



**FACULTAD DE CIENCIAS  
ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS**

**RENTAS POR ALQUILER DE VIVIENDA:  
EVOLUCIÓN EN ESPAÑA DE 2014 A 2019**

Trabajo de Fin de Grado presentado por D. Adrián Gómez Arce, siendo la tutora del mismo la profesora D<sup>a</sup> Vicenta María Márquez de la Plata y Cuevas.

Vº. Bº. de la tutora:

D<sup>a</sup> V. María Márquez de la Plata y Cuevas

Alumno:

D. Adrián Gómez Arce

Sevilla, mayo de 2020.



**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
Y EMPRESARIALES**

**TRABAJO FIN DE GRADO  
CURSO ACADÉMICO [2019-2020]**

**TÍTULO:**

**RENTAS POR ALQUILER DE VIVIENDA: EVOLUCIÓN EN ESPAÑA DE 2014 A  
2019.**

**AUTOR:**

**ADRIÁN GÓMEZ ARCE**

**TUTORA:**

**D<sup>a</sup> VICENTA MARÍA MÁRQUEZ DE LA PLATA Y CUEVAS**

**DEPARTAMENTO:**

**ECONOMÍA APLICADA I**

**ÁREA DE CONOCIMIENTO:**

**MÉTODOS CUANTITATIVOS PARA LA ECONOMÍA Y LA EMPRESA**

## ÍNDICE

---

<b>1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....</b>	<b>5</b>
<b>2. BASES DE DATOS. METODOLOGÍA. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.....</b>	<b>7</b>
2.1. BASES DE DATOS EMPLEADAS.....	7
2.2. METODOLOGÍA.....	7
2.3. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.....	7
<b>3. SITUACIÓN ACTUAL DEL ALQUILER.....</b>	
3.1. EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA....	11
3.2. EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS.....	12
3.3. EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS POR TRAMOS DE EDAD.....	13
<b>4. LOS PRECIOS DEL ALQUILER.....</b>	<b>17</b>
4.1. EL PRECIO CUADRADO DEL METRO CUADRADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA.....	17
4.2. EL PRECIO CUADRADO DEL METRO CUADRADO DEL ALQUILER POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS.....	18
<b>5. ESTUDIO DE LAS POSIBLES VARIABLES EXPLICATIVAS DEL PRECIO DEL ALQUILER EN ESPAÑA.....</b>	<b>25</b>
5.1. EL PRECIO DEL ALQUILER EN RELACIÓN CON EL NÚMERO DE HOGARES EN ALQUILER.....	25
5.2. EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA.....	26
5.3. EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL DESEMPLEO .....	27
5.4. EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.....	29
5.5. EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL TURISMO EN ESPAÑA.....	29
<b>6. CONCLUSIONES Y FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>31</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>33</b>



## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.

En los últimos años, numerosos estudios apuntan a que los españoles han llevado a cabo un visible cambio en la mentalidad ante el mercado inmobiliario. Hasta hace no mucho, el régimen dominante era la adquisición de viviendas como propiedad, pero desde hace poco tiempo hemos podido ver una tendencia de cambio, adquiriendo un papel cada vez más importante el mercado del alquiler.

El motivo de estudio de este trabajo es, además del académico, proporcionar argumentos para contrastar dos afirmaciones. En primer lugar, en España se ha producido un aumento de los precios del alquiler en el periodo 2014-2019, y, en segundo lugar, se ha producido un cambio en el comportamiento de la población española respecto al alquiler.

Para corroborar, o no, estas afirmaciones, estudiamos el comportamiento de los alquileres, la forma en la que se distribuyen los hogares según el régimen de tenencia a lo largo de estos años; y, qué zonas en España se han visto más involucradas por esta evolución y cuáles menos.

Analizaremos los diferentes tipos de alquiler de vivienda, exponiendo sus diferencias, la normativa a los que éstos se someten y estudiamos para qué grupos de edad es más frecuente el alquiler o la propiedad.

Estudiamos las posibles causas del incremento de los alquileres, centrándonos en aquella que creamos que haya tenido mayor influencia en esto.

Para finalizar daremos una conclusión a cerca del objeto de estudio y dejaremos futuras líneas de investigación abiertas debido a la situación a la que nos enfrentamos con la pandemia del Covid-19.



## 2. BASES DE DATOS. METODOLOGÍA. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.

### 2.1 BASES DE DATOS EMPLEADAS.

Las bases de datos, de especial importancia en el precio del alquiler, son por el lado de la oferta, las recogidas en las páginas web de instituciones privadas como *El idealista* y *Fotocasa*; que al publicar los alquileres lo hacen incluyendo comisiones y gastos de gestión, entre otros. En cada ocasión. Se hará referencia al momento en el que se efectúa la consulta.

En cuanto a las fuentes públicas contamos con una gran variedad de fuentes en la red, y gratuitas, si bien es cierto que los propietarios de las viviendas no siempre declaran su uso, buscando evitar el pago de tasas e impuestos. Las bases de datos públicas utilizadas son: el Instituto Nacional de Estadística (INE), El banco de España y el Observatorio de la Vivienda del ministerio de Fomento, .... Nuestra variable principal (precio del alquiler) por definición es la cantidad de dinero que permite que dos partes efectúen de manera temporal la cesión de un bien, en este caso de una vivienda.

### 2.2 METODOLOGÍA.

Una vez consultadas las bases de datos, utilizando las herramientas para su tratamiento que proporciona el Office 365, versión 2019, en especial, la hoja de cálculo y el procesador de texto; se elaboran las tablas y los gráficos para proceder a su análisis calculando las medidas estadísticas, utilizando los datos por año para todas las comunidades autónomas se calculan medidas de posición y dispersión como el percentil de orden 10, de orden 25, 75 y 90, esta medida nos indicará el valor de la variable por debajo del cual se encuentra un porcentaje dado de observaciones en un grupo, la obtendremos en Excel mediante la fórmula  $=PERCENTIL(C3:U3;0,1)$  en caso de que fuera para el percentil de orden 10, lo haremos de igual forma modificando el 0,1 por 0,25 o 0,9 según el orden que queramos obtener. Calcularemos la media, mediana, y moda que son, el promedio de los valores  $=PROMEDIO(C3:U3)$ , el valor que se encuentra a la mitad  $=MEDIANA(C3:U3)$  y el que aparece con más frecuencia  $=MODA(C3:U3)$ , respectivamente. Así como los coeficientes de variación, que son la relación entre las desviaciones típicas de una muestra y sus medias para así, poder ver de una forma clara la representatividad de las medias y estudiar la dispersión  $=DESVEST(A1:A10)/PROMEDIO(A1:A10)$ .

En primer lugar, recabamos información acerca de los precios de los alquileres, utilizando tanto fuentes públicas como privadas. Establecemos las condiciones actuales para describir el panorama actual de los alquileres en España, en las diferentes comunidades autónomas, y en concreto para el caso de los alquileres de uso turístico. Posteriormente, estudiamos las rentas de alquiler en España en el periodo 2014-2019.

En una fase posterior utilizaremos la técnica de correlación y de regresión, primero para ver si tiene sentido establecer relaciones lineales entre el precio de los alquileres y los factores que se podrían considerar explicativos del mismo; y, posteriormente, para explicitar el modelo que explica el precio de los alquileres en función de otras variables.

### 2.3 MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.

Existen 17 comunidades autónomas que elaboran normativas diferentes en relación con el objeto de estudio, por tanto, debemos tener en cuenta la normativa de los ayuntamientos de los municipios de las viviendas en alquiler, por lo que se compone un

entramado de normativa que infiere y, en ocasiones, interfiere en el mercado de vivienda en alquiler, tanto desde la oferta como desde la demanda.

La clasificación de los alquileres, atendiendo a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 del 24 de noviembre, dependiendo del tipo de uso, debemos diferenciar distintos supuestos:

**Arrendamiento de vivienda para residencia habitual:** Cuando el arrendatario puede permanecer al menos tres años en la vivienda, salvo que cada año éste quiera resolver el contrato, comunicando tal decisión con treinta días de antelación a la fecha de finalización, tal como establece el art. 9 de dicho precepto legal. Para este tipo de arrendamiento, si bien está exento del IVA, si se alquila a particulares, en todo caso está sujeto al ITP, impuesto de transmisiones patrimoniales, además éste depende de cada comunidad autónoma. Adicionalmente, como rendimiento de capital inmobiliario, debe declararse en el IRPF.

**Arrendamiento de temporada:** Aquellos en los que existe un uso distinto al de vivienda. La gran ventaja respecto al de vivienda es que no existe un plazo mínimo como, por ejemplo, el caso de una vivienda por temporada escolar, verano, o traslado laboral, en el que no se ofrecen servicios complementarios de hostelería como recepción, limpieza. Etc., ni se encuentra canalizado en ninguna plataforma turística de alquiler. Precisamente, si se dieran estos requisitos, estaríamos ante un apartamento turístico, que analizaremos en el siguiente punto.

Por poner un ejemplo, la vivienda alquilada en verano en la playa por una semana, quincena o mes, que no cuenta con otros servicios complementarios de limpieza, cambio de sábanas o centralita telefónica, ni es promocionada en canales de oferta turística, será un arrendamiento de temporada sometido a la LAU 29/1994.

En relación con las obligaciones tributarias de ambas partes en este arrendamiento de temporada, por lo que respecta a IVA, está exento, por lo que el inquilino solo tiene que pagar al arrendador la renta pactada. Sí tendrían que pagar IVA las sociedades que actúen como arrendatarias de viviendas, tal y como refleja la consulta vinculante de la dirección general de tributos 0274-08. Sin embargo, algunos tribunales señalan que las operaciones van a quedar exentas de IVA si en el contrato de arrendamiento aparece el nombre de la persona física que va a ocupar la vivienda. Adicionalmente se grava en el apartado correspondiente del IRPF.

**Arrendamiento de “apartamento o vivienda de uso turístico”:** Se trata de un arrendamiento de muy corta duración, excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y sometido a la legislación de la Comunidad Autónoma.

La polémica se desató a raíz de la ley 4/2013, de 4 de junio, de flexibilización y fomento del mercado del alquiler, cuando añadió otra letra más (e) al actual art. 5 LAU 29/1994, sobre “arrendamientos excluidos”. Dicho precepto señala:

“Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: ... e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

Es decir, aparecía la figura de los “apartamentos turísticos”, pero esto no significaba la desaparición de los de “temporada”. Precisamente, la Ley 4/2013, que reforma la LAU, al final del preámbulo 2, “(...) de ahí que la reforma de la ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación”. En consecuencia, cuando en la vivienda no se presten los servicios que la normativa de cada Autonomía o Ayuntamiento haya establecido al efecto, no estaremos ante un arrendamiento turístico o de uso vacacional, sino el contemplado en la LAU.



Cada comunidad autónoma aprueba su propia normativa que regula estos requisitos y define qué se entiende por apartamento turístico. De ahí que siempre que exista un “régimen específico” tal como indica el art. 5 e), habrá que estar a este y no a la LAU.

Dicho esto, en Andalucía, la normativa aplicable perteneciente al decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, de la consejería de Turismo y Comercio (BOJA núm. 1, 2 de enero de 2014).

“Los establecimientos de apartamentos turísticos se someterán a las prescripciones de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, a los establecido en el presente Decreto y a la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación. En particular, si se prestasen servicios complementarios ofertados al público en general se someterán, además, a la normativa vigente que resulte de aplicación en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, en su caso.

Asimismo, los establecimientos de apartamentos turísticos estarán sometidos a las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, edificación, ordenación territorial y urbanística, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad e higiene, seguridad, prevención de incendios, humos, aguas, las referidas a la promoción de la accesibilidad y de protección de consumidores y usuarios, así como a cualesquiera otras que les fueren de aplicación.

En los espacios naturales protegidos y en los terrenos forestales se estará, además, a lo establecido por su régimen jurídico.

El emplazamiento y la construcción de los establecimientos respetarán el paisaje y se integrarán armónicamente en el mismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 10.2 del texto refundido de la ley del suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, 20 de junio, en el artículo 57 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía y en las determinaciones del planeamiento territorial que les sean de aplicación.” (Normativa andaluza 194/2010)

En cuanto a las obligaciones tributarias de estos alquileres, para estos arrendamientos habrá que presentar declaraciones relativas al comienzo, modificación y cese de las actividades que determinan la sujeción al IVA (arrendador de bienes), teniendo que presentar declaraciones y liquidaciones e ingresar el importe resultante. Las cantidades que reciben los propietarios en concepto de rentas por el alquiler de la vivienda tributan en el IRPF como capital inmobiliario. Si el arrendamiento se realiza como actividad, las cantidades obtenidas tienen la consideración de actividades económicas, dentro de cuyo apartado específico deberán ser declarados. En el caso de que el alquiler de los alojamientos turísticos no se limite a la mera puesta a disposición de los inmuebles, sino que se complemente con la prestación de servicios propios de la industria hotelera, también tendrían la consideración de rendimientos de actividades económicas.



### 3. SITUACIÓN ACTUAL DEL ALQUILER.

#### 3.1 EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.

Las rentas por alquiler en España han tomado un papel muy relevante en el porcentaje de hogares por régimen de tenencia de la vivienda. Para afirmar esto nos basamos en los datos oficiales publicados por el Instituto Nacional de Estadística, tabla 3.1. La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) es una encuesta anual orientada a proporcionar informaciones comparables y armonizadas sobre diferentes aspectos, en nuestro caso, referente a la vivienda. Para la realización de la ECV se toma una muestra de unas 15.000 viviendas distribuidas en 2.000 secciones censales de todo el territorio nacional. El método de recogida de datos es el de entrevista personal, en nuestro caso, a los propietarios de las viviendas incluidas en la muestra. Para obtener datos omitidos o corregir errores, el encuestador puede complementar las entrevistas con llamadas telefónicas.

El INE lleva publicando datos sobre hogares por régimen de tenencia desde 2004 y hasta 2018, realizándose con una periodicidad de una vez al año. Los resultados se muestran en la siguiente tabla:

Régimen de tenencia de la vivienda	2014	2015	2016	2017	2018
en propiedad	78,1	77,3	77,1	76,7	76,1
en alquiler	14,9	15,6	16,3	16,9	17,5
a precio de mercado	12,4	13,1	13,8	14,3	14,8
a precio inferior del mercado	2,5	2,5	2,5	2,6	2,7
en cesión	7	7,1	6,5	6,4	6,4
<b>TOTAL</b>	100	100	99,9	100	100

Tabla 3.1. Evolución de la distribución porcentual de los hogares españoles en función del régimen de tenencia de su vivienda desde 2014 al 2018

*Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE.*

En 2018, el número de hogares en España era de 18.535.900, de los cuáles, 3.243.783 eran de alquiler, según la distribución en función del régimen de tenencia de la vivienda, es decir, el 17,5% de los hogares (este valor incluye hogares en alquiler a precio de mercado e inferiores al precio de mercado). El porcentaje mencionado es el más alto del periodo estudiado, suponiendo 0,6 puntos porcentuales más que en 2017. Si observamos la evolución en el número de hogares junto a los porcentajes de la tabla anterior vemos que el alquiler toma cierto protagonismo, subiendo su porcentaje en la tabla 3.1 y habiendo aumentado el número de hogares en la tabla 3.2. Si suponemos que el mercado es relativamente limitado, estaríamos viendo que en el 2018 hubo más alquileres que en los cinco años observados, esto significa que el porcentaje de hogares con vivienda en propiedad es menor. La encuesta sitúa el 76,1% de hogares que mantiene la vivienda en propiedad y el 6,4% restante a viviendas de cesión gratuita.

Años	N.º de hogares en España
2014	18.303.100
2015	18.346.200
2016	18.406.100
2017	18.472.800
2018	18.535.900

Tabla 3.2 Número de hogares en España desde 2014 a 2018

*Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE*

Hemos calculado las tasas de variación del porcentaje de hogares en cada uno de los tres casos, así como las tasas medias acumulativas para este período, tomando como base el año 2014, los resultados se ofrecen en la tabla 3.3, que aparece bajo estas líneas:

	Régimen de tenencia de la vivienda		
	Propia	Alquiler	Cesión
Tasas de variación para el período 2014 al 2018	-2,6%	17,4%	-8,6%
Tasas medias acumulativas para el período 2014 al 2018	-0,65%	4,10%	-2,22%

Tabla 3.3 Comparación de las evoluciones de la distribución porcentual de los hogares españoles en función del régimen de tenencia de su vivienda desde 2014 al 2018

*Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE.*

De la tabla 3.3 se pueden comprobar que el alquiler, no sólo no ha disminuido como modelo de tenencia de vivienda por los hogares españoles, sino que incluso, para estos años estudiados ha aumentado en un 17,4% y en 4,10% de forma acumulativa. Además, teniendo en cuenta que el número de hogares apenas varía, lo hace incrementándose en menos del 1,3%, resultan más llamativas esas variaciones positivas de los alquileres.

### 3.2 EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

Utilizando, de nuevo, la Encuesta de Condiciones de Vida que elabora el INE, tratamos de analizar si hay o no diferencias significativas entre las comunidades autónomas, para todo el período analizado. De la misma forma calculamos las tasas de variación para el período completo y la tasa media acumulativa. Tal y como se recoge en la siguiente tabla.

	Andal	Aragón	Asturi	Balear	Canaria	Cantal	CLeón	CMan	Catalu	Val	Extrem	Galicia	Madrid	Murcia	Navarr	Euskad	LaR
<b>Propiedad</b>																	
2018	79,6	78,7	76,1	65,9	65,5	78,2	82,1	78,7	69,6	77,7	82,8	79,2	73,4	80,1	79,4	83,1	82,6
2017	79,3	81,6	77,2	68,2	67,3	80,6	81,8	77,4	71,9	76,8	83,4	78,1	73,0	83,3	82,4	85,0	83,7
2016	79,9	83,3	79,6	66,9	69,1	78,5	83,0	81,4	73,7	75,9	83,2	80,8	71,1	79,6	83,2	83,7	84,7
2015	79,6	79,9	82,6	64,4	73,5	76,5	84,0	81,4	73,8	76,6	78,0	80,4	72,6	77,8	83,7	83,7	83,7
2014	78,7	78,4	82,0	64,8	78,0	80,5	83,3	81,9	74,1	78,0	77,9	83,5	74,3	76,3	85,2	85,4	84,9
<b>Alquiler</b>																	
2018	14,1	13,4	15,6	28,3	19,5	13,4	11,7	15,0	26,3	16,2	8,3	8,0	23,6	12,8	12,4	12,1	12,1
2017	13,1	10,8	14,4	26,7	19,4	11,1	11,8	15,0	23,6	16,0	8,5	11,2	24,3	10,9	9,7	11,5	12,8
2016	13,3	8,2	12,5	25,5	19,6	13,2	10,0	12,0	22,1	15,9	8,4	11,0	24,5	10,9	11,8	11,6	12,0
2015	10,9	13,3	11,1	30,6	18,6	14,5	8,7	11,5	20,9	14,9	8,8	11,6	22,9	11,5	11,0	12,3	10,6
2014	12,0	15,3	9,7	30,9	15,0	12,4	10,7	9,2	20,4	13,6	8,1	9,6	21,4	12,2	10,3	10,1	9,6
<b>Cesión</b>																	
2018	6,3	8,0	8,4	5,8	15,0	8,4	6,2	6,3	4,1	6,1	9,0	12,8	3,0	7,1	8,2	4,8	5,3
2017	7,6	7,6	8,4	5,1	13,4	8,3	6,4	7,6	4,5	7,1	8,1	10,7	2,7	5,8	7,9	3,5	3,5
2016	6,9	8,6	7,9	7,6	11,3	8,2	7,1	6,6	4,1	8,1	8,4	8,2	4,4	9,5	5,0	4,7	3,3
2015	9,4	6,8	6,3	5,0	7,9	9,0	7,3	7,1	5,3	8,6	13,2	8,0	4,6	10,7	5,3	3,9	5,6
2014	9,3	6,2	8,3	4,3	7,0	7,1	6,1	8,9	5,5	8,4	13,6	6,9	4,3	11,5	4,5	4,5	5,5
<b>TV alq</b>	17,5%	-12,4%	60,8%	-8,4%	30,0%	8,1%	9,3%	63,0%	28,9%	19,1%	2,5%	-16,7%	10,3%	4,9%	20,4%	19,8%	26,0%
<b>k alq</b>	3,3%	-2,6%	10,0%	-1,7%	5,4%	1,6%	1,8%	10,3%	5,2%	3,6%	0,5%	-3,6%	2,0%	1,0%	3,8%	3,7%	4,7%
<b>TV prop</b>	1,1%	0,4%	-7,2%	1,7%	-16,0%	-2,9%	-1,4%	-3,9%	-6,1%	-0,4%	6,3%	-5,1%	-1,2%	5,0%	-6,8%	-2,7%	-2,7%
<b>k prop</b>	0,2%	0,1%	-1,5%	0,3%	-3,4%	-0,6%	-0,3%	-0,8%	-1,2%	-0,1%	1,2%	-1,1%	-0,2%	1,0%	-1,4%	-0,5%	-0,5%
<b>TV cesión</b>	-32,3%	29,0%	1,2%	34,9%	114,3%	18,3%	1,6%	-29,2%	-25,5%	-27,4%	-33,8%	85,5%	-30,2%	-38,3%	82,2%	6,7%	-3,6%
<b>k cesión</b>	-7,5%	5,2%	0,2%	6,2%	16,5%	3,4%	0,3%	-6,7%	-5,7%	-6,2%	-7,9%	13,2%	-6,9%	-9,2%	12,8%	1,3%	-0,7%

**Tabla 3.5. Evolución del alquiler por CCAA.**

**Fuente: Elaboración propia con datos del INE.**

Teniendo en cuenta que la media española por año en relación con el porcentaje de hogares que viven de alquiler es, para 2018, del 17,5% del total de los hogares, utilizaremos este valor como referencia para marcar en gris aquellas comunidades que superan este porcentaje para este último año. Sin embargo, para ver las mayores evoluciones, hemos elaborado las tasas de variación y las anuales medias acumulativas para todo el periodo, estos valores nos ayudarán a comprobar que variación ha sufrido cada comunidad autónoma. Por el lado contrario, resaltaremos aquellas comunidades con menor porcentaje y aquellas que han sufrido menor variación, llegando a aparecer tasas negativas. Para finalizar el comentario de esta tabla veremos si las evoluciones según el régimen de tenencia tienen algún tipo de parecido o, por el contrario, son totalmente distintas.

En primer lugar y, siguiendo el orden redactado anteriormente, tenemos como comunidades con mayor porcentaje de hogares en alquiler a las Islas Baleares, Cataluña, Madrid y Canarias, en este orden y con un 28,3%, 26,3%, 23,6% y 19,5% respectivamente. Si observamos las tasas de variación y las acumulativas (TV alq, k alq) vemos que los mayores aumentos corresponden a Castilla-La Mancha y Asturias, con unas tasas de variación muy llamativas del 63% y 60,8%. También presentan variaciones considerables las comunidades de Canarias (30%), Cataluña (28,9%) y La Rioja (26%). En el lado opuesto destacan Extremadura (8,3%) y Galicia (8%), esta última, además, presenta la menor tasa de variación de todas las comunidades autónomas (-16,7%). El podio de comunidades con tasas de variación negativas quedaría completo con Aragón (-12,4%) y Baleares (-8,4%).

Resulta llamativo este último dato, las Islas Baleares es la comunidad autónoma con mayor porcentaje de hogares en régimen de alquiler y, sin embargo, su tasa de variación y, por ende, su tasa anual media acumulativa son negativas.

Si ahora observamos las tasas de variación para hogares en régimen de propiedad y cesión, teniendo en cuenta ambos datos a nivel nacional, destaca a nivel de propiedad Canarias (-16%) y a nivel de hogares en régimen de cesión vemos los dos mayores picos en Canarias (114,3%) y Galicia (85,5%). Viendo estos datos podemos concluir que las tasas de variación siguen tendencias totalmente distintas en función del régimen de tenencia al que se refieran.

A continuación, estudiaremos la tendencia a adquirir vivienda en propiedad o alquiler para los diferentes rangos de edad que nos proporciona la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística.

### **3.3 EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA POR TRAMOS DE EDAD.**

El objetivo del estudio de la tenencia de vivienda por tramos de edad no es otro que el poder conocer si la variación en el alquiler que hemos visto en el epígrafe anterior se corresponde por igual para toda la población o si hay algunos tramos de edad donde esto es más frecuente y en otros donde el aumento en el alquiler apenas haya estado presente. Para poder conocer esta cuestión nos apoyaremos, una vez más, en los datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística para el periodo 2014-2018. Agruparemos estos datos y estudiaremos la variación que han sufrido por tramos de edad.

<b>AÑOS</b>	<b>16-29</b>	<b>30-44</b>	<b>45-64</b>	<b>65 y +</b>
<b>Propiedad</b>				
<b>2018</b>	29,6	60,7	80,4	89,6
<b>2017</b>	26,5	63,8	80,5	89,2
<b>2016</b>	28,4	64,4	80,9	90,1
<b>2015</b>	34,2	65,3	81,4	89,3

<b>2014</b>	34,2	68,6	82	89,8
<b>Alquiler</b>				
<b>2018</b>	52,4	29,9	14,3	6,7
<b>2017</b>	52,2	28,0	14,0	6,5
<b>2016</b>	52,8	26,2	13,9	5,8
<b>2015</b>	48,4	24,3	13,1	6,0
<b>2014</b>	50,1	21,8	12,2	5,7
<b>TV (propiedad).</b>	-13,45%	-11,52%	-1,95%	-0,22%
<b>k (propiedad).</b>	-2,85%	-2,42%	-0,39%	-0,04%
<b>TV (alquiler).</b>	4,59%	37,16%	17,21%	17,54%
<b>k (alquiler).</b>	0,90%	6,52%	3,23%	3,29%

**Tabla 3.6. Régimen de tenencia de vivienda por edad para España. Tasas de variación y tasas acumulativas para la propiedad y el alquiler por edades.**

*Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE.*

Como observamos en la tabla 3.6., la tendencia en la adquisición de vivienda en propiedad ha caído para todos los rangos de edad, siendo de -13,45% para personas de entre 16 y 29 años, -11,52% para aquellas que se encuentran entre los 30 y los 44, -1,95% para personas de entre 45 y 64 años y -0,22% para aquellas con 65 años o más. Como vemos, esta variación es mayor para los jóvenes, pero a medida que nos situamos en rangos de edad mayores observamos que la variación es inferior, llegando a ser prácticamente nula en aquellas personas con 65 años o más. Esto nos indica que esta tendencia está presente en el sector joven de la población.

En el lado opuesto, tenemos que, el alquiler de la vivienda ha llevado una evolución creciente en los últimos años para todos los rangos de edad. Siguiendo el patrón anterior vemos que este crecimiento es más llamativo para personas de entre 30 y 44 años, con una tasa de variación del 37,16%, siendo el mismo para el resto de las edades más leve.

Sin embargo, al comparar con fuentes de información privada, en este caso fotocasa, encontramos algunas discrepancias. Concretamente los datos referentes a 2018 y 2019 del informe llamado "Radiografía del mercado de la vivienda 2018-2019". Este informe utiliza unos rangos de edad diferentes a los mostrados en la tabla del INE. Según esta web, en 2019 el 79% de los mayores de edad (18 años) vivían en una vivienda de propiedad frente al 21% que residían en vivienda de alquiler. Estos porcentajes son para el 2018 de 82%, para los que residían en vivienda de propiedad y del 18% que vivía en alquiler. Para Fotocasa, el alquiler ha ganado más protagonismo que para el INE.

Este movimiento se ha producido principalmente en el tramo de edad de los jóvenes. Entre las personas de 25 y 34 años en 2019 hay un 37% de particulares que vivían en alquiler y un 63% que lo hacían en propiedad mientras que en 2018 estos porcentajes eran del 30% y el 70% respectivamente. Encontramos otro tramo de edad (45-54 años) en el que el porcentaje desde la propiedad al alquiler ha pasado del 13% en 2018 al 18% en 2019.

Como hemos podido ver a lo largo de este epígrafe, son los jóvenes los que impulsan la tendencia creciente en la opción de optar por una vivienda de alquiler. Según la nota de prensa del INE sobre la Encuesta de Condiciones de Vida, esto podría deberse a diversas causas, entre ellas se señalan:

- 1) El salario medio de las personas menores a 29 años, rango de edad proporcionado por el INE, se sitúa en torno a los 1.000 euros mensuales. Por lo que su capacidad de endeudamiento es muy baja, y las entidades financieras les

requieren garantías adicionales para cubrir los riesgos del impago que dificulta el acceso a las hipotecas.

- 2) Alquiler como forma de vida: La cultura inmobiliaria que fomentaba la compra de viviendas como una forma de ahorro familiar, ha cambiado, los hogares tienen mucho menor tamaño. El alquiler ofrece una nueva visión , con un horizonte temporal más corto que el de la vivienda en propiedad, ofrece también opciones como vivir en una zona urbana con buenas comunicaciones a centros de trabajo, sin necesidad de una hipoteca.
- 3) El impacto de internet en un mercado muy caliente, con ofertas y demandas muy rápidas y sin necesidad de que intervengan, las inmobiliarias o agencias de intermediación. Los jóvenes dejan atrás las inmobiliarias para hacer cualquier tipo de gestión o consulta a través de internet.





## 4. LOS PRECIOS DEL ALQUILER.

### 4.1. EL PRECIO DEL METRO CUADRADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA.

En este epígrafe analizaremos la evolución del precio en los alquileres de viviendas a nivel nacional, en términos corrientes (rentas no ajustadas que no tienen en cuenta la inflación) y en términos reales (rentas ajustadas que tienen en cuenta la inflación). De este modo podremos ver hasta qué punto sólo han crecido los alquileres o si siguen la misma evolución que el resto de los precios.

Recordemos, antes de empezar a recabar datos para este estudio, que debemos tener en cuenta que, en relación con las fuentes públicas, los propietarios de las viviendas no siempre declaran su uso, buscando evitar el pago de tasas e impuestos. Debido a esta situación no tendremos demasiada información sobre la variable de los precios de los alquileres turísticos, al no existir estadísticas oficiales sobre éstos. Por esta razón, nos parece más acertado utilizar la información disponible en la web privada “El idealista” y, con ésta, agruparemos la evolución de los precios corrientes en el periodo estudiado, esta web nos aporta los datos en €/m<sup>2</sup>. Una vez tengamos estos datos, utilizaremos el IPC, dato que sí nos aporta el Instituto Nacional de Estadística. Trabajaremos el IPC y no el IPCA, (dato que nos aporta el Observatorio de la Vivienda del Ministerio de Fomento) debido a las diferencias de cobertura entre ambos índices, el IPCA abarca los gastos de consumo que realizan todos los hogares dentro del territorio económico de cada estado miembro de la UE, sean o no residentes en el mismo, mientras que el IPC considera el gasto en consumo realizado por los residentes, tanto si lo realizan dentro del territorio económico del país como fuera. Con esto, tendremos los datos necesarios para obtener los precios reales e iniciar la comparativa señalada. El valor referido al IPC en la tabla resulta de comparar la tasa de variación del último mes del año anterior con el último mes del año actual. Por ende, incluiremos en la tabla la variación natural que han sufrido estos precios según el Idealista para así comparar ambas variaciones.(T 4.1.)

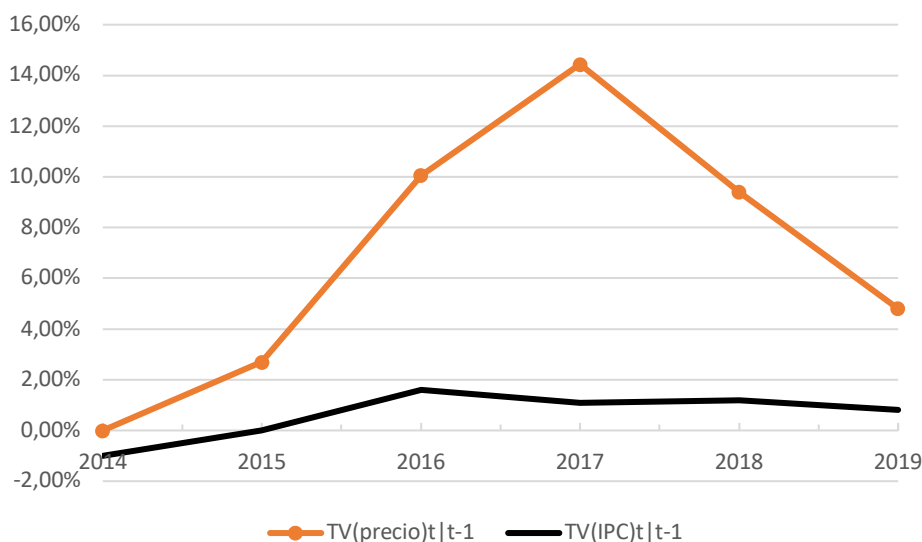
Según un informe publicado por el Idealista en 2019, la metodología usada para recabar datos consta de varios pasos: “Seleccionar la muestra de anuncios, calcular los parámetros en las distribuciones de precios y demanda para la identificación de anuncios anómalos, eliminar anuncios anómalos en precio y fuera de mercado, calcular el precio promedio en zonas finales y no finales y, por último, estimar el nivel de soporte de información y corrección de valores anómalos”. (marzo, 2019)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Precios</b>	7,3€/m <sup>2</sup>	7,5€/m <sup>2</sup>	8,3€/m <sup>2</sup>	9,5€/m <sup>2</sup>	10,4€/m <sup>2</sup>	10,9€/m <sup>2</sup>
<b>TV(precio)<sub>t t-1</sub></b>	--	+2,7%	+10,06%	+14,44%	+9,4%	+4,8%
<b>TV(IPC)<sub>t t-1</sub></b>	--	0,0%	+1,6%	+1,1%	+1,2%	+0,8%

Tabla 4.1.Precios del alquiler (€/m<sup>2</sup>), y tasa de variación de los precios del alquiler y del IPC

*Fuente: Elaboración propia con datos del INE e Idealista.*

Tras analizar los datos mostrados en la tabla podemos comprobar que la evolución del precio a nivel nacional no se corresponde con la evolución del factor inflación. Quizás se aprecie mejor gráficamente, si observamos la siguiente gráfica 4.2. La mayor discrepancia se registra en el año 2017, y a partir de este año se observa que las tasas convergen.



**Gráfica 4.2 Tablas de variación del precio del alquiler y el IPC.**

**Fuente: Elaboración propia con datos del Idealista y el INE.**

De la gráfica 4.2 y la tabla 4.1 se pueden extraer principalmente dos conclusiones:

- 1) Las tasas de variación del alquiler son superiores todos los años a las de inflación.
- 2) Desde el año 2014 las tasas de variación del precio de las viviendas en alquiler divergen hasta al año 2017 de las de inflación, que se mantienen muy estables; y, desde este año al último del que disponemos de información en el momento de realizar este trabajo, la tasa de variación comienza a converger a la de inflación.

De nuevo, procedemos como en los epígrafes anteriores, realizando la observación de estas tasas para las comunidades autónomas, para ver si este comportamiento se corresponde con las comunidades donde el porcentaje de hogares con viviendas en alquiler es mayor, o no.

#### 4.2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

En la tabla siguiente (tabla 4.3) podemos apreciar en color rojo aquellas comunidades que tienen un precio de alquiler superior a la media, que recordemos era 10,9€/m<sup>2</sup> para 2019 y en color verde aquellas con un precio inferior a la media. De un lado tenemos Madrid (14,7€/m<sup>2</sup>), Cataluña (14,2€/m<sup>2</sup>), Baleares (12,6€/m<sup>2</sup>) y Euskadi (11,9€/m<sup>2</sup>), todas ellas con un aumento superior a 2€/m<sup>2</sup> en cuestión de 5 años. Del lado contrario tenemos a Extremadura (5€/m<sup>2</sup>), Castilla La Mancha (5,4€/m<sup>2</sup>), Galicia (6,6€/m<sup>2</sup>), Asturias (7,2€/m<sup>2</sup>), etc. Todas con un aumento de 1€/m<sup>2</sup> aproximadamente durante el lustro.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Andalucía	6	6,2	6,5	7,3	8	8,5
Aragón	5,8	6	6,4	6,7	7,2	7,8
Asturias	6	6	6,3	6,6	6,9	7,2
Baleares	7,9	8,2	10,2	11,9	12,4	12,6
Canarias	6,5	6,9	7,3	8,7	9,7	10
Cantabria	6,1	6,1	6,6	6,8	7,3	7,6
C.León	5,1	5,2	5,4	5,8	6,1	6,5
C.La Mancha	4,5	4,5	4,5	4,8	5,1	5,4
Cataluña	9,3	10	12	13,7	13,6	14,2
C.valenciana	5,2	5,4	5,9	6,5	7	7,5
Euskadi	9,9	9,8	10,3	10,9	11,3	11,9
Extremadura	4,2	4,2	4,5	4,8	4,8	5
Galicia	5,5	5,4	5,6	5,8	6,1	6,6
La Rioja	5	5	5,2	5,5	6	6,5
Madrid	10	10,7	11,7	13	14,2	14,7
Murcia	4,8	4,9	4,9	5,3	5,7	6,1
Navarra	6,2	6,3	6,5	6,9	7,7	8,5

**Tabla 4.3 Precio del metro cuadrado del alquiler para las comunidades autónomas, y en el período 2014 a 2019.**

*Fuente: Elaboración propia con datos del Idealista.*

A continuación, se ofrece una tabla que nos muestra las medidas estadísticas elaboradas sobre los precios corrientes medios anuales por comunidades autónomas, para el periodo estudiado. Éstas nos ayudarán a entender y comprender de mejor manera la evolución del objeto de estudio y, sobre todo, nos aportarán datos para dar mayor exactitud a nuestras conclusiones. (tabla 4.5)

Percentil de orden 10	Percentil de orden 25	Percentil de orden 50	Percentil de orden 75	Percentil de orden 90	Media	Coeficiente de variación	Mediana	Moda
4,71	5,13	6	7,55	9,55	6,522	0,285	6	6
4,78	5,25	6,1	7,875	8,888	6,706	0,302	6,05	5,4
4,78	5,45	6,5	8,575	10,72	7,156	0,328	6,45	4,5
5,15	5,8	6,8	9,675	12,23	7,833	0,353	6,75	4,8
5,52	6,1	7,3	10	12,76	8,289	0,342	7,25	6,1
5,89	6,53	7,7	10,23	13,08	8,717	0,328	7,7	6,5

**Tabla 4.4 Medidas estadísticas para la variable precios del alquiler por comunidades autónomas, para el período 2014-2019.**

*Fuente: Elaboración propia con datos del INE.*

En primer lugar, encontramos los percentiles, esta medida nos indica qué porcentaje de valores son inferiores a este, es decir, si observamos el percentil 75, podríamos decir que el 75% de las CCAA tiene un precio del metro cuadrado del alquiler por debajo de éste. De igual modo, si vemos un ejemplo, en 2019 encontramos el percentil 90 en 13,08€, sólo el 10% de las comunidades tiene un precio del metro cuadrado del alquiler por encima de este valor, éstas son Madrid (14,7€) y Cataluña (14,2€). Es interesante observar que la horquilla de los percentiles se va abriendo con el trascurso de los años. Tras observar los percentiles de orden 10, 25, 50, 75 y 90 nos encontramos con el coeficiente de variación, este coeficiente es una medida adimensional que indica

el tamaño relativo de la desviación estándar respecto a la media y con esta medida analizaremos la variabilidad de los datos, es decir, si nos fijamos en el año 2017 vemos que éste es 35,3%, al ser este valor el mayor para todo el periodo podemos afirmar que 2017 es el año con mayor variabilidad en los precios entre comunidades autónomas, tal y como se comentó en el epígrafe anterior, éste era el año de mayor discrepancia entre las tasas de variación de la inflación y la de los alquileres. Sin embargo, podemos considerar que la media es representativa para todos los años, si bien la dispersión relativa es cada vez mayor.

Tanto la media como la mediana van aumentando a lo largo de los años. La media, moda y mediana nos indican el precio medio por año para el conjunto de datos, el valor que más se repite en la serie y, por último, el dato que se encuentra justo a la mitad, dejando a cada lado la mitad de las comunidades autónomas. Para este último hemos ordenado todos los precios de menor a mayor valor. Si vemos como ejemplo el año 2014 podríamos afirmar que la media de los precios para todas las CCAA es 6,522€, el valor que más se repite durante este año son 6€ (Andalucía y Asturias) y para finalizar, el valor que refleja la mediana es el 6, dato que, viendo la columna ordenada, pertenece a Asturias. Por tanto, esta comunidad es el punto medio del conjunto de datos.

Si ahora se calculan las tasas de variación del precio de la vivienda en alquiler, así como las tasas medias acumulativas para todo el período analizado, 2014 a 2019, para todas y cada una de las comunidades y establecemos una ordenación, para ver en qué comunidades ha crecido más, podemos obtener algunas conclusiones:

Comunidades Autónomas	Tasa de Variación (alquiler)	Tasa acumulativa de alquiler
<b>BALEARES</b>	59,49%	9,79%
<b>CANARIAS</b>	53,85%	9,00%
<b>CATALUÑA</b>	52,68%	8,83%
<b>MADRID</b>	47,00%	8,01%
<b>VALENCIA</b>	44,23%	7,60%
<b>ANDALUCÍA</b>	41,67%	7,21%
<b>NAVARRA</b>	37,10%	6,51%
<b>ARAGÓN</b>	34,48%	6,10%
<b>RIOJA, LA</b>	30,00%	5,39%
<b>ESPAÑA</b>	<b>29,05%</b>	<b>5,23%</b>
<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	27,45%	4,97%
<b>MURCIA</b>	27,08%	4,91%
<b>CANTABRIA</b>	24,59%	4,50%
<b>PAÍS VASCO</b>	20,20%	3,75%
<b>CASTILLA LA MANCHA</b>	20,00%	3,71%
<b>ASTURIAS</b>	20,00%	3,71%
<b>GALICIA</b>	20,00%	3,71%
<b>EXTREMADURA</b>	19,05%	3,55%

Tabla 4.5: Jerarquía de las comunidades autónomas en función del crecimiento de la tasa de variación del precio del alquiler.

*Fuente: Elaboración propia a partir del INE*

Viendo estos datos podemos concluir lo siguiente:

- 1) En primer lugar, todas las comunidades aumentan los precios de la vivienda en alquiler, todas con tasas superiores al 9'5%. De esta forma vemos que no hay ninguna zona del territorio nacional que haya aumentado su precio en base al factor inflación.
- 2) Para el período analizado, de 2014 a 2019, nueve comunidades han crecido por encima del 29%, tasa de variación para toda España. Comunidades como Aragón, La Rioja y Navarra han mostrado tasas de variación por encima de la media, teniendo a principios del periodo algunos de los precios más bajos de toda España, como vimos en la tabla 4.3.
- 3) Para Baleares, Canarias, Cataluña, Madrid, Valencia y Andalucía, las tasas de variación superan el 40%, siendo la máxima de 59'49% que corresponde a las Islas Baleares. Esto nos hace preguntarnos ¿Por qué una diferencia tan grande entre estas comunidades y el resto de España?, bien, si buscamos las comunidades más turísticas del territorio nacional obtenemos como resultado estas cinco comunidades, esto nos da a entender que el turismo ha tenido un peso importante en estas variaciones.

Nos preguntamos ahora si esas tasas de variación corresponden sólo a los alquileres, o tienen un comportamiento similar al de los precios de la vivienda nueva y a los precios de la vivienda de segunda mano. Para ello, construimos, de nuevo las tasas de variación y las acumulativas para todo el período 2014 a 2019.

ranking de las CCAA donde más han crecido los precios de vivienda nueva			ranking de las CCAA donde más han crecido los precios vivienda de segunda mano		
	TV	K		TV	K
MADRID	45,557%	7,797%	MADRID	49,768%	8,414%
CATALUÑA	44,638%	7,660%	CATALUÑA	40,248%	6,999%
BALEARES	38,908%	6,794%	BALEARES	39,176%	6,835%
EXTREMADURA	36,788%	6,466%	CANARIAS	20,718%	3,837%
ANDALUCIA	33,595%	5,964%	CANTABRIA	19,474%	3,623%
CASTILLA LA MANCHA	31,621%	5,649%	ANDALUCIA	19,378%	3,606%
MURCIA	29,707%	5,340%	P.VASCO	17,395%	3,260%
VALENCIA	29,340%	5,280%	ARAGÓN	16,886%	3,170%
CANARIAS	29,243%	5,264%	VALENCIA	15,267%	2,882%
GALICIA	28,595%	5,159%	RIOJA, LA	14,063%	2,666%
RIOJA, LA	27,327%	4,950%	CASTILLA Y LEÓN	11,802%	2,256%
CASTILLA Y LEÓN	25,188%	4,595%	ASTURIAS	10,768%	2,066%
ASTURIAS	21,803%	4,024%	GALICIA	10,608%	2,037%
CANTABRIA	21,299%	3,937%	MURCIA	10,299%	1,980%
NAVARRA	20,084%	3,728%	NAVARRA	8,947%	1,729%
ARAGÓN	19,910%	3,698%	CASTILLA LA MANCHA	5,929%	1,159%
P.VASCO	17,395%	5,408%	EXTREMADURA	5,291%	1,036%

**Tabla 4.6. Jerarquía de las comunidades autónomas en función del crecimiento de la tasa de variación del precio del alquiler.**

**Fuente: Elaboración propia a partir del INE**

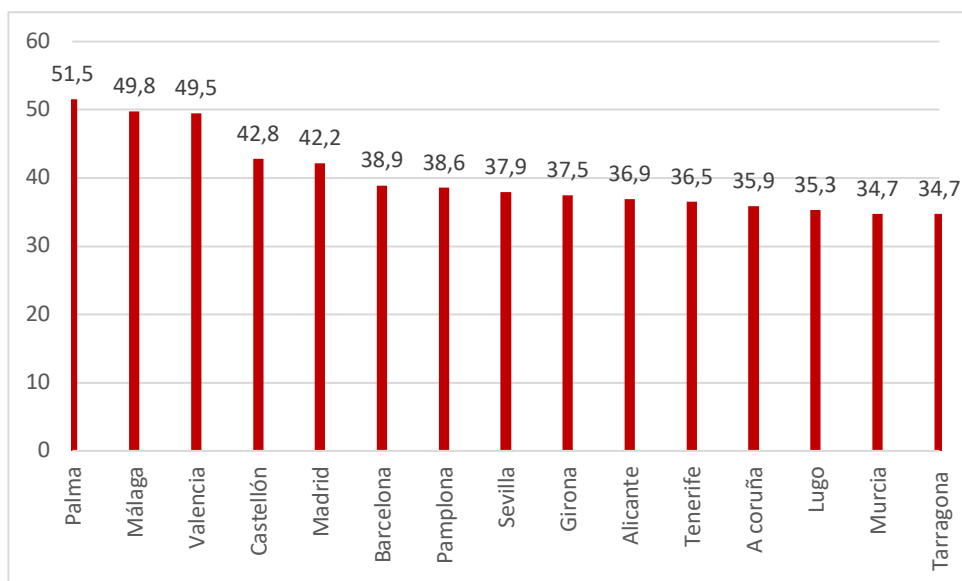
En primer lugar, los valores, en cuanto a variaciones se refiere, de las viviendas en alquiler son más altos que en los otros dos casos, llegando el máximo de alquileres a 59,49% mientras que en vivienda nueva se sitúa en 45,557% y en 49,768% para viviendas de segunda mano. Además, es interesante mencionar las diferencias que

apreciamos en los tres rankings, de manera que, para el precio de las viviendas, tanto nuevas como de segunda mano, el podio lo ocupan las mismas comunidades y en el mismo orden: Madrid, Cataluña, Baleares. Sin embargo, el ranking para viviendas de alquiler es diferente, repartiéndose los tres primeros lugares Baleares, Canarias y Cataluña, en este orden. Esta situación nos hace ver que el incremento en los precios de alquiler ha podido estar muy marcado por el turismo, de ahí que Canarias se incorpore en los primeros puestos. Las islas, a diferencia de comunidades como Madrid o Cataluña no han tenido precios elevados históricamente pero sí tienen las mayores tasas de variación porque el turismo, entre otras causas que estudiaremos más adelante, ha podido provocar que estos valores aumenten rápidamente.

De igual modo vemos que comunidades como Baleares, Canarias, Madrid, Andalucía o Valencia puede que sigan aumentando su precio exponencialmente mientras que otras como Galicia, Extremadura o Cataluña continuarán esta tendencia de forma más leve.

Hasta el momento hemos estudiado la evolución del precio a nivel nacional y a nivel de comunidades autónomas, sin embargo, si profundizamos un poco más en la web del idealista e investigamos en las 52 capitales de provincias podemos encontrar datos curiosos. Para la representación gráfica hemos utilizado las que ocupan las 15 primeras posiciones con relación a una mayor evolución para el periodo. (gráfica 4.7) Si comprobamos los datos de la tabla de la evolución en el precio por comunidades autónomas veremos que, analizando las capitales de provincia, encontramos ciudades con una evolución en el precio muy puntera, casos de Málaga o Valencia, que no queda recogida en la evolución de comunidades autónomas.

Observamos precisamente que Palma de Mallorca, Málaga y Valencia lideran los mayores aumentos. En términos generales, casi la mitad de las ciudades (24) ha visto como sus alquileres se han disparado más de un 30%. (Gráfica 4.5) Como decía, Palma (51,5%), Málaga (49,8%) y Valencia (49,5%) lideran estos incrementos, fijando sus precios en 11,9€/m<sup>2</sup>; 10,4€/m<sup>2</sup> y 9€/m<sup>2</sup>, respectivamente. Barcelona y Madrid siguen siendo las ciudades más caras para alquilar durante todo el periodo, cerrando 2019 con 16,5€/m<sup>2</sup> y 16,1€/m<sup>2</sup>. El grupo de capitales más caras quedaría completo con la irrupción de San Sebastián (14,7€/m<sup>2</sup>).



**Gráfica 4.7. Evolución de las 15 provincias con mayor evolución en el periodo.**

**Fuente: Elaboración propia con datos del Idealista**

Entre las capitales anteriormente citadas debe dejarse un lugar a Castellón de la Plana, con un incremento del 42,8% y haciendo récord en las subidas registradas de 2019 con un 16,4% a cierre. El top de 10 capitales más caras quedaría cerrado con las apariciones de Pamplona (38,6%), Sevilla (37,9%), Girona (37,5%) y Alicante (36,9%). En el lado opuesto, la parte baja de la tabla está formada por Melilla (2,7%), Ciudad Real (6,8%), Jaén (8,8%) y Ceuta (9,9%). De hecho, en la ciudad autónoma de Melilla, los precios llevan cayendo dos años consecutivos.





## 5. ESTUDIO DE LAS POSIBLES VARIABLES EXPLICATIVAS DEL PRECIO DEL ALQUILER EN ESPAÑA.

Una vez analizados estos datos desde el punto de vista unidimensional, vamos a aplicar ahora las técnicas de correlación y regresión para descubrir las posibles relaciones lineales entre algunas de las variables presentadas y el precio de la vivienda del alquiler en España.

La teoría económica nos dice que la demanda de un bien tiene muchos factores explicativos, el primero su precio, después el precio de los demás bienes, y finalmente de las condiciones del mercado, del marco económico. Siguiendo este esquema nos proponemos ahora, buscar los factores explicativos de las variaciones en el precio del alquiler de la vivienda.

### 5.1 EL PRECIO DEL ALQUILER EN RELACIÓN CON EL NÚMERO DE HOGARES EN ALQUILER.

Al poner en relación ambas variables hemos utilizado el coeficiente de correlación lineal para medir el grado de asociación entre las variables cuantitativas (aumento precio, aumento alquiler) y de este modo llegar a dar respuesta a la posible existencia de relación entre el aumento en el porcentaje de viviendas en alquiler por año y comunidad autónoma y el aumento en el precio de estas comunidades para el mismo periodo.

Para los últimos cinco años disponibles (recordemos que en el INE no encontramos datos para la evolución del alquiler en 2019 en el momento de la realización de este trabajo), el coeficiente de correlación entre el porcentaje de hogares en alquiler por comunidad autónoma y el precio del alquiler, también por comunidad autónoma, según el Idealista, para los años 2014 a 2018 se ofrecen en la tabla 5.1, bajo estas líneas,

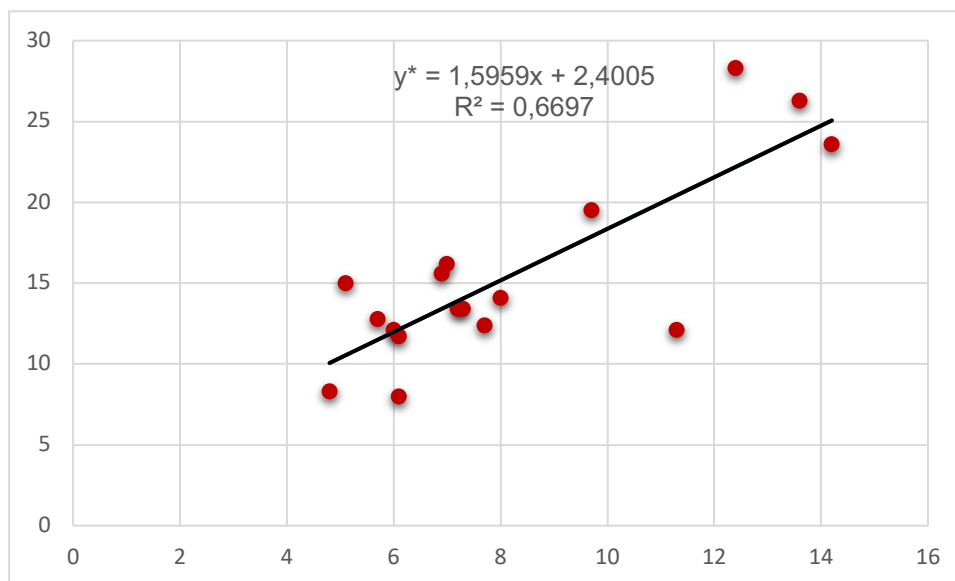
Año	Coeficiente de correlación lineal de Pearson
2014	0,57843
2015	0,60023
2016	0,77942
2017	0,79888
2018	0,81832

**Tabla 5.1 Coeficientes de correlación para cada año, entre el porcentaje de hogares en alquiler y el precio del alquiler por comunidad autónoma.**

**Fuente: Elaboración propia con datos del INE y el Idealista**

De la observación de estos datos, vemos cómo se ha producido un incremento del coeficiente de correlación lineal con el transcurso de los años, lo que indicaría un fortalecimiento de la relación lineal de tipo directa. Para 2016, 2017 y 2018, al ser el valor superior a 0,75 existe correlación lineal positiva entre ambas variables. En cambio, para 2014 y 2015, al ser menor que este valor que tomamos como referencia (0,75), podemos confirmar la existencia de relación positiva entre ambas variables, aunque de forma no tan intensa como en los otros años.

Dado que el coeficiente de correlación lineal más alto corresponde al último año del que disponemos de estos datos, proponemos realizar el modelo lineal que explicaría para el año 2018 los precios de los alquileres en función del porcentaje de hogares en alquiler, aunque sólo explicaría el 67% de las variaciones del precio del alquiler, valor dado por el coeficiente de determinación lineal. Y, para ello, representamos sobre la nube de puntos, la recta de regresión lineal mínimo cuadrática y explicitamos la expresión del modelo lineal, obteniendo así la gráfica siguiente:



**Gráfico 5.1. Nube de puntos y recta de regresión lineal mínimo cuadrática para el año 2018 de los precios del alquiler por comunidad autónoma y el número de hogares en alquiler.**

*Fuente: Elaboración propia a partir del INE y del Idealista.*

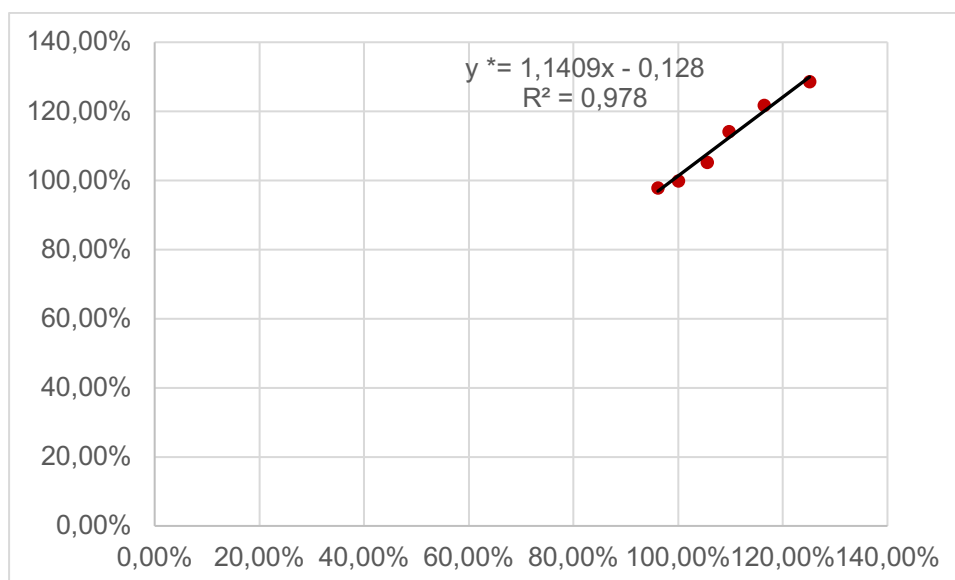
Como vemos en el gráfico 5.1 el modelo lineal que explica las variaciones en los precios de los alquileres en función de las variaciones de los porcentajes de los hogares en alquiler es  $Y^* = 1,5959X + 2,4005$ . Siendo "x" el precio del alquiler e "y" el porcentaje de hogares en alquiler. Según esta estimación, por cada euro que aumente el precio del alquiler, el porcentaje de hogares en este régimen se incrementaría en 2'4 puntos porcentuales.

Si estimamos el otro modelo de regresión, que explica las variaciones en el precio debidas a las variaciones en el porcentaje de hogares en alquiler, obtendríamos:  $X^* = 0'4196Y + 1,6957$  con la misma fiabilidad 66,97%. Para ésta otra, la variación estimada del precio por cada punto porcentual que se incrementen los hogares en alquiler, es de algo menos de 42 céntimos de euros.

Sin embargo, estas estimaciones deben ser tomadas con cautela, ya que la fiabilidad es baja, puesto que el coeficiente de determinación lineal con un valor de 0,6697, por debajo de 0,75; nos está indicando que el modelo lineal no resulta adecuado para medir esta relación entre el porcentaje de los hogares en alquiler y los precios de los mismo, al menos para el año 2018.

## **5.2 EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA.**

Como no disponemos de los precios de la vivienda nueva, vamos a plantear la correlación entre los índices de precios del alquiler y de la vivienda nueva, ambos índices son elaborados por el INE, y hemos encontrado mayor correlación si trabajamos con toda España, por eso planteamos el modelo de regresión mínimo lineal sobre la nube de puntos de los índices del precio de la vivienda nueva y los índices de los precios de la vivienda en alquiler, y se recogen en la gráfica 5.2. bajo estas líneas:



**Gráfico 5.2. Nube de puntos y recta de regresión lineal mínimo cuadrática para los años 2014 a 2019 de los índices de precios de la vivienda nueva y los de alquiler para toda España.**

**Fuente: Elaboración propia a partir del INE.**

En el modelo lineal que hemos propuesto  $Y^* = 1,1409X - 0,128$ , donde la variable independiente es el índice de precios de la vivienda nueva y la dependiente es el índice de precios del alquiler, el coeficiente de determinación está muy próximo a la unidad y esto significaría un ajuste lineal perfecto. En nuestro modelo, nos indica que casi el 98% de las variaciones del índice de los precios de la vivienda en alquiler vienen explicadas por las variaciones en los precios de la vivienda nueva, exactamente el 97,8%, este coeficiente tan alto nos permitiría realizar buenas estimaciones.

De igual modo que hicimos en el caso anterior, podemos decir que el aumento de un punto porcentual en el índice de precios de la vivienda nueva haría que el índice de precios del alquiler aumentase en 1,0129 puntos porcentuales, con una fiabilidad del 97,8%.

Podemos utilizar el modelo para realizar una predicción para el año 2020. Suponemos que se ha mantenido el mismo incremento constante y acumulado, para el año 2020, que para los años 2014 a 2019, para el índice de la vivienda nueva en España, que ya lo teníamos calculado: 5,232%, el resultado de incrementar en ese 5,232 el índice 124,597 que era del de precio de la vivienda nueva del 2018 en base 2014, resultaría, en tantos por uno:  $1,24597 \cdot 1,05232 = 1,3111$ , es decir 131,11. Si sustituimos éste en nuestro modelo de regresión, para determinar cuál sería la estimación del índice del precio de la vivienda en alquiler éste alcanzaría un valor de 136,79, posiblemente un valor muy por encima del valor que alcanzará en la realidad, teniendo en cuenta que aunque el modelo de regresión tiene una fiabilidad muy alta, ante la aparición del Covid-19, y las medidas tomadas por los gobiernos, no podemos fiarnos de ésta. Si bien, si podría utilizarse para realizar un ejercicio de comparación, entre el valor alcanzado tras la pandemia y el que ofrece esta estimación.

### **5.3. EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL DESEMPLEO.**

Siguiendo el esquema propuesto, nos disponemos a estudiar la relación entre el desempleo del periodo, como variable explicativa y el precio del alquiler, como variable explicada.

En los últimos diez años, la máxima tasa de paro en España se dio en el año 2013, con un 26% de la población en situación de desempleo. En 2015 esta situación comenzó a dar un giro situándose en un 22%, más tarde, en 2017 se situaba en un 17,2% y en el

2019 se sigue mejorando con un 14,7%. Aun así, seguimos estando muy lejos de la media de la Unión Europea que se encuentra en 6,2% a finales de diciembre del 2019.

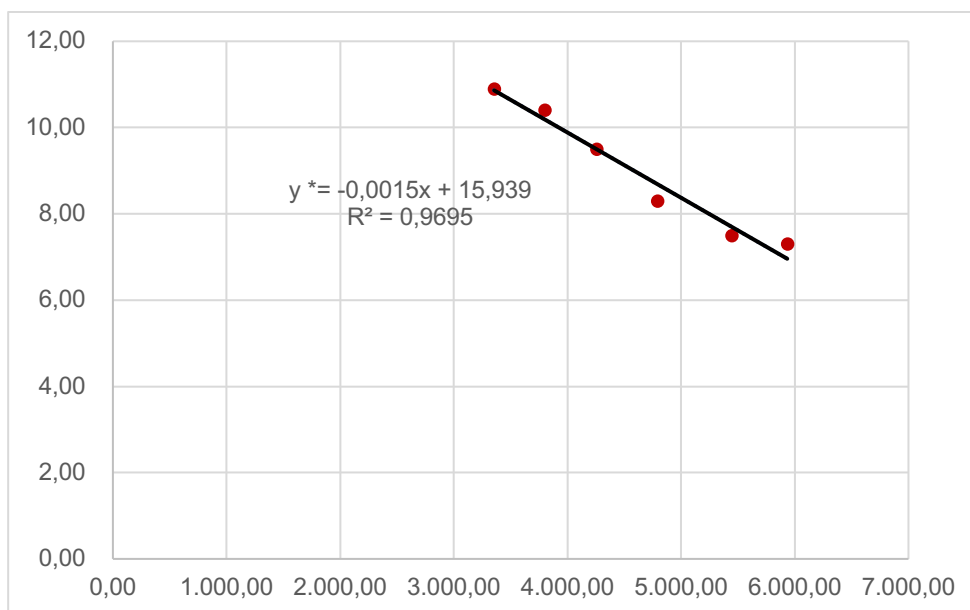
Ahora bien, no se pueden comparar tasas de variación con los precios del alquiler, ya que cada tasa tiene como referencia el año anterior. Por lo que recurrimos a los registros de parados de cada uno de los primeros trimestres de los años que analizamos, y así los datos para poder proceder como antes, son los siguientes:

Años	Miles de desempleados	Precio (€/m <sup>2</sup> )
2014	5.933,30	7,30
2015	5.444,60	7,50
2016	4.791,40	8,30
2017	4.255,00	9,50
2018	3.796,10	10,40
2019	3.354,20	10,90

**Tabla 5.3. Miles de desempleados y precio de la vivienda en alquiler para España, en el período 2014 a 2019.**

**Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE y del Idealista.**

Ofrecemos, como en epígrafes anteriores, la nube de puntos acompañada de la recta de regresión lineal mínimo cuadrática, en la gráfica siguiente, la 5.3,



**Gráfico 5.3. Nube de puntos y recta de regresión lineal mínimo cuadrática para los años 2014 a 2019 de los miles de desempleados en el primer trimestre de cada año y el precio del alquiler para toda España.**

**Fuente: Elaboración propia a partir del INE y del Idealista.**

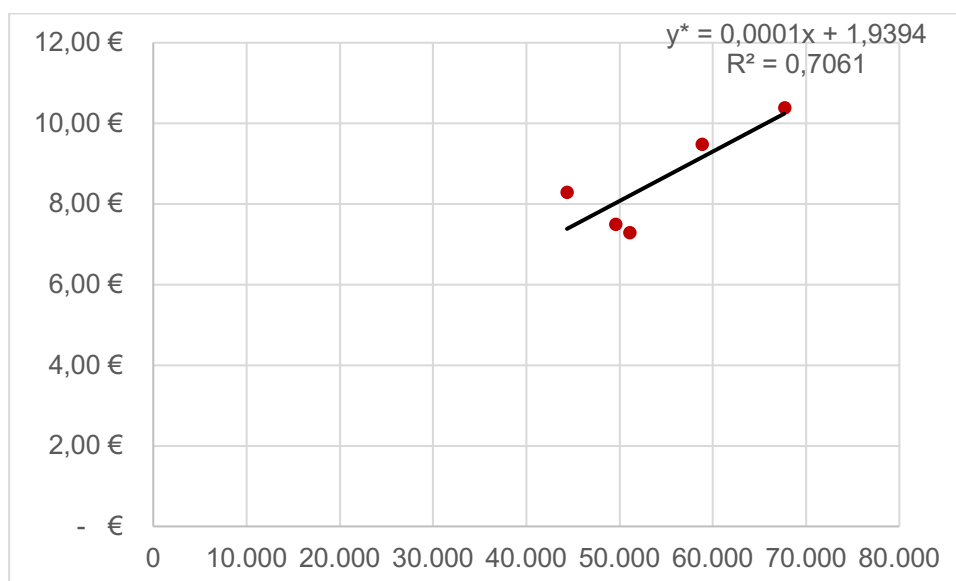
Nuestro modelo lineal sería  $Y^* = -0,0015X + 15,939$ . En este modelo, como en el anterior, tenemos un coeficiente de determinación del 96,95%, muy alto. Si los desempleados disminuyesen en 100.000 más, el precio del alquiler subiría en 15 céntimo de euros/m<sup>2</sup> con una fiabilidad del 96,95%.

Utilizando este modelo podríamos hacer una predicción para el año 2020, ya que disponemos de los miles de desempleados para el primer trimestre del 2020: 3313000 desempleados, lo que significa que la estimación del precio sería de 10,97 €/m<sup>2</sup>,

obteniendo así un precio más alto que los años anteriores, pero representaría la menor subida de todo el período, un 0'6%.

#### 5.4. EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

Para la obtención de estos datos nos hemos nutrido de los informes que publica el ministerio de fomento cada 31 de diciembre. Este informe nos aporta datos hasta 2018, por lo tanto, con estos valores buscaremos la existencia de relación lineal entre las variables "X", viviendas de nueva construcción por año e "Y", precio para cada año:



**Gráfico 5.4** Nube de puntos y recta de regresión del precio de la vivienda en alquiler, en función del stock de las viviendas en nueva construcción.

**Fuente:** *Elaboración propia a partir de los datos del Observatorio de la Vivienda del Ministerio de Fomento.*

Del gráfico 5.4. se deduce que hay una relación directa entre ambas variables, que al plantear un modelo lineal que explique las variaciones de los precios del alquiler en función de las variaciones del stock de vivienda nueva, éstas explicarían más del 70% las del precio del alquiler. Del modelo de regresión mínimo cuadrático, podemos afirmar que por cada 10.000 viviendas nuevas más, el precio de la vivienda en alquiler subiría 1 euro el metro cuadrado, con una fiabilidad del 70,61%, que no es mucha.

#### 5.5 EL PRECIO DEL ALQUILER EN FUNCIÓN DEL TURISMO EN ESPAÑA.

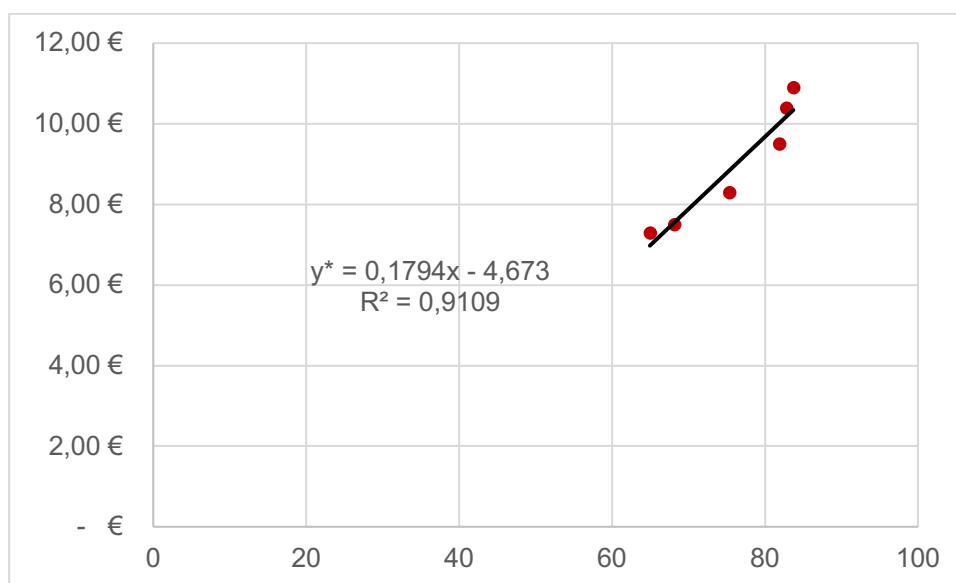
Hay que tener en cuenta que, el auge del alquiler vacacional es uno de los motores que han propiciado estos precios. Se trata de una modalidad que busca beneficios superiores frente al arrendamiento residencial, ya que debe cubrir el riesgo de tener la vivienda vacía en los meses de menor ocupación. En algunas zonas como Madrid, Barcelona, Mallorca o Canarias, las más turísticas en España, un extranjero puede permanecer sólo unas semanas en un piso y pagar lo mismo que pagaría un nativo durante un mes, es decir, solo con un 40 o 50% de ocupación del mes.

Estos mercados no habían sido previstos por el legislador, por lo que no tenían una regulación específica. Hay que tener en cuenta también la llegada de intermediarios, aunque no es fácil comprobar si la aparición de éstos ha provocado una subida en los precios, principalmente por la falta de datos oficiales. Las críticas hacia estas compañías las culpan de que hayan aumentado el coste de vida para las personas que viven en la ciudad todo el año. El resultado es la situación de ciudades como Mallorca, donde ya no

quedan pisos de alquiler disponibles para la gente autóctona, debido a que tienen una oferta limitada de viviendas, por lo que este proceso puede acabar aumentando las tarifas de alquiler.

Con ánimo de estudiar las afirmaciones anteriores sobre si el precio del alquiler de la vivienda está muy influido por los turistas que nos visitan, y que han dado lugar al establecimiento de plataformas de viviendas destinadas a ser alquiladas a turistas como Airbnb, vamos a poner en relación los millones de turistas que visitan España con el precio del alquiler, utilizando como fuente el portal de estadística STATISTA. Para ello, procedemos como en los epígrafes anteriores.

Al calcular el coeficiente de correlación de Pearson para ambas variables, encontramos que es de 0'9544, lo que indica una intensa relación lineal del tipo directo, por lo que podemos plantear un modelo lineal que nos dará una fiabilidad del 91,09%. En el siguiente gráfico se recoge la nube de puntos y sobre ella se dibuja la recta de regresión lineal.



**Gráfico 5.5. Millones de turistas entrados en España y precio del alquiler para España, desde 2014 hasta 2019.**

**Fuente: Elaboración propia a partir del portal statista.**

Según este modelo de regresión lineal mínimo cuadrática, donde se explica el precio de la vivienda en alquiler, en función de los millones de turistas llegados a España para los años 2014 a 2019, por cada millón de turistas llegado, el precio del alquiler se incrementaría en casi 18 céntimos de euros el metro cuadrado, con una fiabilidad algo mayor del 91%.

Si tomamos como válida la hipótesis por cuál se mantiene el incremento anual medio acumulado desde el 2014 al 2019 y lo aplicamos al 2020, tendríamos 85,12 millones de turistas. La estimación del precio del alquiler para España en el 2020 sería de 11,15€/m<sup>2</sup>.

## 6. CONCLUSIONES Y FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

- I. ¿Se ha producido un cambio en el comportamiento de la población española respecto al alquiler?

A pesar de que el número de hogares en España para el período 2014 a 2019, se ha incrementado en algo menos del 1,3%; el número de éstos que optan por el alquiler se ha incrementado en un 17,4% para todo el período, en términos acumulativos éste incremento ha sido de 4,19%. Por otra parte, estas cifras son muy diferentes desde el punto de vista de las comunidades autónomas, teniendo algunas, como Asturias o Castilla-La Mancha con variaciones muy altas; y otras como Galicia o Aragón, con variaciones negativas.

También hemos querido testar la afirmación del cambio en el comportamiento de la población en grupos de edad. El alquiler de la vivienda ha llevado una evolución creciente en los últimos años para todos los rangos de edad, aunque son los jóvenes los que impulsan la tendencia creciente en la opción de optar por una vivienda de alquiler. El hecho de que esta preferencia sea mayor en los jóvenes, como ya se apuntó, podría deberse al salario medio de las personas menores a 29 años, al alquiler como forma de vida o al impacto de internet en este mercado.

- II. ¿Se ha producido un incremento significativo de los precios de los alquileres en España para el período considerado?

Hemos estudiado estos precios, comparándolos con la evolución del nivel general de los precios de nuestra economía. Las tasas de variación de los precios del alquiler diferían de las tasas de inflación, para todos los años del período analizado, aunque a partir del 2017, la tasa de variación del precio del alquiler converge a la del IPC, si bien, son siempre superiores la de los alquileres.

Por comunidades autónomas se aprecian diferencias, pasando de variaciones en el precio del 59,49% en Baleares al 19,05% en Extremadura, y todas ellas arrojan variaciones superiores al 9,5%.

- III. ¿Sigue, entonces, el mismo comportamiento que el resto de los precios de la vivienda nueva y de segunda mano?

El ranking de las comunidades autónomas con mayores subidas de precios para el alquiler está liderado por las islas, aunque les siguen Madrid y Cataluña que son las primeras en subidas de los precios de la vivienda nueva y de segunda mano.

	TV(alquiler) <sub>19 14</sub>	TV(viv.nueva) <sub>19 14</sub>	TV(viv.segunda mano) <sub>19 14</sub>
Baleares	59,49% (1º)	38,90% (3º)	39,17%(3º)
Canarias	53,85% (2º)	29,24% (9º)	20,71% (4º)
Cataluña	52,6% (3º)	44,63% (2º)	40,24% (2º)
Madrid	47%(4º)	45,55%(1º)	49,76% (1º)

- IV. ¿Cuáles son las posibles variables explicativas del precio del alquiler en España, para los últimos cinco años?

Hemos utilizado varias variables explicativas, el número de hogares, el stock de viviendas, el índice de precios de vivienda nueva, los miles de desempleados y los turistas. Todas ellas guardan una relación lineal fuerte, o muy fuerte (todos son superiores a 0'81), con la variable explicada. Aunque las de mayor factor explicativo son los precios de las viviendas nuevas, el número de desempleados y la llegada de turismo masivo.

Índice de precios de la vivienda nueva	$Y^* = -0,128 + 1,1409X_1$ $R^2 = 0,9780$
Miles de desempleados	$Y^* = 15,939 - 0,0015X_2$ $R^2 = 0,9695$
Turistas	$Y^* = -46,73 + 0,1794X_3$ $R^2 = 0,9109$

En cuanto a las limitaciones de este trabajo, son principalmente las derivadas de las fuentes utilizadas. En el caso de las públicas, no todos los propietarios declaran tener la vivienda en alquiler; y en el caso de las privadas, incluyen en los precios de las viviendas, promociones, comisiones, fianzas y otros conceptos.

Pensamos que como posibles líneas de investigación futuras estaría, en primer lugar, la depuración de estos datos publicados, en segundo lugar, la propuesta de un modelo de regresión que incluya como variables explicativas el precio de la vivienda nueva, el número de turistas, el stock de viviendas, y el número de desempleados para España y, en tercer lugar, realizar un análisis más exhaustivo para la comunidad andaluza.



**BIBLIOGRAFÍA.**

- Banco de España. Depósito legal en 1993. “*La contratación temporal y sus efectos*”.  
<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentsTrabajo/93/Fich/dt9319.pdf> (Consultado: 12/5/2020).
- Fotocasa. (2018-2019). *Radiografía del mercado de la vivienda 2018-2019*.  
<https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2019/05/Radiograf%C3%ADa-del-mercado-de-la-vivienda-en-2018-2019.pdf> (Consultado: 08/5/2020)
- Globaliza. (2019). “*Millennials prefieren alquilar antes que comprar*”.  
<https://www.globaliza.com/noticias/millennials-prefieren-alquilar-antes-que-comprar/> (Consultado: 14/5/2020)
- Globaliza. (2019). “*Precios altos de alquiler en España*”.  
<https://www.globaliza.com/noticias/precios-altos-del-alquiler-en-espana/> (Consultado: 10/5/2020)
- Idealista. (2014-2018). *Hogares por régimen de tenencia de la vivienda (2004-2018)*.  
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/06/27/776456-el-porcentaje-de-hogares-que-viven-de-alquiler-llega-a-maximos-historicos-en-espana> (Consultado: 02/5/2020)
- Idealista. (2014-2019). Histórico de precios de alquiler en España.  
<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/historico/> (Consultado: 07/5/2020)
- Idealista: David, M. 2020. “*Variación en el alquiler desde 2014 en las principales ciudades de España*”.  
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/01/23/779540-el-precio-del-alquiler-ha-subido-mas-de-un-30-en-la-mitad-de-las-capitales-desde> (Consultado: 05/5/2020)
- INE. (2014-2018). *Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y comunidades autónomas*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9997#!tabs-tabla> (Consultado: 02/5/2020)
- INE. (2014-2018). *Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo de la persona de referencia*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4583#!tabs-tabla> (Consultado: 03/5/2020)
- INE. (2014-2019). *Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos*. <https://www.ine.es/calcula/calcula.do> (Consultado: 06/5/2020)
- INE. (2018). *Salarios medios por tipo de jornada, grupo de edad y decil*.  
<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=13928&L=0> (Consultado: 12/5/2020)
- INE. (2018). *Estudio sobre el stock de viviendas nuevas*.  
<https://www.ine.es/dyngs/IOE/es/operacion.htm?id=1259931143118> (Consultado: 12/5/2020)
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2019). “*Stock de viviendas nuevas*.” [https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/pdf/7D64F831-5551-41A5-BA07-6D657DD19206/138826/SVN\\_14.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/7D64F831-5551-41A5-BA07-6D657DD19206/138826/SVN_14.pdf) (Consultado: 16/5/2020)
- Periódico ABC.com. Sánchez, T. (2019). “*Ventajas y desventajas de las viviendas de nueva edificación*.” [https://www.abc.es/economia/abci-resurge-fiebre-vivienda-obra-nueva-ventajas-y-desventajas-comprar-sobre-plano-201910240155\\_noticia.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.abc.es/economia/abci-resurge-fiebre-vivienda-obra-nueva-ventajas-y-desventajas-comprar-sobre-plano-201910240155_noticia.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F) (Consultado: 17/5/2020)

- Periódico EIPaís.com. Aranda, J.L. (2019). “*Situación actual en el alquiler de viviendas*”.  
[https://elpais.com/economia/2019/09/25/actualidad/1569438971\\_022255.html](https://elpais.com/economia/2019/09/25/actualidad/1569438971_022255.html)  
(Consultado: 13/5/2020)
- Periódico EIPaís.com. Victoria, N. (2019). “Aparición de plataformas intermediarias en el sector turístico.”  
[https://retina.elpais.com/retina/2019/12/19/tendencias/1576771010\\_718549.html](https://retina.elpais.com/retina/2019/12/19/tendencias/1576771010_718549.html)  
(Consultado: 16/5/2020)
- Pisos.com. Álvarez, T. (2019). “*Subidas del alquiler vinculadas al IPC*”.  
<https://www.pisos.com/aldia/alquileres-vinculados-al-ipc-buena-o-mala-idea/1633530/> (Consultado: 08/5/2020)
- Real decreto legislativo, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. (B.O.E. núm. 282, de 25 de noviembre.)
- Real decreto legislativo, 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. (BOJA núm. 28, de 11 de febrero de 2016.)
- Real decreto legislativo, Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (B.O.E. núm. 55, de 5 de marzo de 2019.)
- Sepín, editorial jurídica. Costas, B. (2018). “*Tipos de arrendamiento de vivienda*.”  
<https://blog.sepin.es/2018/01/formas-alquiler-vivienda/> (Consultado: 01/5/2020)
- Statista. (2019). “Tasa de desempleo en España desde el año 2000 hasta el 2019.”  
<https://es.statista.com/estadisticas/500987/prevision-tasa-de-paro-en-espana/>  
(Consultado: 16/5/2020)
- Statista. (2019). “Evolución anual del número de visitantes internacionales en España.”  
<https://es.statista.com/estadisticas/474658/visitantes-extranjeros-en-espana-por-tipo/> (Consultado: 16/5/2020)