

Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda

INFORME “Percepciones sobre el índice de precios de alquiler”



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

Introducción metodológica

El Gobierno español ha dado a conocer el índice de referencia que regulará los precios del alquiler en España, un índice que permitirá limitar el precio del alquiler en las zonas más tensionadas.

Con este planteamiento inicial se ha realizado una encuesta a la población mayor de edad residente en España a partir de una **encuesta online** para conocer sus percepciones sobre esta medida.

En el análisis muchos datos aparecerán por perfiles detallados, agrupando los detalles en función de las siguientes características:

- Características de la persona consultada.
- Detalle geográfico (CCAA y tamaño de hábitat).

Ficha técnica

Universo Hombres y mujeres residentes en España de 18 años o más	Ámbito geográfico España	Trabajo de campo Del 04 al 11 de marzo de 2023
Error muestral El error muestral de $\pm 2,2\%$, los datos con un nivel de confianza del 95,5% y $p=q=0.5$	Tamaño de la muestra 2003 entrevistas repartidas proporcionalmente en cada Comunidad Autónoma.	Recogida de información C.A.W.I. (Entrevista auto administrada online)
Empresa ejecutora del trabajo de Campo Netquest	Explotación estadística de los resultados Santi Ariste e Irene Suau	Análisis conclusivos Santi Ariste e Irene Suau

Distribución geográfica

CCAA	No proporcional (REAL)*
Andalucía	359
Aragón	56
Principado de Asturias	45
Illes Balears	51
Canarias	94
Cantabria	24
Castilla y León	102
Castilla-La Mancha	87
Catalunya	330
Comunitat Valenciana	210
Extremadura	45
Galicia	115
Madrid	282
Murcia	63
Navarra	27
País Vasco	93
La Rioja	20

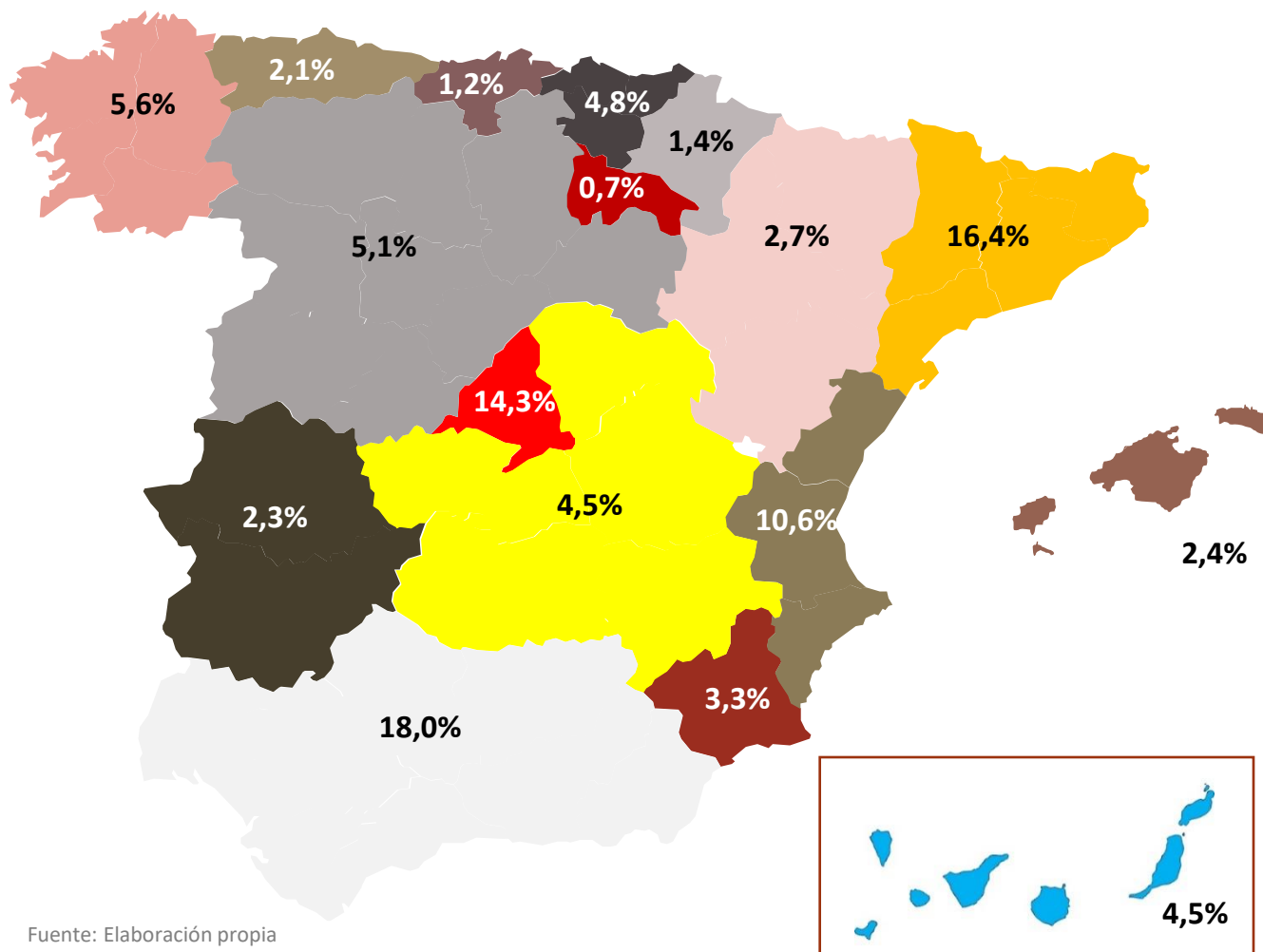
Fuente: Elaboración propia



Se ha llevado a cabo un diseño muestral no proporcional para garantizar una cantidad de muestra en algunas regiones.

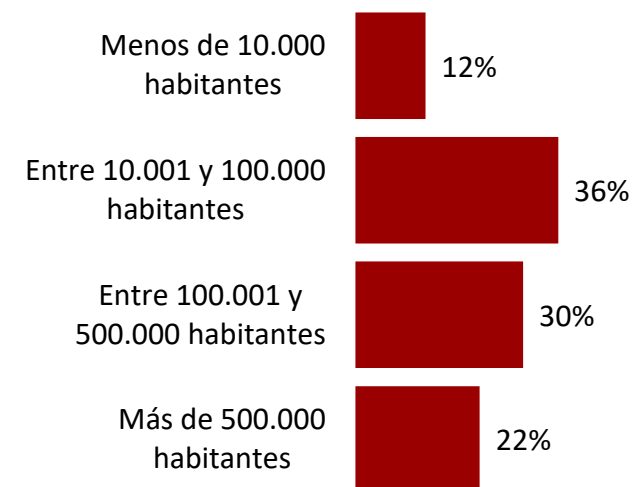
El estudio a partir de este momento está ponderado para volver su estructura proporcional y no alterar el peso de las CCAA en el global de España.

Distribución geográfica

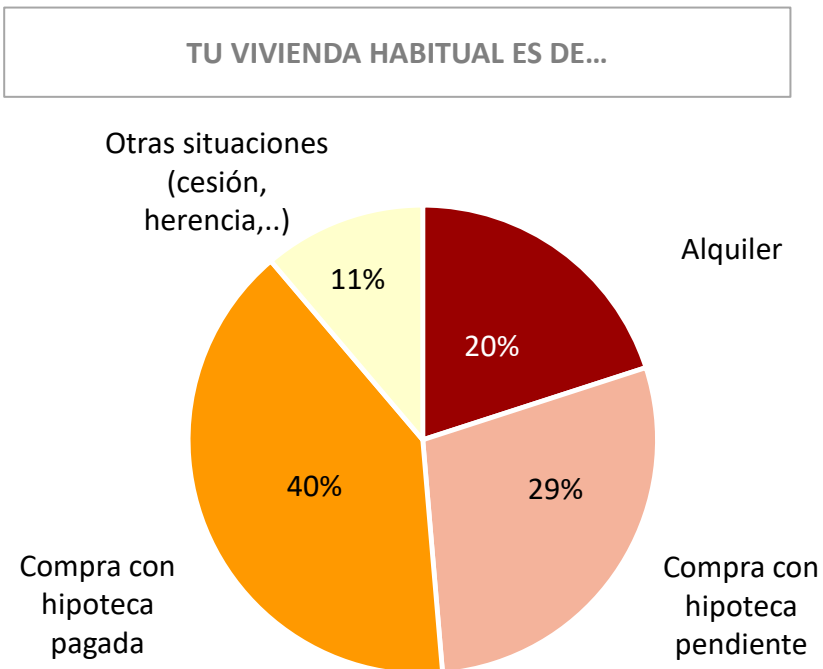


Fuente: Elaboración propia

TAMAÑO DEL MUNICIPIO



Tipología de tenencia



Fuente: Elaboración propia



Un 40% de las personas consultadas residen en una vivienda de compra con hipoteca pagada, un 29% en una vivienda de compra con hipoteca pendiente y un 20% en régimen de alquiler.

Por perfiles, los grupos de edad más jóvenes son los que en mayor medida viven en régimen de alquiler, subiendo a casi el 30% de la franja de menores de 25 años y 44% lo de 25 a 34 años. Por su parte, entre los que residen en una vivienda de compra a medida que avanza la edad más incrementa el porcentaje de hipotecas finalizadas.

2 de cada 10 personas viven en régimen de alquiler.

Tipología de tenencia. Tenencia

		Tu vivienda habitual es...			
		Alquiler	Propiedad con hipoteca pendiente	Propiedad con hipoteca finalizada	Otros
Tenencia de su residencia habitual	Alquiler	100%	0%	0%	0%
	Propiedad con hipoteca pendiente	0%	100%	0%	0%
	Propiedad con hipoteca finalizada	0%	0%	100%	0%
	Otras situaciones	0%	0%	0%	100%
Disponibilidad de viviendas alquiladas	Sí, yo mismo	16%	31%	46%	6%
	Sí, alguien de mi familia más próxima	23%	29%	34%	14%
	No	20%	28%	41%	11%
TOTAL		20%	29%	40%	11%

Fuente: Elaboración propia

Tipología de tenencia. Geográfico

Tu vivienda habitual es...	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
ALQUILER	21%	16%	28%	36%	28%	29%	13%	18%	22%	15%	26%	23%	21%	12%	14%	10%	10%	20%
PROPIEDAD CON HIPOTECA PENDIENTE	30%	21%	21%	14%	19%	25%	32%	32%	27%	30%	33%	21%	31%	32%	36%	39%	34%	29%
PROPIEDAD CON HIPOTECA FINALIZADA	41%	58%	39%	32%	34%	37%	46%	36%	40%	41%	30%	30%	40%	46%	39%	45%	42%	40%
OTRAS SITUACIONES	9%	5%	11%	19%	20%	8%	9%	14%	11%	13%	10%	25%	7%	11%	11%	6%	15%	11%

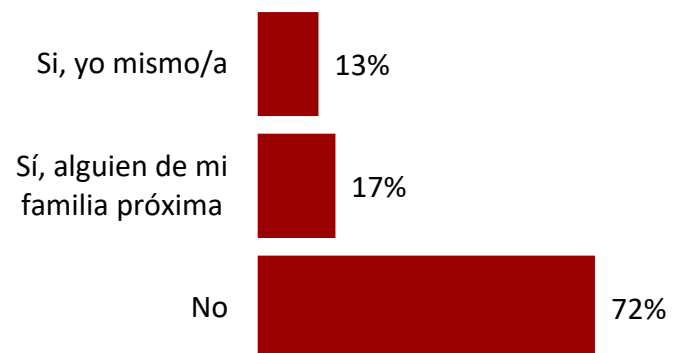
Fuente: Elaboración propia

Tu vivienda habitual es...	Menos de 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes	TOTAL ESPAÑA
ALQUILER	14%	21%	19%	24%	20%
PROPIEDAD CON HIPOTECA PENDIENTE	33%	29%	32%	22%	29%
PROPIEDAD CON HIPOTECA FINALIZADA	33%	40%	40%	46%	40%
OTRAS SITUACIONES	21%	11%	10%	8%	11%

Fuente: Elaboración propia

Tenencias y propiedades

¿TU O TU FAMILIA MÁS PRÓXIMA TIENE UNA O VARIAS VIVIENDAS QUE ALQUILA A OTRA/S PERSONA/S?



Fuente: Elaboración propia



Un 13% de las personas consultadas y un 17% de los familiares, tienen una o varias viviendas alquiladas.

Por perfiles, las personas arrendadoras son las que disponen de mayores ingresos netos mensuales.

3 de cada 10 personas tienen, ellas mismas o alguien de su familia próxima, alguna vivienda alquilada.

Tenencias y propiedades. Geográfico

¿Tu o tu familia más próxima tiene una o varias viviendas que alquila a otra/s persona/s?	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
Sí, yo mismo	10%	7%	13%	17%	11%	9%	13%	16%	16%	12%	11%	10%	14%	13%	28%	10%	14%	13%
Sí, alguien de mi familia más próxima	16%	15%	19%	28%	17%	13%	12%	13%	15%	19%	22%	11%	21%	28%	7%	9%	9%	16%
No	75%	78%	68%	59%	74%	78%	76%	73%	71%	71%	69%	80%	66%	60%	65%	81%	77%	72%

Fuente: Elaboración propia

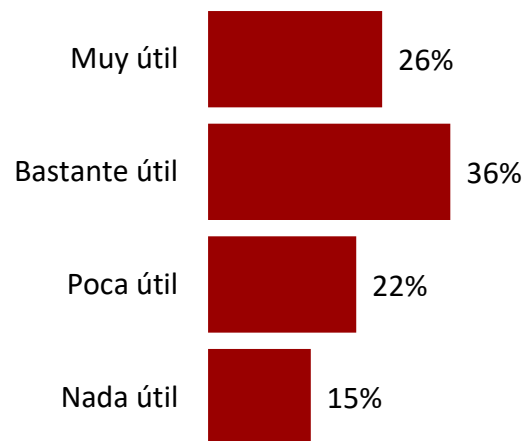
¿Tu o tu familia más próxima tiene una o varias viviendas que alquila a otra/s persona/s?	Menos de 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes	TOTAL ESPAÑA
Sí, yo mismo	13%	13%	13%	12%	13%
Sí, alguien de mi familia más próxima	14%	16%	17%	18%	16%
No	74%	72%	71%	70%	72%

Fuente: Elaboración propia

ÍNDICE DE REFERENCIA DE PRECIOS

Grado de utilidad del índice de referencia

¿CÓMO DE ÚTIL CONSIDERAS ESTA MEDIDA?



Fuente: Elaboración propia



El 15% de las personas consultadas consideran la medida nada útil y un 22% poco útil.

Por perfiles, las personas más jóvenes y las que están en régimen de alquiler son las más optimistas respecto a la utilidad. Por el contrario, las personas que tienen una vivienda alquilada son los que menor utilidad perciben de la medida.

1 de cada 3 personas consultadas consideran la medida poco o nada útil.

Grado de utilidad del índice de referencia. Tenencias

		¿Cómo de útil consideras esta medida?	
		Muy/bastante útil	Poco/nada útil
Tenencia de su residencia habitual	Alquiler	75%	25%
	Propiedad con hipoteca pendiente	60%	40%
	Propiedad con hipoteca finalizada	58%	42%
	Otras situaciones	62%	38%
Disponibilidad de viviendas alquiladas	Sí, yo mismo	54%	46%
	Sí, alguien de mi familia más próxima	63%	37%
	No	64%	36%
TOTAL		62%	38%

Fuente: Elaboración propia

Grado de utilidad del índice de referencia. Geográfico

¿Cómo de útil consideras esta medida?	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
Muy/bastante útil	61%	62%	59%	63%	67%	57%	59%	52%	67%	62%	65%	65%	61%	62%	79%	58%	70%	62%
Poco/nada útil	39%	38%	41%	37%	33%	43%	41%	48%	33%	38%	35%	35%	39%	38%	21%	42%	30%	38%

Fuente: Elaboración propia

¿Cómo de útil consideras esta medida?	Menos de 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes	TOTAL ESPAÑA
Muy/bastante útil	59%	62%	61%	66%	62%
Poco/nada útil	41%	38%	39%	34%	38%

Fuente: Elaboración propia

Consecuencias de la medida

¿QUÉ CONSECUENCIAS TENDRÁ ESTA MEDIDA EN EL MERCADO DEL ALQUILER?



Fuente: Elaboración propia



Un 29% de las personas consultadas consideran que la principal consecuencia de esta medida será la potenciación del mercado ilegal del alquiler y la reducción del mercado de la vivienda de alquiler. Los elementos más positivos respecto al precio de la vivienda, que bajen los precios o que sea más fácil alquilar, están a la cola de las consecuencias percibidas.

Por perfiles, la potenciación del mercado negro lo destacan las personas con más ingresos y los que disponen de viviendas alquiladas. La reducción del mercado sigue un patrón similar con estos dos colectivos como los más destacados. Respecto a la bajada de precios y la mayor accesibilidad, son los menores de 34 años los que en mayor medida la perciben.

Las principales consecuencias son el aumento del alquiler ilegal, la reducción de oferta y la subida de precios en zonas no tensionadas.

Consecuencias de la medida. Tenencias

		¿Qué consecuencia/s crees que tendrá esta medida en el mercado de alquiler?				
		Se potenciará el mercado negro de alquiler	Se reducirá el mercado de viviendas de alquiler	Subirán los alquileres en las zonas limítrofes a las intervenidas	Bajarán los precios y habrá más personas que opten por el alquiler	Será más fácil y accesible alquilar una vivienda
Tenencia de su residencia habitual	Alquiler	29%	26%	30%	30%	25%
	Propiedad con hipoteca pendiente	33%	30%	31%	30%	20%
	Propiedad con hipoteca finalizada	27%	30%	25%	25%	21%
	Otras situaciones	30%	25%	26%	27%	25%
Disponibilidad de viviendas alquiladas	Sí, yo mismo	36%	45%	28%	22%	17%
	Sí, alguien de mi familia más próxima	33%	26%	31%	33%	30%
	No	28%	27%	27%	27%	21%
TOTAL		29%	29%	28%	27%	22%

Fuente: Elaboración propia

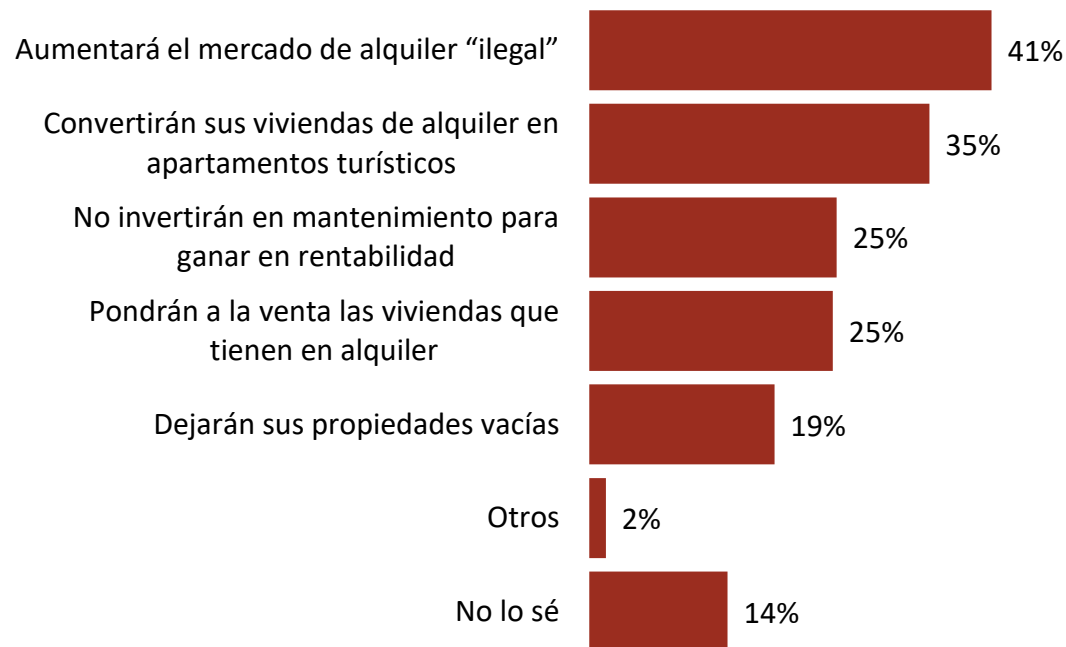
Consecuencias de la medida. Geográficos

¿Qué consecuencia/s crees que tendrá esta medida en el mercado de alquiler?	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
Se potenciará el mercado negro de alquiler	28%	29%	29%	29%	17%	29%	22%	30%	31%	23%	24%	33%	39%	31%	29%	36%	6%	29%
Se reducirá el mercado de viviendas de alquiler	23%	28%	32%	35%	33%	31%	26%	29%	30%	30%	27%	28%	30%	40%	28%	30%	18%	29%
Subirán los alquileres en las zonas limítrofes a las intervenidas	23%	31%	33%	24%	22%	27%	34%	31%	27%	28%	33%	34%	29%	20%	23%	40%	5%	28%
Bajarán los precios y habrá más personas que opten por el alquiler	27%	19%	24%	39%	29%	21%	27%	14%	30%	26%	30%	28%	28%	24%	44%	29%	28%	27%
Será más fácil y accesible alquilar una vivienda	26%	20%	17%	25%	31%	18%	22%	22%	23%	24%	22%	20%	17%	14%	11%	20%	35%	22%

Fuente: Elaboración propia

Reacción de los propietario/as

¿CÓMO CREES QUE REACCIONARÁN LOS PROPIETARIO/AS?



Fuente: Elaboración propia



El 41% de las personas consideran que la medida hará reaccionar a los propietarios aumentando el mercado del alquiler ilegal. Otras medidas como convertir sus viviendas en apartamentos turísticos, no mantener los inmuebles o poner la venta las viviendas de alquiler también se destacan.

Por perfiles, los propietarios de inmuebles destacan por considerar más que el resto que no se invertirá en mantenimiento y que venderán los inmuebles que tienen en alquiler.

El aumento del mercado ilegal y la reconversión de los pisos de alquiler en pisos turísticos, las principales reacciones por parte de los propietarios.

Reacción de los propietario/as. Tenencias

		¿Cómo crees que reaccionarán los propietarios?				
		Aumentará el mercado de alquiler "ilegal"	Convertirán sus viviendas de alquiler en apartamentos turísticos	No invertirán en mantenimiento para ganar en rentabilidad	Pondrán a la venta las viviendas que tienen en alquiler	Dejarán sus propiedades vacías
Tenencia de su residencia habitual	Alquiler	39%	41%	28%	28%	16%
	Propiedad con hipoteca pendiente	47%	39%	30%	25%	20%
	Propiedad con hipoteca finalizada	38%	30%	20%	26%	20%
	Otras situaciones	44%	31%	28%	18%	17%
Disponibilidad de viviendas alquiladas	Sí, yo mismo	38%	39%	32%	34%	24%
	Sí, alguien de mi familia más próxima	43%	38%	29%	26%	24%
	No	41%	33%	23%	23%	17%
TOTAL		41%	35%	25%	25%	19%

Fuente: Elaboración propia

Reacción de los propietario/as. Geográficos

¿Cómo crees que reaccionarán los propietarios?	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
Aumentará el mercado de alquiler "ilegal"	40%	39%	34%	43%	26%	45%	39%	40%	39%	42%	39%	45%	50%	35%	37%	53%	24%	41%
Convertirán sus viviendas de alquiler en apartamentos turísticos	35%	29%	25%	41%	48%	33%	34%	30%	35%	30%	25%	42%	37%	33%	27%	37%	37%	35%
No invertirán en mantenimiento para ganar en rentabilidad	25%	34%	26%	38%	16%	32%	22%	14%	33%	23%	27%	26%	24%	27%	20%	24%	25%	25%
Pondrán a la venta las viviendas que tienen en alquiler	21%	17%	27%	23%	12%	23%	36%	32%	30%	24%	20%	20%	25%	31%	34%	23%	30%	25%
Dejarán sus propiedades vacías	13%	30%	32%	22%	16%	11%	23%	17%	19%	20%	20%	17%	23%	14%	24%	20%	26%	19%

Fuente: Elaboración propia

PRINCIPALES CONCLUSIONES

Principales conclusiones

1 Arrendadores y arrendatarios una visión opuesta

La medida es vista de forma diferente en función de la posición en el mercado de alquiler. Respecto a la respuesta del mercado, las personas que alquilan inmuebles destacan por considerar que el mercado potenciará el alquiler ilegal (36%) y sobre todo una reducción del mercado (45%). Entre las personas que alquilan hay diversidad de opiniones, algunas personas consideran que la medida generará una bajada de precios (30%), seguido de un aumento en las zonas limítrofes (30%) y un aumento del mercado ilegal (29%). Respecto a la percepción de como reaccionaran propietarios/as, aquí las diferencias son mayores, las personas que tienen un inmueble en alquiler destacan por considerar más que el resto que pondrán a la venta los inmuebles que están en alquiler (34%) no se invertirá en mantenimiento (32%). Las personas alquiladas destacan por considerar que las viviendas actuales en alquiler se convertirán en apartamentos turísticos.

2 El alquiler ilegal, el principal temor de la medida

La población en general considera que el mercado ilegal será la principal consecuencia (el 29% lo considera la principal consecuencia) y también es la principal reacción de los propietarios/as (41%).

3 Menos oferta de alquiler y en peores condiciones

El alquiler ilegal no es la única consecuencia temida. A la medida se le asocian también consecuencias como: la reducción de la oferta de alquiler (conversión en pisos turísticos (35%) o venta en lugar de alquiler (25%)) o la disminución de la inversión en mantenimiento (25%).

4 Medida útil sobre papel, pero poco esperanzadora a la práctica

La gente joven, que coincide con el perfil que más alquila, son los que mayor utilidad ven a la medida. La medida también se ve más útil en aquellas tipologías de municipios con más de 500.000 habitantes. Pese a esta utilidad, la mayoría de las consecuencias percibidas son de carácter negativo y solo el 27% de las personas consultadas considera que servirá para bajar los precios (48% entre los más jóvenes) o para hacer más accesible la vivienda (22%).



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección