

MEMORIA DEL TRABAJO DE FIN DE GRADO

“SITUACIÓN ACTUAL DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y CANARIAS”

“CURRENT ACCESS SITUATION TO HOUSING IN SPAIN AND CANARY
ISLANDS”

Autor:

Aitor Alexis García Chinaa
458.665.58G

Tutor: Dº Enrique Perera García

Grado en ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS FACULTAD DE
ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO
Curso académico 2018 / 2019

En La Laguna a 9 de julio de 2019

RESUMEN

En 2007 estalló a nivel mundial una de las crisis económicas más duras de las últimas décadas. La conocida como crisis subprime o crisis de las hipotecas subprime originada por una gran deuda acumulada por parte de las entidades de crédito, que financiaban a clientes poco solventes para la compra de una vivienda. Esta crisis económica aunque tuviera origen en EE.UU rápidamente llegó a España. En 2008 estalla la burbuja inmobiliaria¹ en nuestro país, lo que produjo una destrucción del empleo, sobretudo en el sector de la construcción.

A partir del 2012 se aprecia una recuperación económica si nos basamos en la tasa de variación anual del producto interior bruto (PIB) a precios constantes, pero aún hay bastantes resquicios de la crisis económica, que están afectando sobretudo al acceso de la vivienda.

Palabras clave: vivienda, precio, hipoteca, solvencia, arrendador, arrendatario, inversor, propiedad

ABSTRACT

In 2007, one of the hardest economic crises in recent decades broke out worldwide. The so-called subprime crisis or crisis of subprime mortgages caused by a large accumulated debt by credit institutions, which financed unsatisfying customers for the purchase of a home. This economic crisis, although it originated in the US, quickly reached Spain. In 2008 the real estate bubble burst in our country, which produced a destruction of employment, especially in the construction sector.

As of 2012, there is an economic recovery if we rely on the annual variation rate of the gross domestic product (GDP) at constant prices, but there are still many shortcomings of the economic crisis, which are affecting above all the access to housing.

Key words: house, prices, mortgage, solvency, landlord, tenant, property

¹ (ver y citar connota a pie de página, libros, manuales y artículos de José García Montalvo, profesor de economía de la Universidad Pompeu Fabra)

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. MARCO CONSTITUCIONAL	5
2.1. Introducción	5
2.2. Alquiler	5
2.3. Compra	6
3. ANÁLISIS	8
3.1. SITUACIÓN DEL CONSUMIDOR	9
3.1.1 Régimen de tenencia del consumidor	9
3.1.2 Demanda de alquiler	11
3.1.3 Renta del consumidor	12
3.1.4 Preferencia del consumidor	13
3.1.5 Conclusiones de la situación del consumidor	15
3.2 PRECIOS	16
3.2.1 Precios del alquiler	17
3.2.2 Precios de venta	19
3.2.3 Comparativa entre el precio de venta y precio de alquiler	20
3.2.4 Comparativa entre el crecimiento del precio del alquiler y el de la renta	22
3.2.5 Conclusiones sobre el precio	23
3. 3. PROPIETARIOS Y PARQUE DE VIVIENDAS	24
4. CONCLUSIONES	25
5. BIBLIOGRAFÍA	26

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: hogares por régimen de tenencia (2005-2017)	9
Gráfico 2: régimen de tenencia en Canarias en el año 2017	10
Gráfico 3: régimen de tenencia en España por edades (2017)	10
Gráfico 4: Hogares en régimen de alquiler por edades de la persona de referencia	11
Gráfico 5: renta media por persona según edad	12
Gráfico 6: motivos por los que se opta por el alquiler	13
Gráfico 7: precio medio del metro cuadrado de alquiler en Canarias y España (2006-2019)	16
Gráfico 8: variación porcentual anual del precio del alquiler en España y Canarias (2014-2019)	17
Gráfico 9: precio medio de venta por metro cuadrado en España y Canarias (2006-2019)	18
Gráfico 10: variación porcentual anual del precio de venta de la vivienda en Canarias y España (19
Gráfico 11: Relación entre la variación de los precios de alquiler y los precios de venta en España (2014-2019)	20
Gráfico 12: relación entre la variación de los precios de alquiler y los precios de venta en Canarias (2014-2019)	21
Gráfico 13: relación entre la evolución de la renta y el precio del alquiler (2014-2018)	22

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 47 de la Constitución Española dice: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*

Partiendo de este artículo nos encontramos con un gran fenómeno socio-económico. La vivienda a lo largo de las últimas décadas se ha caracterizado por ser un producto de inversión. Una inversión bastante frecuente, entre particulares y empresas, en estos últimos años ha sido la compra de una vivienda para su posterior arrendamiento y así convertir un dinero efectivo en un bien que ganará o perderá valor a lo largo del tiempo en función de cómo esté el mercado y que además podrá generar una renta (dividendo) mediante su arrendamiento. Por lo que nos encontramos ante un bien de primera necesidad sujeto a mucha especulación privada, ya sea tanto de empresas como de particulares. Es sumamente complejo cumplir con lo expuesto en el artículo de la constitución al que hicimos referencia anteriormente. El Gobierno Central debe de ser el encargado de regular la legislación para que convivan demandantes de primera vivienda junto con inversores (grandes, medianas, pequeñas empresas y particulares)

Si hablamos de acceso a la primera vivienda y nos acercamos a la situación actual del país, y concretamente de Canarias, localizamos varios indicadores socioeconómicos sobre los que trabajar:

La tasa de empleo tiene una relación directa con el grado de facilidad o dificultad de acceso a la vivienda en una región determinada. Con referencia al empleo también hay que mencionar otros aspectos como el salario medio por habitante o el grado de temporalidad.

Refiriéndonos al sector inmobiliario también hemos analizado el parque de viviendas de Canarias a lo largo de las últimas décadas y en la actualidad, así como su uso: vivienda de primera residencia, vivienda en propiedad para vacaciones, vivienda arrendada para larga temporada, vivienda arrendada para vacaciones, etc.

La demografía de Canarias también es una materia en la que hay que incidir si queremos hablar de acceso a la vivienda en Canarias. En el trabajo se estudia la población de Canarias y su desarrollo en los últimos años, sobretodo en el régimen de tenencia de la vivienda.

Otra de las variables a tener en cuenta en este trabajo es la tan comentada variable precios. En estos últimos años los precios están tomando una importancia más que relevante en el ámbito de acceso a la vivienda, ya que, sobretodo en los del alquiler van siguiendo una dinámica exponencial y cada vez la demanda es más inelástica, es decir, a pesar de las subidas de los precios, la población sigue demandando vivienda. Por ello, en el trabajo buscamos las posibles causas que han llevado a la situación actual del mercado, así como plantear posibles soluciones de forma paradigmática.

2. MARCO CONSTITUCIONAL

2.1. Introducción

La legislación española cuenta con un gran abanico de leyes y decretos en materia de vivienda. El código de la vivienda del Estado Español recoge actualmente 35 normas consolidadas. En este trabajo no se puede dar cabida a todas, pero sí que se trabajará, sobre las que tienen una mayor relevancia a la hora de adquirir o acceder a una vivienda para la mayoría de la población canaria y española. En estos últimos años son numerosas las medidas que se han decidido tomar para mejorar la situación de los ciudadanos en materia de acceso a una vivienda.

Debido a que este trabajo pretende tratar la situación más actual del acceso a la vivienda, se trabajará sobre las leyes que han sido creadas o renovadas recientemente.

2.2. Alquiler

Por la vía del arrendamiento la principal ley que regula el mercado es la conocida: Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la cual ha ido experimentando modificaciones a lo largo del tiempo hasta su última actualización el 5 de marzo de 2019.

La LAU es la ley que ha estado más sujeta a cambios durante los últimos años con el fin de mejorar el mercado de acceso a la vivienda y por ello se le dará un especial interés a esta Ley frente a las demás. Esta Ley principalmente persigue que se cumpla el artículo 47 de la C.E, enunciado al principio del punto 1 de este trabajo. Hay que aclarar también que en este trabajo se trata de analizar una situación regional que está mayormente regulada por el Gobierno Estatal, por lo que, las comparaciones con el resto del territorio nacional serán constantes. Como ya se mencionó antes, el Gobierno Central publicó el último Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda. Según las competencias del Gobierno del Estado, este Real Decreto nace de *la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de una vivienda en el mercado. Según datos de Eurostat, en el año 2017, más del 42% de los hogares españoles destinaban más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler.*

Aparte de este motivo también en el Real Decreto se enuncian otros 4 motivos por los que surge esta medida de urgencia.

- Regulación de los precios, sobretudo, en las provincias con especial relevancia turística y donde hay un mayor parque de viviendas vacacionales.
- Medidas para paliar la escasez del parque de vivienda social
- Combatir el número de desahucios vinculados a contratos de alquiler

- Mejorar las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Empezamos el punto de “marco constitucional” hablando sobre las leyes referidas sobretodo al alquiler, ya que, se pretende dar un mayor peso a esta vía de acceso a la vivienda. Esta preferencia a hablar sobre el alquiler es debido a la mayor trascendencia que tiene esta vía con respecto a la compra en la situación actual del mercado inmobiliario y será explicada con más profundidad al principio del siguiente punto: “análisis”.

2.3. Compra

Sobre el acceso a una vivienda mediante su compra se trabajará sobre una serie de leyes que pretenden regular el sector crediticio y buscan la defensa y el resguardo del consumidor:

-Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, así como su posterior modificación con el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

La falta de garantías con la que los bancos y cajas concedían los préstamos hipotecarios fue una de las principales causas de la crisis subprime. Por ello, el Gobierno estatal ha querido hacer hincapié en este punto a través del artículo 11² de Ley 5/2019, de 15 de marzo. Con esto se pretende evitar situaciones pasadas, en donde los bancos concedían préstamos hipotecarios a clientes con una baja o insuficiente solvencia. Esto llevó a que se incrementara el número de desahucios por incumplimiento de los contratos hipotecarios. Debido a esta acumulación de desahucios los bancos y las entidades crediticias empezaron a acumular numerosos activos en forma de bienes inmuebles y a perder liquidez lo que produjo la desestabilización del sistema bancario y por consiguiente del sistema económico global. Es por esto, por lo que el legislador ha querido prestar especial interés en la obligación de evaluar correctamente la solvencia del prestatario. Por ello, en el preámbulo II de la Ley 5/2019 de marzo³ se enuncia lo siguiente:

² Artículo 11. Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo, entre otros la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos. Asimismo, se valorará el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral.

³ Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

La Directiva 2014/17/UE reconoce en su considerando (3) que «La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, (...) y puede tener graves consecuencias sociales y económicas».

Es tan importante la seguridad y transparencia en el sector que el legislador ha querido incidir en este aspecto a través del reciente decreto ley sobre la Ley 5/2019 de marzo⁴. Los poderes Públicos, como en cualquier otro ámbito del Derecho, “deben garantizar la existencia de un régimen jurídico seguro, estable, y que ofrezca respuesta a nuevas incertidumbres y conflictos que puedan surgir en este ámbito, armonizando la regulación de las necesarias garantías de transparencia y de protección al prestatario”⁵. Este Real Decreto tiene dos objetivos: aplicar las obligaciones que surgen del Derecho de la Unión Europea, completando la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ya iniciada con la Ley 5/2019, de 15 de marzo y desarrollar diversos aspectos que se han considerado vitales para asegurar a los prestatarios sus derechos recogidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

No es casualidad que se busque la constante mejora del mercado en materia de seguridad, transparencia y fiabilidad, y es que, la crisis económica a la cual se ha estado haciendo referencia desde el principio del trabajo y el nuevo paradigma socio económico ha obligado a la sociedad, órganos públicos y privados a ser mucho más cautelosos, para no volver a los errores del pasado. Errores del pasado, no solo los relacionados al 100% con la crisis, si no también errores de transparencia de información y fallo de legislación, que han deteriorado el mercado. Como las tan sonadas “cláusulas suelo”, se conoce cláusula suelo, a la condición que se aplicaba en la hipotecas que consistía en poner un límite de interés a la baja, es decir, en hipotecas variables donde se aplica “x” interés más Euribor, el interés a efectos prácticos no podía bajar de cierto valor superior a “x” aunque el Euribor estuviera por debajo. Lo que es lo mismo el prestamista pagaba un interés fijo establecido “x” más una cantidad mínima de Euribor, marcado por el mínimo de la “cláusula suelo” más el tipo de Euribor aplicable. Es por esto que el Gobierno Estatal en busca de un mercado más justo y la protección del consumidor aprueba el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. Este Real Decreto pretende avanzar en las medidas dirigidas a la protección a los consumidores (prestamistas) estableciendo una vía que les posibilite obtener acuerdos con las entidades de crédito con las que tienen registrado un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria y solucionar las controversias causadas como consecuencia de los últimos pronunciamientos judiciales en materia de cláusulas suelo y, en particular, la

⁴ Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

⁵ Preámbulo I Real Decreto 309/2019, de 26 de abril

sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15⁶.

3. ANÁLISIS

En este tercer punto se pretende analizar de una forma lo más objetiva posible la situación del mercado inmobiliario y observar cuales pueden ser los principales motivos que dificultan el acceso a una vivienda. Para analizar la situación de acceso a la vivienda se ha hecho una división de dos grupos: el primero denominado el “mercado” donde se agruparán una serie de elementos y variables que conforman la oferta del mercado inmobiliario de viviendas. En el grupo de “participantes” se analiza a los sujetos que actúan en el mercado tanto por el lado de la oferta, como por el lado de la demanda.

❖ Mercado:

- Parque de viviendas
- Ocupación del parque de viviendas
- Usos y tipologías de las viviendas
- Variable precios: en el arrendamiento y/o en la compra

❖ Participantes

- Consumidores: personas mayores de 16 años que demandan o -son titulares (del contrato de arrendamiento o de la propiedad) de una vivienda destinada como residencia habitual-. Variables como la edad, la renta y estructura familiar son relevantes para acceder a una vivienda.
- Propietarios de viviendas destinadas al arrendamiento para larga estancia (periodos superiores a 3 meses) tanto personas físicas como jurídicas, incluyendo SOCIMIS y fondos buitres.
- Propietarios de viviendas destinadas al alquiler de corta estancia (alquiler vacacional)
- Existe un cuarto grupo de participantes en el que entra un sujeto fundamental en el mercado como es el Gobierno. El papel de este en el mercado se estudiará en el punto 4 del trabajo, ya que, más que como participante en sí, juega un papel de regulador y legislador.

⁶ Sentencias en las que se aprueba el carácter abusivo de dicha cláusula y compromete a la entidad de crédito a reembolsar todas las cantidades que han sido abonadas de más, no solo las establecidas después del dictamen de la sentencia.

- Entidades bancarias y prestamistas.

Estos puntos no tienen carácter de índice. Solamente se pretende esquematizar el contenido del epígrafe para que sea más fácil para el lector el entendimiento del mercado y del análisis.

3.1. SITUACIÓN DEL CONSUMIDOR

Se estudiarán situaciones personales y económicas que influyan a la hora de adquirir/arrendar una vivienda.

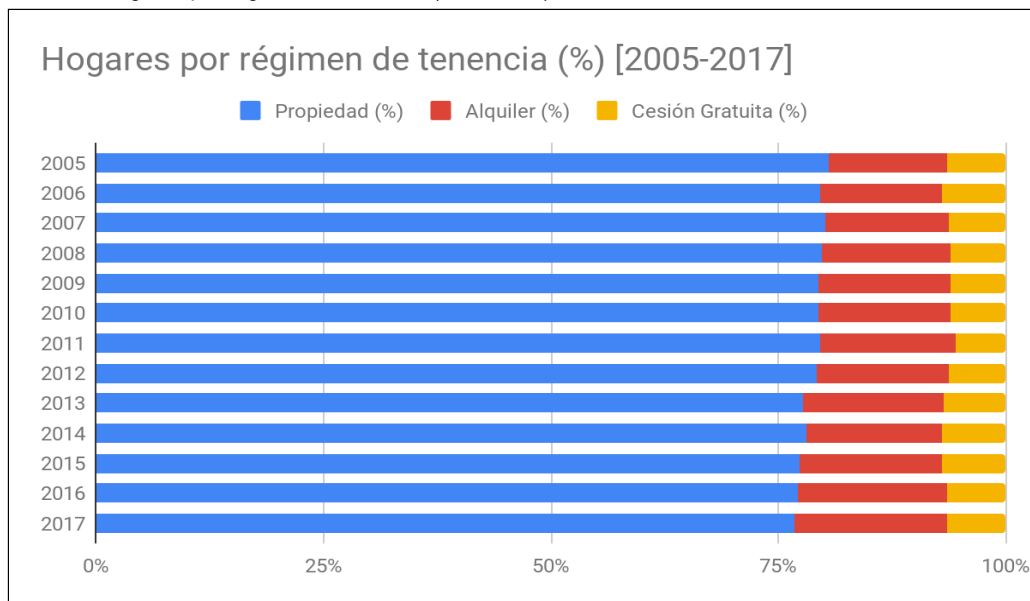
Actualmente pocas son las veces que se plantea la compra de una vivienda frente a un alquiler como toma de contacto a la independencia -entiéndase “independencia” como el acto de emanciparse del hogar parental-

Esta afirmación viene respaldada por una serie de estudios que se detallarán y explicarán a lo largo de este epígrafe y sus correlativos subepígrafes.

3.1.1 Régimen de tenencia del consumidor

Es fundamental conocer en qué régimen reside la población española y cuál es la tendencia en los últimos años. Como se puede observar en el siguiente diagrama de barras, existe un notable aumento del alquiler frente a residir en una vivienda en propiedad. En el 2005 el 80,5% de las personas encuestadas residían en una vivienda en propiedad, en el año 2017 este valor ha bajado 3,8 puntos porcentuales situándose en el 76,7%. Esta bajada como se observa en el gráfico, ha sido lenta y progresiva. Por otro lado, el porcentaje de personas encuestadas que residen en régimen de alquiler ha subido un 3,9% en el mismo periodo, lo cual es lógico, ya que, la cesión gratuita de vivienda se ha mantenido prácticamente constante. Por lo que se puede deducir que las personas que dejan de residir en régimen de propiedad pasan a residir en régimen de alquiler, lo que implica un crecimiento de la demanda del alquiler.

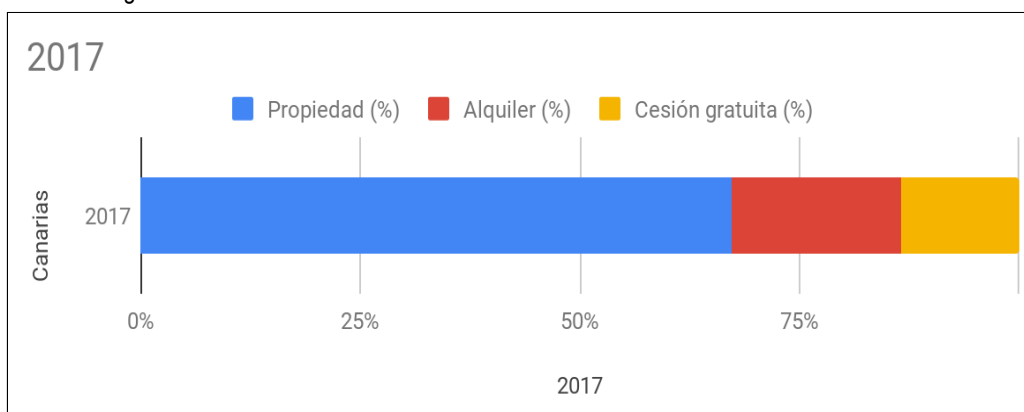
Gráfico 1: hogares por régimen de tenencia (2005-2017)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

Este diagrama de barras ha sido elaborado a través de una encuesta de condiciones de vida. 2017, extraída del INE. Comparándolo con la Comunidad Autónoma de Canarias en el año 2017 vemos como el régimen de tenencia en propiedad se sitúa 10 puntos porcentuales menos que la media nacional, concretamente en un 67,3%, por el lado del alquiler es superior que en el conjunto de panorama nacional 19,4% en Canarias frente al 16,9% nacional. Pero es en la cesión gratuita de vivienda donde se aprecia una mayor brecha entre el territorio nacional y la Comunidad Canaria, siendo la regional más del doble que la nacional: 13,4% frente a un 6,4%. De esta manera la tasa de cesión gratuita canaria de vivienda es la mayor de todas las Comunidades Autónomas españolas.

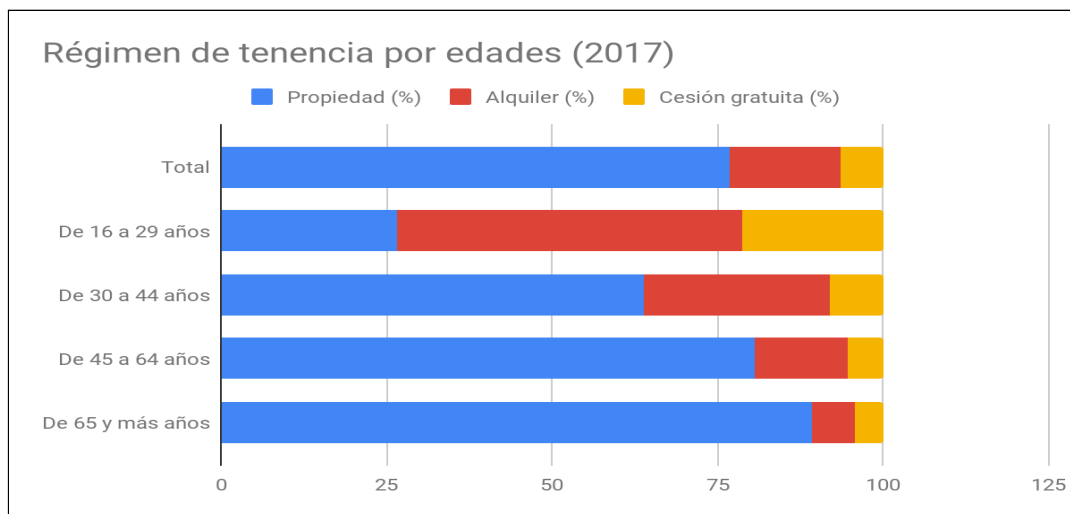
Gráfico 2: régimen de tenencia en Canarias en el año 2017



Fuente: elaboración propia a partir de datos exportados del INE

Para profundizar más sobre este aspecto, en el siguiente gráfico se desagregan por edades las mismas variables que en el gráfico anterior para el año 2017.

Gráfico 3: régimen de tenencia en España por edades (2017)

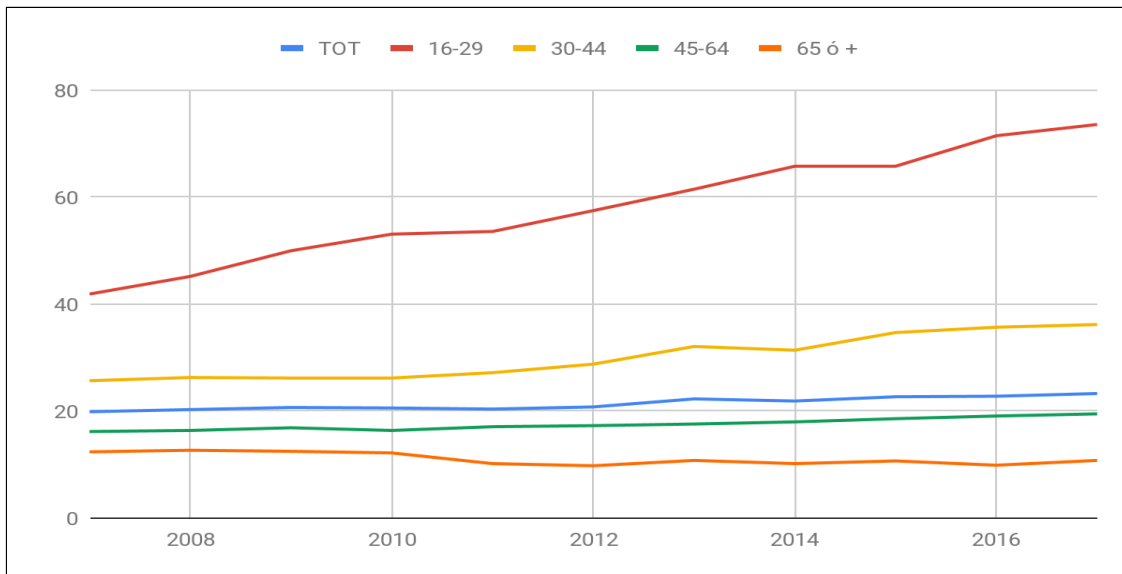


Desagregando el régimen de tenencia de vivienda por edades en 2017, se puede apreciar cómo las personas que residen en una vivienda en propiedad se encuentran en un mayor rango de edad. Esto se puede deber a varios motivos, por ejemplo: el nivel de renta media es mayor para esos rangos de edad, existencia de ahorros previos o variables menos cuantificables como la madurez, perspectiva de futuro, capacidad de ahorro o adquisición de la vivienda en propiedad en otra época donde existían más facilidades para la adquisición. De momento, vamos a limitarnos a estudiar variables cuantificables con una relación directa al mercado de inmobiliario actual.

3.1.2 Demanda de alquiler

Para continuar por la misma línea del estudio, tener una imagen fiel del mercado y poder sacar conclusiones con argumentos. Se presenta la demanda de alquiler desagregada por edad de la persona de referencia (titular del contrato de arrendamiento)

Gráfico 4: Hogares en régimen de alquiler por edades de la persona de referencia



Fuente: elaboración propia

En este gráfico⁷, podemos observar como las mayores variaciones se encuentran entre las franjas de edad de 16 a 29 años (+37%) y de 30 a 44 años, esta en menor medida que la anterior (+10%). El crecimiento de la demanda del alquiler principalmente está siendo impulsado por las personas entre 16 y 29, es decir, por las personas que se encuentran en la primera mitad del ciclo de vida. Por lo que coincide lo expuesto en este gráfico con lo expuesto en los anteriores: cuanto menor es edad se tiende más al arrendamiento y menos a la propiedad y cuanto mayor es la edad se tiende más a la propiedad y menos al arrendamiento.

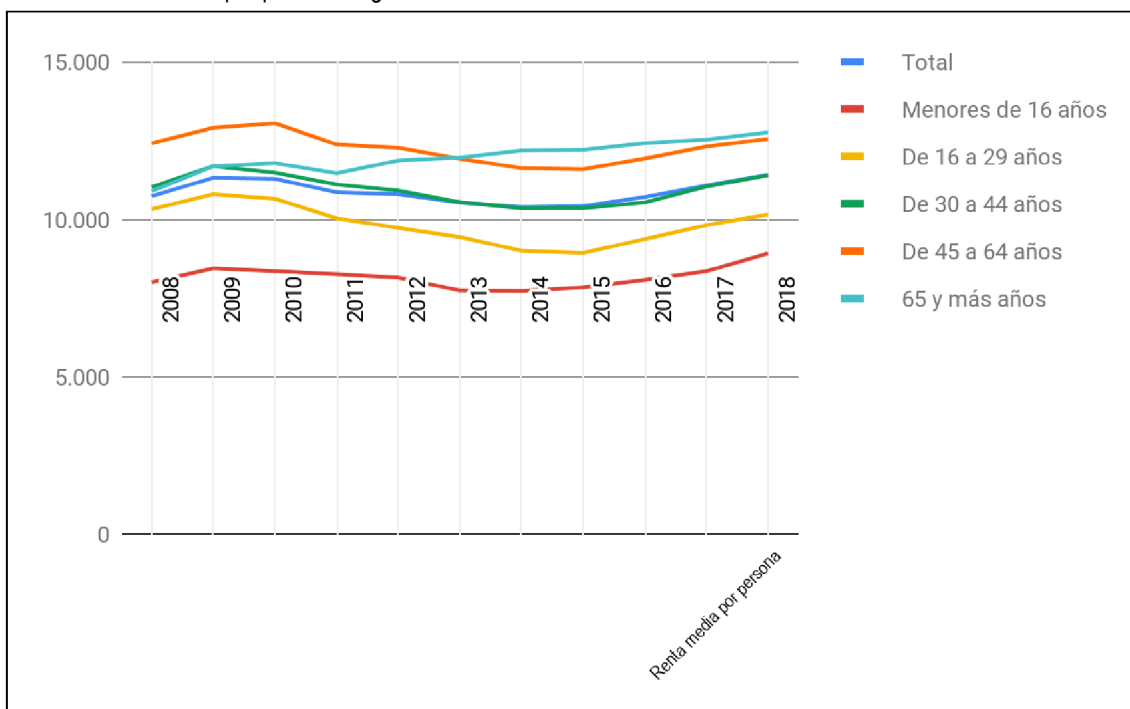
3.1.3 Renta del consumidor

Es evidente que una mayor renta y estabilidad en el empleo o en la fuentes de ingresos de la actividad económica desarrollada por el consumidor, facilitan en gran medida el acceso a una vivienda. Tanto por el lado de la compra como por el lado del arrendamiento, la primera condición que se estudia para ver la viabilidad del comprador/arrendatario es la capacidad económica. Se podría afirmar que por la segunda vía mencionada, la compra, la capacidad económica es la única variable que entra en juego. En cambio por el lado del alquiler, hay otras variables que aunque sean menos relevantes pueden influir a la hora de alquilar una vivienda, como puede ser la situación familiar, la edad, y otras variables cualitativas.

Se ha realizado un gráfico basado en un estudio exportado del INE. En él se representa la renta anual neta media por persona.

⁷ Gráfico 4: porcentaje de los encuestados (según la edad del titular del arrendamiento) que viven de alquiler

Gráfico 5: renta media por persona según edad



Fuente: elaboración propia a partir de datos extraídos del INE

El gráfico muestra la renta media por persona desagregada por intervalos de edades. En el eje de abscisas se representa la variable temporal en años (desde el 2008 al 2018) y en el eje de ordenadas el nivel de renta neta anual. Se puede observar como los valores de la renta media bruta más bajos se encuentran en el intervalo comprendido entre 0 y 16 años de edad. Entre 16 y 29 años la renta media se sitúa por debajo del nivel medio de renta nacional. Entre los 30 y 44 años los niveles de renta son muy similares a la media total. De 45 a 64 años los niveles de renta superan en todo momento la media global, siguiendo una tendencia muy similar a la media. Todas las franjas de edades siguen un patrón similar, exceptuando, la franja de mayores de 65 años que experimenta el mayor crecimiento de todo el estudio y viéndose menos afectada por la etapa de recesión económica (2008-2014).

3.1.4 Preferencia del consumidor

Datos del barómetro del CIS en el año 2019 nos muestran las preferencias de los consumidores a la hora de adquirir o arrendar una vivienda. Solo el 12,9% de los españoles prefiere vivir de alquiler, mientras que el 81,8% quiere comprar una vivienda, según el barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

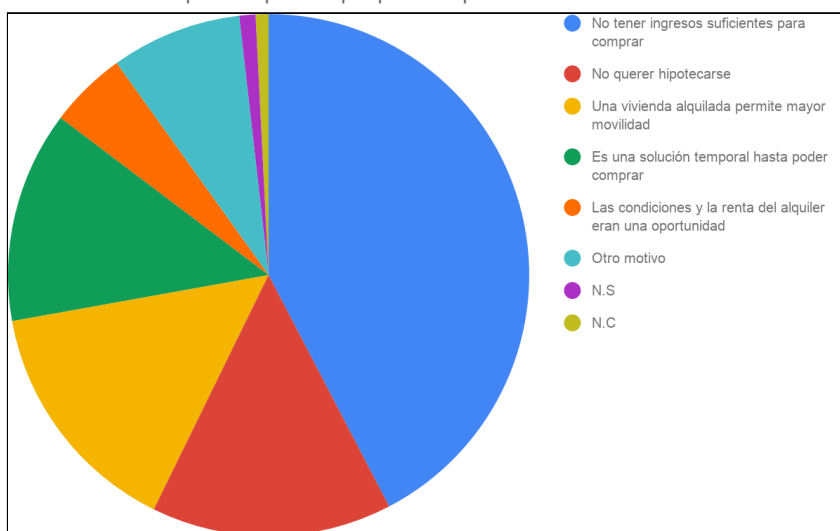
El mismo Centro de Investigaciones en el año 2018 realiza un estudio para ver cuales son las razones por las que las personas que viven de alquiler optan por este régimen de tenencia de la vivienda.

Tabla 6: motivos por los que se optan por el alquiler

	2018
No tener ingresos suficientes para comprar.	42,3
No querer hipotecarse.	14,9
Una vivienda alquilada permite mayor movilidad.	14,9
Es una solución temporal hasta poder comprar.	13,1
Las condiciones y la renta de la vivienda eran una oportunidad.	4,8
Otro motivo.	8,1
N.S.	1,0
N.C.	0,8

Fuente: CIS

Gráfico 6: motivos por los que se opta por el alquiler



Fuente: CIS

Casi la mitad de los encuestados, el 42,3% de los encuestados se ven “obligados” a alquilar por no tener ingresos suficientes para comprar. Los 3 otros motivos, en un porcentaje cercano al 14% v con más peso en la encuesta son: no querer hipotecarse (rechazo al endeudamiento), preferencia por la movilidad, solución temporal hasta la compra.

3.1.5 Conclusiones de la situación del consumidor

Para conocer y comprender la situación del mercado actual, es necesario conocer a los partícipes del mercado y sobretodo, entender que busca cada uno.

A través del análisis del régimen de tenencia de la vivienda hemos podido apreciar cómo la población española ha perseguido históricamente el régimen de propiedad de la vivienda. Esta preferencia viene motivada por una ideología basada en el ahorro. Por poner un ejemplo sencillo y que todo el mundo comprenderá sin ninguna dificultad:

Juan percibe al mes 2.000€ de renta como remuneración por su trabajo (salario). Juan decide comprar una vivienda de 120.000€, dicha vivienda está financiada al 100%, por la entidad bancaria BANK, S.A a un tipo fijo de interés del 3% anual. Juan paga una cuota mensual por el préstamo de 665,52€, de la cual, una parte es costo del interés, y el resto es amortización del principal. Al cabo de 20 años, Juan tendrá un bien inmueble valorado alrededor de 120.000, suponiendo que los precios de compraventa se mantienen constantes. Si Juan decide vender el piso al mismo precio por el que lo compró habrá tenido unos gastos en intereses a lo largo de estos 20 años de 39.724,11€. A estos costes de intereses hay que añadir pagos de IBI, comunidad y mantenimiento. Estos costes se estiman alrededor de 30.000€ a lo largo de 20 años. Por lo que la vivienda habrá tenido unos gastos entorno a 70.000€ en los 20 años. Suponiendo que después de 20 años desde la compra, Juan decide residir en la vivienda el resto de su vida solo tendrá que pagar los costes de mantenimiento, basura e IBI, comunidad y suministros, ya que, la vivienda es suya en pleno dominio y está libre de cargas.

Por otro lado, su hermano Pedro reacio al endeudamiento y con la misma capacidad económica que su hermano, decidió alquilar el piso de al lado, el cual es completamente simétrico al de su hermano Juan y tenía el mismo precio de tasación y de venta. El propietario de la vivienda se lo alquiló a 500€, suministros aparte, porque buscaba obtener una rentabilidad del 5% anual sobre el precio de compra. Al cabo de los 20 años, Pedro había gastado en alquiler 120.000€. Después de estos 20 años Pedro si quiere seguir viviendo independiente, seguirá teniendo que pagar una renta vitalicia en concepto de alquiler, suponiendo que vive 30 años más y los precios se mantienen constantes, a lo largo de su vida habrá desembolsado 300.000€ en gastos de alquiler.

Por lo que se podría considerar que España es un país de personas ahorradoras. Después de ver los estudios expuestos con anterioridad, es evidente que esta filosofía ha ido cambiando gradualmente con el tiempo. Así lo demuestran los estudios sobre régimen de

tenencia que se muestran en el punto 3.1.1 de este trabajo. Después de analizar un poco en qué forma vive la población española y canaria. Podemos sacar varias conclusiones objetivas:

- El régimen de propiedad va cayendo mientras que el del alquiler va aumentando.
- En Canarias el régimen de propiedad es menor que en el resto de España
- La población más longeva vive más en régimen de propiedad que las personas jóvenes.
- Existe una correlación entre la edad de referencia del titular de la casa y el régimen de tenencia.

Todo esto coincide con lo expuesto en el punto 3.1.2 donde se aprecia como:

- La demanda de alquiler en general crece
- La población más joven es la que demanda más alquiler.
- El crecimiento es mucho mayor en las edades comprendidas entre 16 y 29 años.
- El crecimiento de la demanda del alquiler es más pausado cuanto mayor es la edad.

Al igual que sucede en los puntos anteriores la renta (3.1.3) también sigue un patrón de crecimiento en función de la edad de la persona de referencia, es decir, cuanto mayor sea esta, más renta percibe. Por lo que si interrelacionamos todos los puntos se puede concluir que:

- A mayor edad → mayor renta → mayor posibilidad de compra → menor necesidad de alquiler

Esta teoría coincidiría con lo mostrado en el último subepígrafe (preferencia del consumidor) de este análisis del consumidor, donde se demuestra gracias al barómetro del CIS, como el alquiler, más que una preferencia está siendo una necesidad originada fundamentalmente por la insuficiencia económica que imposibilita la compra.

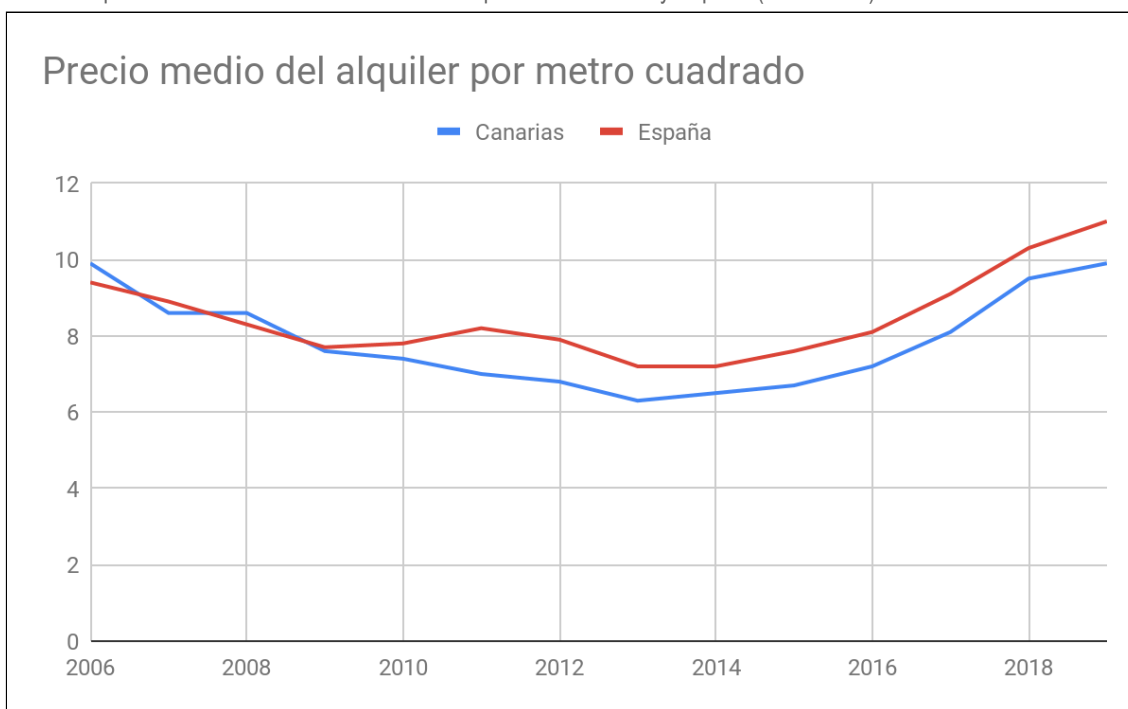
3.2 PRECIOS

La variable precio es determinante y reguladora de la demanda del producto. La demanda de un producto o servicio es establecida por los consumidores y la oferta por los vendedores, en este caso, propietarios de viviendas. Partiendo de esta premisa se estudiará los precios de la viviendas por el lado del alquiler (servicio) y por el lado de la compraventa (producto).

3.2.1 Precios del alquiler

El precio del alquiler es uno de los temas más escuchados en estos últimos meses/años. Este ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años. Las estadísticas mostradas a continuación fueron obtenidas de los informes del portal web Idealista.com⁸.

Gráfico 7: precio medio del metro cuadrado de alquiler en Canarias y España (2006-2019)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los informes portal web Idealista.com

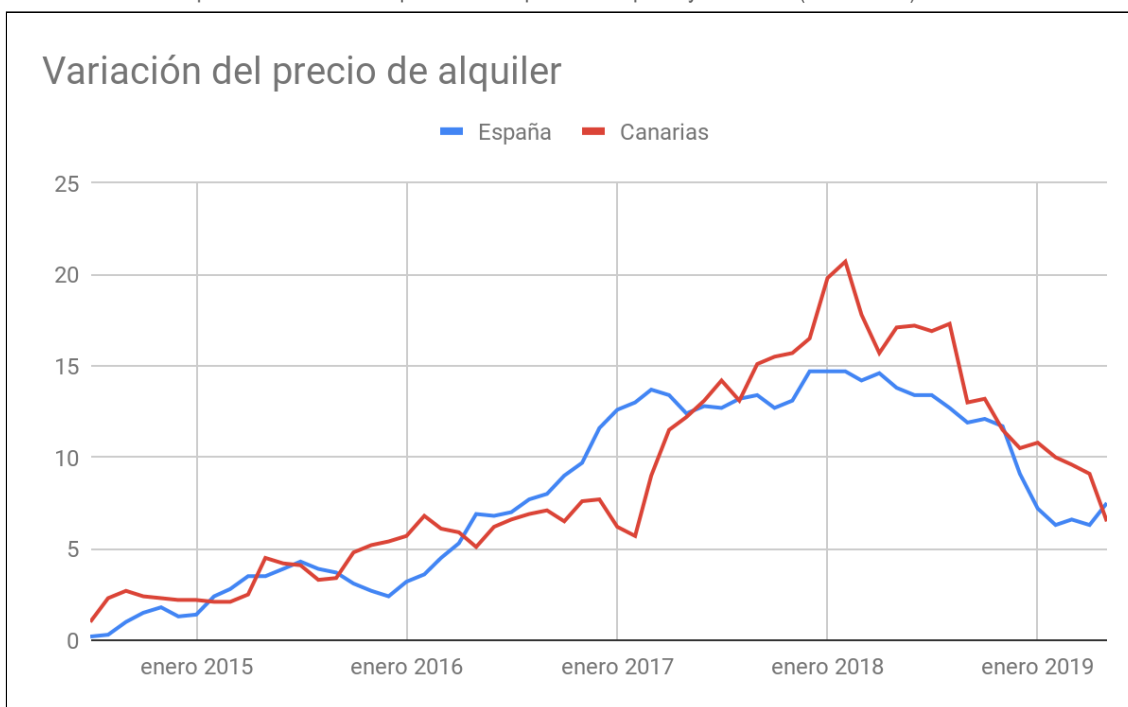
Se observa como en el periodo de crisis, explicado al principio del trabajo, el precio de alquiler descendió hasta situarse en mínimos históricos. Se aprecia que la forma de la gráfica

⁸ El informe de precios calcula una estimación mensual del precio promedio residencial de la oferta viva en idealista desglosada para las operaciones de compraventa y alquiler. Se calcula tanto para zonas idealista y administrativas más relevantes en España. Es importante tener en cuenta que se trata de una visión sobre la oferta viva disponible en idealista. Y aunque existe una fuerte correlación con otros indicadores de mercado, y por tanto puede ser usado como aproximación de un gran número de medidas en el mercado o como indicador adelantado de ciertos indicadores de mercado, esta información no representa el precio final de transacción (precio por el que se formaliza la venta de una casa) ni el importe medio corriente de la renta de alquiler. El tratamiento de la información permite tener una visión que limite en gran medida todos aquellos sesgos derivados de la comercialización o de la variabilidad en la composición del stock de oferta en el tiempo (número de unidades por tipo de inmueble). El sesgo debido a la composición del stock puede inducir a precios medios erróneos cuando entre periodos contiguos cambia de forma significativa la proporción de pisos sobre el total de inmuebles y su relación con la proporción de viviendas unifamiliares y total de inmuebles de uso residencial.

tanto en Canarias como en el conjunto de España es muy similar, con una forma de U, marcada por la crisis y su posterior recuperación económica. En el territorio nacional el máximo histórico se sitúa en el último valor de referencia ,mayo de 2019, (11 €/m²), en el territorio regional, el máximo histórico se registra también en el último mes de referencia, mayo de 2019, (9,9 €/m²), pero este coincide con el primer valor de referencia enero de 2006.

Focalizandonos ahora en el incremento de los precios, es interesante analizar cómo se ha desarrollado este crecimiento a partir de 2014, para observar con qué aceleración estos aumentan.

Gráfico 8: variación porcentual anual del precio del alquiler en España y Canarias (2014-2019)



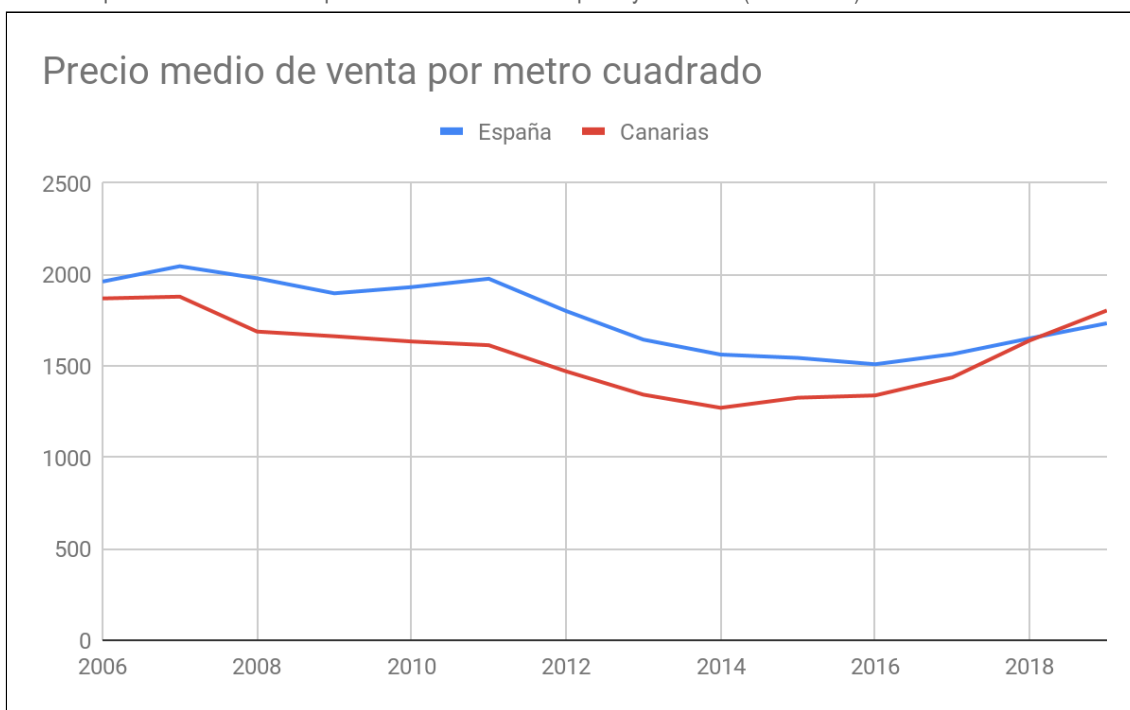
Fuente: elaboración propia en base a datos extraídos de Idealista.com

Esta evolución del crecimiento nos servirá para ver con qué aceleración crecen los precios y compararlo con otros indicadores. Los precios en España han aumentado en un 52,7% desde el 2014 hasta la actualidad. En Canarias lo han hecho prácticamente en el mismo porcentaje, 52,3%. Vemos como hay meses en los que en el crecimiento del precio del alquiler en archipiélago es superior al nacional y viceversa, pero a lo largo de estos años estos dos mantienen un crecimiento acumulado prácticamente idéntico. Este estudio se expone desde el 2014 y no desde el 2006, porque se pretende analizar la etapa de crecimiento.

3.2.2 Precios de venta

Es verdad que la evolución de los precios de venta no está siendo tan comentada como la de los alquileres, pero en este punto veremos si hay similitudes entre ambos crecimientos y qué diferencias existen entre ambas variaciones. Al igual que en el punto anterior se muestran las mismas gráficas pero esta vez por el lado de la venta.

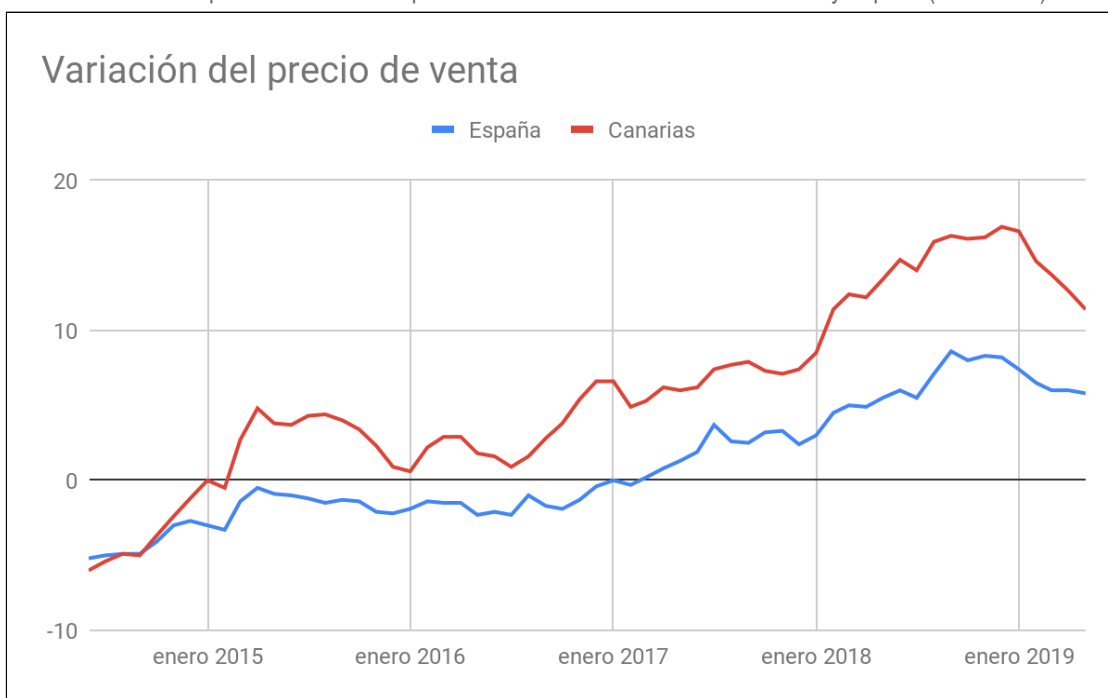
Gráfico 9: precio medio de venta por metro cuadrado en España y Canarias (2006-2019)



Fuente: elaboración propia basado en datos de Idealista

Esta gráfica sigue un patrón similar a la del alquiler, se aprecia un decrecimiento del precio a partir del comienzo de la crisis y un crecimiento que comienza en torno al mismo año, 2014. Al igual que en el alquiler los valores para el conjunto nacional y el regional siguen una misma tendencia. Este estudio tiene una gran diferencia con respecto al del alquiler: el crecimiento del precio no ha sido tan notorio y no se sitúa en máximos históricos como ocurre en el mercado del arrendamiento.

Gráfico 10: variación porcentual anual del precio de venta de la vivienda en Canarias y España (2014-2019)



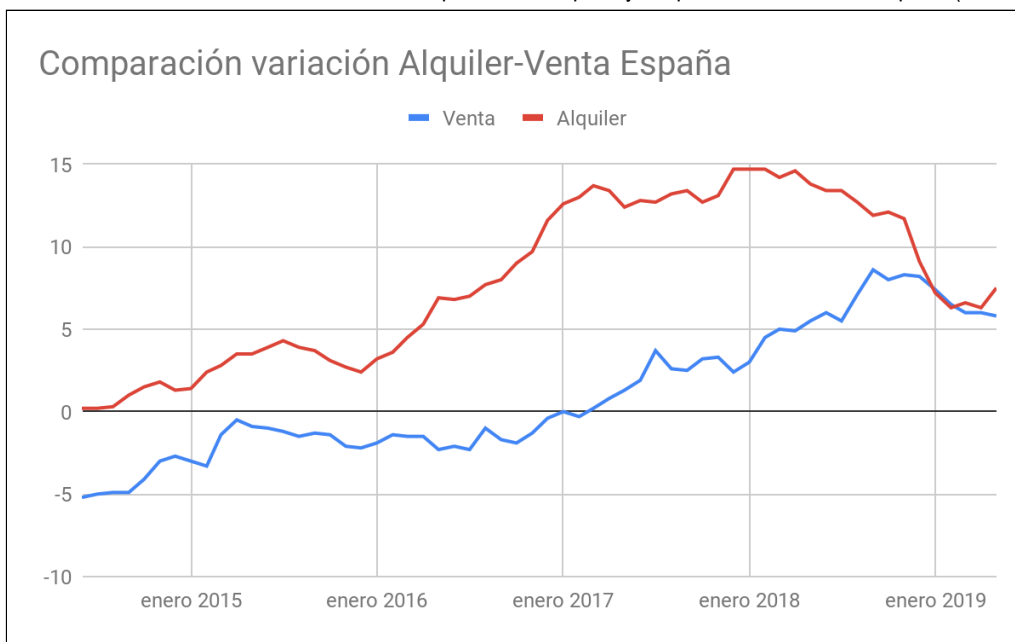
Fuente: elaboración propia con datos extraídos de Idealista

En el conjunto nacional la variación en este periodo (junio 2014-junio 2019) ha sido de, 10,9 puntos porcentuales. Por otro lado, en Canarias esta variación ha sido mucho más llamativa. Desde junio de 2014 hasta hoy el precio medio por metro cuadrado de la vivienda en venta ha subido un 41,8%.

3.2.3 Comparativa entre el precio de venta y precio de alquiler

En este punto se pretende comparar el precio medio de alquiler con el precio medio de venta. Para que la comparación esté en las mismas unidades se aplicará la variación anual expresada en porcentajes de las dos variables. Primero se mostrará la variación anual para el conjunto del territorio estatal, y a continuación se hará lo mismo para el territorio autonómico.

Gráfico 11: Relación entre la variación de los precios de alquiler y los precios de venta en España (2014-2019)



Fuentes: elaboración propia a partir de datos de informes de Idealista

En España el precio de alquiler ha experimentado una tasa crecimiento superior a la de venta desde verano de 2014. Sin embargo, se observa como el precio del alquiler está sufriendo una desaceleración y el precio de la venta un crecimiento, teniendo esta una mayor tasa de variación (crecimiento) este último mes de junio. En el periodo estudiado los precios de venta se han incrementado en un **10,9%** y los precios de alquiler lo han hecho en una proporción mucho mayor, concretamente en un **52,7%**.

Gráfico 12: relación entre la variación de los precios de alquiler y los precios de venta en Canarias (2014-2019)



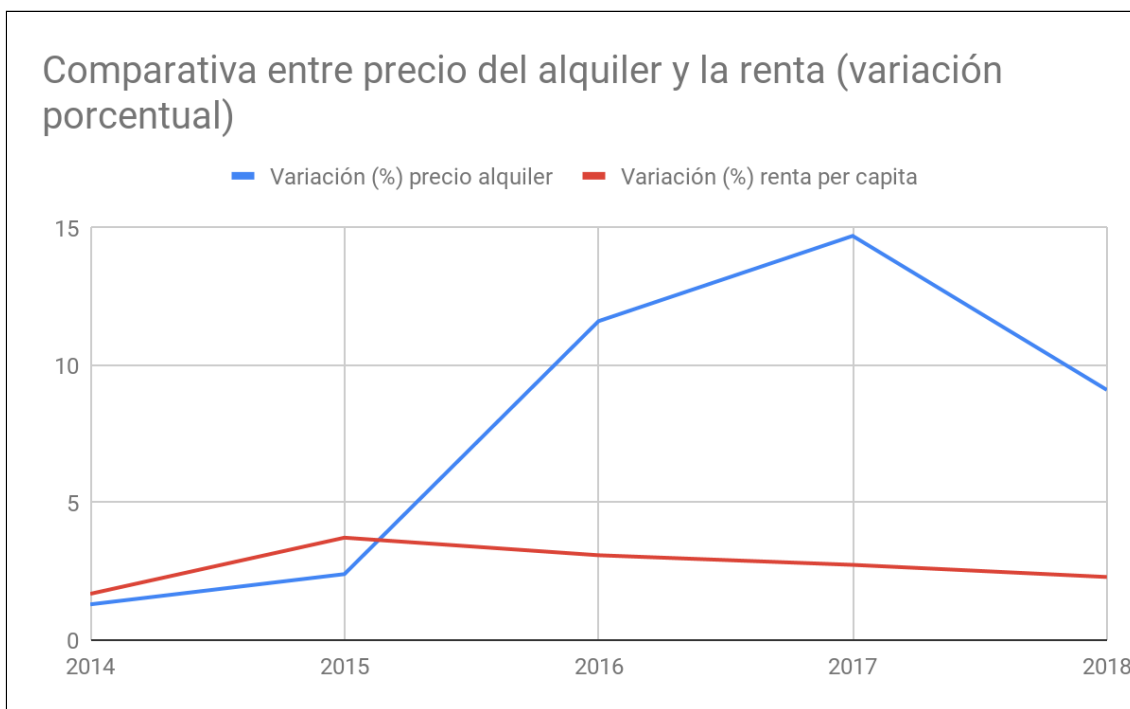
Fuente: elaboración propia basado en datos de Idealista

En Canarias al igual que en el territorio nacional, el crecimiento del alquiler ha sido más pronunciado, pero en estos últimos meses se puede apreciar una desaceleración de este, igualándose de esta forma ambas tasas de variación. Al contrario que en el conjunto nacional, en Canarias los precios de venta han aumentado en el periodo estudiado en un **41,8%**, frente al **52,3%** del incremento en los precios del alquiler. Un crecimiento mucho más homogéneo y equitativo que en el conjunto del territorio nacional.

3.2.4 Comparativa entre el crecimiento del precio del alquiler y el de la renta

El Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo, el cual ya fue enunciado en el primer punto del trabajo, nace de la grave situación de vulnerabilidad que tienen las familias españolas para afrontar el pago de un alquiler. Por ello se ofrece al lector una comparativa entre la evolución del precio del alquiler y el precio de la vivienda en régimen de arrendamiento. Se ofrece esta comparativa solo en régimen de arrendamiento debido a que como hemos visto en los puntos anteriores es a este régimen al que recurren los consumidores cuando no tienen los recursos suficientes para comprar.

Gráfico 13: relación entre la evolución de la renta y el precio del alquiler (2014-2018)



Elaboración propia: datos extraídos del Banco Mundial y del portal web Idealista

Se aprecia como el incremento de los precios del alquiler es mucho mayor que los de la renta. Mientras que las rentas hace tiempo que no suben, los precios del alquiler llevan tiempo al alza. Esto imposibilita por un lado la compra de un bien inmueble (vivienda) que como se mostró en puntos anteriores, tener una capacidad económica suficiente y sobretodo estable, es fundamental, si no que también impide el acceso a la vivienda mediante el arrendamiento.

3.2.5 Conclusiones sobre el precio

La variable precios está teniendo vital importancia a la hora de acceder a una vivienda, sobre todo para los consumidores más jóvenes como ya se pudo apreciar en las conclusiones de los puntos anteriores. En las gráficas de este epígrafe se ha podido ver como los precios están tomando valores muy próximos a valores pre-crisis, tanto por el lado del arrendamiento como por el de la compra y como habiendo existido una brecha en el precio del alquiler y el de compra, la tendencia del consumidor ha sido optar por el alquiler. Esto no quiere decir que comprar sea o haya sido más barato que alquilar, si nos basamos en la cuota del préstamo frente a la del alquiler, si no que han habido buenos momentos para comprar un inmueble a buen precio, pero condicionantes como la renta, la inestabilidad en el puesto de trabajo o la incertidumbre por la compra y el crédito, ocasionados por el miedo a experiencias pasadas que ya fueron explicadas en el primer punto del trabajo, han provocado que la venta de viviendas se frene y por consiguiente que la demanda del alquiler aumente. Ante este aumento de la demanda de alquilar

la vivienda empieza a comportarse como un producto exclusivo por el que los consumidores están dispuestos a pagar un alto precio.

3. 3. PROPIETARIOS Y PARQUE DE VIVIENDAS

Realizar un estudio en el que se determine con exactitud el parque de viviendas totales, su ocupación, el perfil de propietarios y ver a qué destinan dicha vivienda es sumamente complejo. Por eso se puede considerar como buena estimación los datos obtenidos por el CIS a través de numerosas encuestas hechas a inquilinos de viviendas. En estas encuestas se pregunta sobre el perfil de los propietarios, habiendo obtenido los siguientes datos:

Perfil del arrendador/propietario	2014	2018
Empresa dedicada al alquiler de vivienda.	12%	9,3%
Particular.	78,9%	81,5%
Empresa/institución en la que trabaja.	1%	0,2%
Administración Pública.	4,3%	6,9%
ONG.	0,2%	0,2%
Otra respuesta	1,7%	1,2%
N.S.	0,8%	0,6%
N.C.	1,2%	0,2%

Vemos como mayoritariamente son particulares los arrendadores de vivienda. Las empresas dedicadas al alquiler de viviendas (donde se incluyen desde pequeñas sociedades a Socimis y Fondos Buitres) solo ocupan en torno a un 10% del parque de viviendas en alquiler. Menor aún es el porcentaje de viviendas que arrienda la Administración Pública.

4. CONCLUSIONES

Muchas son las veces, que se habla entre amigos, compañeros o familiares de la situación del sector inmobiliario y es lógico, que así sea, ya que, la vivienda supone un bien de primera necesidad del que todos tenemos pleno derecho a disfrutar. Entender la situación actual del mercado y buscar soluciones para mejorarlo es una tarea compleja ya que como se ha ido enunciando, en el mercado intervienen diversos partícipes con diferentes fines.

Como en toda casa o edificación lo más importante es la estructura y una buena cimentación. Esto no evita que haya problemas coyunturales como una avería eléctrica, una ventana que se rompe o una tubería que se pica, pero siempre se les podrá poner remedio más fácil que si la casa tiene problemas estructural y corre peligro de derrumbamiento. Con el sector inmobiliario y financiero hubo problemas estructurales que no pudieron solventar. Una falta de educación financiera, un abuso del endeudamiento y una falta de previsión hizo que el sector inmobiliario se derrumbara.

En la actualidad es evidente que es complicado acceder a una vivienda, o porque el alquiler es caro, porque se nos adelantan y el arrendador prefiere a alguien con más garantías o porque no podemos permitirnos pagar una hipoteca elevada durante 30 años. Está claro que el problema reside en que la renta de la mayoría de la población es insuficiente. Insuficiente para comprar e incentivar la promoción de nuevos edificios y viviendas e insuficiente para acceder a un alquiler porque la oferta se está reduciendo tanto que el que consigue acceder a un piso es todo un privilegiado. En el Real Decreto 07/2019 se ponen en marcha medidas para incentivar el alquiler. Ante esta situación hay que tener presente cuál es la mayoría de propietarios de viviendas e impulsar a estos con incentivos, no solo fiscales como se ha hecho tradicionalmente, si no con otro tipo de incentivos que ofrezcan seguridad al arrendador y al arrendatario por igual. La desconfianza por el impago o por los desperfectos y daños que puede causar el inquilino en la vivienda lleva a que propietarios particulares no pongan en alquiler su inmueble, lo que solo lleva a que la oferta de vivienda en alquiler sea aún más pequeña.

Tenemos la tendencia a focalizar el problema solo en la variable precio, pero creo que debemos tener una perspectiva un poco más abierta y ver que el problema del acceso a la vivienda reside en salarios bajos, inestabilidad laboral, insuficiencia de oferta, falta de seguridad en el mercado. Después de ver el panorama actual y estudiar un poco las estadísticas. Considero que el Gobierno debería trabajar para ampliar la oferta de viviendas en alquiler, a través de obra pública, seguridad para el arrendador (mayoritariamente particular) e incentivos para la rehabilitación de viviendas existentes para que de esta manera exista un mercado más competitivo, en los que los particulares y empresas que oferten viviendas más baratas tendrán más cuota de mercado y de esta manera la vivienda deje de ser un bien de lujo, al que solo unos pocos pueden llegar.

5. BIBLIOGRAFÍA

Punto 1. Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, ART 42

Punto 2: Ley de Arrendamientos Urbanos, Boletín Oficial del Estado, 25 de noviembre de 1994

Punto 2: Real Decreto Ley 07/2019, Boletín Oficial del Estado, 1 de marzo de 2019

Punto 2: Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, Boletín Oficial del Estado, de 15 de marzo de 2019

Punto 2: Real Decreto-ley 1/2017, en materia de Cláusulas Suelo, 20 de enero de 2017

Punto 3: Instituto Nacional de Estadística (28 de junio, 2019). *Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y CCAA.*

. Recuperado de <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4566>

Punto 3: Instituto Nacional de Estadística (20 de junio, 2019). *Renta por persona y unidad de consumo por edad y sexo.*

. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9942>

Punto 3: Idealista (15 de junio de 2019). *Histórico de precios de alquiler en Canarias.*

Recuperado de:

:<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/canarias/historico/>

Punto 3: Idealista (15 de junio de 2019). *Histórico de precios de alquiler en España.*

Recuperado de:

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/historico/>

Punto 3: Idealista (20 de junio de 2019). *Evolución del precio de la vivienda en venta en España.*

Recuperado de:

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

Punto 3: Idealista (20 de junio de 2019). *Evolución del precio de la vivienda en venta en España*

Recuperado de:

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/canarias/>

Punto 3: Ministerio de Fomento; DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo (2018), *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial, Alquiler Residencial, 90*