

# ¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?

**IDRA** Instituto de Investigación Urbana de Barcelona



**Autores**

Javier Gil, Lorenzo Vidal y Miguel A. Martínez

**Coordinación**

IDRA, Instituto de Investigación Urbana de Barcelona

**Prólogo y edición**

Jaime Palomera y Carme Arcarazo

**Diseño y Maquetación**

Odile Carabantes

**Con el apoyo de**

Ministerio de Universidades y la Unión Europea-*NextGenerationUE*

FORMAS (The Swedish Research Council for Sustainable Development). Referencia: 2019-00349.

Programa de innovación e investigación de la Unión Europea Horizonte 2020 en el marco del acuerdo de subvención Marie Skłodowska-Curie nº 101026179.

**Licencia**

Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC SA)

**Para cualquier consulta**

[indra@idrabcn.com](mailto:indra@idrabcn.com)

Barcelona, 2023

# Índice

<b>Resumen ejecutivo</b>	<b>1</b>
<b>Sobre los autores</b>	<b>3</b>
<b>Prólogo</b>	<b>5</b>
<b>Evidencia científica sobre la estructura del mercado de alquiler y consecuencias para su regulación pública</b>	<b>7</b>
<b>1. Introducción</b>	<b>7</b>
<b>2. Los caseros son una pequeña minoría de la población</b>	<b>8</b>
<b>3. Llamarles «particulares» cuando son caseros con múltiples propiedades en alquiler</b>	<b>9</b>
<b>4. Los caseros con múltiples propiedades en alquiler dominan el mercado</b>	<b>11</b>
<b>5. Los hogares de caseros son los de mayor renta del país</b>	<b>14</b>
<b>6. Los caseros no dependen de sus rentas para vivir</b>	<b>16</b>
<b>7. Conclusiones</b>	<b>19</b>
<b>8. Bibliografía</b>	<b>21</b>



## Resumen ejecutivo

Uno de los principales argumentos esgrimidos en contra de la regulación de los precios de los alquileres es que supone un perjuicio para los caseros particulares que dependen de estos ingresos para su sustento. Sin embargo, con los datos disponibles que analizamos en este informe, se concluye que:

- **Los caseros son una muy pequeña minoría de la población:** entre un 3% y un 9% de los hogares, o menos de un 6% de la población en edad adulta.
- Los datos muestran que el mercado de alquiler está en manos de caseros que tienen dos o más viviendas alquiladas. Es decir, **se trata de un mercado dominado por caseros con múltiples propiedades en alquiler.**
- **Los hogares de caseros son los de mayor renta del país.** Disfrutan de una renta mediana disponible anual de 40.293€, frente a los 18.457€ de los hogares de inquilinos (siendo 27.225€ la mediana a nivel nacional).
- **Incluso si a los caseros se les restan los ingresos por alquiler, siguen siendo los hogares de mayor renta del país.** Sin alquileres, el valor mediano de la renta anual de los caseros sería de 33.602€, frente a los 18.457€ de los inquilinos y los 25.876€ de las personas que residen en una vivienda de su propiedad.
- **Una regulación de los precios de los alquileres afectaría principalmente a los caseros que cobran alquileres más elevados.** Es probable que estos formen parte de un selecto grupo de caseros, que representan al 25.56% de todos los caseros, pero ingresan el 56.01% de todas las rentas por alquiler del país. Son caseros que de media cobran alquileres de 16.185€ al año o 1.349€ al mes, y se concentran principalmente en la Comunidad de Madrid (24.39%) y Catalunya (23.06%).
- Si una hipotética regulación de los precios consiguiese bajar todos los alquileres en un 20%, **el porcentaje de «caseros vulnerables» apenas aumentaría de un 0.6% de los hogares al 0.7%.** Este porcentaje tan residual, por lo tanto, no puede anteponerse razonablemente a una política que beneficiaría de forma sustancial a una población inquilina que es mucho mayor, mucho más empobrecida, y que no tiene el derecho a la vivienda garantizado.



## Sobre los autores

**Javier Gil** es investigador del Departamento de Sociología II: Estructura Social (UNED) con el proyecto «Generation Rent: Impactos socioeconómicos y políticos de los cambios en el sistema de vivienda en España tras la crisis del 2008» (financiado por el Ministerio de Universidades y la Unión Europea-*NextGenerationUE*). Entre 2020 y 2022 ha sido investigador en el *Institute for Housing and Urban Research*, Universidad de Uppsala, Suecia. Es también investigador externo del Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA).

**Lorenzo Vidal** es investigador Marie Skłodowska-Curie con el proyecto *O2A-From Ownership to Access: Digital and Policy Tools for Building Post-Homeownership Futures* en el *Institute for Housing and Urban Research*, Universidad de Uppsala, Suecia. Es también investigador externo del Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA).

**Miguel A. Martínez** es catedrático de sociología urbana y de la vivienda en el *Institute for Housing and Urban Research*, Universidad de Uppsala, Suecia. Investigador principal del estudio «The intersectional and sustainable impacts of housing movements: the Spanish case» (financiado por FORMAS, The Swedish Research Council for Sustainable Development, referencia: 2019-00349).





# Prólogo

Por Jaime Palomera y Carme Arcarazo  
IDRA, Instituto de Investigación Urbana de Barcelona

Desde 2008, el mercado del alquiler ha crecido inexorablemente. El fin del último boom inmobiliario (1995-2007) también fue el inicio de un cambio de tendencia, tras 50 años de expansión de la vivienda en propiedad. Nos hallamos ante un proceso de cambio sin precedentes, con implicaciones sociales, económicas y culturales.

Ante este fenómeno tan complejo, en los últimos tiempos se han realizado algunos estudios en profundidad que aportan datos relevantes, como la evolución real de la oferta y la demanda, o la estructura de la propiedad, pero tan solo en unas pocas Comunidades Autónomas. La inmensa mayoría de administraciones siguen guiándose por los informes que emiten portales inmobiliarios a partir de datos opacos, procedentes de anuncios. Por no hablar del enorme desconocimiento respecto a la dimensión social de este mercado, lo que impide comprender tanto sus dinámicas internas, como las de la sociedad en su conjunto.

Uno de los propósitos fundacionales del Institut de Recerca Urbana de Barcelona es responder a este vacío con investigaciones que permitan hacer diagnósticos rigurosos, así como desarrollar los instrumentos de intervención más adecuados.

En 2021 inauguramos esta área de trabajo con el estudio sobre los [Impactos sociales del mercado del alquiler](#), una encuesta pionera sobre las condiciones de vida de la población inquilina en el área metropolitana de Barcelona (2014-2019). Entre otras cosas, dicha investigación permitió ver que el alquiler no es un problema de la población más vulnerable, como se suele afirmar, sino que -en las condiciones actuales- el alquiler hace vulnerable a la población, al margen de su situación socioeconómica. En 2022 participamos en un [estudio sobre políticas de vivienda innovadoras](#) para hacer frente a estos retos desde los municipios, y próximamente publicaremos la segunda edición de la encuesta, ampliándola a otras ciudades de España, Europa y Latinoamérica.

El presente estudio se enmarca en esta fértil línea de investigación. Su propósito no es otro que seguir tirando del hilo y abordar otra dimensión clave del mercado del alquiler: la realidad social que hay detrás de la oferta. A partir de un análisis detallado de la evidencia empírica disponible, los doctores Javier Gil, Lorenzo Vidal y Miguel A. Martínez nos permiten dimensionar el peso demográfico de la población que posee viviendas en alquiler, así como su situación socioeconómica, y ver qué impactos tendría un control de precios en sus economías domésticas. Los resultados no podrían ser más reveladores.



# Evidencia científica sobre la estructura del mercado de alquiler y consecuencias para su regulación pública

«En España, en el 85% de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, pequeño propietario. (...) Se establecen por ello propuestas en este ámbito dirigidas a la necesaria protección a los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al alquiler, al tiempo que se garantiza un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales.»

Gobierno español. Real Decreto-ley 11/2020

## 1. Introducción

Uno de los principales argumentos esgrimidos en contra de la regulación de precios de los alquileres es que supone un perjuicio para caseros particulares que dependen de estos ingresos para su sustento: los llamados «caseros vulnerables». Se plantearía así un dilema distributivo: legislar a favor de (todos) los inquilinos supondría perjudicar en igual medida a los caseros (vulnerables). Sobre la base de una escasez de datos oficiales, se ha construido un imaginario en torno a la figura del «casero vulnerable» que en el debate político se ha erigido como obstáculo a la reforma del mercado del alquiler. El tópico al que más se recurre es el de la persona jubilada que complementa su modesta pensión con rentas del alquiler. En consecuencia, el debate ha continuado con la distinción entre «grandes» y «pequeños» tenedores de vivienda para así limitar la regulación de los alquileres afectando solamente a los primeros.

Sin embargo, con los datos disponibles, que analizamos a continuación, se concluye que los caseros son una minoría relativamente acaudalada de la población y que la figura del «casero vulnerable» es residual. **Por lo tanto, no hay ninguna razón de carácter distributivo para impedir una regulación general del precio del alquiler.** Además, teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del parque de vivienda en alquiler, **la distinción entre tipos de caseros según el número de propiedades reduciría el impacto y la efectividad de la medida, quedando esta restringida a una porción mínima de las viviendas.** Asimismo, dificultaría su implementación y facilitaría las estrategias para evadirla.

## 2. Los caseros son una pequeña minoría de la población

Según los dos barómetros de la vivienda y el alquiler realizados por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS, 2014; 2018), el porcentaje de hogares que alquilan vivienda de forma continuada representaba el 3.2% de los hogares en 2014 y el 3.9% en 2018. Si se incluye a los que alquilan vivienda de forma temporal, los porcentajes aumentan al 4.2% y al 5.2% respectivamente (ver también Torrado et al., 2019). Por otro lado, según la Agencia Tributaria, solo el 5.8% de la población en edad adulta declara ingresos por alquiler de vivienda<sup>1</sup> (Tugas, 2022). Aunque esta cifra puede infrarrepresentar la realidad debido al fraude fiscal (Carmona, 2022), no existen estimaciones fiables de los caseros que no declaran sus ingresos procedentes del alquiler. En Catalunya, por ejemplo, se puede estimar que un 10.8% de los hogares son caseros si se cruza el número de caseros que son «personas físicas» en el sector del alquiler privado residencial (OMHB, 2020) con el número total de hogares (Idescat, 2020). Es importante señalar que este porcentaje probablemente sea inferior si se tiene en cuenta que dos o más caseros podrían pertenecer al mismo hogar. La misma cifra de caseros representa el 4.2% de la población catalana.

A partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (2021) también se puede estimar el porcentaje de hogares que son caseros. La ECV recopila información agregada sobre todas las rentas inmobiliarias, incluyendo viviendas, oficinas, garajes y terrenos. Con el fin de obtener una mejor aproximación a los hogares que extraen rentas de bienes inmuebles residenciales, hemos filtrado los hogares cuyos ingresos por alquiler son demasiado bajos como para originarse en el alquiler de viviendas<sup>2</sup>. Haciendo una estimación muy conservadora, no más del 8.96% de los hogares serían caseros.

En definitiva, **todas las fuentes estadísticas disponibles apuntan a que los caseros constituyen una muy pequeña minoría de la población**: entre un 3% y un 9% de los hogares, o un 5.8% de la población en edad adulta.

---

1 Este cálculo excluye al País Vasco y a Navarra pues tienen regímenes fiscales independientes.

2 Para este estudio, las rentas brutas procedentes del alquiler de una propiedad o terreno que sean inferiores a 2.220€ anuales (es decir, inferiores a 185€ mensuales) no se consideran rentas de viviendas alquiladas. En la propia ECV, entre la población que paga alquiler a precio de mercado, solo el 1% de la muestra paga menos de 185€ al mes (en el segundo percentil la cifra ya es de 195€). De hecho, en el momento de la investigación (noviembre de 2022), en el portal inmobiliario Idealista (el más grande del país) no se anunciaba ninguna vivienda en toda España por debajo de 185€ al mes.

### 3. Llamarles «particulares» cuando son caseros con múltiples propiedades en alquiler

Es frecuente que se denomine como «particulares» a los caseros que son «personas físicas», sin distinguirlos de acuerdo con el número de viviendas que alquilan y a menudo identificándolos como «pequeños propietarios». Al incluir en la misma categoría a un casero que alquila 20 viviendas y a un casero que alquila solo una, **se comete el error de representar a todos los caseros que poseen múltiples viviendas en alquiler como si fueran un casero «particular» que tiene una sola vivienda alquilada**. El resultado es una distorsión de la realidad que por medio de denominar como «particulares» al conjunto de los caseros que no son personas jurídicas (inmobiliarias, bancos, fondos de inversión, socimis, etc.) propaga el imaginario del «casero vulnerable».

El propio Gobierno y las administraciones del Estado contribuyen a esta confusión, como refleja el fragmento del preámbulo del *Real Decreto-ley 11/2020*<sup>3</sup>, citado al inicio del informe. Pero el Gobierno no dispone de un registro oficial, y el propio Ministerio competente afirma que la cifra del 85% es una «aproximación a partir de fuentes indirectas» (Negro, 2021). El diseño de las encuestas públicas tampoco ayuda a clarificar cuál es el peso real del pequeño casero. El Barómetro de la Vivienda y el Alquiler realizado por el CIS (2018:6), por ejemplo, pregunta «¿De quién es la casa en la que vive de alquiler?» Si se trata de un casero «persona física», entre todas las opciones solo permite marcar la siguiente: «De un particular (incluidos familiares o amigos)». De este modo, según esta encuesta, un 81.5% de los inquilinos tendrían caseros «particulares». Así, el principal problema es que los inquilinos que residen en viviendas de caseros con múltiples viviendas en alquiler están clasificando a sus caseros como «particulares», aunque tengan 15 viviendas en alquiler, por ejemplo. Un extenso estudio sobre vivienda del Ayuntamiento de Madrid realizado en 2018 también reproduce este problema (EMVS, 2018). El estudio se basa en una encuesta con una muestra muy significativa<sup>4</sup>. En la pregunta sobre los tipos de caseros, cuando se trata de personas jurídicas, las opciones de respuesta son muy diversas: varían entre empresas, bancos, cooperativas, distintos tipos de administraciones públicas, etc. En cambio, hay una única posibilidad de respuesta, «un particular», donde se incluye a todos los caseros que son personas físicas, al margen del número de propiedades que tengan alquiladas. Esto les lleva a concluir que «las viviendas en alquiler son propiedad de particulares en una mayoría muy amplia de los casos (88,8%)» (EMVS, 2018:278). Así, se dificulta conocer el grado de concentración de la propiedad en el mercado del alquiler.

3 Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

4 Se realizaron 6.319 entrevistas, entre 295 y 306 por distrito.

De forma más precisa, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (OMHB) ha realizado varios estudios sobre la estructura y concentración de la propiedad del parque de alquiler en Barcelona y Catalunya (OMHB, 2021, 2022). Estos tienen un valor añadido ya que se basan en la explotación de la base de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASOL (Instituto Catalán del Suelo). Los estudios del OMHB son la única fuente oficial que no reproduce la mencionada distorsión. En primer lugar, porque utiliza el término «personas físicas» y no el de «particulares». Esta diferenciación nos parece oportuna porque sustituye un concepto cargado de connotaciones por uno jurídico de mayor neutralidad. En segundo lugar, porque sí distingue a las personas físicas según el número de propiedades que tienen alquiladas. Para ello, la categoría de personas físicas se divide en distintas subcategorías según el número de viviendas alquiladas que tienen: 1, 2, de 3 a 5, de 6 a 10, de 11 a 15, etc.; lo que permite diferenciar a las personas físicas con una vivienda en alquiler, del resto de caseros. De hecho, todo casero con dos o más viviendas alquiladas en el país (al margen del municipio donde estén situadas) debería clasificarse como casero con múltiples viviendas en alquiler (o multi-arrendador, por ejemplo).

En definitiva, **se observa que por medio de denominar como «particulares» al conjunto de los caseros que no son personas jurídicas se produce una distorsión de la realidad de los propietarios de viviendas en alquiler**, lo cual contribuye a que se propague el imaginario erróneo del «casero vulnerable» y de un mercado controlado por «pequeños propietarios», como señala el Gobierno, invisibilizando el peso de los caseros con múltiples viviendas en alquiler.

## 4. Los caseros con múltiples propiedades en alquiler dominan el mercado

La estructura del mercado de alquiler es dual en lo que a los caseros se refiere. Por un lado, hay un predominio de caseros con pocas viviendas alquiladas. Por otro, hay un grupo menos numeroso de caseros que acumulan un gran número de viviendas. Por lo tanto, para analizar el mercado de forma precisa, se debe partir del peso que tiene cada tipo de casero sobre el conjunto de viviendas alquiladas. De lo contrario, **se produce una distorsión en la comprensión de la estructura del mercado de alquiler, sobrerrepresentando a los caseros con pocas viviendas e infra-representando a aquellos que acumulan mayor número**. Este es un error muy extendido en medios de comunicación y en debates políticos, pero que tiene importantes implicaciones políticas, económicas y sociales, ya que representa el mercado como si estuviese bajo el control de los «pequeños propietarios».

Por ejemplo, a partir de los datos de las encuestas del CIS (2014, 2018) se puede calcular que **los hogares con viviendas arrendadas de forma permanente tenían de media 5.1 viviendas alquiladas en 2014 y 4.2 en 2018, lo que evidencia que existe una fuerte acumulación de viviendas por parte de algunos caseros**. De forma más específica, para ilustrar nuestro argumento utilizaremos el informe del OMHB de Barcelona<sup>5</sup>. La Tabla 1 muestra la relación entre la cantidad de viviendas alquiladas, el tipo de casero y la ratio de viviendas por casero, según el número de viviendas que tenga alquiladas en el mercado. La tendencia que se observa es la siguiente: los caseros que tienen menos viviendas alquiladas son los más numerosos; en consecuencia, cada uno controla una parte muy pequeña del mercado. De lo anterior se sigue que cuanto mayor es el número de viviendas que un casero tiene alquiladas, menor es su peso en relación al resto de caseros, pero mayor es la parte del mercado que controla. Es decir, **aunque la mayoría de caseros tienen 1 vivienda alquilada, estas no llegan a representar ni la mitad del parque de alquiler y la mayor parte de las viviendas en alquiler pertenecen a caseros con 2 o más viviendas en alquiler**. De esta manera, en una clara estructura dual de la oferta de arrendamiento, se observa que: a) los caseros que tienen 1 vivienda constituyen un 38.7% del mercado, aunque representen al 79% de los caseros; b) los caseros multi-arrendadores con 2 o más viviendas alquiladas controlan una cuota del mercado de alquiler del 60.3%, aunque solo representen al 21% de los caseros (de hecho, hay un pequeño grupo de caseros que tienen más de 15 viviendas arrendadas, que controlan un 24.1% del mercado, aunque solo representen al 1.2% de los caseros). El estudio solo abarca el parque de viviendas de Barcelona,

---

5 Los únicos estudios oficiales donde se representa el tipo de casero en relación al número de viviendas en alquiler que poseen, son aquellos del OMHB.

por lo que no tiene en consideración las propiedades que puedan tener los caseros fuera del municipio. Es de suponer, por lo tanto, que la ratio de viviendas por casero es significativamente mayor.

**Tabla 1. Relación entre caseros y viviendas alquiladas en Barcelona**

Tipo de casero	Viviendas		Propietarios		Ratio de viviendas por propietarios
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	
Caseros con 1 vivienda en alquiler	78.383	38.7%	78.383	79%	1
Caseros con múltiples viviendas en alquiler	121.979	60.3%	20.881	21%	5.8
- 2 viviendas	20.070	9.9%	10.035	10.1%	2
- De 3 a 5 viviendas	22.668	11.2%	6.224	6.3%	3.6
- De 6 a 10 viviendas	19.419	9.6%	2.578	2.6%	7.5
- De 11 a 15	10.982	5.4%	869	0.9%	12.6
- Más de 15	48.840	24.1%	1.175	1.2%	41.6
Sin datos	2.031	1%	-	-	

Fuente: elaboración propia con datos del OMHB (2022).

Poner el foco en una u otra cifra, tiene fuertes implicaciones, ya que puede distorsionar la visión que tenemos de la estructura del mercado. De este modo, es correcto afirmar que «el 79% de los caseros tienen una vivienda alquilada». Pero es incorrecto utilizar dicha cifra para referirse al funcionamiento del mercado y menos aún para establecer relaciones causales del tipo: «no se puede regular el mercado de alquiler, ya que el 79% del mercado son caseros particulares, pequeños propietarios». Es muy frecuente escuchar este tipo de afirmaciones pero se trata de una falacia ya que, en todo caso, lo correcto sería relacionar «la regulación del mercado» con el «38.7% de viviendas alquiladas que controlan los caseros con una vivienda alquilada». Este cambio es muy significativo, porque ya no se trata de un valor de 79%, sino de uno de 38.7% (menos de la mitad). De no hacerse como argumentamos, se presenta una imagen distorsionada del grado de concentración de la propiedad en el mercado del alquiler.

Por otra parte, también son frecuentes los discursos que afirman que los caseros que acumulan una gran cantidad de viviendas no tienen responsabilidad sobre la evolución del mercado ni de los precios, ya que representan una porción insignificante del mercado. Estas afirmaciones también



distorsionan los análisis sobre el mercado de alquiler, pero en este caso el efecto es infrarrepresentar a los caseros que más viviendas en alquiler acumulan. Los datos del informe del OMHB muestran que los caseros que tienen más de 15 viviendas en alquiler solo representan el 1.2% de los caseros. En cambio, controlan el 24.1% de las viviendas. Se trata de una minoría de caseros que, de media, acumulan 41.6 viviendas arrendadas cada uno. Son una minoría de los caseros, pero que tienen mucho poder ya que controlan más de una cuarta parte del mercado. Además, al ser un grupo pequeño pero muy especializado en el negocio, suelen estar agrupados en patronales inmobiliarias. Esto les permite funcionar como *lobby* (grupo de presión) para influir sobre los gobiernos (estatales, autonómicos y municipales) y trazar estrategias que son replicadas por los caseros de menor tamaño, no organizados. Además, intermediarios como las agencias inmobiliarias y las plataformas digitales de alquiler también actúan como espacios de agregación de los intereses colectivos de los caseros y son agentes proactivos en la dinámica de precios para maximizar sus comisiones. El resultado es que el funcionamiento del sector del alquiler dista mucho del imaginario de un mercado atomizado y competitivo de pequeños propietarios.

**Los datos de Barcelona (única ciudad con datos al respecto), muestran que el mercado está en manos de caseros que tienen dos o más viviendas alquiladas. Es decir, se trata de un mercado dominado por multi-arrendadores.** Por lo tanto, poner el foco en el tipo de casero y no en el peso que tiene cada tipo de casero en el conjunto del mercado es una forma de distorsionar la comprensión del mismo. El resultado es que se sobrerrepresenta el peso de los caseros que son personas físicas con una vivienda alquilada, y se infrarrepresenta el peso de los arrendadores que son multi-arrendadores y tienen múltiples viviendas en alquiler, pero sobre todo de aquellos que acumulan una mayor cantidad de viviendas alquiladas (por ejemplo, más de 15).

**Por lo tanto, presentar el mercado de alquiler como controlado por particulares que son pequeños propietarios, o infrarrepresentar a los grandes propietarios de vivienda en alquiler porque solo representan a un escueto segmento del total de caseros, son falacias que no deberían influir en la regulación del mercado de alquiler.** Los discursos que reproducen esta distorsión del mercado de alquiler son muy frecuentes entre algunos sectores económicos y políticos, propagando el imaginario de que se trata de un mercado controlado por «pequeños propietarios».

## 5. Los hogares de caseros son los de mayor renta del país

Según la ECV 2021, los hogares de caseros disfrutan de una renta disponible media anual de 46.725€, con un valor mediano de 40.293€. Los hogares de inquilinos, por su parte, ganan de media 22.183€ y de mediana unos 18.457€. En consecuencia, **los ingresos totales de los caseros más que duplican los de los inquilinos**. La renta de los hogares de caseros también supera en un 30% la renta de los hogares que viven en una vivienda de su propiedad (y no tienen ingresos por alquiler de vivienda). Según la misma ECV 2021, los propietarios que no perciben rentas inmobiliarias tienen una renta disponible media de 31.353€ y una renta disponible mediana de 27.225€ a nivel nacional. Por todo ello, se puede concluir que **la mayoría de los caseros pertenecen a la fracción más acomodada de la población** (ver Tabla 2).

**Tabla 2. Renta anual de los hogares**

Tipo de Hogar	Media	Mediana
Caseros	46.725€	40.293€
Inquilinos	22.183€	18.457€
Vivienda en propiedad sin rentas de alquiler	31.353€	27.225€
Todos los hogares	30.552€	25.876€

Fuente: elaboración propia con datos de la ECV 2021.

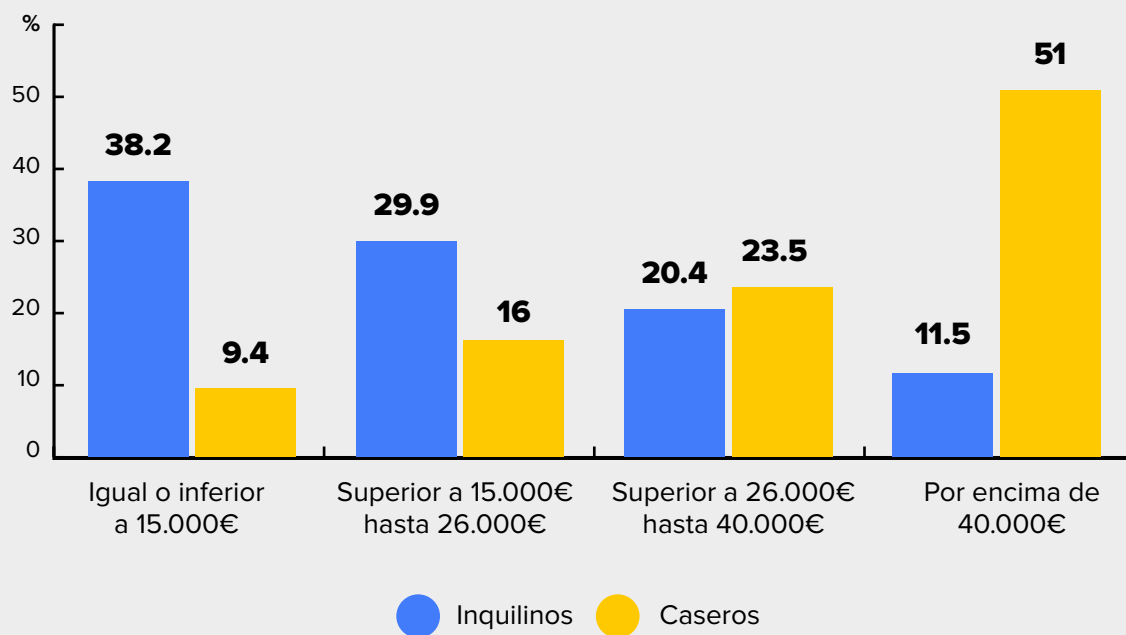
**Los caseros se concentran en los tramos de renta alta, mientras que los inquilinos lo hacen en los tramos inferiores**, por debajo de la media general de todos los hogares. Además, según la ECV 2021, en la franja de hogares que ingresan menos de 26.000€, se sitúan el 25.48% de los hogares de caseros frente al 68.14% de los inquilinos. De hecho, entre los hogares que ingresan menos de 15.000€ al año, se encuentran solo un 9.43% de los hogares de caseros frente al 38.25% de los inquilinos<sup>6</sup>. En cambio, el 74.52% de los caseros se sitúan en los dos cuartiles más altos y más de la mitad de los hogares de caseros tienen ingresos superiores a los 40.000€ (frente al 11.50% de los inquilinos). Como apuntan CCOO (2021),

<sup>6</sup> Los cuatro grupos del gráfico se han realizado a partir de los cuartiles de la distribución de la renta anual disponible del conjunto de los hogares: el primer cuartil (hasta el 25%) comprende hasta los 15.121€; el segundo cuartil (hasta el 50%) comprende hasta los 25.876€; el tercer cuartil (hasta el 75%) comprende hasta los 39.699€. Para una mejor visualización, los datos se han redondeado en la Figura 1.

estos datos indican que «en materia de arrendamientos hay una transferencia de rentas desde la población con menores ingresos hacia la población con altos ingresos» (p.11).

**Figura 1. Los caseros se concentran en las rentas más altas**

Distribución de los hogares por cuartiles de renta

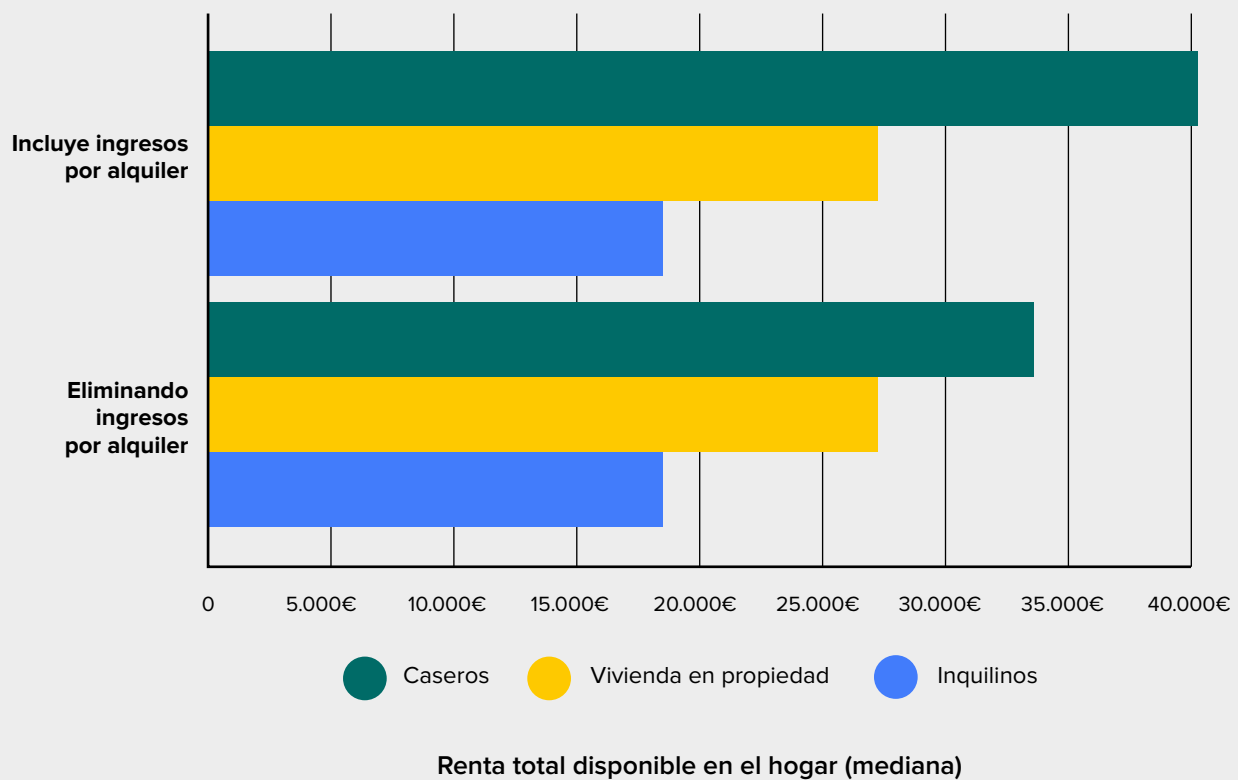


Fuente: elaboración propia con datos de la ECV 2021.

## 6. Los caseros no dependen de sus rentas para vivir

Los ingresos que los caseros perciben de sus alquileres no es lo que les hace ser la población de mayor renta. Incluso si se les restasen los ingresos por alquiler, los caseros seguirían siendo la población de mayor renta del país. De hecho, dispondrían de una renta un 45% superior a la renta de los inquilinos (ver también Delclós y Vidal, 2020). En concreto, si los caseros dejaran de percibir ingresos por los alquileres, el valor mediano de su renta anual sería de 33.602€, frente a los 18.457€ de los inquilinos y los 27.225€ de las personas que residen en una vivienda de su propiedad (y no tienen ingresos por alquiler de vivienda)<sup>7</sup>.

**Figura 2. Los caseros seguirían siendo la población de mayor renta, incluso si dejaran de percibir ingresos de sus alquileres**



Fuente: elaboración propia con datos de la ECV 2021.

<sup>7</sup> Los valores medios serían: 39.931€ (caseros), 22.183€ (inquilinos), 31.353€ (personas que residen en una vivienda de su propiedad y no tienen ingresos de alquileres).

En caso de que se regulasen e incluso bajasen los precios de los alquileres por ley, no todos los caseros se verían afectados por una medida de este tipo. Siguiendo la ECV 2021, hemos dividido a los caseros en cuatro grupos, a partir de los alquileres que pagan los inquilinos<sup>8</sup>. En un extremo se encuentran los «caseros de alquiler bajo». En este grupo se sitúa un 43.98% de todos los caseros, pero estos solo ingresan un 19.33% de todas las rentas que obtienen los caseros del país. Esto se debe a que, de media, estos caseros ingresan 3.246€ al año de sus alquileres (270€ al mes). Por lo tanto, debido al relativo bajo precio de los alquileres que cobran, es probable que una regulación de los precios como la que se plantea (basada en índices de precios de mercado) no les afecte. En el otro polo se encuentran los «caseros de alquiler alto». En este grupo se sitúan un 25.56% de todos los caseros, pero estos ingresan el 56.01% de todas las rentas que obtienen los caseros del país. Al año ingresan de media 16.185€ de sus alquileres (1.349€ al mes) y casi la mitad se encuentran en la Comunidad de Madrid (24.39%) y Catalunya (23.06%). **Una regulación de los precios de los alquileres afectaría principalmente a este grupo social: los caseros que cobran alquileres más elevados y que obtienen mayores rentas del alquiler de sus propiedades** (al tener más posibilidades de estar por encima del índice de precios).

**Tabla 3. Tipos de caseros según los precios de los alquileres**

Tipo de casero	Hogares	Rentas percibidas sobre el total del país	Renta anual bruta procedente del alquiler	Renta mensual bruta procedente del alquiler
Casero de alquiler abajo	43.98%	19.33%	3.246€	270€
Casero de alquiler medio-bajo	14.29%	9.92%	5.125€	427€
Casero de alquiler medio-alto	16.17%	14.74%	6.729€	561€
Casero de alquiler alto	25.56%	56.01%	16.185€	1.349€

Fuente: elaboración propia con datos de la ECV 2021.

<sup>8</sup> Las categorías se han elaborado a partir de los cuartiles del importe que pagan los inquilinos que tienen alquileres a precio de mercado. El «alquiler bajo» incluye pagos de alquiler anuales hasta los 4.500€, el «alquiler medio-bajo» hasta los 5.908€; el alquiler «medio-alto» hasta los 7.920€, y el «alquiler alto» a partir de los 7.920€.

Una vez examinados los datos anteriores conviene preguntarse: ¿existen, entonces, los «caseros vulnerables»? Si empleamos la tasa de riesgo de pobreza (el porcentaje de población con ingresos por debajo del umbral de riesgo de pobreza), un 6.48% del total de los hogares de caseros podría considerarse «vulnerable», según la ECV 2021 (en comparación con el 36.28% de los hogares inquilinos y el 21.46% de todos los hogares). Esta cifra representa un mero 0.6% de todos los hogares (ver Tabla 4). Si una hipotética regulación de precios consiguiese bajar todos los alquileres en un 20%, el porcentaje de «caseros vulnerables» aumentaría menos de un punto: hasta el 7.42% de los caseros (un 0.7% de todos los hogares). Si, por poner otro supuesto, los alquileres se redujeran a la mitad, un 9.51% de los caseros podrían considerarse en riesgo de pobreza, equivalente al 0.9% de todos los hogares (ver Tabla 4). Este porcentaje tan residual, por lo tanto, no puede anteponerse razonablemente a una política que beneficiaría de forma sustancial a una población inquilina que es mucho mayor, mucho más empobrecida, y que no tiene el derecho a la vivienda garantizado. **Una regulación general de los precios de los alquileres incrementaría, sin duda, el bienestar social general.**

**Tabla 4. Caseros cuyo hogar está en riesgo de pobreza o exclusión social**

Tipo de regulación	Porcentaje sobre el total de hogares
Precios actuales	0.6%
Reducción del 20% en los precios de los alquileres	0.7%
Reducción del 50% en los precios de los alquileres	0.9%

Fuente: elaboración propia con datos de la ECV 2021.

## 7. Conclusiones

El régimen de tenencia de la vivienda en España revela importantes desigualdades socioeconómicas entre hogares. En particular, con la información estadística disponible observamos que los hogares inquilinos son aquellos con menor renta del país, frente a los hogares de caseros, que son los de mayor renta. De hecho, **la renta anual de un hogar con viviendas alquiladas duplica la renta anual de un hogar de inquilinos.**

Los datos reflejan que **el mercado de alquiler transfiere riqueza de los hogares de menor renta a los hogares de mayor renta y que se ha convertido en una de las principales causas de empobrecimiento y de desigualdad entre la población.** La tasa de vulnerabilidad y exclusión social es muy superior entre la población inquilina. En este contexto, las políticas de regulación de los precios de los alquileres no solo son uno de los medios que pueden contribuir a garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, sino también para luchar contra el empobrecimiento y la exclusión social.

Los resultados del informe demuestran que si los hogares de caseros dejaran de percibir rentas por sus alquileres, estos seguirían formando parte de los hogares con mayores ingresos del país. Por lo tanto, es evidente que existe un margen muy amplio para **moderar los ingresos de los hogares de caseros por medio de una reducción de la renta que perciben de sus viviendas alquiladas, sin que ello repercuta en un cambio sustancial de su situación socioeconómica.** En contra de un discurso falaz muy extendido, el informe demuestra que **bajar por ley los ingresos de los caseros no transfiere la vulnerabilidad del inquilino al casero.** Incluso si se aprobara una regulación que bajara los precios de los alquileres hasta eliminar el pago del alquiler, los hogares de caseros seguirían siendo los de mayor renta del país.

En definitiva, una regulación general de los precios de los alquileres que incida en reducir esos precios hasta niveles asequibles para la población que vive en régimen de alquiler sería un medio importante para reducir la desigualdad y la exclusión social en España lo cual, sin duda, incrementaría el bienestar social general.





## 8. Bibliografía

Carmona, P. (2022). *La democracia de propietarios: Fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*. Traficantes de sueños.

CCOO (2021). [La vivienda de alquiler en España: por el derecho a una vivienda adecuada, digna y asequible para la mayoría](#). Gabinete Económico de CCOO.

CIS. (2014). [Barómetro de la vivienda en alquiler](#) (Estudio número 3044). CIS.

CIS. (2018). [Barómetro de la vivienda en alquiler](#) (Estudio número 3212). CIS.

Delclós, C., & Vidal, L. (2020, marzo 31). [Suspender alquileres](#). Ara.

EMVS. (2018). *Estudio básico de la situación de la vivienda y la demanda residencial en el Municipio de Madrid*. Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo Ayuntamiento de Madrid.

Idescat (2020) [Anuari estadístic de Catalunya](#).

INE. (2021). *Encuesta de Condiciones de Vida*.

Negro, M. (2021, julio 31). [El mapa imposible del alquiler en España](#). *el-Diario.es*.

OMHB. (2020). Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya. 2020. *Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (Ajuntament de Barcelona)*

OMHB. (2022). Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer. 2021. *Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (Ajuntament de Barcelona)*

Torrado, JM, Duque-Calvache, R y Palomares-Linares, I (2019) The demand-side determinants of multiple property ownership in Spain. *International Journal of Housing Policy* (20:1), pp. 120-143

Tugas, R. (2022). [Els arrendadors de pisos i multipropietaris tenen tres cops més pes al Congrés que a la societat](#). *Nació*.

