

Informe sobre el alquiler en Euskadi, análisis comparado con el Estado y la UE

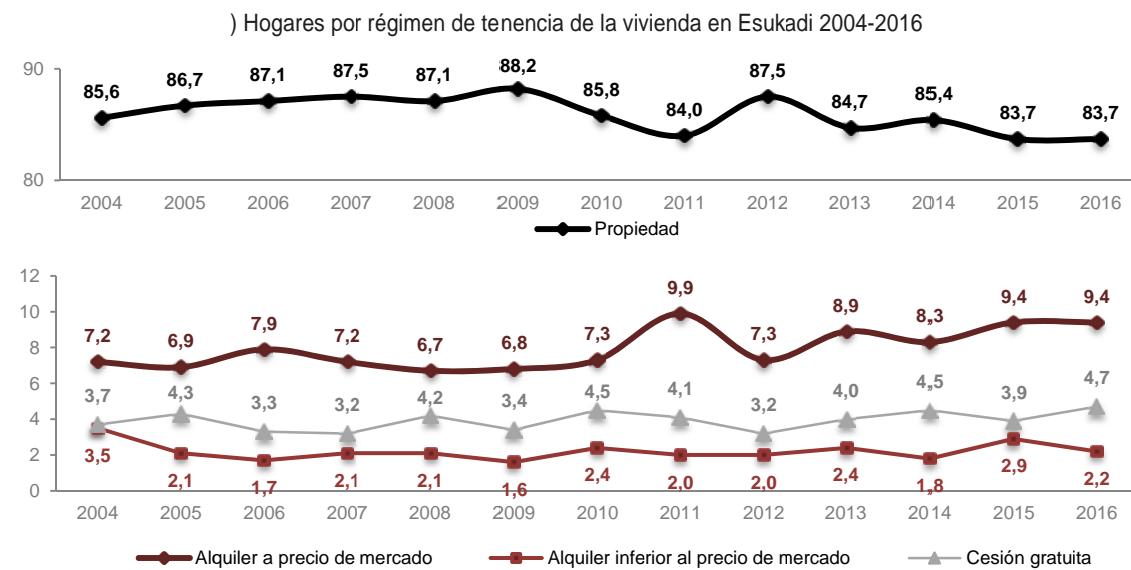
1. El parque de viviendas en alquiler en Euskadi, el Estado y la UE

1.1.-Evolución del parque de alquiler en Euskadi

Desde 2008 aumenta significativamente el peso del alquiler en Euskadi, aunque se mantiene el gran predominio de la propiedad.

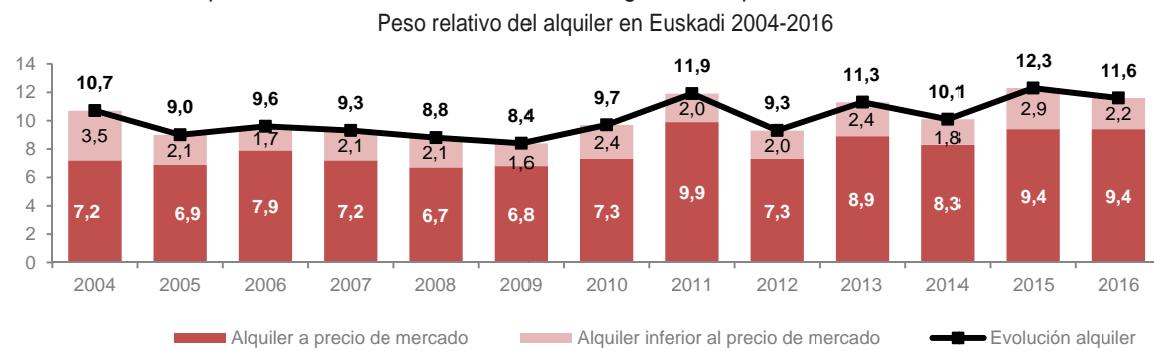
La Encuesta de Condiciones de Vida del INE es la referencia más habitual a la hora de cuantificar el parque de vivienda en alquiler. Según esta estadística, en 2016 el 11,6% de los hogares vascos se encontraban en régimen de alquiler, 2,8 puntos porcentuales más que en 2008.

La importancia relativa de la propiedad se ha reducido en Euskadi desde el 87,1% en 2008 al 83,7% en 2016. En todo caso, se constata como, la crisis no ha supuesto un cambio significativo del modelo de acceso a la vivienda que se asienta en el notable predominio de la propiedad.



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

Este incremento de los hogares en alquiler se ha asentado en el aumento del número de viviendas en régimen de alquiler libre durante la crisis, desde el 6,7% en 2008 al 9,4% en 2016, mientras que el peso relativo de los hogares en alquiler a precio inferior al de mercado (alquiler protegido) se ha mantenido sin apenas variación, en torno al 2% a lo largo de este período.



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

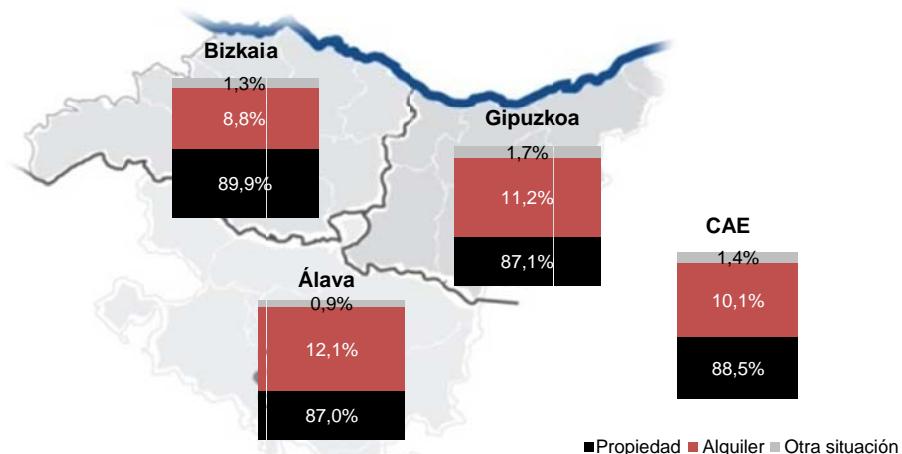
Las dificultades para el análisis estadístico de una realidad cada vez más relevante

En los últimos años, el mercado del alquiler ha pasado a ser uno de los centros de mayor atención en la agenda política y en los medios de comunicación. Sin embargo, el **estudio del fenómeno del alquiler resulta especialmente complejo de analizar con detalle, al responder a una realidad social cambiante** que está afectada por una diversidad de factores que inciden de forma permanente en la demanda y la oferta de la misma.

Las diversas estadísticas a nivel estatal que tratan de cuantificar y caracterizar los hogares en alquiler se asocian a encuestas de carácter estadístico (fundamentalmente la **Encuesta de Condiciones de Vida** y la **Encuesta Continua de los Hogares** del INE) con un determinado nivel de representatividad que **dificulta obtener una imagen suficientemente fiel y detallada por ámbito territorial, tanto en su cuantificación como también en su caracterización**. Asimismo, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco permite realizar una aproximación al peso del alquiler por Territorio Histórico aunque dispone de un carácter bienal.

La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco ofrece un análisis que alcanza el Territorio Histórico, siendo los últimos datos disponibles los de 2015 y esperándose para mediados de 2018 los datos correspondientes a 2017.

Según esta estadística, **en Araba (12,1%) y en Gipuzkoa (11,2%) se registra un peso relativo del alquiler superior a la media de Euskadi**. De este modo, es el Territorio de Bizkaia el que muestra, con claridad, una menor relevancia del alquiler (el 8,8% del total de viviendas en régimen de alquiler).

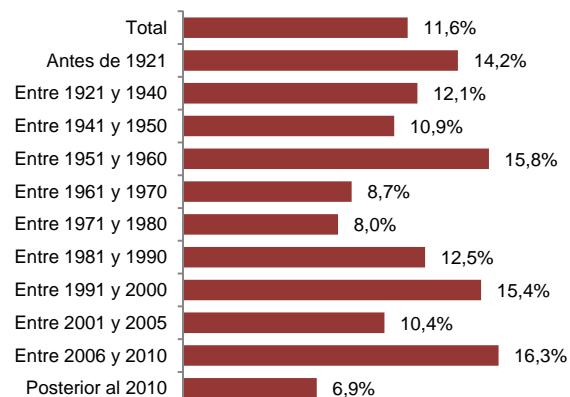


Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Gobierno Vasco

Por su parte, la **Encuesta Continua de Hogares del INE estima en un nivel similar al ofrecido por la ENCV el peso relativo de los hogares en alquiler en Euskadi en 2016 (11,6%)**. El valor añadido de esta fuente se asocia a que permite analizar la importancia relativa del alquiler según el año de construcción de las viviendas.

En este orden de cosas, se observa cómo **el peso relativo de la vivienda en alquiler resulta significativamente más reducido entre las viviendas construidas en el período comprendido entre 1961 y 1980**.

Peso relativo de los hogares en alquiler en Euskadi según año de construcción de la vivienda (%)



Fuente: Encuesta Continua de Hogares INE

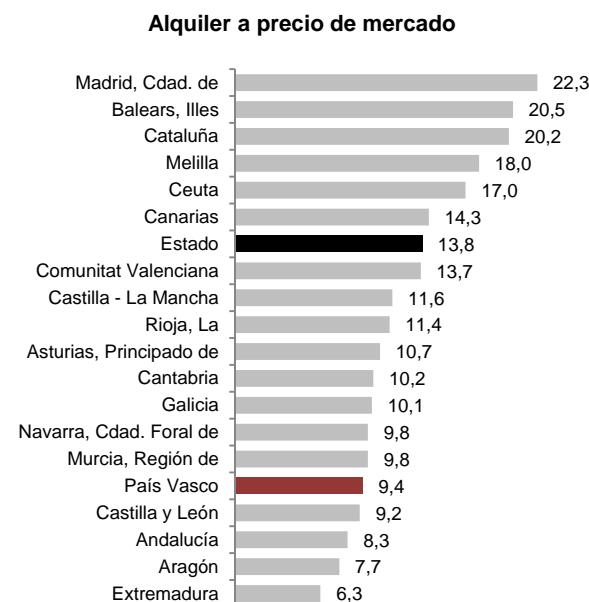
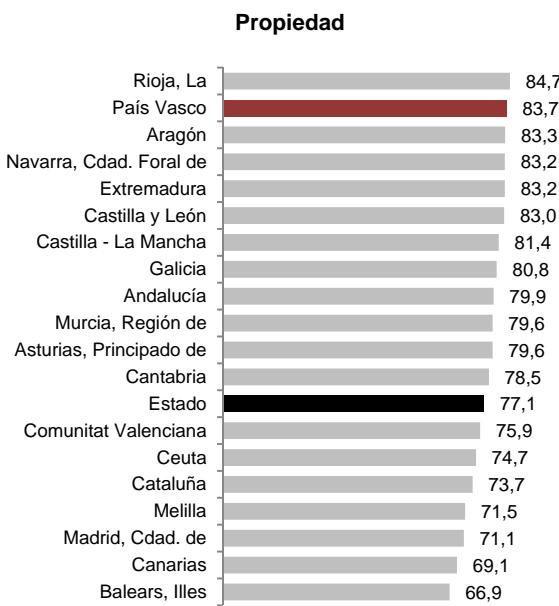
1.2.-Evolución del parque de alquiler en el Estado

El peso relativo del alquiler en el Estado se ha incrementado con especial intensidad en CCAA como Madrid y Cataluña, alcanzado un promedio significativamente superior al registrado en Euskadi.

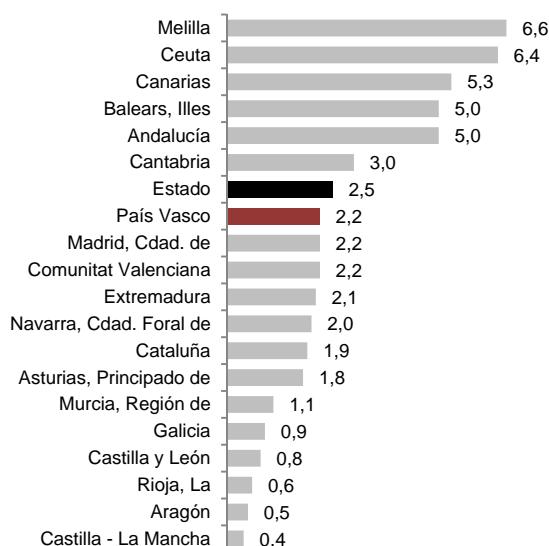
El peso relativo del alquiler libre en el Estado ha experimentado un incremento significativo desde el comienzo de la crisis, pasando de representar el 14,2% en 2008 al 16,3% en 2016, lo que supone un nivel más de cuatro puntos porcentuales superior a Euskadi.

En el ranking del **peso del alquiler a precio de mercado (libre)** por CCAA, Euskadi se mantiene en el grupo de cola. De forma coherente, aparece a la cabeza de las CCAA con mayor peso de la propiedad.

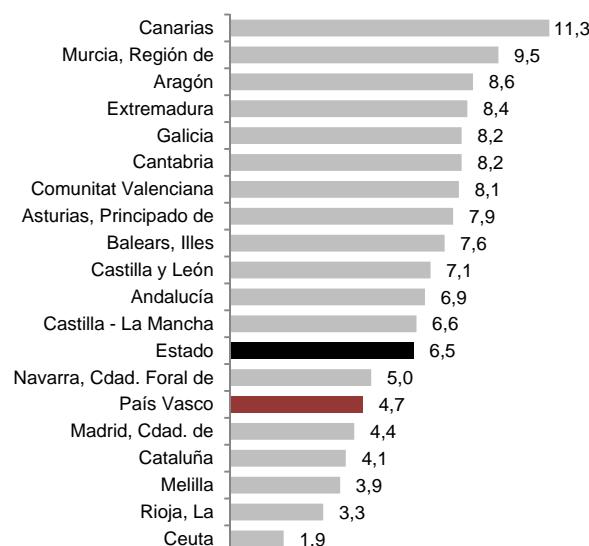
Ranking de la importancia relativa de los régimen de acceso por CCAA. (% de población por régimen de acceso).
2016



Alquiler inferior al precio de mercado



Cesión gratuita

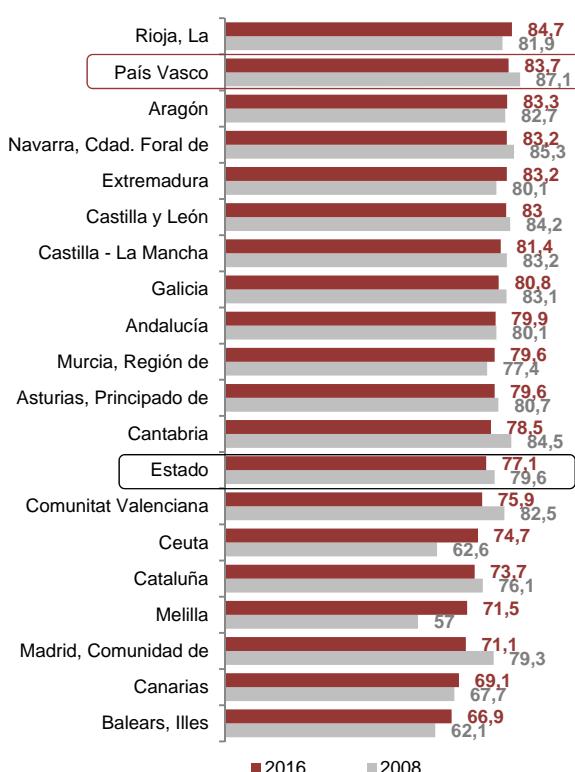


Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

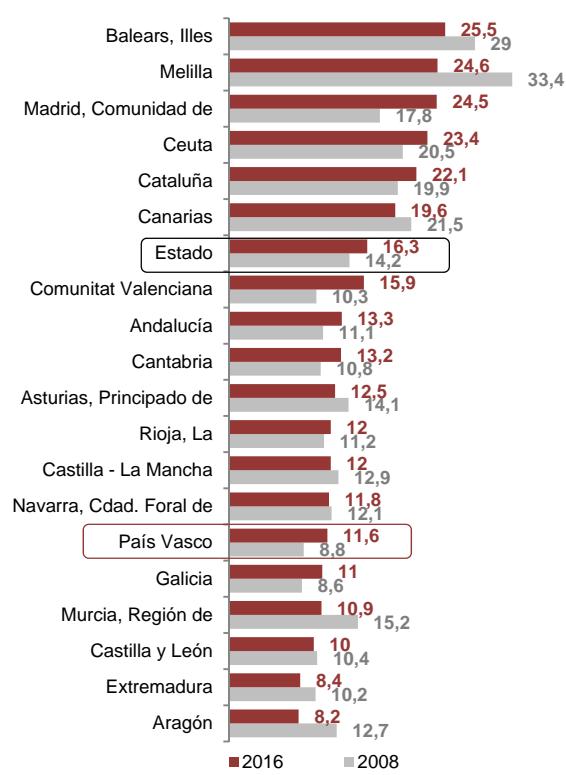
Realizando una mirada evolutiva desde 2008 entre el conjunto de CCAA, es de destacar el salto cualitativo del alquiler en CCAA como Madrid, y en menor medida Cataluña, de forma que el peso del alquiler alcanza en 2016 cotas que superan el 20%, muy por encima de la media estatal.

Importancia relativa de los regímenes de acceso por CCAA. (% de población por régimen de acceso). 2008-2016

Propiedad



Alquiler



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

1.3.-Análisis comparado con los principales Estados de la UE

El peso del alquiler en España se sitúa todavía muy lejos de los niveles que alcanza en los principales Estado de la UE. Este diferencial apenas se ha reducido desde 2008.

Las estadísticas de Eurostat confirman la considerable menor importancia relativa del alquiler en Euskadi y en España en relación a la mayor parte de los principales Estados de la Unión. **El 30,7% de la población reside en régimen de alquiler (incluyendo esta estadística la cesión gratuita junto con el alquiler) en el conjunto de la Unión, ocho puntos más que en España.** Entre los principales Estados destaca Alemania en el que la mitad de la población reside en régimen de alquiler (o en cesión gratuita).

Evolución del peso relativo del alquiler o en cesión en los principales Estados de la Unión Europea 2008-2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Union Europea				29,5	29,5	30,0	30,0	30,5	30,7
Dinamarca	33,5	33,7	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3	38,0
Alemania)			46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	48,3
España	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2
Francia	37,9	37,0	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9	35,1
Italia	27,2	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1	27,7
Holanda	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2	31,0
Portugal	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2	24,8
Reino Unido	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5	36,6

Un análisis de especial interés que facilita Eurostat se asocia al **acceso al alquiler según el nivel de ingresos** y que permite constatar cómo **el alquiler (incluyendo la cesión)** presenta un peso notablemente superior entre los grupos de población con menores ingresos. Así, por ejemplo, en **España el peso relativo del alquiler en estos colectivos se sitúa en el 39% de este grupo de población, el doble que la proporción observada en el caso de las personas con mayores ingresos (17%).** En ambos grupos, se ha incrementado ligeramente el peso del alquiler desde 2008

Población en régimen de alquiler o en cesión en relación a la población cuyos ingresos se sitúa por debajo del 60% de la media 2008-2016

	2008	2016
Union Europea	47,3 (2011)	49,8
Dinamarca	55,8	68,5
Alemania)	73,7 (2010)	73,4
España	38,8	39,5
Francia	68,0	66,5
Italia	42,2	47,4
Holanda	62,1	67,9
Portugal	35,5	38,0
Reino Unido	48,0	55,3

Población en régimen de alquiler o en cesión en relación a la población cuyos ingresos se sitúa por encima del 60% de la media 2008-2016

	2008	2016
Union Europea	26 (2011)	26,8
Dinamarca	30,5	33,9
Alemania)	41,8 (2010)	43,3
España	15,1	17,2
Francia	33,6	30,2
Italia	23,7	22,6
Holanda	29,1	25,6
Portugal	23,3	21,7
Reino Unido	22,7	33,0

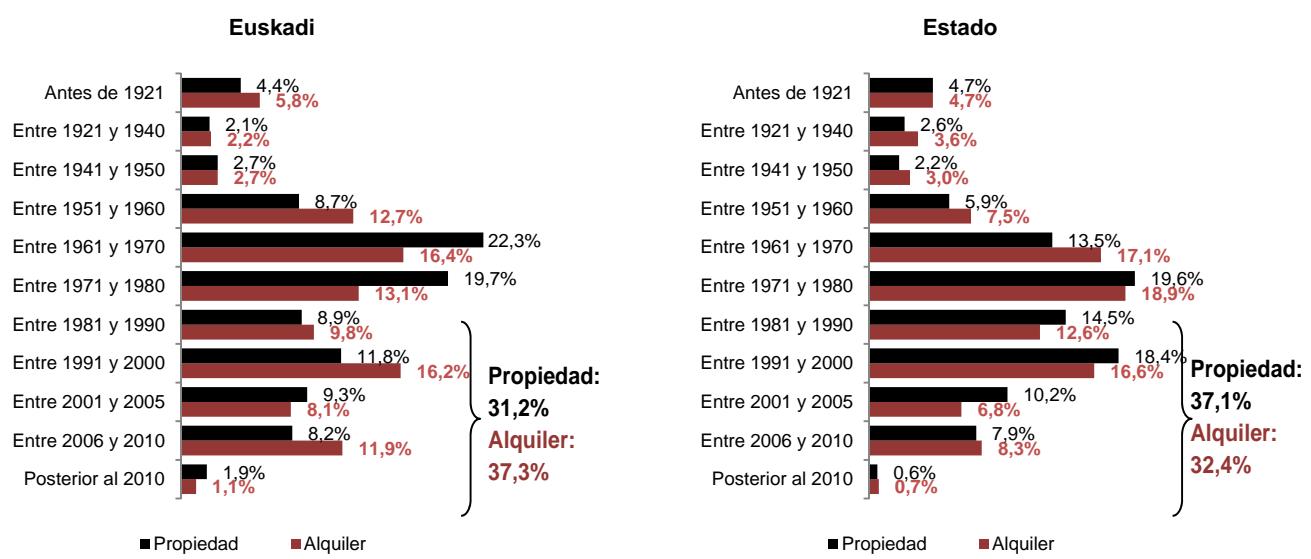
3. Caracterización del parque de viviendas en régimen de alquiler en Euskadi y en el Estado

El parque de alquiler vasco se caracteriza por una mayor presencia relativa de viviendas más modernas en relación a las viviendas en propiedad, a diferencia de lo observado en el Estado.

El peso relativo de las viviendas más modernas resulta algo superior en el parque de viviendas en alquiler de Euskadi, si lo comparamos con el parque en régimen de propiedad. Las viviendas en alquiler construidas a partir de 1991 suponen el 37% del total del parque en alquiler, frente al 31% que representan en el parque en propiedad.

En cambio, este rasgo no se advierte en el parque de viviendas estatal, de hecho la tendencia parece ser inversa. En el Estado, las viviendas construidas a partir de 1991 suponen el 32% del total del parque de vivienda en alquiler mientras que representan el 37% del parque en régimen de propiedad.

Parque en alquiler vs en propiedad por año de construcción en Euskadi y en el Estado. 2016 (%v)



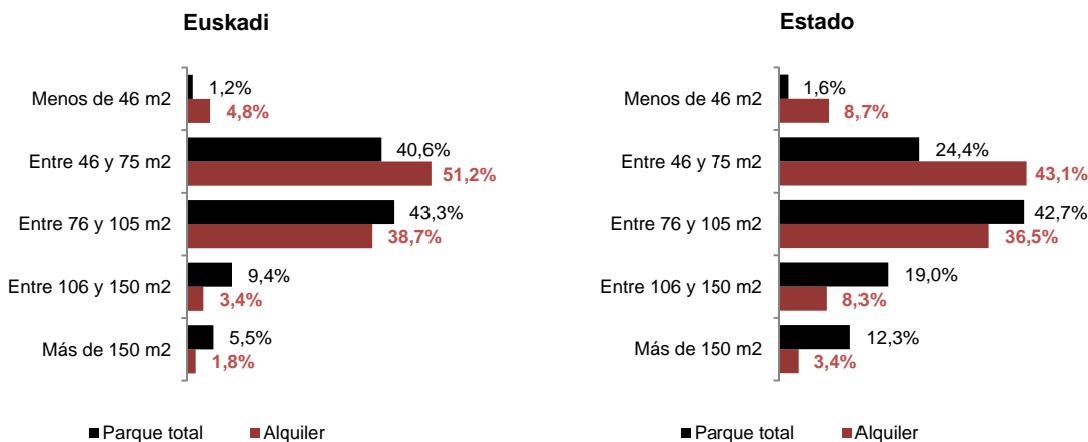
Fuente: Encuesta Continua de Hogares INE

El parque de viviendas en alquiler vasco dispone de una dimensión media más reducida que el parque en régimen de propiedad.

Las viviendas en alquiler en Euskadi presentan una dimensión más reducida que las viviendas en propiedad. El 56% de las viviendas en alquiler en Euskadi disponen de menos de 75 metros cuadrados, trece puntos porcentuales más que el peso que disponen en parque de viviendas en régimen de propiedad.

Esta tendencia es todavía más acusada en el conjunto del Estado, donde las viviendas en alquiler de menos de 75 metros cuadrados representan el 51,8% del parque en alquiler.

Parque en alquiler vs parque de viviendas total por tamaño de la vivienda en Euskadi y en el Estado. 2016 (%v)



Fuente: Encuesta Continua de Hogares. INE

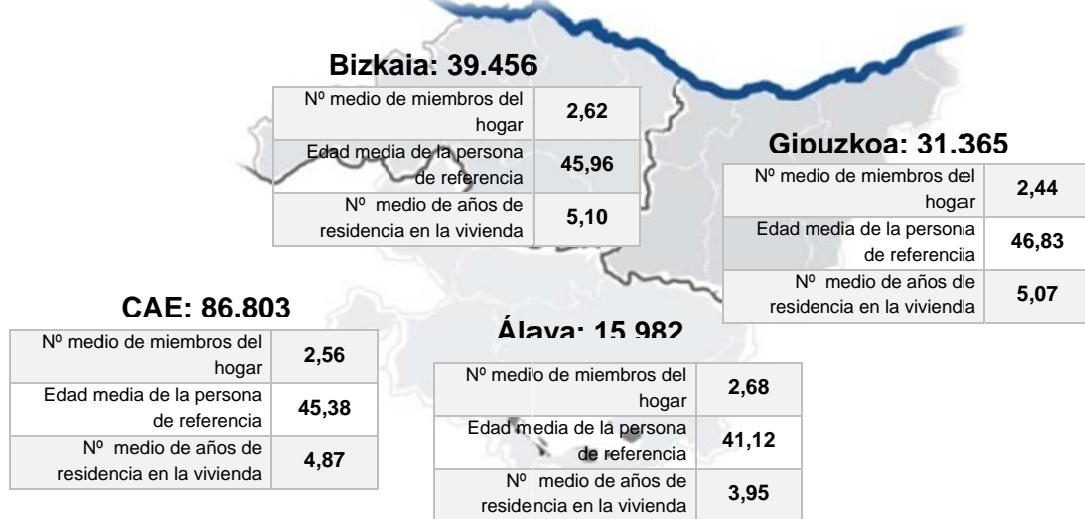
La antigüedad media en las viviendas en alquiler es relativamente reducida, de forma que apenas supera los cinco años de promedio en el conjunto de Euskadi

A partir de la información que proporciona la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco, se puede concluir que las personas que residen en viviendas en régimen de alquiler llevan, como promedio, **algo menos de 5 años en estas viviendas** (4,8 años), siendo esta antigüedad en la vivienda menor en Araba (3,9 años) que en Bizkaia y Gipuzkoa donde supera, ligeramente, los 5 años.

Asimismo, la edad media de la persona de referencia en el hogar en alquiler (la madre o el padre en el caso de familias) **se sitúa en 41 años**, siendo algo superior en Bizkaia y Gipuzkoa (45 y 46 años, respectivamente).

Por otro lado, el tamaño medio de los hogares en alquiler resulta similar a la media registrada en el conjunto del parque de viviendas vasco (2,6 personas/hogar) frente a 2,5 personas/hogar en el caso del conjunto de las viviendas de Euskadi.

Hogares en alquiler según características socioeconómicas por territorio histórico. 2015



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Gobierno Vasco

Notable cobertura e incidencia de las ayudas y programas de apoyo al alquiler en Euskadi

Finalmente, el Observatorio Vasco de la Vivienda evalúa anualmente el conjunto de las políticas de vivienda implementadas en Euskadi. El informe destinado a la evaluación de las políticas de alquiler pone en evidencia el **rol fundamental de los programas y ayudas para el acceso a la vivienda en alquiler en Euskadi**.

De este modo, **cuatro de cada diez hogares que residen en viviendas en régimen de alquiler libre reciben algún tipo de prestación o ayuda**, a través de una fuerte inversión presupuestaria que alcanzó en 2016 **más de 100 millones de euros**. Entre el conjunto de prestaciones destaca la **Prestación Complementaria de Vivienda asociada a la Renta Básica**, con más de **35.000 perceptores en 2016**.

Parque de alquiler subvencionado en la CAE, según tipo de ayudas y gasto total. 2016

	Perceptores/ Ayudas	% sobre el parque de alquiler total	Gasto total (euros)
Renta Básica de Emancipación	192	0,2	346.773
Prestación Complementaria de Vivienda	35.493	32,6	90.971.252
Ayudas de emergencia social	8.469	7,8	11.665.663
Prestación Económica de Vivienda	22	--	38.000
Total	44.176	40,6	102.983.688

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

4. Evolución del precio del alquiler en Euskadi y el Estado

4.1.- Evolución del precio de alquiler en Euskadi.

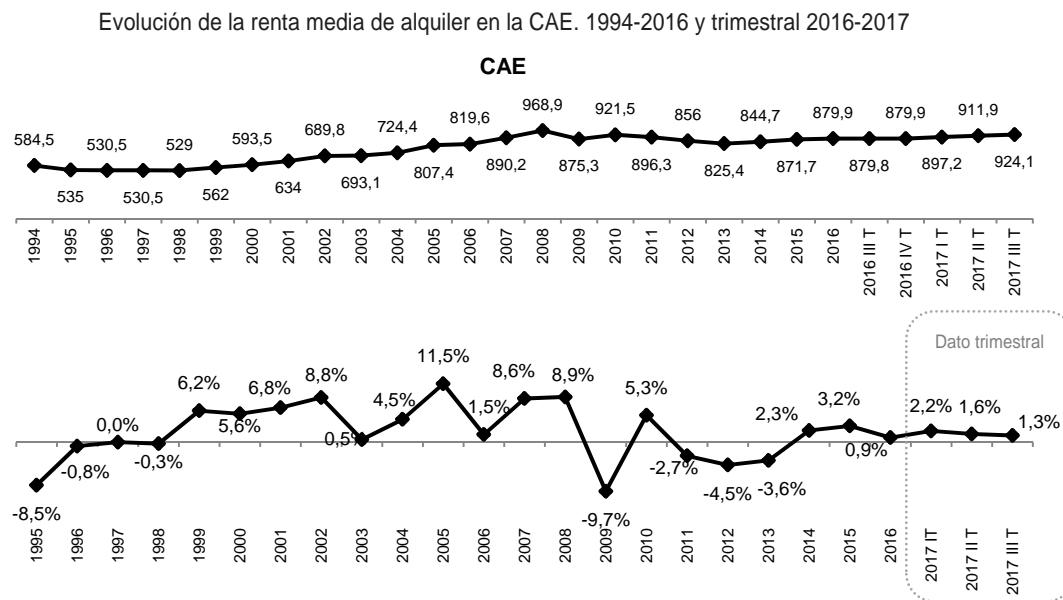
El precio del alquiler en Euskadi experimenta una tendencia estructural creciente desde comienzos del Siglo XXI, solamente interrumpida con una moderada reducción entre 2009 y 2013

La Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco facilita una serie histórica de muy largo recorrido (1994-hasta la actualidad) que ayuda a analizar con mayor perspectiva el precio del alquiler en Euskadi. Para ello, se analiza el conjunto de la oferta de viviendas en alquiler de una muestra de inmobiliarias representativa.

Desde comienzos de la década pasada hasta 2008, la renta media de las viviendas en alquiler prácticamente se duplicó en términos nominales, pasando de 593 euros mensuales en 2000 a 969 euros en 2008.

Durante la recesión, desde 2009, se advierte una tendencia decreciente muy moderada que se prolonga hasta 2013 (-15% en cuatro años) y que contrasta el fuerte descenso del precio de la vivienda en venta.

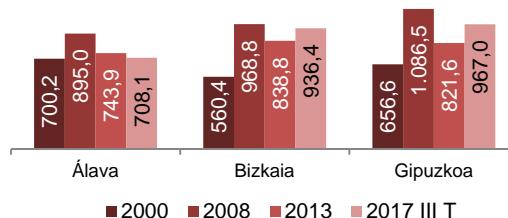
En cambio, a partir de 2014, coincidiendo con la reactivación de la economía vasca, la renta media del alquiler en Euskadi crece hasta alcanzar en el tercer trimestre de 2017 un promedio de 924 euros, el segundo registro más elevado de toda la serie histórica.



Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria. Gobierno Vasco

Este incremento del precio del alquiler a partir de 2014 se ha concentrado en Gipuzkoa y Bizkaia. En Araba, en cambio, continúa la tendencia a la reducción de la renta media que se puso en marcha con el comienzo de la recesión.

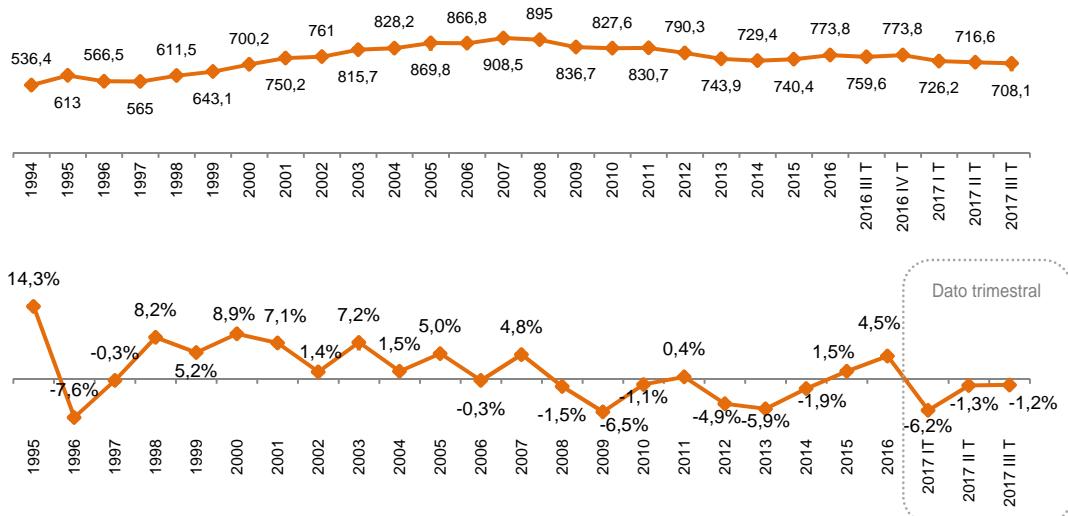
Evolución de la renta media de alquiler por Territorio Histórico 2008-2017



Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria.
Gobierno Vasco

Así, en el territorio alavés, el último dato disponible correspondiente al tercer trimestre de 2017 (708 euros) se sitúa en cotas cercanas al nivel del mínimo histórico de este Siglo XXI, que se corresponde con el año 2000 (702 euros).

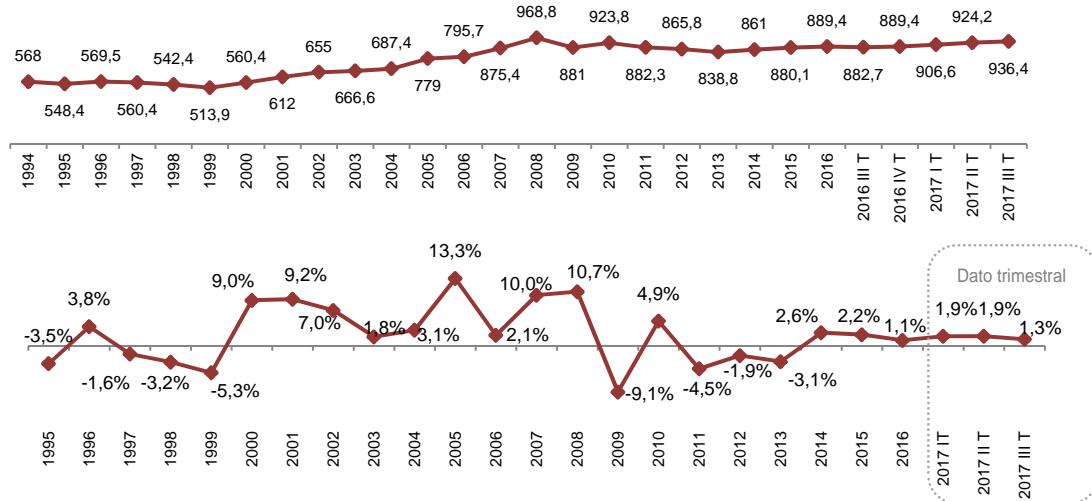
Evolución de la renta media de alquiler en Álava. 1994-2016 y trimestral 2016-2017



Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria. Gobierno Vasco

En cambio, el precio del alquiler en **Bizkaia** creció fuertemente desde comienzos de la década pasada hasta el 2008. Entre 2000 y 2008 el precio del alquiler pasó desde 560 euros mensuales a 968 euros mensuales. A lo largo de la recesión, la renta media se redujo de forma moderada. Desde 2014 se advierte claramente una tendencia al alza, de forma que **el precio del alquiler ha alcanzado 936 euros en el tercer trimestre de 2017 el segundo registro más elevado de toda la serie histórica.**

Evolución de la renta media de alquiler en Bizkaia. 1994-2016 y trimestral 2016-2017



Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria. Gobierno Vasco

Gipuzkoa es el territorio que ha alcanzado los niveles más altos en el precio medio del alquiler de toda Euskadi. Desde 1998 hasta 2008 registró tasas de crecimiento anual muy intensas, especialmente en 2007 y 2008, lo que supuso alcanzar 1.086 euros como promedio en este año.

Desde 2008 a 2015 se registraron caídas anuales en el precio medio del alquiler (salvo en 2010), si bien en ningún momento el precio del alquiler se situó por debajo de la cota de 800 euros mensuales, nivel correspondiente a 2006.

Gipuzkoa es el territorio en el que es más intenso es el crecimiento del precio del alquiler en los últimos años, alcanzando en el tercer trimestre de 2017 un promedio de 967 euros mensuales.

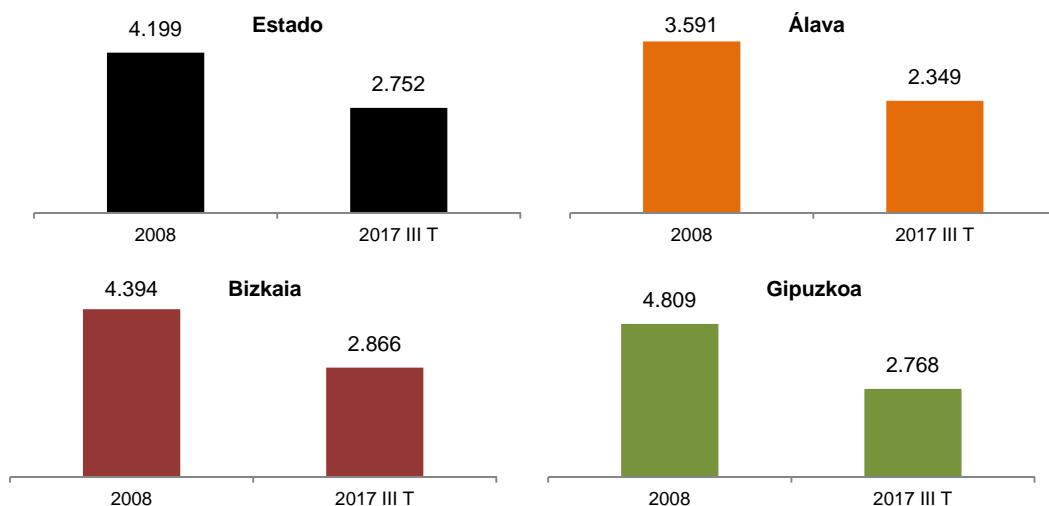
Evolución de la renta media de alquiler en Gipuzkoa. 1994-2016 y trimestral 2016-2017



Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria. Gobierno Vasco

La evolución de las rentas del alquiler en Euskadi que en Gipuzkoa y Bizkaia roza los máximos históricos, **contrasta con la fuerte reducción del precio de la vivienda desde el comienzo de la crisis.** Siguiendo datos la propia estadística OFIN, el precio de la vivienda usada en el tercer trimestre de 2017 se sitúa en un 34% por debajo del registrado en 2008 en Bizkaia y Araba, y en Gipuzkoa la caída alcanza el 42%.

Precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada 2008-2017 (II Trimestre)

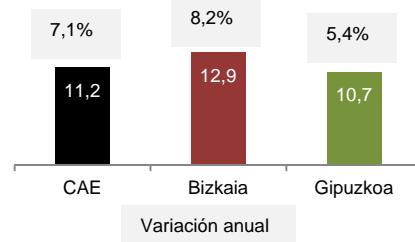


Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria. Gobierno Vasco

4.2.- Análisis comparado por CCAA de las rentas de las viviendas en oferta

Los últimos datos para 2017 disponibles a partir del portal Idealista, muestra un **incremento del precio del alquiler medio en Euskadi (+7,1%) durante este ejercicio 2017**. La información que proporciona este portal web sitúa el **precio medio por metro cuadrado de las viviendas ofertadas en alquiler en 11,4 euros**, siendo especialmente elevado en Gipuzkoa (12,9 euros por metro cuadrado).

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en 2017



Fuente: Idealista

*.No se dispone del dato asociado a Araba

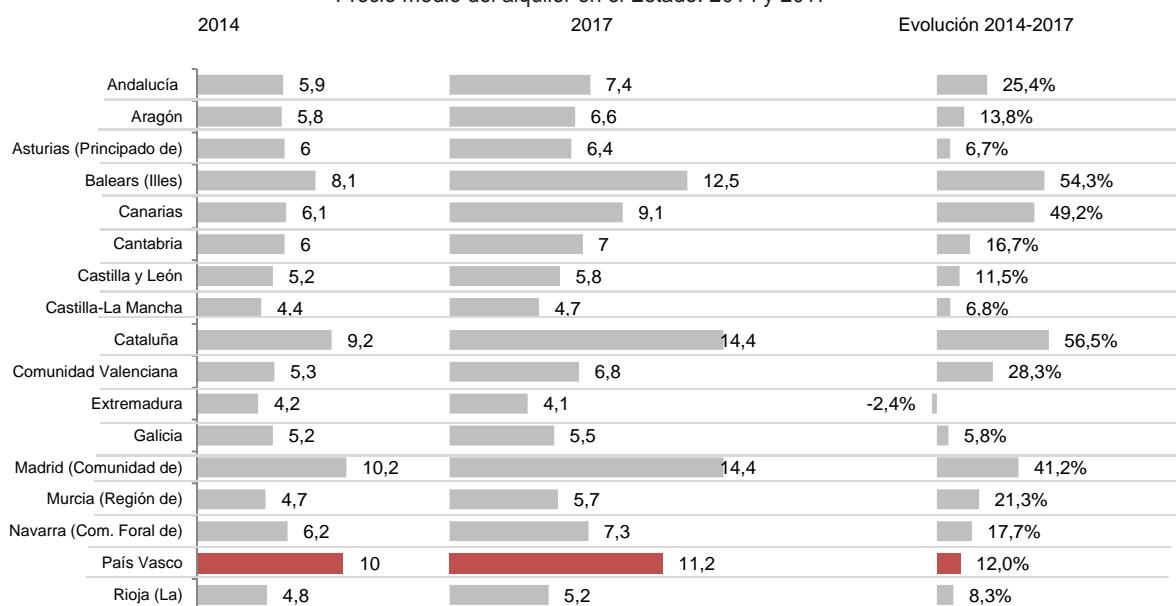
El gran incremento del precio del alquiler en Cataluña y Madrid ha supuesto que Euskadi deje de estar a la cabeza del ranking estatal del precio del alquiler en 2017

El precio medio de la oferta de vivienda en alquiler ha experimentado un gran incremento en la Comunidad de Madrid, Cataluña y Baleares entre 2014-2017 (superando el +50% en este trienio) y muy por encima del crecimiento observado en Euskadi en ese período.

Así, en este mismo período, el precio del alquiler en Euskadi habría crecido un 12% de forma que **Euskadi ha dejado de estar a la cabeza del ranking estatal**, debido al fuerte tirón experimentado en las grandes áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, asociado a la presión de la demanda y la escasez de la oferta en estas grandes ciudades

En todo caso, **Euskadi se mantiene en el grupo de CCAA que destacan por el elevado precio de su vivienda en alquiler** junto a Madrid, Barcelona y Baleares. De hecho, la imagen que ofrece este ranking muestra **una notable asimetría, el resto de CCAA restantes no supera la cota de 7,5 euros** por metro cuadrado, salvo Canarias.

Precio medio del alquiler en el Estado. 2014 y 2017



Fuente: Idealista y elaboración propia

El alquiler de pisos turísticos: un debate de plena actualidad

Desde 2014, con el proceso de reactivación de la economía española, el sector turístico ha sido uno de los ejes de desarrollo económico más relevantes. En este contexto, se ha asistido en algunas CCAA a la proliferación de viviendas destinadas al alquiler turístico.

El gran impacto de las plataformas de *Homesharing* o portales de alojamiento P2P como *Airbnb*, ha supuesto un incremento muy considerable del número de apartamentos turísticos en los municipios con mayor tirón turístico del conjunto del Estado.

Este aumento de las viviendas destinadas a apartamentos turísticos se ha producido en un complejo momento para el mercado de alquiler en algunas CCAA (Madrid, Cataluña, Baleares y, en menor medida, Euskadi) por un fuerte incremento de las rentas y la escasez de viviendas en oferta. Asimismo, las modificaciones introducidas en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, han debilitado la situación de los/as arrendatarios de larga estancia, teniendo que asumir la revisión al alza de sus contratos o, incluso, su traslado de los barrios más céntricos a las periferias de ciudades como Madrid o Barcelona.

En este marco, algunos Gobierno autonómicos como el catalán o el balear han promulgado normas destinadas a contener el fuerte incremento de los apartamentos turísticos. Desde el ámbito local, ayuntamientos como el de Barcelona están implantando medidas que tratan de contener el gran crecimiento de las viviendas de uso turístico en los barrios céntricos de la ciudad, tratando de garantizar el uso residencial en el parque de viviendas en estas zonas.

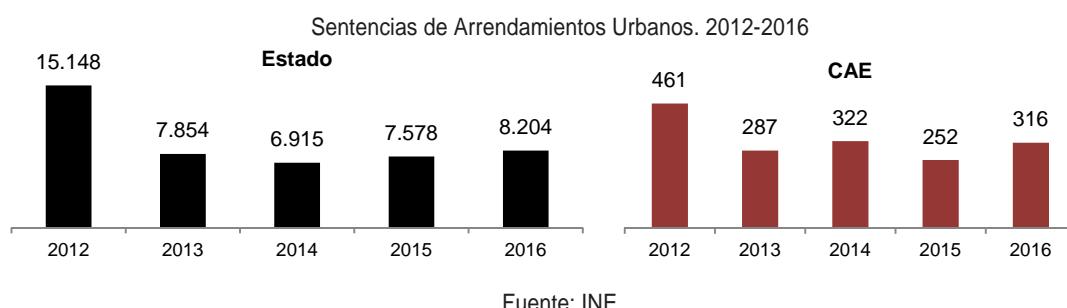
En el caso de Euskadi, el Ayuntamiento de Donostia acaba de aprobar una nueva ordenanza municipal que viene a limitar notablemente el número de viviendas turísticas en los barrios más céntricos donde ha crecido de forma muy considerable este tipo de viviendas en los últimos años.

De este modo, según los estudios previos realizados por el Ayuntamiento, el número de viviendas turísticas ha llegado a superar los 1.300 pisos, concentrándose además en los barrios céntricos de la ciudad. Como criterio general, esta nueva ordenanza limitará el permiso para el ejercicio de la actividad turística en las primeras plantas de los edificios y en un máximo de metros cuadrados por portal.

5. El alquiler en el ámbito judicial

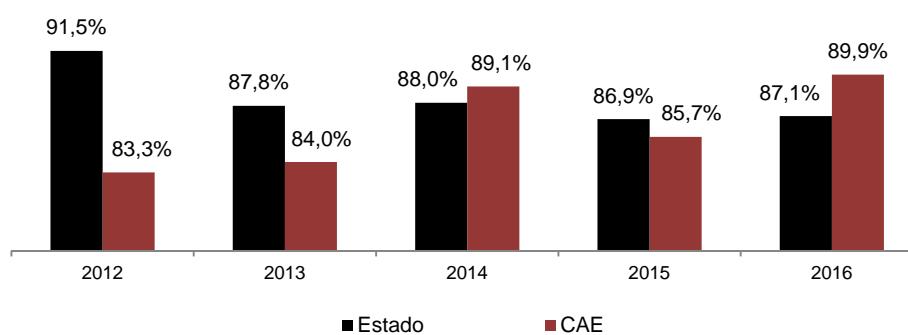
El número de sentencias sobre arrendamientos urbanos (asociadas en su mayoría a la falta de pago) cayó con fuerza en 2013 hasta un promedio cercano a las 300 sentencias/año.

Entre 2012 y 2013 se produjo una considerable disminución del número de sentencias sobre viviendas en régimen de alquiler, tanto en Euskadi (-37%), como en el Estado (-48%). Desde 2014 en Euskadi se mantiene el número de sentencias por año en un nivel semejante (en torno a la cota de 300 sentencias/año), mientras que, en el Estado se produce un repunte de forma que en 2016 se registra el mayor número de sentencias desde 2013 (8.204 sentencias)



La falta de pago es la que explica el grueso de las sentencias de arrendamientos, en una proporción que se sitúa en torno al 80-90% del total de sentencias, tanto en Euskadi como en el Estado. De hecho, el resto de causas apenas es relevante cuantitativamente, a excepción de la asociada a la denegación de las prórrogas que, en todo caso, presenta un peso relativo diez veces inferior a la falta de pago.

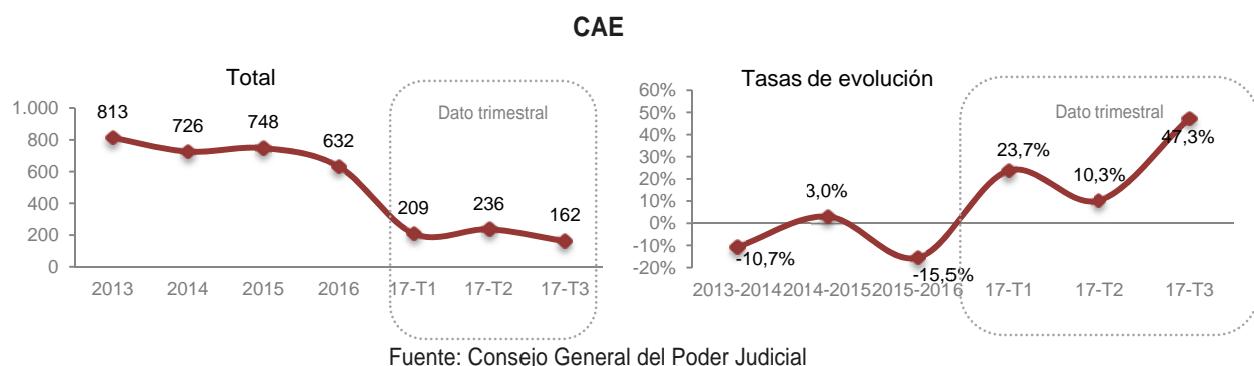
Evolución de la importancia relativa de las sentencias de arrendamientos urbanos por falta de pago de la renta o de cantidades que se asimilan (incluido fianzas) (% en relación al total de sentencias)



El número de Lanzamientos judiciales vinculados a viviendas en régimen de alquiler en Euskadi se ha reducido desde 2013 en un 22%, duplicando la tasa de decrecimiento registrada en el Estado.

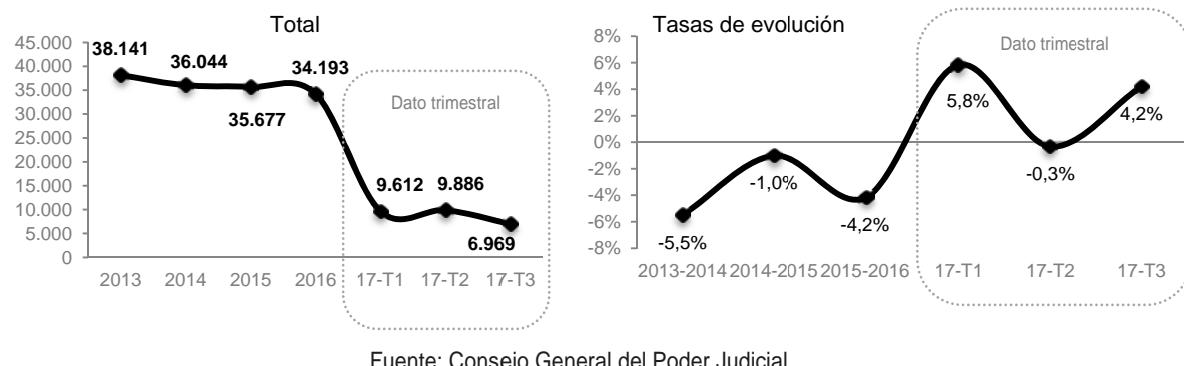
Finalmente, el número de lanzamientos vinculados a las viviendas en régimen de alquiler ha mostrado también una tendencia decreciente, de forma que se ha reducido desde 813 lanzamientos en 2013 a 623 lanzamientos en 2016, lo que supone una caída del 22%. En el Estado, el número de lanzamientos asociados a contratos de alquiler, en este mismo período, experimenta un decrecimiento significativamente inferior (-10%).

Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos por TSJ en Euskadi 2013-2017



En los tres primeros trimestres de 2017 parece apreciarse un cierto repunte de este tipo de lanzamientos en Euskadi, de forma se ha superado ya la cota de los 600 lanzamientos, nivel alcanzado en el conjunto de 2016.

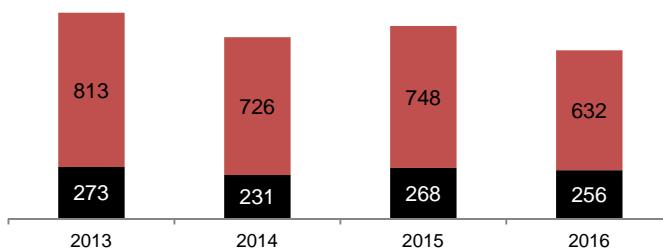
Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos por TSJ en el Estado 2013-2017



Un rasgo que se viene repitiendo en los informes de síntesis periódicos que realiza el Observatorio Vasco de la Vivienda, se asocia a la **considerable mayor incidencia de los procesos de desahucios y lanzamientos en el caso de los contratos de alquiler frente a las ejecuciones hipotecarias.**

La estadística del Consejo General del Poder Judicial así lo certifica. Desde 2013 la mayor parte de los lanzamientos judiciales tramitados en los Tribunales de Justicia en Euskadi se asocia a los contratos de alquiler. Así, **en 2016 se registraron 256 lanzamientos vinculados a procesos de ejecución hipotecaria, tres veces menos que el número de lanzamientos en régimen de alquiler.**

Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de ejecuciones hipotecarias en relación a los lanzamientos de contratos de alquiler en Euskadi 2013-2017



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

6. Conclusiones y tendencias

- El análisis del parque de vivienda y hogares en alquiler es **uno de los ámbitos de estudio del mercado de la vivienda que resulta cada vez más necesario y relevante**. De este modo, en los últimos años, **el fomento del alquiler es una de las líneas de actuación estratégicas que aparece entre las prioridades de buena parte de los planes autonómicos y locales de vivienda**.
- Sin embargo, la **cuantificación y caracterización de los hogares y viviendas en alquiler resulta especialmente compleja** debido a la propia realidad cambiante de este fenómeno, así como a **la falta de fuentes estadísticas que permitan ofrecer una imagen suficientemente detallada de la misma**.
- En todo caso, **el informe analiza las fuentes estadísticas más consistentes para avanzar en el análisis de esta realidad**, destacando entre ellas la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. Según este estudio, **en 2016 el 11,6% de los hogares vascos se encontraba residiendo en régimen de alquiler**, de forma que durante la recesión se observa **una tendencia moderada al incremento de este régimen de tenencia**:
 - Desde el comienzo de la crisis se ha incrementado en 2,8 puntos porcentuales el peso relativo del alquiler en Euskadi (desde el 8,8% registrado en 2008).
 - El incremento de los hogares en alquiler se sustenta en el crecimiento del régimen de alquiler libre o a precios de mercado, que ha aumentado desde el 6,7% en 2008 al 9,4% en 2016.
 - En cambio, el número de hogares en régimen de alquiler a precio inferior al de mercado apenas ha variado desde 2008.
- **La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco permite ofrecer un análisis comparado territorial dentro de Euskadi**, según la misma:
 - Bizkaia es el territorio que registra una menor tasa de viviendas en alquiler en relación al parque de vivienda de este territorio (8,8%).
 - En Araba y Gipuzkoa el peso de las viviendas en alquiler resulta superior y supone, respectivamente, el 12,1% y el 11,2% del parque de viviendas de cada territorio.
 - La edad media de la persona de referencia del hogar en estas viviendas se sitúa en torno a los 45 años.
- **En el conjunto del Estado el peso del alquiler alcanza en 2016 el 16,3% de los hogares, más de cuatro puntos por encima del nivel observado en Euskadi**. El análisis comparado entre CCAA muestra que:
 - Euskadi se encuentra en 2017 en el segundo puesto del ranking de CCAA con mayor peso de la propiedad. El 83,7% de los hogares dispone de su vivienda en propiedad, seis puntos porcentuales por encima de la media estatal.
 - La importancia relativa de la vivienda en alquiler en CCAA como la Comunidad de Madrid Cataluña o Baleares supera con creces la cota del 20% de su parque de vivienda, habiendo experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años.

- Euskadi y el Estado todavía muestran un notable diferencial en este indicador asociado al peso del alquiler al realizar el análisis comparado con los principales Estados miembro de la UE. De este modo, **el camino por recorrer para alcanzar el peso relativo del alquiler en Europa es todavía considerable:**
 - El 30,7% de la población de la UE reside en régimen de alquiler, ocho puntos porcentuales por encima de la media del Estado y trece puntos porcentuales más que en Euskadi (tiendo en cuenta para el análisis comparado a cesión gratuita) En algunos Estados de especial relevancia como Alemania el alquiler representa la mitad de los hogares del país.
 - **La población con menores ingresos es la que reside, en una considerable mayor proporción, en viviendas en régimen de alquiler.** Esta tendencia se produce en la totalidad de Estados miembro.
 - En el caso de España, el 38% de los hogares con menores ingresos (por debajo del 60% de la media de ingresos) reside en alquiler, frente al 17% en el caso de las personas con un ingreso superior.
- **El precio del alquiler alcanza en el tercer trimestre de 2017 niveles cercanos a los máximos históricos en Bizkaia y Gipuzkoa,** superando ampliamente la cota de 900 euros mensuales como promedio.
 - Este nivel muy elevado de precios se asocia a una tendencia estructural al incremento de las rentas de alquiler que se ha prolongado a lo largo de este Siglo XXI, excepto el período 2009-2013, en el que se registró un moderado decrecimiento, muy inferior al observado en el caso de la vivienda en venta.
 - En Araba, en cambio, el precio del alquiler muestra en 2017 una tendencia decreciente tras un cierto repunte en 2015 y 2016.
 - Euskadi continua en 2017 a la cabeza del ranking de CCAA con un precio mayor del alquiler, aunque estaría por debajo en la actualidad de los niveles superiores que se están alcanzando en Cataluña y la Comunidad de Madrid , tras en gran incremento del precio del alquiler en los últimos años en esas Comunidades altamente dinámicas..
- Tal y como se analiza en un reciente informe del Observatorio Vasco de Vivienda sobre políticas de vivienda en la UE 2017,, el **notable peso del alquiler en alguno de los principales Estados europeos ,está generado una situación muy compleja debido al gran aumento de la demanda de alquiler en las principales capitales:**
 - Colectivos y grupos de población especialmente sensibles por su delicada situación socioeconómica se están viendo expulsados a los extra-radios de estas ciudades.
 - Las autoridades locales están viéndose obligadas a promover sistemas administrativos de control de precios ante la imposibilidad de contener estos procesos inflacionistas con otro tipo de medidas más tradicionales.
 - En algunas ciudades europeas, la presión de la demanda turística y el boom de las plataformas web de alquiler turístico, están también contribuyendo a la reducción de la oferta de alquiler y al encarecimiento de la vivienda. En este ámbito, las autoridades locales, están promulgando marcos regulatorios que tratan de contener el gran aumento de la oferta de este tipo de alojamientos.
- **La incidencia de los litigios y lanzamientos judiciales ha disminuido en los últimos años.** En este orden de cosas, **un rasgo diferencial del mercado del alquiler en Euskadi consiste en su elevado nivel de intervención pública.** De este modo, los programas de ayudas y prestaciones gestionados por las Administraciones Vascas, fundamentalmente por el Gobierno Vasco, benefician al **40% del parque de vivienda libre con un monto anual que supera los 100 millones de euros.**