

INFORME ASVAL Y SIMA

Estudio de opinión:

El alquiler y su contexto normativo y de desarrollo



Índice

Introducción	3
Resumen ejecutivo	4
¿Por qué alquilan sus viviendas?	6
¿Cómo se puede proporcionar mayor confianza y tranquilidad a los propietarios?	7
¿Cómo aumentar la oferta de vivienda en alquiler y favorecer la asequibilidad?	9
Rehabilitación y mejora del parque de vivienda	12
Alquiler vs. compra	14
Autores del estudio de opinión	16

Introducción

La Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (ASVAL) y Planner Exhibitions, entidad organizadora del **Salón Inmobiliario (SIMA)**, han realizado un estudio de opinión sobre el contexto normativo y de desarrollo del mercado del alquiler, como parte de un acuerdo de colaboración más amplio firmado por ambas entidades.

Este estudio de opinión constituye una radiografía del estado de ánimo de los pequeños propietarios de viviendas de alquiler, que llega además en un momento clave, unos días después de que el Gobierno haya hecho público su anteproyecto de *Ley por el Derecho a una Vivienda Digna*. Para entender este estado de ánimo, el estudio de opinión profundiza no solo en las principales preocupaciones de los

propietarios encuestados sino también en sus expectativas de mejora de este mercado.

Para ello, el informe articula sus conclusiones en los siguientes tres bloques principales: “Confianza y tranquilidad de los propietarios”, “Oferta en alquiler y asequibilidad” y, por último, “Rehabilitación y modernización del parque en alquiler”.

El trabajo de campo se realizó, durante el mes de octubre, a una **muestra de 400 propietarios** tomados de las bases de datos de asociados de **ASVAL** y de inversores particulares de **SIMA**, y a una muestra de **más de 700 contactos de Planner Exhibitions** vinculados al apartado de la demanda de vivienda.

Resumen ejecutivo

Las principales conclusiones del estudio de opinión “El alquiler y su contexto normativo y de desarrollo” son las siguientes:

- **Para proporcionar una mayor confianza y tranquilidad** a los propietarios, el **85%** de los encuestados señala que lo primero que se necesita es que exista la **seguridad de poder recuperar la vivienda** en un plazo corto de tiempo si se produce un impago u ocupación. La segunda opción preferida, marcada por el **47%** de los propietarios, es la existencia de **avales por parte del Estado** para hacer frente a posibles impagos o destrozos de la vivienda.
- **En cuanto a las medidas para aumentar el mercado de vivienda en alquiler** a precios asequibles, el **67%** considera eficaz o muy eficaz la apuesta por el **aumento del parque de vivienda pública en alquiler**. La segunda medida mejor vista por los propietarios es el **incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precio libre**, que es la preferida para **más del 60%** de los encuestados.
- **Por el contrario, las medidas peor valoradas en este sentido son** aumentar la oferta de vivienda pública en alquiler mediante la **expropiación a propietarios privados** (un **90%** lo considera poco o nada eficaz), la **paralización de desahucios** (casi un **85%** lo señala como poco o nada eficaz) y que se establezcan **topes máximos por zonas** a los precios del alquiler (un **80%** de los propietarios los considera poco o nada eficaz).
- **Respecto a qué medidas incentivarían más la inversión** en el mercado del alquiler, el **96%** de ellos indica que le animaría bastante o mucho la **agilización de los procesos de desahucio** en caso de impago u ocupación ilegal. Para un **86%** de los encuestados, una **mayor protección legal** ante impagos, retraso en el pago de la renta o desperfectos en la vivienda les satisfaría también bastante o mucho. En tercer lugar, y seleccionada por un **81%** de los propietarios, se sitúa la **no inclusión de la regulación de precios** en la futura Ley de Vivienda y de la que por el momento solo se conoce su anteproyecto..
- **Las mayores inquietudes de los propietarios** de vivienda en alquiler son la posibilidad de tener que **iniciar un proceso de desahucio** (preocupa bastante o mucho al **85%** de los encuestados), que

le **ocupen ilegalmente** sus inmuebles (preocupa bastante o mucho al **80%** de los encuestados) y que las Administraciones Públicas le **expropien la vivienda** (preocupa bastante o mucho al **74%** de los entrevistados).

- **Un 65% de los propietarios posee 4 o menos viviendas** en alquiler, y para **casi un 40%** de los propietarios preguntados, la renta del alquiler es fundamental para **atender necesidades personales y familiares**.

- **La posibilidad de conseguir una hipoteca**, el menor o igual importe de la hipoteca frente al alquiler y el haber conseguido los ahorros necesarios para pagar la entrada son los principales motivos que llevan a preferir la compra sobre el alquiler.

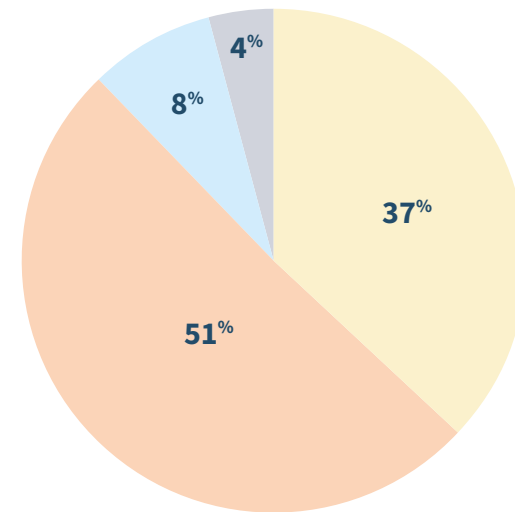
- **Cinco de cada diez compradores** señalan que ellos solo están interesados en la vivienda en propiedad. La otra mitad sí valoraría la opción del alquiler si el importe mensual del alquiler fuera menor que el de la cuota hipotecaria como motivo principal.

¿Por qué alquilan sus viviendas?

La encuesta también ha abordado **qué motivos** llevan a los propietarios de vivienda a **ponerlas en alquiler**. Casi un **40%** de ellos indica que lo hace porque la renta del alquiler es fundamental para **atender necesidades personales y familiares**. Por otro lado, un **52%** alquila para rentabilizar su inversión en la vivienda o como activo refugio para su dinero. **GRÁFICO 1**

Estos resultados reflejan la **importancia** que tiene el sector inmobiliario, en general, y **el mercado del alquiler**, en particular, **en la situación económica de las familias**. Las decisiones que afecten a este mercado deben tomarse teniendo en cuenta esta situación para evitar dañar el ahorro que muchos ciudadanos tienen depositado en este sector.

1. ¿Con cuál de las siguientes opciones se siente más identificado?



Alquilo por necesidad. Estos ingresos me sirven para cubrir necesidades personales y/o familiares

Alquilo para rentabilizar la inversión realizada en la compra de la vivienda

Alquilo porque he recibido la vivienda por herencia o cesión y prefiero alquilarla a tenerla vacía

Alquilo por otros motivos

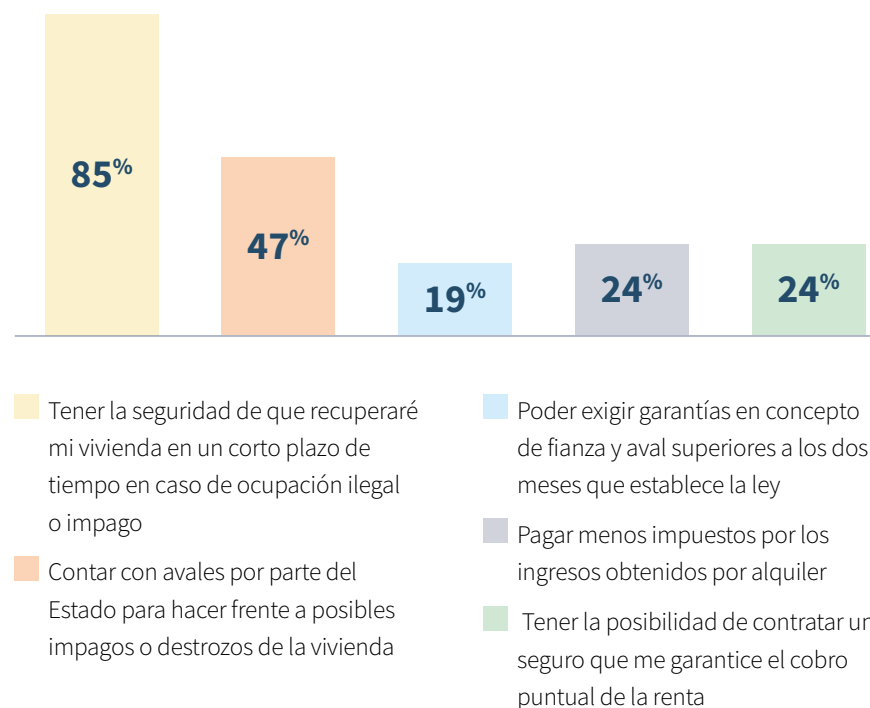
¿Cómo se puede proporcionar mayor confianza y tranquilidad a los propietarios?

Los expertos coinciden en señalar que **la seguridad jurídica es una cuestión clave** a la hora de mejorar y desarrollar el mercado de la vivienda, pues proporciona confianza y tranquilidad a los propietarios e inversores. Se ha preguntado por esta cuestión a los entrevistados.

Para ellos, el principal aspecto que les da tranquilidad es que exista la **garantía de que recuperarán su vivienda en un corto plazo de tiempo** en caso de producirse un impago de la renta o una ocupación ilegal de su inmueble: el **85%** de los arrendadores considera que es una **medida indispensable**.

La segunda opción que más confianza genera en los arrendadores es la existencia de **avales por parte del Estado** para hacer frente a posibles impagos o destrozos en la vivienda, con un **47%** de los propietarios señalándola como una **alternativa eficaz**. **GRÁFICO 2**

2. De las siguientes medidas, señale las dos que más confianza y tranquilidad le otorgarían a la hora de poner una vivienda en alquiler

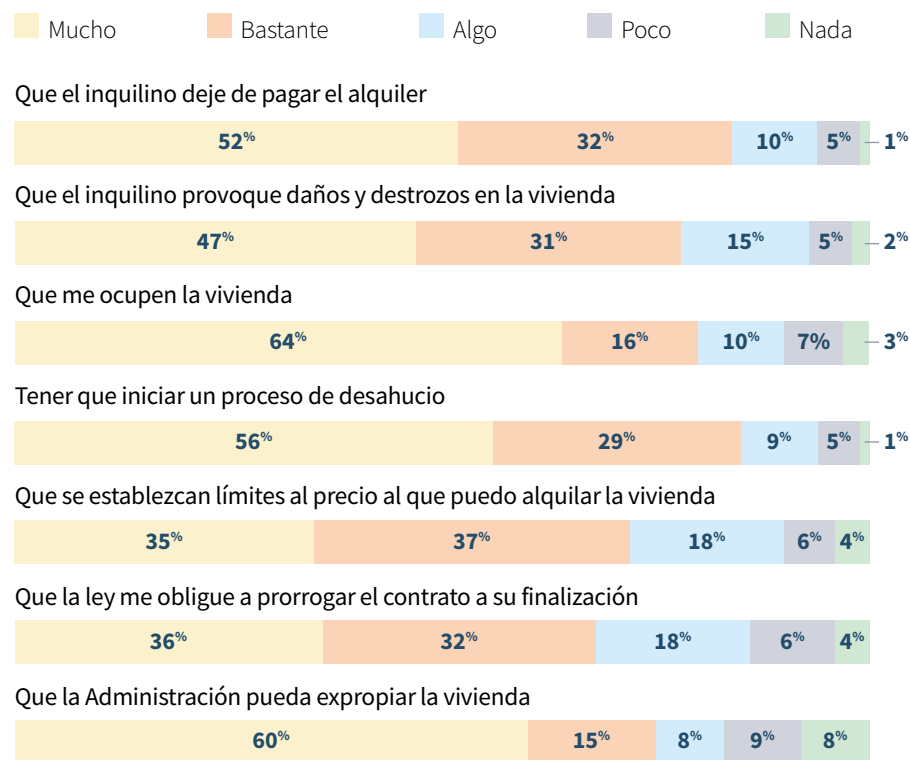


No en vano, las principales preocupaciones de los propietarios de vivienda en alquiler están en línea con estas soluciones que proponen y que tienen que ver, sobre todo, con la defensa del derecho de propiedad y la seguridad de que recibirán el pago de la renta.

Así, vemos que el mayor temor de los propietarios encuestados es tener que iniciar un proceso de desahucio. Es algo que preocupa mucho o bastante al 85%. En segundo lugar, se encuentra que el inquilino deje de pagar el alquiler, lo que también inquieta mucho o bastante al 84% de la muestra. La ocupación ilegal de sus viviendas ocupa el tercer lugar y es señalada por el 80% de los entrevistados.

GRÁFICO 3

3. A la hora de poner una vivienda en alquiler, ¿hasta qué punto le preocupa encontrarse en una de estas situaciones?



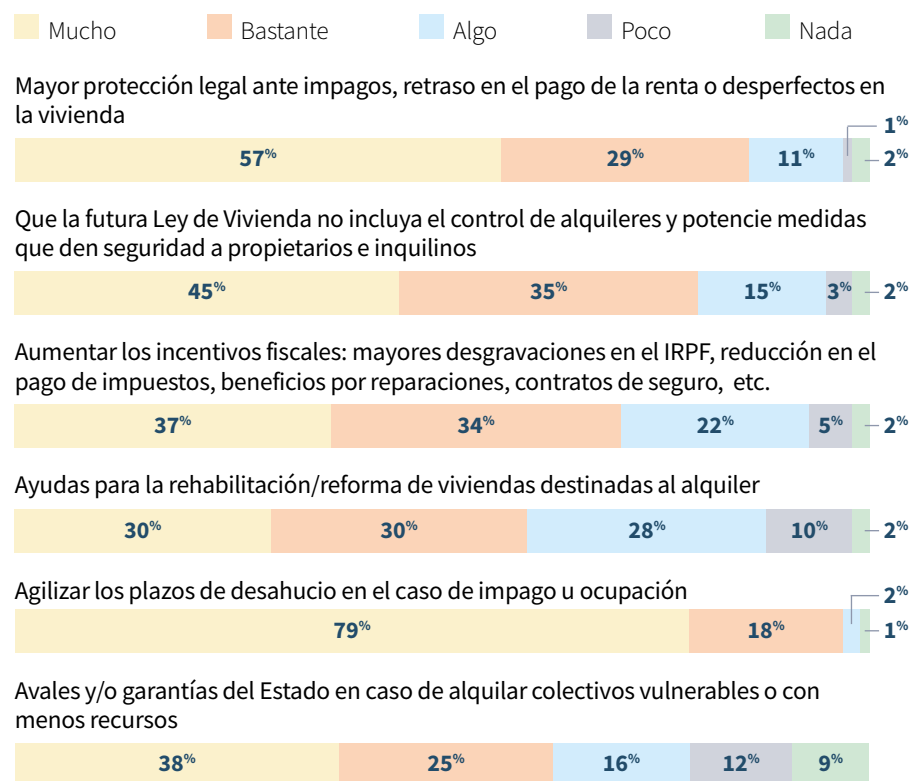
¿Cómo aumentar la oferta de vivienda en alquiler y favorecer la asequibilidad?

Al preguntar a los propietarios por aquellas medidas y soluciones que les impulsaría a invertir en vivienda en alquiler, incrementando así la oferta disponible, las respuestas siguen una línea argumental similar a aquellas que les generaría mayor confianza y tranquilidad.

La práctica totalidad, el 97% de los encuestados, señala que **agilizar de los procesos de desahucio** en caso de impago u ocupación ilegal les alentaría mucho o bastante. Por otro lado, un 86% de los propietarios indican lo mismo sobre una **mayor protección legal ante impagos, el retraso en el pago de la renta o los desperfectos** ocasionados en la vivienda.

Por último, un 80% de los arrendadores preguntados opinan que la **no inclusión de controles de precios del alquiler** en la futura Ley de Vivienda les convencería bastante o mucho de invertir en el desarrollo de la oferta disponible. **GRÁFICO 4**

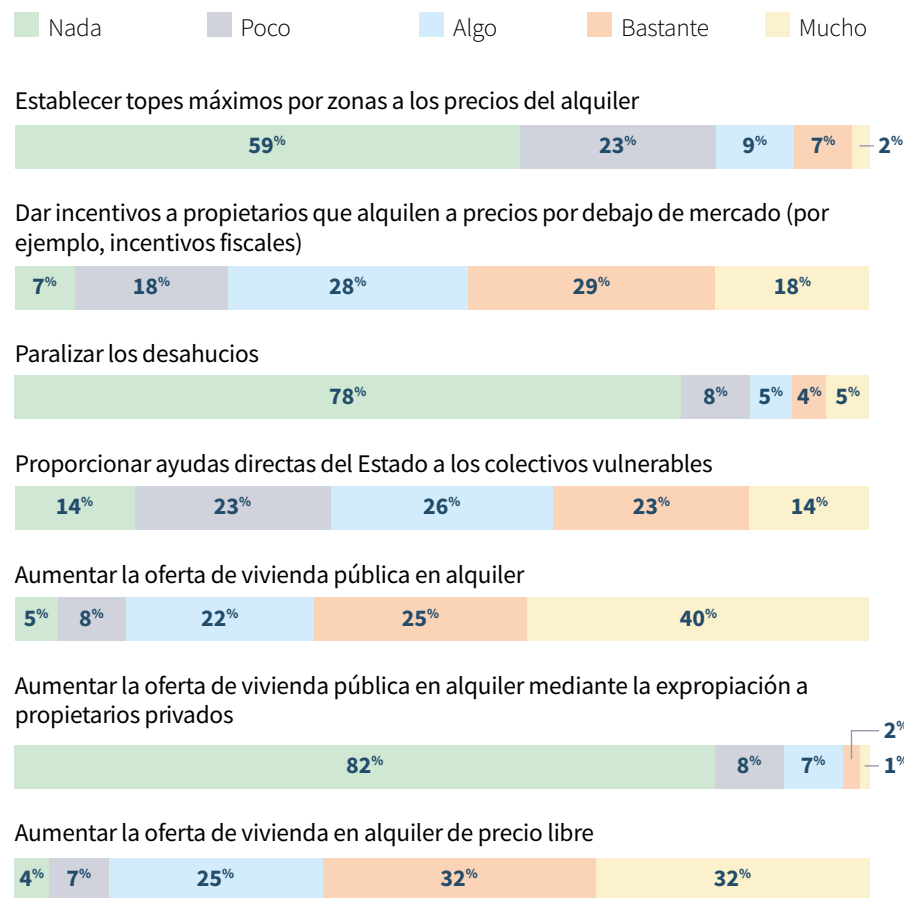
4. ¿Qué le animaría a seguir invirtiendo en vivienda para alquilar frente a otro tipo de inversiones?



Respecto a qué medidas aumentarían el parque de vivienda en alquiler a precios asequibles, el **65%** considera bastante o muy eficaz apostar por el **aumento del parque de vivienda pública en alquiler**. La segunda opción mejor vista por los propietarios es el **incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precio libre**, lo que valora bastante o mucho el **64%** de los encuestados.

Donde hay un mayor consenso entre los propietarios encuestados es en aquellas **herramientas que serían ineficaces** a la hora de conseguir ese objetivo de asequibilidad de la vivienda en alquiler. Así, las medidas peor valoradas son las siguientes: aumentar la oferta de vivienda pública en alquiler mediante la **expropiación a propietarios privados** (un **90%** la considera nada o poco eficaz); **paralizar los desahucios** (el **86%** lo señala como nada o poco eficaz); y establecer **topes máximos por zonas** a los precios del alquiler (un **82%** de los propietarios lo consideran nada o poco eficaz). **GRÁFICO 5**

5. De las siguientes medidas, valore cuáles serían más eficaces para que aumente la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles en España



Los encuestados también respondieron sobre aquellas **soluciones** que les impulsaría a **alquilar sus viviendas a un precio por debajo de mercado**. El **84%** de estos indican que les incentivaría bastante o mucho tener la seguridad de **poder recuperar la vivienda en un plazo corto de tiempo** en caso de que el inquilino incumpla el contrato. La segunda medida más valorada sería acceder a **beneficios fiscales**, como desgravaciones en el IRPF o reducciones del IBI, una opción marcada por el **72%** de los propietarios. La **garantía de cobrar puntualmente el alquiler** es la tercera respuesta más frecuente, al considerarla el **68%** de los arrendadores como una medida que les animaría bastante o mucho. **GRÁFICO 6**

6. ¿Hasta qué punto las siguientes medidas le animarían a alquilar su vivienda a un precio por debajo de mercado?

Mucho Bastante Algo Poco Nada

Garantía de que tendré la vivienda alquilada durante periodos de tiempo prolongados



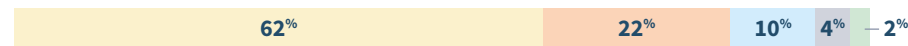
Garantía de que cobraré puntualmente el alquiler mensual



Aval por parte del Estado para hacer frente a posibles desperfectos en la vivienda



Tener la seguridad de que podré recuperar la vivienda en un plazo corto de tiempo en caso de que el inquilino incumpla el contrato



Gozar de beneficios fiscales (desgravaciones en IRPF o Patrimonio, reducción del IBI...)



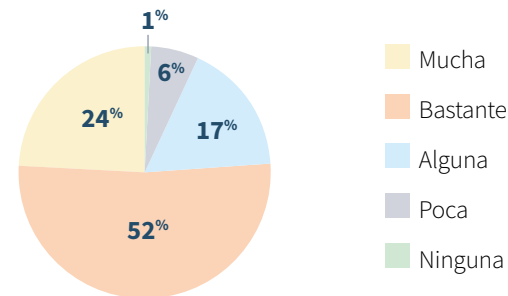
Rehabilitación y mejora del parque de vivienda

El parque de vivienda en alquiler en España tiene una edad media elevada y es necesario emprender **proyectos de rehabilitación y modernización** de los inmuebles. La llegada de los **fondos Next Generation EU** ha puesto el foco en este importante asunto con la intención también de mejorar su eficiencia energética. Por ello, se ha preguntado también a los propietarios sobre esta cuestión.

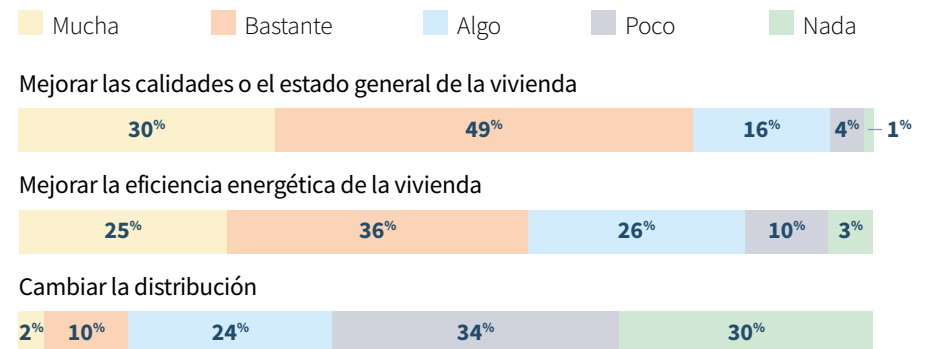
Así, el **76%** de ellos considera la **rehabilitación de su vivienda** como algo con bastante o **mucha importancia**, mientras que el **79%** de los encuestados cree que las **reformas resultan fundamentales** para mejorar las calidades o el estado general de la vivienda y el **61%** estima que **mejorar su eficiencia energética** es muy relevante.

GRÁFICOS 7 Y 8

7. ¿Qué importancia le da a rehabilitar o mejorar su/s vivienda/s en alquiler cada cierto tiempo?

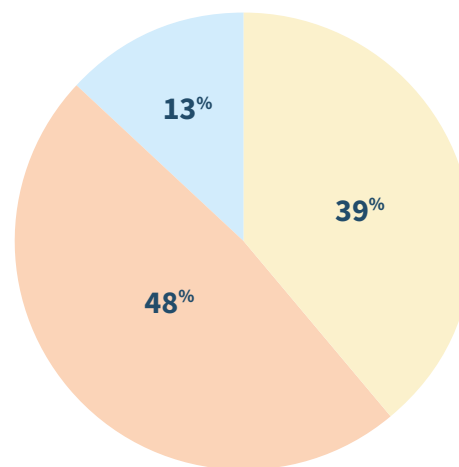


8. Si decidiera acometer una reforma importante en su vivienda en alquiler, ¿cuál sería la prioridad que le daría a las siguientes opciones?



Aunque los propietarios ya muestran un claro interés por desarrollar mejoras en sus viviendas, el **48%** de los encuestados tendrían una mayor predisposición si hubiese **subvenciones públicas** para llevarlas a cabo. Asimismo, si existiesen **deducciones fiscales** por la inversión realizada, un **39%** también estaría aún más dispuesto a acometer una mejora o una rehabilitación en profundidad. **GRÁFICO 9**

9. De las siguientes medidas, ¿cuál es la que más le incentivaría a acometer una mejora o rehabilitación en profundidad de su vivienda en alquiler?



■ Deducciones fiscales en base a la inversión realizada

■ Subvenciones públicas para acometer dichas reformas

■ Tener la certeza de que se consigue reducir los costes de mantenimiento y de los suministros (luz, gas, etc.)

Alquiler vs. compra

El estudio refleja un mayor interés por comprar una vivienda que por alquilarla. El principal motivo es “la posibilidad de conseguir una hipoteca”. En una escala de 0 a 10 (donde 0 sería “Ninguna influencia” y 10 “Mucha influencia”) le corresponde un valor de **6,7 puntos**.

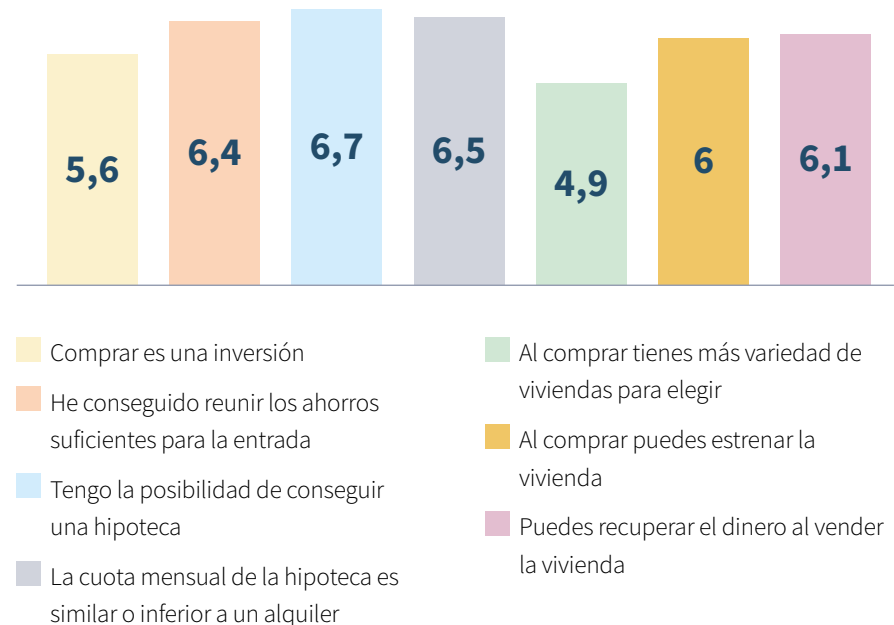
Las otras dos cuestiones clave son, respectivamente, que “la cuota mensual de la hipoteca sea similar o inferior a un alquiler” (6,5 puntos) y que se haya “conseguido reunir los ahorros suficientes para la entrada” (6,4 puntos). El resto de los factores también superan la barrera psicológica de los cinco puntos.

El hecho de que ninguna de las siete opciones de la respuesta obtenga un valor muy por encima del de los demás parece indicar que la compra responde a una mezcla de diferentes circunstancias.

GRÁFICO 10

10. En el caso de que haya optado/opte por una vivienda en propiedad, ¿cuánto han influido/influyen las siguientes cuestiones?

Media ponderada en una escala de 0 a 10, donde 0 sería “Ninguna influencia” y 10 “Mucha influencia”

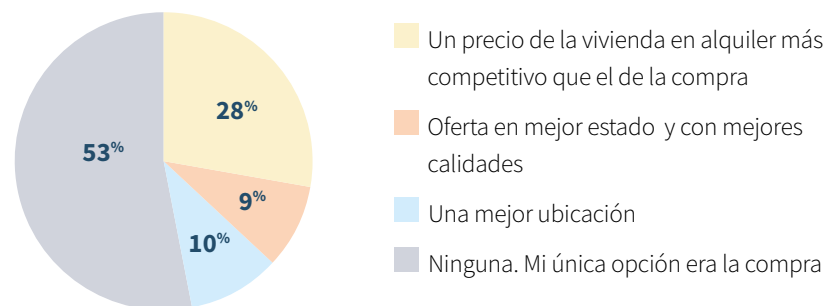


Constatada la predilección por comprar, se preguntó también por los motivos que hubieran llevado a preferir el alquiler en lugar de la adquisición como opción habitacional.

Cinco (53%) de cada diez encuestados **no albergan la más mínima duda sobre su decisión**: ninguna circunstancia asociada al alquiler –ya sea una renta competitiva, una ubicación más favorable o una mejor calidad– les va a convencer para dejar de comprar.

En cambio, la otra mitad sí valoraría la opción del alquiler. Así, para el 28% de estos **el cambio de opinión vendría determinado por el hecho de que el importe mensual del alquiler fuera menor** –esto es, “más competitivo”– que el de la cuota hipotecaria. **“Una mejor ubicación”** de la vivienda en alquiler es motivo suficiente para el 10% de los encuestados, mientras que una oferta en alquiler **“en mejor estado y con mejores calidades”** lo es solo para el 9%. **GRÁFICO 11**

11. En el caso de que haya optado/opte por una vivienda en propiedad, ¿qué le hubiera animado a elegir una vivienda en alquiler?



No obstante, y a pesar de que uno de cada dos encuestados no contempla otra opción que la compra de una vivienda, las respuestas a esta pregunta parecen abrir una **grieta en la sólida creencia de que España es un país de propietarios**. Máxime si se tiene en cuenta que hasta casi un tercio de los compradores dejaría de serlo si la oferta en alquiler –cuyo mercado sigue siendo muy reducido, en torno al 25% del total residencial cuando en los países del norte y del centro de Europa la media está más de diez puntos por encima– fuera mayor y, por tanto, con unos precios más competitivos.

Autores del estudio de opinión

PLANNER
EXHIBITIONS

Planner Exhibitions es una empresa dedicada a la promoción y organización de ferias comerciales y otros eventos dirigidos tanto al público particular como profesional. El equipo humano de Planner Exhibitions acumula una amplia experiencia, promoviendo y desarrollando iniciativas feriales desde 1997. Los proyectos que lleva a cabo Planner Exhibitions tienen como objetivo principal ofrecer a las empresas participantes un entorno privilegiado para la presentación de sus productos y servicios. Además, sus innovadoras campañas de marketing y comunicación permiten atraer un visitante muy cualificado y segmentado, posibilitando a sus clientes un retorno comercial directo.



La **Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler (ASVAL)** nace para promover un mercado del alquiler más profesionalizado, transparente y eficaz, que permita mejorar el acceso de los españoles a la vivienda y alcanzar los estándares de calidad de los países más eficaces de la Unión Europea en política de vivienda. Su propósito es fomentar la colaboración público-privada para resolver el problema de la vivienda en alquiler en España en un marco de seguridad jurídica y confianza mutua, como es habitual en la mayoría de los países europeos.

