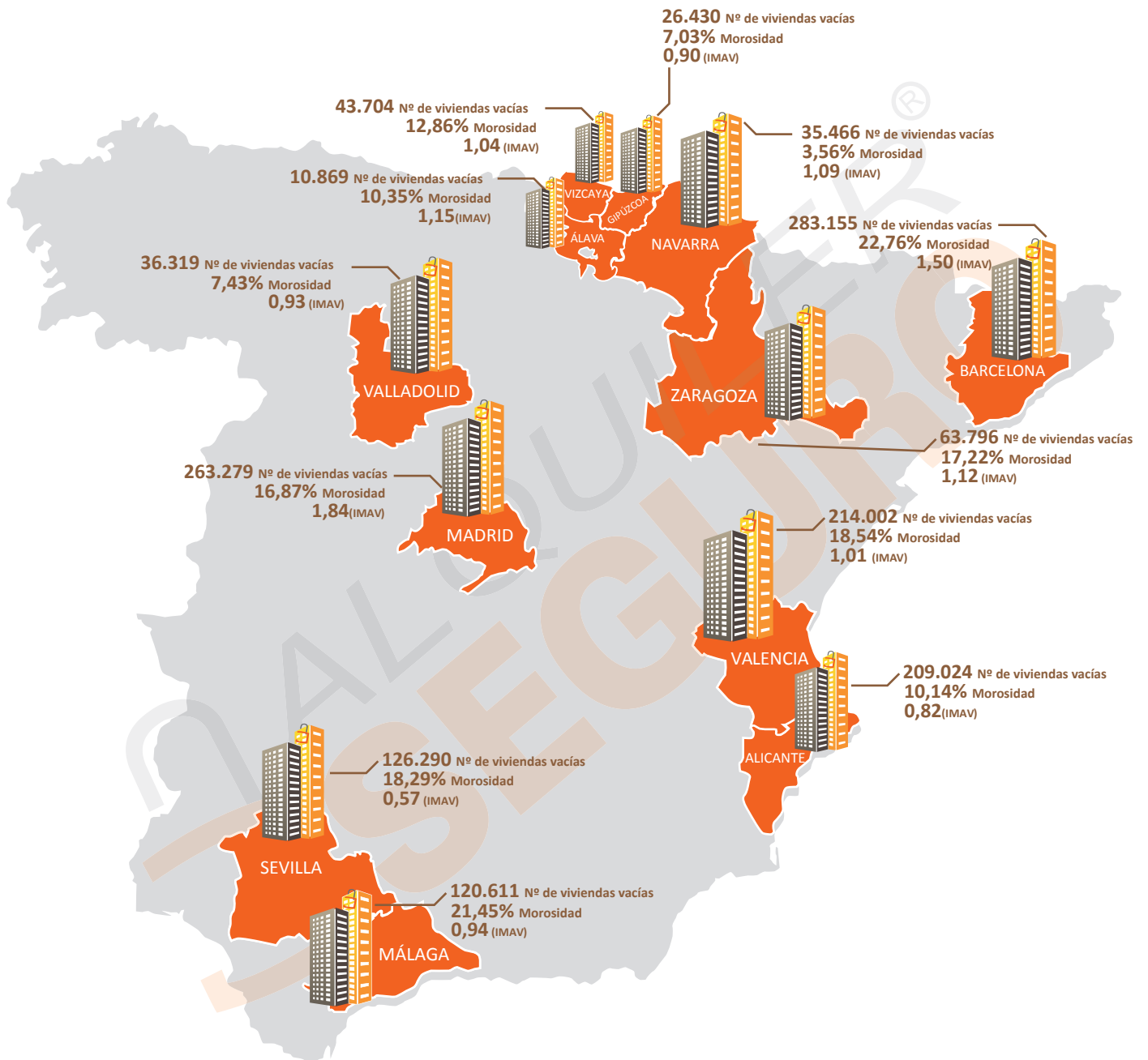


Radiografía del mercado de alquiler

Radiografía del Mercado del Alquiler 2014





PAÍS VASCO



IMAV **1,15**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

6,8%
EN ALQUILER

6.857



10,35%

MOROSIDAD

9.834,44€



7%
Viviendas VACIAS

10.869



ÁLAVA / ARABA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	155.767	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	135.107	86,7%
Vivienda familiar 2ª residencia	9.791	6,3%
Viviendas vacías	10.869	7%
Viviendas en alquiler	6.857	6,8%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,15	
Morosidad	9.834,44€ (media)	10,35% (variación % 2012-13)



IMAV **1,04**

Índice de mercado de alquiler de viviendas



6,9%
EN ALQUILER

27.475 

12,86%

MOROSIDAD



 **6.511,94€**



8,2%
Viviendas VACIAS

43.704 



VIZCAYA / BIZKAIA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	533.882	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	467.295	87,5%
Vivienda familiar 2ª residencia	22.883	4,3%
Viviendas vacías	43.704	8,2%
Viviendas en alquiler	27.475	6,9%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,04	
Morosidad	6.511,94€ (media) 1	2,86% (variación % 2012-13)



IMAV **0,90**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

8,1%
EN ALQUILER

19.548 

7,03%

MOROSIDAD

 **9.733,99€**

8,1%
Viviendas VACIAS

26.430 

GUIPÚZCOA/GIPUZKOA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	327.952	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	286.537	87,3%
Vivienda familiar 2ª residencia	14.985	4,6%
Viviendas vacías	26.430	8,1%
Viviendas en alquiler	19.548	8,1%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,90	
Morosidad	9.733,99€ (media)	7,03% (variación % 2012-13)

PAIS VASCO

Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)

- Los contribuyentes que satisfagan durante el período impositivo cantidades por el alquiler de su vivienda habitual podrán aplicar una deducción del 20 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un límite de deducción de 1.600 euros anuales.
- No obstante en el caso de contribuyentes que tengan una edad inferior a 35 años o sean titulares de familia numerosa y aquellos a los que se refiere el apartado 4 de este artículo tengan reconocida una incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez, y aquellos a los que se refiere el apartado 4 de este artículo, la deducción prevista en el párrafo anterior será del 25 por 100, con un límite de deducción de 2.000 euros anuales.
- A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, para la determinación de la edad del contribuyente o de la titularidad de la familia numerosa se atenderá a la situación existente a la fecha de devengo del Impuesto.
- En el supuesto de que se opte por la tributación conjunta y existan varias personas con derecho a aplicar esta deducción, unas con edad inferior y otras con edad superior a 35 años, se aplicará el porcentaje y el límite previstos en el párrafo segundo del apartado 1 anterior.
- En los supuestos en los que, por decisión judicial, se hubiera establecido la obligación de pagar el alquiler de la vivienda familiar a cargo exclusivo del contribuyente, éste tendrá derecho a practicar en su autoliquidación la deducción a que se refiere este artículo. Si tal obligación correspondiera a ambos contribuyentes, la deducción se prorrateará entre ellos y se practicará en la autoliquidación de cada uno en la proporción que corresponda, con el porcentaje y el límite establecidos en el párrafo segundo primero del apartado 1 de este artículo.
- Los contribuyentes del País Vasco no tienen derecho a la cuota de deducción estatal por estar las competencias fiscales transferidas. Sin embargo, sí podrán deducir de forma general el 20% de las cantidades satisfechas para el alquiler hasta un límite de deducción de 1.600 euros anuales. Este porcentaje sube hasta el 25% y un límite de 2.000 euros en caso de los menores de 35 y las familias numerosas. En caso de que varias personas tengan derecho a aplicar la deducción por alquiler de vivienda habitual, unas con edad inferior y otras con edad superior a 35 años, se aplicará el porcentaje del 25% y el límite de 2.000,00 euros.
- A esto hay que añadir que en Álava y Vizcaya, el 25% también se puede aplicar cuando por decisión judicial se hubiera establecido la obligación de pagar el alquiler de la vivienda familiar a cargo exclusivo del contribuyente. Si tal obligación correspondiera a los dos contribuyentes, la deducción se prorrateará entre ellos. Del mismo modo, Álava también aplica el 25% a quienes tengan reconocida una incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez.



MADRID



IMAV **1,84**

Índice de mercado de alquiler de viviendas



13%
EN ALQUILER

255.254 



16,87%

MOROSIDAD

 **14.242,05€**



9,1%
Viviendas VACIAS

263.279 



MADRID

Nº total de viviendas	2.894.679	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	2.469.378	85,3%
Vivienda familiar 2ª residencia	162.022	5,6%
Viviendas vacías	263.279	9,1%
Viviendas en alquiler	255.254	13,6%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,84	
Morosidad	14.242,05€ (media)	16,87% (variación % 2012-13)

COMUNIDAD DE MADRID

Incentivos públicos al alquiler
(deducciones autonómicas)

Por arrendamiento de la vivienda habitual por menores de 35 años.

Cuantía e importe máximo de la deducción:

- El 20 por 100 de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la vivienda habitual en el período impositivo, con un máximo de 840 euros, tanto en tributación individual como en conjunta.

Requisitos y otras condiciones para la aplicación de esta deducción:

- El contribuyente debe tener menos de 35 años de edad a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre de 2008).
- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere:
 - 25.620 euros en tributación individual.
 - 36.200 euros en tributación conjunta.
- Las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual deben superar el 10 por 100 de la mencionada suma de bases imponibles general y de ahorro del contribuyente.
- Para la aplicación de la deducción, se deberá acreditar el depósito de la fianza correspondiente al alquiler en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, de régimen de depósito de las fianzas de arrendamientos urbanos y de suministros y servicios. A tales efectos, el contribuyente deberá obtener una copia del resguardo de depósito de la fianza.

*Confirmada por Gobierno Autonómico



CATALUÑA



IMAV **1,50**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

17,8%
EN ALQUILER

311.653 

22,76%

MOROSIDAD

 **12.897,10€**

10,9%
Viviendas VACIAS

283.155 

BARCELONA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	2.603.097	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	2.168.607	83,3%
Vivienda familiar 2ª residencia	151.335	5,8%
Viviendas vacías	283.155	10,9%
Viviendas en alquiler	311.653	17,8%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,50	
Morosidad	12.897,10€ (media)	22,76% (variación % 2012-13)

CATALUÑA

Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)

Por alquiler de la vivienda habitual.

Cuantías y requisitos para la aplicación de la deducción:

- El 10 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de la vivienda habitual, con el límite máximo de 300 euros anuales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que el contribuyente se halle en alguna de las situaciones siguientes:
 - Tener 32 o menos años de edad a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre de 2008).
 - Haber estado en paro durante 183 días o más durante el ejercicio.
 - Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.
 - Ser viudo o viuda y tener 65 años o más.
 - b) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del contribuyente menos el mínimo personal y familiar no supere 20.000 euros anuales.
 - c) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de los rendimientos netos del contribuyente.
- El límite máximo será de 600 euros anuales, siempre que en la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre de 2008) el contribuyente pertenezca a una familia numerosa y cumpla los requisitos establecidos en las letras b) y c) anteriores.

Importante: en caso de tributación conjunta, siempre que alguno de los declarantes se halle en alguna de las circunstancias descritas en la letra a) anterior o pertenezca a una familia numerosa, el importe máximo de la deducción es de 600 euros y el de la suma de las bases imponibles, general y del ahorro menos el importe del mínimo personal y familiar es de 30.000 euros.

Otras condiciones para la aplicación de esta deducción:

Esta deducción sólo puede aplicarse una vez, con independencia de que en un mismo contribuyente puedan concurrir más de una circunstancia de las establecidas en la letra a) del apartado anterior “Cuantías y requisitos para la aplicación de la deducción”.

Una misma vivienda no puede dar lugar a la aplicación de una deducción superior a 600 euros. De acuerdo con ello, si por una misma vivienda tiene derecho a la deducción más de un contribuyente, cada uno de ellos podrá aplicar en su declaración el importe que se obtenga de dividir la cantidad resultante de la aplicación del 10 por 100 del gasto total o el límite máximo de 600 euros, si procede, por el número de declarantes con derecho a la deducción.



Comunidad **Valenciana**



IMAV **0,82**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

8,9%
EN ALQUILER

46.206 

10,14%

MOROSIDAD

 **5.105,86€**

16,4%
Viviendas VACIAS

209.024 

ALICANTE

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	1.274.096	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	738.367	57,9%
Vivienda familiar 2ª residencia	326.705	25,6%
Viviendas vacías	209.024	16,4%
Viviendas e n alquiler	46.206	8,9%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,82	
Morosidad	5.105,86€ (media)	10,14% (variación % 2012-13)



IMAV **1,01**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

7,9%
EN ALQUILER

63.175 

18,54%

MOROSIDAD

 **6.415,01€**

14,7%
Viviendas VACIAS

214.002 

VALENCIA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	1.452.545	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	1.014.658	69,8%
Vivienda familiar 2ª residencia	223.885	15,4%
Viviendas vacías	214.002	14,7%
Viviendas en alquiler	63.175	7,9%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,01	
Morosidad	6.415,01€ (media)	18,54% (variación % 2012-13)

Comunidad VALENCIANA

Incentivos públicos al alquiler
(deducciones autonómicas)

- Cuantías e importes máximos de la deducción:

Sobre las cantidades satisfechas en el período impositivo por arrendamiento de la vivienda habitual podrán aplicarse los porcentajes e importes máximos de deducción que se indican en el cuadro siguiente en función de la situación personal del arrendatario:

	Porcentaje de deducción	Límite de deducción
Circunstancias personales del arrendatario. En general	15 %	450 €
Edad igual o inferior a 35 años. Discapacitado físico o sensorial con grado igual o superior al 65 por 100 o discapacitado psíquico con grado igual o superior al 33 por 100	20 %	600 €
Edad igual o inferior a 35 años y, además, discapacitado físico o sensorial con grado igual o superior al 65 por 100 o discapacitado psíquico con grado igual o superior al 33 por 100	25 %	750 €

Importante: El límite de deducción se prorrateará por el número de días en que permanezca vigente el arrendamiento dentro del período impositivo y en que se cumplan las circunstancias personales requeridas para la aplicación de los distintos porcentajes de deducción.

- Requisitos y otras condiciones para la aplicación de la deducción:

- Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior a 23 de abril de 1998 y su duración sea igual o superior a un año.

- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo.

- Que se haya constituido el depósito de la fianza a que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a favor de la Generalitat Valenciana.

- Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la vivienda arrendada.

- Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda.
- Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no supere las siguientes cantidades:
 - 27.245 euros en declaración individual.
 - 44.074 euros en declaración conjunta.

En declaraciones individuales de contribuyentes fallecidos en un día distinto al 31 de diciembre, el importe de 27.245 euros debe prorratearse en función de la duración del período impositivo.

- En declaración conjunta, el límite de la deducción que corresponda se aplicará por cada contribuyente integrado en la unidad familiar que tenga derecho a la misma.

Compatibilidad:

Esta deducción es compatible con la que a continuación se comenta “Por arrendamiento de una vivienda como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en distinto municipio”.

*Pendiente de confirmación de CCAA respecto al tratamiento individualizado del IRPF tras la entrada en vigor de reforma fiscal el 1 de enero de 2015.



ANDALUCÍA



IMAV **0,57**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

7,8%
EN ALQUILER

43.241 

18,29%

MOROSIDAD

 **6.038,21€**

14,3%
Viviendas VACIAS

126.290 

SEVILLA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	882.218	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	699.154	79,2%
Vivienda familiar 2ª residencia	56.774	6,4%
Viviendas vacías	126.290	14,3%
Viviendas en alquiler	43.241	7,8%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,57	
Morosidad	6.038,21€ (media)	18,29% (variación % 2012-13)



IMAV **0,94**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

10,9%
EN ALQUILER

47.444 

21,45%

MOROSIDAD

 **7.369,10€**

13,4%
Viviendas VACIAS

120.611 

MÁLAGA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	897.400	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	606.351	67,5%
Vivienda familiar 2ª residencia	170.438	19%
Viviendas vacías	120.611	13,4%
Viviendas en alquiler	47.444	10,9%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,94	
Morosidad	7.369,10€ (media)	21,45% (variación % 2012-13)

ANDALUCÍA

Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)

Por cantidades satisfechas por el alquiler de la vivienda habitual.

- Cuantía e importe máximo de la deducción:

El 15 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de la vivienda habitual del contribuyente, con un máximo de 500 euros anuales.

- Requisitos y otras condiciones para la aplicación de esta deducción:

- Que el contribuyente no haya cumplido los 35 años de edad a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre de 2008). En caso de tributación conjunta, este requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.

- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro, casillas 455 y 465 de la página 10 de la declaración, no supere las siguientes cantidades:

- 19.000 euros en tributación individual.
- 24.000 euros en tributación conjunta.

- Que se acredite la constitución del depósito obligatorio de la fianza a que se refiere el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, (BOE del 25), a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con la normativa autonómica de aplicación.

- La deducción se practicará por el titular o titulares del contrato de arrendamiento. No obstante, tratándose de matrimonios en régimen de gananciales, la deducción corresponderá a los cónyuges por partes iguales aunque el contrato esté sólo a nombre de uno de ellos. En todo caso, el importe máximo de la deducción será de 500 euros anuales, tanto en tributación individual como en conjunta.

*Pendiente de confirmación de CCAA respecto al tratamiento individualizado del IRPF tras la entrada en vigor de reforma fiscal el 1 de enero de 2015.



Comunidad Foral de **NAVARRA**



IMAV **1,09**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

7,7%
EN ALQUILER

14.618 

3,56%
MOROSIDAD

 **5.746€**

11,5%
Viviendas VACIAS

35.466 

NAVARRA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	308.602	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	248.596	80,5%
Vivienda familiar 2ª residencia	24.540	7,9%
Viviendas vacías	35.466	11,5%
Viviendas en alquiler	14.618	7,7%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,09	
Morosidad	5.746€ (media)	3,56% (variación % 2012-13)

NAVARRA

Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)

- Cuantía

El 15 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de la vivienda habitual del sujeto pasivo. En la base de deducción se incluirá además del alquiler propiamente dicho, los gastos de comunidad y la Contribución Urbana repercutidos por el propietario en el recibo, siempre y cuando dentro del contrato esté establecido que estos gastos son por cuenta del inquilino.

- Requisitos

- Que las rentas del declarante, excluidas las exentas, no superen la cantidad de 30.000€ en el periodo impositivo en declaración individual. En caso de tributación conjunta, este límite se eleva a 60.000€ para el conjunto de la unidad familiar (art. 75 regla tercera).

- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de las rentas, excluidas las exentas, del periodo impositivo correspondientes al sujeto pasivo. Cuando la modalidad de tributación sea conjunta este requisito se referirá al conjunto de rentas obtenidas por todos los miembros de la unidad familiar.

- Que se cuente con justificación documental adecuada de las cantidades abonadas. Se requiere la presentación del contrato de arrendamiento y de los recibos de pago correspondientes.

Se puede deducir el 15% de las cantidades satisfechas al el alquiler de la vivienda que constituya su domicilio habitual hasta un máximo de 900 euros. Podrán acceder a estas deducciones las personas cuyas rentas, excluidas las exentas, ni superen los 30.000 euros individuales o 60.000 conjunta como unidad familiar Además, las cantidades satisfechas en concepto de alquiler deben superar el 10% de la rentas durante el periodo impositivo.

- Límite

Máximo 900€ anuales por sujeto pasivo

*Pendiente de confirmación de CCAA respecto al tratamiento individualizado del IRPF tras la entrada en vigor de reforma fiscal el 1 de enero de 2015.



ARAGÓN



IMAV **1,12**

Índice de mercado de alquiler de viviendas



11%
EN ALQUILER

35.109 

17,22%

MOROSIDAD



 **3.267,43€**



12,5%
Viviendas VACIAS

63.796 

ZARAGOZA

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	510.210	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	393.582	77,1%
Vivienda familiar 2ª residencia	52.832	10,3%
Viviendas vacías	63.796	12,5%
Viviendas en alquiler	35.109	11%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	1,12	
Morosidad	3.267,43€ (media)	17,22% (variación % 2012-13)

ARAGÓN

Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)

- El 10% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente, por el arrendamiento de la vivienda habitual, con una base máxima de inversión de 4.800 euros anuales.

- Requisitos y otras condiciones para la aplicación de la deducción

- La deducción sólo será aplicable en el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda.

- Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro, casillas 366 y 374 de la página 11 de la declaración no supere las siguientes cuantías:

- 15.000 euros en tributación individual.

- 25.000 euros en tributación conjunta.

- Que se haya formalizado el depósito de la fianza correspondiente al arrendamiento ante el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.

- El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por adquisición de vivienda.

Los contribuyentes con derecho a la deducción deberán hacer constar el NIF del arrendador de la vivienda en la casilla 729 del Anexo B1 de la declaración.

*Pendiente de confirmación de CCAA respecto al tratamiento individualizado del IRPF tras la entrada en vigor de reforma fiscal el 1 de enero de 2015.



Castilla y León



IMAV **0,93**

Índice de mercado de alquiler de viviendas

9,1%
EN ALQUILER

15.568 

7,43%

MOROSIDAD

 **2.148,23€**

12,6%
Viviendas VACIAS

36.319 

VALLADOLID

Parque inmobiliario		
Nº total de viviendas	287.951	100%
Vivienda familiar 1ª residencia	215.838	74,9%
Vivienda familiar 2ª residencia	35.794	12,4%
Viviendas vacías	36.319	12,6%
Viviendas en alquiler	15.568	9,1%
Análisis del mercado inmobiliario		
IMAV (Índice de mercado de alquiler de viviendas)	0,93	
Morosidad	2.148,23€ (media)	7,43% (variación % 2012-13)

CASTILLA Y LEÓN

Incentivos públicos al alquiler (deducciones autonómicas)

- Cuantías y límites máximos de la deducción:

- El 15 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de la vivienda habitual en Castilla y León, con un límite de 459 euros.

- El 20 por 100 de las cantidades satisfechas, con el límite de 612 euros, cuando la vivienda habitual esté situada en núcleos rurales. Es decir, en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma, excluidos los siguientes:

- Los que excedan de 10.000 habitantes.

- Los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia. A estos efectos, para determinar el número de habitantes de cada municipio se tomará el establecido en el padrón municipal de habitantes en vigor a 1 de enero de 2007 (Orden de HAC/68/2007 (BOCYL 26-01-2007)).

Requisitos y otras condiciones para la aplicación de la deducción:

La aplicación de la deducción está condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones y requisitos:

- Que el contribuyente tenga menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre de 2008).

- Que base imponible general más la base imponible del ahorro menos el mínimo personal y familiar no supere las siguientes cantidades:

- 18.900 euros en tributación individual.

- 31.500 euros en tributación conjunta

*Pendiente de confirmación de CCAA respecto al tratamiento individualizado del IRPF tras la entrada en vigor de reforma fiscal el 1 de enero de 2015.

FICHA TÉCNICA DEL ESTUDIO

I.- Objetivo

La “Radiografía del Mercado del Alquiler”, elaborada 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. Se realiza un análisis de mercado desde el indicador IMAV y la evolución de la morosidad.

II.- Ámbito del Estudio

El ámbito geográfico comprende doce provincias: Álava, Guipúzcoa, Vizcaya, Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Zaragoza, Málaga, Navarra, Alicante y Valladolid.

III.- Metodología

Análisis sobre fuentes primarias y secundarias.

IV.- Fuentes

Fichero de Inquilinos Morosos (FIM), 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

Anual

(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.