

OBSERVATORIO DEL ALQUILER

EL ALQUILER:

UN PUNTO DE ENCUENTRO ENTRE
PROPIETARIOS E INQUILINOS PARA
UNA CONEXIÓN INTERGENERACIONAL

Abril 2025

ALQUILER
SEGURO
FUNDACIÓN

 Universidad
Rey Juan Carlos

tuTECHÔ

 Sociedad
de Tasación

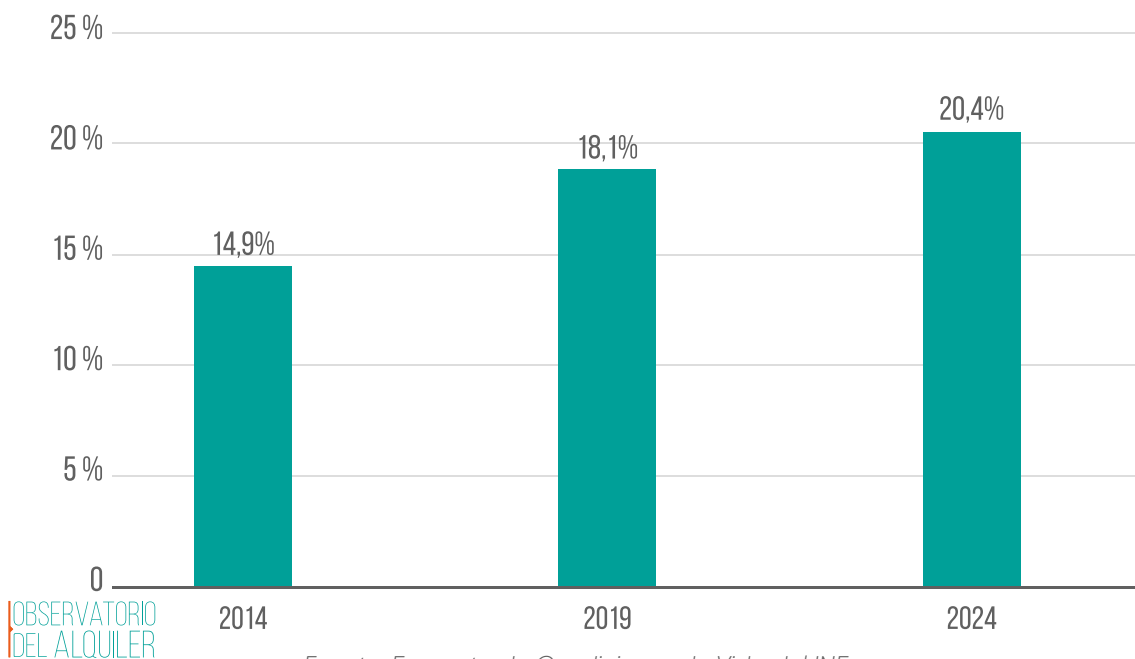
AENOR

INTRODUCCIÓN

España es un país de propietarios, donde el alquiler va ganando peso. Los últimos datos confirman que el alquiler, si bien todavía es minoritario, crece año tras año. De acuerdo con la última Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE), del año 2024, **un 20,4% de los hogares españoles viven en régimen de arrendamiento**, con algunas comunidades autónomas que superan el 25%, como Baleares, Canarias, Cataluña o Madrid.

No es una cifra menor. Aunque se encuentra todavía por debajo de la media de la Unión Europea, que asciende al 30,8% de hogares en alquiler, según datos de Eurostat, es importante destacar su evolución histórica: diez años atrás, **en 2014, el porcentaje de viviendas en régimen de arrendamiento era del 14,9%**; mientras que, en 2019, antes de la pandemia de coronavirus, ya alcanzaba el 18,1%.

EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES EN ALQUILER EN ESPAÑA



El alquiler es una opción en auge, que cada vez tiene más peso en el tejido de hogares españoles, y, como consecuencia, también ha ganado preponderancia en la agenda política y entre las preocupaciones sociales. Pero, como cualquier otro mercado, para que el alquiler funcione requiere, no solo de la concurrencia de dos variables como la demanda y la oferta, sino que ésta se produzca en un mercado sano y equilibrado. Y, actualmente, **el alquiler de las grandes ciudades enfrenta una gran presión**, con una demanda in crescendo y una oferta de alquiler residencial cada vez más escasa.

Inquilinos y propietarios no son bandos opuestos y se necesitan

Es importante destacar que, en este contexto, inquilinos y propietarios no son enemigos ni bandos opuestos, puesto que se necesitan para que el mercado funcione correctamente y pueda responder a las necesidades de cada uno. Sin embargo, el desencuentro entre ambas partes ha venido creciendo en los últimos años, sobre todo debido a la gran presión de un mercado donde la escasez de oferta y el aumento constante de la demanda muchas veces hacen muy difícil el acceso a una vivienda en alquiler.

Por ejemplo, en la provincia de Barcelona, más de 400 personas se interesan en diez días por cada inmueble que sale a promoción. Esta cifra es una buena muestra de la presión que soporta el mercado aquí, donde la oferta es claramente insuficiente para absorber el alto volumen de la demanda, lo que redundará en los precios más altos del país, que superan los 1.600€.

En Barcelona, más de 400 personas se interesan en diez días por cada inmueble que sale al mercado

El Observatorio del Alquiler ha elaborado un análisis para situar **el alquiler como un punto de encuentro necesario y como conexión intergeneracional** entre inquilinos y propietarios. En definitiva, para establecer una mirada sin prejuicios o intereses, donde el alquiler residencial representa un **nexo de unión de intereses compartidos** y cumple un papel fundamental para la estabilidad de arrendadores y arrendatarios.

La base de este análisis se fundamenta en dos informes del Observatorio: **La Situación sociodemográfica de los inquilinos en España** y el **Perfil del propietario de viviendas en alquiler en España**. Entre otras cuestiones centrales, el objetivo es entender las expectativas y motivaciones de cada uno a la hora de alquilar una vivienda y señalar los puntos en común entre ambos.

1. EL ALQUILER COMO OPORTUNIDAD Y LLAVE DE ACCESO A UNA VIVIENDA

Propietarios e inquilinos tienen que estar en el alquiler. Por un lado, propietarios que necesitan poner su vivienda en alquiler porque necesitan esos ingresos y no se pueden permitir el lujo de no estar en el mercado. Y, por la otra parte, inquilinos, de diversa índole, que optan por el alquiler como forma de vida, permanente o transitoria, porque están en la primera emancipación, por la imposibilidad de comprar o por otros momentos vitales. El propietario, en un mercado muy atomizado de particulares, está poniendo la vivienda en alquiler que ha sido heredada de la familia o comprada gracias al esfuerzo vital de toda una vida laboral. Ambos confluyen en el mismo lugar: el alquiler, donde el arrendador ve la oportunidad necesaria y el arrendatario la llave de acceso a una vivienda.

EL ALQUILER, LA LLAVE DE ACCESO A UNA VIVIENDA



Por lo tanto, vemos como el alquiler residencial es la puerta de entrada a la vivienda para muchas personas que no cuentan con un inmueble en propiedad o que, por circunstancias, desean cambiar de hogar en busca de algo que se ajuste mejor a sus necesidades. **Los inquilinos o arrendatarios constituyen la demanda en este mercado.** En los últimos años, cuestiones como el crecimiento de la población, las transformaciones en el modo de vida o las dificultades para acceder a una vivienda en propiedad han disparado el número de personas que buscan arrendar un inmueble, especialmente en las grandes ciudades y las zonas más pobladas del país.

Sin embargo, este crecimiento de la demanda se ha dado de bruces en los últimos años con la escasez de oferta. **El número de viviendas disponibles para alquilar en España no es suficiente para absorber el volumen creciente de inquilinos que buscan un hogar.** Además, el ruido en torno al debate de la vivienda y la inseguridad jurídica derivada del intervencionismo y de los constantes cambios legislativos han contribuido a expulsar a más propietarios del mercado.

Pero es necesario tener en cuenta que la clave para que el mercado funcione es la predisposición de los propietarios a seguir poniendo sus viviendas en alquiler. Los particulares constituyen, de hecho, el grueso de la generación de oferta de alquiler. **El 93,4% de ellos son pequeños propietarios que disponen de un inmueble que dedican al arrendamiento como vía para obtener unos ingresos extra cada mes.**

El perfil mayoritario de los caseros en España es el de un particular que tiene una vivienda en propiedad y que la destina al alquiler. Muchos de ellos la han obtenido mediante una **herencia familiar**, pero no la necesitan como domicilio personal, ya que ya cuentan con su propia residencia, por lo que ven la posibilidad de arrendarla como una oportunidad para que el inmueble esté ocupado y además recibir una renta mensual que complementa sus ingresos.

2. EL TAMAÑO DE LOS HOGARES

La estadística nos muestra que, de media, 2,5 es el número de convivientes en los hogares tanto de inquilinos, como de propietarios. Pero, aunque están unidos por la misma cifra, son realidades distintas. Los inquilinos llegan a esa cifra, en las ciudades de mayor presión demográfica, arrastrados por las dificultades económicas que les han obligado a compartir la vivienda de alquiler, para intentar así mantenerse alrededor del 35% de la tasa de esfuerzo. En el caso de los propietarios, más del 60% viven entre 2 y 3 personas por hogar, aunque son, por regla general, miembros de la misma familia.

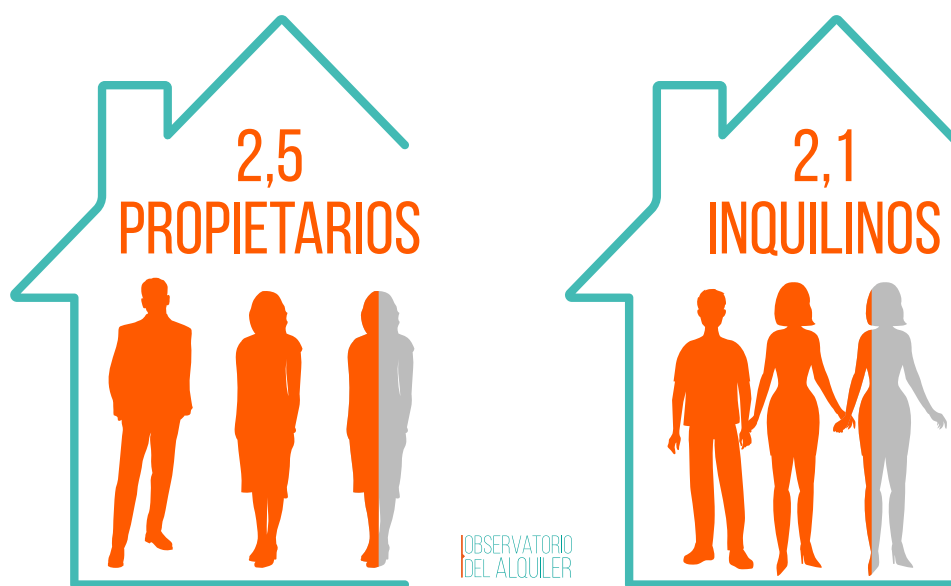
El desajuste entre la oferta y la demanda ha generado en los últimos años subidas del precio del alquiler que han perjudicado el acceso a la vivienda de los inquilinos. La media nacional ya sobrepasa los 1.000€, con provincias como Barcelona, Baleares o Madrid a la cabeza, seguidas de otros lugares como el País Vasco, las Islas Canarias, Málaga o Valencia.

Esta escalada de precios ha provocado que muchos inquilinos no puedan permitirse vivir solos. Como resultado, **muchos han optado por compartir vivienda para repartirse los gastos y reducir así el esfuerzo económico** que realizan todos los meses para pagar la renta.

De media, **los hogares en alquiler españoles cuentan con 2,1 convivientes que contribuyen a sufragar la renta mensual.** De nuevo, se producen destacadas diferencias entre provincias. Precisamente en las tres con el precio más alto del alquiler, esto es, **Barcelona, Baleares y Madrid**, es donde más personas conviven en una misma vivienda, con una media de 2,5 convivientes en las dos primeras y de 2,4 en la última. En contraste, en lugares como Teruel, Ciudad Real o Palencia, la cifra es de 1,6.

En cuanto a los propietarios, pocos son también los que viven solos en sus domicilios habituales. De hecho, estos tan solo representan el 16,4%. En cambio, los hogares formados por dos y por tres personas suponen el 42,6% y el 20,2%, respectivamente, del total. **La media asciende a 2,5 convivientes por vivienda.**

NÚMERO DE CONVIVIENTES POR HOGAR



Fuentes: INE y Observatorio del Alquiler

3. INGRESOS Y ESFUERZO ECONÓMICO

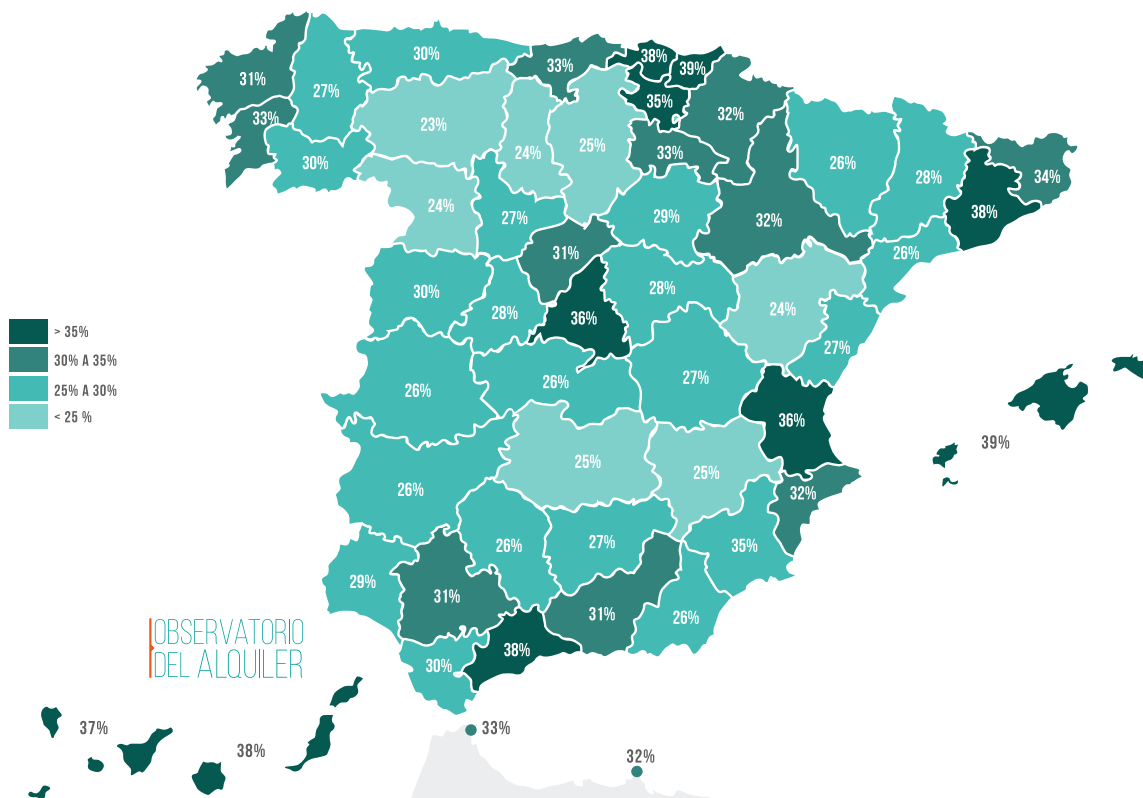
El esfuerzo es uno de los elementos más importantes que unen a propietarios e inquilinos. En el caso de estos últimos, representa la tasa porcentual de sus ingresos que dedican a pagar la renta de alquiler. Y en el caso de los arrendadores es la categoría que los significa en dos direcciones muy concretas: la renta de alquiler que perciben que ayuda en el esfuerzo para pagar la hipoteca y la renta de alquiler que complementa los ingresos del perfil mayoritario de los propietarios particulares, que son pensionistas. Así, por un lado, el mercado de arrendamientos urbanos, que está sometido a una alta presión debido a la alta demanda y la baja oferta, eleva los precios. Y esta situación provoca que los inquilinos vean cómo el esfuerzo que destinan a pagar la renta de alquiler sobre el total de sus ingresos sube. Y, por otro lado, las tensiones del mercado financiero y los tipos de interés, influye de forma directa en el arrendador hipotecado y su tasa de esfuerzo. Del mismo modo que la inflación ha influido e influye en la tasa de esfuerzo del propietario mayor de 65 años y pensionista, por ejemplo, en su cesta de la compra.

En el informe sobre la Situación Sociodemográfica de los Inquilinos en España, el Observatorio del Alquiler apunta a un alto esfuerzo económico de los arrendatarios españoles para acceder a un alquiler, incluso aunque se repartan los gastos entre varios

convivientes. De acuerdo con este estudio, **los inquilinos dedican un 34,2% de sus ingresos a pagar la renta**, una cifra que se acerca peligrosamente a las recomendaciones del Banco de España de no superar el 35%.

Si el esfuerzo de los inquilinos ya es alto en el conjunto del país, **en algunas provincias sobrepasa ampliamente ese 35% que se considera de riesgo**. Se trata de lugares como Guipúzcoa (39,4%), Islas Baleares (39,3%), Barcelona (38,3%), Vizcaya (38,3%) o Las Palmas (38,2%). También en Málaga (37,5%), Santa Cruz de Tenerife (36,7%), Valencia (36%), Madrid (35,8%) o Álava (35%).

ESFUERZO ECONÓMICO DE LOS INQUILINOS POR PROVINCIAS

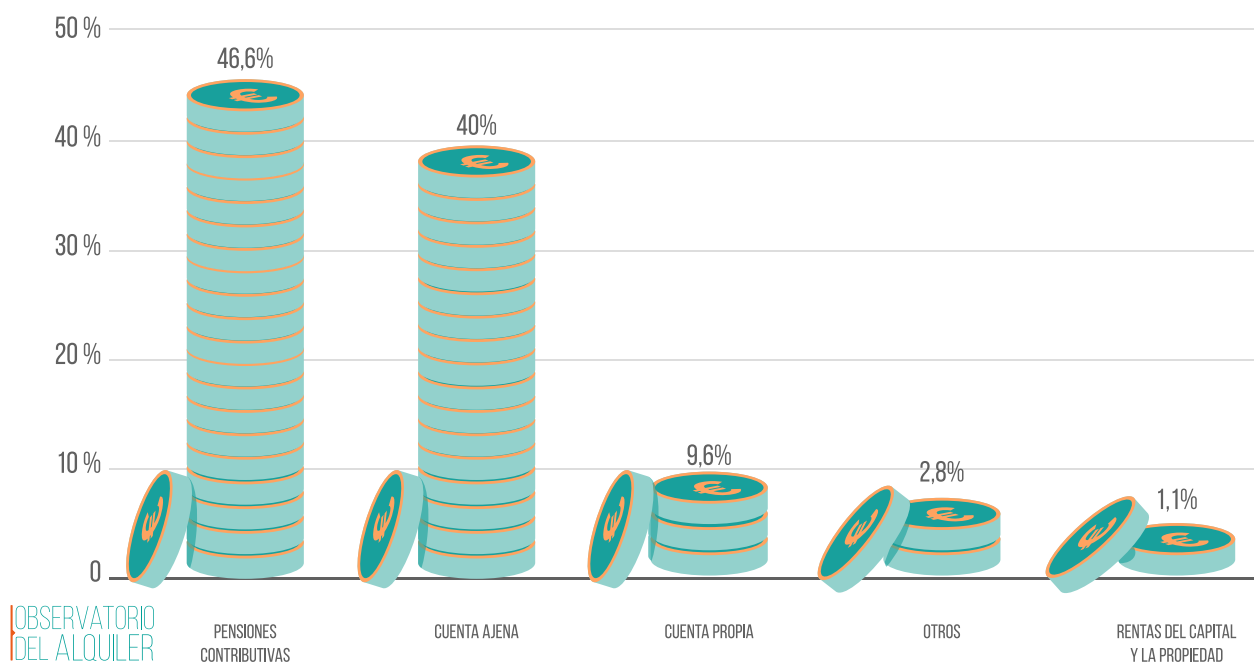


Fuentes: Observatorio del Alquiler

Son, por lo general, las provincias con los precios más altos del alquiler. En prácticamente todas ellas, la renta mensual supera los 1.000€ de media. Sin embargo, como viene siendo habitual en los análisis que hablan del mercado de la vivienda, su distribución territorial es muy desigual: mientras que los inquilinos de estas zonas enfrentan dificultades para pagar el alquiler a final de mes, en lugares como Ciudad Real, Burgos, Zamora, Palencia, Teruel o León, el esfuerzo no supera el 25% de los ingresos de los arrendatarios.

Las fuentes más significativas de ingresos de los hogares de los propietarios, **en un 46,6% de los casos, son las pensiones contributivas**. Les siguen las ganancias del **trabajo por cuenta ajena, que suponen un 40% del total, y por cuenta propia, que representan el 9,6%**. Tan solo un 1,1% de estas familias se sustentan gracias a las rentas del capital y de la propiedad.

PRINCIPAL FUENTE DE INGRESOS EN LOS HOGARES DE LOS PROPIETARIOS



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Con estos datos, el Observatorio del Alquiler infiere, sobre los datos del INE, que estos hogares ingresan **una media de 3.175,86€ mensuales**. Aunque, si se tiene en cuenta el dato que se ha detallado anteriormente de que estos hogares se componen de unos 2,5 convivientes, se puede estimar que **a cada miembro de la unidad familiar le corresponden unos 1.261,36€**.

Teniendo en cuenta los ingresos medios mensuales que aportan los datos del INE, es fácil corroborar que los arrendadores también están sometidos a la variable, compartida, del esfuerzo, y que está estrechamente ligada al concepto explicado en el punto 1 de la necesidad de estar, por necesidad, en el mercado del alquiler.

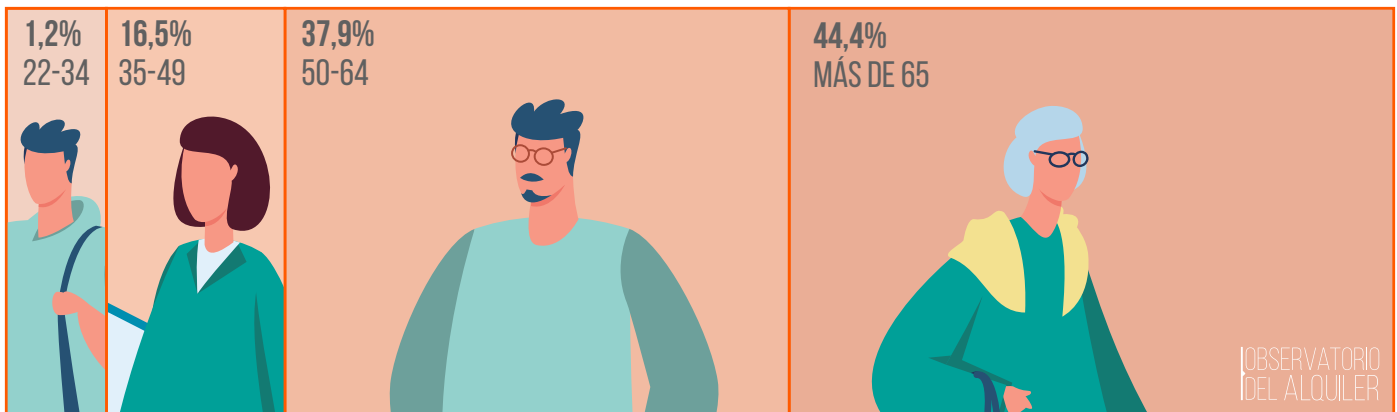
4. UNA CONEXIÓN INTERGENERACIONAL

Analizando los perfiles mayoritarios de arrendadores y arrendatarios observamos que existe una conexión intergeneracional entre mayores de 65 años y personas más jóvenes situadas en la treintena. Así, el alquiler vuelve a situarse como un nodo de conexión, donde las generaciones que están dejando de ser población activa o llevan años en la edad de jubilación, son las encargadas de abrir las viviendas de alquiler para ofrecer la posibilidad de acceso a una vivienda a las generaciones que están en los primeros años de emancipación. En un país como España, donde el alquiler está muy mayoritariamente en manos de propietarios particulares, el hilo de conexión entre generaciones para que el alquiler sea una conexión estable es muy delicado y está sujeto a muchas variables. Es decir, si la situación no es muy favorable, en cada extremo, el alquiler se rompe. Las políticas sociales y las políticas de vivienda deberían enfocarse a proteger el alquiler, apostando por su estabilidad y equilibrio. Del lado de la demanda, sobre todo, para ayudar en las etapas más tempranas o de mayor vulnerabilidad. Mientras, en el lado de la oferta, es imprescindible crear las condiciones necesarias para asentar las viviendas en alquiler y abrir nuevas. De esta forma, la conexión intergeneracional del alquiler será un éxito de oportunidades para ambos.

En líneas generales, **los arrendadores tienen una media de 59 años, mientras que los inquilinos se quedan en 36**. Un 44,4% de los propietarios tienen **más de 65 años**, lo que demuestra que **los pensionistas son el grupo mayoritario entre los caseros españoles**. Les siguen los que tienen entre 50 y 64 años, que también representan la cifra considerable del 37,9%.

El alquiler es un nodo de conexión intergeneracional, en el que las generaciones en edad de jubilación ofrecen la posibilidad de acceso a una vivienda a las que están en los primeros años de emancipación

PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER POR GRUPOS DE EDAD



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Estos datos no sorprenden. La población más mayor ha tenido más tiempo de ahorrar, de adquirir nuevas propiedades, además de la que viven, y, sobre todo, de heredar inmuebles de parientes cercanos que han ido falleciendo, especialmente de los progenitores.

Pero el alquiler se ha convertido, especialmente en los últimos años, en una vía segura de obtener unos ingresos sin perder un patrimonio que algún día pueden volver a necesitar, mientras se aseguran de que el inmueble estará ocupado por una familia que lo mantendrá en buenas condiciones.

Los inquilinos, por el contrario, son considerablemente más jóvenes. De nuevo, parece algo evidente. Muchos no han tenido tiempo de ahorrar todavía para adquirir una vivienda, algo a lo que contribuyen también la precariedad laboral y los bajos salarios. Los cambios en el modo de vida y el retraso a la hora de formar una familia han impulsado a muchos otros también a recurrir al alquiler como una solución temporal para emanciparse, si bien pueden no tener claro todavía dónde van a asentarse después de esta etapa.

5. DÓNDE VIVEN LOS PROPIETARIOS Y LOS INQUILINOS

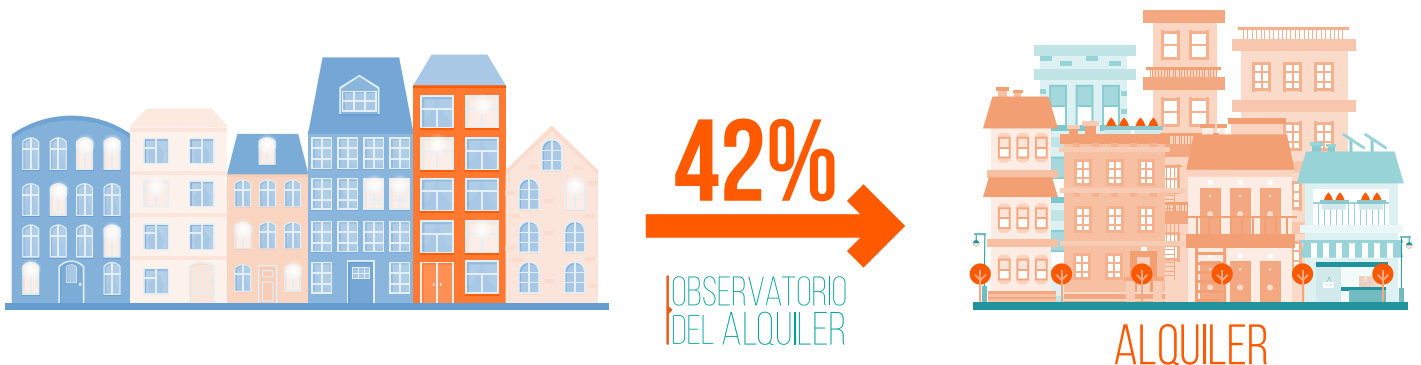
Hace más de 30 años, era común que en un edificio de Madrid o Barcelona todos los vecinos fueran propietarios y que, de alguna manera, se viera al vecino que vivía de alquiler como una rara avis. En 2025, propietarios e inquilinos viven en los mismos edificios y en las mismas zonas de clase media. La sociedad y la cultura han cambiado por completo, y, si bien la propiedad puede ser un elemento diferenciador, sobre todo en cuanto al poder adquisitivo y nivel de vida, la modalidad o estilo de vida ya no es un estigma. Muy al contrario, es una de las características de sociedades más abiertas, flexibles y plurales.

Alrededor del 58% de los propietarios alquila su vivienda en la misma localidad en la que reside. Esto facilita todo el proceso del alquiler, desde la búsqueda del inquilino, hasta la gestión de cualquier tipo de incidencia o problema que pueda surgir en el día a día.

Pese a ello, **hay un porcentaje muy significativo del 42% que no vive en la misma localidad en la que se encuentra su vivienda en alquiler.** Muchas veces es habitual que sea en un municipio cercano de la misma provincia, pero otras, puede tratarse de un lugar a una distancia mucho mayor.

De cualquier manera, los datos del INE apuntan a que **la gran mayoría de propietarios españoles viven en zonas urbanas de clase media.** Se trata de un 75,4%. También hay un porcentaje significativo de arrendadores que residen en zonas rurales. Son el 15,8%. Los propietarios que viven en zonas urbanas de clase alta y de lujo solo representan el 8%.

PROPIETARIOS QUE ALQUILAN EN UNA LOCALIDAD DISTINTA A LA QUE VIVEN



En cuanto a los inquilinos, alquilan en todo tipo de barrios y localidades, aunque es cierto que hay zonas que tienen una demanda mucho más alta. Se trata de las grandes ciudades y de las áreas con mayor dinamismo económico. Son lugares que atraen población y que generan empleo, aunque **muchas veces los arrendatarios se ven obligados a alejarse de sus centros de trabajo en búsqueda de oportunidades más asequibles.**

Esto genera que las zonas con más demanda de vivienda en alquiler precisamente sean los barrios de clase media, media baja y baja, así como **las coronas metropolitanas de las grandes ciudades** o incluso, como sucede con el caso de Madrid y Barcelona, **las provincias limítrofes**, como Guadalajara, Toledo, Tarragona o Girona. Son lugares residenciales, que atraen a muchos inquilinos porque todavía mantienen precios más accesibles que los centros urbanos de las capitales.

6. LAS PREOCUPACIONES AL ACCEDER A UN ALQUILER

Propietarios e inquilinos se necesitan mutuamente y se encuentran a través del alquiler para tratar de encontrar una solución común para cubrir sus expectativas y necesidades. Ambos están fuertemente conectados por una preocupación común: la estabilidad. Según los perfiles mayoritarios estudiados por este Observatorio, los inquilinos quieren y necesitan una estabilidad en su vivienda de alquiler, un alquiler residencial de larga estancia, donde conformar un hogar con seguridad y desarrollar su proyecto de vida; mientras que los propietarios persiguen con ahínco la estabilidad de su vivienda en alquiler, porque necesitan todos los meses esa renta.

Para los inquilinos, una de sus prioridades es la **subida de los precios y la alta competencia** por encontrar una vivienda que se ajuste a sus necesidades. En el caso de los propietarios, las preocupaciones pasan por los **posibles impagos de la renta** con la que los arrendadores cuentan todos los meses para mantener su poder adquisitivo o por el miedo a **daños en la vivienda**.

Los propietarios aspiran a encontrar unos arrendatarios que aporten, ante todo, estabilidad y tranquilidad. De hecho, **más del 80% aseguran que están dispuestos incluso a bajar el precio de la renta a cambio de asegurarse un inquilino** con estas características que les genere confianza y que no dé problemas en el futuro.

Propietarios e inquilinos se encuentran a través del alquiler para encontrar una solución común a sus expectativas y necesidades, conectados por una misma preocupación: la estabilidad

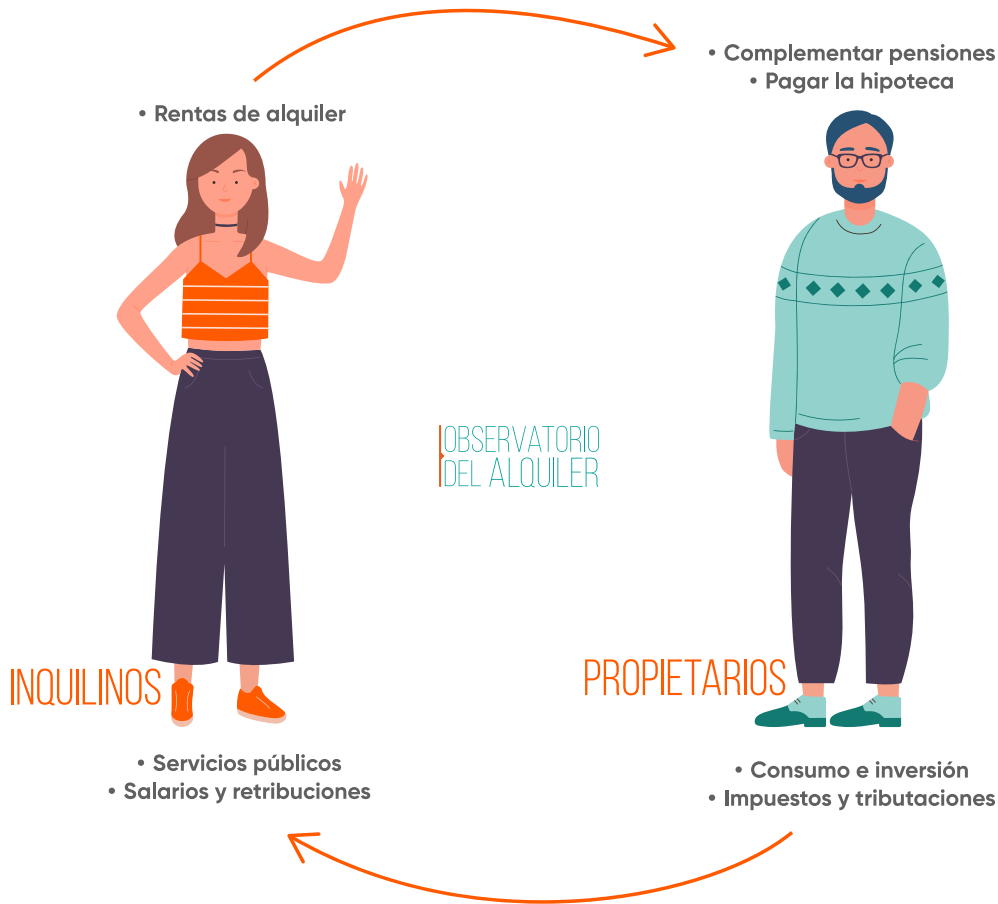
7. EL FLUJO CIRCULAR DE LAS RENTAS DEL ALQUILER

El alquiler constituye, al fin y al cabo, un sistema de flujo circular de rentas. Es decir, un flujo monetario en el que el dinero que paga el inquilino al propietario a través de la renta a su vez va destinado a pagar a otros agentes, funcionando así como parte de los intercambios entre las familias y las empresas.

De acuerdo con el análisis del Observatorio del Alquiler, la mayoría de arrendadores dedican lo que obtienen de la renta de sus propiedades a fines como **complementar sus pensiones** en un 34% de los casos, sobre todo entre los más mayores y los que se acercan a la jubilación, **o a pagar la hipoteca**, como hacen un 27% de los propietarios, un porcentaje que ronda el 50% en el caso de los más jóvenes.

Los inquilinos, una vez pagada la renta, también **reciben parte de este dinero en forma de servicios, públicos y privados, así como de salarios y retribuciones**, como consecuencia directa del flujo circular de la renta.

FLUJO CIRCULAR DE RENTAS



Si un 40% de los inquilinos dejaran de pagar la renta del alquiler se producirían unas pérdidas anuales de 18,6 millones de euros

El pago y cobro de las rentas de alquiler es una parte importante de la economía española, y contribuye al buen funcionamiento del flujo económico de nuestro país. **Si llegado el caso, un 40% de los inquilinos dejaran de pagar su renta de alquiler, es decir, 1.400.000 viviendas, se producirían unas pérdidas anuales de 18.580 millones de euros, un impacto negativo en el PIB del -1.69%, una pérdida de más de 1 millón de empleos y un impacto negativo en la inversión de 140.000 millones de euros.** La pérdida de inversión se traduce en una significativa reducción de empleos, especialmente en los sectores de construcción y mantenimiento, que son intensivos en mano de obra.

8. CONCLUSIÓN

En las últimas décadas, el alquiler se mostraba como una realidad que ofrecía un relato de cierto equilibrio entre las partes. Sin embargo, la situación ha cambiado, y **se extiende un relato de enemistad y confrontación**, que intenta cambiar la realidad del alquiler. En un contexto de crisis de oferta, de incremento poblacional de las grandes urbes y de legislaciones intervencionistas, el alquiler sufre sus consecuencias, y propietarios e inquilinos lo hacen también de manera muy directa.

El alquiler ha escalado posiciones hasta convertirse en una de las principales preocupaciones de la sociedad española

Cuando el Observatorio del Alquiler ha acudido a los datos, con un análisis cuantitativo y cualitativo, ha hallado una realidad donde **propietarios e inquilinos tienen varios puntos de encuentro, se necesitan y buscan en el alquiler valores de estabilidad y seguridad**. De forma mayoritaria, ambos grupos y ambas generaciones confluyen en el punto de equilibrio de sus necesidades, como hemos podido comprobar en el informe realizado.

Además, en el alquiler confluyen características singulares donde una persona puede ser inquilino y propietario al mismo tiempo, o transitar de la compra al alquiler, o viceversa. El Observatorio ha querido destacar con este estudio que los perfiles mayoritarios entre ambas partes que componen el alquiler constituyen **un punto de encuentro y un puente entre generaciones**, donde **el alquiler es una llave de oportunidades para ambos**.

Los poderes públicos no han creado las condiciones necesarias para aumentar el parque público de vivienda social.

Y esta realidad se constata en que el acceso a la vivienda y, especialmente, al alquiler ha escalado posiciones en los últimos años hasta convertirse en una de las principales preocupaciones de la sociedad española. Así lo confirman las últimas encuestas de organismos como el CIS o el Eurobarómetro de Eurostat.

El artículo 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen **derecho a una vivienda digna y adecuada**, y los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Pero, la realidad es que, en las últimas décadas, **en España no ha existido una política social activa en vivienda, y, especialmente, en materia de alquiler**. Resulta evidente que los afrontar un problema público como es el acceso a la vivienda no puede ser responsabilidad de los propietarios particulares, profesionales o empresas del sector.

Por este motivo, **el desequilibrio entre la oferta y la demanda se ve agravado por la escasez de un parque público de vivienda social**, de titularidad pública, que pueda servir para ayudar a las familias más vulnerables en el acceso a una vivienda de alquiler. Si en Europa la media ronda el 9%, en España apenas alcanza el 2,5%.

Ficha técnica

Este análisis ha sido elaborado fundamentalmente a partir de dos estudios previos de Observatorio del Alquiler:

- [Situación sociodemográfica de los inquilinos en España.](#)
- [Perfil del propietario de viviendas en alquiler en España.](#)

Otras fuentes complementarias:

- [Barómetro del Alquiler](#) (Observatorio del alquiler 2024).
- [Encuesta de Condiciones de Vida](#) (Instituto Nacional de Estadística, 2024).
- [Housing in Europe](#) (Eurostat, 2023).
- [Informe sobre el impacto del impago en el mercado del alquiler](#) (Observatorio del Alquiler, 2024).
- [Barómetro](#) (Centro de Investigaciones Sociológicas, 2025).
- [Eurobarómetro de Otoño para España](#) (Comisión Europea, 2025).



OBSERVATORIO DEL ALQUILER

www.observatoriodelalquiler.org
consulta@observatoriodelalquiler.org