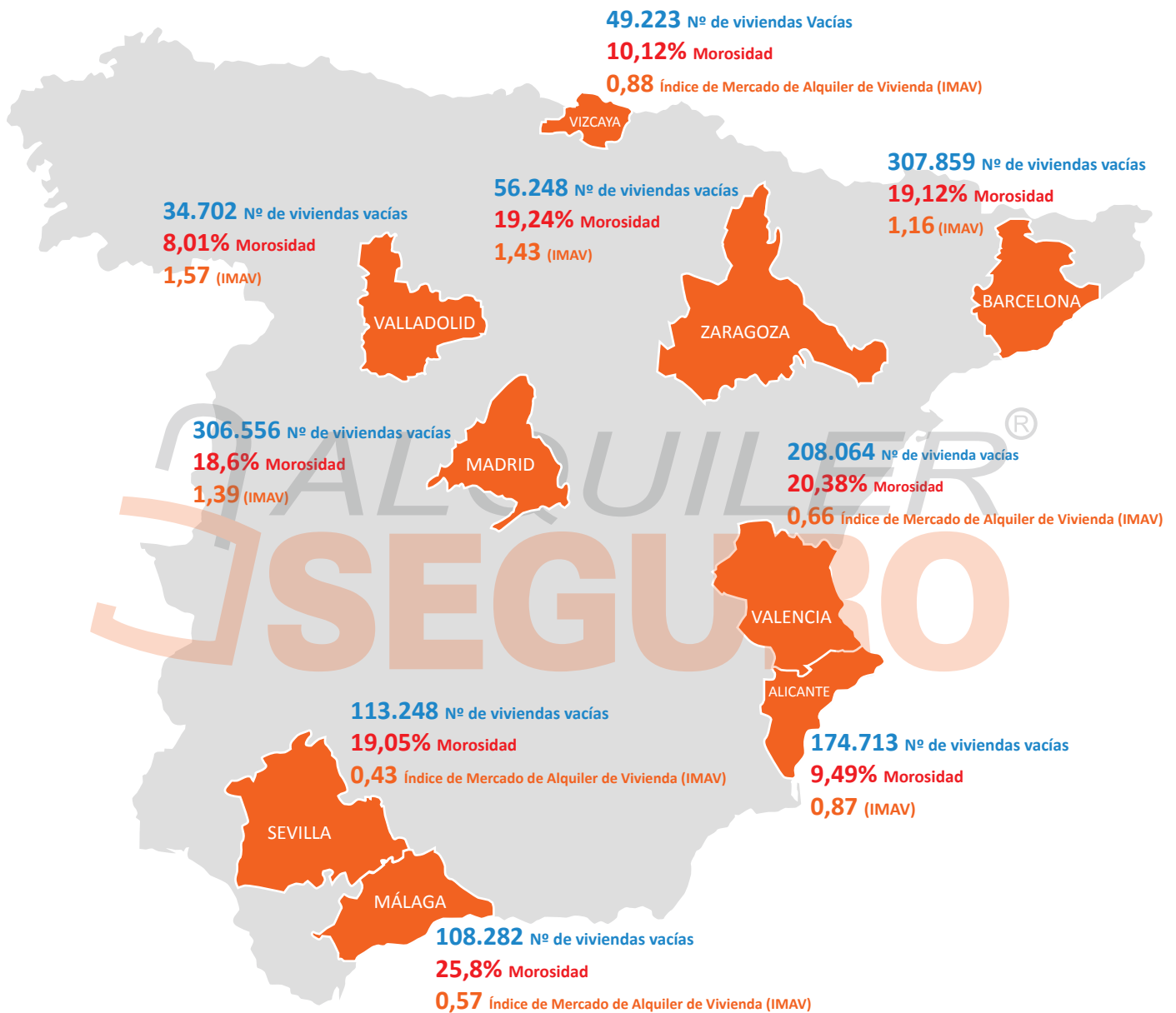


# Radiografía del Mercado del Alquiler 2013

**Radiografía del Mercado del Alquiler 2013**



**Radiografía del Mercado del Alquiler 2013**  
-Estudio demoscópico de Alquiler Seguro-

**ALICANTE**

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	1.004.188	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	521.237	51,9%
Vivienda familiar 2ª residencia	281.785	28%
Viviendas vacías	174.713	17,39%
Viviendas e n alquiler		11,40%
Viviendas en Construcción (*)	1.165	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,87386395	
Morosidad	5.548,65€ (media)	9,49% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deducción del 15% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual con el límite de 459 euros.</li> <li>• Se incrementa al 20% con el límite de 612 cuando el inquilino sea menor de 35 años o que tenga un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65%, o una discapacidad psíquica igual o superior 33%.</li> <li>• Se incrementa al 25% con el límite de 765 cuando el inquilino sea menor de 35 años y tenga un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65%, o una discapacidad psíquica igual o superior 33%.</li> <li>• La fecha del contrato debe ser posterior al 23-4-1998 y la duración debe ser igual o superior a un año.</li> <li>• Debe acreditarse el depósito de la fianza.</li> <li>• Durante al menos la mitad del ejercicio ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sea titular en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la vivienda arrendada.</li> <li>• La suma de la base imponible general y del ahorro no sea superior a 24.000 euros en tributación individual y a 38.800 en tributación conjunta.</li> </ul>		

## BARCELONA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	2.271.449	100% <sup>®</sup>
Vivienda familiar 1ª residencia	1.754.299	77,23%
Vivienda familiar 2ª residencia	193.595	8,52%
Viviendas vacías	307.859	13,55%
Viviendas en alquiler		17,8%
Viviendas en Construcción (*)	2.065	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,16428594	
Morosidad	12.627€ (media)	19,12% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas) <sup>®</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deducción del 10% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual siempre que la suma de la base imponible general y del ahorro no sea superior a 20.000 euros en tributación individual y a 30.000 en tributación conjunta; y siempre que estas cantidades excedan del 10% de los rendimientos netos del contribuyente.</li> <li>• La deducción nunca podrá exceder de 300 euros anuales en tributación individual y 600 en tributación conjunta. Este límite se eleva a 600 en caso de familias numerosas</li> <li>• Además, junto con lo anterior, debe concurrir alguna de las siguientes circunstancias: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que el inquilino sea menor de 32 años.</li> <li>- O que haya estado en el paro, durante el ejercicio, al menos 183 días.</li> <li>- O que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65%.</li> <li>- O que sea viudo/a y tenga más de 65 años.</li> </ul> </li> <li>• Debe identificarse al arrendador por su NIF.</li> </ul>		

## MADRID

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	2.478.145	100% <span style="float: right;">®</span>
Vivienda familiar 1ª residencia	1.873.671	75,60%
Vivienda familiar 2ª residencia	275.705	11,12%
Viviendas vacías	306.556	12,37%
Viviendas en alquiler		13,6%
Viviendas en Construcción (*)	1.221	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,3893859	
Morosidad	15.828€ (media)	18,6% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas) <span style="float: right;">®</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La deducción sólo se aplica a inquilinos menores de 35 años.</li> <li>• Deducción del 20% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual siempre que estas cantidades excedan del 10% de la base imponible del contribuyente.</li> <li>• Debe identificarse al arrendador por su NIF y debe acreditarse el depósito de la fianza en el IVIMA.</li> <li>• La deducción nunca podrá exceder de 840 euros anuales.</li> </ul>		

## MÁLAGA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	718.937	100% <sup>®</sup>
Vivienda familiar 1ª residencia	434.723	60,46%
Vivienda familiar 2ª residencia	161.552	22,47%
Viviendas vacías	108.282	15,06%
Viviendas en alquiler		10,9%
Viviendas en Construcción (*)	603	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,57225	
Morosidad	7.923€ (media)	25,8% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La deducción sólo se aplica a inquilinos menores de 35 años.</li> <li>• Consiste en una deducción del 15% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual siempre que la suma de la base imponible general y del ahorro no sea superior a 19.000 euros en tributación individual y a 24.000 en tributación conjunta.</li> <li>• Debe acreditarse el depósito de la fianza.</li> <li>• La deducción nunca podrá exceder de 500 euros anuales.</li> <li>• Debe identificarse al arrendador por su NIF.</li> </ul>		

## SEVILLA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	729.030	100% <sup>®</sup>
Vivienda familiar 1ª residencia	555.476	76,19
Vivienda familiar 2ª residencia	52.203	7,16%
Viviendas vacías	113.248	15,53
Viviendas en alquiler		7,8%
Viviendas en Construcción(*)	608	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,42923663	
Morosidad	6.635€ (media)	19,05% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La deducción sólo se aplica a inquilinos menores de 35 años.</li> <li>• Consiste en una deducción del 15% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual siempre que la suma de la base imponible general y del ahorro no sea superior a 19.000 euros en tributación individual y a 24.000 en tributación conjunta.</li> <li>• Debe acreditarse el depósito de la fianza.</li> <li>• La deducción nunca podrá exceder de 500 euros anuales.</li> <li>• Debe identificarse al arrendador por su NIF.</li> </ul>		

## VALENCIA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	1.217.898	100% <sup>®</sup>
Vivienda familiar 1ª residencia	795.060	65,28%
Vivienda familiar 2ª residencia	199.815	16,40%
Viviendas vacías	208.064	17,08%
Viviendas en alquiler		7,9%
Viviendas en Construcción (*)	600	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,65586458	
Morosidad	5.885€ (media)	20,38% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deducción del 15% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual con el límite de 459 euros. <sup>®</sup></li> <li>• Se incrementa al 20% con el límite de 612 cuando el inquilino sea menor de 35 años o que tenga un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65%, o una discapacidad psíquica igual o superior 33%.</li> <li>• Se incrementa al 25% con el límite de 765 cuando el inquilino sea menor de 35 años y tenga un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65%, o una discapacidad psíquica igual o superior 33%.</li> <li>• La fecha del contrato debe ser posterior al 23-4-1998 y la duración debe ser igual o superior a un año.</li> <li>• Debe acreditarse el depósito de la fianza.</li> <li>• Durante al menos la mitad del ejercicio ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sea titular en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la vivienda arrendada.</li> <li>• La suma de la base imponible general y del ahorro no sea superior a 24.000 euros en tributación individual y a 38.800 en tributación conjunta.</li> </ul>		



## VALLADOLID

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	236.701	100% <sup>®</sup>
Vivienda familiar 1ª residencia	171.871	72,61%
Vivienda familiar 2ª residencia	27.736	11,71%
Viviendas vacías	34.702	14,66
Viviendas en alquiler		9,1%
Viviendas en Construcción(*)	149	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,5691395	
Morosidad	2.346€ (media)	8,01% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La deducción sólo se aplica a inquilinos menores de 36 años. <sup>®</sup></li> <li>• Consiste en una deducción del 15% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual siempre que la suma de la base imponible general y del ahorro (minorada en el importe del mínimo personal y familiar) no sea superior a 18.900 euros en tributación individual y a 31.500 en tributación conjunta.</li> <li>• Debe acreditarse el depósito de la fianza.</li> <li>• La deducción nunca podrá exceder de 459 euros anuales.</li> <li>• La deducción se incrementa al 20% con un límite de 612 euros, cuando la vivienda arrendada se encuentre en un municipio de la Comunidad Autónoma que no exceda de 10.000 habitantes o de 3.000 habitantes siempre que, en este último supuesto, diste más de 30 kilómetros de la capital de provincia.</li> </ul>		

## VIZCAYA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	469.769	100% <sup>(R)</sup>
Vivienda familiar 1ª residencia	397.190	84,55%
Vivienda familiar 2ª residencia	21.150	4,50%
Viviendas vacías	49.223	10,47%
Viviendas en alquiler		6,9%
Viviendas en Construcción (*)	944	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,8775	
Morosidad	5.814€ (media)	10,12% (variación % 2011-12)

## ZARAGOZA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	430.478	100% <sup>®</sup>
Vivienda familiar 1ª residencia	318.360	73,95%
Vivienda familiar 2ª residencia	52.724	12,24%
Viviendas vacías	56.248	13.06%
Viviendas en alquiler		11%
Viviendas en Construcción (*)	827	
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,43314913	
Morosidad	3.106€ (media)	19,24% (variación % 2011-12)
<p>Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se aplica sólo a los arrendamientos por importe anual no superior a 9.000 euros. <sup>®</sup></li> <li>• Consiste en una deducción del 10% de las cantidades anuales satisfechas en concepto de arrendamiento de vivienda habitual. No obstante sea cual sea la cantidad abonada por este concepto (nunca superior a 9.000 euros) la base de la deducción no podrá exceder de 4.800 euros. Así, la deducción nunca excederá de 480 euros.</li> <li>• La suma de la base imponible general y del ahorro no sea superior a 15.000 euros en tributación individual y a 25.000 en tributación conjunta.</li> <li>• Debe acreditarse el depósito de la fianza.</li> </ul>		

- Nota sobre los incentivos:

Los incentivos públicos al alquiler, en cuanto a la deducción estatal, es la siguiente:

Con carácter general, en todo el territorio nacional, se podrá aplicar una deducción del 10,5% de las cantidades satisfechas en el ejercicio en concepto de arrendamiento de vivienda habitual. La base imponible del contribuyente (suma de la base imponible general y del ahorro) debe ser inferior a 24.107,20 euros.

La base máxima de la deducción será la siguiente:

a) Si la suma de la base imponible general y del ahorro es igual o inferior a 17.707,20 euros, la base de la deducción será de 9.040 euros. Es decir, el 10,5% de deducción se aplicará a un máximo de 9.040 euros

b) Si la suma de la base imponible general y del ahorro es superior a 17.707,20 euros e inferior a 24.107,20 euros, la base de la deducción será 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible del contribuyente y 17.707,20 euros.

(\*) Número de Visados.

## FICHA TECNICA DEL ESTUDIO

### I.- Objetivo

La "Radiografía del Mercado del Alquiler en España", elaborado por Alquiler Seguro tiene como objetivo fundamental analizar la evolución del mercado del alquiler en España.

En el estudio se contemplan datos estructurales como: la tipología de vivienda según su uso y la proyección de viviendas en construcción. Se realiza un análisis de mercado desde el indicador IMAV y la evolución de la morosidad.

### II.- Ámbito del Estudio

El ámbito geográfico comprende nueve provincias españolas: Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Zaragoza, Bilbao, Málaga, Alicante y Valladolid.

### III.- Metodología

Análisis sobre fuentes primarias y secundarias.

### IV.- Fuentes

Fichero de Inquilinos Morosos (FIM), Consejo Superior de Arquitectos de España (CSCAE), Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas y Sistema de Información Urbana (Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Suelo - Ministerio de Fomento), INE y IMAV (1) (Alquiler Seguro).

### V.- Periodicidad

Semestral

#### (1) Nota sobre Índice de Mercado de alquiler de vivienda (IMAV):

El índice de mercado de alquiler de vivienda (IMAV) es una medida que relaciona la oferta puntual de viviendas en alquiler y las búsquedas activas de inquilinos en un mercado local determinado.

Este indicador mide la presión entre la oferta y la demanda, en un mercado local, en un momento determinado, por lo que fluctúa a lo largo del tiempo y en función de las características del mercado estudiado.

Un IMAV superior a 1 indica que la demanda es superior a la oferta, por lo que las tensiones sobre los precios son alcistas, mientras que un índice inferior a 1, indica que al superar la oferta a la demanda, los precios tenderán a bajar.

IMAV altos, superiores a 2, provocan burbujas en precios, mientras que IMAV excesivamente bajos, pueden provocar desaliento en el mercado.