

## FOCUS · El sector del alquiler español gana peso

El sector del alquiler tiene un peso relativamente reducido en España. En 2012, el 20,8% de los hogares españoles residía en una vivienda en régimen de alquiler, un nivel significativamente inferior al 33,0% del conjunto de la eurozona. De hecho, la distancia respecto al porcentaje de hogares arrendatarios alemanes (46,7%) y franceses (36,3%) es incluso mayor. La literatura económica indica que un mayor dinamismo del sector del alquiler podría ser beneficioso para la economía: aumentaría la movilidad geográfica de los trabajadores y reduciría la concentración excesiva de recursos en el sector de la construcción.

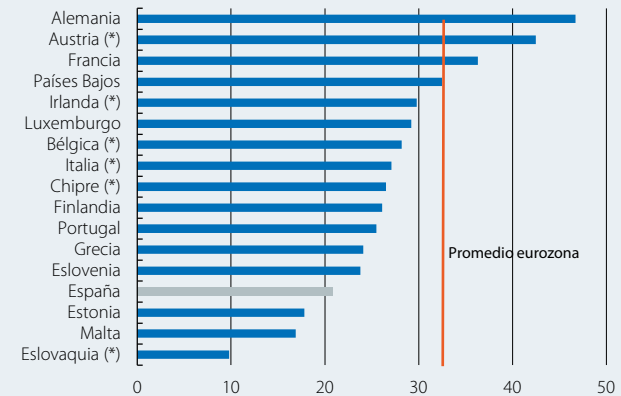
Los factores que influyen en la decisión de los hogares de comprar o alquilar una vivienda pueden ser de índole muy distinta. En España, el sesgo cultural a favor de la propiedad de la vivienda, junto con las facilidades de crédito hipotecario en los años previos a la recesión, situó la ratio de hogares propietarios de una vivienda por encima del 80% en 2007. Existen otros factores que también contribuyeron a alcanzar esta ratio: la política fiscal incentivaba claramente la adquisición de viviendas y, simultáneamente, la limitada eficiencia del sistema judicial reducía la oferta de viviendas en alquiler (véase tabla). En este sentido, el censo de 2011 mostraba que un elevado porcentaje del parque de viviendas permanecía vacío (13,7% en España frente al 4,4% registrado en Alemania).

Sin embargo, los datos de los últimos años muestran que el porcentaje de hogares en posesión de una vivienda se ha reducido ligeramente, del 80,5% en 2005 al 79,2% en 2012. Se trata de una caída moderada (en Irlanda, la disminución ha sido de ocho puntos porcentuales en el mismo periodo). Entre la población más joven, sin embargo, el descenso ha sido importante: se ha pasado del 58,1% de 2007 al 47,7% en 2012. Para el conjunto de la población, un análisis de los flujos de los hogares nuevos muestra cambios más profundos en el régimen de tenencia de sus viviendas. Entre 2010 y 2012, el aumento de los hogares con una vivienda en propiedad representó el 56,7% del total de hogares creados, una cifra significativamente inferior al 81,1% que se registró entre 2006 y 2008.

Por lo tanto, los datos indican cierta ganancia del peso relativo por parte del sector del alquiler español en los últimos años. Es cierto que parte de este aumento podría ser corregido parcialmente a medida que mejoren las condiciones económicas y financieras de los hogares. Sin embargo, esperamos que las reformas adoptadas por el Gobierno español en los últimos años — como la eliminación de la desgravación fiscal por la compra de primera residencia y las nuevas leyes en materia de alquiler que flexibilizan el sector y dan mayor protección jurídica al arrendador — ayuden a mantener la tendencia observada.

### Hogares en régimen de alquiler

Respecto al total de hogares (%)



Nota: (\*) Datos de 2011.

Fuente: "la Caixa" Research, a partir de datos de Eurostat y del INE.

### Índices de eficiencia del sistema judicial (\*)

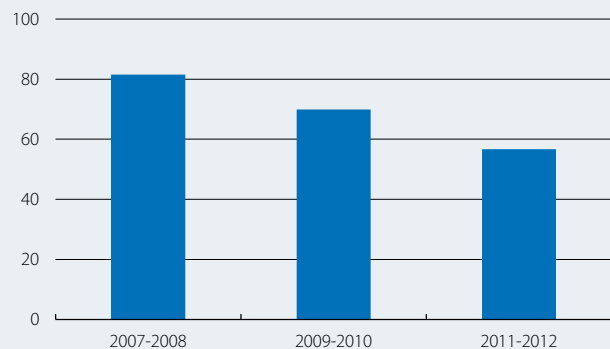
	Ranking	Número de procedimientos	Duración de los procesos (días)	Coste (% cantidad demandada)
Alemania	5	30	394	14,4
Austria	7	25	397	18
Francia	8	29	390	17,4
Finlandia	9	33	375	13,3
Bélgica	18	26	505	17,7
Portugal	22	32	547	13
Países Bajos	32	26	514	23,9
Irlanda	63	21	650	26,9
España	64	40	510	17,2
Grecia	87	39	819	14,4
Italia	160	41	1.210	29,9

Nota: (\*) Calculado como el tiempo, el coste y el número de procedimientos necesarios desde que un abogado interpone una demanda por impago hasta que se produce el pago.

Fuente: "la Caixa" Research, a partir de datos del Banco Mundial.

### Nuevos hogares propietarios de una vivienda (\*)

Respecto a los nuevos hogares creados (%)



Nota: (\*) Calculado como el incremento de hogares propietarios de la vivienda dividido por el aumento de hogares españoles.

Fuente: "la Caixa" Research, a partir de datos del INE.