
Los caseros tienen muchas dificultades para “echar” a un inquilino que no paga el alquiler	8,9%
(*) Burocracia, documentación, requisitos	6,5%
La Ley es muy rígida para los propietarios	4,8%
(*) Falta de trabajo / inestabilidad laboral	4,8%
Faltan viviendas de alquiler social	3,8%
(*) Los propietarios tienen miedo a que les causen daños en la vivienda alquilada	3,3%
(*) No sé	3,3%
Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes	2,2%
(*) El mal estado/mala calidad de las viviendas en alquiler	1,9%
El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)	1,7%
No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías	1,5%
Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares	1,4%
La gente prefiere comprar que alquilar	0,7%
El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento	0,6%
La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro	0,2%
Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler	0,1%
Otro:	29,0%
No hay obstáculos	0,9%
Total (total de respuestas 2002)	192%

¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler?





XV. Conclusiones y recomendaciones

La encuesta realizada por encargo de OCU permite arrojar luz sobre el mapa de la situación de las familias que viven de alquiler en España y de las familias que tienen la vivienda en propiedad. Añade al dato frío estadístico, que en general se ve confirmado, aspectos subjetivos de los principales afectados por el alquiler, lo que ayuda a entender la situación y a buscar posibles soluciones.

Las principales conclusiones del estudio son las siguientes:

- El alquiler sigue visto en España como una situación transitoria de tenencia de la vivienda, en tránsito hacia la deseada propiedad. Un 79% de los inquilinos aspiran en 5 años a ser propietarios de la vivienda en la que vivan, aunque solo el 42% creen que lo conseguirán.
- En España existen 18,5 millones de viviendas principales. Casi tres millones de hogares viven en viviendas de alquiler, un 16% del total. La opción del alquiler ha aumentado en los últimos años, también por la mayor dificultad de acceso a la propiedad, debido a los precios, a la falta de ahorro previo, a la falta de estabilidad en empleos con salarios consistentes y al encarecimiento de las hipotecas.
- Asistimos a un fuerte **incremento de la demanda** de vivienda, favorecido por la creación de empleo, la formación de nuevos hogares y el aumento de la población. La demanda de vivienda está fuertemente concentrada en las zonas y ciudades con mayor dinamismo en el mercado de trabajo. Esto se ha traducido en una subida de los precios del alquiler que dificulta el acceso a la vivienda y precariza a las familias. Un 63% de los inquilinos encuestados destina más del 30% de sus ingresos al pago de la renta y de los gastos ligados a la vivienda.
- Los **inquilinos son más jóvenes y tienen un nivel de renta menor**. El colectivo de origen extranjero está sobrerrepresentado en el alquiler, con un 33% de los inquilinos. Del conjunto de inquilinos, el 34% tiene unos ingresos familiares de hasta 1.500€ mensuales, mientras que hasta ese intervalo entre los propietarios solo están el 19%. El 26,6% de los inquilinos tienen una situación familiar difícil o muy difícil económicamente, mientras entre los propietarios indican estar en esa situación el 21%. Entre los propietarios el 30% tienen una hipoteca de una media de 642€, tras subir 92€ en el último año (un 15%). El 70% de las familias encuestadas tienen ya pagada la vivienda.
- En España la oferta de vivienda en alquiler la aportan los propietarios privados. Su **casero** habitual son los particulares: 85% y lo habitual es alquilarlas directamente a las familias, siendo la participación de las agencias inmobiliarias en torno a un tercio de los casos. Apenas un 3% de inquilinos cuentan con viviendas de alquiler público. Existe un déficit



crónico de inversión en VPO de alquiler, sin que hasta ahora se haya iniciado un plan para corregirlo.

- La oferta privada de vivienda en alquiler está disminuyendo como consecuencia del temor que sienten los arrendadores y quienes podrían serlo a no cobrar la renta, a sufrir daños en la vivienda y a no poder recuperar su propiedad en caso de impago. Esto agrava el desequilibrio entre una pujante demanda y una oferta en retroceso, al tiempo que se contabilizan 3,8 millones de viviendas vacías en nuestro país.
- Las ayudas públicas a inquilinos no están contribuyendo a contener la subida de precios del alquiler. Los hogares más vulnerables apenas pueden acceder al mercado del alquiler ante la subida de precios y el endurecimiento de condiciones para la selección de los candidatos a inquilino. La oferta de vivienda pública y los recursos de los servicios sociales son totalmente insuficientes para dar el apoyo necesario a quienes no encuentran una vivienda digna en el mercado.

Tras el análisis de los datos y las posibles causas, se emiten las siguientes recomendaciones:

A) A los poderes públicos.

Si se pretende obrar por un equilibrio estable de los precios del alquiler hay que actuar sobre la oferta, en dos direcciones.

- a) Por un lado, urge la adopción de un plan ambicioso de **inversión en vivienda pública en alquiler**, que vaya más allá de los discursos y se proponga metas anuales realistas buscando fórmulas de colaboración público-privada. Sería necesario incorporar al menos 600.000 viviendas públicas en régimen de alquiler, para que tuviera un impacto estable en un parque donde actualmente hay casi tres millones de viviendas alquiladas. No se trata solo de construir más (para lo que hay que simplificar los trámites y evitar el encarecimiento artificial del suelo), sino de rehabilitar y de atraer vivienda privada infrautilizada a las bolsas de alquiler público.
- b) Paralelamente, la manera más rápida de aumentar la oferta es **aportar seguridad** a los arrendadores particulares, que constituyen el 80% de los proveedores de casas alquiladas en nuestro país. No sería descabellado aspirar a movilizar para el alquiler unas 500.000 viviendas de las que actualmente están vacías en las ciudades y zonas con demanda. La seguridad jurídica facilitaría igualmente una mayor inversión privada en vivienda en alquiler por parte de fondos y socimi, contribuyendo a una profesionalización del mercado.

La adopción de medidas extraordinarias como el control de rentas o la suspensión de procedimientos de desahucio deben plantearse con carácter de excepcionalidad, acotadas en el tiempo y a circunstancias bien definidas, para evitar precisamente que provoquen el efecto contrario de retraimiento de la oferta.



Para facilitar la disponibilidad de fondos suficientes que puedan garantizar el apoyo a los inquilinos más vulnerables convendría revisar los programas de ayudas al alquiler, que podrían estar contribuyendo a una subida de precios. Las ayudas deben centrarse en reforzar el parque de vivienda pública disponible y la dotación de los servicios sociales necesarios para acompañar a esos hogares más vulnerables.

En paralelo, se debe promover políticas que favorezcan la descentralización efectiva de los centros de trabajo, para buscar una utilización más equilibrada del territorio.

B) A los propietarios y arrendadores

Si se dispone de una vivienda en propiedad que no se utilice, cabe plantearse su venta o la puesta en alquiler. Si se opta por el alquiler, se recomienda la contratación de un seguro de impago de rentas de calidad. Es esencial la selección del inquilino, de manera que la renta no le suponga más del 30-35% de los ingresos del hogar. Utilice un contrato equilibrado, fije una renta ligeramente inferior al mercado y mantenga la vivienda en buen estado de uso. Si tiene un inquilino cumplidor, facilite su continuidad llegando a acuerdos sobre actualización de rentas y la realización de las obras o reparaciones necesarias. Confeccione un inventario de lo que incluye el alquiler y a la hora de concluirlo revise la vivienda, firme un documento de entrega de llaves con el inquilino al tiempo que liquida la fianza una vez descontados los posibles desperfectos que sean a cuenta del inquilino. Ante un posible impago reaccione con celeridad buscando primero soluciones amistosas; si no hay más remedio, inicie el procedimiento adecuado tras acudir a su seguro.

C) A los inquilinos

Busque una vivienda cuya renta de alquiler, sumada al resto de gastos de suministros, no suponga más del 35% de sus ingresos. Infórmese de las ayudas existentes al alquiler y de las deducciones autonómicas para inquilinos. Algunas de esas ayudas tienen límites de renta que hay que respetar (de renta de alquiler y de ingresos del hogar). No adelante ninguna suma antes de visitar la vivienda y comprobar que reúne las condiciones deseadas. Recuerde que con la legislación actual el pago de los honorarios de la agencia -si interviene una- recae sobre el arrendador. Exija recibo de todas las sumas que entregue. Revise el contrato, asegúrese de que incluye el NIF del arrendador y la referencia catastral de la vivienda. Pida que le aporten copia del recibo del depósito de la fianza legal en el organismo autonómico correspondiente.

Mantenga la vivienda en buenas condiciones y reporte con diligencia al arrendador las reparaciones u obras de conservación que sean necesarias. Contrate un seguro para inquilinos que le cubra principalmente la responsabilidad civil como inquilino.

Para facilitar la difusión de estas recomendaciones, se han elaborado **tres videos cortos** con la siguiente temática:

- Derechos y deberes para inquilinos
- Derechos y deberes para arrendadores
- Normas sobre el reparto de gastos y la duración de los contratos de alquiler de vivienda.



Anexo 1 – Consideraciones sobre el marco jurídico a respetar en arrendamientos de vivienda

Reglas de juego: derecho a una vivienda digna y derecho a la propiedad privada

La búsqueda de soluciones al acceso a la vivienda no puede desligarse del respeto al marco jurídico básico del Estado. Las posibles medidas gubernativas serían muy distintas si viviéramos en un estado colectivista, en uno puramente capitalista o en otro de corte anarquista. España es un *Estado social y democrático de Derecho* donde se reconocen unos derechos fundamentales a los ciudadanos, como el derecho a la propiedad privada (art. 33 de la Constitución) y el derecho a disfrutar de una vivienda digna (art. 47), de donde se deriva un reconocimiento expreso a la función social de la propiedad.

Por su parte, la Declaración Universal de Derechos Humanos y la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea reconocen el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Esto implica un **mandato a los Estados** para la adopción de medidas apropiadas para **promover políticas públicas** encaminadas a facilitar el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna.

En España existe una **obligación de los poderes públicos** para promover las condiciones que hagan efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna, como reconoce el Tribunal Constitucional (STC de 28/2/2019, por ejemplo). Las decisiones y la puesta en práctica de la política de vivienda deben respetar también el **reparto de competencias** entre el Gobierno Central y las comunidades autónomas.

No respetar las leyes perjudica a los inquilinos y a las personas vulnerables

Leyes como la 5/2018, de 11 de junio de 2018, o sentencias del Tribunal Constitucional (como la citada STC 28/2/2019) y del Tribunal Supremo (STS 15/2/2021) reconocen los perjuicios que genera la ocupación, tanto para el interés general, como para el interés particular de arrendadores, inquilinos (que ven la oferta de alquiler reducida y los precios disparados) y de personas vulnerables que solicitan ayudas siguiendo los procedimientos establecidos. El Tribunal Constitucional ha afirmado que *“el derecho a la elección de residencia no es un derecho absoluto que habilite a ocupar cualquier vivienda o espacio”*.



En sentencias como la de 31/10/2023 el Tribunal Supremo reconoce la existencia de *“una jurisprudencia consolidada sobre la necesidad de que el juez al que se solicita la autorización de entrada en domicilio para proceder al desalojo de una vivienda ocupada ilegalmente deba ponderar cuidadosamente las circunstancias concurrentes, en especial cuando en ella habiten menores u otras personas especialmente vulnerables, prestando especial atención a que la Administración solicitante del desalojo adopta medidas proporcionadas y suficientes para la protección de las personas vulnerables”*.

El juez no puede imponer una medida concreta, pero debe comprobar que la administración que actúa sí adopta *“las medidas de protección suficientes para no dejar desamparadas a las personas especialmente vulnerables que vayan a ser desalojadas forzosamente de la vivienda que ilegalmente ocupaban”*.

Ahora bien, *“el juez **no puede**, so pretexto de cumplir con la exigencia de ponderación de los intereses concurrentes, paralizar indefinidamente un desalojo forzoso que trae causa de un acto administrativo firme, aparentemente legal, porque estaría permitiendo -y hasta posibilitando, de hecho- la permanencia y **consolidación de una situación de ilegalidad”***.

De ser así se *“perjudicaría tanto al interés general como a los particulares intereses de propietarios y, en su caso, de los legítimos poseedores de las viviendas ocupadas y, muy especialmente, a los **intereses de aquellas otras personas que, encontrándose también en situación de vulnerabilidad y en riesgo de exclusión social, económica y residencial, optan por mantenerse dentro de la legalidad y solicitar la adjudicación de esas viviendas por las vías establecidas.”*** (STS de 12 de febrero de 2021).

El propio **Tribunal Europeo de Derechos Humanos** se ha pronunciado sobre ese necesario equilibrio de derechos. En una sentencia de 13/12/2018 señaló que la demora prolongada de las autoridades públicas a la hora de ejecutar una orden judicial de desalojo de los ocupantes ilegales de un inmueble **vulnera el derecho del titular legítimo** a un proceso equitativo y su derecho de propiedad. Y ello aunque el motivo de la demora fuera asistir a las personas ocupantes en situación de vulnerabilidad o preservar el orden público en el desalojo. Quien haya obtenido una resolución judicial que decrete el desalojo del ocupante **tiene derecho a instar la ejecución** de dicha resolución, dice el Constitucional, como parte del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución).

El equilibrio de derechos en la Ley de Arrendamientos Urbanos

Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 realizó un esfuerzo por encontrar el equilibrio entre la necesaria protección de la estabilidad del inquilino y el reconocimiento de unos derechos del arrendador que propiciaran la puesta en alquiler de las viviendas de que dispone. Pretendía así corregir décadas de desequilibrios, de sobreprotección y posterior liberalización, que dieron como resultado un mercado del alquiler completamente ineficiente.

El preámbulo de la LAU dice que la norma *“se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia”*.



Esa protección especial al arrendatario de vivienda no se traduce en una regulación unívoca en beneficio del inquilino. Precisamente para lograr el fin de proteger al inquilino, la LAU buscaba el necesario equilibrio entre los derechos del arrendatario, que necesita un mínimo de estabilidad en su vivienda en alquiler, y los de los arrendadores, que son los que en nuestro país aportan las viviendas para ponerlas a disposición de los inquilinos.

Leemos en ese Preámbulo que *“en relación con su duración (...) se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta **estabilidad** para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un **freno** para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado”*.

*“El establecimiento de un plazo de duración limitado (de los contratos de alquiler de vivienda) **permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones**”*.

Y en cuanto al precio del alquiler, a LAU afirma que *“El régimen de rentas se construye en torno al principio de la **libertad de pactos** entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan **reflejar la realidad del mercado**, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas”*.

Ese equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes ha variado al hilo de las sucesivas reformas de la LAU. A juzgar por el resultado de la encuesta a arrendadores y por la evolución reciente de la oferta de viviendas en alquiler, se constata que existe un sentimiento de desprotección por parte de los propietarios, lo que podría estar contribuyendo a agravar el problema del acceso a la vivienda en alquiler, especialmente para los más vulnerables. Lo analizamos en los siguientes apartados.



Anexo 2.- Cuadro de ayudas al alquiler por ccaa

Las ayudas al alquiler suelen provenir de fondos estatales pero su gestión está delegada a las comunidades autónomas (CCAA). Cada comunidad define el colectivo que puede optar a las ayudas, su importe, los límites de ingresos de la unidad familiar o la renta máxima mensual para poder optar a la subvención. Hay ayudas específicas para inquilinos en situación vulnerable, también municipales: se recomienda acudir a los servicios sociales e inscribirse en el registro autonómico de solicitantes de vivienda protegida.

Los inquilinos deben estar atentos a las convocatorias en su comunidad autónoma de ayudas al alquiler de vivienda o habitaciones que sean su residencia habitual. Los plazos suelen ser cortos y los procesos se paralizan al agotar el presupuesto. Cataluña suele ser de las más tempranas. El cuadro de ayudas que publicamos resume los datos de aquellas que estaban en plazo de solicitud en el mes de noviembre de 2023.

Algunas reglas generales

En principio, en las ayudas se excluye a quien sea propietario de otra vivienda, salvo que justifique que no está disponible por causa ajena a su voluntad o que sea inaccesible para algún miembro del hogar. También se excluye a los parientes del arrendador hasta el segundo grado (tercer grado en País Vasco) y a quien sea socio de la persona arrendadora. Existe un límite máximo de renta mensual del alquiler. Dicha cantidad no tiene en cuenta anejos como garajes o trasteros. Como criterio general, si el alquiler incluye garaje y su precio no está desglosado, se toma como importe de la renta de la vivienda el 80 % del precio total del alquiler. Si hay un trastero, se toma el 95 % del importe de la renta; con garaje y trastero se toma el 75 % de la renta total que se pague. Se exige que el pago no sea en efectivo. Hay que probar cada pago para recibir la ayuda. Las ayudas a jóvenes suelen ser compatibles con el Bono Joven del alquiler, pero se imponen límites conjuntos.



Ayudas autonómicas por alquiler de vivienda habitual 2023

CCAA	Beneficiario	Importe de ayuda en % de renta	Límite renta mensual, €	Límite de ingresos, €
Asturias	Inquilinos con límite de ingresos	50%	600	3 IPREM (1)
Baleares	Inquilinos con límite de ingresos	50% lím. 3.000 año	900	3 IPREM (1)
Cantabria	Colectivos vulnerables cuyo alquiler se califique de protegido	40%	500	3 IPREM (1)
Castilla y León	Inquilinos con límite de ingresos	50%, 60% jóvenes, 75% zona despoblación	550 en 5 capitales	entre 0,5 y 3 IPREM (1)
C. Valenciana	Inquilinos con límites de ingresos. Prioridad a grupos vulnerables y hogares con más miembros.	40-50%	Valencia 770 mes (Alicante y Castellón 680). Fam. Num. 900	entre 0,3 y 3 IPREM (1)
Galicia	Bono alquiler social: situaciones de gran dificultad	100%	550 en capitales	1,5 IPREM según nº de miembros
La Rioja	<36	60%	600 mes	3 IPREM (1)
	Fam. Numerosa, persona con discapacidad, víctimas	40%		
C. Madrid	Colectivos vulnerables y <36 años	50%	900 en ciertos municipios	3 IPREM (1)
Región de Murcia	Jóvenes hasta 35 años	60% lím. 360 mes	600 mes	3 IPREM (1)
País Vasco	>18<35	60% lím. 300 mes	800 mes en capitales	3.000 < 25.921 (2)
C. F. Navarra	Emanzipa: edad >23<32	50% lím. 250 mes	675 mes	3.000 < 20.000 o 30.000 si más de 1 persona. Máx 5.000 en ahorro y 90.000 en patrimonio
	David: familias con escasos ingresos	50% lím. 300 mes	675 mes	3.000 < 16.825 según nº de miembros

(1) La suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada serán iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). El límite es de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad o de personas que sean hijos o hijas de víctimas de violencia de género y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %.

(2) El límite de ingresos sube si hay más miembros en la unidad familiar.



Anexo 3.- Ayudas al alquiler para hogares vulnerables

Junto a las ayudas más genéricas para el alquiler de vivienda, centradas principalmente en los jóvenes, aunque no de manera exclusiva, algunas CCAA prevén ayudas específicas para colectivos especialmente vulnerables. Constatamos que la información disponible en las respectivas páginas web de las consejerías de vivienda no suele estar actualizada e incluye programas que dejaron de estar vigentes años antes.

Para los casos de inquilinos en situación de especial vulnerabilidad y vulnerabilidad sobrevenida la recomendación es:

- inscribirse en los registros autonómicos de demandantes de vivienda y
- acudir a los servicios sociales del municipio, porque desde ahí podrán acceder a los recursos disponibles en materia de vivienda social.

De hecho, diversas comunidades autónomas conceden ayudas económicas a entidades locales y entidades del tercer sector para que estas faciliten alojamiento a personas en situación de vulnerabilidad.

También hay **Ayudas directas** para solución habitacional de urgencia. Siempre se pide estar inscrito en el registro de demandantes de vivienda, a veces desde un plazo mínimo transcurrido. A continuación, hacemos mención a las ayudas que las CCAA tenían anunciadas en noviembre de 2023.

Andalucía

En 2023 se han publicado convocatoria de ayudas al pago del alquiler de la vivienda habitual para las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Esta condición debe acreditarse por los servicios sociales. Para rentas de alquiler de un máximo de 600 euros mensuales. También se ha previsto una ayuda para inquilinos que perciban una pensión no contributiva.



Aragón

Mantuvo abierta hasta el 5 de octubre de 2023 una convocatoria de ayudas al alquiler para víctimas de violencia de género, desahucio, personas sin hogar y otras personas vulnerables.

Asturias

Existe una ayuda a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida. La ayuda es del 100% de la renta (hasta 900 euros al mes) y durante un plazo máximo de 2 años. El límite de ingresos antes de la situación de vulnerabilidad es de 5 veces el IPREM con carácter general, y en los dos años anteriores a la solicitud, los ingresos netos deben haber disminuido al menos en un 20% hasta no superar 3 veces el IPREM, al tiempo que el esfuerzo de pago de la renta supere el 30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.

Canarias

Canarias también lanzó en abril de 2023 y durante un plazo de solicitud de 15 días una ayuda para el pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

Cantabria

El Gobierno de Cantabria prevé ayudas destinadas a facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Son los servicios sociales quienes otorgan esa consideración de especial vulnerabilidad. La ayuda puede ser la puesta a disposición de una vivienda o una ayuda a un alquiler de hasta el 100% y límite de 300 euros mensuales (que pueden llegar a 500 euros en algunos casos), junto con hasta 100 euros al mes para gastos de suministros, mantenimiento o comunidad. Lo primero es obtener la llamada “calificación habitacional”, lo que incluye Informe favorable de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes.

Castilla – La Mancha

En Castilla -La Mancha se ha publicado ayudas al alquiler para colectivos vulnerables específicos como las víctimas de violencia de género con ingresos máximos de 3 veces el IPREM y para rentas de alquiler máximas de 750 euros.



Cataluña

Mantuvo abierta hasta el 30 de septiembre de 2023 una convocatoria de subvenciones para el pago del coste del alquiler de las viviendas obtenidas del mercado privado, destinadas a facilitar el acceso inmediato a la vivienda de las personas especialmente vulnerables. Requiere una Resolución favorable de la Mesa de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña.

Extremadura

Concede ayudas a municipios y entidades del tercer sector con el fin de facilitar una solución habitacional inmediata, como medida puntual y extraordinaria, a las mujeres víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Galicia

El Bono del alquiler social se prevé en Galicia para determinadas unidades de convivencia que encuentren gran dificultad para pagar un alquiler y que estén en situaciones como las siguientes: personas incurso en procedimientos de desahucio por no poder asumir el pago de la renta o quienes pierdan su vivienda por ejecución hipotecaria; Víctimas de violencia de género o de trata sexual; Quienes pierdan su vivienda por circunstancias imprevisibles y sobrevenidas; Quienes hayan disfrutado de una vivienda de alquiler social e promoción pública o en virtud de convenios con otras entidades.

Los ingresos no podrán superar 1,5 veces el Iprem, ponderados con unos coeficientes según el número de personas que componen la unidad familiar. Debe obtenerse un informe de los servicios sociales del ayuntamiento en el que esté empadronada la persona solicitante, sobre la situación económica y social de la unidad de convivencia, su situación de vulnerabilidad o exclusión social y el seguimiento social que proceda.

Comunidad de Madrid

En la Comunidad de Madrid existe el Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida. La ayuda puede ser del 100% de la renta, hasta 900 euros al mes. Los límites de ingresos son aquí mayores: antes del devenir de la vulnerabilidad, iguales o inferiores a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas del terrorismo y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %.



Se considera que ha devenido vulnerable por haber sido reducidos, dentro de los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda, los ingresos netos del conjunto de la unidad de convivencia de forma sustancial, en un 20 % como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM (1.800 euros al mes) y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por la persona arrendataria, supere el 30 % de los ingresos netos de la misma. Pueden tramitarse online.

Comunidad Foral de Navarra

Junto a otros programas de ayuda al alquiler como DAVID o EMANZIPA, la Comunidad Foral ofrece a las Unidades familiares en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo, con graves dificultades de acceso o mantenimiento de vivienda, y que cuenten con la valoración técnica favorable del Servicio Social de Base, un servicio de acompañamiento en la búsqueda de vivienda, prestado por los Equipos de Incorporación Social en la Vivienda (EISOVI). Además, a través del mismo Servicio Social de Base es posible acceder al Fondo foral de vivienda social, para personas que pierdan su vivienda por desahucio o estén en Riesgo inminente de pérdida de vivienda, por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades del alquiler.

La Rioja

Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida. Con los mismos requisitos que en Asturias, salvo el límite de renta mensual del alquiler, aquí es de 600 euros.

Comunidad Valenciana

En la Comunidad Valenciana los límites de recursos para la unidad de convivencia son:

- 3 o más miembros: 2 IPREM.
- 2 miembros: 1,5 IPREM.
- 1 miembro: 1 IPREM.

Aquí la ayuda es del 100% de la renta, con cuantías máximas que dependen del municipio (en Valencia hasta 770 euros al mes; Alicante y Castellón 680 euros). También para habitaciones (hasta 300 euros)



Anexo 4.- Cuadro de deducciones autonómicas en IRPF por alquiler de vivienda

Desde el año 2015 no existe una deducción estatal por alquiler de vivienda habitual, pero muchas comunidades autónomas sí prevén deducciones en el tramo autonómico del IRPF para determinados colectivos que viven de alquiler. La tabla muestra esquemáticamente a quién se aplica la deducción en cada caso, cuál es su importe y qué requisitos se exigen. El colectivo más frecuente es el de los jóvenes, normalmente hasta los 35 años, pero hay otros colectivos más proclives a la vulnerabilidad como las familias monoparentales, las familias numerosas, los mayores de 65 años, personas con discapacidad o víctimas de violencia de género. También se premia a quienes viven de alquiler en zonas con riesgo de despoblación.

Como se ve en la tabla adjunta sobre deducciones, cada comunidad autónoma fija un **porcentaje de deducción** sobre la renta pagada y un importe **máximo de deducción anual** en la cuota, que va desde los 300 euros en Cantabria hasta los 2.400 euros en País Vasco para menores de 30 años. Para optar a las deducciones hay un **límite máximo de ingresos** que se incrementa en tributación conjunta.

¿Deducciones para arrendadores?

Hay comunidades autónomas que prevén deducciones en IRPF para ciertos gastos del arrendador. Aragón prevé una deducción del 30 % para el propietario que ceda una vivienda al Plan autonómico de Vivienda Social. Canarias deduce parte del seguro de impago de rentas y Baleares hace lo mismo y añade el gasto de mejora en eficiencia energética. La Comunidad Valenciana deduce el 5 % de los rendimientos íntegros del alquiler iniciado ese año (máx. 3.300 €); Madrid un 10 % de los gastos iniciales del alquiler (formalización, seguros, certificado de eficiencia), y Murcia un 10 % de los gastos en renovables en vivienda alquilada.



Deducciones autonómicas en IRPF por alquiler 2023

CCAA	Quién se deduce (edad, colectivos)	% de renta a deducir	Límite anual deducción, €	Límite de ingresos unidad familiar, € (1)
Andalucía	<35; >65, víctimas de violencia y terrorismo	15%	600 €	I: 25.000 C: 30.000
Asturias	Inquilinos	10%	500 €	I: 26.000 C: 37.000
	Concejo riesgo de despoblación	20%	1.000 €	I: 35.000 C: 45.000
Baleares	<36; minusvalía física 65% o psíquica 33%; Fam. numerosa o monoparental; por traslado laboral temporal inter islas	15%	440 €	I: 33.000 C: 52.800
Canarias	Inquilino	24%	720 €	I: 22.000 C: 33.000
Cantabria	<35, >65 o discapacidad 65%	10%	300 (I) /600 (C)	I: 22.946 C: 31.485
	Zonas riesgo despoblamiento	20%	600 (I) /1.200 (C)	
Castilla La Mancha	<36, fam. numerosas, monoparentales, discapacidad 65%	15%	450 €	I: 12.500 C: 25.000
	<36 en municipios poco poblados	20%	612 €	
Castilla y León	<36	20%	459 €	I: 18.900 C: 31.500
	Municipios poco poblados	25%	612 €	
Cataluña	<33, parados, discapacidad 65%, viudos a partir de 65 años	10%	300 o 600 (C), fam. num. o monoparental	I: 20.000 C: 30.000
C. Valenciana	Inquilinos	20%	800 €	I: 30.000 C: 47.000
	<36, discapacidad o víctimas	25%	950 €	
	Si reúne dos de anteriores	30%	1.100 €	
	Alquiler por traslado laboral (compatible)	10%	224 €	
Extremadura	<36, fam. numerosa o monoparental, discapacidad 65%	30%	1.000 € (1.500 € en despo- blados)	I: 28.000 C: 45.000



Galicia	<36	10%	300	22.000
	<36 con dos o más hijos menores	20%	600	
	<36 con discapacidad 33%	Lo duplican	Lo duplican	
La Rioja	<36	10%	300 €	I: 18.030 C: 30.050
	<36 en pequeños municipios	20%	400 €	1.800 € base de ahorro
C. Madrid	<35 <40 en paro con dos ascendientes o descendientes a cargo	30%	1.200 €	I: 25.620 C: 36.200
R. Murcia	<35, fam. numerosa o monoparental o discapacidad del 65%	10%	300 €	24.380 1.800 € base de ahorro
País Vasco	Inquilinos	20%	1.600 €	No fijado
	Fam. numerosa	25%	2.000 €	
	<30	30%	2.400 €	
C. F. Navarra	Inquilinos	15%	1.200 €	I: 30.000 C: 60.000
	<30 o monoparental	20%	1.500 €	

I: Tributación individual. C: Tributación conjunta.



Anexo 5.- Informe completo de la encuesta sobre el alquiler y cuestionario de la encuesta

Encuesta a ciudadanos españoles durante NOVIEMBRE 2023

INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

El objetivo del presente estudio es el de ampliar los conocimientos acerca de la problemática del mercado del alquiler de vivienda en España.

Con el afán de recabar información de los distintos actores del mercado inmobiliario, el estudio se ha distribuido en tres muestras diferentes:

- individuos que viven en régimen de alquiler (**inquilinos**): **534 entrevistas**
- individuos que tienen alguna vivienda en alquiler (**arrendadores**): **437 entrevistas**
- individuos con una vivienda en propiedad (propietarios-población general): **2.002 entrevistas**.

El trabajo de campo se llevó a cabo durante los meses de **Octubre y Noviembre de 2023** mediante entrevistas telefónicas asistidas por ordenador (CATI)

El trabajo de campo fue realizado por el instituto de investigación de mercados SIMPLE LÓGICA Investigación, miembro de ESOMAR.

Este estudio forma parte del proyecto que OCU está llevando a cabo financiado por el Ministerio de Consumo: “**ESTUDIO SOBRE EL CONSUMIDOR VULNERABLE Y BARRERAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER**”.

La distribución sociodemográfica de todos los participantes en las distintas muestras de la encuesta puede verse en el ANEXO 1: CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LOS PARTICIPANTES EN LA ENCUESTA de este informe en la página 95.



Las características metodológicas de cada muestra se detallan a continuación.

Características metodológicas: MUESTRA PROPIETARIOS POBLACIÓN GENERAL

Ficha técnica encuesta a población general



Universo

Población general: Ciudadanos de 18 y más años de edad.



Ámbito

España



Tamaño y error muestral (*)

2.000

Error: $\pm 2,2\%$



Diseño de la muestra

Polietápico estratificado. Proporcional a la población real según el cruce de tamaños de hábitat (10 tramos) y comunidades autónomas, con cuotas por sexo y edad.



Recogida de información

Telefónica Asistida por Ordenador (CATI) a través del servicio Ómnibus de Simple Lógica.



Duración cuestionario

Estructurado con un máximo de 15 preguntas temáticas para el bloque común y 30 para la sobremuestra de los dos colectivos (bloques específicos). Esta sobremuestra se aplicará como máximo en 200 casos (10% del total).

(*) Calculado partiendo de los criterios del muestreo aleatorio simple, en el caso de mayor incertidumbre posible p y $q = 50\%$. Margen de confianza 95,5%.

Una vez realizado el trabajo de campo se realizó una ponderación de los resultados de la muestra “propietarios- población general” de tal forma que se correspondieran con la distribución real de la población española por sexo, edad, lugar de residencia y nivel educativo.

Los coeficientes de ponderación utilizados pueden consultarse en este informe en el ANEXO 2: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN UTILIZADOS



Características metodológicas: MUESTRA INQUILINOS

Ficha técnica encuesta a arrendatarios



Universo

Arrendatarios: Ciudadanos que viven en régimen de alquiler (inquilinos).



Ámbito

España.



Tamaño y error muestral (*)

500

Error: ±4,5%



Diseño de la muestra

Polietápico estratificado, proporcional al peso del colectivo por tamaños de hábitat y comunidades autónomas.



Recogida de información

Telefónica Asistida por Ordenador (CATI).



Duración cuestionario

Estructurado con una duración máxima de 20 minutos.

(*) Calculado partiendo de los criterios del muestreo aleatorio simple, en el caso de mayor incertidumbre posible p y $q = 50\%$.
Margen de confianza 95,5%.

En total han participado en la muestra de inquilinos un total de **534** individuos.

La muestra de inquilinos no está ponderada a posteriori.



Características metodológicas: MUESTRA ARRENDADORES

Ficha técnica encuesta a arrendadores

 Universo Arrendadores: Ciudadanos propietarios que tienen viviendas en alquiler (caseros)	 Diseño de la muestra Polietápico estratificado, proporcional al peso del colectivo por tamaños de hábitat y comunidades autónomas.
 Ámbito España.	 Recogida de información Telefónica Asistida por Ordenador (CATI).
 Tamaño y error muestral (*) 500 Error: ±4,5%	 Duración cuestionario Estructurado con una duración máxima de 20 minutos.

(*) Calculado partiendo de los criterios del muestreo aleatorio simple, en el caso de mayor incertidumbre posible p y q = 50%. Margen de confianza 95,5%.

En total han participado en la muestra de arrendadores de vivienda un total de 437 individuos.

La muestra de arrendadores no está ponderada a posteriori.



RESULTADOS

1-MUESTRA INQUILINOS

Características de la vivienda.

Tabla 1 - Desde cuando vive en esta vivienda en alquiler	Count	Column N %
antes de 2010	35	6,6%
2010-2015	65	12,2%
2016-2018	57	10,7%
2019	33	6,2%
2020	45	8,4%
2021	87	16,3%
2022	85	15,9%
2023	127	23,8%
Total	534	100%

Tabla 2 - ¿Qué tipo de viviendas?	Count	Column N %
Un piso/apartamento	483	90,4%
Una casa/chalet independiente	29	5,4%
Un chalet adosado	12	2,2%
Otro tipo	10	1,9%
Total	534	100%



Tabla 3 - Metros cuadrados vivienda	Count	Column N %
hasta 50m2	76	17,2%
51-75 m2	154	34,9%
76-100 m2	162	36,7%
más de 100 m2	49	11,1%
Total	441	100%
¿Cuántos metros2 tiene la vivienda		(534)
media (metros)		79,1
mediana (metros)		75,0

base: conoce las dimensiones de la vivienda

Tabla 4 - ¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda?	Count	Column N %
0	16	3,0%
1	70	13,1%
2	155	29,0%
3	234	43,8%
4	55	10,3%
5	3	0,6%
6	1	0,2%
Total	534	100%

Tabla 5 - ¿Alquila usted la vivienda entera o solamente una habitación?	Count	Column N %
La vivienda entera	464	86,9%
Una habitación	70	13,1%
Total	534	100%



Búsqueda de vivienda

Tabla 6 - Durante el proceso de búsqueda de vivienda para alquilar, ¿hasta qué punto se sintió en algún momento molesto o discriminado por alguno de los siguientes motivos?

		En ninguna ocasión	En una ocasión	En más de una ocasión	En muchas ocasiones	Total
Por su situación laboral (por ejemplo, por no tener un contrato fijo...)	Count	314	38	66	116	534
	Row N %	58,8%	7,1%	12,4%	21,7%	100%
Por motivos económicos (por no tener muchos ingresos)	Count	297	41	97	99	534
	Row N %	55,6%	7,7%	18,2%	18,5%	100%
Por motivos sociales, de nacionalidad, raza, costumbres...	Count	452	13	33	36	534
	Row N %	84,6%	2,4%	6,2%	6,7%	100%
Por motivos religiosos	Count	525	2	4	3	534
	Row N %	98,3%	0,4%	0,7%	0,6%	100%
Por motivos relacionados con la identidad sexual	Count	520	5	5	4	534
	Row N %	97,4%	0,9%	0,9%	0,7%	100%
Por la edad	Count	460	17	47	10	534
	Row N %	86,1%	3,2%	8,8%	1,9%	100%
Por otros motivos (1)	Count	421	9	9	23	462
	Row N %	91,1%	1,9%	1,9%	5,0%	100%

VERBATIMS "Otros motivos"

Animales

Animales

Dinero extra. Fianzas elevadas

Los animales (gato, perro, etc.)

No te dejan meter animales

Por culpa de los extranjeros se está poniendo la vivienda muy cara

Por la cantidad de requisitos solicitados

Por la duración del contrato

Por mascota

Por mascota

Por mascotas

Por nº de hijos, tiene 4.

Por no tener avalista

Por ser de otro país

Por ser mujer

Por ser solo una persona

Por tener animales

Por tener animales

Por tener mascotas

Por tener niños

Por tener niños pequeños o mascotas

Por tener una mascota

Porque no quieren alquilar con animales

Por animales

Por la convivencia con compañeros de piso

Por la fecha en la q cobra la pensión q x ser pensionista a tiene q pagar los días 25

Por mascota

Por no aceptación de mascotas

Por pedir documentos

Por tener mascota

Por tener niños

Ser hombre

Niños pequeños

No hay muchos pisos de alquiler

Por exigencias en la documentación

Por las mascotas

Por no dar ayudas del gobierno

Por posesión de animales

Por temas políticos

Por tener mascota

Por tener una mascota



Tabla 7 - ¿Participó alguna agencia inmobiliaria en el proceso de búsqueda de su vivienda de alquiler?	Count	Column N %
No	331	62,0%
Sí	203	38,0%
Total	534	100%

El contrato

Tabla 8 -¿Realizó el alquiler a través de alguna agencia inmobiliaria o directamente con un particular?	Count	Column N %
Con un particular	324	60,7%
Con la misma agencia mediante la que encontré la vivienda	183	34,3%
Con una agencia diferente	27	5,1%
Total	534	100%

Tabla 9 – Su casero, es...	Count	Column N %
Una persona física o familia	452	84,6%
Una empresa privada o fondo de inversión	61	11,4%
La Administración o una empresa pública (alquiler social)	17	3,2%
Una Fundación o institución privada sin ánimo de lucro	2	0,4%
Otro:	2	0,4%
Total	534	100%



Tabla 10 -¿Sabe si su arrendador tiene más inmuebles en alquiler?	Count	Column N %
no, este es el único inmueble que tiene en alquiler	130	24,3%
sí, al menos uno más	32	6,0%
sí, al menos dos más	23	4,3%
sí, entre 3 y 9 más	43	8,1%
sí, tiene 10 inmuebles o más	56	10,5%
no lo sé	250	46,8%
Total	534	100%

Tabla 11 -¿Tiene firmado un contrato (por escrito) para el alquiler?	Count	Column N %
No	38	7,1%
Sí	496	92,9%
Total	534	100%

Tabla 12 -¿Cuál era la duración inicial del contrato (en años)?	Count	Column N %
0	2	0,4%
1	222	49,9%
2	24	5,4%
3	34	7,6%
4	3	0,7%
5	143	32,1%
7	11	2,5%
10	4	0,9%
11	1	0,2%
12	1	0,2%
Total	445	100%
Ns/Nc (lo desconocen)	51	

Base: firmaron un contrato



Tabla 13 – (Para esta vivienda), ¿ha renovado ya en alguna ocasión su contrato de alquiler?

	Count	Column N %
No, sigue vigente el primero que firmé	284	57,3%
Sí, lo he renovado en una ocasión	118	23,8%
Sí lo he renovado en más de una ocasión	94	19,0%
Total	496	100%

Base: firmaron un contrato

Tabla 14 – El contrato, ¿se redactó siguiendo algún modelo/formulario?

	Count	Column N %
sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el arrendador	309	62,3%
sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el inquilino	4	0,8%
sí, un modelo/formulario en el que el inquilino/arrendador pudo hacer alguna modificación	81	16,3%
no, no se siguió ningún modelo/formulario	47	9,5%
no lo sé	55	11,1%
Total	496	100%

Base: firmaron un contrato

Tabla 15 – ¿Leyó el contrato antes de firmarlo?

	Count	Column N %
no leí ni vi nada antes de firmarlo	11	
lo miré únicamente por encima, sin detenerme en leer las cláusulas o las condiciones particulares	66	
sí, lo leí con detenimiento	410	
No lo recuerdo	9	
Total	496	100%

Base: firmaron un contrato



Tabla 16 -¿Hasta qué punto el arrendador se mostró dispuesto a que usted pudiera hacer algún cambio en el contrato de alquiler?	Count	Column N %
No permitió que hiciera ninguna modificación	167	33,7%
Se mostró dispuesto a incluir algún cambio	115	23,2%
Se mostró abierto a incluir todo aquello que ambas partes acordásemos	173	34,9%
No se plantearon cambios / Conforme con el contrato	33	6,7%
Otra respuesta	8	1,6%
Total	496	100%

Base: firmaron un contrato

Tabla 17 – Antes de poder entrar a vivir en la vivienda alquilada, ¿tuvo que pagar por adelantado al casero algún tipo de fianza o depósito?	Count	Column N %
no	83	16,7%
Sí, el equivalente a 1 mes de alquiler	255	51,4%
Sí, el equivalente a 2 meses de alquiler	119	24,0%
Sí, el equivalente a 3 meses de alquiler	28	5,6%
Sí, el equivalente a 4 meses de alquiler	3	0,6%
Sí, el equivalente a 5 meses de alquiler	3	0,6%
Otra respuesta:	5	1,0%
Total	496	100%

Base: firmaron un contrato



Tabla 18 -¿Recuerda si el arrendador depositó la fianza oficial en el organismo correspondiente de su comunidad autónoma? ¿O si lo hizo usted?

	Count	Column N %
Sí, la depositó el arrendador	191	35,8%
Sí, la deposité yo	44	8,2%
Sí, la depositó otra persona	7	1,3%
No se depositó la fianza, ni por mi parte ni por el arrendador	53	9,9%
No lo sé/no lo recuerdo/No aplica/No pagué fianza	239	44,8%
Total	534	100%

Tabla 19 -¿Le entregó el arrendador un recibo (en papel) por el dinero entregado como fianza legal?

	Count	Column N %
no	135	28,1%
sí	271	56,3%
No lo recuerdo	46	9,6%
no se aplica a mi caso	29	6,0%
Total	481	100%



Tabla 20 – Antes de realizar el contrato ¿le pidieron alguno de los siguientes documentos o condiciones para demostrar su solvencia?	No		Sí		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Contrato de trabajo	200	41,6%	281	58,4%	481	100%
Últimas nóminas	189	39,3%	292	60,7%	481	100%
Declaración de la Renta	370	76,9%	111	23,1%	481	100%
Saldo y movimientos de cuenta bancaria	431	89,6%	50	10,4%	481	100%
Certificado de no estar en fichero de morosos (ASNEF, Rae, Fim...)	444	92,3%	37	7,7%	481	100%
Aval bancario	434	90,2%	47	9,8%	481	100%
Aval de otra persona que cubra el alquiler en caso de que no pudiera pagarlo	399	83,0%	82	17,0%	481	100%
Pagar un seguro de impago de rentas	446	92,7%	35	7,3%	481	100%
Hacer un seguro de hogar	418	86,9%	63	13,1%	481	100%
Certificado de antecedentes penales	469	97,5%	12	2,5%	481	100%
Otro documento/condición	455	94,6%	26	5,4%	481	100%



La renta de alquiler

Tabla 21 -¿Cuánto paga de alquiler al mes actualmente?	Count	Column N %
300€ o menos	72	13,8%
301€-500€	169	32,3%
501€-750€	167	31,9%
751€-1.000€	80	15,3%
más de 1.000€	35	6,7%
Total	523	100%

¿Cuánto paga de alquiler al mes actualmente?

Valid N	523
Mean	605
Mode	500
Minimum	49
Percentile 25	400
Median	550
Percentile 75	750
Maximum	4000

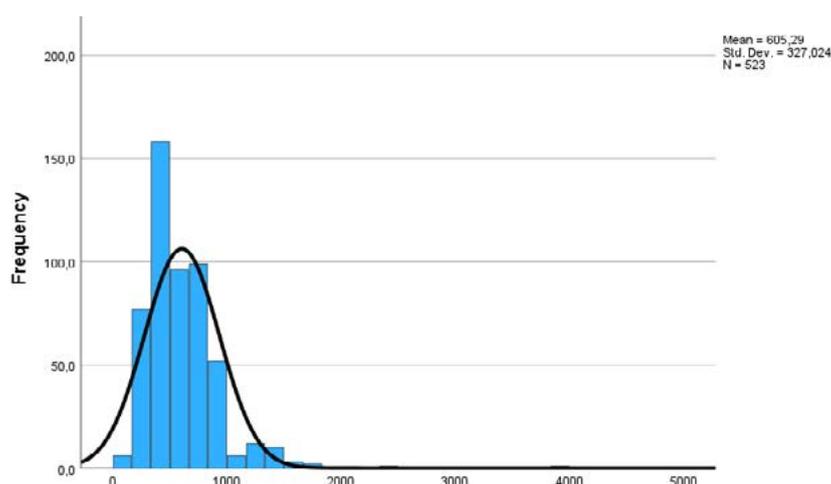


Tabla 22 – Renta de alquiler según CCAA –	Mean	Valid N	Mode	Minimum	Percentile 25	Median	Percentile 75	Maximum
Madrid, Comunidad de	794	114	800	200	550	738	875	4.000
Cataluña	744	98	700	220	500	715	867	1.650
Andalucía	501	62	400a	49	367	500	650	1.200
Comunitat Valenciana	472	60	500a	50	315	490	600	900
Castilla y León	393	31	300a	180	270	380	500	650

Solo se muestran los datos de aquellas CCAA de las que se dispone de un número suficiente de respuestas

Tabla 23 -¿Cuánto pagaba de alquiler cuando empezó a vivir en esta vivienda?	Count	Column N %
300€ o menos	63	16,1%
301-500€	143	36,5%
501€-750€	126	32,1%
751€-1.000€	46	11,7%
más de 1.000€	14	3,6%
Total	392	100%

Base: llevan más de un año viviendo en la vivienda actual

¿Cuánto pagaba de alquiler cuando empezó a vivir en esta vivienda?

Valid N	392
Mean	550
Mode	450
Minimum	7
Percentile 25	380
Median	500
Percentile 75	690
Maximum	3600



Tabla 24 -¿Qué porcentaje de la renta (o qué cantidad en €) le han subido en el último año (2023)?

	Count	Column N %
0 No han subido nada	121	69,9%
1	1	0,6%
2	29	16,8%
3	5	2,9%
4	1	0,6%
5	4	2,3%
6	2	1,2%
7	1	0,6%
8	1	0,6%
10	4	2,3%
25	1	0,6%
99	1	0,6%
100	2	1,2%
Total	173	100%

¿Qué cantidad en € le han subido en el último año (2023)?

	Count	Column N %
0 No han subido nada	168	61,8%
2	1	0,4%
4	2	0,7%
5	2	0,7%
6	1	0,4%
8	1	0,4%
9	1	0,4%
10	10	3,7%
12	2	0,7%
13	1	0,4%
14	2	0,7%
15	8	2,9%
18	1	0,4%
20	11	4,0%
25	4	1,5%
28	1	0,4%
30	8	2,9%
32	1	0,4%
35	1	0,4%



40	4	1,5%
50	20	7,4%
60	2	0,7%
68	1	0,4%
70	1	0,4%
75	1	0,4%
80	1	0,4%
100	7	2,6%
110	1	0,4%
150	3	1,1%
200	1	0,4%
300	1	0,4%
350	1	0,4%
450	1	0,4%
900	1	0,4%
Total	272	100%

Base: llevan más de un año viviendo en la vivienda actual



Tabla 25 -¿Y en el 2022, recuerda cuánto le subieron?	Count	Column N %
0 No han subido nada	134	82,7%
1	1	0,6%
2	15	9,3%
3	1	0,6%
5	3	1,9%
7	1	0,6%
8	1	0,6%
10	1	0,6%
15	1	0,6%
16	1	0,6%
25	1	0,6%
50	1	0,6%
100	1	0,6%
Total	162	100%

¿Y el 2022, recuerda cuántos € le subieron?	Count	Column N %
0 No han subido nada	199	79,3%
1	1	0,4%
3	1	0,4%
5	2	0,8%
10	8	3,2%
13	1	0,4%
15	2	0,8%
16	1	0,4%
20	4	1,6%
25	2	0,8%
30	5	2,0%
39	1	0,4%
50	9	3,6%
52	1	0,4%
60	2	0,8%
80	2	0,8%
100	5	2,0%
150	1	0,4%
220	1	0,4%
300	1	0,4%
425	1	0,4%
800	1	0,4%
Total	251	100%

Base: llevan más de un año viviendo en la vivienda actual



Tabla 26 -¿En la renta que paga, están incluidos los siguientes aspectos?	No		Sí		No se aplica a mi situación		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Calefacción	437	81,8%	69	12,9%	28	5,2%	534	100%
Agua	419	78,5%	115	21,5%	0	0,0%	534	100%
Electricidad	474	88,8%	60	11,2%	0	0,0%	534	100%
Gastos de la comunidad	146	27,3%	368	68,9%	20	3,7%	534	100%
Seguro de hogar	237	44,4%	265	49,6%	32	6,0%	534	100%
Tasa de basuras	208	39,0%	313	58,6%	13	2,4%	534	100%
IBI	154	28,8%	367	68,7%	13	2,4%	534	100%
Internet	468	87,6%	52	9,7%	14	2,6%	534	100%
Plaza de garaje	191	35,8%	137	25,7%	206	38,6%	534	100%
Trastero	201	37,6%	106	19,9%	227	42,5%	534	100%
Piscina	261	48,9%	6	1,1%	267	50,0%	534	100%
Otros	429	80,3%	5	0,9%	100	18,7%	534	100%

Tabla 27 – Aspectos incluidos en la renta de alquiler (ordenados por % de mayor a menor) – Sin contar “no se aplica a mi situación)	No		Sí		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Gastos de la comunidad	146	28,4%	368	71,6%	514	100%
IBI	154	29,6%	367	70,4%	521	100%
Tasa de basuras	208	39,9%	313	60,1%	521	100%
Seguro de hogar	237	47,2%	265	52,8%	502	100%
Plaza de garaje	191	58,2%	137	41,8%	328	100%
Trastero	201	65,5%	106	34,5%	307	100%
Agua	419	78,5%	115	21,5%	534	100%
Calefacción	437	86,4%	69	13,6%	506	100%
Electricidad	474	88,8%	60	11,2%	534	100%
Internet	468	90,0%	52	10,0%	520	100%
Piscina	261	97,8%	6	2,2%	267	100%
Otros	429	98,8%	5	1,2%	434	100%



Tabla 28 -¿Desde que reside como inquilino en la vivienda, ¿ha realizado el arrendador alguna mejora en la vivienda?	Count	Column Response % (Base: Count)
No	333	62,4%
Sí, mejoras en las condiciones de habitabilidad	76	14,2%
Sí, mejoras en la eficiencia energética	38	7,1%
Sí, mejoras en los equipamientos de la vivienda.	129	24,2%
Total	534	108%

Posible respuesta múltiple

Tabla 29 -¿Tiene contratado como inquilino un seguro de hogar para tener cubiertos sus bienes y la responsabilidad civil?	Count	Column N %
No	378	70,8%
Sí	156	29,2%
Total	534	100%

Tabla 30 -¿Cómo paga habitualmente el alquiler?	Count	Column N %
en efectivo	82	15,4%
por transferencia	366	68,5%
por Bizum	22	4,1%
recibo domiciliado	48	9,0%
una parte en efectivo y otra en transferencia	9	1,7%
otra respuesta:	7	1,3%
Total	534	100%



Tabla 31 -¿Le da su casero un recibo firmado/sellado por los pagos del alquiler?

	Count	Column N %
Sí, por el total de la renta que pago	138	25,8%
Sí, aunque no por el total que pago (hay una parte que no figura)	2	0,4%
No me da ningún recibo	372	69,7%
Otra respuesta:	22	4,1%
Total	534	100%

Tabla 32 -¿Le da su casero un recibo firmado/sellado por los pagos del alquiler?

- Según forma de pago (efectivo/ transferencia)	¿Cómo paga habitualmente el alquiler?			
	En efectivo		por transferencia	
	Count	Column N %	Count	Column N %
Sí, por el total de la renta que pago	48	58,5%	65	17,8%
Sí, aunque no por el total que pago (hay una parte que no figura)	0	0,0%	1	0,3%
No me da ningún recibo	31	37,8%	283	77,3%
Otra respuesta:	3	3,7%	17	4,6%
Total	82	100%	366	100%

Al 70% de los inquilinos el casero no les da ningún recibo por el pago del alquiler y, aunque es mayor el porcentaje de quienes reciben un recibo por el dinero pagado entre quienes pagan el alquiler en efectivo, este no supera el 60% .

El 38% de los inquilinos que pagan el alquiler en efectivo al casero aseguran no recibir ningún tipo de recibo que acredite el pago realizado.



Tabla 33 – Teniendo en cuenta el total de ingresos de su unidad familiar, ¿qué porcentaje diría usted que representa lo que paga por el alquiler de su vivienda (más los gastos de suministros como el agua, la luz o el gas...)?	Count	Column N %
menos del 10% del total de ingresos de la unidad familiar	17	3,2%
entre un 10% y un 19% del total de ingresos de la unidad familiar	44	8,2%
entre un 20% y un 24% del total de ingresos de la unidad familiar	67	12,5%
entre un 25% y un 29% del total de ingresos de la unidad familiar	67	12,5%
entre un 30% y un 34% del total de ingresos de la unidad familiar	91	17,0%
entre un 35% y un 50% del total de ingresos de la unidad familiar	133	24,9%
más del 50% de los ingresos de la unidad familiar	115	21,5%
Total	534	100%

Problemas para pagar la renta de alquiler

Tabla 34 – Actualmente, ¿tiene usted problemas para pagar el alquiler?	Count	Column N %
No, no tengo ninguna dificultad para poder pagarlo	412	77,2%
sí, tengo algunas dificultades para poder pagarlo	85	15,9%
sí tengo bastantes dificultades para poder pagarlo	24	4,5%
sí tengo muchas dificultades para poder pagarlo	13	2,4%
Total	534	100%



Tabla 35 – Grado de dificultad para pagar el alquiler según porcentaje de ingresos destinado a pagar el alquiler

	Porcentaje que representa lo que paga por el alquiler de su vivienda (más los gastos de suministros como el agua, la luz o el gas...) sobre el total de ingresos de su unidad familiar									
	Menos de un 25% del total		entre un 25% y un 29% del total		entre un 30% y un 34% del total		entre un 35% y un 50% del total		más del 50%	
	Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %
No, no tengo ninguna dificultad para poder pagarlo	119	93,0%	62	92,5%	75	82,4%	95	71,4%	61	53,0%
sí, tengo algunas dificultades para poder pagarlo	7	5,5%	3	4,5%	14	15,4%	35	26,3%	26	22,6%
sí tengo bastantes dificultades para poder pagarlo	1	0,8%	2	3,0%	1	1,1%	3	2,3%	17	14,8%
sí tengo muchas dificultades para poder pagarlo	1	0,8%	0	0,0%	1	1,1%	0	0,0%	11	9,6%
Total	128	100%	67	100%	91	100%	133	100%	115	100%

Tabla 36 – Durante los últimos 12 meses, ¿se ha retrasado alguna vez (más de 7 días) en el pago del alquiler?

	Count	Column N %
no	476	89,1%
sí, en una ocasión	24	4,5%
sí, en dos ocasiones	15	2,8%
sí, en más de dos ocasiones durante los últimos 12 meses	19	3,6%
Total	534	100%



Tabla 37 Retrasos en el pago del alquiler según porcentaje de ingresos destinado a pagar el alquiler

	Porcentaje que representa lo que paga por el alquiler de su vivienda (más los gastos de suministros como el agua, la luz o el gas...) sobre el total de ingresos de su unidad familiar									
	Menos de un 25% del total		entre un 25% y un 29% del total		entre un 30% y un 34% del total		entre un 35% y un 50% del total		más del 50%	
	Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %
no	115	89,8%	62	92,5%	85	93,4%	120	90,2%	94	81,7%
sí, en una ocasión	6	4,7%	3	4,5%	3	3,3%	7	5,3%	5	4,3%
sí, en dos ocasiones	4	3,1%	1	1,5%	0	0,0%	3	2,3%	7	6,1%
sí, en más de dos ocasiones durante los últimos 12 meses	3	2,3%	1	1,5%	3	3,3%	3	2,3%	9	7,8%
Total	128	100%	67	100%	91	100%	133	100%	115	100%

Tabla 38 – Durante los dos últimos años, ¿ha negociado en algún momento con su casero una rebaja en el precio de la renta?

	Count	Column N %
No	471	88,2%
Sí, aunque no he conseguido nada	37	6,9%
Sí, y conseguí que me congelasen el alquiler (que no me lo subiera)	16	3,0%
Sí, y conseguí que me bajasen algo el alquiler	9	1,7%
Sí, y conseguí que me bajasen bastante el alquiler	1	0,2%
Total	534	100%



Problemas con su casero actual

Tabla 39 – Desde que reside en esta vivienda, ¿ha tenido algún problema con su casero actual?	Count	Column Response % (Base: Count)
No, no he tenido ningún problema con mi casero actual	492	92,1%
Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos de mantenimiento (pintar, reparar electrodomésticos, grifos, persianas,	11	2,1%
Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos extraordinarios (reformas, cambiar una ventana...)	6	1,1%
Desacuerdos sobre si era necesario o no hacer obras en la vivienda	1	0,2%
Desacuerdos sobre el aumento/actualización del alquiler	1	0,2%
La vivienda necesitaba obras de reparación urgentes	1	0,2%
Me retrasé en el pago del alquiler	2	0,4%
Dejé de pagar el alquiler durante un tiempo	0	0,0%
Ocasioné daños en la vivienda	0	0,0%
Los vecinos se quejaron al casero (presencia de niños, animales, ruidos ...)	2	0,4%
Han estado residiendo en la vivienda más personas de lo acordado	0	0,0%
Otra respuesta (2)	23	4,3%
Total	534	101%

Posible respuesta múltiple

(2) VERBATIMS “Otra respuesta”

No lo conoce

No cumple con normativa en electrodomésticos

Problemas por la comunidad que no arreglan nada

Quiere el piso para venderlo

El precio de la vivienda que es muy cara

Daños en la vivienda de los inquilinos anteriores durante 2 meses

El cable del telefonillo de la comunidad, pero no hay forma de arreglarlo

Problemas con la gestión de las viviendas entre ayuntamiento y junta de Andalucía

Le acusaba de robarle cosas de la casa

Hace unos años, se rompió la caldera y estuvieron más de un año con esta estropeada.

Que tardan mucho en arreglar las cosas

Cambios de contrato inicial

Unos vecinos molestos q hacían fiesta en el local de abajo

Le reclamo el pago de agua x una equivocación en el cobro q lo estaban cobrando 2 veces a ella y al propietario

No arreglar alguna cosa

Aumentar la potencia energética

Individualización de los contadores de la calefacción

Casa limpia y no fue así, trastero vacío y lo encontraron lleno

Filtraciones en la vivienda

Es la Generalitat

Necesidad de limpieza/plaga antes de entrar a vivir

Quería que pagara varios recibos del agua del mismo mes

El casero no paga impuestos y el no pudo empadronarse



Su anterior casero

Tabla 40 - ¿Ha tenido usted algún otro casero (con anterioridad a este)?	Count	Column N %
no	226	42,3%
sí, durante este mismo año (2023)	27	5,1%
sí, durante el año pasado (2022)	55	10,3%
sí, durante 2021	44	8,2%
sí, durante 2020	25	4,7%
sí, con anterioridad	157	29,4%
Total	534	100%



Tabla 41 -¿Cuáles fueron las dos razones principales para finalizar el contrato de alquiler con su anterior casero?	Count	Column Response % (Base: Count)
me cambié a una casa de alquiler similar, pero en otro barrio / ciudad	114	37,0%
me cambié a una casa de alquiler más grande / cómoda	61	19,8%
la renta del alquiler era demasiado alta	53	17,2%
el casero dijo que necesitaba la vivienda para él o un familiar cercano	23	7,5%
el casero no quería hacer algunas obras necesarias en la casa	23	7,5%
no estaba de acuerdo con el casero acerca de quién tenía que pagar ciertos gastos	16	5,2%
me compré una casa	7	2,3%
la relación con el casero había empeorado	5	1,6%
me cambié a una casa de alquiler más pequeña	5	1,6%
me salté pagar algunos meses	4	1,3%
tuve problemas con los vecinos	4	1,3%
ocasioné daños a la casa	0	0,0%
otra respuesta (4)	67	21,8%
Total	308	124%

Base: han tenido otro casero antes

Respuesta múltiple

(4)VERBATIMS "Otra respuesta"

Acabó estudios

Calidad de la actual vivienda

Calidad de la vivienda era muy mala (aislamiento)

Contrato temporal de invierno

Cuestiones personales

El arrendador tenía que vender el piso

El casero me echó de casa

El casero quería vender el piso (x2)

El estado del edificio era malo

El propietario vendió la casa (x2)

En el verano me tenía que ir y volver en septiembre

Era un chalet y lo vendió

Era un piso turístico

Era una vivienda más fría y suponía más gasto de energía

Fue por parte del casero. Se fue a su pueblo

Irrespetuoso

La amenaza con mandarle un familiar de él

La casa que le ofrecen está bien

La plaza de garaje

La vivienda actual está más próxima a la de su madre

La vivienda estaba lejos del trabajo

Le llamaron para la vivienda de protección

Lo quería vender

Más cercanía al trabajo

Mejores prestaciones

No alquilaba el año completo

No arreglaba la calefacción

No quería que se marchara

No sabe concretar

No se podía teletrabajar

No tenía balcón

No tenía calefacción central

No tenía contrato de alquiler

Por comodidad

Por el COVID me despidieron

Porque el propietario quería venderlo.

Por razones familiares porque tenía un hijo

Porque le embargaron el piso al propietario

Porque le ofreció el gobierno vasco una vivienda

Porque vino para España y rompió con su novio y vino para vivir con su hijo en Brasil

Problemas con el pozo aséptico

Problemas familiares

Problemas personales

Puso el piso en venta (x2)

Que se separó de la pareja

Quería cambiar la zona donde vivía.

Quería dejar el piso a su hija

Quería vivir en una casa eléctrica y en la otra casa era gas

Quería vivir sola

Racismo

Ruptura de la relación que tenía

Se acababa el contrato y no quería alquilarle el piso por habitaciones sino entero

Se acabó el contrato y decidieron no renovarlo

Se murió el dueño de piso y se lo pidieron el piso

Se quedó sin trabajo (x2)

Se separó de su pareja

Se separó y dejó el piso

Se terminó el contrato

Separación de la pareja

Sin problemas

Situación familiar

Sus clases se acabaron

Termine mis estudios y tuve que cambiar

Vendieron esa casa (x3)

Vendió el piso donde yo vivía

Vendió la vivienda



Tabla 42 -¿Quién tomó la iniciativa para finalizar el contrato?	Count	Column N %
yo	240	77,9%
el casero	38	12,3%
de mutuo acuerdo entre ambas partes	30	9,7%
Total	308	100%

Base: han tenido casero antes

Tabla 43 -¿Le reclamaron el pago de daños ocasionados a la vivienda (no debidos al uso normal) cuando finalizó el contrato?	Count	Column N %
No	269	87,3%
Sí	39	12,7%
Total	308	100%

Base: han tenido casero antes

Tabla 44 -¿Recuperó el dinero de la fianza o depósito al finalizar el contrato de alquiler?	Count	Column N %
no, a pesar de haber entregado dinero de fianza	46	14,9%
no porque en su momento no di nada de fianza	16	5,2%
sí, pero solo en parte	34	11,0%
sí, en su totalidad	193	62,7%
se utilizó el dinero de la fianza para pagar los últimos meses de alquiler	19	6,2%
Total	308	100%

Base: han tenido casero antes



EL FUTURO PRÓXIMO

Tabla 45 -¿Dónde le gustaría poder estar viviendo dentro de 5 años?	Count	Column N %
Viviendo de alquiler en esta misma vivienda	47	8,8%
En esta misma vivienda, pero como propietario	61	11,4%
Viviendo de alquiler en otra vivienda (de manera independiente)	35	6,6%
Viviendo de alquiler en otra vivienda (compartida)	7	1,3%
En otra vivienda de mi propiedad	359	67,2%
Otra respuesta	25	4,7%
Total	534	100%

Tabla 46 -¿Y dónde cree que estará viviendo dentro de 5 años?	Count	Column N %
Seguiré en esta misma vivienda alquilada	127	23,8%
Seguiré en esta misma vivienda, pero como propietario	19	3,6%
Seguiré viviendo de alquiler en otra vivienda (de manera independiente)	83	15,5%
Seguiré viviendo de alquiler en otra vivienda (compartida)	27	5,1%
Me habré comprado mi propia vivienda (distinta de esta)	205	38,4%
Volveré a la vivienda familiar	21	3,9%
Otra respuesta:	16	3,0%
No lo sabe	36	6,7%
Total	534	100%



Opinión sobre el mercado de la vivienda en España

Tabla 47 –Principales obstáculos para el alquiler en España (Razón principal+2ª razón+3ª razón)	Count	Column Response % (Base: Count)
Los alquileres son muy altos	448	85,5%
Exceso de burocracia, documentación, requisitos...	196	37,4%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	130	24,8%
Racismo / desconfianza en los extranjeros	23	4,4%
Faltan viviendas de alquiler social	22	4,2%
Falta de trabajo/inestabilidad laboral	20	3,8%
El mal estado/mala calidad de las viviendas en alquiler	17	3,2%
Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos	15	2,9%
Especulación inmobiliaria	15	2,9%
Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes	11	2,1%
Los caseros tienen muchas dificultades para “echar” a un inquilino que no paga el alquiler	6	1,1%
La gente prefiere comprar que alquilar	5	1,0%
El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)	5	1,0%
La Ley es muy rígida para los propietarios	4	0,8%
El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento	4	0,8%
Los propietarios tienen miedo a que les causen daños en la vivienda alquilada	4	0,8%
Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares	3	0,6%
Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler	1	0,2%
No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías	1	0,2%
La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro	0	0,0%
Otro obstáculo	108	20,6%
Total	524	198%

Respuesta múltiple

(5) VERBATIMS “Otro obstáculo”- ver siguiente página



(5) VERBATIMS pregunta 45 –

Actualmente es muy difícil de encontrar un contrato de menos de un año.

Al ser autónomo falta de confianza a la hora alquilar

Algunos arrendatarios buscan saltarse la ley para poder lograr mayores beneficios.

Alquileres temporales

Calidad o tamaño

Concentración de personas en ciertas zonas en comparación con otras zonas

Contratos con cláusulas elevadas en periodos de tiempo de permanencia

Depende la zona sea cara o barata

Difícil conseguir un programa del gobierno de alquiler

Dificultad para conseguir financiación 100% del valor de la vivienda

Dificultades para acceder

El acceso de las hipotecas

El acceso laboral

El auge de las viviendas turísticas, se usan más para el turismo que para las personas que las quieran alquilar.

El fraude con malas viviendas y alto alquiler

El gobierno

El hecho de ser estudiantes

El seguro de alquiler obstaculiza mucho, porque el banco con que trabaja la inmobiliaria no está de acuerdo para la aprobación.

El tamaño de la vivienda

Elevado precio con referencia al tamaño

En muchas viviendas no dejan tener mascotas

Encontrar en zonas cercanas al trabajo

Encontrar un piso en condiciones habitabilidad y calidad

Es complicado que alquilan pisos a estudiantes

Es difícil encontrar pisos cerca del trabajo

Es madre soltera

Están lejos o barrios peligrosos

Facilidad para acceder a pisos vacíos no reformadas

Falta de control por parte del estado

Falta de dinero

Falta de regulación del mercado de la vivienda

Falta de regularización

Falta de regularización de ingresos por trabajar en b

Falta jurisdicción que protejan al inquilino

Falta privacidad por el casero

Hay mucha gente y pocos pisos

He visto en varias casas ilegalidades debido a la alta demanda que hay

Honorarios de la inmobiliaria y fianzas.

Impuestos elevados

La agencia inmobiliaria pone problemas

La edad

La edad

La edad por ser joven

La edad por ser mayor

La gente está muy cómoda con sus padres

La gente que no tiene papeles en regla

La inseguridad de algunos barrios los más humildes

La legislación caduca

La ley de vivienda actual, que es un obstáculo absoluto porque se centra demasiado en aspectos sociales que no son los adecuados

La localización de las viviendas en alquiler

La luz es muy cara

La ocupación

La subida de impuestos

La ubicación del piso

Las agencias de alquiler de viviendas

Las inmobiliarias no transmiten bien la información

Las inmobiliarias porque a uno le pide el contrato de trabajo y cuantas ganas

Las mascotas que no en todas las viviendas se puede

Las mascotas.

Las políticas del alquiler

Las restricciones restrictivas

Lo que exigen de papeles para comprobar la solvencia del inquilino

Los alquileres turísticos quitan del mercado viviendas para alquilar

Los bancos no dan créditos y la gente no puede comprar casas y los alquileres suben

Los bancos no facilitan a compra de vivienda

Los bancos. No otorgan créditos y los que otorgan ponen muchos obstáculos

Los contratos laborales

Los contratos que exigen los arrendatarios

Los contratos son abusivos

Los contratos son casi todos temporales

Los contratos son de poca duración

Los dueños de las casas suben los precios, aunque estas no valgan lo que piden, debido a la alta demanda

Los estudios

Los gastos q hay pagar a los intermediarios

Los impuestos que hay que pagar para comprar una vivienda

Los inquilinos no cuidan el espacio en el que viven

Los intereses bancarios

Los intermediarios también cobran por alquilar

Los pisos turísticos

Los políticos y el intervencionismo

Mala experiencia con impagos

Más opciones para los jóvenes

Morosidad de los inquilinos

Muchos arrendadores no admiten animales

Nacionalidad y racismo

No aceptan niños

No encontrar pisos con garaje

No hay manera de alquilar un piso cuando hay mascota

No permiten animales

No quieren mascotas

No te puedes emancipar

No tener dinero para comprar una vivienda

No todos los propietarios admiten mascotas en sus pisos

Okupas

Para tener mascotas en piso

Poca flexibilidad en el tiempo de alquilar porque algunas zonas son turísticas

Poca regulación en los alquileres

Poco tiempo en España

Por la agencia la fianza debería ser pagada mitad por mitad

Por los animales de compañía perros

Por tener niños, mascotas

Porque los particulares no te lo dan, tienes que ir por una agencia y le das x perdido

Problemas con los vecinos

Problemas con mascotas y niños

Q muchas viviendas no están en buenas condiciones

Que los caseros sean vulnerables y se pongan en lugar de los inquilinos.

Que necesita pisos con ascensor

Que no alquilar teniendo animales

Que pagan muchos impuestos

Quienes vivirán en la vivienda

Referencias de las personas que vivirán en la casa

Ser joven

Si tienes muchos niños no te dejar vivir en la vivienda

Solvencia para pagar el alquiler con motivo del COVID

Temas bancarios

Tener que compartir el piso con alguien.

Tiene que ser por agencia

Vecindad irrespetuosa referente al turismo

Vivienda vacacional

Y que no dejan mascotas



El porcentaje de individuos que señalan a los altos precios de los alquileres como el principal obstáculo para el alquiler en España es mayor entre quienes pagan cuotas de alquiler más altas

Tabla 48 – Principales obstáculos para el alquiler en España (Razón principales) – según cuota mensual de alquiler

	q21_rec 21. ¿Cuánto paga de alquiler al mes actualmente?							
	300€ o menos		301-500€		501€-750€		más de 750€ mes	
	Count	Column Response % (Base: Count)	Count	Column Response % (Base: Count)	Count	Column Response % (Base: Count)	Count	Column Response % (Base: Count)
Los alquileres son muy altos	59	83,1%	138	84,7%	136	82,4%	105	91,3%
Burocracia, documentación, requisitos...	17	23,9%	66	40,5%	66	40,0%	44	38,3%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	21	29,6%	31	19,0%	33	20,0%	41	35,7%
Racismo / desconfianza en los extranjeros	3	4,2%	5	3,1%	11	6,7%	4	3,5%
Faltan viviendas de alquiler social	5	7,0%	6	3,7%	7	4,2%	3	2,6%
Falta de trabajo/ inestabilidad laboral	3	4,2%	6	3,7%	7	4,2%	4	3,5%
El mal estado/mala calidad de las viviendas en alquiler	2	2,8%	7	4,3%	2	1,2%	6	5,2%
Especulación inmobiliaria	4	5,6%	3	1,8%	4	2,4%	4	3,5%
Otro:	12	16,9%	34	20,9%	38	23,0%	23	20,0%
Total	71	187,3%	163	196,3%	165	195,2%	115	212,2%

PREGUNTA DE Respuesta múltiple



**Tabla 49 –
Principales
obstáculos para el
alquiler en España
(razones principales)
– según CCAA**

	CCAA Comunidades autónomas							
	Andalucía		Cataluña		Comunitat Valenciana		Madrid, Comunidad de	
	Count	Column Response % (Base: Count)	Count	Column Response % (Base: Count)	Count	Column Response % (Base: Count)	Count	Column Response % (Base: Count)
Los alquileres son muy altos	58	93,5%	90	91,8%	49	86,0%	96	82,8%
Burocracia, documentación, requisitos...	15	24,2%	33	33,7%	22	38,6%	55	47,4%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	17	27,4%	25	25,5%	11	19,3%	27	23,3%
Racismo / desconfianza en los extranjeros	1	1,6%	5	5,1%	3	5,3%	5	4,3%
Faltan viviendas de alquiler social	3	4,8%	4	4,1%	5	8,8%	7	6,0%
Falta de trabajo/ inestabilidad laboral	4	6,5%	5	5,1%	2	3,5%	4	3,4%
El mal estado/mala calidad de las viviendas en alquiler	3	4,8%	0	0,0%	0	0,0%	3	2,6%
Especulación inmobiliaria	2	3,2%	5	5,1%	1	1,8%	3	2,6%
Otro:	13	21,0%	16	16,3%	11	19,3%	26	22,4%
Total	62	200,0%	98	190,8%	57	210,5%	116	203,4%

Pregunta de respuesta múltiple

Solo se muestran los datos de aquellas CCAA de las que se dispone de un número suficiente de respuestas



Tabla 50 – ¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler?	En desacuerdo (1-4)		algo de acuerdo (5-7)		Muy de acuerdo (8-10)		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Debería haber un tope a los precios del alquiler	70	13,1%	72	13,5%	392	73,4%	534	100%
Debería haber un límite a las subidas (un % máximo de subida anual)	68	12,7%	71	13,3%	395	74,0%	534	100%
Debería haber más incentivos a los propietarios para que pongan sus inmuebles en alquiler	52	9,7%	172	32,2%	310	58,1%	534	100%
Debería haber penalizaciones importantes para los propietarios que tuviesen viviendas vacías sin alquilar	170	31,8%	131	24,5%	233	43,6%	534	100%
Hay muchas viviendas vacías sin alquilar porque es complicado encontrar inquilinos de fiar.	169	31,6%	187	35,0%	178	33,3%	534	100%
Los precios de los alquileres van a seguir subiendo	103	19,3%	98	18,4%	333	62,4%	534	100%
Los precios de los alquileres van a empezar a bajar, porque no va a haber gente con capacidad para pagarlos	273	51,1%	107	20,0%	154	28,8%	534	100%
La situación del alquiler no cambiará hasta que no exista un amplio parque de vivienda pública en alquiler a precio asequible	58	10,9%	148	27,7%	328	61,4%	534	100%



2-MUESTRA ARRENDADORES

Tabla 51 –¿Cuántas viviendas tiene actualmente en alquiler?	Count	Column N %
una	332	76,0%
dos	60	13,7%
tres	20	4,6%
cuatro	9	2,1%
cinco	6	1,4%
más de cinco	10	2,3%
Total	437	100%

Características de la vivienda alquilada

Si usted tuviera más de una vivienda alquilada, refiérase en las siguientes preguntas acerca de la que haya alquilado más recientemente.

Tabla 52 –¿En qué año adquirió usted esta vivienda?	Count	Column N %
antes de 2000	89	20,7%
2000-2004	77	17,9%
2005-2009	82	19,1%
2010-2014	48	11,2%
2015-2019	64	14,9%
2020-2023	69	16,1%
Total	429	100%



Tabla 53 –¿De qué tipo de vivienda se trata?

	Count	Column N %
Un piso/apartamento	389	89,0%
Una casa/chalet independiente	24	5,5%
Un chalet adosado	23	5,3%
Otro tipo	1	0,2%
Total	437	100%

Tabla 54 –¿Cuántos metros útiles tiene la vivienda?

	Count	Column N %
hasta 50m2	48	11,1%
51-75 m2	151	35,0%
76-100 m2	167	38,7%
300 más de 100 m2	65	15,1%
Total	431	100%
media (metros)		85,1
mediana (metros)		80,0

Tabla 55 –¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda?

	Count	Column N %
0	5	1,1%
1	31	7,1%
2	142	32,5%
3	199	45,5%
4	55	12,6%
5	3	0,7%
6	2	0,5%
Total	437	100%



Tabla 56 –¿Cuándo alquiló esta vivienda al inquilino que actualmente la habita?

	Count	Column N %
antes de 2010	21	4,8%
2010-2015	39	8,9%
2016-2018	58	13,3%
2019	32	7,3%
2020	55	12,6%
2021	67	15,4%
2022	71	16,3%
2023	93	21,3%
Total	436	100%

Búsqueda de inquilino

Tabla 57 – Para alquilar la vivienda, ¿utilizó los servicios de alguna agencia inmobiliaria

	Count	Column N %
No	239	54,7%
Sí	198	45,3%
Total	437	100%



Tabla 58 –¿Cuál es su grado de satisfacción global con el servicio prestado por la agencia inmobiliaria?	Count	Column N %
1 Nada satisfecho	4	2,0%
2	1	0,5%
3	1	0,5%
4	1	0,5%
5	7	3,5%
6	4	2,0%
7	13	6,6%
8	45	22,7%
9	40	20,2%
10 Completamente satisfecho	82	41,4%
Total	198	100%
Media (1-10)		8,6

Base: utilizaron los servicios de una inmobiliaria

Tabla 59 –¿Cuántos potenciales inquilinos visitaron la vivienda antes de alquilarla? (Incluyendo el que finalmente la alquiló)	Count	Column N %
Uno	51	38,9%
Dos	20	15,3%
Tres	25	19,1%
Cuatro	11	8,4%
Cinco	8	6,1%
Más de cinco	16	12,2%
Total	131	100%

Base: utilizaron los servicios de una inmobiliaria



Tabla 60 – Y de todos ellos, ¿cuántos diría usted que habrían podido ser finalmente elegidos?	Count	Column N %
Únicamente el que elegí	89	44,9%
Tuve varias opciones	48	24,2%
Tuve bastantes opciones	12	6,1%
Tuve muchas opciones	14	7,1%
No sabe	35	17,7%
Total	198	100%

Base: utilizaron los servicios de una inmobiliaria

Tabla 61 –¿Hasta qué punto diría usted que le resultó difícil encontrar inquilino?	Count	Column N %
Muy difícil	13	3,0%
Algo difícil	31	7,1%
Ni fácil ni difícil	54	12,4%
Algo fácil	110	25,2%
Muy fácil	229	52,4%
Total	437	100%



El contrato

¿Firmó un contrato (por escrito) para el alquiler?	Count	Column N %
Sí	433	99,1%
No	4	0,9%
Total	437	100%

Tabla 63 –¿Cuál era la duración inicial del contrato (en años)?	Count	Column N %
1 año	208	51,2%
2 años	22	5,4%
3 años	43	10,6%
4 años	8	2,0%
5 años	122	30,0%
más de 5 años	3	0,7%
Total	406	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler

Tabla 64 – (Para esta vivienda), ¿ha renovado ya en alguna ocasión su contrato de alquiler (con el mismo inquilino)?	Count	Column N %
No, sigue vigente el primero que firmé	234	54,0%
Sí, lo he renovado en una ocasión	87	20,1%
Sí lo he renovado en más de una ocasión	112	25,9%
Total	433	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler



Tabla 65 – El contrato, ¿se redactó siguiendo algún modelo/formulario?	Count	Column N %	Count	Sin “NS/NC” Col%
No, no se siguió ningún modelo/formulario	23	5,3%	23	5,9%
Sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el arrendador	295	68,1%	295	75,3%
Sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el inquilino	4	0,9%	4	1,0%
Sí, un modelo/formulario en el que el inquilino/arrendador pudo hacer alguna modificación	70	16,2%	70	17,9%
no lo sé	41	9,5%	---	----
Total	433	100%	392	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler

Tabla 66 –¿Hasta qué punto usted como arrendador se mostró dispuesto a que el inquilino pudiera hacer algún cambio en el contrato de alquiler?	Count	Column N %	Count	Sin “otra respuesta” Col%
No permití que hiciera ninguna modificación	124	28,6%	124	29,5%
Me mostré dispuesto a que incluyera algún cambio	100	23,1%	100	23,8%
Me mostré dispuesto a incluir todo aquello que ambas partes acordásemos	167	38,6%	167	39,7%
No se plantearon cambios / Conformes con el contrato	30	6,9%	30	7,1%
Otra respuesta:	12	2,8%	---	----
Total	433	100%	421	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler



Tabla 67 – Al margen de la fianza legal, ¿solicitó alguna fianza o depósito al inquilino antes de que entrara a vivir?	Count	Column N %	Count	Sin “otra respuesta” Col%
no	214	49,4%	214	50,2%
Sí, el equivalente a 1 mes de alquiler	153	35,3%	153	35,9%
Sí, el equivalente a 2 meses de alquiler	53	12,2%	53	12,4%
Sí, el equivalente a 3 meses de alquiler	4	0,9%	4	0,9%
Sí, el equivalente a 4 meses de alquiler	2	0,5%	2	0,5%
Otra respuesta:	7	1,6%	---	----
Total	433	100%	426	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler

Tabla 68 – ¿Recuerda si depositó la fianza oficial en el organismo correspondiente de su comunidad autónoma? ¿O si lo hizo el inquilino?	Count	Column N %	Count	Sin “NS/NC” Col%
Sí, la depositó el inquilino	63	14,5%	63	16,4%
Sí, la deposité yo	172	39,7%	172	44,7%
Sí, la depositó otra persona	53	12,2%	53	13,8%
No se depositó la fianza, ni por mi parte ni por el arrendador	97	22,4%	97	25,2%
No lo sé/no lo recuerdo	48	11,1%	---	----
Total	433	100%	385	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler

Tabla 69 – ¿Le entregó al inquilino un recibo por el dinero entregado como fianza legal?	Count	Column N %	Count	Sin “NS/NC” Col%
No	56	16,7%	56	19,0%
Sí	238	70,8%	238	76,4%
No lo recuerdo	23	6,8%	---	----
No se aplica a mi caso	19	5,7%	---	----
Total	336	100%	294	95%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler y se depositó la fianza oficial



Tabla 70 – Antes de realizar el contrato, ¿pidió al inquilino (usted o la agencia) alguno de los siguientes documentos o condiciones para demostrar su solvencia?	No		Sí		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
contrato de trabajo	151	44,9%	185	55,1%	336	100%
últimas nóminas	150	44,6%	186	55,4%	336	100%
declaración de la Renta	248	73,8%	88	26,2%	336	100%
saldo y movimientos de cuenta bancaria	315	93,8%	21	6,3%	336	100%
certificado de no estar en fichero de morosos (ASNEF, Rae, Fim...)	286	85,1%	50	14,9%	336	100%
aval bancario	319	94,9%	17	5,1%	336	100%
aval de otra persona que cubra el alquiler en caso de que no pudiera pagarlo	294	87,5%	42	12,5%	336	100%
pagar un seguro de impago de rentas	287	85,4%	49	14,6%	336	100%
hacer un seguro de hogar	278	82,7%	58	17,3%	336	100%
certificado de antecedentes penales	325	96,7%	11	3,3%	336	100%
otro documento/condición:	321	95,5%	15	4,5%	336	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler y se depositó la fianza oficial

Tabla 71 – ¿Tiene contratado algún seguro que le cubra ante un posible impago de las rentas de alquiler?	Count	Column N %
Sí	97	28,5%
No	243	71,5%
Total	340	100%

Base: firmaron por escrito un contrato de alquiler y se depositó la fianza oficial



La renta de alquiler

Tabla 72 –¿Cuánto paga su inquilino actualmente por alquilar su vivienda?

	Count	Column N %
300€ o menos	26	6,5%
301-500€	108	27,1%
501€-750€	151	37,9%
751€-1.000€	71	17,8%
más de 1.000€	42	10,6%
Total	398	100%

P67 67. ¿Cuánto paga su inquilino actualmente por alquilar su vivienda?

Valid N	398
Mean	681
Mode	600
Minimum	0
Percentile 25	450
Median	620
Percentile 75	800
Maximum	3000



Tabla 73 – ¿En la renta que paga el inquilino, están incluidos los siguientes aspectos?

	No		Sí		No se aplica a mi situación		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
calefacción	356	81,5%	46	10,5%	35	8,0%	437	100%
agua	376	86,0%	60	13,7%	1	0,2%	437	100%
electricidad	419	95,9%	16	3,7%	2	0,5%	437	100%
gastos de la comunidad	98	22,4%	312	71,4%	27	6,2%	437	100%
seguro de hogar	141	32,3%	287	65,7%	9	2,1%	437	100%
tasa de basuras	188	43,0%	230	52,6%	19	4,3%	437	100%
IBI	108	24,7%	324	74,1%	5	1,1%	437	100%
Internet	396	90,6%	29	6,6%	12	2,7%	437	100%
plaza de garaje	116	26,5%	134	30,7%	187	42,8%	437	100%
trastero	114	26,1%	118	27,0%	205	46,9%	437	100%
piscina	120	27,5%	64	14,6%	253	57,9%	437	100%

Tabla 74 – Aspectos incluidos en la renta de alquiler
(ordenados por % de mayor a menor) – Sin contar "no se aplica a mi situación"

	No		Sí		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
gastos de la comunidad	98	23,9%	312	76,1%	410	100%
IBI	108	25,0%	324	75,0%	432	100%
seguro de hogar	141	32,9%	287	67,1%	428	100%
tasa de basuras	188	45,0%	230	55,0%	418	100%
plaza de garaje	116	46,4%	134	53,6%	250	100%
trastero	114	49,1%	118	50,9%	232	100%
piscina	120	65,2%	64	34,8%	184	100%
agua	376	86,2%	60	13,8%	436	100%
calefacción	356	88,6%	46	11,4%	402	100%
Internet	396	93,2%	29	6,8%	425	100%
electricidad	419	96,3%	16	3,7%	435	100%



Tabla 75 – Al margen de lo que pudiera figurar en el contrato de alquiler ¿qué porcentaje real de subida de la renta le han aplicado a su inquilino en el último año (2023)?

	Count	Column N %
No han subido nada	228	68,5%
1	2	0,6%
2	70	21,0%
3	9	2,7%
4	7	2,1%
5	5	1,5%
6	1	0,3%
7	3	0,9%
8	1	0,3%
10	3	0,9%
15	2	0,6%
25	1	0,3%
50	1	0,3%
Total	333	100%

Tabla 76 – ¿Y el 2022, recuerda cuánto le subieron?

	Count	Column N %
Nada	234	82,4%
1	1	0,4%
2	37	13,0%
3	6	2,1%
4	3	1,1%
5	2	0,7%
10	1	0,4%
Total	284	100%



MEJORAS EN LA VIVIENDA

Tabla 77 –¿Desde que el actual inquilino reside en la vivienda, ¿ha realizado mejoras en la vivienda?	Count	Column Response % (Base: Count)
No	266	60,9%
Sí, mejoras en las condiciones de habitabilidad	78	17,8%
Sí, mejoras en la eficiencia energética	34	7,8%
Sí, mejoras en los equipamientos de la vivienda.	117	26,8%
Total	437	113%

Pregunta de posible respuesta múltiple

PAGO DEL ALQUILER

Tabla 78 –¿Cómo le paga habitualmente su inquilino el alquiler?	Count	Column N %
en efectivo	21	4,8%
por transferencia	373	85,4%
por Bizum	9	2,1%
recibo domiciliado	21	4,8%
una parte en efectivo y otra en transferencia	2	0,5%
otra respuesta:	11	2,5%
Total	437	100%

Verbatims “otra respuesta:

*A través de la inmobiliaria.
Aún no lo sabe porque se lo alquile el mes que viene.*

*Como mejor les venga.
Inmobiliaria.*

Le paga la agencia.

No paga.

No sabe porque se lo paga directamente a la agencia.

Paga a la agencia.

Por AlquilerSeguro.

Por la Xunta de Galicia.

Se lo carga usted a través de

La Caixa.



	Count	Column N %
Sí, por el total de la renta que paga	72	16,5%
Sí, por aunque no por el total que paga (hay una parte que no figura)	0	0,0%
No le doy ningún recibo	349	79,9%
Otra respuesta:	16	3,7%
Total	437	100%

Verbatimims “otra respuesta:

La agencia. (x2)

La notación del banco.

Le escribe un correo electrónico, confirmando el pago.

No sabe porque eso lo lleva la agencia.

No sabe, lo lleva la inmobiliaria.

No sabe.(x4)

Queda reflejado en el banco.

Recibo del banco.

Se lo da el banco.

Se lo da la agencia.

Tiene el recibo de La Caixa.

	Count	Column N %	Count	Sin “no lo sé” Col%
NO	385	88,1%	385	92,5%
sí, alguna dificultad	17	3,9%	17	4,1%
sí, bastantes dificultades	5	1,1%	5	1,2%
sí muchas dificultades	9	2,1%	9	2,2%
No lo sé	21	4,8%	---	---
Total	437	100%	416	100%

	Count	Column N %
no, nunca	373	85,4%
sí, en una ocasión	22	5,0%
sí, en dos ocasiones	16	3,7%
sí, en más de dos ocasiones durante los últimos 12 meses	26	5,9%
Total	437	100%



Problemas con sus inquilinos

Tabla 82 –¿Ha tenido algún tipo de problema con su inquilino actual? ¿Y con su anterior inquilino o con alguno de sus inquilinos durante los últimos 5 años?

	Count	Column Response % (Base: Count)
No, nunca he tenido problemas	333	76,2%
Sí, con el inquilino actual	20	4,6%
Sí, con un inquilino anterior (si ha tenido más)	56	12,8%
Sí, con otros inquilinos anteriores en los últimos 5 años	43	9,8%
Total	437	103%

Pregunta de posible respuesta múltiple



Tabla 83 –¿Qué tipo de problemas ha tenido con sus inquilinos (actual o con los anteriores)?	Count	Column Response % (Base: Count)
Dejó de pagar el alquiler durante un tiempo	52	50,0%
Ocasionó daños en la vivienda	36	34,6%
Retrasos en el pago del alquiler	34	32,7%
Recibí quejas de los vecinos (presencia de niños, animales ...)	13	12,5%
Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos de mantenimiento (pintar, reparar electrodomésticos, grifos, persianas, etc .)	7	6,7%
Residían en la vivienda más personas de lo acordado	6	5,8%
Se negó a abandonar la vivienda al término del contrato o cuando le dije que la necesitaba para mí o mis familiares	6	5,8%
Metió otros inquilinos en la casa o subarrendó, sin mi consentimiento	6	5,8%
Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos extraordinarios (reformas, cambiar una ventana...)	5	4,8%
Limpieza de la vivienda	3	2,9%
Desacuerdos sobre si era necesario o no hacer obras en la vivienda	1	1,0%
Desacuerdos sobre el aumento/actualización del alquiler	1	1,0%
Otra respuesta (1)	11	10,6%
Total	104	174%

Base: ha tenido algún problema con alguno de sus inquilinos.

Pregunta de posible respuesta múltiple.

Verbatims “otra respuesta”:

Utilizaban las zonas comunes, ponían la música muy alta y armaban mucho jaleo; los vecinos les llamaban la atención.

Uso impropio de la vivienda.

Tenía un perro peligroso que no estaba permitido.

Se llevó cosas de la casa.



Tabla 84 –¿Pudo resolver el problema más importante que tuvo con su inquilino (actual o anterior) o tuvo que recurrir a terceros (otras personas/organismos/recursos)?	Count	Column N %
Pude resolverlo con el inquilino, hablando con él	32	44,4%
Pude resolverlo con el inquilino, pero tuve que enviar una carta certificada o burofax	3	4,2%
Tuve que pedir la intervención de un abogado	19	26,4%
Tuve que recurrir a una asociación de propietarios	0	0,0%
Tuve que recurrir a una asociación de consumidores	0	0,0%
Tuve que ir a juicio	6	8,3%
Otra respuesta	12	16,7%
Total	72	100%

Base: ha tenido algún problema con alguno de sus inquilinos.

Verbatim "otra respuesta":

Cesó el acuerdo.

Dejó una cantidad sin pagar, pero al final no lo recuperé y tampoco lo reclamé.

El seguro se hizo responsable.

Eran búlgaros.

Hablé con él, pero no se solucionó nada

Le eché de la vivienda.

No se resolvió.

No se solucionó.

Por el seguro de impagos.

Puse yo el dinero para los daños.

Se lo desconté de la fianza.

Seguro de impago.

Tabla 85 –¿Consiguió finalmente solucionar el problema?	Count	Column N %
no	14	19,4%
no, el asunto todavía colea	7	9,7%
sí, en parte	7	9,7%
sí, completamente	44	61,1%
Total	72	100%

Base: ha tenido algún problema con alguno de sus inquilinos.



Daños en la vivienda tras finalizar el contrato

Tabla 86 – Teniendo en cuenta únicamente a sus anteriores inquilinos durante los últimos 5 años, ¿le ha ocurrido en alguna ocasión encontrarse con daños importantes en la vivienda (no producidos por un uso normal de la misma) en el momento de finalizar el contrato?	Count	Column N %	Sin “no ha tenido anteriores inquilinos”	
			Count	Col%
No, nunca	286	65,4%	286	78,1%
Sí, con bastantes inquilinos	8	1,8%	8	2,2%
Sí, con varios inquilinos	24	5,5%	24	6,6%
Sí, únicamente en una ocasión	48	11,0%	48	13,1%
No ha tenido más inquilinos que el actual	71	16,2%	---	---
Total	437	100%	366	100%

Tabla 87 – (Si le ha ocurrido en más de una ocasión) Piense en la última ocasión en la que le ocurrió, ¿a cuánto ascendieron (aproximadamente) esos daños?

Mean	6.913 €
Valid N	31
Mode	3.000 €
Minimum	150 €
Percentile 25	1.500 €
Median	3.000 €
Percentile 75	6.000 €
Maximum	40.000 €

Base: han sufrido daños en más de una ocasión



Tabla 88 –¿Reclamó al inquilino el pago de los daños ocasionados a la vivienda (no producidos por un uso normal)?

	Count	Column N %	Sin “otra respuesta”	
			Count	Column N %
No	20	25,0%	20	27,0%
Sí los reclamé, pero no conseguí que se responsabilizara de nada	32	40,0%	32	43,2%
Sí, y conseguí que se responsabilizara de ellos con parte del dinero de la fianza	9	11,3%	9	12,2%
Sí y conseguí que se responsabilizara de ellos con la totalidad del dinero de la fianza	9	11,3%	9	12,2%
Sí y conseguí que se responsabilizara de ellos con la totalidad del dinero de la fianza y con dinero aparte aportado por	3	3,8%	3	4,1%
El inquilino me lo pagó directamente porque no había dado nada de fianza	1	1,3%	1	1,4%
Otra respuesta:	6	7,5%	---	---
Total	80	100%	74	100%

Base: han sufrido daños en alguna ocasión

Tabla 89 –¿Le dejó además su inquilino alguna renta sin pagar que no haya podido recuperar (aún)?

	Count	Column N %
No	36	45,0%
Sí	44	55,0%
Total	80	100%

Base: han sufrido daños en alguna ocasión

Tabla 90 –¿A cuánto asciende (aproximadamente) la cantidad que le dejó sin pagar?

Mean	3.377 €
Valid N	38
Mode	1200
Minimum	70 €
Percentile 25	1.200 €
Median	3.000 €
Percentile 75	5.400 €
Maximum	8.000 €

Base: han sufrido daños en alguna ocasión y les han dejado renta sin pagar



Desahucios

Tabla 91 –¿Le ha ocurrido en alguna ocasión que haya tenido que interponer una demanda a algún inquilino?

	Count	Column N %
No responde /no ha tenido más inquilinos	107	24,5%
No	280	64,1%
Sí	50	11,4%
Total	437	100%

BASE: total propietarios

Tabla 92 –¿Por qué motivo ha tenido que interponer una demanda a algún inquilino?

	Count	Column N %
Pedí el desahucio por no pagar el alquiler u otros gastos debidos	39	78,0%
Pedí el desahucio por no querer irse tras finalizar el contrato	2	4,0%
Debido a importantes daños producidos en la vivienda	5	10,0%
Otra respuesta	4	8,0%
Total	50	100%

Base: han demandado en alguna ocasión a un inquilino

Tabla 93 –¿Cuántos meses estuvo el inquilino en la vivienda desde que usted le comunicó por escrito su solicitud?...

Mean	13
Valid N	48
Mode	12
Minimum	0
Percentile 25	5
Median	10
Percentile 75	18
Maximum	54

Base: han demandado en alguna ocasión a un inquilino



Gastos de la vivienda y futuro próximo

Tabla 94 – Teniendo en cuenta TODOS los gastos (IBI, comunidad, mantenimiento, seguros, hipoteca de la vivienda en el caso de que la tenga), ¿cuáles son los gastos anuales de la vivienda que tiene alquilada?

	Count	Column N %
Menos de 500 €	20	4,8%
Entre 500 € y 999 €	101	24,0%
Entre 1.000 € y 1.499 €	79	18,8%
Entre 1.500 € y 1.999 €	45	10,7%
Entre 2.000 € y 2.999 €	60	14,3%
Entre 3.000€-9.999€ /año	95	22,6%
10.000€ / año o más	20	4,8%
Total	420	100%
Mean		2.787 €
Valid N		420
Mode		750 €
Minimum		110 €
Percentile 25		750 €
Median		1.500 €
Percentile 75		3.000 €
Maximum		25.000 €



Tabla 95 –¿Ha realizado o se ha planteado hacer algún tipo de mejora que pueda revalorizar el valor de la vivienda para el alquiler?	No, y no tengo planteado hacerlo próximamente		No, aunque tengo planteado hacerlo en un futuro próximo (en los 2 próximos años)		Si		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Reformar el baño	365	83,5%	21	4,8%	51	11,7%	437	100%
Pintar las paredes	342	78,3%	29	6,6%	66	15,1%	437	100%
Reformar la cocina	383	87,6%	12	2,7%	42	9,6%	437	100%
Renovar electrodomésticos	362	82,8%	15	3,4%	60	13,7%	437	100%
Mejoras de aislamiento externo	402	92,0%	11	2,5%	24	5,5%	437	100%
Cambio de ventanas	396	90,6%	12	2,7%	29	6,6%	437	100%
Incluir un sistema de calefacción y/o climatización.	394	90,2%	8	1,8%	35	8,0%	437	100%



1ª+2ª+3ª preocupación	Count	Column Response % (Base: Count)
que no me paguen	334	76,4%
que se produzcan daños en la vivienda	307	70,3%
poder recuperar la vivienda en tiempo prudencial si el inquilino no paga...	193	44,2%
que la vivienda no esté disponible en caso de que la necesite	88	20,1%
la duración del periodo mínimo de alquiler (demasiado largo)	21	4,8%
otra respuesta:	46	10,5%
Ninguna / no tengo preocupaciones	25	5,7%
Total	437	232%

Pregunta de posible respuesta múltiple

Verbatims “otra respuesta”

Crear conflictos con el resto de la comunidad.	La nueva ley que está a favor del inquilino.	No poder subir el alquiler. No sabe concretar.	Que no dé problemas a los vecinos/comunidad (x2)
Cuidado del inmueble.	La política.	Nuevas leyes de alquiler.	Que no lo ocupen.
El alquiler está en fondos buitres de países extranjeros.	La solvencia del inquilino.	Ocupación.(X4)	Que puedan ocuparla cuando esté vacía.
El ataque frontal del gobierno a la propiedad privada.	La subida de la hipoteca.	Problemas con la comunidad/vecinos. (X2)	Que se queden en ella sin pagar el alquiler.
El cambio de inquilino.	Le preocupa que la vivienda esté vacía.	Que el inquilino responda económicamente del alquiler, que pueda pagarlo.	Que se vaya la inquilina.
Encontrar un inquilino nuevo.	Limitación en la subida del alquiler.	Que hagan una ley para que puedas alquilar tranquilamente sin ningún tipo de problemas en caso de desahucio.	Que se vayan de la casa.
Falta de protección que tienen los arrendadores sobre impagos.	Los inquilinos que sean de fiar.	Que haya cambios en la legislación.	Respetuoso con los vecinos.
Inseguridad jurídica.	Los okupas. (x2)	Que me ocupen la casa.	Si alquila por habitaciones, que se lleven bien.
La culpabilidad que sientes al no comprar el piso.	Los pisos de alquiler turísticos.		Sin preocupación.
La ley.	Mantenimiento.		Solvencia.
	No me lo he planteado.		Tener problemas con la comunidad.
	No pleitos con los vecinos.		Y que no le pueda echar.



Opinión sobre el mercado de la vivienda en España

Tabla 97 – Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los tres principales según usted	Count	Column Response % (Base: Count)
Los alquileres son muy altos	192	44,9%
Los caseros tienen muchas dificultades para “echar” a un inquilino que no paga el alquiler	140	32,7%
Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos	111	25,9%
La Ley es muy rígida para los propietarios	100	23,4%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	57	13,3%
El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento	12	2,8%
Faltan viviendas de alquiler social	10	2,3%
Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler	6	1,4%
La gente prefiere comprar que alquilar	4	0,9%
El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)	3	0,7%
Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes	2	0,5%
Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares	2	0,5%
No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías	1	0,2%
La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro	0	0,0%
Otro:	115	26,9%
No hay ningún obstáculo	12	2,7%
Total	428	176%

Pregunta de posible respuesta múltiple

En la siguiente página se incluyen los Verbatims “otra respuesta”



Tabla 98 – Verbatims “otra respuesta” - principales obstáculos para el alquiler en España

Alquileres demasiado largos (3 años) (x2)	Daños a la vivienda (x2)	Dejar en la calle a una persona	Demasiado tiempo para desahuciar.	Depende de a qué personas.(x2)	Dificultad del desahucio.	Documentación.(x2)	El coste actual de la vivienda es muy caro.	El cuidado de los pisos en alquiler	El desahucio.	El estado lapida a la gente que tiene necesidad de verdad.	El miedo que meten a los propietarios en los medios de comunicación y en la mayoría de los casos no es verdad.	El pago de la fianza (es muy alta)	El plazo mínimo de alquiler es muy alto	El plazo mínimo de la vivienda son 5 años	El poder adquisitivo que no les permite pagar los alquileres.	Estado lapida a la gente que tiene necesidad de verdad	Exigencias que muestran los propietarios, como las comisiones de avalistas para poder alquilar la vivienda	Falta de ayudas para reformar la casa al arrendatario	Falta de calidad en la mano de obra a la hora de reformar una vivienda	Gastos de gestión: seguros, servicios de ayuntamiento...	Gente extranjera que quiere alquilar pero no tiene papeles	Incumplimientos de contrato	Información sobre requisitos que se piden (x2)	La actual ley de la vivienda de alquiler que deberían modificarla para apoyar y ayudar a los propietarios en caso de que el inquilino no pague o le destruya la casa y se convierta en moroso y okupa.	La burocracia(x4)	La convivencia con ellos, su comportamiento	La delincuencia que hay en los pisos	La duración del contrato de alquiler(x2)	La duración del contrato elevada	La especulación inmobiliaria	La falta de dificultad de echar al inquilino en caso de impago	La falta de trabajo (x2)	La fiabilidad.	La gente joven tiene poco dinero	La gente no es responsable y no cuida las cosas	La gente no es responsable y no cuida las cosas.	La gente no se porta bien. Se mete mucha gente	La indefensión ante un problema en la vivienda	La inversión inicial (x2)	La ley es muy laxa para los inquilinos en caso de que no paguen.	La ley favorable a los inquilinos que pueden estar de alquiler mientras el propietario pague todo.	La resolución del contrato de alquiler	La resolución del contrato de alquiler.	La situación económica	Las agencias que cobran mucho y no hacen nada	Las agencias que cobran mucho y no hacen nada.	Las condiciones del piso	Las condiciones hacia el inquilino	Las condiciones, los mínimos que te exigen	Las zonas para alquilar	Lo gravoso fiscalmente que puede ser un alquiler	Los gastos de agencia los paga el propietario	Los inquilinos que no cuiden la vivienda	Los pisos turísticos	Los requisitos para alquilar el piso	Los requisitos que piden para alquilar	Miedo a que destruyan la casa (x2)	Miedo de daños	Miedo de daños.	No hay seguros que paguen los daños causados por los inquilinos	No poder actualizar IPC	No sabe, cree que es mejor alquilar que comprar.	No tener el piso si lo necesitas	Papeleo.	Periodo mínimo de alquiler muy alto	Periodos largos de renovación.	Piden mucha fianza y papeleo	Piden mucha fianza y papeleo.	Porque hay mucho inmigrante y a los propietarios nos da miedo	Precariedad laboral	Precariedad laboral.	Presentar avales	Problemas imprevistos, malas acciones de inquilinos	Que cuiden la casa y no den molestias a los vecinos	Que hay que trabajar con inmobiliarias.	Que la gente no es de fiar	Que no cuiden el piso(x2)	Que no tenga daños la vivienda	Que realquilen el piso	Que se destruya la vivienda(x2)	Que se eliminen servicios y dejen hacer el trabajo a los administradores	Que se produzcan desperfectos graves	Que sean buenos vecinos	Que te destruyan la vivienda (x2)	Que te lo dejen destrozado	Sacar provecho vacacional	Sesgos elevados para alquilar (niños, mascotas)	Si no se pide aval bancario, se puede quedar el propietario sin cobrar	Te hagan desperfectos en la propiedad (x2)	Temor al destroz de la vivienda (x2)
---	--------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------	--------------------	---	-------------------------------------	---------------	--	--	------------------------------------	---	---	---	--	--	---	--	--	--	-----------------------------	--	--	-------------------	---	--------------------------------------	--	----------------------------------	------------------------------	--	--------------------------	----------------	----------------------------------	---	--	--	--	---------------------------	--	--	--	---	------------------------	---	--	--------------------------	------------------------------------	--	-------------------------	--	---	--	----------------------	--------------------------------------	--	------------------------------------	----------------	-----------------	---	-------------------------	--	----------------------------------	----------	-------------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------------	---	---------------------	----------------------	------------------	---	---	---	----------------------------	---------------------------	--------------------------------	------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------------	-------------------------	-----------------------------------	----------------------------	---------------------------	---	--	--	--------------------------------------



Tabla 99 –¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler?	En desacuerdo (1-4)		algo de acuerdo (5-7)		Muy de acuerdo (8-10)		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Debería haber un tope a los precios del alquiler	169	38,7%	98	22,4%	170	38,9%	437	100%
Debería haber un límite a las subidas (un % máximo de subida anual)	110	25,2%	115	26,3%	212	48,5%	437	100%
Debería haber más incentivos a los propietarios para que pongan sus inmuebles en alquiler	48	11,0%	127	29,1%	262	60,0%	437	100%
Debería haber penalizaciones importantes para los propietarios que tuviesen viviendas vacías sin alquilar	254	58,1%	99	22,7%	84	19,2%	437	100%
Hay muchas viviendas vacías sin alquilar porque es complicado encontrar inquilinos de fiar.	108	24,7%	136	31,1%	193	44,2%	437	100%
Los precios de los alquileres van a seguir subiendo	52	11,9%	195	44,6%	190	43,5%	437	100%
Los precios de los alquileres van a empezar a bajar, porque no va a haber gente con capacidad para pagarlos	205	46,9%	144	33,0%	88	20,1%	437	100%
La situación del alquiler no cambiará hasta que no exista un amplio parque de vivienda pública en alquiler a precio asequible	69	15,8%	140	32,0%	228	52,2%	437	100%



3-MUESTRA PROPIETARIOS DE VIVIENDA (POBLACIÓN GENERAL)

SU VIVIENDA

Características (básicas) de su vivienda

Tabla 100 -En su vivienda habitual, ¿está pagando hipoteca?	Count	Column N %
No	1.384	69,2%
Sí	618	30,8%
Total	2.002	100%

Tabla 101 - Su hipoteca es	Count	Column N %
A tipo fijo	271	43,8%
A tipo variable	347	56,2%
Total	618	100%

base: tienen hipoteca



Tabla 102 - ¿Cuánto pagaba al mes (en €) por su hipoteca en 2022?	Count	Column N %
1 300€ o menos	110	20,5%
2 301-500€	199	37,0%
3 501€-750€	138	25,7%
4 751€-1.000€	63	11,8%
5 más de 1.000€	27	5,1%
Total	538	100%

Mean	550 €
Valid N	538
Mode	600
Minimum	99
Percentile 25	350
Median	480
Percentile 75	650
Maximum	3.800

base: tenían hipoteca en 2022

Tabla 103 -¿Y cuánto está pagando en 2023?	Count	Column N %
300€ o menos	76	13,4%
301-500€	163	28,6%
501€-750€	184	32,2%
751€-1.000€	92	16,1%
más de 1.000€	55	9,7%
Total	571	100%

Mean	642 €
Valid N	571
Mode	500
Minimum	80
Percentile 25	400
Median	550
Percentile 75	780
Maximum	4.480

base: tenían hipoteca en 2023



Tabla 104 - ¿Cuáles son los ingresos netos mensuales de su hogar?	Count	Column N %
Menos de 500 €	20	1,2%
Entre 500 € y 999 €	114	6,6%
Entre 1.000 € y 1.499 €	248	14,3%
Entre 1.500 € y 1.999 €	215	12,4%
Entre 2.000 € y 3.499 €	676	39,1%
Entre 3.500 € y 4.999 €	288	16,6%
5.000 € o más	169	9,8%
Total	1.730	100%

Mean	2.728 €
Valid N	1.730
Mode	2.000
Minimum	200
Percentile 25	1.500
Median	2.500
Percentile 75	3.500
Maximum	15.000



Teniendo en cuenta TODOS los gastos (IBI, comunidad, mantenimiento, seguros, hipoteca o alquiler de la vivienda en el caso de que lo tenga, gastos de luz, agua...), ¿cuáles son los gastos ANUALES de su vivienda?

Tabla 105 - Gastos anuales ligados a la vivienda	Count	Column N %	Count	column (sin NS/NC)
Menos de 500 €	473	23,6%	473	27,1%
Entre 500 € y 999 €	606	30,2%	606	34,7%
Entre 1.000 € y 1.499 €	347	17,3%	347	19,9%
Entre 1.500 € y 1.999 €	120	6,0%	120	6,9%
Entre 2.000 € y 2.999 €	78	3,9%	78	4,5%
Entre 3.000€-9.999€ /año	70	3,5%	70	4,0%
10.000€ / año o más	52	2,6%	52	3,0%
NS/NC	257	12,8%	----	----
Total	2.002	100%	1.745	100%

Mean	1.402 €
Valid N	1.745
Mode	1.000
Minimum	30
Percentile 25	400
Median	750
Percentile 75	1.250
Maximum	30.000



Reformas llevadas a cabo en su vivienda / comunidad de propietarios

tabla 106 - ¿Han realizado en su comunidad durante los últimos 5 años alguna obra para reformar la fachada, la accesibilidad (ascensores, rampas) o la mejora energética de su edificio?

	Count	Column N %	Count	column (sin no aplica)
No	1.049	52,4%	1.049	65,9%
Sí	543	27,1%	543	34,1%
No aplica (para quienes vivan en viviendas unifamiliares)	409	20,4%	-----	-----
Total	2.002	100%	1.593	100%

Tabla 107 -En los últimos 5 años, ha realizado alguna reforma en su vivienda para...

	No		Sí		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
mejorar la eficiencia energética?	1.552	77,5%	450	22,5%	2.002	100%
mejorar la accesibilidad?	1.831	91,5%	171	8,5%	2.002	100%
renovar estancias (el baño, la cocina...)?	1.424	71,1%	578	28,9%	2.002	100%
otra reforma	1.771	88,5%	231	11,5%	2.002	100%



VERBATIMS “otra reforma”

Acabar la casa que estaba a medias	1	Climatización	1	Para cambiar las bombillas para poner bombillas led	1	Reforma de toda la casa entera	1
Agrandar porche y acristalarlo	1	Creado un trastero Decorativa	1	Paredes	1	Reforma entera de la vivienda	1
Aislamiento	1	Distribución	1	Parte superior de la casa	1	Reforma integral	2
Ampliación	1	Dormitorio	1	Patio	3	Reforma integral de la casa, suelos, ventanas...	1
Arreglado un baño	1	El parque	1	Patio trasero y trastero	1	Reforma jardín	1
Arreglo de una pared / instalación de aire acondicionado	1	El suelo del chalé	1	Pintar	15	Reformar el salón comedor	1
Ascensor	2	El tejado	1	Pintar cas	1	Reformar la piscina	1
Balcón	1	El tejado.	1	Pintar con resina para eliminar humedades.	1	Reformas	1
Calefacción	1	Electricidad	1	Pintar fachada	3	Reformas en el jardín	1
Calefacción de aire	1	Electricidad, fontanería	1	Pintar la casa	1	Reparación de averías	1
Cam	1	Electrodomésticos menor consumo	1	Pintar la casa, cambiar puertas y suelos	1	Reparaciones	1
Cambiado la cubierta del tejado	1	Electrodomésticos triples a	1	Pintar la fachada	1	Reparar unas goteras. Goteo en la cocina	1
Cambiar caldera	1	En una habitación, una casa de invitados anexa a su vivienda.	1	Pintar paredes	1	Salón	1
Cambiar el depósito de gas	1	Escayola	1	Pintar tejado	1	Se reformo casi toda una planta	1
Cambiar el suelo	1	Estética	1	Pintar y decoración	1	Suelo	4
Cambiar electricidad agua ventanas calefacción	1	Estética puertas	1	Pintar- grietas- temas de humedad-	1	Suelo paredes	1
Cambiar iluminación	1	Exterior de la casa	1	Pintarla	4	Suelo pintura aislamiento	1
Cambiar la caldera de gas y poner un depósito de agua	1	Fachada	2	Pintura	4	Suelo y pintar paredes	1
Cambiar la puerta de una balconera	1	Fachada de la casa	1	Pintura - suelo	1	Suelo, puertas, etc.	1
Cambiar la terraza poner un techo en terraza	1	Fachada vivienda	1	Pintura exterior	1	Suelo, puertas, pintar	1
Cambiar las bañeras por duchas	1	Fachada y jardín	1	Pintura y humedades	1	Suelos	2
Cambiar las puertas	1	Gotera en el tejado -patio	1	Pintura y mantenimiento	1	Suelos y paredes	1
Cambiar las ventanas	1	Ha puesto placas solares	1	Piscina	1	Suelos, pintar, ventanas, puertas	1
Cambiar las ventanas de la casa	1	Habilitado un patio convertirla a lavadero	1	Piscina obra	1	Suelos, puertas	1
Cambiar los suelos	1	Habitaciones	2	Piscina propia	1	Tabiquería interior	1
Cambiar suelos	1	Han cambiado ventanas	1	Piso completo	1	Tabiques pintura suelo	1
Cambiar ventanas	3	Han hecho un trastero	1	Placa del agua	1	Tarima	1
Cambiar ventanas por PVC	1	Hicieron un garaje	1	Placas solares	4	Tarima flotante	1
Cambio de caldera	1	Humedades	1	Pladur	1	Tarima y muebles y pintar	1
Cambio de lámparas de luz led	1	Instalación eléctrica	1	Poner placas solares	1	Techo suelo paredes	1
Cambio de paredes	1	Integral	1	Poner pladur en las paredes	1	Tejado	3
Cambio de suelo	1	Integral	1	Puerta	1	Tejado goteras	1
Cambio de ventanas	1	Jardines de la comunidad	1	Puertas	2	Terraza	1
Cambios de tuberías	1	La azotea	1	Puertas amplias y correderas	1	Terraza patio	1
Casa entera solería/ suelo fontanería	1	La casa entera	1	Puertas y parque	1	Tirar muros. Cambiar suelos	1
Cerramiento de terraza	1	La cisterna	1	Puertas, garaje	1	Toda la casa	2
Cerramiento terraza	1	La cocina. Aislamiento técnico.	1	Puertas, tabiques, pintar	2	Tuberías	1
Cerrar terraza	1	La fosa séptica y las habitaciones	1	Puso ventanas	1	Tuberías electricidad	1
Cerrar ventanas	1	La habitación del matrimonio la hemos insonorizado	1	Quitar el friso y pintar	1	Una habitación	1
Cierre exterior con portón	1	La vivienda entera	1	Rampa garaje e insonorizar, suelo	1	Ventanas	7
Climalit	2	Las ventanas	1	Reforma completa de la casa	1	Ventanas suelo paredes electricidad y fontanería	1
		Mejorar las instalaciones	1	Reforma completa del piso	1	Ventanas y tarima	1
		Muebles	1	Reforma de 2 habitaciones	1		
		Muebles a medida	1	Reforma de humedades	1		
		Paneles solares y fotovoltaicos de energía	1	Reforma de la casa	1		
				Reforma de pared	1		



Tabla 108 - ¿cuánto dinero se ha gastado usted en total en estas reformas? En su comunidad de propietarios

	Count	Column N %
menos de 500€	63	20,3%
500-999€	51	16,6%
1000-1999€	43	13,8%
2000-2999€	30	9,8%
3000-3999€	20	6,5%
4000-4999€	20	6,5%
5000-9999€	44	14,2%
10000-14999€	9	2,9%
15000-24999€	17	5,4%
25000-49999€	6	1,8%
50000-99999€	4	1,2%
100000€ o más	2	0,8%
Total	309	100%

Mean	5.576 €
Valid N	309
Mode	2.000
Minimum	0
Percentile 25	500
Median	1.700
Percentile 75	5.000
Maximum	130.000

Base: han hecho reformas en su comunidad en los últimos 5 años



Tabla 109 - ¿cuánto dinero se ha gastado usted en total en estas reformas? En su vivienda	Count	Column N %
menos de 500€	30	4,1%
500-999€	34	4,7%
1000-1999€	58	7,8%
2000-2999€	61	8,2%
3000-3999€	64	8,6%
4000-4999€	55	7,5%
5000-9999€	167	22,6%
10000-14999€	77	10,4%
15000-24999€	81	11,0%
25000-49999€	66	8,9%
50000-99999€	30	4,1%
100000€ o más	16	2,2%
Total	739	100%

Mean	13.916 €
Valid N	743
Mode	3.000
Minimum	0
Percentile 25	2.800
Median	6.000
Percentile 75	15.000
Maximum	250.000

Base: han hecho reformas en su vivienda en los últimos 5 años



Tabla 110 - Y, en los próximos 5 años, ¿tiene pensado realizar alguna reforma en su vivienda para...	No		Sí		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
mejorar la eficiencia energética?	1.646	82,2%	356	17,8%	2.002	100%
mejorar la accesibilidad?	1.851	92,5%	151	7,5%	2.002	100%
renovar estancias (el baño, la cocina...)?	1.568	78,3%	434	21,7%	2.002	100%
otra reforma	1.873	93,6%	129	6,4%	2.002	100%

verbatimims q103_ otra reforma que va a realizar

otra reforma:

Aislamiento	4
Arreglos de patio y entrada	1
Azulejos de terraza	1
Cambiar alicatado, baño	1
Cambiar calefacción	1
Cambiar distribución de las habitaciones	1
Cambiar el suelo	2
Cambiar puertas	1
Cambiar suelo	1
Cambiar suelos	1
Cambiar ventanas	1
Cambiar ventanas y puertas	1
Cambiar ventanas, arreglo de gotelé	1
Cambio de mobiliario	1
Cambio de puertas y de ventanas	1
Cambio de ventanas	1
Cambios de ventanas y aislamiento y calefacción	1
Carpintería y ventanales	1
Comedor, terrazas, balcones, etc. (reforma general)	1
Conservar el calor y el parqueté	1
Contraventanas	1

Convertir dos habitaciones en una más grande	1
Debajo de mi casa quiero hacer otra vivienda	1
Dejarla diáfana. Poner huerto con jardín	1
El suelo	1
El techo por las goteras	1
El tejado	1
Electricidad	1
Electricidad albañilería etc.	1
Electrodomésticos	1
Escalera mecánica	1
Exteriores	1
Fachada	1
Falta piscina	1
Garaje en dormitorio	1
Garaje y jardín	1
Gas	1
Gimnasio	1
Habitaciones	2
Hacer una piscina	1
Insonorización y aislamiento	1
Instalación de gas	1
Instalación de internet	1
Instalación de placas solares	1
Instalaciones de placas solares	1
Jardín	2
La terraza	1

La venta y los marcos	1
Las habitaciones	1
Las puertas	1
Limpiar fachada	1
Mantenimiento	2
Mantenimiento propio de la casa	1
Mantenimiento y mobiliario	1
Mejora del jardín	1
Paneles solares, ventanas, suelo	1
Paredes y solería	1
Parquet	1
Patio	1
Pintar	11
Pintar la casa	2
Pintura	1
Pintura mantenimiento	1
Piscina	1
Piscina propia	1
Plato de ducha	1
Poner el aire acondicionado	1
Poner placa solar	1
Porche	1
Puerta calle	1
Puertas	3
Radiadores	1
Reforma cocina	1
Reforma de terraza	1
Reforma en el exterior	1
Reforma habitación	1
Reforma integral	1

Reformar el piso de arriba entero	1
Reformar la casa entera	1
Reformar las puertas hacerlas más grandes	1
Reformas en el jardín	1
Renovación de las ventanas	1
Solería suelo	1
Subir la piscina a un primer piso	1
Suelo	2
Suelo de la vivienda, baños, persianas	1
Tabique	1
Tejado	3
Tejado y calefaccion3	1
Terraza	2
Tuberías, electricidad, calefacción, ventanas	1
Un patio y el garaje	1
Una habitación en patio	1
Una piscina	1
Ventanas	3
Ventanas y puertas	1
Viven en una vivienda de dos plantas y les gustaría dividirla y hacer dos viviendas, una arriba y otra abajo.	1



Tabla 111 - ¿Es usted titular de alguna otra vivienda además de su vivienda habitual?	Count	Column N %
No	1.585	79,2%
Sí	417	20,8%
Total	2.002	100%

Tabla 112 – En caso de tener otra vivienda además de la suya habitual, ¿la tiene usted alquilada?	Count	Column N %
No	251	60,2%
Sí	166	39,8%
Total	417	100%

Base: tienen alguna otra vivienda en propiedad además de la suya

Tabla 113 - ¿Ha contemplado en alguna ocasión la posibilidad de poner en alquiler su/s vivienda/s?	Count	Column N %
No, nunca	180	71,7%
Sí, me lo he planteado y creo que lo haré algún día	25	9,8%
Sí, me lo he planteado, pero tengo miedo por posibles impagos, daños, no recuperar la casa ...	21	8,2%
Sí, pero solo la alquilaré cuando tenga más seguridad como propietario	16	6,4%
Otra respuesta	10	3,9%
Total	251	100%

Base: tienen alguna otra vivienda en propiedad además de la suya y no la alquilan

VERBATIMS “Otra respuesta”

Cuando sea muy necesario
La alquiló a un familiar
La emplea un hijo
La tuvo en alquiler
La usa en verano

La voy a vender
Lo ha hecho
Lo hace solo en verano un mes
No porque una es en la playa que vamos y otra en el pueblo que también vamos bastante
No porque una es mía y otra es de mi exmarido y vivimos en cada una en una y yo la otra

Sí, pero se la dará a su hija
Tiene miedo de alquilarla por lo que pueda pasar
Vacacional
Venderla



Tabla 114 - ¿Qué obstáculos ve para la puesta en alquiler de esa vivienda que tiene disponible?	Count	Column Response % (Base: Count)
Quiero tenerla disponible para usarla yo o mi familia	126	50,3%
Temo no poder cobrar la renta	32	12,6%
Temo no poder recuperar la casa rápidamente en caso de impago	31	12,3%
Temo que haya daños en la casa alquilada	25	9,8%
No quiero tener que tratar con un inquilino, atender llamadas, reparaciones urgentes, exigencias varias, etc.	7	2,6%
Temo no poder venderla cuando yo lo decida	1	0,6%
No estoy de acuerdo con que el Estado fije la renta que tengo que poner	1	0,5%
Creo que hay muchos requisitos para poner la casa en alquiler	1	0,4%
Los plazos de duración del alquiler me parecen demasiado largos	0	0,0%
Otro motivo:	56	22,2%
Ninguno / Nada / No hay	22	8,6%
Total	251	120%

Posible Respuesta múltiple

Base: tienen alguna otra vivienda en propiedad además de la suya y no la alquilan



VERBATIMS: ¿Qué obstáculos ve para la puesta en alquiler de esa vivienda que tiene disponible? - Otro motivo:

Amigos que le han contado malas experiencias	1	La gente que se mete. Porque no sabes como son.	1	Rotura mobiliaria	1
Casa en un pueblo muy pequeño	1	La inseguridad de no poder recuperar mi vivienda, no me merece la pena por lo que se paga de alquiler en el pueblo.	1	Se pondrá en alquiler en breve.	1
De momento no se lo plantea y no sabe cuál es el principal obstáculo	1	La zona es solo de verano	1	Solo la alquila en verano	1
Destrozan el piso	2	La zona. No hay alquiler.	1	Soy cotitular	1
El mal uso que puedan hacer de ella.	1	Las malas experiencias que tuvieron mis padres con alquiler de otra vivienda que tuvieron en propiedad.	1	Tendría q reformarla	1
Es de uso familiar y no me lo he planteado nunca	1	Legislación existente	1	Tendría que cambiar las ventanas	1
Es en un pueblo y nadie la quiere	1	Ley de alquiler	1	Tengo que arreglarla y es mucho dinero	1
Es muy antigua	1	Lo destrozan	1	Tiene la sexta parte de la vivienda porque aún está la madre	1
Es segunda residencia	1	Lo utiliza para su ocio	1	X q no la tiene disponible para alquilar. Es la única razón q me da sin más explicaciones	1
Es segunda residencia no se alquila	1	Los okupas	1	Como es compartida hay q contar con la otra parte	1
Es su segunda residencia y la usa	1	Nadie quiere ir, no es un sitio turístico	1	Encontrar un inquilino solvente. Que sea serio	1
Es una casa de varios herederos	1	No está en condiciones de alquilarla.	1	Es mayor y le cuesta trabajo	1
Es una herencia	1	No esta reformada	1	La preocupación de estar siempre pendiente de si hay problemas. Si cobras - no cobras	1
Esta en ruinas y no tengo dinero para arreglarla	1	Ocupación	2	Los costes de mantenimiento sea más q el alquiler	1
Está en venta	1	Okupas	1	Necesitaría hacer reforma	1
Hacer gestiones	1	Porque está lejos	1	No está seguro de que le respeten la casa	1
Hay poca gente en el pueblo	1	Porque no está en condiciones de ser alquilada no es habitada	1	No me gusta meter extraños en mi casa.	1
Hay que reformarla	1	Porque tiene que rehabilitarla y la va a utilizar ella	1	No me hace falta y prefiero no tener problemas.	1
La gente alquilara por habitación si suben	1	Que la ocupen	1	Por temas burocráticos	1
		Que le trae muchos problemas	1	Que no te paguen	1
		Que no le dan lo que pide	1		
		Que tiene que reformar el piso entero	1		
		Restricciones de la nueva ley	1		



Tabla 115 - ¿Si se planteara ponerla en alquiler y pudiera optar entre varios candidatos, alquilaría su vivienda a los siguientes perfiles de inquilinos?

	Me es indiferente		No, seguramente no		Sí, seguramente, sí		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Una familia con niños pequeños	115	45,7%	53	21,1%	83	33,2%	251	100%
Inquilinos con perro/s	83	33,1%	109	43,3%	59	23,6%	251	100%
Una persona sin un puesto de trabajo estable	38	15,1%	176	70,1%	37	14,8%	251	100%
Inmigrantes en situación irregular (sin papeles)	26	10,4%	197	78,5%	28	11,1%	251	100%
Estudiantes	48	19,2%	93	36,9%	110	43,8%	251	100%
Un inquilino con ingresos justos para pagar esa renta (o inquilino económicamente vulnerable)	40	16,0%	121	48,1%	90	35,9%	251	100%
Funcionarios	40	15,8%	26	10,3%	185	74,0%	251	100%
Personas del colectivo LGTBI	77	30,8%	27	10,8%	146	58,4%	251	100%
Personas jubiladas (65 años o más)	54	21,5%	28	11,1%	169	67,4%	251	100%

Base: tienen alguna otra vivienda en propiedad además de la suya y no la alquilan



Opinión sobre el mercado de la vivienda en España

Tabla 116 - Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los tres principales según usted.
(1er+2º+3º)

	Count	Column Response % (Base: Count)
Los alquileres son muy altos	1.503	75,1%
No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa	569	28,4%
Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos	261	13,0%
Los caseros tienen muchas dificultades para “echar” a un inquilino que no paga el alquiler	178	8,9%
(*) Burocracia, documentación, requisitos	130	6,5%
La Ley es muy rígida para los propietarios	96	4,8%
(*) Falta de trabajo / inestabilidad laboral	97	4,8%
Faltan viviendas de alquiler social	76	3,8%
(*) Los propietarios tienen miedo a que les causen daños en la vivienda alquilada	66	3,3%
(*) No sé	66	3,3%
Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes	43	2,2%
(*) El mal estado/mala calidad de las viviendas en alquiler	39	1,9%
El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)	33	1,7%
No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías	29	1,5%
Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares	29	1,4%
La gente prefiere comprar que alquilar	15	0,7%
El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento	12	0,6%
La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro	5	0,2%
Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler	3	0,1%
Otro:	580	29,0%
No hay obstáculos	17	0,9%
Total	2.002	192%

(*) recodificados teniendo en cuenta las respuestas de “otro obstáculo”



En las próximas páginas se incluyen las respuestas de quienes han respondido “otro obstáculo”

VERBATIMS: ¿Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los 3 principales

Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los 3 principales

Frequency

A veces te niegan el alquiler por tener hijos	1	Compartir piso para poder sumir gastos	1	Desconocimiento de la persona que va a alquilar	1
Abusos de muchos propietarios, cláusulas abusivas	1	Compartir piso porque con el sueldo no llega	1	Difícil independizarse solo	1
Accesibilidad	1	Competencia con pisos turísticos	1	Dificulta encontrar un local adecuado	1
Acceso a la hipoteca	1	Comportamiento desleal de los bancos	1	Dificultad acceso a la financiación.	1
Agencias	1	Comunidad, no saben convivir	1	Dificultad de encontrar trabajo para alquilar piso	1
Algunos sitios suben mucho los alquileres y en las ciudades pequeñas solo nos deja un 2 %	1	Comunidades aut no acometen planes de vivienda publicas	1	Dificultad de encontrar una vivienda en condiciones	1
Alquilar a una sola persona	1	Con la fianza no da para arreglar	1	Dificultad para encontrar aval	1
Alquiler para estancias cortas	1	Concentración de trabajo en las grandes capitales	1	Dificultad para que se marche el inquilino en caso de no estar de acuerdo con el	1
Alta fianzas que piden	1	Condiciones abusivas	1	Dificultad por los requisitos	1
Alta inflación	1	Construcción de viviendas publicas	1	Dificultades para comprar vivienda por el salario	1
Animales	1	Contrato indefinido	1	Dinero	1
Antigüedad vivienda no bien reformadas	1	Contratos	1	Discriminación por la nacionalidad	1
Arquitectura pésima pobre y difícil de digerir	1	Contratos de alquiler cortos	1	Discriminación por motivos varios	1
Aval o contrato de trabajo fijo y largo	1	Contratos de poca duración.	1	Discriminación por raza e ideología	1
Bajo alquiler de los inquilinos	1	Contratos fijos de larga duración	1	Disponibilidad	2
Burbuja inmobiliaria	1	Contratos n formalizados	1	Distancia para acceder a tu puesto trabajo	1
Cambio de modelos de familia	1	Convivencia	1	Documentación	1
Capacidad de ahorro	1	Corrupción	1	Dudas seriedad del inquilino	1
Capacidad económica de la gente	1	Cuando necesite la casa no se quieran ir	1	Duración del contrato	1
Características vivienda	1	Cuando quieren te echan a la calle una vez acabado el contrato	1	Economía	1
Casas pequeñas	1	Cuidado del inmueble	1	Economía	3
Casas pequeñas para familias	1	Da poca rentabilidad. No compensa lo q se cobra con los gastos q tiene	1	Economía imposible para comprar	1
Casas sin reformar	1	Debes tener contrato de trabajo de más de un año.	1	Eficiencia energética	1
Centralización de la población	1	Demasiada fianza y desconfianza a la hora de recuperarla	1	Egoísmo de los dueños	1
Colau poner tope al alquiler, debería ser libre	1	Demasiado requisitos para poder alquilar	1	El acceso de algún crédito para hacer reformas en la vivienda	1
Comisiones cobradas por agencias inmobiliarias a los inquilinos	1	Demasiados meses de fianza	1	El aval o entrada para poder alquilar	1
Compartir casa	1	Demasiados requisitos	1	El buen cuidado de la vivienda	1
		Depende la vivienda las comodidades no cumple las condiciones mínimas	1	El comportamiento de los bancos. El tipo de interés de los bancos.	1
		Desahucios	1	El coste de las inmobiliarias, las fianzas	1
		Desconfían de los inmigrantes para alquilar un piso	1	El empleo de la persona	1
		Desconfianza x ser de otro país	1	El empleo no es estable	1
				El empleo precario y la edad	1
				El estado de las casas	1
				El gobierno de Sánchez	1



El hecho de tener mascotas.	1	Encontrar cerca del trabajo	1	Falta de más plataformas inmobiliarias	1
El inquilino no cumple lo que promete	1	Encontrar un buen inquilino	2	Falta de parque	1
El mal uso de la vivienda	1	Es complicado alquilar si no es compartiendo piso.	1	Falta de poder adquisitivo	2
El mantenimiento de la vivienda que pueda hacer el inquilino	1	Es difícil acceder a la compra de vivienda	1	Falta de rapidez en la justicia	1
El mercado inmobiliario se está concentrando cada vez más en un grupo de personas reducido.	1	Es difícil para los jóvenes los trabajos no dan dinero para el alquiler todo se gasta en el alquiler	1	Falta de recursos de los jóvenes para poder alquilar	1
El miedo a desperfectos por parte de los inquilinos	1	Es muy relativo dependiendo la comunidad donde vivas y la ciudad	1	Falta de regulación del alquiler, la especulación	1
El mobiliario corre a gasto del inquilino	1	Especulación del sector inmobiliario	1	Falta de regulación en las condiciones a la hora de alquilar en adelanto de alquileres	1
El número de propietarios con 2 o más viviendas.	1	Especulación sobre el alquiler de los propios caseros y de gente que tiene muchas propiedades	1	Falta de solvencia por los jóvenes.	1
El paro	1			Falta de suelo en las ciudades	1
El poder adquisitivo de la gente	1	Está muy difícil de conseguir el alquiler	1	Falta terrenos	1
El poder adquisitivo de la mayoría 1000 o 1500 euros un alquiler es muy complicado no llega	1	Estabilidad de la persona	1	Fianza comisiones	1
El problema económico	1	Estabilidad económica	1	Fianzas altas	1
El racismo	1	Estabilidad económica de todos los españoles	1	Fianzas altas y las comisiones que se llevan las agencias	1
El régimen que tenemos, los políticos nos están asfixiando.	1	Estudiantes. Si estás en una comarca de estudiantes.	1	Fianzas muy altas o avales bancarios	1
El ser inmigrante.	1	Exceso de impuestos mal gestionados	1	Filtros de los alquileres	1
El tamaño de los pisos (son pequeños)	1	Exclusión social	1	Financiación	1
El tamaño de los pisos que muchas veces son pequeños y viejos	1	Exigen contrato indefinido cuando apenas hay	1	Garantía el gobierno	1
El tener un trabajo estable	1	Exigen estabilidad económica.	1	Gastos imprevistos	1
El tipo de contrato. Si no eres indefinido no te alquilan el piso.	1	Exigen mucho	1	Gente joven no tiene acceso a la vivienda	1
El trabajo no está fácil	1	Falta de accesibilidad	1	Gente que tiene muchos pisos y no los alquila	1
El trabajo. Es complicado conseguir trabajo por lo que no se puede alquilar. Y si consigues trabajo no te dan el alquiler	1	Falta de ahorro de los jóvenes	1	Gentrificación	1
El tratamiento fiscal de ese alquiler	1	Falta de confianza en las personas que van a alquilar la casa como por ejemplo gente joven	1	Gran cantidad de fianza a la hora de alquilar el piso.	1
El trato q dan a la vivienda	1	Falta de confianza en los inquilinos	1	Grandes avales para alquiler	1
El turismo incrementa el precio del alquiler	1	Falta de disponibilidad	1	Haber ahorrado lo suficiente	1
En nuestro país es demostrable que falta mucho estudio, mucho la sociedad de antes ha dado un cambio 360, la gente como yo culta y con estudio, de las familias depende la educación, tus conocimientos no sen elevado va a ser difícil.	1	Falta de educación temas bancarios y de hipoteca	1	Hace falta nueva ley que se ponga tope a los precios	1
En otra ciudad están caros	1	Falta de espacio en las grandes ciudades	1	Hacer un contrato en condiciones	1
		Falta de estabilidad económica	1	Hacer un contrato en condiciones	1
		Falta de garantía para el titular de la propiedad	1	Hay algunas viviendas que no admiten mascotas, solo el 20 por ciento de ellos admiten mascotas	1
		Falta de incertidumbre sobre lo que lo pueden hacer tanto inquilinos como propietarios	1	Hay lugares más caros	1
		Falta de información a los dueños sobre el inquilino	1	Hay mala ubicación de viviendas	1
		Falta de liquidez del inquilino	1	Hay muchos fondos buitres que especulan con el precio	1
				Hay muchos impuestos	1
				Hay personas que son muy descuidadas- destructoras.	1
				Hay poco empleo	1



Hay sitios que no pueden ser rentados. No son accesibles. No están bien	1	La cultura de las personas y responsabilidad que manifiestan, inquilinos no responsables y políticos que creen que las cosas no valen dinero	1	La gente joven necesita poder ir se de casa y la única forma más pisos de protección oficial que se hagan	1
Hipotecas altas	1				
Impuestos	2				
Impuestos	3	La desconfianza del dueño ante los inquilinos	1	La gente joven no tiene facilidades para poder alquilar	1
Impuestos altos	1				
Impuestos de autónomos	1	La dificultad de vivir una persona sola.	1	La gente no compra como inversión sino para sus hijos	1
Impuestos para alquilar la casa	1	La dificultad para encontrar una vivienda adecuada	1	La gente no consigue residencia en el país	1
Incapacidad de ahorro	1	La dificultad para los estudiantes para poder alquilar una vivienda	1	La gente no llega a pagar la renta sueldo bajo	1
Incertidumbre	1				
Incertidumbre sobre la persona que te va a alquilar la vivienda	1	La discriminación a la hora de alquilar según a quien.	1	La gente no quiere alquilar dejan en mal estado las casas	1
Inestabilidad laboral	1	La disponibilidad	1	La gente no se adapta al suelo	1
Inflación	1	La duración de los contratos	1		
Influye mucho la nacionalidad	1	La economía de la juventud.	1	La gente no tiene suficiente poder adquisitivo para poder alquilar una vivienda	1
Ingresos bajos de las personas	1	La economía juvenil	1		
Ingresos bajos.	1	La edad	2	La gente prefiere comprar que alquilar	1
Ingresos inestables	1	La edad	1		
Inmigración ilegal	1	La edad de los jóvenes	1	La gente que alquila es joven y gana poco.	1
Inmigrantes	1	La educación del inquilino	1	La gente vive por encima de sus posibilidades	1
Inmuebles pequeños y viejos	1	La entrada que exigen los propietarios 3 meses de anticipos avales	1	La hipoteca alta	1
Inquilinos que no se muden	1	La escritura de las viviendas tiene costes elevados.	1	La inflación	1
Inseguridad de alquilar te dejan tirados de no pagar o te ocupan o destrocan la casa	1	La especulación de la vivienda.	1	La inflación	2
Inseguridad para el propietario	1	La estabilidad económica	1	La inmigración	1
Inseguridad, poco trabajo fijo para los jóvenes	1	La estabilidad laboral de las personas	1	La intervención del gobierno	1
Intereses de hipoteca	1	La estafa que hay con las inmobiliarias	1	La juventud no se puede independizar.	1
Intromisión del gobierno donde no les llaman	1	La exigencia por parte de los propietarios	1	La juventud no tiene salario suficiente para poder alquilar una vivienda y mucho menos comprarla.	1
L o que te piden de aval es muy alto	1	La falta de acción política para acceder a las viviendas de alquiler	1	La legislación	2
La accesibilidad. Cercanía al trabajo - centro de ciudad	1	La falta de pisos para todo el año.	1	La legislación es muy mala para el inquilino	1
La adquisición de una vivienda	1	La falta de previsión	1	La lentitud de la justicia para arreglar un problema con el inquilino	1
La agencia intenta sacar mucho dinero	1	La falta de trabajo para jóvenes	1	La ley en favor de los ocupas	1
La bajada del poder adquisitivo	1	La falta de viviendas para jóvenes	1	La localización.	1
La cantidad de mensualidades que piden por adelantado.	1	La fiabilidad que te pueda dar el inquilino	1	La mala educación	1
La cantidad de requisitos para los inquilinos.	1	La fianza	1	La mala gestión de las administraciones.	1
La capacidad económica sobre todo la gente joven	1	La forma en la que está registrada.	1	La mala gestión de las casas de protección oficial	1
La carga que tienes con la ss. al tener dos pagadores	1	La gente joven lo tiene difícil para alquilar	1	La mala relación de esa persona con la comunidad	1
				La no disponibilidad de inmuebles	1
				La no regulación del gobierno hacia ciertas viviendas en alquiler.	1



La ocupación	1	Las distancias del transporte publico	1	Lo requisitos que piden para alquilar pisos	1
La ocupación	2	Las fianzas	2	Localización	1
La oportunidad del mercado	1	Las fianzas que son muy altas y que piden muchas	1	Localización	1
La poca accesibilidad a comprar vivienda de los jóvenes	1	Las fianzas son altas(avales)	1	Los alquileres son altos para la gente joven	1
La poca capacidad de comprar una vivienda sin hipotecarte 40 años	1	Las garantías que piden los propietarios	1	Los alquileres turísticos hacen subir los precios de los alquileres entonces la gente tiene menos acceso	1
La poca disponibilidad de alquileres en Málaga	1	Las garantías que piden para poder alquilar	1	Los arreglos en una vivienda son carísimos	1
La poca protección legal que tienen los arrendadores.	1	Las hipotecas	1	Los avales	1
La posibilidad de que la ocupen	1	Las inmobiliarias de por medio, se llevan un tanto por ciento	1	Los bancos no dan préstamos para alquilar	1
La precariedad	2	Las inmobiliarias piden tres mensualidades para alquilar	1	Los bancos q tiene mucha vivienda y no lo ponen en alquiler asequible	1
La presión fiscal	1	Las inmobiliarias son un problema	1	Los contratos	1
La propia disponibilidad de los alquileres disponibles	1	Las inmobiliarias te piden nómina y creo que es ilegal	1	Los contratos cambian mucho.	1
La remuneración de los empleos	1	Las mascotas	1	Los contratos en sí. No hay seguridad.	1
La situación económica actual	1	Las nóminas que piden	1	Los contratos fijos	1
La situación política.	1	Las nóminas son bajas.	1	Los contratos fijos	1
La ubicación	1	Las personas que vienen de otros sitios no saben que harían	1	Los contratos fijos que no hay muchos	1
La ubicación	3	Las personas sin papeles lo tienen muy complicado para poder alquilar	1	Los contratos laborales	1
La ubicación de la vivienda	2	Las personas son más nómadas porque cambian de alquiler constantemente y no pueden generar familias	1	Los contratos que no son fijos	1
La ubicación de la vivienda.	1	Las políticas del estado no favorecen el que haya alquileres más baratos. O que se pongan pisos en alquiler	1	Los contratos. Te piden muchas cosas	1
La ubicación y la ciudad	1	Las subidas q han sufridos los alquileres	1	Los costes que todo es muy caro	1
La vida esta cara	1	Las viviendas son pequeñas	1	Los depósitos - avales - garantías que piden.	1
La vida esta elevaba	1	Las viviendas son pequeñas	1	Los gastos de la comunidad	1
La zona geográfica o la distancia al trabajo	1	Le piden un aval de 3 a 4 meses	1	Los gastos de la gestión a realizar antes de alquilar	1
Lac situación económica que tenga cada familia	1	Legislación existente	1	Los impuestos derivados.	1
Las agencias (en mi caso como extranjero me exigen demasiado)	1	Legislación que no protege al propietario	1	Los impuestos que hay	1
Las agencias inmobiliarias	1	Lentitud de procesos conflicto lo que tarda en resolverse	1	Los impuestos que hay	1
Las agencias tienen preferencias con ciertos inquilinos.	1	Les ponen muchos impedimentos para que alquilen. Para el acceso al alquiler de los jóvenes	1	Los ingresos de cada uno	1
Las condiciones de las viviendas no son aptas para alquilar	1	Ley de la vivienda por la ocupación	1	Los inquilinos	1
Las condiciones de los pisos para alquilar	1	Lo que puede repercutir en el IRPF en la declaración de la renta	1	Los inquilinos no cuidan las viviendas y muchas han aparecido destrozadas	1
Las condiciones para el propietario	1			Los jóvenes no tienen facilidades para poder alquilar	1
Las condiciones que ponen los dueños del piso	1			Los jóvenes no tienen la economía necesaria.	1
Las condiciones que ponen para alquilar una vivienda, como nomina o un trabajo estable	1			Los okupas	1
Las conexiones entre la periferia y el centro de la ciudad	1			Los papeles tarjeta comunitaria	1
				Los pisos no están en buen estado.	1



Los pisos que hay de alquiler son muy antiguos	1	Muchas especulaciones inmobiliarias	1	No estabilidad laboral	1
Los pocos pisos que hay	1	Muchas exigencias de los propietarios	1	No están reformados para estar al día. Están húmedos. No están cuidados.	1
Los políticos	1	Muchas fianzas	1	No hacer tanta vivienda nueva	1
Los problemas que dan generalmente tener que estar pendiente de lo que pase. Hacerse cargo de los problemas que se crean en las viviendas	1	Muchas nominas piden	1	No hay control de los alquileres dinero que se pide	1
Los salarios. Que la gente no gane el dinero suficiente para pagar el alquiler	1	Muchas trabas para alquilar x q no admiten niños, mascotas etc.	1	No hay disponibilidad de alquileres en el medio rural o ciudades pequeñas	1
Los servicios que tenga la zona (transporte)	1	Muchas veces son arrendadores muy grandes en el mercado.	1	No hay nada para la juventud	1
Los trámites burocráticos	1	Muchas viviendas no están aptas para discapacitados y son mucho más caras si están adaptadas	1	No hay ningún tipo de facilidad para alquilar	1
Los turistas	1	Muchos alquileres vienen sin los muebles	1	No hay nominas adecuadas para pagar un alquiler	4
Mal estado en general de las viviendas de alquiler, suelen estar muy deteriorados	1	Muchos están en mal estado, necesitan reformas	1	No hay sueldos adecuados para pagar el alquiler	1
Mal proyecto de alquiler de viviendas	1	Muchos papeles para alquilar	1	No hay suelo urbanizable	1
Mal uso de la vivienda la destrocen	1	Muchos requisitos	1	No hay suficiente tiempo para reformarlo y buscarlo	1
Mala economía	1	Muchos requisitos como nominas etc.	1	No hay tanto trabajo fijo	1
Mala gestión gobierno	1	Muchos requisitos laborales	1	No hay trabajo	1
Malas condiciones de los pisos q alquilan	1	Muchos requisitos para el inquilino	1	No hay trabajo fomentar el empleo	1
Mantener la vivienda con los servicios requeridos el alquiler	1	Muy viejas	1	No hay trabajos fijos	1
Mantenerla en buen estado para alquilarla invertir en ella	1	Necesitas una fianza	1	No miran por el inmueble	1
Mantenimiento	1	Negativa de concesiones de hipoteca	1	No permiten mascotas	1
Más facilidades para jóvenes económicas	1	Niños inmigrantes ni animales no en la vivienda	1	No podemos alquilar solo un piso tenemos q compartir piso	1
Mas facilidades para los jóvenes	1	Nivel de vida	1	No poder realizar reformas en el piso	1
Mas requisitos	1	No aceptan mascotas	1	No poder usar la vivienda en caso de necesitarla	1
Mayores 40	1	No admiten mascotas	1	No quieren inquilinos con animales	1
Me sube más euros la hipoteca de lo que yo le puedo subir a mi inquilino, no puedo subir el alquiler lo que quisiera	1	No admiten mascotas con facilidad	1	No respetan lo material	1
Miedo de los arrendatarios	1	No admiten mascotas.	1	No responsabilizar a los alquilados de los daños que hagan en la casa	1
Mucha documentación y exigen sueldo mínimo	1	No considera que haya problemas de acceso	1	No se puede tener mascotas	1
Mucha especulación del suelo	1	No contesta porque no se encuentra en la situación	1	No son responsables los que alquilan y te dejan la casa hecha unos zorros	1
Mucha fianza	2	No da el sueldo para pagar	1	No tener pisos cerrado	1
Mucha fianza	1	No dan facilidades a los inquilinos ni propietarios	1	No tener trabajo	1
Mucha gente parada	1	No dan facilidades jóvenes ponen muchas trabas	1	Núcleo familiar	1
Muchas casas vacías	1	No dejan meter mascotas	1	Nulo beneficio fiscal para el alquiler	1
Muchas condiciones	1	No disponemos de los sueldos que debemos tener para pagar el alquiler.	1	Obligación de tener q estar cinco años con los inquilinos	1
Muchas de las viviendas no están en condiciones de lo que pagas.	1	No disponer de ella si te hace falta	1	Ocupación	2
		No encuentran inquilinos de fiar	1	Ocupación	3
		No es fácil encontrar inquilinos de fiar.	1	Ocupación de viviendas	2
				Ocupas ley vivienda	1



Oferta es mala calidad mal mantenidos precios desorbitados y uno solo vale, pero con niños no te metes en cualquier lado	1	Poca inversión de los propietarios (reformas de la casa...)	1	Problemas dentro y fuera del país.	1
		Poca rentabilidad	1	Problemas económicos en los jóvenes	1
Oferta y demanda muy mala porque los precios suben y bajan continuamente	1	Poca seguridad los propietarios	1	Problemas legales para el arrendador	1
Okupas	2	Poca vivienda para alquilar	1	Problemas si es familia monoparental	1
Okupas facturas sin pagar. Destrozados	1	Poca vivienda y cara	1	Propietarios que hacen caso a inmobiliarias	1
Okupas, no hay ley que proteja	1	Pocas facilidades a la hora de venta en un piso de alquiler	1	Protección para el dueño	1
Pago corriente	1	Pocas facilidades nivel gubernamental y con autónomas	1	Puesto de trabajo fijo	1
Papeleo, aval, seguro	1	Pocas subvenciones para los jóvenes para poder alquilar	1	Q dejan la casa destrozada	1
Para las personas que tenemos mascotas que las admitan	1	Pocas viviendas en buen estado	1	Q el inquilino no pague y se le pueda echar	1
Paro juvenil	2	Pocas viviendas en buen estado	1	Q las hipotecas no cubran el 100 x 100	1
Pedro Sánchez	1	Poco accesible a personas económicamente su vida laboral no sea estable	1	Q piden avales nominas	1
Peligro de coger un inquilino si será solvente	1	Poco poder adquisitivo	1	Q se deteriore la vivienda	1
Pensiones muy bajas	1	Poco poder adquisitivo de la gente	1	Que a los jóvenes les piden que lleven una permanencia de un año en el trabajo donde estén trabajando	1
Perfil concreto de inquilino	1	Poco poder adquisitivo de las familias	1	Que cuidaran el piso	1
Piden mucha fianza para alquiler y demasiados requisitos	1	Pocos incentivos fiscales	1	Que esta privatizado todo	1
Piden mucho deposito	1	Pocos ingresos	1	Que hay suelo protegido y no se puede edificar	1
Pisos no están bien preparados	1	Poder adquisitivo	1	Que haya más viviendas de alquiler para los jóvenes	1
Pisos pequeñas y mala calidad en general de las viviendas	1	Poder recuperar la vivienda si se necesita	1	Que la inversión se amplíe en otras comunidades no solo en la capital	1
Pisos vacaciones competencia con particulares	1	Políticos	1	Que las casas que están bien son inaccesibles	1
Pisos viejos sin reformas	1	Por la gente que ocupa casas vacías	1	Que las viviendas son carísimas	1
Población extranjera flotante con poder	1	Por qué dan más opción de alquiler compartido	1	Que los inquilinos no cuidan la vivienda	1
Poca accesibilidad a jóvenes	1	Por qué no pagan	1	Que los inquilinos quieren casas con muchas comodidades	1
Poca accesibilidad para algunas personas	1	Por ser joven	1	Que los pisos estén en buenas condiciones para poder vivir en ellos	1
Poca capacidad de ahorro	1	Porque dejan la vivienda destrozada	1	Que los pisos son muy pequeños	1
Poca confortabilidad de los pisos	1	Porque los caseros tienen miedo de que los inquilinos ocasionen daños en la vivienda.	1	Que los pisos son muy pequeños lo que se alquila	1
Poca disponibilidad	1	Posibilidad destrozo y luego no es hagan responsable	1	Que muchas personas que alquilan viviendas no permiten mascotas	1
Poca disponibilidad de viviendas en alquiler	1	Posibles daños	1	Que no dan facilidades	1
Poca disponibilidad en zonas centrales	1	Precariedad de los pisos	1	Que no hay trabajo	1
Poca disponibilidad según en que zonas. La gente quiere que el piso esté bien comunicado	1	Prejuicios a la hora de escoger inquilino	1	Que no lo respeten	1
Poca estabilidad económica	1	Problema accesibilidad a puestos de trabajo	1	Que ocupen la casa	1
Poca estabilidad económica de la persona que quiere vivir de alquiler	1	Problemas de comunicación entre las ciudades	1	Que para afrontar los gastos de la vivienda habría que compartirla	1
Poca estabilidad laboral	1	Problemas de financiamiento con el banco	1		
		Problemas de juicios	1		
		Problemas de seguridad	1		



Que permitan mascotas	1	Situación de la vivienda	1	Ubicación poco asequible	1
Que piden aval	1	Situación económica	1	Un seguro para destrozos	1
Que piden estudiantes en Córdoba	1	Situación geográfica de las viviendas	1	Una mayor liberalización	1
Que piden fianzas altas	1	Socialismo	1	Usura	1
Que piden muchos de mes de alquiler	1	Solo hay vivienda turística en su mayor	1	Vivienda digna para vivir	1
Que piden muchos requisitos	2	Solvencia económica	1	Vivienda pública casi nula en los últimos años	1
Que presenten papeles legales y no falsos, para acceder a una vivienda al hacerlo con una agencia	1	Subida de hipotecas	1	Vivienda vieja	1
Que se ocasionen daños. Respetar las cosas	1	Subida de la comida en casa se gasta más en comida	1	Viviendas cerradas más de 10 o 15 años que no se usan	1
Que si paga alquiler le queda poco dinero para sus cosas	1	Subida de tipo de interés	1	Viviendas con muebles muy viejos y pisos muy viejos en general y sin ascensor	1
Que son antiguas y no están reformadas	1	Superficie (metros)	1	Viviendas de alquiler compartidas demasiado pequeñas	1
Quieren sacar mucho, se están aprovechando de la situación	1	Tamaño de la vivienda	1	Viviendas escasas y no son adecuadas a la persona	1
Racismo	1	Tamaño de las casas	1	Viviendas inadecuadas para vivir	1
Racismo por parte de los extranjeros	1	Tamaño de las casas pequeño	1	Viviendas turísticas	1
Rentas de trabajo bajas	1	Tamaño de las viviendas	1	Vivir cómodo y valga la pena lo que pagas	1
Requisitos de acceso	1	Tardan en emanciparse los jóvenes	1	Y muy viejos	1
Requisitos para alquilar	1	Tasas de interés impuestos altos	1	Y viviendas nuevas muy caras también	1
Requisitos para jóvenes	1	Te piden el aval de una persona	1	Zona	1
Se ahorra poco	1	Te piden fianza	1		
Se da prioridad al turista	1	Te piden fianza.	1		
Se favorece el rentismo mucho	1	Temor a que le puedan destrozarse la casa	1		
Se le piden 3 meses de alquiler adelantados y mucha documentación	1	Tendría que ser más accesible. Los jóvenes necesitan trabajo y acceso a las viviendas	1		
Según la zona hay poca vivienda	1	Tener hijos y perro	1		
Seguridad a la hora de alquilar	1	Tener ingresos altos	1		
Seguridad del pago	1	Tener que pagar fianzas 3 cuotas	1		
Seguridad laboral	1	Tener un contrato fijo	1		
Seguridad laboral.	1	Tener un trabajo con unos mínimos.	1		
Ser de otro país	1	Tengan un trabajo que les permita acceder a un alquiler decentemente medianamente	1		
Ser muy joven	1	Tienen más derechos los inquilinos q los propietarios	1		
Servicios precarios	1	Tienes q tener ahorros	1		
Si alquilamos todos los precios bajan no habría tanta demanda	1	Tipos de interés	1		
Si te lo alquilan sin muebles estas apañado.	1	Todo el mundo quiere vivir en el centro	1		
Si tienes algún problema con los inquilinos la justicia tarda mucho en resolverlo	1	Trabas al alquiler	1		
Sin amueblar	1	Trabas legales	1		
Sin ascensor	1	Travas gubernamentales	1		
Sistema legal	1	Ubicación	1		
		Ubicación	2		
		Ubicación	1		



Tabla 117 - ¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler?

	En desacuerdo (1-4)		algo de acuerdo (5-7)		Muy de acuerdo (8-10)		Total	
	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %	Count	Row N %
Debería haber un tope a los precios del alquiler	431	21,5%	440	22,0%	1.131	56,5%	2.002	100%
Debería haber un límite a las subidas (un % máximo de subida anual)	361	18,0%	437	21,8%	1.205	60,2%	2.002	100%
Debería haber más incentivos a los propietarios para que pongan sus inmuebles en alquiler	333	16,7%	643	32,1%	1.025	51,2%	2.002	100%
Debería haber penalizaciones importantes para los propietarios que tuviesen viviendas vacías sin alquilar	975	48,7%	527	26,3%	500	25,0%	2.002	100%
Hay muchas viviendas vacías sin alquilar porque es complicado encontrar inquilinos de fiar.	515	25,7%	668	33,4%	819	40,9%	2.002	100%
Los precios de los alquileres van a seguir subiendo	293	14,6%	695	34,7%	1.014	50,6%	2.002	100%
Los precios de los alquileres van a empezar a bajar, porque no va a haber gente con capacidad para pagarlos	824	41,2%	679	33,9%	499	24,9%	2.002	100%
La situación del alquiler no cambiará hasta que no exista un amplio parque de vivienda pública en alquiler a precio asequible	300	15,0%	534	26,7%	1.168	58,4%	2.002	100%



ANEXO 1: CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LOS PARTICIPANTES EN LA ENCUESTA

Características sociodemográficas de la muestra INQUILINOS.

La siguiente tabla muestran la distribución sociodemográfica de todos los participantes en la muestra INQUILINOS.

Tabla 118 - Distribución de la muestra según principales variables sociodemográficas principales		Count	Column N %
sexo	mujer	249	46,6%
	hombre	285	53,4%
	Total	534	100,0%
Edad	18-34	246	46,1%
	35-54	220	41,2%
	55 y más	68	12,7%
	Total	534	100,0%
¿Cuál es su edad?	Media - (años)	534	39,0
Estudios finalizados	Sin estudios o Primaria	67	12,5%
	Secundaria	253	47,4%
	Superiores	214	40,1%
	Total	534	100,0%
CCAA Comunidades autónomas	Andalucía	62	11,6%
	Aragón	16	3,0%
	Asturias, Principado de	9	1,7%
	Balears, Illes	17	3,2%
	Canarias	27	5,1%
	Cantabria	2	0,4%
	Castilla y León	33	6,2%
	Castilla - La Mancha	21	3,9%
	Cataluña	100	18,7%
	Comunitat Valenciana	60	11,2%
	Extremadura	8	1,5%
	Galicia	23	4,3%
	Madrid, Comunidad de	117	21,9%
	Murcia, Región de	11	2,1%
	Navarra, Cdad Foral de	9	1,7%
	País Vasco	16	3,0%
	Rioja, La	2	0,4%
	Ceuta	0	0,0%
	Melilla	1	0,2%
	Total	534	100,0%



Otras características sociodemográficas

¿Cuál es su nacionalidad de nacimiento?	Fre- quency	Percent	Valid Percent	Cumu- lative Percent
española	358	67,0	67,0	67,0
otra:	176	33,0	33,0	100,0
Total	534	100,0	100,0	

¿Cuál es su nacionalidad de nacimiento? - detalles:	Fre- quency	Percent	Valid Percent	Cumu- lative Percent
-ESPAÑOLA -	358	67,0	67,0	67,0
OTRA	176	33,0	33,0	100,0
Argelina	1	0,2	0,2	67,2
Argentina	14	2,6	2,6	69,9
Armenia	1	0,2	0,2	70,0
Australiana	1	0,2	0,2	70,2
Boliviana	4	0,7	0,7	71,0
Brasileña	5	0,9	0,9	71,9
Chilena	2	0,4	0,4	72,3
Colombiana	35	6,6	6,6	78,8
Costa rica	1	0,2	0,2	79,0
Cubana	5	0,9	0,9	80,0
Del Sahara	1	0,2	0,2	80,1
Dinamarca	1	0,2	0,2	80,3
Dominicana	13	2,4	2,4	82,8
Ecuatoriana	12	2,2	2,2	85,0
Francesa	1	0,2	0,2	85,2
Georgia y española	1	0,2	0,2	85,4
Guatemala	1	0,2	0,2	85,6
Guinea ecuatorial	1	0,2	0,2	85,8
Hondureña	8	1,5	1,5	87,3
Italiana	3	0,6	0,6	87,8
Malines	1	0,2	0,2	88,0
Marroquí	5	0,9	0,9	89,0



Mauritania	1	0,2	0,2	89,1
Mexicana	1	0,2	0,2	89,3
Moldavia	1	0,2	0,2	89,5
Nicaragua	2	0,4	0,4	89,9
Panameña	1	0,2	0,2	90,1
Paraguaya	2	0,4	0,4	90,4
Peruana	10	1,9	1,9	92,3
Portugal	1	0,2	0,2	92,5
Rep. dominicana	1	0,2	0,2	92,7
República del Congo	1	0,2	0,2	92,9
Rumana	9	1,7	1,7	94,6
Rusa	1	0,2	0,2	94,8
Senegal	1	0,2	0,2	94,9
Siria	1	0,2	0,2	95,1
Ucraniana	3	0,6	0,6	95,7
Uruguay	2	0,4	0,4	96,1
Venezolana	21	3,9	3,9	100,0
Total	534	100,0	100,0	



¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted): - N.º de menores de 18 años	Fre-quency	Percent	Valid Percent	Cumu-lative Percent
Ninguno	389	72,8	72,8	72,8
Uno	83	15,5	15,5	88,4
Dos	50	9,4	9,4	97,8
Tres	9	1,7	1,7	99,4
Cuatro	1	0,2	0,2	99,6
Cinco	2	0,4	0,4	100,0
Total	534	100,0	100,0	

¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted): - N.º de adultos (18 -65 años)	Fre-quency	Percent	Valid Percent	Cumu-lative Percent
Ninguno	17	3,2	3,2	3,2
Uno	135	25,3	25,3	28,5
Dos	271	50,7	50,7	79,2
Tres	65	12,2	12,2	91,4
Cuatro	34	6,4	6,4	97,8
Cinco	10	1,9	1,9	99,6
Seis	2	0,4	0,4	100,0
Total	534	100,0	100,0	

¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted): - N.º de mayores de 65 años	Fre-quency	Percent	Valid Percent	Cumu-lative Percent
Ninguno	505	94,6	94,6	94,6
Uno	20	3,7	3,7	98,3
Dos	8	1,5	1,5	99,8
Tres	1	0,2	0,2	100,0
Total	534	100,0	100,0	



¿Cómo describiría la situación económica actual de su hogar?	Fre- quency	Percent	Valid Percent	Cumu- lative Percent
muy difícil	35	6,6	6,6	6,6
difícil	107	20,0	20,0	26,6
suficiente para cubrir las necesidades	228	42,7	42,7	69,3
cómoda	142	26,6	26,6	95,9
muy cómoda	22	4,1	4,1	100,0
Total	534	100,0	100,0	

¿Cuál es (aproximadamente) el ingreso neto mensual total de su hogar?	Fre- quency	Percent	Valid Percent	Cumu- lative Percent
menos de 500 €	9	1,7	1,7	1,7
entre 500 € y menos de 1.000 €	53	9,9	9,9	11,6
entre 1.000 € y menos de 1.500 €	118	22,1	22,1	33,7
entre 1.500 € y menos de 2.000 €	113	21,2	21,2	54,9
entre 2.000 € y menos de 3.500 €	139	26,0	26,0	80,9
entre 3.500 € y menos de 5.000 €	52	9,7	9,7	90,6
5.000 € o más	22	4,1	4,1	94,8
No lo sé	9	1,7	1,7	96,4
Prefiero no contestar	19	3,6	3,6	100,0
Total	534	100,0	100,0	



Características sociodemográficas de la muestra ARRENDADORES

La siguiente tabla muestran la distribución sociodemográfica de todos los participantes en la muestra ARRENDADORES.

Tabla 119 - Distribución de la muestra según principales variables sociodemográficas		Count	Column N %
Sexo	mujer	193	44,2%
	hombre	244	55,8%
	Total	437	100,0%
Edad grupos	18-34	27	6,2%
	35-54	163	37,3%
	55 y más	247	56,5%
	Total	437	100,0%
¿Cuál es su edad?	Media - (años)	437	56,4
Edad (5 grupos)	18-24	7	1,6%
	25-39	42	9,6%
	40-59	200	45,8%
	60-79	176	40,3%
	80 y más	12	2,7%
	Total	437	100,0%
Estudios finalizados	Sin estudios o Primaria	43	9,8%
	Secundaria	155	35,5%
	Superiores	239	54,7%
	Total	437	100,0%
CCAA	Andalucía	44	10,1%
	Aragón	15	3,4%
	Asturias, Principado de	7	1,6%
	Balears, Illes	14	3,2%
	Canarias	16	3,7%
	Cantabria	3	0,7%
	Castilla y León	23	5,3%
	Castilla - La Mancha	15	3,4%
	Cataluña	74	16,9%
	Comunitat Valenciana	51	11,7%
	Extremadura	8	1,8%
	Galicia	24	5,5%
	Madrid, Comunidad de	106	24,3%
	Murcia, Región de	8	1,8%
	Navarra, Cdad Foral de	9	2,1%
	País Vasco	18	4,1%
	Rioja, La	0	0,0%
	Ceuta	1	0,2%
	Melilla	1	0,2%
	Total	437	100,0%



Otras características sociodemográficas

¿Cuál es su situación profesional en estos momentos?	Fre-quency	Percent	Valid Percent	Cumu-lative Percent
estoy trabajando (por cuenta ajena o propia) – no estudiante	252	57,7	57,7	57,7
estudiante (no trabajando)	4	0,9	0,9	58,6
estudiante y trabajando	2	0,5	0,5	59,0
pensionista/jubilado	143	32,7	32,7	91,8
mis labores	10	2,3	2,3	94,1
desempleado	25	5,7	5,7	99,8
otra situación	1	0,2	0,2	100,0
Total	437	100,0	100,0	

¿Cuál es su nacionalidad de nacimiento?	Fre-quency	Percent	Valid Percent	Cumu-lative Percent
española	425	97,3	97,3	97,3
otra:	12	2,7	2,7	100,0
Total	437	100,0	100,0	

¿Cuál es su nacionalidad de nacimiento? - otra:	Fre-quency	Percent	Valid Percent	Cumu-lative Percent
-ESPAÑOLA -	425	97,3	97,3	97,3
OTRA	12	2,7	2,7	100,0
Alemana	1	0,2	0,2	97,5
Argentina	1	0,2	0,2	97,7
Belga	1	0,2	0,2	97,9
Brasileña	1	0,2	0,2	98,2
Canadá	1	0,2	0,2	98,4
Colombia	1	0,2	0,2	98,6
Francesa	2	0,5	0,5	99,1
Holandesa	1	0,2	0,2	99,3
Marroquí	1	0,2	0,2	99,5
Rumanía	1	0,2	0,2	99,8
Salvadoreño	1	0,2	0,2	100,0
Total	437	100,0	100,0	



¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted): - N.º de menores de 18 años	Fre- quency	Percent	Valid Percent	Cumu- lative Percent
Ninguno	303	69,3	69,3	69,3
Uno	61	14,0	14,0	83,3
Dos	58	13,3	13,3	96,6
Tres	12	2,7	2,7	99,3
Cuatro	3	0,7	0,7	100,0
Total	437	100,0	100,0	

¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted): - N.º de adultos (18 -65 años)	Fre- quency	Percent	Valid Percent	Cumu- lative Percent
Ninguno	97	22,2	22,2	22,2
Uno	76	17,4	17,4	39,6
Dos	173	39,6	39,6	79,2
Tres	62	14,2	14,2	93,4
Cuatro	25	5,7	5,7	99,1
Cinco	3	0,7	0,7	99,8
Seis	1	0,2	0,2	100,0
Total	437	100,0	100,0	

¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted): - N.º de mayores de 65 años	Fre- quency	Percent	Valid Percent	Cumu- lative Percent
Ninguno	299	68,4	68,4	68,4
Uno	57	13,0	13,0	81,5
Dos	80	18,3	18,3	99,8
Tres	1	0,2	0,2	100,0
Total	437	100,0	100,0	



¿Cómo describiría la situación económica actual de su hogar?	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
muy difícil	35	6,6	6,6	6,6
difícil	107	20,0	20,0	26,6
suficiente para cubrir las necesidades	228	42,7	42,7	69,3
cómoda	142	26,6	26,6	95,9
muy cómoda	22	4,1	4,1	100,0
Total	534	100,0	100,0	

¿Cómo describiría la situación económica actual de su hogar?	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
muy difícil	13	3,0	3,0	3,0
difícil	26	5,9	5,9	8,9
suficiente para cubrir las necesidades	160	36,6	36,6	45,5
cómoda	201	46,0	46,0	91,5
muy cómoda	37	8,5	8,5	100,0
Total	437	100,0	100,0	

¿Cuál es (aproximadamente) el ingreso neto mensual total de su hogar?	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	(Sin NS/NC)	
					count	Col%
menos de 500 €	1	0,2	0,2	0,2	1	0,3%
entre 500 € y menos de 1.000 €	7	1,6	1,6	1,8	7	1,9%
entre 1.000 € y menos de 1.500 €	24	5,5	5,5	7,3	24	6,7%
entre 1.500 € y menos de 2.000 €	39	8,9	8,9	16,2	39	10,9%
entre 2.000 € y menos de 3.500 €	134	30,7	30,7	46,9	134	37,3%
entre 3.500 € y menos de 5.000 €	100	22,9	22,9	69,8	100	27,9%
5.000 € o más	54	12,4	12,4	82,2	54	15,0%
No lo sé	10	2,3	2,3	84,4	---	---
Prefiero no contestar	68	15,6	15,6	100,0	---	---
Total	437	100,0	100,0		359	100,0%



Características sociodemográficas de la muestra PROPIETARIOS DE VIVIENDA (población general)

MUESTRA PROPIETARIOS (POBLACIÓN GENERAL)

La siguiente tabla muestran la distribución sociodemográfica (sin ponderar a la izquierda y ponderada a la derecha) de todos los participantes en la encuesta.

Tabla 120 - Distribución de la muestra según principales variables sociodemográficas POBLACIÓN GENERAL		MUESTRA SIN PONDERAR (1)		MUESTRA PONDERADA (2)	
		Count	Column N %	Count	Column N %
Sexo	mujer	1.038	51,8%	1.015	50,7%
	hombre	964	48,2%	986	49,3%
	Total	2.002	100,0%	2.002	100,0%
Edad	18-34	446	22,3%	471	23,5%
	35-54	734	36,7%	804	40,2%
	55 y más	822	41,1%	727	36,3%
	Total	2.002	100,0%	2.002	100,0%
	Media - (años)	2.002	50,0	2.002	48,7
Estudios finalizados	Sin estudios o Primaria	331	16,5%	364	18,2%
	Secundaria	809	40,4%	939	46,9%
	Superiores	841	42,0%	678	33,9%
	NS/NC	21	1,0%	21	1,0%
	Total	2.002	100,0%	2.002	100,0%
CCAA Comunidades autónomas	Andalucía	333	16,6%	345	17,3%
	Aragón	57	2,8%	53	2,6%
	Asturias	41	2,0%	41	2,1%
	Baleares	55	2,7%	56	2,8%
	Canarias	95	4,7%	104	5,2%
	Cantabria	23	1,1%	21	1,1%
	Castilla León	99	4,9%	102	5,1%
	Castilla La Mancha	82	4,1%	89	4,4%
	Cataluña	342	17,1%	326	16,3%
	Comunidad Valenciana	217	10,8%	212	10,6%
	Extremadura	48	2,4%	49	2,5%
	Galicia	116	5,8%	122	6,1%
	Madrid	285	14,2%	263	13,1%
	Murcia	65	3,2%	68	3,4%
	Navarra	26	1,3%	30	1,5%
	País Vasco	95	4,7%	97	4,9%
	La Rioja	15	0,7%	17	0,8%
	Ceuta	4	0,2%	3	0,2%
	Melilla	4	0,2%	3	0,1%
Total	2.002	100,0%	2.002	100,0%	

(1) Distribución de la muestra sin ponderar

(2) Distribución de la muestra - DATOS PONDERADOS POR nivel de estudios - 3 grupos / sexo /edad /lugar de residencia



Otras características sociodemográficas de la muestra “POBLACIÓN GENERAL”

CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA MUESTRA (ponderada)

Situación laboral actual:	Count	Column N %
Ocupado (con trabajo remunerado)	1.198	59,8%
Estudiante (o Becario/ En prácticas sin cobrar) - No trabajando	73	3,6%
Ama de casa	108	5,4%
Jubilado (con empleo anterior) / pensionista	445	22,2%
Parado	160	8,0%
NS/NC	18	0,9%
Total	2.002	100%

¿Cuál es su país de origen?	Count	Column N %
España	1.826	91,2%
Otro	176	8,8%
Total	2.002	100%



¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted):	Count	Column N %
N.º de menores de 18 años		
Ninguno	1.431	71,5%
Uno	302	15,1%
Dos	218	10,9%
3,	42	2,1%
4	10	0,5%
Total	2.002	100%
N.º de adultos (18 -65 años)		
Ninguno	294	14,7%
Uno	325	16,2%
Dos	843	42,1%
Tres	317	15,8%
4	182	9,1%
5	31	1,5%
6	10	0,5%
Total	2.002	100%
N.º de mayores de 65 años		
Ninguno	1.456	72,8%
Uno	260	13,0%
2	275	13,8%
3	10	0,5%
Total	2.002	100%



¿Cuál de las siguientes frases es la que mejor describiría la actual situación financiera de su hogar?	Count	Column N %
muy cómoda	86	4,3%
cómoda	797	39,8%
suficiente para cubrir necesidades	692	34,6%
difícil	267	13,4%
muy difícil	149	7,5%
NS/NC	11	0,5%
Total	2.002	100%

Ingresos totales del hogar	Count	Column N %
Menos de 500 €	20	1,0%
Entre 500 € y 1000 €	114	5,7%
Entre 1000 € y 1.500 €	248	12,4%
Entre 1500 € y 2000 €	215	10,8%
Entre 2000 € y 3500 €	676	33,8%
Entre 3500 € y 5000 €	288	14,4%
5000 € o más	169	8,4%
NS/NC	272	13,6%
Total	2.002	100%

Tamaño del municipio donde reside	Count	Column N %
Hasta 2.000	121	6,0%
2.001 - 5.000	131	6,6%
5.001 - 10.000	166	8,3%
10.001 - 20.000	221	11,0%
20.001 - 50.000	346	17,3%
50.001 - 100.000	250	12,5%
100.001 - 200.000	195	9,7%
200.001 - 500.000	267	13,3%
> 500.001	110	5,5%
MAD y BCN	196	9,8%
Total	2.002	100%



ANEXO 2: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN UTILIZADOS

Tabla 121 - Coeficientes de ponderación utilizados para la muestra:
PROPIETARIOS (POBLACIÓN GENERAL)

MUESTRA POBLACIÓN GENERAL		Coeficientes de ponderación utilizados					
		NIVEL EDUCATIVO					
		Primaria/Secundaria			Estudios Superiores		
		Edad			Edad		
REGIÓN	SEXO	18-34	35-54	55 y más	18-34	35-54	55 y más
Noroeste	mujer	1,098	0,898	1,029	0,948	1,575	1,064
	hombre	1,144	1,091	1,130	0,552	1,106	0,871
Norte	mujer	1,159	1,132	0,919	0,929	2,502	0,468
	hombre	1,460	1,430	0,918	1,267	1,302	0,611
Noreste	mujer	1,324	1,140	0,833	1,601	1,111	0,462
	hombre	1,382	1,094	0,823	1,166	0,965	0,509
Centro	mujer	0,969	1,108	1,125	0,617	0,836	0,934
	hombre	1,004	1,383	1,375	0,446	1,006	0,709
Este	mujer	1,216	1,384	1,009	0,936	0,943	0,545
	hombre	1,314	0,937	1,360	1,176	0,770	0,428
SUR+Canarias	mujer	1,317	1,112	1,031	1,006	0,803	0,436
	hombre	1,489	1,607	1,457	0,806	0,932	0,485



Cuestionario de la encuesta sobre el alquiler

.....

ENCUESTA SOBRE EL ALQUILER

PREGUNTA FILTRO:

Q0. Respecto a la vivienda en la que usted reside ¿se ajusta su situación actual a alguna de estas dos opciones? (POSIBLE RESPUESTA MÚLTIPLE EN 1 Y 2, Y ÚNICA EN 3)

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Mi residencia habitual es una vivienda en régimen de alquiler | → → DIRIGIR A CUESTIONARIO INQUILINOS |
| 2. | Tengo alguna vivienda en propiedad alquilada a terceros | → → DIRIGIR A CUESTIONARIO ARRENDADORES |
| 3. | Ninguna de las dos | → → DIRIGIR A CUESTIONARIO POBLACIÓN GENERAL |



cuestionario INQUILINOS

Características de la vivienda.

1. ¿Desde cuándo reside en esa vivienda (en alquiler)?

mes: _____ año: _____

2. ¿Qué tipo de vivienda es?

- 1 = Un piso/apartamento
- 2 = Una casa/chalet independiente
- 3 = Un chalet adosado
- 4 = Otro tipo:.....

3. ¿Cuántos metros útiles tiene la vivienda?

_____ m²

4. ¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda?

___ dormitorios

5. ¿Alquila usted la vivienda entera o solamente una habitación?

- 1 = La vivienda entera
- 2 = Una habitación

Búsqueda de vivienda

6. Durante el proceso de búsqueda de vivienda para alquilar, ¿hasta qué punto se sintió en algún momento molesto o discriminado por alguno de los siguientes motivos?

- 1 = En ninguna ocasión
- 2 = En una ocasión
- 3 = En más de una ocasión
- 4 = En muchas ocasiones
 - Por su situación laboral (por ejemplo, por no tener un contrato fijo...)
 - Por motivos económicos (por no tener muchos ingresos)
 - Por motivos sociales, de nacionalidad, raza, costumbres ...
 - Por motivos religiosos
 - Por motivos relacionados con la identidad sexual
 - Por la edad
 - Por otros motivos [especificar]:.....

7. ¿Participó alguna agencia inmobiliaria en el proceso de búsqueda de su vivienda de alquiler?

- 1 = No
- 2 = Sí

El contrato

8. Independientemente de quien le enseñara la vivienda, ¿realizó el alquiler a través de alguna agencia inmobiliaria o directamente con un particular?

- 1 = Con un particular
- 2 = Con la misma agencia mediante la que encontré la vivienda
- 3 = Con una agencia diferente

9. Su casero, es...

- 1 = una persona física o familia
- 2 = una empresa privada o fondo de inversión
- 3 = la Administración o una empresa pública (alquiler social)
- 4 = Una Fundación o institución privada sin ánimo de lucro
- 5 = otro:



10. ¿Sabe si su arrendador tiene más inmuebles en alquiler?

- 1 = no, este es el único inmueble que tiene en alquiler
- 2 = sí, al menos uno más
- 3 = sí, al menos dos más
- 4 = sí, entre 3 y 9 más
- 5 = sí, tiene 10 inmuebles o más
- 6 = no lo sé

11. ¿Tiene firmado un contrato (por escrito) para el alquiler?

- 1 = no [anote '1' y continúe en la pregunta 18.]
- 2 = sí

12. ¿Cuál era la duración inicial del contrato (en años)? [Si no se estipuló ninguna duración, anote '99'.]

___ años

13. (Para esta vivienda), ¿ha renovado ya en alguna ocasión su contrato de alquiler?

- 1 = No, sigue vigente el primero que firmé
- 2 = Sí, lo he renovado en una ocasión
- 3 = Sí lo he renovado en más de una ocasión

14. El contrato, ¿se redactó siguiendo algún modelo/formulario?

- 1 = sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el arrendador
- 2 = sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el inquilino
- 3 = sí, un modelo/formulario en el que el inquilino/arrendador pudo hacer alguna modificación
- 4 = no, no se siguió ningún modelo/formulario
- 5 = no lo sé

15. ¿Leyó el contrato antes de firmarlo?

- 1 = no leí ni vi nada antes de firmarlo
- 2 = lo miré únicamente por encima, sin detenerme en leer las cláusulas o las condiciones particulares
- 3 = sí, lo leí con detenimiento
- 4 = No lo recuerdo

16. ¿Hasta qué punto el arrendador se mostró dispuesto a que usted pudiera hacer algún cambio en el contrato de alquiler?

- 1 = No permitió que hiciera ninguna modificación
- 2 = Se mostró dispuesto a incluir algún cambio
- 3 = Se mostró abierto a incluir todo aquello que ambas partes acordásemos
- 4 = Otra respuesta:.....

17. Antes de poder entrar a vivir en la vivienda alquilada, ¿tuvo que pagar por adelantado al casero algún tipo de fianza o depósito?

- 1 = no
- 2 = Sí, el equivalente a 1 mes de alquiler
- 3 = Sí, el equivalente a 2 meses de alquiler
- 4 = Sí, el equivalente a 3 meses de alquiler
- 5 = Sí, el equivalente a 4 meses de alquiler
- 6 = Sí, el equivalente a 5 meses de alquiler
- 7 = Sí, el equivalente a 6 meses de alquiler
- 8 = Sí, el equivalente a ___ meses de alquiler
- 9 = Otra respuesta:

18. ¿Recuerda si el arrendador depositó la fianza oficial en el organismo correspondiente de su comunidad autónoma? ¿O si lo hizo usted?

- 1 = Sí, la depositó el arrendador
- 2 = Sí, la deposité yo
- 3 = Sí, la depositó otra persona
- 4 = No se depositó la fianza, ni por mi parte ni por el arrendador [Anote "4" y continúe en la pregunta 21]
- 5 = No lo sé/no lo recuerdo

19. ¿Le entregó el arrendador un recibo (en papel) por el dinero entregado como fianza legal?

- 1 = no
- 2 = sí
- 3 = no lo recuerdo
- 4 = no se aplica a mi caso



20. Antes de realizar el contrato ¿le pidieron alguno de los siguientes documentos o condiciones para demostrar su solvencia?

- 1 = no
- 2 = sí

- contrato de trabajo
- últimas nóminas
- declaración de la Renta
- saldo y movimientos de cuenta bancaria
- certificado de no estar en fichero de morosos (ASNEF, RAE, Fim...)
- aval bancario
- aval de otra persona que cubra el alquiler en caso de que no pudiera pagarlo
- pagar un seguro de impago de rentas
- hacer un seguro de hogar
- certificado de antecedentes penales
- otro documento/condición:

La renta de alquiler

21. ¿Cuánto paga de alquiler al mes actualmente?

- ___ €/mes

SI EL ENTREVISTADO LLEVA MENOS DE UN AÑO VIVIENDO EN LA VIVIENDA ACTUAL SALTAR PREGUNTAS 22 & 23

22. ¿Cuánto pagaba de alquiler cuando empezó a vivir en esta vivienda?

- ___ €/mes

23. ¿Qué porcentaje de la renta (o qué cantidad en €) le han subido en el último año (2023)? ¿Y el 2022, recuerda cuánto le subieron?

- 2023 ____, __% / _____ €
- 2022 ____, __% / _____ €

24. ¿En la renta que paga, están incluidos los siguientes aspectos?

- 1= no
- 2= sí
- 3= no se aplica a mi situación

- calefacción
- agua
- electricidad
- gastos de la comunidad
- seguro de hogar
- tasa de basuras
- IBI
- Internet
- plaza de garaje
- trastero
- piscina
- otra respuesta:.....

25bis ¿Desde que reside como inquilino en la vivienda, ¿ha realizado el arrendador alguna mejora en la vivienda? [Conteste todas las opciones que se apliquen a su caso.]

- No
- Sí, mejoras en las condiciones de habitabilidad
- Sí, mejoras en la eficiencia energética
- Sí, mejoras en los equipamientos de la vivienda.

25. ¿Tiene contratado **como inquilino** un seguro de hogar para tener cubiertos sus bienes y la responsabilidad civil? [Un seguro que incluya la responsabilidad que tiene el ocupante de una casa sobre posibles casos de fugas de agua, incendios, etc., que pueden generar daños muy elevados y donde hay una presunción legal de culpabilidad de quien vive en la casa.]

- 1 = No
- 2 = si

26. ¿Cómo paga habitualmente el alquiler?

- 1 = en efectivo
- 2 = por transferencia
- 3 = por Bizum
- 4 = recibo domiciliado
- 5 = una parte en efectivo y otra en transferencia
- 6 = otra respuesta:.....



27. ¿Le da su casero un recibo firmado/sellado por los pagos del alquiler?

- 1= Sí, por el total de la renta que pago
- 2= Sí, aunque no por el total que pago (hay una parte que no figura)
- 3= No me da ningún recibo
- 4= Otra respuesta:.....

28. Teniendo en cuenta el total de ingresos de su unidad familiar, ¿qué porcentaje diría usted que representa lo que paga por el alquiler de su vivienda (más los gastos de suministros como el agua, la luz o el gas...)?

Destinamos a pagar el alquiler...

- 1= menos del 10% del total de ingresos de la unidad familiar
- 2= entre un 10% y un 19% del total de ingresos de la unidad familiar
- 3= entre un 20% y un 24% del total de ingresos de la unidad familiar
- 4= entre un 25% y un 29% del total de ingresos de la unidad familiar
- 5= entre un 30% y un 34% del total de ingresos de la unidad familiar
- 6= entre un 35% y un 50% del total de ingresos de la unidad familiar
- 7= más del 50% de los ingresos de la unidad familiar

29. Actualmente, ¿tiene usted problemas para pagar el alquiler?

- 1= No, no tengo ninguna dificultad para poder pagarlo
- 2= sí, tengo algunas dificultades para poder pagarlo
- 3= = sí tengo bastantes dificultades para poder pagarlo
- 4= = sí tengo muchas dificultades para poder pagarlo

30. Durante los últimos 12 meses, ¿se ha retrasado alguna vez (más de 7 días) en el pago del alquiler?

- 1= no
- 2= sí, en una ocasión
- 3= sí, en dos ocasiones
- 4= sí, en más de dos ocasiones durante los últimos 12 meses

31. Durante los dos últimos años, ¿ha negociado en algún momento con su casero una rebaja en el precio de la renta?

- 1= No
- 2= Sí, aunque no he conseguido nada
- 3= Sí, y conseguí que me congelasen el alquiler (que no me lo subiera)
- 4= Sí, y conseguí que me bajasen algo el alquiler
- 5= Sí, y conseguí que me bajasen bastante el alquiler

Problemas con su casero actual

32. Desde que reside en esta vivienda, ¿ha tenido algún problema con su casero actual? [*Anote X en TODOS los que haya tenido o seleccione la opción "no" en caso de que no haya tenido ninguno.*]

- 0= **no, no he tenido ningún problema con mi casero actual** [anote '1' y continúe con la pregunta 36.]
- 1= Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos de mantenimiento (pintar, reparar electrodomésticos, grifos, persianas, etc.)
- 2= Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos extraordinarios (reformas, cambiar una ventana...)
- 3= Desacuerdos sobre si era necesario o no hacer obras en la vivienda
- 4= Desacuerdos sobre el aumento/actualización del alquiler
- 5= La vivienda necesitaba obras de reparación urgentes
- 6= Me retrasé en el pago del alquiler
- 7= Dejé de pagar el alquiler durante un tiempo
- 8= Ocasioné daños en la vivienda
- 9= Los vecinos se quejaron al casero (presencia de niños, animales, ruidos ...)
- 10= Han estado residiendo en la vivienda más personas de lo acordado
- 11= Otra respuesta:.....

SI SÓLO 1 MOTIVO EN P32 SALTAR PREGUNTA 33

33. De los problemas que ha indicado en la pregunta anterior, ¿cuál diría usted que fue el problema **más importante**? [*Indíquelo anotando el número correspondiente del listado de la pregunta anterior.*]

Problema más importante



34. ¿Pudo resolver fácilmente ese problema (*el que señaló como más importante*) con el propietario o tuvo que recurrir a terceros (otras personas/organismos/recursos)? [Anote X donde corresponda.]

- Pude resolverlo con el propietario, hablando con el
 - Pude resolverlo con el propietario, pero tuve que enviar una carta certificada o burofax
 - Tuve que pedir la intervención de un abogado
 - Tuve que recurrir a una asociación de inquilinos
 - Tuve que recurrir a una asociación de consumidores
 - Tuve que ir a juicio
 - El propietario se negó a atender mi petición y me resigné
 - otra respuesta::.....
- CONTINUAR EN P 36
CONTINUAR EN P 36

35. ¿Consiguió finalmente solucionar el problema?

- 1= no
- 2= no, el asunto todavía colea
- 3= sí, en parte
- 4= sí, completamente

Su anterior casero

36. ¿Ha tenido usted algún otro casero (*con anterioridad a este*)?

- 1= no [anote '1' y continúe en la pregunta 43.]
- 2= sí, durante este mismo año (2023)
- 3= sí, durante el año pasado (2022)
- 4= sí, durante 2021
- 5= sí, durante 2020
- 6= sí, con anterioridad

37. ¿Cuáles fueron las dos razones principales para finalizar el contrato de alquiler con su anterior casero? NO LEER RESPUESTA ESPONTÁNEA, SÓLO SUGERIR SI NO DA LAS DOS RAZONES. ROTAR ÍTEMS

- 1= me compré una casa
- 2= me cambié a una casa de alquiler más grande / cómoda
- 3= me cambié a una casa de alquiler más pequeña
- 4= me cambié a una casa de alquiler similar, pero en otro barrio / ciudad
- 5= tuve problemas con los vecinos
- 6= la renta del alquiler era demasiado alta
- 7= me salté pagar algunos meses
- 8= ocasioné daños a la casa
- 9= no estaba de acuerdo con el casero acerca de quién tenía que pagar ciertos gastos
- 10= el casero no quería hacer algunas obras necesarias en la casa
- 11= el casero dijo que necesitaba la vivienda para él o un familiar cercano
- 12= la relación con el casero había empeorado
- 13= otra respuesta::.....
 - Razón principal
 - 2ª razón

38. ¿Quién tomó la iniciativa para finalizar el contrato?

- 1= yo
- 2= el casero
- 3= de mutuo acuerdo entre ambas partes

39. ¿Le reclamaron el pago de daños ocasionados a la vivienda (*no debidos al uso normal*) cuando finalizó el contrato?

- 1= no [anote '1' y continúe en la pregunta 42.]
- 2= sí

40. ¿Cuánto le reclamaron por los daños ocasionados en la vivienda? _____Euros

41. ¿Pagó usted por esos daños reclamados?

- 1= no, y no voy a pagar
- 2= no, el asunto está aún abierto
- 3= Sí, lo pagué de mi bolsillo porque no había dado nada de fianza
- 4= Sí, con parte del dinero de la fianza
- 5= Sí, con la totalidad del dinero de la fianza y dinero de mi bolsillo aparte
- 6= Sí, con la totalidad del dinero de la fianza



42. ¿Recuperó el dinero de la fianza o depósito al finalizar el contrato de alquiler?

- 1 = no, a pesar de haber entregado dinero de fianza
- 2 = no porque en su momento no di nada de fianza
- 3 = sí, pero solo en parte
- 4 = sí, en su totalidad
- 5 = se utilizó el dinero de la fianza para pagar los últimos meses de alquiler

EL FUTURO PRÓXIMO

43. ¿Dónde le gustaría poder estar viviendo dentro de 5 años?

- 1 = Viviendo de alquiler en esta misma vivienda
- 2 = En esta misma vivienda, pero como propietario
- 3 = Viviendo de alquiler en otra vivienda (de manera independiente)
- 4 = Viviendo de alquiler en otra vivienda (compartida)
- 5 = En otra vivienda de mi propiedad
- 6 = Otra respuesta:.....

44. ¿Y dónde cree que estará viviendo dentro de 5 años?

- 1 = Seguiré en esta misma vivienda alquilada
- 2 = Seguiré en esta misma vivienda, pero como propietario
- 3 = Seguiré viviendo de alquiler en otra vivienda (de manera independiente)
- 4 = Seguiré viviendo de alquiler en otra vivienda (compartida)
- 5 = Me habré comprado mi propia vivienda (distinta de esta)
- 6 = Volveré a la vivienda familiar
- 7 = Otra respuesta:.....

Opinión sobre el mercado de la vivienda en España

Para terminar el cuestionario, nos gustaría hacerle un par de preguntas sobre el mercado de la vivienda en España.

45. Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los tres principales según usted. NO LEER RESPUESTA ESPONTÁNEA, SÓLO SUGERIR SI NO DA LOS TRES OBSTÁCULOS. **ROTAR ITEMS**

- 1 = Los alquileres son muy altos
 - 2 = No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa
 - 3 = La gente prefiere comprar que alquilar
 - 4 = El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)
 - 5 = Faltan viviendas de alquiler social
 - 6 = Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes
 - 7 = Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler
 - 8 = Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos
 - 9 = Los caseros tienen muchas dificultades para "echar" a un inquilino que no paga el alquiler
 - 10 = La Ley es muy rígida para los propietarios
 - 11 = El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento
 - 12 = No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías
 - 13 = La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro
 - 14 = Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares
 - 15 = Otro:
- Obstáculo principal
 - Segundo obstáculo
 - Tercer obstáculo

46. ¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler?

[1=totalmente en desacuerdo 10 =totalmente de acuerdo]

- Debería haber un tope a los precios del alquiler
- Debería haber un límite a las subidas (un % máximo de subida anual)
- Debería haber más incentivos a los propietarios para que pongan sus inmuebles en alquiler
- Debería haber penalizaciones importantes para los propietarios que tuviesen viviendas vacías sin alquilar
- Hay muchas viviendas vacías sin alquilar porque es complicado encontrar inquilinos de fiar.
- Los precios de los alquileres van a seguir subiendo
- Los precios de los alquileres van a empezar a bajar, porque no va a haber gente con capacidad para pagarlos
- La situación del alquiler no cambiará hasta que no exista un amplio parque de vivienda pública en alquiler a precio asequible

→ → → → → → → CONTINUAR A PREGUNTAS SOCIODEMOGRÁFICAS → → → → → → →



cuestionario - ARRENDADORES

ESTE CUESTIONARIO ESTÁ DIRIGIDO ÚNICAMENTE A INDIVIDUOS QUE TENGAN ALGUNA VIVIENDA ALQUILADA A TERCEROS POR LA QUE RECIBAN UNA RENTA

47. ¿Cuántas viviendas tiene actualmente en alquiler?

___ viviendas

Características de la vivienda alquilada

Si usted tuviera más de una vivienda alquilada, refiérase en las siguientes preguntas acerca de la que haya alquilado más recientemente.

48. ¿En qué año adquirió usted esta vivienda?

▪ _- _- _- _-

49. ¿De qué tipo de vivienda se trata?

- 1 = Un piso/apartamento
- 2 = Una casa/chalet independiente
- 3 = Un chalet adosado
- 4 = Otro tipo:.....

50. ¿Cuántos metros útiles tiene la vivienda?

___ m2

51. ¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda?

___ dormitorios

52. ¿Cuándo alquiló esta vivienda al inquilino que actualmente la habita? [Por favor, indique mes y año.]

mes: ___ año: ___

Búsqueda de inquilino

53. Para alquilar la vivienda, ¿utilizó los servicios de alguna agencia inmobiliaria

- 1 = No [anote '1' y continúe con la pregunta 55.]
- 2 = sí

54. ¿Cuál es su grado de satisfacción global con el servicio prestado por la agencia inmobiliaria? [De una respuesta de 1 a 10 de acuerdo con la siguiente escala: 1= nada satisfecho 10 = completamente satisfecho].

55. ¿Cuántos potenciales inquilinos visitaron la vivienda antes de alquilarla? (incluyendo el que finalmente la alquiló)

___ potenciales inquilinos

56. Y de todos ellos, ¿cuántos diría usted que habrían podido ser finalmente elegidos?

- 1 = Únicamente el que elegí
- 2 = Tuve varias opciones
- 3 = Tuve bastantes opciones
- 4 = Tuve muchas opciones

57. ¿Hasta qué punto diría usted que le resultó difícil encontrar inquilino?

- 1 = Muy difícil
- 2 = Algo difícil
- 3 = Ni fácil ni difícil
- 4 = Algo fácil
- 5 = Muy fácil



El contrato

58. ¿Firmó un contrato (por escrito) para el alquiler?

- 1 = sí
2 = no [anote '2' y continúe en la pregunta 63.]

59. ¿Cuál era la duración inicial del contrato (en años)? [Si no se estipuló ninguna duración, anote '99'.]

___ ___ años

60. (Para esta vivienda), ¿ha renovado ya en alguna ocasión su contrato de alquiler (con el mismo inquilino)?

- 1 = No, sigue vigente el primero que firmé
2 = Sí, lo he renovado en una ocasión
3 = Sí lo he renovado en más de una ocasión

61. El contrato, ¿se redactó siguiendo algún modelo/formulario?

- 1 = no, no se siguió ningún modelo/formulario
2 = sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el arrendador
3 = sí, un modelo/formulario enteramente propuesto por el inquilino
4 = sí, un modelo/formulario en el que el inquilino/arrendador pudo hacer alguna modificación
5 = no lo sé

62. ¿Hasta qué punto usted como arrendador se mostró dispuesto a que el inquilino pudiera hacer algún cambio en el contrato de alquiler?

- 1 = No permití que hiciera ninguna modificación
2 = Me mostré dispuesto a que incluyera algún cambio
3 = Me mostré dispuesto a incluir todo aquello que ambas partes acordásemos
4 = Otra respuesta:

63. Al margen de la fianza legal, ¿solicitó alguna fianza o depósito al inquilino antes de que entrara a vivir?

- 1 = no
2 = Sí, el equivalente a 1 mes de alquiler
3 = Sí, el equivalente a 2 meses de alquiler
4 = Sí, el equivalente a 3 meses de alquiler
5 = Sí, el equivalente a 4 meses de alquiler
6 = Sí, el equivalente a 5 meses de alquiler
7 = Sí, el equivalente a 6 meses de alquiler
8 = Sí, el equivalente a ___ meses de alquiler
9 = Otra respuesta:

65bis ¿Recuerda si depositó la fianza oficial en el organismo correspondiente de su comunidad autónoma? ¿O si lo hizo el inquilino?

- 1 = Sí, la depositó el inquilino
2 = Sí, la deposité yo
3 = Sí, la depositó otra persona
4 = No se depositó la fianza, ni por mi parte ni por el arrendador [Anote "4" y continúe en la pregunta 65]
5 = No lo sé/no lo recuerdo

64. ¿Le entregó al inquilino un recibo por el dinero entregado como fianza legal?

- 1 = no
2 = sí
3 = No lo recuerdo
4 = no se aplica a mi caso

65. Antes de realizar el contrato, ¿pidió al inquilino (usted o la agencia) alguno de los siguientes documentos o condiciones para demostrar su solvencia? [Anote X donde corresponda.]

- 1 = no
2 = sí
- *Contrato de trabajo*
 - *Últimas nóminas*
 - *declaración de la Renta*
 - *saldo y movimientos de cuenta bancaria*
 - *certificado de no estar en fichero de morosos (ASNEF, Rae, Fim...)*
 - *aval bancario*
 - *aval de otra persona que cubra el alquiler en caso de que no pudiera pagarlo*
 - *pagar un seguro de impago de rentas*
 - *hacer un seguro de hogar*
 - *certificado de antecedentes penales*
 - *otro documento/condición:*



66. ¿Tiene contratado algún seguro que le cubra ante un posible impago de las rentas de alquiler?

- 1= Sí
- 2= no

La renta de alquiler

67. ¿Cuánto paga su inquilino actualmente por alquilar su vivienda?

_____ €/mes

68. ¿En la renta que paga el inquilino, están incluidos los siguientes aspectos?

- 1= no
- 2= sí

3= *no se aplica a mi situación*

- calefacción
- agua
- electricidad
- gastos de la comunidad
- seguro de hogar
- tasa de basuras
- IBI
- Internet
- plaza de garaje
- trastero
- piscina
- otra respuesta:

SI EL INQUILINO LLEVA MENOS DE UN AÑO VIVIENDO EN LA VIVIENDA ACTUAL SALTAR PREGUNTA SIGUIENTE

69. Al margen de lo que pudiera figurar en el contrato de alquiler ¿qué porcentaje real de subida de la renta le han aplicado a su inquilino en el último año (2023)? ¿Y el 2022, recuerda cuánto le subieron?

- 2023 - - %
- 2022 - - %

70. ¿Desde que el actual inquilino reside en la vivienda, ¿ha realizado mejoras en la vivienda? [Conteste todas las opciones que se apliquen a su caso.]

- No
- Sí, mejoras en las condiciones de habitabilidad
- Sí, mejoras en la eficiencia energética
- Sí, mejoras en los equipamientos de la vivienda.

71. ¿Cómo le paga habitualmente su inquilino el alquiler?

- 1= en efectivo
- 2= por transferencia
- 3= por Bizum
- 4= recibo domiciliado
- 5= una parte en efectivo y otra en transferencia
- 6= otra respuesta:.....

72. ¿Le da un recibo firmado/sellado al inquilino por los pagos del alquiler?

- 1= Sí, por el total de la renta que paga
- 2= Sí, aunque no por el total que paga (hay una parte que no figura)
- 3= No le doy ningún recibo
- 4= Otra respuesta:.....

73. Por lo que usted conoce, ¿tiene actualmente su inquilino problemas para pagar el alquiler?

- 1= No lo sé
- 2= no
- 3= sí, alguna dificultad
- 4= sí, bastantes dificultades
- 5= sí muchas dificultades

74. Durante los últimos 12 meses, ¿se ha retrasado (más de 7 días) alguna vez su inquilino en el pago del alquiler?

- 1= no, nunca
- 2= sí, en una ocasión
- 3= sí, en dos ocasiones
- 4= sí, en más de dos ocasiones durante los últimos 12 meses



Problemas con sus inquilinos

75. ¿Ha tenido algún tipo de problema con su inquilino actual? ¿Y con su anterior inquilino o con alguno de sus inquilinos durante los últimos 5 años? [Si no ha tenido nunca ningún problema con ninguno de sus inquilinos, continúe en la pregunta 80.]

- 1 = sí
 2 = no, nunca he tenido problemas
- inquilino actual
 - inquilino anterior (si ha tenido más)
 - otros inquilinos anteriores en los últimos 5 años

76. ¿Qué tipo de problemas ha tenido con su inquilino actual o con los anteriores? [Anoté X donde corresponda.] NO LEER RESPUESTA ESPONTÁNEA, SÓLO SUGERIR SI NO MENCIONA NINGUNO.

ROTAR ÍTEMS

	inquilino actual	anterior inquilino	Otros inquilinos anteriores en los últimos 5 años
1 = retrasos en el pago del alquiler			
2 = dejó de pagar el alquiler durante un tiempo			
3 = ocasionó daños en la vivienda			
4 = recibí quejas de los vecinos (presencia de niños, animales ...)			
5 = residían en la vivienda más personas de lo acordado			
6 = Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos de mantenimiento (pintar, reparar electrodomésticos, grifos, persianas, etc.)			
7 = Disputas sobre quién tenía que pagar los gastos extraordinarios (reformas, cambiar una ventana...)			
8 = Desacuerdos sobre si era necesario o no hacer obras en la vivienda			
9 = Desacuerdos sobre el aumento/actualización del alquiler			
10 = Se negó a abandonar la vivienda al término del contrato o cuando le dije que la necesitaba para mí o mis familiares			
11 = Metió otros inquilinos en la casa o subarrendó, sin mi consentimiento			
12 = Otra respuesta:.....			

77. De los problemas que ha indicado en la pregunta anterior referidos a su actual inquilino o al anterior, ¿cuál diría usted que fue el problema más importante? [Indíquelo anotando el número correspondiente del listado de la pregunta anterior.]

inquilino actual
inquilino anterior
 Problema más importante _____ _____

78. ¿Pudo resolver este problema (el que señaló como más importante) con el inquilino o tuvo que recurrir a terceros (otras personas/organismos/recursos)? [Anoté X donde corresponda.]

- inquilino actual*
inquilino anterior
- Pude resolverlo con el inquilino, hablando con él
 - Pude resolverlo con el inquilino, pero tuve que enviar una carta certificada o burofax
 - Tuve que pedir la intervención de un abogado
 - Tuve que recurrir a una asociación de propietarios
 - Tuve que recurrir a una asociación de consumidores
 - Tuve que ir a juicio
 - otra respuesta:.....

79. ¿Consiguió finalmente solucionar el problema?

- 1 = no
 2 = no, el asunto todavía colea
 3 = sí, en parte
 4 = sí, completamente
- inquilino actual
 - inquilino anterior



Daños en la vivienda tras finalizar el contrato

80. Teniendo en cuenta únicamente a sus anteriores inquilinos durante los últimos 5 años, ¿le ha ocurrido en alguna ocasión encontrarse con daños importantes en la vivienda (no producidos por un uso normal de la misma) **en el momento de finalizar el contrato?** [Si no ha tenido más inquilinos que el actual, continúe directamente en la pregunta 90.]

- 1 = No, nunca [anote '1' y continúe en la pregunta 87.]
- 2 = Sí, con bastantes inquilinos
- 3 = Sí, con varios inquilinos
- 4 = Sí, únicamente en una ocasión

81. (Si le ha ocurrido en más de una ocasión) Piense en la última ocasión en la que le ocurrió, ¿a cuánto ascendieron (aproximadamente) esos daños?

___ Euros

82. ¿Reclamó al inquilino el pago de los daños ocasionados a la vivienda (no producidos por un uso normal)?

- 1 = No
- 2 = Sí los reclamé, pero no conseguí que se responsabilizara de nada
- 3 = Sí, y conseguí que se responsabilizara de ellos con parte del dinero de la fianza
- 4 = Sí y conseguí que se responsabilizara de ellos con la totalidad del dinero de la fianza
- 5 = Sí y conseguí que se responsabilizara de ellos con la totalidad del dinero de la fianza y con dinero aparte aportado por el inquilino
- 6 = El inquilino me lo pagó directamente porque no había dado nada de fianza
- 7 = Otra respuesta:.....

83. ¿Le dejó además su inquilino alguna renta sin pagar que no haya podido recuperar (aún)?

- 1 = No [anote '1' y continúe en la pregunta 90.]
- 2 = sí

84. ¿A cuánto asciende (aproximadamente) la cantidad que le dejó sin pagar? . Euros

85. ¿Acudió usted a la Justicia para tratar de recuperar ese dinero impagado por los daños o por el alquiler? [Si no tuvo daños o rentas impagadas, continúe en la siguiente pregunta.]

- 1 = no
- 2 = sí

86. ¿Y consiguió finalmente recuperar ese dinero?

- 1 = No,
- 2 = Solo una pequeña parte
- 3 = Una parte importante, aunque no todo
- 4 = Sí, conseguí recuperar todo

Desahucios

87. ¿Le ha ocurrido en alguna ocasión que haya tenido que interponer una demanda a algún inquilino?

- 1 = No [anote '1' y continúe en la pregunta 90.]
- 2 = sí

88. ¿Por qué motivo?

- 1 = Pedí el desahucio por no pagar el alquiler u otros gastos debidos
- 2 = Pedí el desahucio por no querer irse tras finalizar el contrato
- 3 = debido a importantes daños producidos en la vivienda
- 4 = otra respuesta:.....

89. ¿Cuántos meses estuvo el inquilino en la vivienda... [Si aun reside en la vivienda, anote '99'.]

- ... desde que usted le comunicó por escrito su solicitud? ___ meses
- ... desde que el juez dictó sentencia [si se aplica a su caso] ___ meses



Gastos de la vivienda y futuro próximo

90. Teniendo en cuenta TODOS los gastos (IBI, comunidad, mantenimiento, seguros, hipoteca de la vivienda en el caso de que la tenga), ¿cuáles son los gastos anuales de la vivienda que tiene alquilada?

- Gastos totales _____ €/ año

si no sabe cifra aproximada, sugerir intervalos:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1 = Menos de 500€/año | 8 = Entre 4.000€-4.999€ /año |
| 2 = Entre 500€-999€/año | 9 = Entre 5.000€-5.999€ /año |
| 3 = Entre 1.000€-1.499€ /año | 10 = Entre 6.000€-6.999€ /año |
| 4 = Entre 1.500€-1.999€ /año | 11 = Entre 7.000€-7.999€ /año |
| 5 = Entre 2.001€-2.499€ /año | 12 = Entre 8.000€-8.999€ /año |
| 6 = Entre 2.500€-2.999€ /año | 13 = Entre 9.000€-9.999€ /año |
| 7 = Entre 3.000€-3.999€ /año | 14 = 10.000€ / año o más |

91. ¿Ha realizado o se ha planteado hacer algún tipo de mejora que pueda revalorizar el valor de la vivienda para el alquiler?

- 1 = No, y no tengo planteado hacerlo próximamente
- 2 = No, aunque tengo planteado hacerlo en un futuro próximo (en los 2 próximos años)
- 3 = Si
 - Reformar el baño
 - Pintar las paredes
 - Reformar la cocina
 - Renovar electrodomésticos
 - Mejoras de aislamiento externo
 - Cambio de ventanas
 - Incluir un sistema de Calefacción y/o Climatización.
 - Otra [especificar] :.....

92. Como propietario, ¿cuál es son sus principales preocupaciones respecto al alquiler?

- 1 = que no me paguen
- 2 = que se produzcan daños en la vivienda
- 3 = que la vivienda no esté disponible en caso de que la necesite
- 4 = la duración del periodo mínimo de alquiler (demasiado largo)
- 5 = poder recuperar la vivienda en tiempo prudencial si el inquilino no paga...
- 6 = otra respuesta:.....
 - Preocupación principal
 - 2ª preocupación
 - 3ª preocupación



Opinión sobre el mercado de la vivienda en España

Para terminar el cuestionario, nos gustaría hacerle un par de preguntas sobre el mercado de la vivienda en España.

- 93.** Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los tres principales según usted. NO LEER RESPUESTA ESPONTÁNEA, SÓLO SUGERIR SI NO DA LOS TRES OBSTÁCULOS.

ROTAR ÍTEMS

- 1 = Los alquileres son muy altos
 - 2 = No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa
 - 3 = La gente prefiere comprar que alquilar
 - 4 = El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)
 - 5 = Faltan viviendas de alquiler social
 - 6 = Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes
 - 7 = Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler
 - 8 = Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos
 - 9 = Los caseros tienen muchas dificultades para "echar" a un inquilino que no paga el alquiler
 - 10 = La Ley es muy rígida para los propietarios
 - 11 = El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento
 - 12 = No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías
 - 13 = La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro
 - 14 = Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares
 - 15 = Otro:
- Obstáculo principal
 - Segundo obstáculo
 - Tercer obstáculo

- 94.** ¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler?
[1=totalmente en desacuerdo 10=totalmente de acuerdo]

- Debería haber un tope a los precios del alquiler
- Debería haber un límite a las subidas (un % máximo de subida anual)
- Debería haber más incentivos a los propietarios para que pongan sus inmuebles en alquiler
- Debería haber penalizaciones importantes para los propietarios que tuviesen viviendas vacías sin alquilar
- Hay muchas viviendas vacías sin alquilar porque es complicado encontrar inquilinos de fiar.
- Los precios de los alquileres van a seguir subiendo
- Los precios de los alquileres van a empezar a bajar, porque no va a haber gente con capacidad para pagarlos
- La situación del alquiler no cambiará hasta que no exista un amplio parque de vivienda pública en alquiler a precio asequible

→ → → → → → → CONTINUAR A PREGUNTAS SOCIODEMOGRÁFICAS → → → → → → →



Cuestionario PROPIETARIOS (POBLACIÓN GENERAL)

SU VIVIENDA

Características (básicas) de su vivienda

95. En su vivienda habitual, ¿está pagando hipoteca?

- 1 = No (Anote "1" y continúe en la pregunta 98)
2 = sí

96. Su hipoteca es

- 1 = A tipo fijo
2 = A tipo variable

97. ¿Cuánto pagaba al mes (en €) por su hipoteca en 2022? ¿Y cuánto está pagando en 2023?

- en 2022: _____ /mes (incluir opción "No aplica" para hipotecas recientes)
- en 2023: _____ /mes

98. ¿Cuáles son los ingresos netos mensuales de su hogar? _____ €

99. Teniendo en cuenta TODOS los gastos (IBI, comunidad, mantenimiento, seguros, hipoteca de la vivienda en el caso de que la tenga), ¿cuáles son los gastos anuales de su vivienda?

- Gastos totales: _____ € / año si no sabe cifra aproximada, sugerir intervalos:

- | | | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 = Menos de 500€/año | 6 = Entre 2.500€-2.999€/año | 11 = Entre 7.000€-7.999€/año |
| 2 = Entre 500€-999€/año | 7 = Entre 3.000€-3.999€/año | 12 = Entre 8.000€-8.999€/año |
| 3 = Entre 1.000€-1.499€/año | 8 = Entre 4.000€-4.999€/año | 13 = Entre 9.000€-9.999€/año |
| 4 = Entre 1.500€-1.999€/año | 9 = Entre 5.000€-5.999€/año | 14 = 10.000€/año o más |
| 5 = Entre 2.001€-2.499€/año | 10 = Entre 6.000€-6.999€/año | |

100. ¿Han realizado **en su comunidad** durante los últimos 5 años alguna obra para reformar la fachada, la accesibilidad (ascensores, rampas) o la mejora energética de su edificio?

- 1 = No
2 = sí

101. En los últimos 5 años, ha realizado alguna reforma **en su vivienda** para...

- 1 = no
2 = sí
- ... mejorar la eficiencia energética?
 - ... mejorar la accesibilidad?
 - ... renovar estancias (el baño, la cocina...)?
 - ... otra reforma: [especificar]:.....

102. ¿Cuánto dinero se ha gastado usted en total en estas reformas? [Si no ha hecho ninguna reforma en los últimos 5 años continúe en la siguiente pregunta.]

- En reformas de la comunidad de propietarios _____ €
- En reformas de su vivienda _____ €

103. Y, en los próximos 5 años, ¿tiene pensado realizar alguna reforma en su vivienda para...

- 1 = no
2 = sí
- ... mejorar la eficiencia energética?
 - ... mejorar la accesibilidad?
 - ... renovar estancias (el baño, la cocina...)?
 - ... otra reforma: [especificar]:.....



104. ¿Es usted titular de alguna otra vivienda además de su vivienda habitual?

- 1 = No (Anote "1" y continúe en la pregunta 108)
2 = Sí

104bis. ¿Y la tiene usted alquilada?

- 1 = 1 No
2 = 2 Sí

105. ¿Ha contemplado en alguna ocasión la posibilidad de poner en alquiler su/s vivienda/s?

- 1 = No, nunca
2 = Sí, me lo he planteado y creo que lo haré algún día
3 = Sí, me lo he planteado, pero tengo miedo por posibles impagos, daños, no recuperar la casa ...
4 = Sí, pero solo la alquilaré cuando tenga más seguridad como propietario
5 = Otra respuesta:.....

106. ¿Qué obstáculos ve para la puesta en alquiler de esa vivienda que tiene disponible? **NO LEER RESPUESTA ESPONTÁNEA, SÓLO SUGERIR SI NO DA LOS DOS OBSTÁCULOS. ROTAR ÍTEMS**

- 1 = Quiero tenerla disponible para usarla yo o mi familia
2 = Creo que hay muchos requisitos para poner la casa en alquiler
3 = Temo no poder cobrar la renta
4 = Temo que haya daños en la casa alquilada
5 = No quiero tener que tratar con un inquilino, atender llamadas, reparaciones urgentes, exigencias varias, etc.
6 = Los plazos de duración del alquiler me parecen demasiado largos
7 = No estoy de acuerdo con que el Estado fije la renta que tengo que poner No estoy de acuerdo con que el Estado ponga tope a lo que pueda subir la renta cada año
8 = Temo no poder recuperar la casa rápidamente en caso de impago
9 = Temo no poder venderla cuando yo lo decida
10 = Otro motivo:.....

- Obstáculo más importante
- 2º obstáculo más importante

107. ¿Si se planteara ponerla en alquiler y pudiera optar entre varios candidatos, alquilaría su vivienda a los siguientes perfiles de inquilinos? *[Responda por favor a todas las situaciones.]*

- 1 = Me es indiferente
2 = no, seguramente no
3 = sí, seguramente, sí

- Una familia con niños pequeños
- Inquilinos con perro/s
- Una persona sin un puesto de trabajo estable
- Inmigrantes en situación irregular (sin papeles)
- Estudiantes
- Un inquilino con ingresos justos para pagar esa renta (o inquilino económicamente vulnerable)
- Funcionarios
- Personas del colectivo LGTBI
- Personas jubiladas (65 años o más)



Opinión sobre el mercado de la vivienda en España

Para terminar el cuestionario, nos gustaría hacerle un par de preguntas sobre el mercado de la vivienda en España.

108. Según usted, ¿cuáles diría que son los principales obstáculos para el alquiler en España? Señale los tres principales según usted. NO LEER RESPUESTA ESPONTÁNEA, SÓLO SUGERIR SI NO DA LAS DOS RAZONES.

ROTAR ÍTEMS

- 1 = Los alquileres son muy altos
 - 2 = No hay suficientes casas en alquiler, la oferta es escasa
 - 3 = La gente prefiere comprar que alquilar
 - 4 = El coste de los suministros es muy alto (gas, luz, agua...)
 - 5 = Faltan viviendas de alquiler social
 - 6 = Las ayudas públicas a los inquilinos son insuficientes
 - 7 = Hay pocos incentivos a los dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler
 - 8 = Los dueños de viviendas vacías tienen miedo a alquilar porque se sienten desprotegidos ante posibles impagos
 - 9 = Los caseros tienen muchas dificultades para "echar" a un inquilino que no paga el alquiler
 - 10 = La Ley es muy rígida para los propietarios
 - 11 = El inquilino se siente desprotegido porque le pueden echar en cualquier momento
 - 12 = No se penaliza suficiente el hecho de tener viviendas vacías
 - 13 = La gente piensa que si vives de alquiler mucho tiempo, no tienes nada para el futuro
 - 14 = Los fondos privados ponen condiciones más duras al inquilino que los propietarios particulares
 - 15 = Otro:
- Obstáculo principal
 - Segundo obstáculo
 - Tercer obstáculo

109. ¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones sobre el mercado del alquiler? [1=totalmente en desacuerdo 10 =totalmente de acuerdo]

- Debería haber un tope a los precios del alquiler
- Debería haber un límite a las subidas (un % máximo de subida anual)
- Debería haber más incentivos a los propietarios para que pongan sus inmuebles en alquiler
- Debería haber penalizaciones importantes para los propietarios que tuviesen viviendas vacías sin alquilar
- Hay muchas viviendas vacías sin alquilar porque es complicado encontrar inquilinos de fiar.
- Los precios de los alquileres van a seguir subiendo
- Los precios de los alquileres van a empezar a bajar, porque no va a haber gente con capacidad para pagarlos
- La situación del alquiler no cambiará hasta que no exista un amplio parque de vivienda pública en alquiler a precio asequible

ENCUESTA SOBRE EL ALQUILER

PREGUNTA FILTRO:

Q0. Respecto a la vivienda en la que usted reside ¿se ajusta su situación actual a alguna de estas dos opciones? (POSIBLE RESPUESTA MÚLTIPLE EN 1 Y 2, Y ÚNICA EN 3)

1. Mi residencia habitual es una vivienda en régimen de alquiler → → DIRIGIR A CUESTIONARIO INQUILINOS
2. Tengo alguna vivienda en propiedad alquilada a terceros → → DIRIGIR A CUESTIONARIO ARRENDADORES
3. Ninguna de las dos → → FINALIZAR

→ → → → → → → CONTINUAR A PREGUNTAS SOCIODEMOGRÁFICAS → → → → → → →



PARA TERMINAR...

SOCIOD. 1 - ¿Cuál es su edad? ____ años

SOCIOD. 2 - Usted es...

- 1 = mujer
- 2 = hombre
- 3 = otra respuesta
- 4 = prefiero no responder

SOCIOD. 3 - ¿Cuál es su situación profesional en estos momentos?

- 1 = estoy trabajando (por cuenta ajena o propia) – no estudiante
- 2 = estudiante (no trabajando)
- 3 = estudiante y trabajando
- 4 = pensionista/jubilado
- 5 = mis labores
- 6 = desempleado
- 7 = otra situación:

SOCIOD. 4 - ¿Cuáles son los estudios de más alto nivel que ha terminado?

- 1 = no tengo estudios terminados
- 2 = estudios primarios (EGB / 2º ESO)
- 3 = estudios secundarios (4º ESO /BUP /Bachillerato/FP grado medio o superior)
- 4 = estudios universitarios (Diplomatura/Licenciatura/Grado o superiores)

SOCIOD. 5 - ¿Cuál es su nacionalidad de nacimiento?

- 1 = española
- 2 = otra:.....

SOCIOD. 6 - ¿Cuántas personas viven actualmente en su hogar (incluido usted):

- ❖ *N.º de menores de 18 años*
- ❖ *N.º de adultos (18 -65 años)*
- ❖ *N.º de mayores de 65 años*

SOCIOD. 7 - ¿Cómo describiría la situación económica actual de su hogar?

- 1 = muy difícil
- 2 = difícil
- 3 = suficiente para cubrir las necesidades
- 4 = cómoda
- 5 = muy cómoda

SOCIOD. 8 - ¿Cuál es (aproximadamente) el ingreso neto mensual total de su hogar?

- 1 = menos de 500 €
- 2 = entre 500 € y menos de 1.000 €
- 3 = entre 1.000 € y menos de 1.500 €
- 4 = entre 1.500 € y menos de 2.000 €
- 5 = entre 2.000 € y menos de 3.500 €
- 6 = entre 3.500 € y menos de 5.000 €
- 7 = 5.000 € o más
- 8 = No lo sé
- 9 = Prefiero no contestar

SOCIOD. 9 - ¿En qué provincia vive? *Anote su Código Postal.*



