

VIVIENDA EN ALQUILER FRENTE A COMPRA

El porcentaje de hogares que residen en viviendas de alquiler ha crecido en todas las comunidades desde 2007, pero las diferencias regionales alcanzan los 17 puntos porcentuales

En España sigue predominando la opción de la vivienda en propiedad frente al alquiler. Pero, el impacto de la crisis, de los cambios fiscales a favor del régimen de arrendamiento y de variables sociodemográficas contribuyen a explicar el aumento de 4 puntos del peso de los hogares que residen en alquiler desde 2007. El porcentaje de hogares que viven de alquiler ha crecido en todas las comunidades autónomas sin excepción, con aumentos que superan los 5 puntos porcentuales en Madrid, Navarra, Baleares y Canarias. Sin embargo, las diferencias regionales alcanzan los 17 puntos entre la autonomía con mayor porcentaje de viviendas arrendadas, Canarias (27,8%), y la que registra la cifra más reducida, Extremadura (10,9%). Este aumento generalizado del peso de la vivienda alquilada se ha producido a pesar de que el precio de la vivienda en venta es un 21% inferior al que alcanzó antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria.

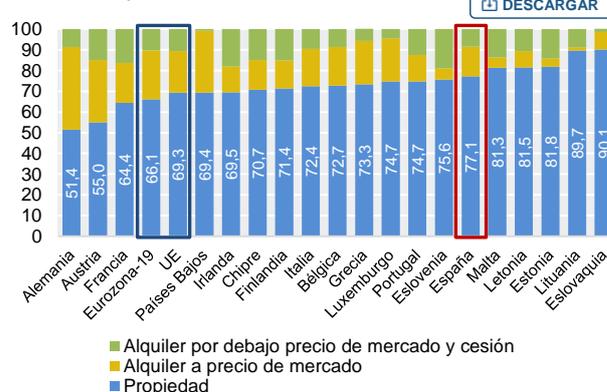
España destaca en el contexto europeo por presentar un mayor porcentaje de hogares que residen en viviendas en propiedad frente a la alternativa del alquiler. La información disponible en la Unión Europea (UE) que ofrece Eurostat a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) se refiere a 2017 y muestra que mientras que en España el porcentaje de hogares que residen en una vivienda en propiedad es del 77,1%, en el promedio de la UE y la eurozona es del 69,3% y 66,1%, respectivamente. También el porcentaje supera al de las principales economías de la Unión: 51,4% en Alemania, 64,4% en Francia, 65% en Reino Unido y 72,4% en Italia. De forma simétrica, en España el porcentaje de hogares que reside en viviendas en alquiler a precio de mercado era del 14,4% en 2017 (del 22,9% si se incluye también alquiler a precio por debajo de mercado y cesión gratuita), 5,6 y 9,2 puntos inferior al de la UE y la eurozona. Alemania y Dinamarca son con diferencia los países de la UE con mayor presencia de vivienda en alquiler, con porcentajes que rozan el 40%.

Factores como los cambios en las preferencias de los jóvenes, el elevado precio de la vivienda en relación a los salarios, el alto porcentaje de empleo temporal y tasa de paro, cambios en las desgravaciones fiscales, etc. contribuyen a explicar la caída que ha experimentado en los últimos años el peso de la vivienda en propiedad frente al aumento de los hogares que residen en viviendas alquiladas. En concreto, y utilizando la información que proporciona la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) del INE, desde que comenzó la crisis en 2007, ha aumentado en 4 puntos el porcentaje de hogares que residen en vivienda en alquiler, hasta situarse en el 18% en 2018 (16,8% en el caso del alquiler a precio de mercado). Este dato es ligeramente superior al que ofrece Eurostat, ya que se refiere a un año más reciente y procede de una encuesta distinta (EPF).

A nivel regional existen importantes diferencias en el patrón de los hogares en lo que a la residencia en vivienda en propiedad vs. alquiler se refiere. El dato de 2018 sobre el total de hogares residentes en viviendas alquiladas (tanto a precio de mercado como reducido) muestra un rango de variación de casi 17 puntos porcentuales (pp), que implica que el porcentaje en Canarias (27,8%) casi triplica al de Extremadura (10,9%). Junto con Canarias, también es de

destacar el elevado porcentaje que las viviendas en alquiler suponen en Cataluña, Baleares y Madrid, en torno o por encima del 25%. En todas las comunidades autónomas ha aumentado el peso de los hogares que residen en viviendas alquiladas, con aumentos de más de 5 pp en Madrid, Baleares, Canarias y Navarra.

PORCENTAJE DE HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE PROPIEDAD VS. ALQUILER DE LA VIVIENDA. 2017



Fuente: Eurostat.

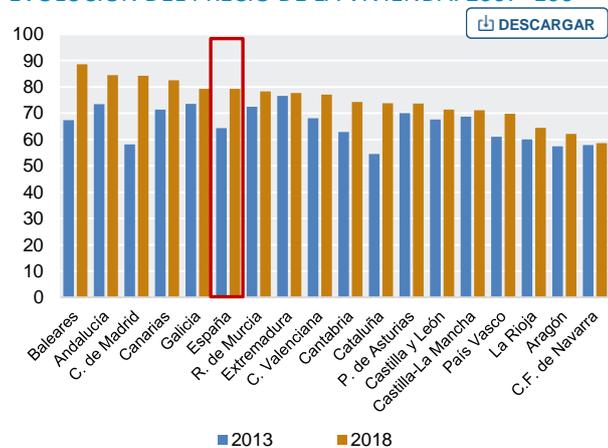
PORCENTAJE DE HOGARES QUE RESIDEN EN VIVIENDAS ALQUILADAS

	2007	2018	2018-2007 (pp)
Canarias	20,1	27,8	7,6
Baleares	22,1	27,7	5,6
Cataluña	20,6	24,9	4,3
C. de Madrid	17,1	23,3	6,2
España	14,0	18,0	4,0
Aragón	13,1	17,9	4,8
C.F. de Navarra	10,3	16,2	5,9
Andalucía	11,6	15,4	3,7
Galicia	10,4	14,9	4,5
R. de Murcia	12,5	14,1	1,6
P. De Asturias	11,9	13,6	1,7
C. Valenciana	10,6	13,0	2,4
La Rioja	10,1	12,8	2,7
Castilla y León	10,9	12,7	1,8
País Vasco	9,1	11,6	2,5
Cantabria	9,7	11,6	1,9
Castilla-La Mancha	9,0	10,9	1,9
Extremadura	10,4	10,9	0,5

Fuente: INE y elaboración propia.

Los cambios en el patrón de los hogares en lo que al tipo de residencia se refiere están influenciados entre otras variables por la evolución del precio de la vivienda en propiedad frente al alquiler. En el primer caso, tras la burbuja de precios que se generó en los años de expansión crediticia hasta 2007, el pinchazo posterior dio lugar a una brusca corrección de precios hasta 2013 (caída del 36%), iniciándose desde entonces una recuperación en paralelo a la salida de la recesión de la economía. Si bien de 2014 a 2018 el precio ha aumentado un 23% en España, el nivel en 2018 sigue siendo un 21% inferior al de 2007. Aunque tanto la intensidad de la caída hasta 2013 como la de la recuperación posterior difiere entre regiones, en todas las comunidades autónomas sin excepción el precio de la vivienda en 2018 es inferior al máximo alcanzado en años anteriores. Navarra y Aragón son las comunidades donde los precios en 2018 están más alejados de los alcanzados en 2007 (un 41% y 38% por debajo). Baleares es la región en la que la caída acumulada desde 2007 ha sido menor (un 11%).

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA. 2007=100

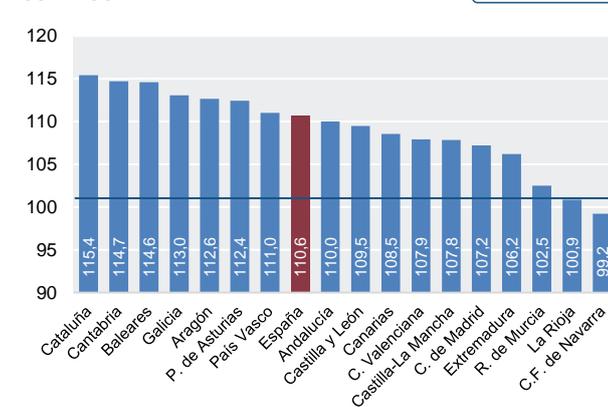


Fuente: INE y elaboración propia.

La dinámica en la evolución del precio del alquiler ha sido bien distinta en comparación con la del precio de la vivienda. Así, en 2018 el precio del alquiler (según ese componente del IPC) es un 11% superior al de 2007. El mayor aumento ha tenido lugar en Cataluña, Cantabria y Baleares, con crecimientos en torno al 15%. Navarra es la única comunidad en la que acceder a una vivienda en alquiler en 2018 es ligeramente más barato que en 2007.

PRECIO DE LOS ALQUILERES EN 2018 (según el IPC).

2007=100



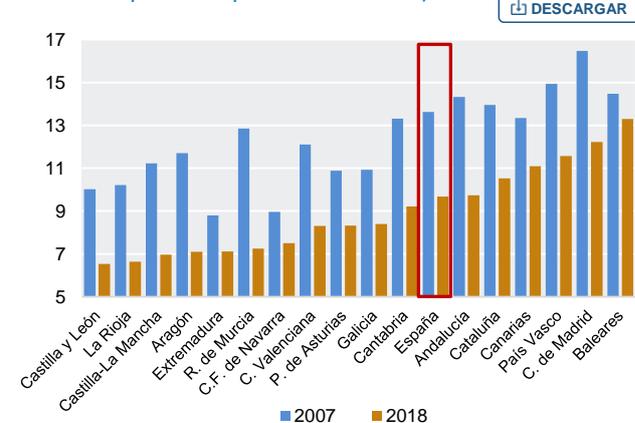
Fuente: INE y elaboración propia.

Teniendo en cuenta la variación del precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares per cápita, desde que comenzó la crisis ha mejorado la accesibilidad a la vivienda en propiedad en España. Si en 2007 era necesario destinar la renta de 13,6 años para pagar una vivienda libre, en 2018 la cifra ha caído a 9,7. La renta per cápita ha aumentado en esos años un 8,8% mientras que el precio de la vivienda ha caído más de un 20%. Por CC.AA., Baleares es la región donde mayor esfuerzo hay que realizar para comprar esa vivienda (13,3 años de renta), seguido de Madrid (12,1) y País Vasco (11,6). En el extremo opuesto se sitúa La Rioja, donde hace falta la renta de 6,5 años, menos de la mitad que en Baleares. En todas las regiones ha caído el índice de esfuerzo, aunque con más intensidad en Murcia (ha caído 5,6 años), Andalucía (4,9) y Aragón (4,9).

Mejora la accesibilidad a la vivienda, ya que, si en 2007 era necesario destinar la renta de 13,6 años para pagar una vivienda libre, en 2018 la cifra ha caído a 9,7 años

Para la vivienda en alquiler a precio de mercado, los datos más recientes que aporta la UE están referidos a 2016 y muestran que la tasa de asequibilidad (proporción de hogares que destinan al menos el 40% de su renta disponible equivalente a la vivienda) en España es muy superior a la de la UE/eurozona (43% vs. 28/27,1%), lo que implica una mayor dificultad en el acceso a la vivienda en alquiler en España. No obstante, para el caso de la población que reside en vivienda en alquiler a precio reducido o cedida, la tasa es menor en España (10,6% vs. 13/11,8%).

ÍNDICE DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA (años de renta necesarios para comprar una vivienda)



Nota: El índice es la ratio entre el valor medio de una vivienda libre y la renta bruta disponible de los hogares per cápita de cada año
Fuente: INE, Ministerio de Fomento y elaboración propia.

En resumen, en los años recientes, y como consecuencia de factores económicos, sociodemográficos, fiscales y culturales, está aumentando el porcentaje de hogares que reside en viviendas en alquiler, si bien España sigue destacando en el contexto europeo por la preferencia por la vivienda en propiedad (7,8 pp más que en la UE). Ese cambio se ha producido en un contexto en el que el ajuste en el precio de la vivienda ha mejorado la accesibilidad, siendo el precio actual un 21% inferior al de 2007. No obstante, el esfuerzo por habitante para adquirir una vivienda sigue siendo mayor en España, por lo que es necesario incentivar la oferta de viviendas en alquiler, sobre todo pensando en los colectivos que tienen más dificultades en el acceso.

Para ampliar esta información puede consultarse la monografía: *El stock de capital en España y sus comunidades autónomas. Evolución de la edad media de las inversiones y envejecimiento del capital* (Fundación BBVA 2019).

