

INFORME DE ALQUILER DE VIVIENDA.

• ALQUILAR EN MADRID SUPONE EL 60% DEL SALARIO



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

30 de mayo de 2018

Según el informe trimestral de precios de alquiler elaborado por pisos.com, la vivienda en España en marzo de 2018 tuvo una renta media mensual de 780 euros y una superficie media de 112 metros cuadrados. Esta mensualidad marcó un ascenso del 1,30% frente al mes de febrero. Respecto a diciembre de 2017, la subida fue del 3,72%, mientras que frente a marzo del pasado año, se produjo un incremento del 15,56%.

Variaciones mensuales: Comunidad Valenciana (5,53%), Murcia (5,22%) y Andalucía (4,85%) fueron las autonomías que más subieron sus rentas, mientras que los únicos descensos los arrojaron Castilla La Mancha (-3,17%) y Extremadura (-3,07%). Variaciones trimestrales: Los incrementos más llamativos tuvieron lugar en Canarias (11,19%), Comunidad Valenciana (10,22%) y Murcia (9,22%). Solo tres regiones cayeron: Castilla-La Mancha (-4,67%), Asturias (-2,46%) y Extremadura (-0,58%).

Variaciones interanuales: Cataluña (22,19%), Madrid (21,56%) y Navarra (21,24%) arrojaron las subidas más intensas. El único ajuste lo registró Castilla-La Mancha (-0,39%). Las regiones más caras para vivir de alquiler en marzo de 2018 fueron Madrid (1.325 €/mes), País Vasco (1.096 €/mes) y Baleares (1.030 €/mes), mientras que las rentas más económicas estuvieron en Extremadura (439 €/mes), Castilla La Mancha (464 €/mes) y Galicia (545 €/mes). Los pisos tipo más amplios en alquiler estuvieron en Baleares (166 m²), Madrid (144 m²) y Comunidad Valenciana (127 m²) y los más reducidos, en Asturias (83 m²), Extremadura (94 m²) y Canarias (94 m²).



Aunque los ingresos medios anuales de los trabajadores españoles se han incrementado un 0,2%, hasta los 23.156 euros¹, acceder a una vivienda es más complicado que hace un año. Hacer frente a este gasto requiere ahora un 8,14% más del presupuesto, el 34% del total frente al 24,86% que hacía falta en 2017.

El principal responsable de esta situación es el aumento generalizado del precio de la vivienda. Por un lado, la renta media del alquiler ha pasado de los 675 euros a los 780 euros mensuales², mientras que el precio medio de venta por metro cuadrado ha subido de 1.526 euros a 1.5723 desde el último análisis realizado por pisos.com de la Encuesta Anual de Estructura Salarial del Instituto Nacional de Estadística (INE). Así, un alquiler medio de 780 euros equivale a una inversión del 40,42% del salario frente al 30,30% de hace un año, y la hipoteca requiere el 27,58% de los ingresos frente al 21,42% del año pasado, dejando menos sueldo disponible a final de mes.

El director de Estudios de pisos.com, Ferran Font, señala que "aunque los ingresos anuales medios de los trabajadores en España han aumentado ligeramente, la subida no compensa el ascenso experimentado tanto por los precios de venta como de alquiler. En este sentido, la capacidad de endeudamiento del comprador o inquilino se ha visto más comprometida". No obstante, tal y como recuerda el portavoz del portal inmobiliario, existen varias diferencias entre ambos métodos de acceso a la vivienda: "Aunque la cuota hipotecaria suponga un gasto mensual más reducido, exige un ahorro previo importante. Por otro lado, el perfil crediticio requerido a un inquilino siempre será menos rígido que el que debe cumplir un comprador".

EL ALQUILER EN MADRID CONSUME EL 60% DEL SALARIO

Tanto si se vive de alquiler como en propiedad, la facilidad de acceso a la vivienda varía en función de la comunidad autónoma. Las mayores diferencias se registran en el alquiler, donde regiones como Madrid requieren hasta el 60,39% para el pago de la renta mensual, mientras que en Castilla-La Mancha, Extremadura y Asturias se exige el 26,74%, el 27,05% y el 29,98% respectivamente. Siguen a Madrid en el listado de regiones más costosas Baleares (57,55%) y Valencia (48,41%). Al contrario de lo que sucede con el alquiler, la compra no requiere dedicar más del 50% de los ingresos en ninguna comunidad autónoma. Sin embargo, también se registran diferencias de hasta el 28,33%, como sucede entre Baleares y Navarra.



Informe mensual de precios de venta

Abril 2018

03 Resumen ejecutivo

04 Informe mensual de precios de venta

04 Por comunidades autónomas

06 Por provincias

08 Por capitales de provincia

10 Tabla resumen de precios y variaciones

13 Notas sobre el informe

RESUMEN EJECUTIVO

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El precio de la vivienda en España fue de 1.572 euros por metro cuadrado en abril de 2018, marcando una subida del 1,09% con respecto al mes anterior. Frente a abril de 2017, el ascenso se situó en el 3,01%. Mensualmente, los repuntes más altos se dieron en Baleares, Andalucía y Comunidad Valenciana, mientras que los únicos descensos se registraron en Extremadura, Murcia y Navarra. Con respecto al pasado año, Baleares, Canarias y Cataluña arrojaron los repuntes más abultados. Los mayores ajustes en este periodo los marcaron Aragón, Extremadura y Navarra. Las regiones más caras fueron Baleares, País Vasco, Madrid, Cataluña y Cantabria, mientras que las más baratas fueron Castilla-La Mancha, Extremadura, Aragón, Murcia y Castilla y León.

PROVINCIAS

Se recogieron 44 subidas mensuales, subiendo seis provincias por encima del 5% y liderando los incrementos Girona. El descenso más alto frente a marzo de 2018 se localizó en Badajoz, que cayó más allá del -1%. Frente a abril de 2017, hubo 28 subidas, creciendo Baleares por encima del 12%; Barcelona, del 10%. La bajada más intensa de este periodo la arrojó Zaragoza, cayendo más de un -8%. Guipúzcoa, Baleares, Vizcaya, Girona y Málaga fueron las provincias más caras, mientras que Cuenca, Ciudad Real, Toledo, Ávila y Teruel fueron las más baratas.

CAPITALES DE PROVINCIA

En el último mes, Girona fue la única capital que creció por encima del 6%. Respecto a las bajadas, solo Teruel sobrepasó el -4% de caída. Comparando con abril de 2017, hubo 29 subidas, siendo las más llamativa la de Palma de Mallorca, que repuntó más de un 12%. En el lado de los ajustes, Huesca fue la única que decreció más allá del -6%. Barcelona fue la capital más cara con un precio medio por metro cuadrado de 4.125 euros. Le siguieron Donostia-San Sebastián, Madrid y Bilbao, que superaron los 3.000 euros por metro cuadrado. Por su parte, Ávila, Cuenca, Huesca, Cáceres y Huelva fueron las más baratas, marcando precios medios por debajo de los 1.100 euros por metro cuadrado.

El precio de la vivienda en España fue de 1.572 euros por metro cuadrado en abril de 2018

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA DE VENTA

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

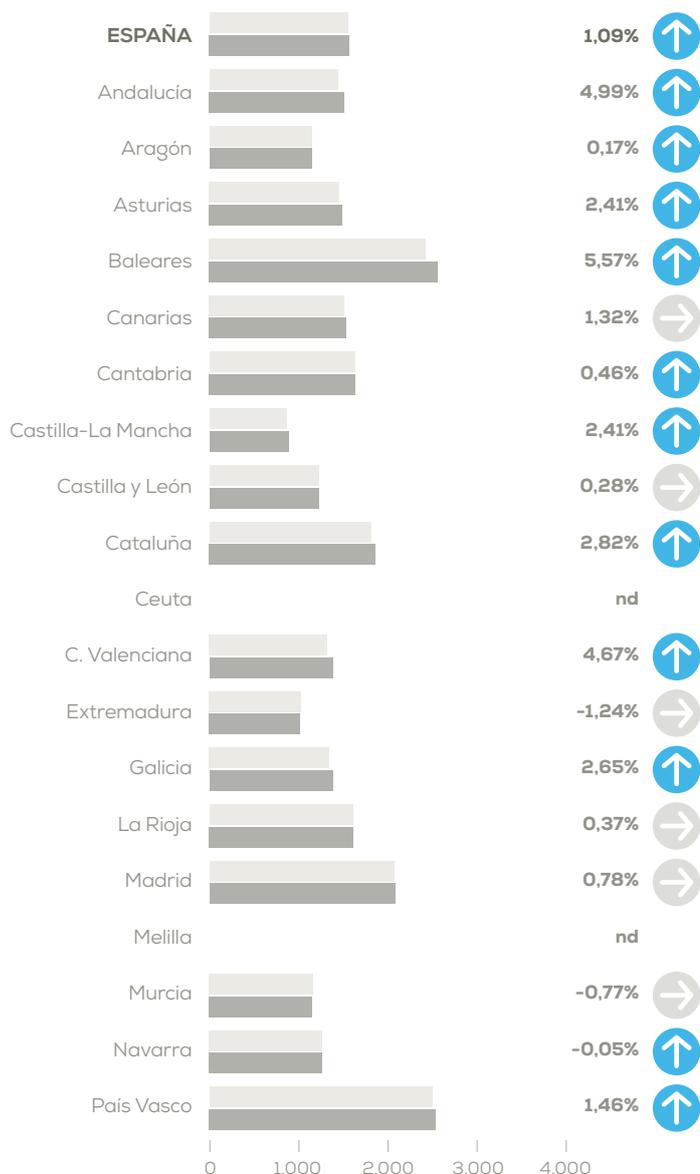
Según el informe mensual de precios de venta elaborado por **pisos.com**, la vivienda en España en abril de 2018 tuvo un precio medio de 1.572 euros por metro cuadrado. Esta cifra marcó un ascenso del 1,09% frente al mes de marzo de 2018. El repunte interanual alcanzó el 3,01%.

Variaciones mensuales: Las regiones que más incrementaron su precio fueron Baleares (5,57%), Andalucía (4,99%) y Comunidad Valenciana (4,67%). Los únicos descensos se dieron en Extremadura (-1,24%), Murcia (-0,77%) y Navarra (-0,05%).

Variaciones interanuales: Los repuntes más llamativos tuvieron lugar en Baleares (12,97%), Canarias (10,87%) y Cataluña (7,53%), registrándose los ajustes más intensos en Aragón (-6,94%), Extremadura (-6,03%) y Navarra (-3,94%).

Las regiones más caras en abril de fueron son Baleares (2.567 €/m²), País Vasco (2.543 €/m²), Madrid (2.089 €/m²), Cataluña (1.865 €/m²) y Cantabria (1.642 €/m²), mientras que las más baratas fueron Castilla-La Mancha (891 €/m²), Extremadura (1.019 €/m²), Aragón (1.154 €/m²), Murcia (1.160 €/m²) y Castilla y León (1.232 €/m²).

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA



Marzo 2018
Abril 2018

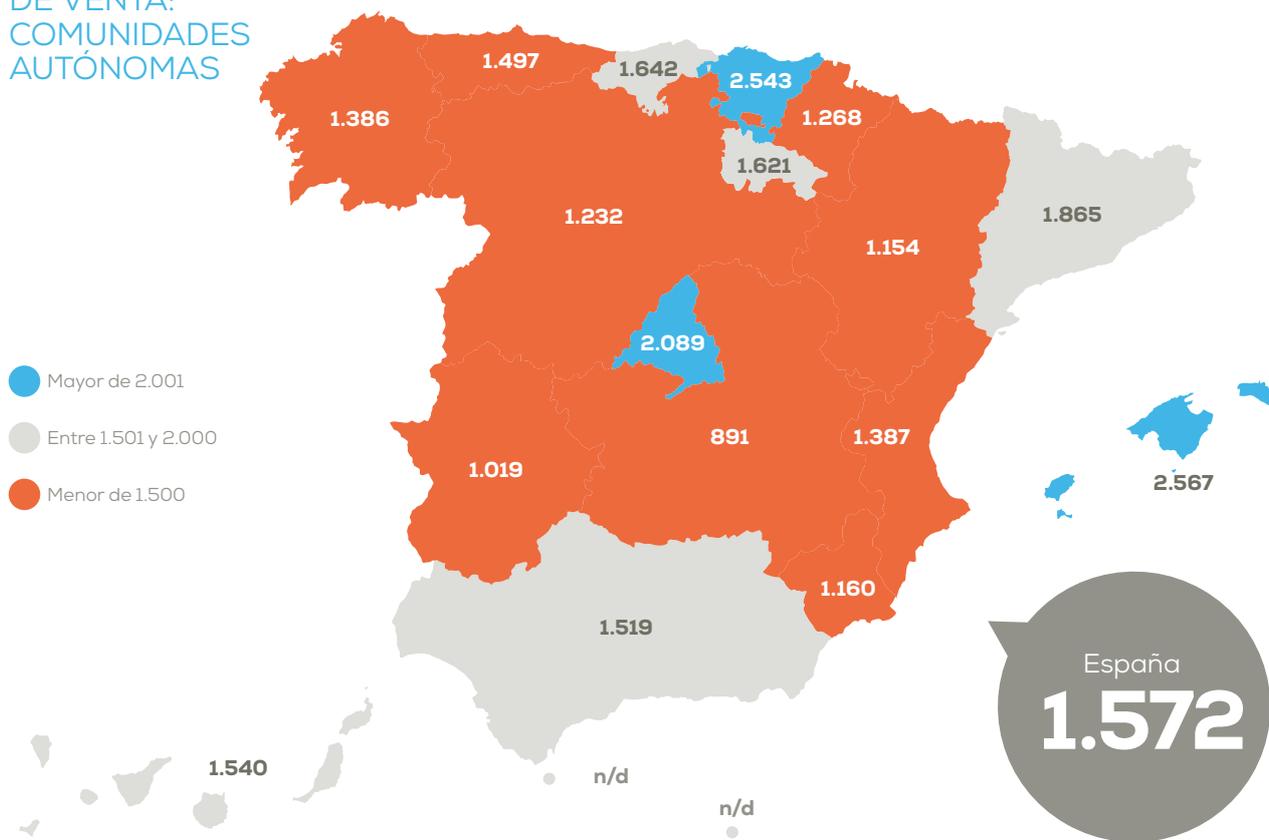
↑ Sube*
→ Sube o baja menos de 0,5*
↓ Baja*

n/d - Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

* Variación respecto al porcentaje febrero 2018 - marzo 2018

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA: COMUNIDADES AUTÓNOMAS

PRECIOS DE VENTA (€/m²)



España
1.572

PRECIOS DE VENTA (€/m²)

1	Baleares	2.567
2	País Vasco	2.543
3	Madrid	2.089
4	Cataluña	1.865
5	Cantabria	1.642
5	Castilla y León	1.232
4	Murcia	1.160
3	Aragón	1.154
2	Extremadura	1.019
1	Castilla-La Mancha	891

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Baleares	5,57
2	Andalucía	4,99
3	C. Valenciana	4,67
4	Cataluña	2,82
5	Galicia	2,65
5	Castilla y León	0,28
4	Aragón	0,17
3	Navarra	-0,05
2	Murcia	-0,77
1	Extremadura	-1,24

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Baleares	12,97
2	Canarias	10,87
3	Cataluña	7,53
4	C. Valenciana	7,06
5	Madrid	3,67
5	País Vasco	-2,75
4	Asturias	-3,62
3	Navarra	-3,94
2	Extremadura	-6,03
1	Aragón	-6,94

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA: PROVINCIAS

PROVINCIAS

Según el informe mensual de precios de venta de **pisos**, 44 provincias crecieron con respecto al pasado mes de marzo de 2018. Se registraron 28 aumentos con respecto a abril de 2017.

Variaciones mensuales: Las provincias que registraron los porcentajes positivos más destacados fueron Girona (5,72%), Baleares (5,57%) y Tarragona (5,39%). Las que arrojaron los descensos más altos fueron Badajoz (-1,26%), Murcia (-0,77%) y Lleida (-0,44%).

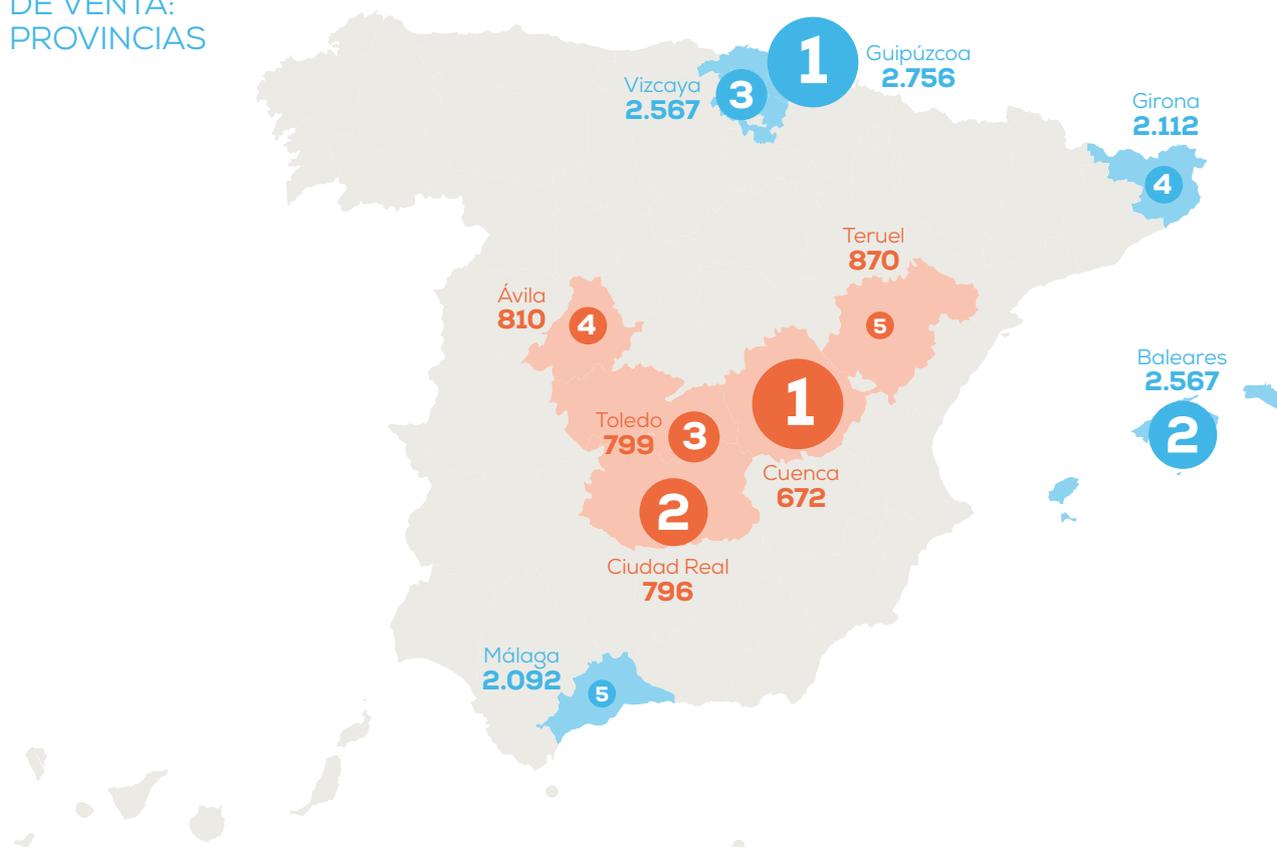
Variaciones interanuales: Los repuntes más abultados se localizaron en Baleares (12,97%), Barcelona (10,80%) y Las Palmas (9,91%). Las bajadas más pronunciadas las arrojaron Zaragoza (-8,48%), Álava (-7,87%) y Palencia (-7,15%).

En la clasificación de las provincias por precio en abril de 2018, el informe mensual colocó en primera posición a Guipúzcoa, con 2.756 euros por metro cuadrado. Le siguieron Baleares (2.567 €/m²), Vizcaya (2.567 €/m²), Girona (2.112 €/m²) y Madrid (2.089 €/m²). En la parte baja de la tabla, Cuenca cerró la clasificación con 672 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas fueron Ciudad Real (796 €/m²), Toledo (799 €/m²), Ávila (810 €/m²) y Teruel (870 €/m²).

Dos provincias subieron interanualmente por encima del 10%: Baleares (12,97%) y Barcelona (10,80%)

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA: PROVINCIAS

PRECIOS DE VENTA (€/m²)



PRECIOS DE VENTA (€/m²)

1	Guipúzcoa	2.756
2	Baleares	2.567
3	Vizcaya	2.567
4	Girona	2.112
5	Málaga	2.092
5	Teruel	870
4	Ávila	810
3	Toledo	799
2	Ciudad Real	796
1	Cuenca	672

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Girona	5,72
2	Baleares	5,57
3	Tarragona	5,39
4	Burgos	5,38
5	Málaga	5,12
5	Cáceres	-0,11
4	Salamanca	-0,36
3	Lleida	-0,44
2	Murcia	-0,77
1	Badajoz	-1,26

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Baleares	12,97
2	Barcelona	10,80
3	Las Palmas	9,91
4	Alicante	7,82
5	Málaga	6,63
5	Almería	-5,34
4	Badajoz	-6,37
3	Palencia	-7,15
2	Álava	-7,87
1	Zaragoza	-8,48

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA: CAPITALES DE PROVINCIA

CAPITALES DE PROVINCIA

El análisis mensual realizado por **pisos.com** en las capitales de provincia tuvo como resultado 44 incrementos de precio de marzo a abril de 2018. La comparativa interanual arrojó 29 incrementos.

Variaciones mensuales: Los porcentajes positivos más representativos se dieron en Girona (6,05%), Vitoria (5,99%) y Albacete (5,99%). En el lado de los descensos, destacaron Teruel (-4,41%), A Coruña (-2,28%) y Badajoz (-1,51%).

Variaciones interanuales: Las subidas más intensas se produjeron en Palma de Mallorca (12,28%), Madrid (11,88%) y Alicante (10,86%). Las que más bajaron fueron Huesca (-6,22%), Guadalajara (-5,63%) y Almería (-5,43%).

Ordenando las capitales de provincia por precio, el informe mensual de abril de 2018 colocó a la cabeza a Barcelona con 4.125 euros por metro cuadrado. Le siguieron Donostia-San Sebastián (3.825 €/m²), Madrid (3.245 €/m²), Bilbao (3.025 €/m²) y Palma de Mallorca (2.501 €/m²). Ávila cerró la tabla con 977 euros por metro cuadrado. Otras capitales de provincia económicas fueron Cuenca (1.045 €/m²), Huesca (1.060 €/m²), Cáceres (1.073 €/m²) y Huelva (1.080 €/m²).

Hubo tres capitales que superaron el 10% de incremento interanual: Palma de Mallorca (12,28%), Madrid (11,88%) y Alicante (10,86%)

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA: CAPITALES DE PROVINCIA

PRECIOS DE VENTA (€/m²)



PRECIOS DE VENTA (€/m²)

1	Barcelona	4.125
2	Donostia-San Sebastián	3.825
3	Madrid	3.245
4	Bilbao	3.025
5	Palma de Mallorca	2.501
5	Huelva	1.080
4	Cáceres	1.073
3	Huesca	1.060
2	Cuenca	1.045
1	Ávila	977

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Girona	6,05
2	Vitoria-Gasteiz	5,99
3	Albacete	5,99
4	Alicante/Alacant	5,87
5	Tarragona	5,35
5	Logroño	-0,46
4	Segovia	-0,50
3	Badajoz	-1,51
2	A Coruña	-2,28
1	Teruel	-4,41

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Palma de Mallorca	12,28
2	Madrid	11,88
3	Alicante/Alacant	10,86
4	Barcelona	9,97
5	Granada	8,80
5	Cádiz	-5,22
4	Teruel	-5,40
3	Almería	-5,43
2	Guadalajara	-5,63
1	Huesca	-6,22

TABLA RESUMEN DE PRECIOS Y VARIACIONES

A P C Mayor precio por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A P C Menor precio por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

N/D Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

A mes mes mes Mayor subida mensual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

mes mes mes Mayor bajada mensual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A año año año Mayor subida anual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

año año año Mayor bajada anual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Marzo 2018	Abril 2018	% Var. Mensual	% Var. Interanual
ANDALUCÍA			1.447	1.519	4,99%	2,21%
	ALMERÍA	Almería	1.104 1.178	1.132 1.189	2,56% 0,93%	-5,34% -5,43%
	CÁDIZ	Cádiz	1.353 2.061	1.417 2.072	4,74% 0,54%	1,10% -5,22%
	CÓRDOBA	Córdoba	1.040 1.399	1.082 1.440	3,99% 2,94%	0,97% 2,21%
	GRANADA	Granada	1.176 1.629	1.207 1.699	2,65% 4,28%	2,37% 8,80%
	HUELVA	Huelva	1.061 1.060	1.067 1.080	0,53% 1,89%	-3,27% 0,74%
	JAÉN	Jaén	943 1.176	968 1.179	2,60% 0,26%	1,89% -1,84%
	MÁLAGA	Málaga	1.990 2.002	2.092 2.020	5,12% 0,91%	6,63% 7,06%
	SEVILLA	Sevilla	1.350 1.800	1.372 1.890	1,69% 5,01%	-1,87% 3,11%
ARAGÓN			1.152	1.154	0,17%	-6,94%
	HUESCA	Huesca	1.185 1.044	1.192 1.060	0,59% 1,53%	0,02% -6,22%
	TERUEL	Teruel	869 1.232	870 1.178	0,12% -4,41%	-3,44% -5,40%
	ZARAGOZA	Zaragoza	1.125 1.372	1.145 1.380	1,78% 0,55%	-8,48% -3,64%
ASTURIAS			1.462	1.497	2,41%	-3,62%
	ASTURIAS	Oviedo	1.462 1.608	1.497 1.633	2,41% 1,53%	-3,62% -2,64%
BALEARES			2.432	2.567	5,57%	12,97%
	ISLAS BALEARES	Palma de Mallorca	2.432 2.451	2.567 2.501	5,57% 2,06%	12,97% 12,28%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Marzo 2018	Abril 2018	% Var. Mensual	% Var. Interanual
CANARIAS			1.520	1.540	1,32%	10,87%
	LAS PALMAS		1.537	1.580	2,77%	9,91%
		Las Palmas de Gran Canaria	1.584	1.605	1,30%	7,47%
	SANTA CRUZ DE TENERIFE		1.532	1.549	1,11%	2,48%
		Santa Cruz de Tenerife	1.309	1.320	0,86%	2,62%
CANTABRIA			1.635	1.642	0,46%	-0,62%
	CANTABRIA		1.635	1.642	0,46%	-0,62%
		Santander	2.025	2.046	1,06%	-1,83%
CASTILLA-LA MANCHA			870	891	2,41%	-0,89%
	ALBACETE		961	988	2,86%	-4,67%
		Albacete	1.194	1.265	5,99%	-1,04%
	CIUDAD REAL		768	796	3,69%	2,68%
		Ciudad Real	1.147	1.154	0,58%	0,33%
	CUENCA		670	672	0,30%	-2,61%
		Cuenca	1.009	1.045	3,57%	4,40%
	GUADALAJARA		950	980	3,13%	-0,56%
		Guadalajara	1.199	1.203	0,31%	-5,63%
	TOLEDO		760	799	5,10%	-2,05%
		Toledo	1.346	1.405	4,35%	0,76%
CASTILLA Y LEÓN			1.229	1.232	0,28%	-1,05%
	ÁVILA		789	810	2,66%	0,28%
		Ávila	931	977	4,95%	2,97%
	BURGOS		1.205	1.270	5,38%	6,34%
		Burgos	1.523	1.540	1,09%	2,97%
	LEÓN		1.162	1.167	0,44%	-3,50%
		León	1.438	1.504	4,59%	0,41%
	PALENCIA		1.147	1.156	0,83%	-7,15%
		Palencia	1.413	1.473	4,27%	4,60%
	SALAMANCA		1.435	1.430	-0,36%	0,94%
		Salamanca	1.820	1.861	2,26%	1,40%
	SEGOVIA		1.362	1.371	0,62%	-4,28%
		Segovia	1.720	1.711	-0,50%	-3,40%
	SORIA		913	940	2,96%	1,12%
		Soria	1.116	1.125	0,81%	-1,32%
	VALLADOLID		1.238	1.283	3,65%	2,27%
		Valladolid	1.449	1.490	2,82%	3,01%
	ZAMORA		1.165	1.195	2,57%	1,05%
		Zamora	1.349	1.355	0,45%	0,58%
CATALUÑA			1.814	1.865	2,82%	7,53%
	BARCELONA		1.985	2.027	2,11%	10,80%
		Barcelona	3.990	4.125	3,38%	9,97%
	GIRONA		1.998	2.112	5,72%	6,02%
		Girona	1.782	1.890	6,05%	5,09%
	LLEIDA		1.049	1.044	-0,44%	3,21%
		Lleida	1.104	1.160	5,10%	3,44%
	TARRAGONA		1.370	1.444	5,39%	3,23%
		Tarragona	1.414	1.490	5,35%	2,36%
CEUTA			ND	ND	ND	ND
	CEUTA		ND	ND	ND	ND

A

P

C

C
mes
mes

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Marzo 2018	Abril 2018	% Var. Mensual	% Var. Interanual
COMUNIDAD VALENCIANA			1.325	1.387	4,67%	7,06%
	ALICANTE	Alicante/Alacant	1.512 1.512	1.579 1.601	4,46% 5,87%	7,82% 10,86%
	CASTELLÓN	Castellón de la Plana	1.093 1.199	1.147 1.201	4,91% 0,17%	4,02% -0,33%
	VALENCIA	Valencia	1.205 1.655	1.243 1.659	3,18% 0,21%	6,00% 5,88%
EXTREMADURA			1.031	1.019	-1,24%	-6,03%
	BADAJOS	Badajoz	1.055 1.270	1.042 1.251	-1,26% -1,51%	-6,37% -3,98%
	CÁCERES	Cáceres	875 1.071	874 1.073	-0,11% 0,18%	-1,25% -0,05%
GALICIA			1.350	1.386	2,65%	2,02%
	A CORUÑA	A Coruña	1.485 2.148	1.495 2.099	0,70% -2,28%	5,99% -2,71%
	LUGO	Lugo	1.240 1.174	1.260 1.226	1,61% 4,44%	1,94% -0,37%
	OURENSE	Ourense	1.299 1.483	1.318 1.535	1,46% 3,51%	-2,05% 0,15%
	PONTEVEDRA	Pontevedra	1.385 1.259	1.399 1.280	1,03% 1,67%	-2,98% 6,31%
LA RIOJA			1.615	1.621	0,37%	1,38%
	LA RIOJA	Logroño	1.615 1.949	1.621 1.940	0,37% -0,46%	1,38% 2,65%
MADRID			2.073	2.089	0,78%	3,67%
	MADRID	Madrid	2.073 3.148	2.089 3.245	0,78% 3,07%	3,67% 11,88%
MELILLA			ND	ND	ND	ND
	MELILLA		ND	ND	ND	ND
MURCIA			1.169	1.160	-0,77%	0,17%
	MURCIA	Murcia	1.169 1.194	1.160 1.190	-0,77% -0,30%	0,17% -0,62%
NAVARRA			1.269	1.268	-0,05%	-3,94%
	NAVARRA	Pamplona/Iruña	1.269 1.805	1.268 1.840	-0,05% 1,95%	-3,94% -2,91%
PAÍS VASCO			2.506	2.543	1,46%	-2,75%
	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	1.851 2.039	1.855 2.161	0,24% 5,99%	-7,87% -1,95%
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	2.753 3.726	2.756 3.825	0,11% 2,66%	-4,50% -1,59%
	VIZCAYA	Bilbao	2.565 2.930	2.567 3.025	0,08% 3,25%	-1,40% 3,82%



NOTAS SOBRE EL INFORME

▶ SOBRE **pisos**.com

Es un portal inmobiliario situado entre los tres sitios web de referencia del sector en España. Cuenta con una oferta de más de 750.000 inmuebles publicados y más de 1.200 promociones de obra nueva. El 70% de las ofertas disponibles en **pisos**.com hacen referencia a viviendas en venta y un 30% son inmuebles en alquiler. Permite comprar, vender o alquilar con facilidad cualquier tipo de inmueble.

▶ SOBRE **pisos**.com GABINETE DE ESTUDIOS

Es el departamento encargado de elaborar el informe de precios de **pisos**.com. Fue creado en el mes de mayo de 2009. Su principal objetivo es realizar estadísticas sobre el sector que aporten transparencia y calidad.

▶ SOBRE EL INFORME

- ▶ Los datos están segmentados por Comunidades Autónomas, provincias y capitales de provincia. En los informes trimestrales, semestrales y anuales, se incluyen municipios y distritos de Madrid, Barcelona y Valencia.
- ▶ Los precios de oferta se expresan en euros por metro cuadrado construido junto con los porcentajes de variación positivos o negativos.
- ▶ Los precios medios no son los importes que marcan las operaciones de compraventa, sino el valor que establecen los vendedores de los inmuebles.
- ▶ El informe se ha elaborado a partir de la base de datos de anuncios de viviendas de segunda mano existentes en **pisos**.com durante el periodo de referencia.
- ▶ La muestra comprende anuncios particulares y profesionales de pisos, dúplex, apartamentos, áticos y casas, excluyendo tipologías que puedan desvirtuar la coherencia de los valores.
- ▶ El contenido de los anuncios ha pasado un exhaustivo control de calidad basado en filtros estadísticos y de excelencia.
- ▶ No se consideran submuestras menores a 32 anuncios publicados para garantizar una mínima representatividad estadística.
- ▶ Para más información sobre la metodología, escribanos a: estudios@pisos.com

pisos
.com

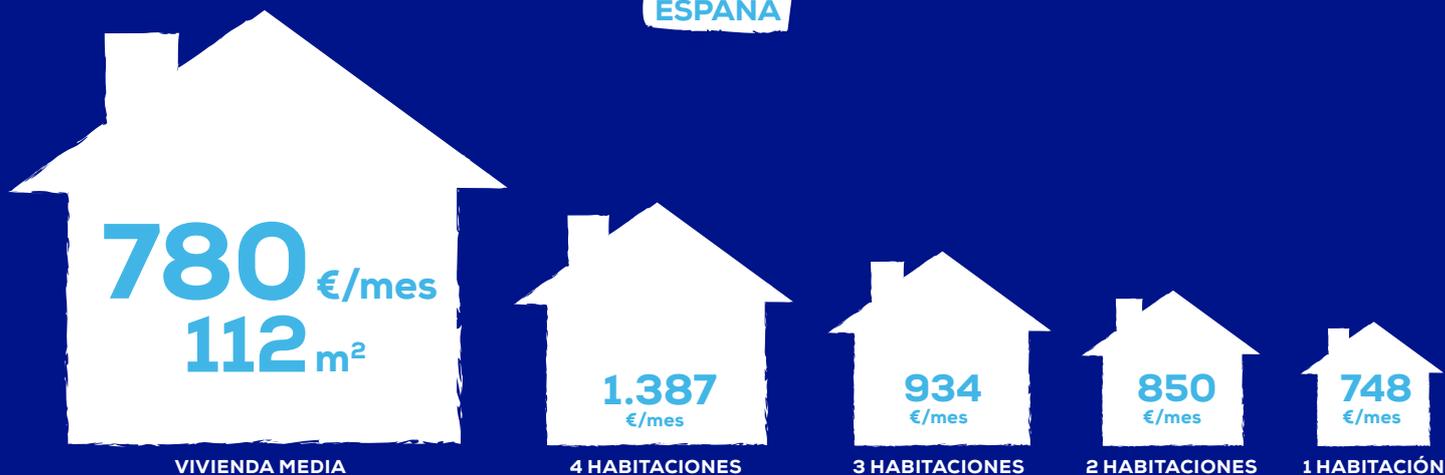


Informe trimestral de precios de alquiler

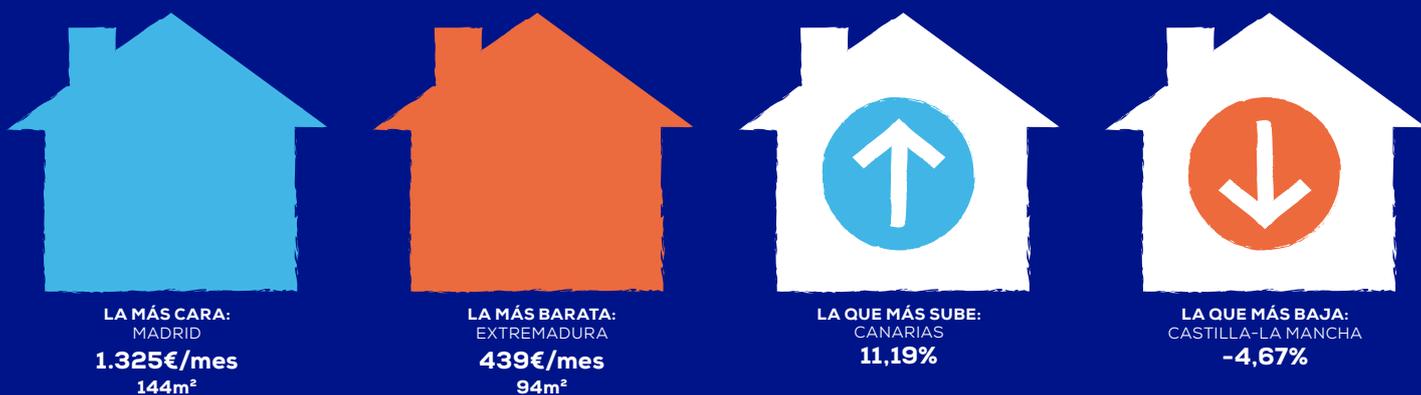
Marzo 2018

03	Resumen visual
04	Resumen ejecutivo
05	Informe trimestral de precios de alquiler
05	Por comunidades autónomas
08	Por provincias
12	Por capitales de provincia
16	Tabla resumen de rentas por dormitorios
19	Tabla resumen de rentas y variaciones
22	Notas sobre el informe

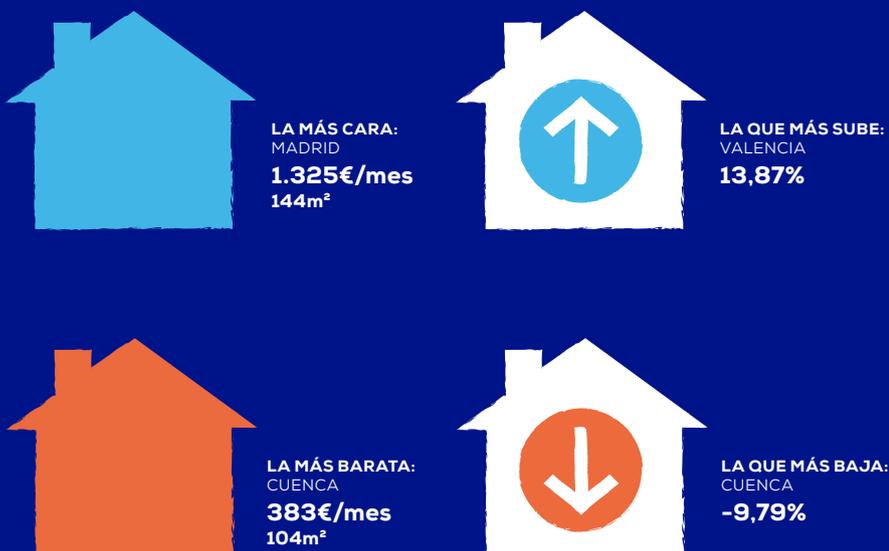
ESPAÑA



COMUNIDADES AUTÓNOMAS



PROVINCIAS



CAPITALES DE PROVINCIA



RESUMEN EJECUTIVO

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

La vivienda en alquiler en España tuvo una renta media de 780 euros y una superficie media de 112 metros cuadrados en marzo de 2018, marcando una subida mensual del 1,30%, un repunte trimestral del 3,72% y un incremento interanual del 15,56%. Dos regiones bajaron sus rentas frente a febrero: Castilla-La Mancha y Extremadura. Por su parte, Comunidad Valenciana, Murcia y Andalucía arrojaron las mayores subidas. Los únicos recortes trimestrales se dieron en Castilla-La Mancha, Asturias y Extremadura. Respecto a diciembre de 2017, los incrementos estuvieron encabezados por Canarias, Comunidad Valenciana y Murcia. Frente a marzo de 2017, solo cayó Castilla-La Mancha. Cataluña, Madrid y Navarra lideraron los incrementos. Las autonomías más caras para los inquilinos fueron Madrid, País Vasco, Baleares, Cataluña y Comunidad Valenciana, mientras que las más baratas fueron Extremadura, Castilla-La Mancha, Galicia, Asturias y Castilla y León.

La renta media de alquiler en España fue de 780 euros al mes en marzo de 2018

PROVINCIAS

Entre los incrementos mensuales, destacaron Granada, con una subida por encima del 9%; y Ourense, que crece más de un 7%. Albacete, Salamanca y Cuenca lideraron los descensos en este periodo, cayendo más de un -5%. Respecto al primer trimestre, protagonizó las subidas Valencia, creciendo más de un 13%. Cuenca y Soria capitanearon los ajustes bajando más de un -9%. Frente al pasado año, señalar a Castellón y Salamanca, que superaron el 23% de incremento. En el apartado de los retrocesos, Soria fue la líder cayendo por encima del -9%. Madrid, Guipúzcoa, Barcelona, Vizcaya y Baleares fueron las provincias con las rentas de alquiler más elevadas, mientras que a Cuenca, Teruel, Ciudad Real, Soria y Cáceres les corresponden las más bajas.

CAPITALES DE PROVINCIA

Ourense despuntó mensualmente con una subida superior al 8%, mientras que Granada subió más de un 5%. En cuanto a las bajadas, las protagonistas fueron Toledo y Girona, que se ajustaron por encima del -4%. Frente al pasado mes de diciembre, destacaron Ávila, que creció más de un 12%; y Logroño, que subió más allá del 10%. La mayor caída en el primer trimestre se localizó en Cuenca, que bajó más de un -8%. De un año a otro, Palma de Mallorca estuvo por encima del 25% de incremento, mientras que solo tres capitales se ajustaron en este periodo: Cuenca, por encima del -6%; Soria, rozando el -5%; y Huesca, por debajo del -1%. Barcelona, Madrid, Donostia-San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca y Sevilla fueron las capitales más caras en alquiler, con una renta media por encima de los 1.000 euros mensuales. Por su parte, Teruel fue la única que marcó una mensualidad por debajo de los 400 euros.

INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Según el informe trimestral de precios de alquiler elaborado por **pisos.com**, la vivienda en España en marzo de 2018 tuvo una renta media mensual de 780 euros y una superficie media de 112 metros cuadrados. Esta mensualidad marcó un ascenso del 1,30% frente al mes de febrero. Respecto a diciembre de 2017, la subida fue del 3,72%, mientras que frente a marzo del pasado año, se produjo un incremento del 15,56%.

Variaciones mensuales: Comunidad Valenciana (5,53%), Murcia (5,22%) y Andalucía (4,85%) fueron las autonomías que más subieron sus rentas, mientras que los únicos descensos los arrojaron Castilla-La Mancha (-3,17%) y Extremadura (-3,07%).

Variaciones trimestrales: Los incrementos más llamativos tuvieron lugar en Canarias (11,19%), Comunidad Valenciana (10,22%) y Murcia (9,22%). Solo tres regiones cayeron: Castilla-La Mancha (-4,67%), Asturias (-2,46%) y Extremadura (-0,58%).

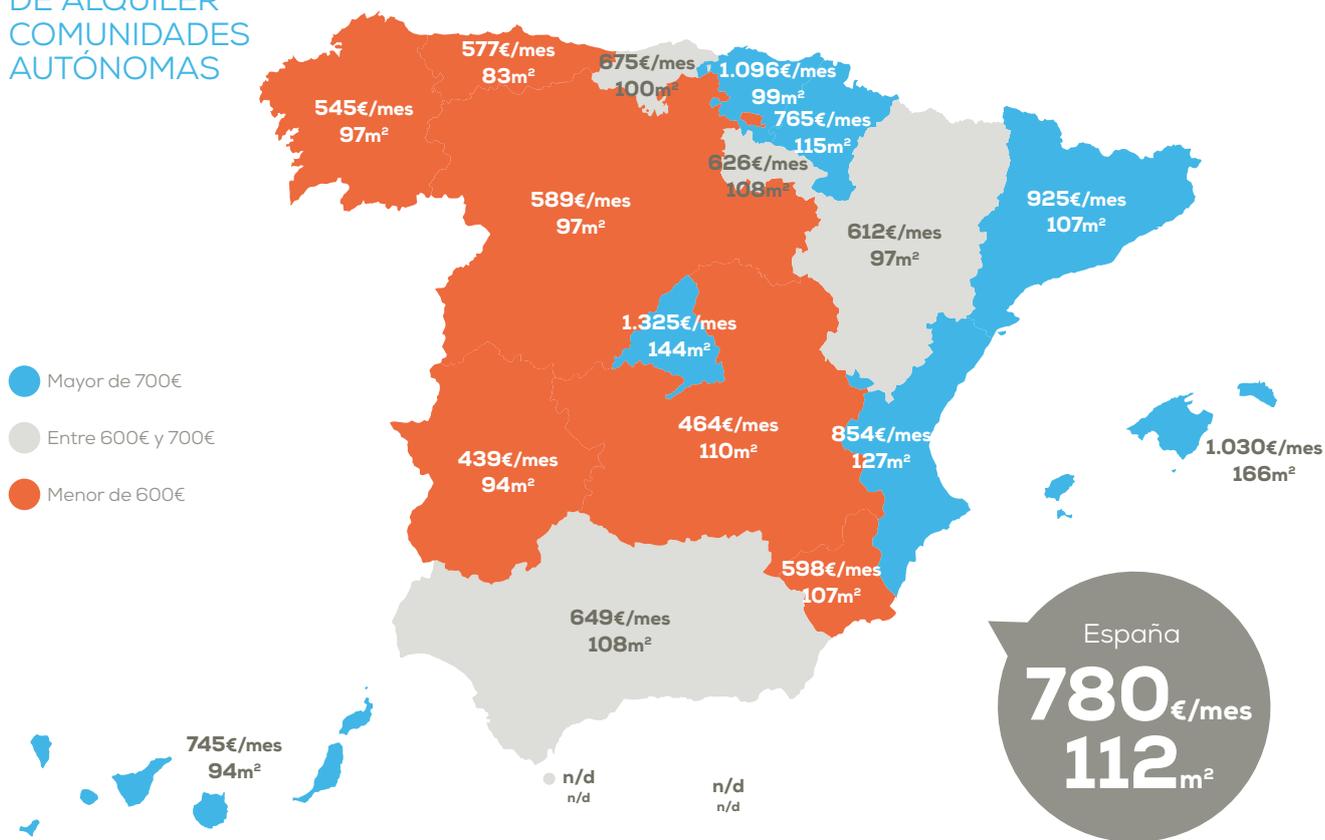
Variaciones interanuales: Cataluña (22,19%), Madrid (21,56%) y Navarra (21,24%) arrojaron las subidas más intensas. El único ajuste lo registró Castilla-La Mancha (-0,39%).

Las regiones más caras para vivir de alquiler en marzo de 2018 fueron Madrid (1.325 €/mes), País Vasco (1.096 €/mes) y Baleares (1.030 €/mes), mientras que las rentas más económicas estuvieron en Extremadura (439 €/mes), Castilla-La Mancha (464 €/mes) y Galicia (545 €/mes). Los pisos tipo más amplios en alquiler estuvieron en Baleares (166 m²), Madrid (144 m²) y Comunidad Valenciana (127 m²) y los más reducidos, en Asturias (83 m²), Extremadura (94 m²) y Canarias (94 m²).

Las regiones más caras para vivir de alquiler fueron Madrid, País Vasco y Baleares

INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER COMUNIDADES AUTÓNOMAS

RENTA MEDIA (€/mes) Y SUPERFICIE MEDIA (m²)



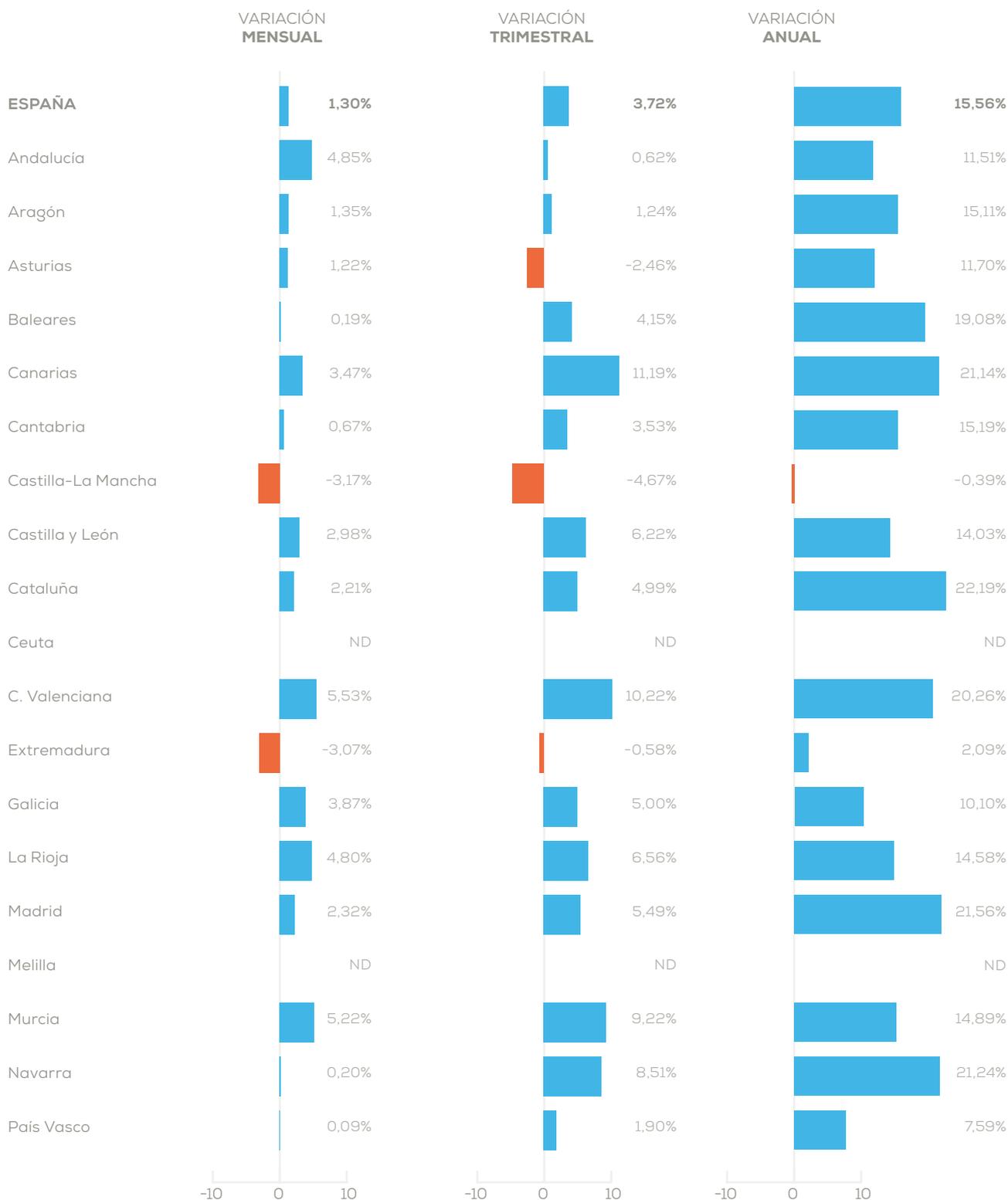
RENTAS DE ALQUILER (€/mes)		
1	Madrid	1.325
2	País Vasco	1.096
3	Baleares	1.030
4	Cataluña	925
5	C. Valenciana	854
5	Castilla y León	589
4	Asturias	577
3	Galicia	545
2	Castilla-La Mancha	464
1	Extremadura	439

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)		
1	C. Valenciana	5,53
2	Murcia	5,22
3	Andalucía	4,85
4	La Rioja	4,80
5	Galicia	3,87
5	Navarra	0,20
4	Baleares	0,19
3	País Vasco	0,09
2	Extremadura	-3,07
1	Castilla-La Mancha	-3,17

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)		
1	Canarias	11,19
2	C. Valenciana	10,22
3	Murcia	9,22
4	Navarra	8,51
5	La Rioja	6,56
5	Aragón	1,24
4	Andalucía	0,62
3	Extremadura	-0,58
2	Asturias	-2,46
1	Castilla-La Mancha	-4,67

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)		
1	Cataluña	22,19
2	Madrid	21,56
3	Navarra	21,24
4	Canarias	21,14
5	C. Valenciana	20,26
5	Andalucía	11,51
4	Galicia	10,10
3	País Vasco	7,59
2	Extremadura	2,09
1	Castilla-La Mancha	-0,39

INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER COMUNIDADES AUTÓNOMAS



INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER PROVINCIAS

PROVINCIAS

El análisis trimestral de las rentas medias mensuales realizado por **pisos.com** concluyó que 35 provincias aumentaron sus precios de alquiler entre febrero y marzo de 2018. En la comparativa trimestral se dieron 33 repuntes, y en la interanual, 42.

Variaciones mensuales: Las provincias que registraron un aumento mayor fueron Granada (9,64%), Ourense (7,09%) y Girona (6,80%), y aquellas que arrojaron un descenso más abultado fueron Albacete (-5,71%), Salamanca (-5,48%) y Cuenca (-5,33%).

Variaciones trimestrales: Las subidas más significativas correspondieron a Valencia (13,87%), Girona (11,61%) y Lugo (10,53%). En cuanto a las bajadas, estuvieron encabezadas por Cuenca (-9,79%), Soria (-9,09%) y Huelva (-8,23%).

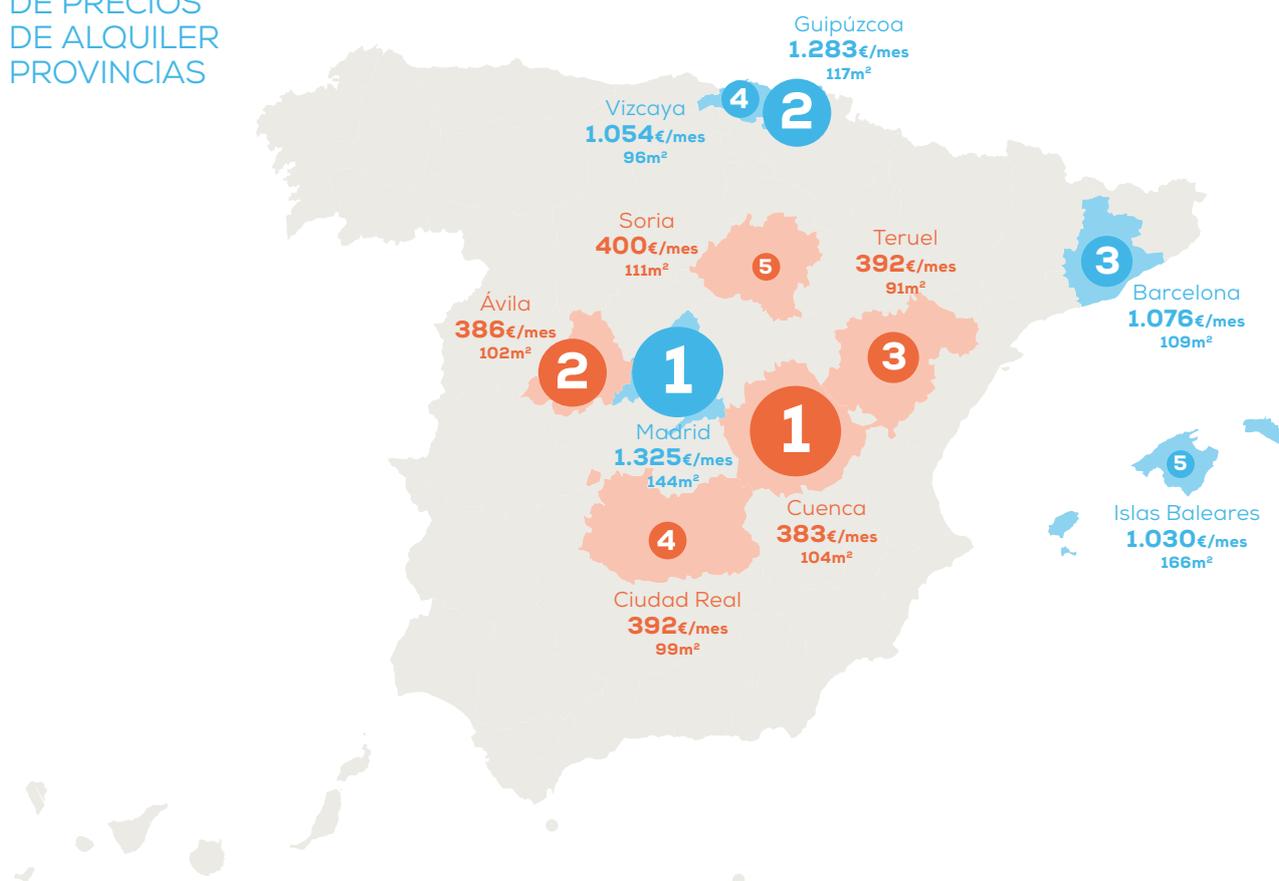
Variaciones interanuales: Las provincias que más subieron fueron Castellón (23,96%), Salamanca (23,57%) y Las Palmas (22,70%). Las rentas que sufrieron un ajuste más acusado fueron Soria (-9,09%), Albacete (-7,97%) y Cuenca (-3,83%).

En la clasificación de las provincias por renta, el informe trimestral colocó en primera posición a Madrid, con 1.325 euros al mes. Le siguieron Guipúzcoa (1.283 €/mes), Barcelona (1.076 €/mes), Vizcaya (1.054 €/mes) y Baleares (1.030 €/mes). En la parte baja de la tabla, Cuenca cerró la clasificación con 383 euros mensuales. Otras provincias económicas fueron Teruel (392 €/mes), Ciudad Real (392 €/mes), Soria (400 €/mes) y Cáceres (415 €/mes). Los pisos tipo con mayor superficie en alquiler estuvieron en las provincias de Baleares (166 m²), Málaga (149 m²) y Madrid (144 m²), y los de menor tamaño estuvieron en Asturias (83 m²), Santa Cruz de Tenerife (86 m²) y Palencia (86 m²).

Solo ocho provincias cayeron de un año a otro, no llegando ninguna a alcanzar los dos dígitos de recorte

INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER PROVINCIAS

RENTA MEDIA (€/mes) Y SUPERFICIE MEDIA (m²)



RENTAS DE ALQUILER (€/mes)

1	Madrid	1.325
2	Guipúzcoa	1.283
3	Barcelona	1.076
4	Vizcaya	1.054
5	Baleares	1.030
5	Soria	400
4	Ciudad Real	392
3	Teruel	392
2	Ávila	386
1	Cuenca	383

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)

1	Granada	9,64
2	Ourense	7,09
3	Girona	6,80
4	Lugo	6,61
5	Castellón	5,59
5	Guadalajara	-2,71
4	Badajoz	-3,04
3	Cuenca	-5,33
2	Salamanca	-5,48
1	Albacete	-5,71

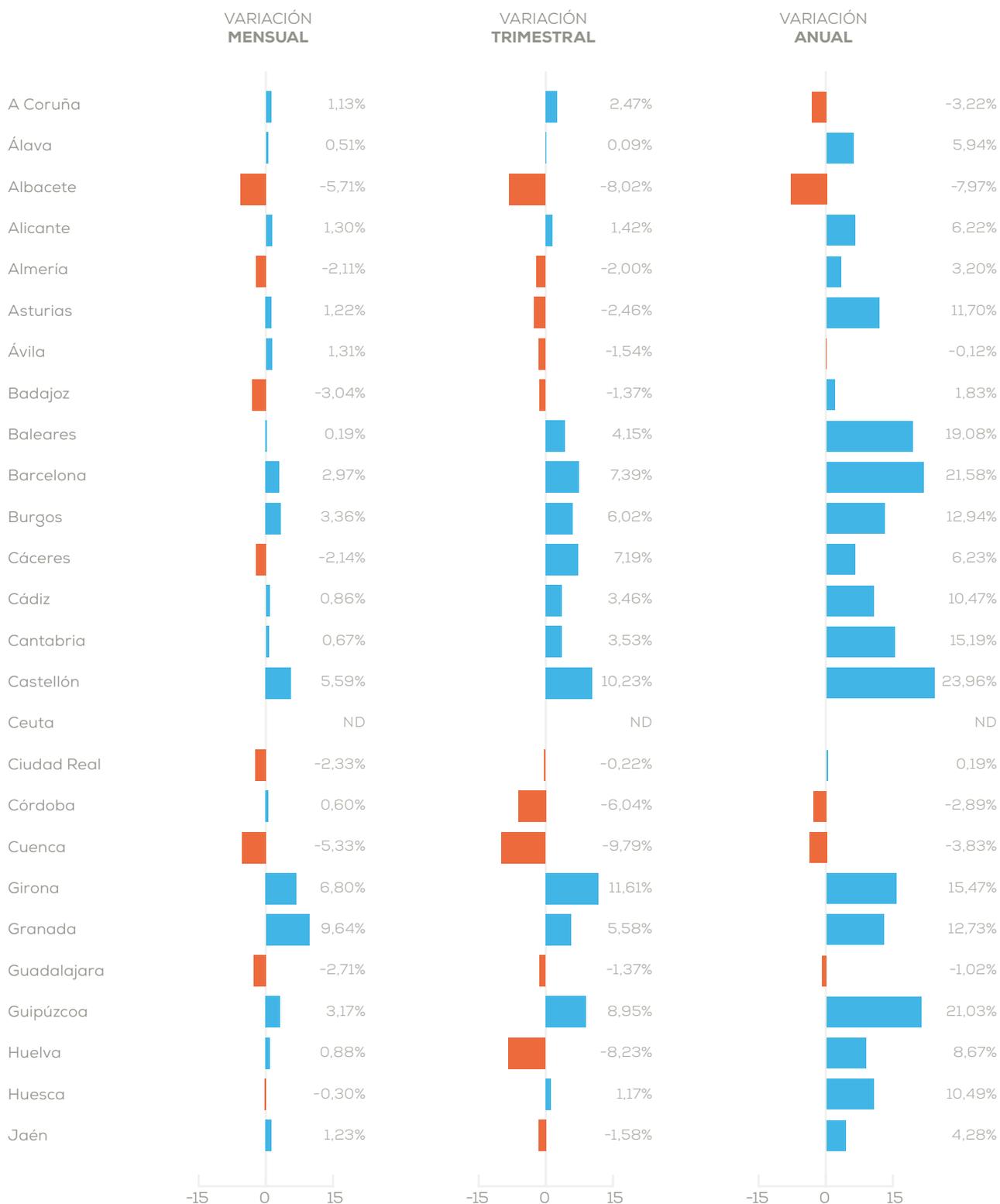
VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)

1	Valencia	13,87
2	Girona	11,61
3	Lugo	10,53
4	Castellón	10,23
5	Santa Cruz de Tenerife	9,58
5	Córdoba	-6,04
4	Albacete	-8,02
3	Huelva	-8,23
2	Soria	-9,09
1	Cuenca	-9,79

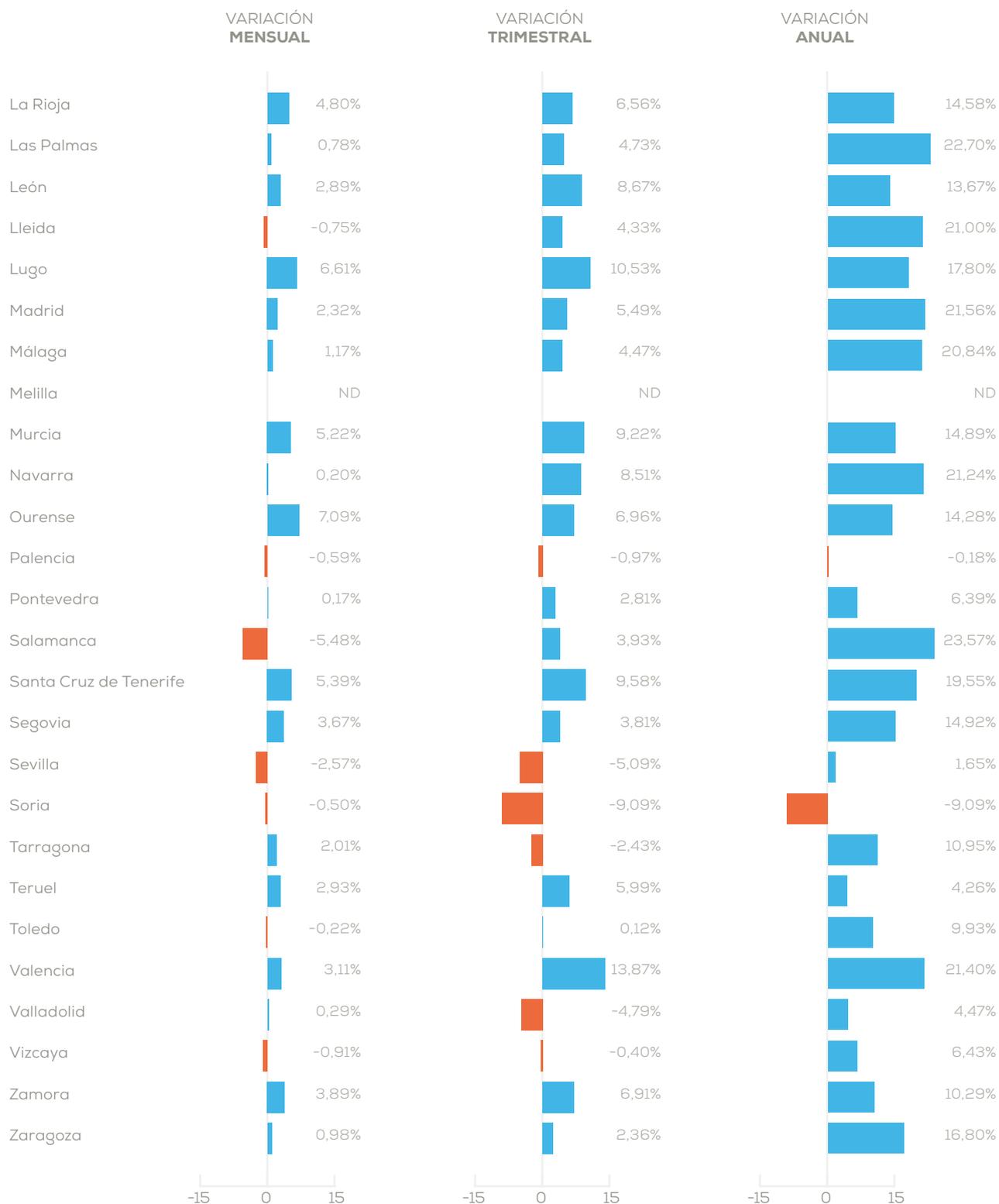
VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)

1	Castellón	23,96
2	Salamanca	23,57
3	Las Palmas	22,70
4	Barcelona	21,58
5	Madrid	21,56
5	Córdoba	-2,89
4	A Coruña	-3,22
3	Cuenca	-3,83
2	Albacete	-7,97
1	Soria	-9,09

INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER PROVINCIAS



INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER PROVINCIAS



INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER CAPITALES DE PROVINCIA

CAPITALES DE PROVINCIA

Según **pisos.com**, el estudio de las rentas medias de alquiler en las capitales de provincia registró 33 incrementos mensuales. En comparación con diciembre de 2017, hubo 37 incrementos, mientras que interanualmente fueron 47 las que crecieron.

Variaciones mensuales: Ourense (8,55%), Granada (5,37%) y Castellón de la Plana (4,89%) arrojaron las subidas más llamativas, mientras que los descensos más acusados tuvieron lugar en Toledo (-4,26%), Girona (-4,07%) y Bilbao (-3,87%).

Variaciones trimestrales: Las capitales que más incrementaron sus rentas de alquiler fueron Ávila (12,47%), Logroño (10,33%) y Cáceres (9,89%). En el lado contrario, estuvieron Cuenca (-8,21%), Soria (-5,77%) y Vitoria (-5,54%), que fueron las que más bajaron.

Variaciones interanuales: Los precios de alquiler que más subieron fueron los de Palma de Mallorca (25,29%), Madrid (22,83%) y Málaga (21,92%). Los únicos ajustes se dieron en Cuenca (-6,96%), Soria (-4,85%) y Huesca (-0,52%).

Ordenando las capitales de provincia por precio, Barcelona resultó ser la capital con el alquiler más alto: 1.701 euros al mes. Le siguieron Madrid (1.652 €/mes), Donostia-San Sebastián (1.352 €/mes), Bilbao (1.097 €/mes) y Palma de Mallorca (1.090 €/mes). La capital de Teruel cerró la tabla con 387 euros de renta mensual. Otras capitales de provincia económicas para los inquilinos fueron Cuenca (404 €/mes), Ciudad Real (434 €/mes), Lugo (438 €/mes) y Zamora (462 €/mes). Los pisos tipo más amplios estuvieron en Palma de Mallorca (146 m²), Alicante (134 m²) y Málaga (119 m²), y los más reducidos en Teruel (74 m²), Cádiz (78 m²) y Palencia (80 m²).

Cuatro capitales arrojaron incrementos por encima del 20% respecto al mes de marzo de 2017

INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER CAPITALES DE PROVINCIA

RENTA MEDIA (€/mes) Y SUPERFICIE MEDIA (m²)



RENTAS DE ALQUILER (€/mes)

1	Barcelona	1.701
2	Madrid	1.652
3	Donostia-San Sebastián	1.352
4	Bilbao	1.097
5	Palma de Mallorca	1.090

5	Zamora	462
4	Lugo	438
3	Ciudad Real	434
2	Cuenca	404
1	Teruel	387

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)

1	Ourense	8,55
2	Granada	5,37
3	Castellón de la Plana	4,89
4	Lugo	4,44
5	Guadalajara	4,41

5	Soria	-3,54
4	Cuenca	-3,84
3	Bilbao	-3,87
2	Girona	-4,07
1	Toledo	-4,26

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)

1	Ávila	12,47
2	Logroño	10,33
3	Cáceres	9,89
4	Castellón de la Plana	9,54
5	Donostia-San Sebastián	7,39

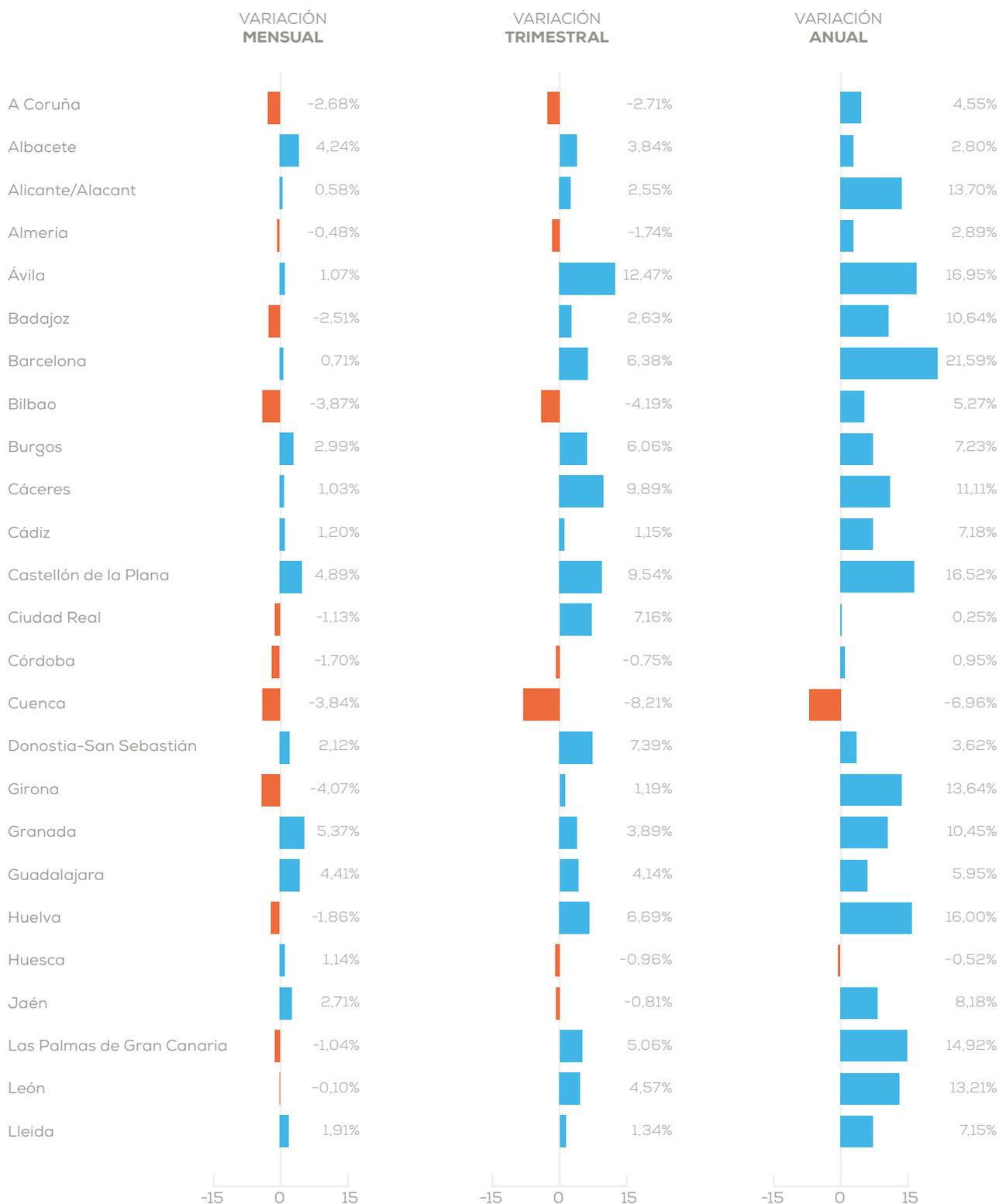
5	Bilbao	-4,19
4	Valladolid	-4,63
3	Vitoria-Gasteiz	-5,54
2	Soria	-5,77
1	Cuenca	-8,21

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE ALQUILER (%)

1	Palma de Mallorca	25,29
2	Madrid	22,83
3	Málaga	21,92
4	Barcelona	21,59
5	Sevilla	19,62

5	Teruel	0,33
4	Ciudad Real	0,25
3	Huesca	-0,52
2	Soria	-4,85
1	Cuenca	-6,96

INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER DE PROVINCIAS



INFORME TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILER CAPITALES DE PROVINCIA

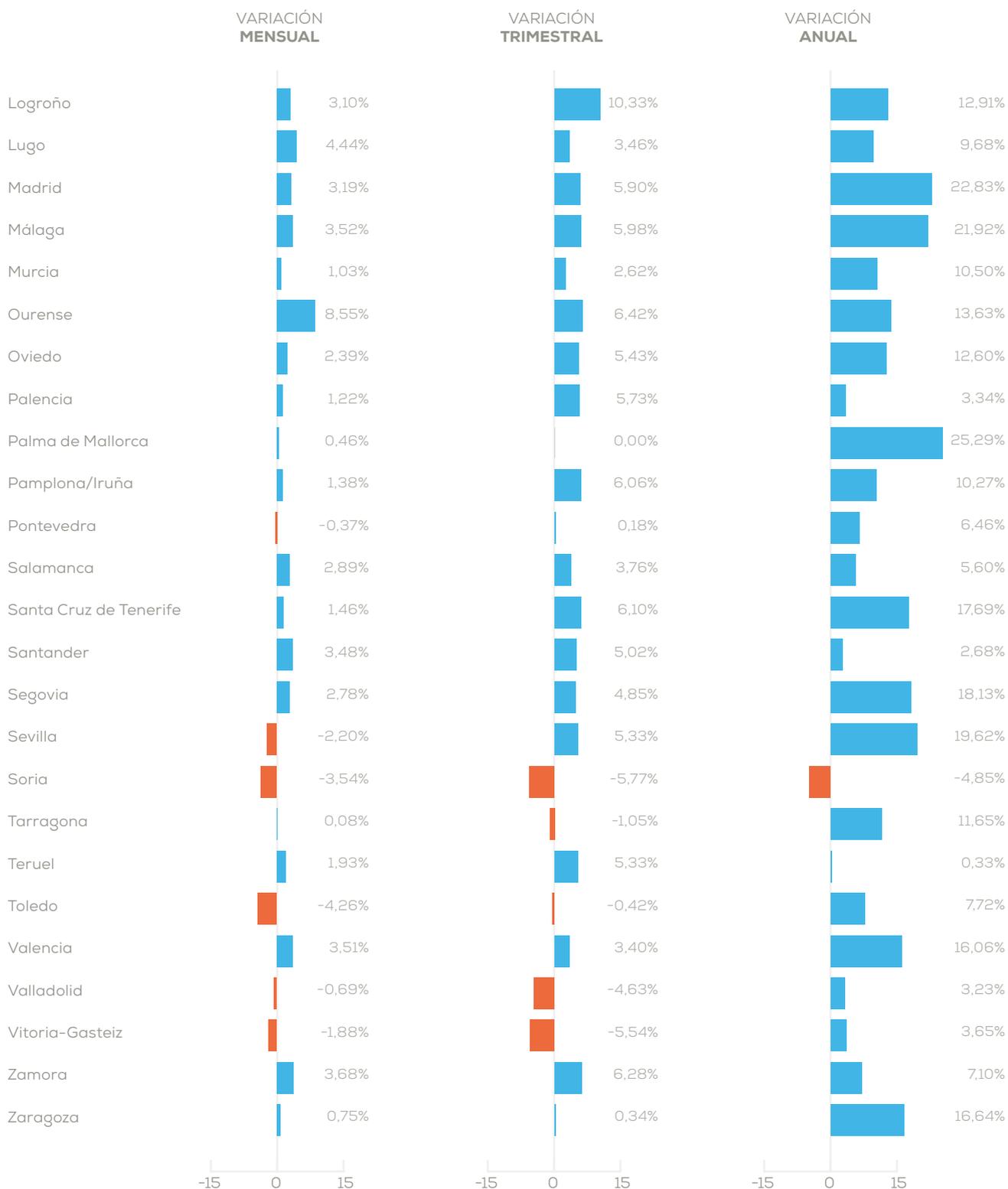


TABLA RESUMEN DE RENTAS POR DORMITORIOS

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
ANDALUCÍA			479	643	768	1.201
	ALMERÍA		337	445	528	670
		Almería	442	569	616	738
	CÁDIZ		474	662	874	1.447
		Cádiz	593	636	763	1.029
	CÓRDOBA		362	425	428	528
		Córdoba	488	599	601	702
	GRANADA		441	536	655	728
		Granada	463	613	701	756
	HUELVA		495	680	590	610
		Huelva	499	505	551	674
	JAÉN		342	390	458	488
		Jaén	378	479	528	565
	MÁLAGA		706	1.040	1.411	2.557
		Málaga	642	956	977	1.350
	SEVILLA		544	579	622	941
		Sevilla	706	860	969	1.238
ARAGÓN			468	526	624	797
	HUESCA		500	453	653	660
		Huesca	380	475	500	713
	TERUEL		256	388	436	449
		Teruel	ND	550	500	ND
	ZARAGOZA		483	554	639	851
		Zaragoza	493	576	661	915
ASTURIAS			430	514	591	784
	ASTURIAS		430	514	591	784
		Oviedo	437	522	619	739
BALEARES			944	1.423	1.614	2.427
	ISLAS BALEARES		944	1.423	1.614	2.427
		Palma de Mallorca	904	1.159	1.348	1.932

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
CANARIAS			730	846	1.001	1.453
	LAS PALMAS		736	907	1.091	1.600
		Las Palmas de Gran Canaria	718	846	1.211	1.405
	SANTA CRUZ DE TENERIFE		723	787	899	1.370
		Santa Cruz de Tenerife	569	694	781	1.285
CANTABRIA			566	574	668	1.014
	CANTABRIA		566	574	668	1.014
		Santander	634	668	709	1.058
CASTILLA-LA MAN-			344	410	471	539
	ALBACETE		351	434	446	471
		Albacete	433	574	614	794
	CIUDAD REAL		291	359	436	481
		Ciudad Real	303	396	496	541
	CUENCA		287	350	433	407
		Cuenca	286	396	477	401
	GUADALAJARA		458	433	530	678
		Guadalajara	590	438	582	685
	TOLEDO		361	430	493	599
		Toledo	504	549	602	655
CASTILLA Y LEÓN			451	506	561	747
	ÁVILA		308	373	501	518
		Ávila	350	422	489	592
	BURGOS		440	508	529	639
		Burgos	485	598	599	696
	LEÓN		363	413	481	592
		León	415	485	570	695
	PALENCIA		352	398	410	554
		Palencia	340	490	497	567
	SALAMANCA		464	549	607	810
		Salamanca	486	617	625	822
	SEGOVIA		386	493	627	854
		Segovia	446	599	695	923
	SORIA		ND	ND	450	170
		Soria	ND	ND	540	170
	VALLADOLID		557	534	566	756
		Valladolid	595	556	575	779
	ZAMORA		405	406	430	482
		Zamora	441	417	441	483
CATALUÑA			1.158	1.267	1.443	1.809
	BARCELONA		1.254	1.440	1.622	2.042
		Barcelona	1.365	1.686	2.148	2.643
	GIRONA		506	609	825	1.270
		Girona	546	681	760	913
	LLEIDA		421	470	532	633
		Lleida	357	486	509	674
	TARRAGONA		403	475	630	741
		Tarragona	524	590	846	800
CEUTA			ND	ND	ND	ND
	CEUTA		ND	ND	ND	ND

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
COMUNIDAD VALENCIANA			593	662	738	1.069
	ALICANTE	Alicante/Alacant	572 631	690 836	751 968	1.100 1.285
	CASTELLÓN	Castellón de la Plana	311 403	440 509	563 560	660 734
	VALENCIA	Valencia	646 725	698 827	750 907	1.086 1.337
EXTREMADURA			314	376	405	509
	BADAJOS	Badajoz	321 391	379 469	394 545	526 747
	CÁCERES	Cáceres	287 225	359 453	446 605	453 561
GALICIA			410	443	492	660
	A CORUÑA	A Coruña	390 492	423 509	452 646	579 643
	LUGO	Lugo	371 413	375 419	531 451	465 472
	OURENSE	Ourense	411 415	452 458	466 465	517 525
	PONTEVEDRA	Pontevedra	446 348	508 670	618 533	1.005 488
LA RIOJA			414	486	578	958
	LA RIOJA	Logroño	414 467	486 498	578 594	958 887
MADRID			1.086	1.392	1.510	2.505
	MADRID	Madrid	1.086 1.171	1.392 1.558	1.510 1.891	2.505 3.010
MELILLA			ND	ND	ND	ND
	MELILLA		ND	ND	ND	ND
MURCIA			467	527	570	684
	MURCIA	Murcia	467 497	527 589	570 641	684 756
NAVARRA			598	646	736	1.002
	NAVARRA	Pamplona/Iruña	598 639	646 754	736 864	1.002 1.037
PAÍS VASCO			869	977	1.072	1.615
	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	775 775	691 686	807 843	975 988
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	948 963	1.109 1.166	1.384 1.526	2.028 2.063
	VIZCAYA	Bilbao	845 871	937 1.003	1.009 1.073	1.540 1.633

TABLA RESUMEN DE RENTAS Y VARIACIONES

A P C Mayor precio por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A P C Menor precio por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

N/D Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

A mes P mes C mes Mayor subida mensual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

mes mes mes Mayor bajada mensual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A tri P tri C tri Mayor subida trimestral por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

tri tri tri Mayor bajada trimestral por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A año P año C año Mayor subida anual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

año año año Mayor bajada anual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	CAPITAL DE PROVINCIA	Superficie media (m ²)	Renta media (€/mes)	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Anual
ANDALUCÍA		108	649	4,85%	0,62%	11,51%
ALMERÍA	Almería	87 99	473 552	-2,11% -0,48%	-2,00% -1,74%	3,20% 2,89%
CÁDIZ	Cádiz	105 78	707 670	0,86% 1,20%	3,46% 1,15%	10,47% 7,18%
CÓRDOBA	Córdoba	107 108	446 626	0,60% -1,70%	-6,04% -0,75%	-2,89% 0,95%
GRANADA	Granada	96 94	625 657	9,64% 5,37%	5,58% 3,89%	12,73% 10,45%
HUELVA	Huelva	107 91	619 584	0,88% -1,86%	-8,23% 6,69%	8,67% 16,00%
JAÉN	Jaén	98 94	443 526	1,23% 2,71%	-1,58% -0,81%	4,28% 8,18%
MÁLAGA	Málaga	149 119	864 940	1,17% 3,52%	4,47% 5,98%	20,84% 21,92%
SEVILLA	Sevilla	108 98	759 1.075	-2,57% -2,20%	-5,09% 5,33%	1,65% 19,62%
ARAGÓN		97	612	1,35%	1,24%	15,11%
HUESCA	Huesca	100 97	561 531	-0,30% 1,14%	1,17% -0,96%	10,49% -0,52%
TERUEL	Teruel	91 74	392 387	2,93% 1,93%	5,99% 5,33%	4,26% 0,33%
ZARAGOZA	Zaragoza	97 87	666 683	0,98% 0,75%	2,36% 0,34%	16,80% 16,64%
ASTURIAS		83	577	1,22%	-2,46%	11,70%
ASTURIAS	Oviedo	83 82	577 584	1,22% 2,39%	-2,46% 5,43%	11,70% 12,60%
BALEARES		166	1030	0,19%	4,15%	19,08%
ISLAS BALEARES	Palma de Mallorca	166 146	1.030 1.090	0,19% 0,46%	4,15% 0,00%	19,08% 25,29%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Superficie media (m²)	Renta media (€/mes)	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Anual	
CANARIAS			94	745	3,47%	11,19%	21,14%	
	LAS PALMAS	Las Palmas de G. C.	105	908	0,78%	4,73%	22,70%	
			112	955	-1,04%	5,06%	14,92%	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	Santa Cruz de Tenerife	86	801	5,39%	9,58%	19,55%	
			104	765	1,46%	6,10%	17,69%	
CANTABRIA			100	675	0,67%	3,53%	15,19%	
	CANTABRIA	Santander	100	675	0,67%	3,53%	15,19%	
			92	747	3,48%	5,02%	2,68%	
CASTILLA-LA MANCHA			110	464	-3,17%	-4,67%	-0,39%	
	ALBACETE	Albacete	119	461	-5,71%	-8,02%	-7,97%	
			111	643	4,24%	3,84%	2,80%	
	CIUDAD REAL	Ciudad Real	99	392	-2,33%	-0,22%	0,19%	
			92	434	-1,13%	7,16%	0,25%	
	CUENCA	Cuenca	104	383	-5,33%	-9,79%	-3,83%	
			97	404	-3,84%	-8,21%	-6,96%	
	GUADALAJARA	Guadalajara	116	556	-2,71%	-1,37%	-1,02%	
			98	608	4,41%	4,14%	5,95%	
	TOLEDO	Toledo	106	489	-0,22%	0,12%	9,93%	
			91	598	-4,26%	-0,42%	7,72%	
CASTILLA Y LEÓN			97	589	2,98%	6,22%	14,03%	
	ÁVILA	Ávila	102	386	1,31%	-1,54%	-0,12%	
			96	474	1,07%	12,47%	16,95%	
	BURGOS	Burgos	103	549	3,36%	6,02%	12,94%	
			88	607	2,99%	6,06%	7,23%	
	LEÓN	León	94	502	2,89%	8,67%	13,67%	
			86	562	-0,10%	4,57%	13,21%	
	PALENCIA	Palencia	86	421	-0,59%	-0,97%	-0,18%	
			80	502	1,22%	5,73%	3,34%	
	SALAMANCA	Salamanca	90	582	-5,48%	3,93%	23,57%	
			88	659	2,89%	3,76%	5,60%	
	SEGOVIA	Segovia	96	614	3,67%	3,81%	14,92%	
			94	701	2,78%	4,85%	18,13%	
	SORIA	Soria	111	400	-0,50%	-9,09%	-9,09%	
			98	490	-3,54%	-5,77%	-4,85%	
	VALLADOLID	Valladolid	113	625	0,29%	-4,79%	4,47%	
			103	629	-0,69%	-4,63%	3,23%	
	ZAMORA	Zamora	103	470	3,89%	6,91%	10,29%	
			100	462	3,68%	6,28%	7,10%	
CATALUÑA			107	925	2,21%	4,99%	22,19%	
	BARCELONA	Barcelona	109	1.076	2,97%	7,39%	21,58%	
			100	1.701	0,71%	6,38%	21,59%	
	GIRONA	Girona	104	860	6,80%	11,61%	15,47%	
			89	794	-4,07%	1,19%	13,64%	
	LLEIDA	Lleida	104	563	-0,75%	4,33%	21,00%	
			104	574	1,91%	1,34%	7,15%	
	TARRAGONA	Tarragona	99	621	2,01%	-2,43%	10,95%	
			88	754	0,08%	-1,05%	11,65%	
CEUTA			ND	ND	ND	ND	ND	
	CEUTA		ND	ND	ND	ND	ND	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Superficie media (m²)	Renta media (€/mes)	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Anual	
COMUNIDAD VALENCIANA			127	854	5,53%	10,22%	20,26%	A mes
	ALICANTE	Alicante/Alacant	135	786	1,30%	1,42%	6,22%	
			134	805	0,58%	2,55%	13,70%	
	CASTELLÓN	Castellón de la Plana	96	545	5,59%	10,23%	23,96%	A año
			104	615	4,89%	9,54%	16,52%	
	VALENCIA	Valencia	125	945	3,11%	13,87%	21,40%	A tri
			109	989	3,51%	3,40%	16,06%	
EXTREMADURA			94	439	-3,07%	-0,58%	2,09%	A
	BADAJOS	Badajoz	93	445	-3,04%	-1,37%	1,83%	
			93	545	-2,51%	2,63%	10,64%	
	CÁCERES	Cáceres	105	415	-2,14%	7,19%	6,23%	
			98	490	1,03%	9,89%	11,11%	
GALICIA			97	545	3,87%	5,00%	10,10%	
	A CORUÑA	A Coruña	96	483	1,13%	2,47%	-3,22%	
			86	605	-2,68%	-2,71%	4,55%	
	LUGO	Lugo	90	464	6,61%	10,53%	17,80%	
			87	438	4,44%	3,46%	9,68%	
	OURENSE	Ourense	94	492	7,09%	6,96%	14,28%	
			91	490	8,55%	6,42%	13,63%	A mes
	PONTEVEDRA	Pontevedra	101	586	0,17%	2,81%	6,39%	
			94	544	-0,37%	0,18%	6,46%	
LA RIOJA			108	626	4,80%	6,56%	14,58%	
	LA RIOJA	Logroño	108	626	4,80%	6,56%	14,58%	
			113	625	3,10%	10,33%	12,91%	
MADRID			144	1325	2,32%	5,49%	21,56%	A
	MADRID	Madrid	144	1.325	2,32%	5,49%	21,56%	P
			118	1.652	3,19%	5,90%	22,83%	
MELILLA			ND	ND	ND	ND	ND	
	MELILLA		ND	ND	ND	ND	ND	
MURCIA			107	598	5,22%	9,22%	14,89%	
	MURCIA	Murcia	107	598	5,22%	9,22%	14,89%	
			109	664	1,03%	2,62%	10,50%	
NAVARRA			115	765	0,20%	8,51%	21,24%	
	NAVARRA	Pamplona/Iruña	115	765	0,20%	8,51%	21,24%	
			104	866	1,38%	6,06%	10,27%	
PAÍS VASCO			99	1096	0,09%	1,90%	7,59%	
	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	107	836	0,51%	0,09%	5,94%	
			109	834	-1,88%	-5,54%	3,65%	
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	117	1.283	3,17%	8,95%	21,03%	
			89	1.352	2,12%	7,39%	3,62%	
	VIZCAYA	Bilbao	96	1.054	-0,91%	-0,40%	6,43%	
			88	1.097	-3,87%	-4,19%	5,27%	

NOTAS SOBRE EL INFORME

▶ SOBRE **pisos**.com

Es un portal inmobiliario situado entre los tres sitios web de referencia del sector en España. Cuenta con una oferta de más de 750.000 inmuebles publicados y más de 1.200 promociones de obra nueva. El 70% de las ofertas disponibles en **pisos**.com hacen referencia a viviendas en venta y un 30% son inmuebles en alquiler. Permite comprar, vender o alquilar con facilidad cualquier tipo de inmueble.

▶ SOBRE **pisos**.com GABINETE DE ESTUDIOS

Es el departamento encargado de elaborar el informe de precios de **pisos**.com. Fue creado en el mes de mayo de 2009. Su principal objetivo es realizar estadísticas sobre el sector que aporten transparencia y calidad.

▶ SOBRE EL INFORME

- ▶ El informe de precios de alquiler de **pisos**.com es un estudio con periodicidad trimestral que analiza el mercado del arrendamiento en España. Los datos están segmentados por comunidades autónomas, provincias y capitales de provincia. Las rentas se expresan en euros mensuales junto con los porcentajes de variación positivos o negativos. También se incluyen las superficies medias, así como las mensualidades para viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios.
- ▶ Los precios de alquiler de las viviendas publicadas por particulares y profesionales en **pisos**.com son el valor que establecen los arrendadores por el que desean alquilar el inmueble, por lo que no reflejan las rebajas que pueden producirse tras la negociación con el futuro inquilino.
- ▶ Para la elaboración del informe, **pisos**.com ha tenido en cuenta los inmuebles en alquiler anunciados por profesionales y particulares. La muestra comprende anuncios particulares y profesionales de pisos, dúplex, apartamentos, áticos y casas, excluyendo tipologías que puedan desvirtuar la coherencia de los valores.
- ▶ El contenido de los anuncios ha pasado un exhaustivo control de calidad basado en filtros estadísticos y de excelencia. No se consideran submuestras menores a 32 anuncios publicados para garantizar una mínima representatividad.
- ▶ Para más información sobre la metodología, escribanos a: estudios@pisos.com

pisos
.com

29 de mayo de 2018

Encuesta Anual de Estructura Salarial Año 2016

Principales resultados

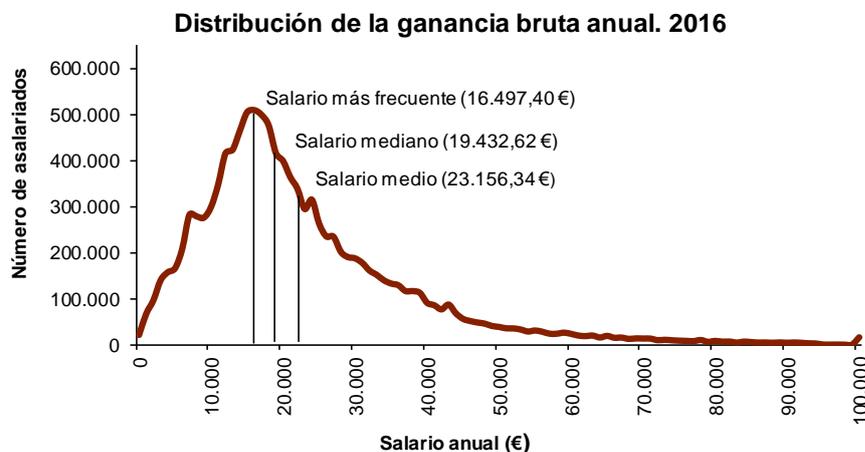
- La ganancia media anual por trabajador fue de 23.156,34 euros en 2016, un 0,2% más que el año anterior.
- El salario medio anual de las mujeres fue de 20.131,41 euros, mientras que el de los hombres fue de 25.924,43 euros. El salario medio anual femenino representó el 77,7% del masculino. Esta diferencia entre la remuneración de hombres y mujeres se reduce si se consideran puestos de trabajo similares (misma ocupación, tipo de contrato, tipo de jornada, etc.).
- La actividad económica con mayor remuneración anual fue *Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado* (con 50.992,09 euros). Por el contrario, los asalariados de *Hostelería* (14.125,34 euros) tuvieron la remuneración media más baja.
- *Directores y gerentes* (50.530,80 euros) constituyó el grupo de ocupación con la ganancia media anual más elevada. Por el contrario, los *Trabajadores no cualificados en servicios (excepto transporte)* fueron los menos remunerados, con 12.826,40 euros.
- Por tipo de jornada, la ganancia media por hora a tiempo completo fue de 15,55 euros, mientras que a tiempo parcial fue de 10,67 euros.
- Los trabajadores con contrato indefinido tuvieron un salario medio anual de 24.516,42 euros y para los de contrato de duración determinada fue de 16.567,85 euros.
- Por nacionalidad, el sueldo medio anual de los trabajadores españoles fue el más alto, con 23.605,82 euros. Por su parte, el de los trabajadores del Resto del mundo (excluida Europa y América Latina) fue el más bajo, con 13.970,91 euros.
- País Vasco, con 27.480,71 euros anuales por trabajador, Comunidad de Madrid (26.330,14) y Comunidad Foral de Navarra (25.468,38) fueron las comunidades autónomas con los salarios medios anuales más altos. En el lado opuesto, Extremadura (19.475,20), Canarias (19.749,03) y Castilla-La Mancha (20.825,87) tuvieron los más bajos.

Ganancia bruta anual

La ganancia media anual por trabajador fue de 23.156,34 euros en 2016, un 0,2% superior a la del año anterior.

Una característica de las funciones de distribución salarial es que figuran muchos más trabajadores en los valores bajos que en los sueldos más elevados. Este hecho da lugar a que el salario medio sea superior tanto al salario mediano como al más frecuente.

Así, el salario mediano (el que divide al número de trabajadores en dos partes iguales, los que tienen un salario superior y los que tienen un salario inferior) presentó un valor de 19.432,62 euros en 2016. El sueldo más frecuente se situó en torno a 16.497,40 euros.



Por sexo, la ganancia media anual fue de 25.924,43 euros para los hombres y de 20.131,41 euros para las mujeres. Por tanto, la ganancia media anual femenina supuso el 77,7% de la masculina. Esta diferencia entre la remuneración de hombres y mujeres se reduce si se consideran puestos de trabajo similares (misma ocupación, tipo de contrato, tipo de jornada, etc.).

Por lo que respecta a la distribución salarial, en el año 2016, el 17,8% de las mujeres tuvo ingresos salariales menores o iguales que el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), frente al 7,8% de los hombres. Si se tienen en cuenta los salarios más elevados, el 9,8% de los hombres presentó unos salarios cinco veces o más superiores al SMI, frente al 4,9% de las mujeres.

La descripción de la desigualdad se completa con la proporción de trabajadores con ganancia baja (asalariados cuya ganancia hora está por debajo de los 2/3 de la ganancia mediana), que fue del 16,8% en 2016. Entre estos trabajadores, el 64,3% eran mujeres.

Porcentaje de trabajadores en función de su ganancia con respecto al SMI*

	Ambos sexos	Mujeres	Hombres
% Total de trabajadores	100,00	100,00	100,00
De 0 a 1 SMI	12,56	17,79	7,78
De 1 a 2 SMI	33,15	37,70	29,00
De 2 a 3 SMI	26,30	22,57	29,72
De 3 a 4 SMI	13,28	11,54	14,87
De 4 a 5 SMI	7,24	5,52	8,80
De 5 a 6 SMI	3,14	2,22	3,99
De 6 a 7 SMI	1,87	1,26	2,43
De 7 a 8 SMI	1,13	0,68	1,54
Más de 8 SMI	1,33	0,73	1,87

*SMI en 2016: 9.172,80 euros

Salarios por sección de actividad económica

La actividad económica que presentó el mayor salario medio anual en 2016 fue *Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado*, con 50.992,09 euros por trabajador en media. Esta cifra fue un 120,2% superior a la media nacional.

La siguiente actividad con el salario más alto fue *Actividades financieras y de seguros*, con 42.684,65 euros.

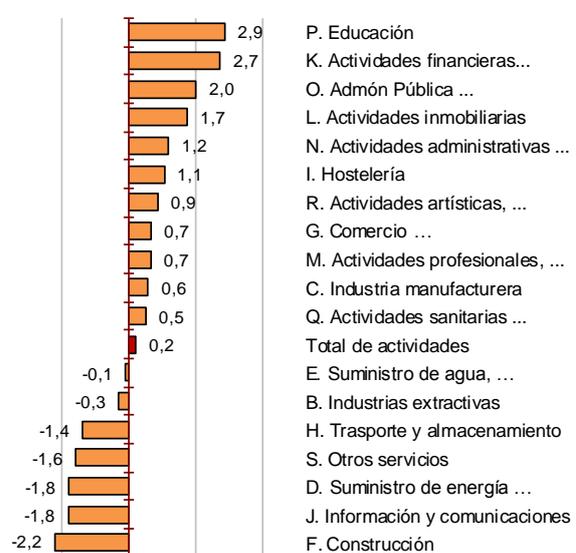
Por el contrario, *Hostelería* y *Otros servicios* tuvieron los menores salarios medios anuales, con 14.125,34 y 15.782,15 euros, respectivamente. Estas cifras fueron un 39,0% y un 31,8% inferiores a la media.

Por sexo, *Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado* fue la actividad con salario más alto, tanto para los hombres como para las mujeres. Y *Hostelería*, la que tuvo los salarios más bajos para ambos sexos. En casi todas las actividades económicas, las mujeres tuvieron un salario inferior al de los hombres.

Ganancia media anual por trabajador por secciones de actividad. 2016

	Total	Mujeres	Hombres
D. Suministro de energía ...	50.992,09	* 44.147,19	52.959,98
K. Actividades financieras...	42.684,65	36.939,55	49.257,63
J. Información y comunicaciones	32.448,31	28.834,47	34.475,06
B. Industrias extractivas	32.400,69	* 35.133,36	31.968,68
O. Admón Pública ...	29.134,91	27.547,36	30.712,29
C. Industria manufacturera	26.698,42	22.261,93	28.256,20
M. Actividades profesionales, ...	26.520,32	21.942,88	31.967,20
E. Suministro de agua, ...	26.319,91	23.184,64	27.154,16
Q. Actividades sanitarias ...	25.955,32	23.655,12	33.723,10
H. Transporte y almacenamiento	23.611,32	22.176,39	24.010,10
Total de actividades	23.156,34	20.131,41	25.924,43
P. Educación	22.289,73	21.622,53	23.662,96
F. Construcción	22.163,46	20.361,67	22.460,86
L. Actividades inmobiliarias	20.899,35	17.809,07	25.172,74
G. Comercio ...	19.781,40	16.726,51	22.826,01
R. Actividades artísticas, ...	17.525,18	15.209,43	19.367,34
N. Actividades administrativas ...	16.139,11	13.309,47	19.749,55
S. Otros servicios	15.782,15	13.687,57	20.195,94
I. Hostelería	14.125,34	12.608,92	15.907,90

Variaciones interanuales



TAMAÑO MUESTRAL DE LAS CELDAS: Cuando la casilla está marcada con un asterisco (*) indica que el número de observaciones muestrales está comprendido entre 100 y 500 por lo que la cifra está sujeta a gran variabilidad.

En cuanto a la variación respecto a 2015 por secciones de actividad, el crecimiento de la ganancia anual fue mayor en *Educación, Actividades financieras y de seguros y Administración Pública y defensa; Seguridad Social Obligatoria*.

Por el contrario, *Construcción, Información y comunicaciones y Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado* registraron los mayores descensos.

Salarios por ocupación

La ocupación es una de las variables que más influyen en el nivel salarial. Destaca la diferencia del salario medio del grupo de *Directores y gerentes* con el resto de ocupaciones. El salario de dicho grupo fue un 118,2% superior a la media.

También estuvieron por encima de la media las ocupaciones de los grupos *Técnicos y profesionales científicos e intelectuales, Técnicos y profesionales de apoyo, Trabajadores de los servicios de protección y seguridad y Operadores de instalaciones y maquinaria fijas y montadores*.

Las demás ocupaciones tuvieron unos salarios medios inferiores al promedio nacional, siendo las menos remuneradas las referidas a *Trabajadores no cualificados en servicios (excepto transportes), Trabajadores de los servicios de restauración y comercio y Trabajadores de los servicios de salud y el cuidado de personas*.

Por sexo, las ocupaciones con remuneraciones más altas fueron las mismas tanto para hombres como para mujeres, y en el mismo orden. Los grupos principales con remuneraciones más bajas también coincidieron en hombres y en mujeres.

En todas las ocupaciones las mujeres tuvieron un salario inferior al de los hombres. La menor diferencia se dio en los *Trabajadores de los servicios de protección y seguridad*. La mayor se produjo en el grupo de *Trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, excepto operadores de instalaciones y máquinas*.

Ganancia media anual por trabajador por Grupo principal de ocupación. 2016

	Total	Mujeres	Hombres	Variaciones interanuales
A. Directores y gerentes	50.530,80	43.718,01	54.142,69	3,3
C. Otros técnicos y profesionales ...	37.049,91	33.419,81	40.077,02	2,2
B. Técnicos y profesionales ...	30.653,34	29.084,27	34.293,42	2,1
D. Técnicos; profesionales de apoyo	28.585,99	25.160,98	31.206,15	1,6
I. Trab.de los serv. de protec. y segur.	28.018,41	24.404,20	28.589,60	1,3
M. Operadores de instalaciones y ...	23.470,74	18.149,90	25.395,99	1,0
Total de ocupaciones	23.156,34	20.131,41	25.924,43	0,9
L. Trab.cualificados de las industrias ...	22.664,36	16.611,88	23.476,74	0,9
E. Emple. de oficina no at. público	21.517,90	19.628,23	24.711,85	0,2
K. Trab. cualificados de la constru. ...	20.061,31	*16.069,47	20.191,67	-0,2
N. Conductores y ...	20.009,83	16.894,43	20.161,12	-0,3
J. Trab. cualificados en el sector agríc. .	18.773,13	.	18.996,56	-0,3
F. Emple. de oficina at. público	18.163,65	16.928,51	21.272,65	-0,6
P. Peones de la agric., pesca, constru. .	15.946,65	13.463,67	16.754,26	-1,2
H. Trab. de los servicios de salud ...	15.445,45	14.558,05	18.877,78	-1,2
G. Trab. servicios de restauración ...	14.617,52	13.613,26	16.260,68	-1,6
O. Trab. no cualificados en servicios ...	12.826,40	11.517,33	16.028,07	-2,2

(.) No se facilita el dato correspondiente por ser el número de observaciones muestrales inferior a 100.

TAMAÑO MUESTRAL DE LAS CELDAS: Cuando la casilla está marcada con un asterisco (*) indica que el número de observaciones muestrales está comprendido entre 100 y 500 por lo que la cifra está sujeta a gran variabilidad.

Los grupos con mayor incremento salarial en 2016 fueron *Técnicos y profesionales científicos e intelectuales de la salud y la enseñanza, Trabajadores de los servicios de protección y seguridad y Otros técnicos y profesionales científicos e intelectuales*.

Por el contrario, *Directores y gerentes, Peones de la agricultura, pesca, construcción, industrias manufactureras y transportes y Empleados de oficina que atienden al público* presentaron las disminuciones de salarios más importantes.

Salarios por tipo de jornada

El tipo de jornada es la variable que determina el nivel salarial. En 2016 el salario medio anual en la jornada a tiempo parcial fue un 61,8% inferior al salario anual a tiempo completo (un 59,6% menor en el caso de las mujeres y un 62,1% en el de los hombres).

En 2016 la ganancia media anual a tiempo completo disminuyó un 0,6% y la de tiempo parcial aumentó un 1,9%.

Ganancia media anual por tipo de jornada. 2016

	Ambos sexos		Mujeres		Hombres	
	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual
TOTAL	23.156,34	0,2	20.131,41	0,4	25.924,43	-0,3
Tiempo completo	26.870,45	-0,6	24.813,73	-0,9	28.363,24	-0,5
Tiempo parcial	10.254,44	1,9	10.023,72	1,7	10.737,52	1,9

Estas comparaciones, aunque son válidas desde el punto de vista de los ingresos de los trabajadores, no resultan pertinentes si comparamos salarios como "precio de la mano de obra" puesto que los salarios a tiempo completo corresponden a más horas de trabajo que los de tiempo parcial. Por esta razón, la ganancia por hora se convierte en la variable relevante.

La ganancia por hora de los trabajadores a tiempo parcial fue inferior a la ganancia media por hora, tanto para el total de los trabajadores como para cada sexo. En el caso de las mujeres, llegó a ser un 31,7% más baja.

Por su parte, la ganancia por hora de los hombres a tiempo completo estuvo un 9,4% por encima de la media, mientras que la de las mujeres fue un 2,4% inferior a la media.

Ganancia media por hora según tipo de jornada. 2016

	Ambos sexos		Mujeres		Hombres	
	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual
TOTAL	14,88	-0,9	13,60	-1,4	15,94	-0,6
Tiempo completo	15,55	-1,2	14,52	-2,0	16,28	-0,8
Tiempo parcial	10,67	0,5	10,16	-0,1	11,83	1,3

La diferencia salarial entre hombres y mujeres disminuye al comparar la ganancia por hora. Mientras que el salario promedio anual femenino fue el 77,7% del masculino, esta diferencia se situó en el 85,4% al considerar el salario por hora.

Respecto a 2015, la ganancia por hora a tiempo completo disminuyó un 2,0% para las mujeres y un 0,8% para los hombres. A tiempo parcial, disminuyó un 0,1% para las mujeres y creció un 1,3% en los hombres.

Salarios por tipo de contrato

A efectos de la encuesta se han considerado dos tipos de contrato, los de duración indefinida y los de duración determinada. Para poder establecer comparaciones entre las ganancias en uno y otro caso, se ha ajustado el salario de aquellos trabajadores que no permanecieron todo el año en el centro de trabajo. Para ello se les ha asignado un salario anual equivalente al que hubieran percibido de haber estado trabajando durante todo el año en las mismas condiciones.

En general, los trabajadores con un contrato de duración determinada tuvieron un salario medio anual inferior en un 32,4% al de los contratados indefinidos.

Por sexo, los hombres con contrato de duración indefinida tuvieron un salario superior un 19,5% al medio y los de duración determinada, un 24,1% inferior a la media. Para las mujeres el salario fue inferior al medio independientemente del tipo de contrato (un 8,9% menor para los contratos indefinidos y un 33,2% menor para los de duración determinada).

En cuanto a la variación de la ganancia anual respecto al año anterior, el salario disminuyó en 2016 en los contratos de duración indefinida un 0,2% y aumentó un 0,9% en los de duración determinada.

Por sexo, los hombres con contrato de duración indefinida tuvieron una disminución salarial del 0,6% mientras que para las mujeres la ganancia aumentó un 0,1% respecto al año anterior. Por su parte, en los contratos de duración determinada los hombres tuvieron un aumento del 1,7% mientras que para las mujeres fue una disminución del 0,7%.

Ganancia media anual por tipo de contrato. 2016

	Ambos sexos		Mujeres		Hombres	
	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual
TOTAL	23.156,34	0,2	20.131,41	0,4	25.924,43	-0,3
Duración indefinida	24.516,42	-0,2	21.086,26	0,1	27.665,19	-0,6
Duración determinada	16.567,85	0,9	15.461,31	-0,7	17.565,17	1,7

La ganancia por hora de los trabajadores temporales fue inferior a la ganancia media por hora, tanto para el total de los trabajadores como para cada sexo. En el caso de las mujeres, llegó a ser un 22,3% más baja.

En los contratos de duración indefinida, la ganancia por hora de los hombres fue un 12,0% superior a la media, mientras que la de las mujeres fue un 6,1% inferior a la media.

Ganancia media por hora según tipo de contrato. 2016

	Ambos sexos		Mujeres		Hombres	
	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual
TOTAL	14,88	-0,9	13,60	-1,4	15,94	-0,6
Duración indefinida	15,44	-1,0	13,97	-1,4	16,66	-0,7
Duración determinada	11,80	-1,4	11,55	-3,1	12,00	-0,1

La ganancia por hora disminuye respecto al año anterior, tanto para el total de los trabajadores como para cada sexo y tipo de contrato. En el caso de las mujeres se produce el mayor descenso.

Salarios por nacionalidad

Los trabajadores de nacionalidad española fueron los únicos que tuvieron un salario superior a la media en 2016.

Para el resto de trabajadores de la Unión Europea, el salario fue inferior en un 18,5% al de la media. Y para otras nacionalidades fue, como mínimo, un 35,2% menor.

Ganancia media anual por nacionalidad. 2016

	Ambos sexos	Mujeres	Hombres
TOTAL	23.156,34	20.131,41	25.924,43
España	23.605,82	20.463,42	26.545,04
UE sin España(27)	18.871,14	16.037,00	21.388,12
Resto Europa	16.022,34	*13.458,83	*17941,28
América Latina	14.627,77	12.200,35	16.221,29
Resto del Mundo	13.970,91	*10810,27	15.070,43

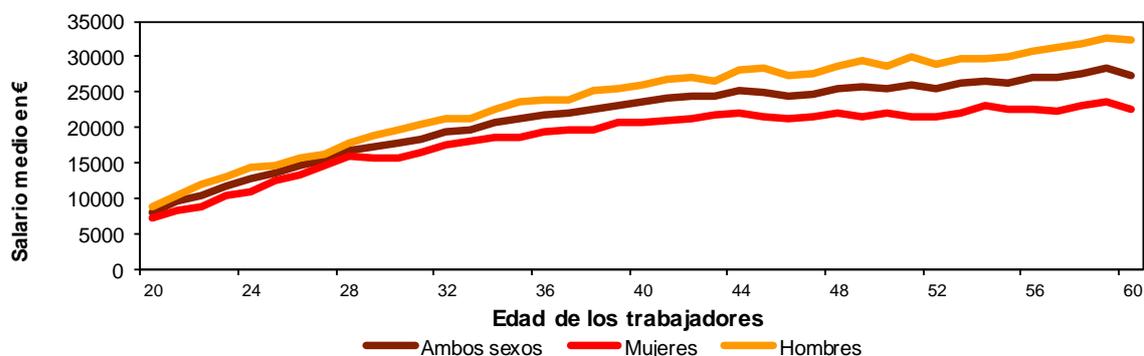
TAMAÑO MUESTRAL DE LAS CELDAS: Cuando la casilla está marcada con un asterisco (*) indica que el número de observaciones muestrales está comprendido entre 100 y 500 por lo que la cifra está sujeta a gran variabilidad.

Salarios por edad

Existe una relación positiva entre la edad de los trabajadores y el nivel salarial, lo cual es esperable dado que los trabajadores con más edad son, en general, los de mayor antigüedad y experiencia en el puesto de trabajo.

Cabe destacar que las diferencias salariales por sexo fueron en general mayores con el aumento de la edad de los trabajadores. Esto se explica por la mejor cualificación (ocupación, estudios...) de las mujeres más jóvenes respecto a las de mayor edad.

Ganancia media anual por edad en años cumplidos por sexo. 2016



Todos los intervalos por debajo de los 40 años tuvieron salarios medios inferiores a la media, así como los mayores de 65 años. Los intervalos entre 40 años y 65 años registraron salarios medios superiores a la media.

En cuanto al crecimiento salarial entre 2016 y 2015, el mayor descenso se dio en los más jóvenes, mientras que subió más en los mayores de 65 años.

Ganancia media anual por grupos de edad. 2016

	Ambos sexos		Mujeres		Hombres		Ratio Mujer/Hombre
	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	
TOTAL	23.156,34	0,2	20.131,41	0,4	25.924,43	-0,3	77,7
Menos de 20 años	*7.182,53	-4,6	*5.733,6	-1,4	*8.369,57	-2,5	--
De 20 a 24 años	11.316,30	0,8	9.746,34	0,6	12.641,01	-0,5	77,1
De 25 a 29 años	15.876,26	-1,1	14.793,84	-0,4	16.906,88	-2,1	87,5
De 30 a 34 años	19.339,25	-1,3	17.398,35	-1,6	21.175,45	-1,4	82,2
De 35 a 39 años	22.216,15	-0,8	19.667,87	-1,3	24.568,19	-0,8	80,1
De 40 a 44 años	24.305,16	0,3	21.421,72	0,8	26.957,70	-0,3	79,5
De 45 a 49 años	25.127,54	0,3	21.614,93	0,8	28.286,16	-0,4	76,4
De 50 a 54 años	25.917,68	0,0	22.067,03	-0,2	29.435,74	-0,6	75,0
De 55 a 59 años	27.282,41	-0,6	22.821,99	0,0	31.225,13	-1,2	73,1
De 60 a 64 años	24.624,48	-0,4	21.246,54	0,1	27.685,28	-0,2	76,7
65 y más años	22.661,04	1,7	*15.097,24	-0,7	30.412,35	3,0	--

TAMAÑO MUESTRAL DE LAS CELDAS: Cuando la casilla está marcada con un asterisco (*) indica que el número de observaciones muestrales está comprendido entre 100 y 500 por lo que la cifra está sujeta a gran variabilidad.

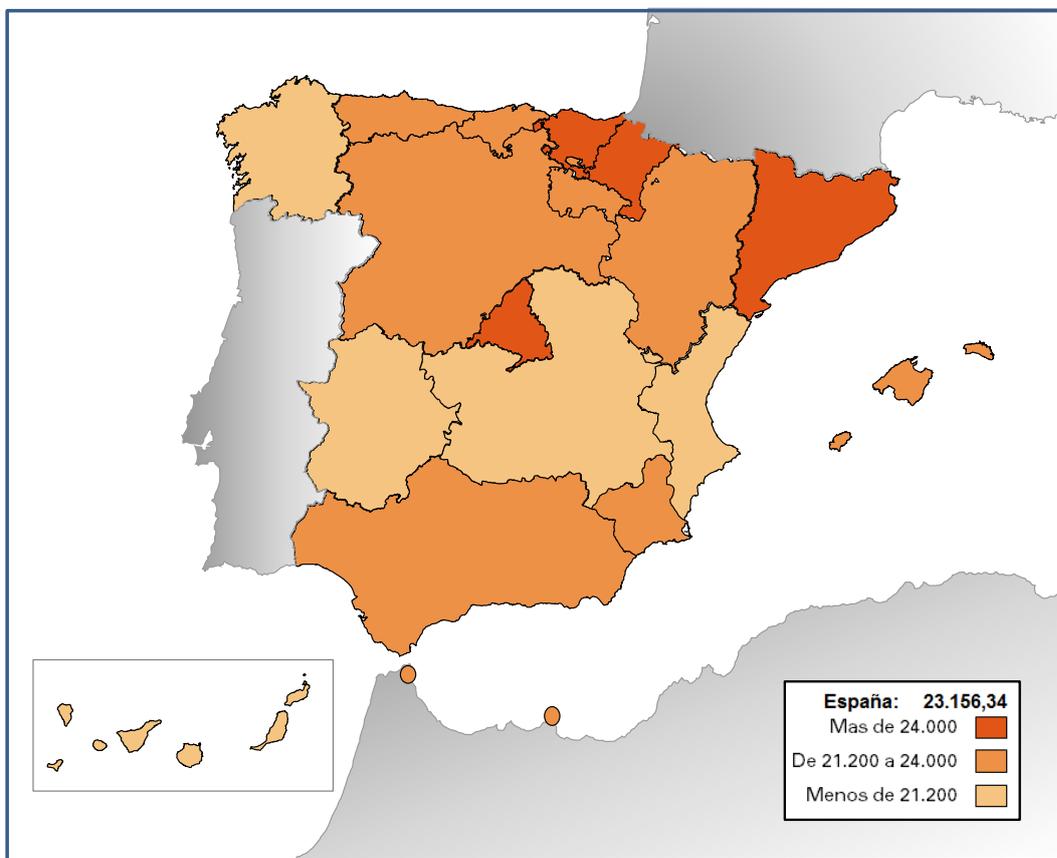
Salarios por comunidades autónomas

Los salarios más elevados en 2016 correspondieron a País Vasco (27.480,71 euros anuales por trabajador), Comunidad de Madrid (26.330,14 euros) y Comunidad Foral de Navarra (25.468,38 euros). Estas tres comunidades, junto con Cataluña, presentaron una ganancia media anual superior a la media nacional.

El resto tuvo un salario medio inferior a la media nacional. Extremadura (19.475,20 euros), Canarias (19.749,03 euros) y Castilla-La Mancha (20.825,87) presentaron los más bajos.

Ganancia media anual por trabajador. 2016

(en euros)



Atendiendo al crecimiento anual de la ganancia, Comunidad Foral de Navarra, Galicia y Región de Murcia presentaron los mayores aumentos. Por el contrario, Andalucía, Canarias y Extremadura tuvieron los mayores descensos.

Principales resultados por comunidades autónomas. 2016

	Ambos sexos		Mujeres		Hombres		Ratio Mujeres/Hombres
	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	Euros	Tasa de variación anual	
TOTAL	23.156,34	0,2	20.131,41	0,4	25.924,43	-0,3	77,7
Andalucía	21.268,41	-0,5	18.177,37	-0,9	24.026,82	-0,7	75,7
Aragón	22.248,76	-0,4	18.766,21	-1,0	25.326,91	-0,9	74,1
Asturias, Principado de	23.095,83	1,2	19.077,92	0,8	27.010,87	1,9	70,6
Balears, Illes	21.478,34	0,4	19.702,60	0,9	23.286,85	-0,5	84,6
Canarias	19.749,03	-0,5	18.211,44	-0,4	21.149,44	-0,9	86,1
Cantabria	22.063,02	0,9	18.216,84	1,5	25.210,05	-0,2	72,3
Castilla y León	21.551,57	1,2	18.662,42	0,7	24.445,65	1,3	76,3
Castilla-La Mancha	20.825,87	0,8	18.213,71	0,6	22.871,41	0,5	79,6
Cataluña	24.454,64	0,5	21.110,34	0,8	27.572,76	0,2	76,6
Comunitat Valenciana	21.168,81	1,1	18.349,52	3,0	23.672,18	-1,0	77,5
Extremadura	19.475,20	-0,5	17.360,28	0,3	21.554,75	-1,2	80,5
Galicia	21.082,12	2,2	18.294,47	1,1	23.774,21	2,5	77,0
Madrid, Comunidad de	26.330,14	-0,4	23.371,33	-0,4	29.111,20	-0,7	80,3
Murcia, Región de	21.242,50	1,5	18.033,05	2,8	23.947,99	0,7	75,3
Navarra, Comunidad Foral de	25.468,38	2,4	20.946,00	1,9	29.098,99	1,3	72,0
País Vasco	27.480,71	-0,3	23.428,18	-0,5	31.001,21	-0,3	75,6
Rioja, La	21.999,02	1,1	19.047,20	1,5	24.653,37	0,5	77,3

El salario medio de las mujeres fue inferior al de los hombres en todas las comunidades, aunque la diferencia varía de unas a otras. La distinta estructura del empleo en cada comunidad es uno de los factores que explican esta variabilidad.

Canarias presentó en 2016 la menor desviación entre los salarios de hombres y mujeres, seguida por Illes Balears y Extremadura.

Por el contrario, Principado de Asturias tuvo la mayor divergencia, seguida de la Comunidad Foral de Navarra y Cantabria.

Anexo metodológico

El objetivo fundamental de la Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) es la obtención de estimaciones de la ganancia bruta anual por trabajador clasificada por tipo de jornada, sexo, secciones de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-09) y ocupaciones a un dígito de la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO-11).

La información se obtiene de la explotación conjunta del Fichero General de Afiliación de la Seguridad Social (SS) y de las declaraciones del Modelo 190: Resumen anual de Retenciones e Ingresos a Cuenta del IRPF de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) y de las Haciendas Forales de Navarra, Bizkaia y Gipuzkoa, junto con las variables ocupación y tiempo de trabajo provenientes de la encuesta anexa a la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) del INE. La colaboración de las entidades citadas es fundamental para la elaboración de esta operación estadística.

El ámbito poblacional de la EAES está formado por todos los trabajadores por cuenta ajena incluidos en la Seguridad Socialⁱ. Se incluyen todas las unidades (cuentas de cotización) independientemente de su tamaño. Se excluye a los presidentes, miembros de consejos de administración y, en general, a todo aquel personal cuya remuneración no sea principalmente en forma de salario sino de comisiones o beneficios. **Abarca todo el territorio nacional.** El diseño permite ofrecer resultados por comunidades autónomas para las principales variables.

La cobertura sectorial se extiende a la industria, la construcción y los servicios, excepto el Servicio Doméstico. En conjunto se abarcan las secciones B a la S de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-09.

Conceptos salariales. Todos los conceptos salariales se recogen en valores brutos, es decir, antes de practicar retenciones a cuenta del IRPF o contribuciones a la Seguridad Social por parte del trabajador.

Más información en **INEbase** – www.ine.es Todas las notas de prensa en: www.ine.es/prensa/prensa.htm

Gabinete de prensa: Teléfonos: 91 583 93 63 / 94 08 – Fax: 91 583 90 87 - gprensa@ine.es

Área de información: Teléfono: 91 583 91 00 – Fax: 91 583 91 58 – www.ine.es/infoine

ⁱ Se excluyen, por tanto, los trabajadores del sector público adscritos al Régimen de Clases Pasivas del Estado.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Capítulo 1. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

- a. Flexibiliza el mercado del alquiler.
- b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Acción de desahucio y reclamación de rentas.

1. Acción de desahucio y reclamación de rentas.
2. Voluntad de las partes (artículo 4).
3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, “alquileres vacacionales” (artículo 5).
4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1).
 - a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas.
 - b. Inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9).

Recuperación de la vivienda por parte del arrendador
6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10).
7. Desistimiento del contrato (artículo 11).
8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13).

Usufructuario y superficiario
9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14)
10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)
11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).
12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17).
13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18)
14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19).
15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20).
16. Obras del arrendatario (artículo 23).



17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).
18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).
19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).
20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)
21. Fianza (artículo 36)
22. Fondos Sociales de Viviendas (“FSV”)
23. Régimen transitorio.

TALLER DE TRABAJO

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.

- 1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.**
- 2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.**
- 3. Validez de pactos.**
 - a. Validez del pacto de arbitraje.
 - b. Validez del pacto de notificación electrónica.
 - c. Garantías de cumplimiento de pago.
- 4. Clases de arrendamientos**
 - a. Arrendamiento de vivienda
 - b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda
 - c. Arrendamientos excluidos
 1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.
 2. Viviendas de uso turístico.
- 5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.**
 - a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.
 - b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario
 - c. Ventajas para el arrendador
 - d. Ventajas para el arrendatario
- 6. Duración del contrato**
 - a. Prórroga hasta 3 años.
 - b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.
 - c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.
- 7. La renta**
 - a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.
 - b. Lugar y modo de pago.
 - c. El recibo de pago
 - d. Actualización de la renta
 1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización
 2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.
 - e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC
 - f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.
 - g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras



8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.

- a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)
- b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)

9. La fianza

- a. Actualización de la fianza
- b. Restitución de la fianza
- c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.
- d. Devolución del depósito de fianza.

10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.

Resolución del contrato.

11. Finalización del contrato de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.

- a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.
- b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.

12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.

13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.

14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.

- a. Falta de pago de la renta
- b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.
- c. Subarriendo o concesión no consentidos.
- d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.
- e. Actividades molestas.
- f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.
- g. Daños en el inmueble.

15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.

- a. Falta de reparaciones necesarias.
- b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.

16. Causas de extinción del contrato

17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.

18. Enajenación de la vivienda arrendada.

19. Régimen de obras

- a. Obras a cargo del arrendador
 - 1. Obras de conservación y reparación
 - 2. Obras de mejora
- b. Obras a cargo del arrendatario
 - 1. Las obras de reparación o conservación urgentes.
 - 2. Las pequeñas reparaciones.
 - 3. Obras de reparación urgente
 - 4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años

20. Derecho de adquisición preferente

- a. Renuncia pactada en el contrato.
- b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.

21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?

22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados



23. Acreditación del certificado energético.

TALLER DE TRABAJO

Los contratos de arrendamiento de vivienda

1. Tipos de arrendamiento de vivienda

2. Precauciones antes de contratar.

3. El contrato

Formalización del contrato.

Duración del contrato (plazo mínimo).

Prórroga del contrato.

Desistimiento del contrato.

Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.

Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

Muerte del arrendatario (subrogación).

Resolución del derecho del arrendador.

Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada).

Enajenación de la vivienda arrendada.

La cesión y el subarriendo.

Extinción o fin del contrato

4. La renta. Otros gastos. La fianza

Actualización de la renta.

Elevación de la renta por mejoras.

Gastos.

La fianza.

Vivienda sin muebles un mes de fianza.

Vivienda amueblada dos meses de fianza.

5. Obras

Obras de conservación de la vivienda arrendada.

Obras de mejora de la vivienda.

Obras del arrendatario.

Arrendatarios con discapacidad.

TALLER DE TRABAJO

Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013

1. Una regulación para los arrendamientos de vivienda concertados antes del 6 de junio de 2013 y otra para los concertados con posterioridad a esta fecha.

2. Modificaciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reforma de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.

TALLER DE TRABAJO

Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013.

1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013?

2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda?

3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda?

4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda?



TALLER DE TRABAJO

Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado).

TALLER DE TRABAJO

Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.

1. Permanencia en la vivienda.
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada.
3. La prórroga del alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma.

TALLER DE TRABAJO

El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges.

TALLER DE TRABAJO

El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses.

TALLER DE TRABAJO

La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad.

TALLER DE TRABAJO

¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad?

TALLER DE TRABAJO

La resolución del contrato de arrendamiento

TALLER DE TRABAJO

Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos.

TALLER DE TRABAJO.

La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU

TALLER DE TRABAJO

Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015

Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.

TALLER DE TRABAJO



Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española

1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013

TALLER DE TRABAJO

La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario.

1. Cesión y subarriendo.
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario.
3. Obras previstas.
4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.

TALLER DE TRABAJO

Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.

1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.

- Duración del contrato.
- Causa de necesidad del arrendador.
- Desistimiento voluntario del arrendatario.
- Derecho de subrogación.
- Renta.
- Gastos de la comunidad de vecinos.
- Obras de conservación.
- Derecho de tanteo y retracto.

2. Cláusulas válidas para el arrendatario.

- Cesión o subarriendo.
- Obras de conservación.
- Fianza.

TALLER DE TRABAJO

Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.

1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.
2. Fallecimiento del arrendatario.
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.
4. Extinción del de alquiler de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?

TALLER DE TRABAJO

El esperado registro de sentencias firmes de impagos

TALLER DE TRABAJO

Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas.

1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario.
2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda.
3. El precio de la póliza.
4. Garantía cubierta.
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Precauciones ante el impago de los arrendatarios.

1. El seguro de alquiler de vivienda.
2. El aval bancario.
3. Rentas por adelantado.
4. Fiador

TALLER DE TRABAJO

El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato.

TALLER DE TRABAJO

Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda

1. El certificado energético
2. Cédula de habitabilidad
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral).

TALLER DE TRABAJO

Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales.

1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar



3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas.
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética.
5. Modelo de certificado de eficiencia energética.
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética.

TALLER DE TRABAJO

La certificación de la eficiencia energética de los edificios

1. **Ámbito de aplicación**
2. **¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio?**
3. **¿Quién puede realizar el Certificado?**
4. **¿Quién solicita el Certificado?**
5. **¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado?**
6. **¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética?**
7. **El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética.**
8. **Infracciones y sanciones.**

CHECK-LIST

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

¿Cuándo entró en vigor la Ley?

¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU?

- Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas.
- Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo.
- Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad.
- Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas.
 - a. Prórroga forzosa
 - b. Prórrogas tácitas
 - c. Arrendamientos no inscritos
- Desistimiento del contrato.
- Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada.
- Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.
- Pago de la renta en especie.
- Actualización del alquiler.
- Derecho de adquisición preferente.
- Resolución del contrato por falta de pago.

¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio?

PARTE SEGUNDA

Formularios. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda adaptados a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

1. **Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda.**



2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas.

Arrendamiento de vivienda
Finca objeto de arrendamiento
Estado de la vivienda y entrega de llaves.
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU
Cesión del contrato y subarriendo: autorización
Cesión del contrato
Subarriendo
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU
Determinación de la renta, art. 17 LAU
Determinación de la renta, art. 17 LAU
Actualización de la renta, art. 18 LAU
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU
Obras del arrendatario, art. 23 LAU
Obras del arrendatario, art. 23 LAU
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU
Fianza, art. 36 LAU
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.
Intereses de demora
Penalización por impago.
Responsabilidad y seguro.
Régimen jurídico aplicable.
Jurisdicción de tribunales.
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.
Certificación de la eficiencia energética del edificio.
Protección de datos de carácter personal.

3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda.

Modelo a
Arrendamiento de vivienda.
Finca objeto de arrendamiento.
Estado de la vivienda y entrega de llaves.
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU
Determinación de la renta, art. 17 LAU
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU
Fianza, art. 36 LAU
Régimen jurídico aplicable.
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.
Certificación de la eficiencia energética del edificio.
Modelo b
Modelo c
Modelo d
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves,



art. 23 LAU

Modelo f

Modelo g

4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos.

Modelo a

Modelo b

Modelo c

Modelo d

Modelo e

5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada.

6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.

Modelo a

Modelo b

7. Recibo de fianza

8. Recibo de primera mensualidad.

9. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente.

10. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC.

11. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento

12. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades.

Arrendatario moroso

13. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento

14. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.

15. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.

Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013.

A. NOTIFICACIONES DE PLAZO.

1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador.

2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario.

Modelo a

Modelo b

Modelo c

3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda.

4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento.

5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato.

6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento.

7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento.



B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA.

1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad).
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC.
 - Modelo a.
 - Modelo b.
 - Modelo c.
 - Modelo d.
3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza.
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono.
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler.
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago.
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario.

C. NOTIFICACIONES DE OBRAS.

1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora.
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario.
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes.
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda.
6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador.
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda.
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra.
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada.

D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS.

1. Modelo de reserva de arrendamiento.
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.

PARTE TERCERA.

El arrendamiento de vivienda en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. (Contratos anteriores a



la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)

Capítulo 2. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

Régimen transitorio.

1. Introducción

2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella

3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable

- a. *El arrendamiento de vivienda*
- b. *La vivienda amueblada*
- c. *El arrendamiento para uso distinto del de vivienda*
- d. *El arriendo de vivienda suntuaria*
- e. *Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU*

4. Plazos.

5. Arrendamientos anuales

6. Cómputo del plazo

7. Prórroga del contrato

8. Tácita reconducción

9. Desistimiento

10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario.

11. Resolución del derecho del arrendador

- a. *Arrendamiento concertado por el propietario*
- b. *Retracto convencional*
- c. *Sustitución fideicomisaria*
- d. *Enajenación forzosa.*
- e. *Opción*
- f. *Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título*
- g. *Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.*

12. Enajenación de la vivienda arrendada

13. El pacto de extinción por venta

14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación

- a. *Plazo para la subrogación*
- b. *Pacto de no subrogación*

16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario

17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario

- a. *Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario*



b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada

19. Derecho de adquisición preferente

- a. Derecho de tanteo*
- b. Derecho de retracto*
- c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto*

20. Inscripción en el registro de la propiedad

21. Obligaciones del arrendatario

22. Comunicación al arrendador

23. Responsabilidad por el daño causado

24. Soportar la ejecución de la obra

25. Reparaciones menores

26. Obligaciones del arrendador

27. Límite de la obligación para el arrendador

28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra

29. Pactos de ejecución.

30. Obras de mejora

31. Obligaciones del arrendatario

32. Obligaciones del arrendador

33. Efectos

34. Reducción de la renta

35. Obras del arrendatario

- a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador*
- b. Modificación de la configuración de la vivienda*
- c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca*
- d. Arrendatarios con minusvalía*
- e. Reposición de la vivienda al estado anterior*

36. Cesión del contrato y subarriendo.

37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.

38. Actualización de la renta

39. Elevación de la renta por mejoras.

40. Cuantía de la elevación

41. Supuestos de elevación de la renta

42. Momento de la elevación

43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario

44. Gastos generales: requisitos para su repercusión

- a. Gastos generales y de servicios individuales*



- b. Recibo de pago
- c. Oposición del arrendatario

45. Servicios individuales

46. Responsables del pago de la renta

47. Problemática en materia de fianzas.

¿Qué es la fianza?

- a. Personas no obligadas a prestar fianza
- b. Depósito
- c. Actualización
- d. Restitución
- e. Garantías adicionales

48. Arrendamientos para los que se exige fianza

49. Cuantía de la fianza

50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?

51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?

52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.

- a. Graduación de sanciones
- b. Competencias

53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda

54. Efectos de la suspensión

55. Desistimiento.

56. Resolución por incumplimiento

57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.

- a. Falta de pago de la renta
- b. Subarriendo o cesión incontinentes
- c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes
- d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- e. Destino de la vivienda a otros usos
- f. Facultades del arrendatario

58. Extinción del arrendamiento

TALLER DE TRABAJO

El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.

(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)

Tipos de arrendamientos.

Duración del contrato

- Prórrogas del Contrato.
- Finalizar el contrato de arrendamiento
- Como no se debe comunicar la no renovación del contrato
- Desistimiento del Contrato.
- Subrogación en caso de muerte.

La renta



- Lugar y procedimiento.
- El recibo de pago.
- Actualización de la renta.
- Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.
- Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.
- Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.
- Gastos de la vivienda.
- Gastos generales o no individualizables.
- Gastos individualizables.

La fianza

- Actualización de la fianza.
- Restitución de la fianza.
- Depósito de la fianza.
- Devolución del depósito.

Suspensión, resolución y extinción del contrato.

- Causas de resolución del contrato para el propietario.
- Causas de resolución del contrato para el arrendatario.
- Causas de extinción del contrato.
- Suspensión del contrato por obras de conservación.

Régimen de obras

- Obras a cargo del propietario.
- Obras de conservación y reparación.
- Obras de mejora.
- Obras a cargo del arrendatario.
- Obras de reparación urgente.

Derecho de adquisición preferente

PARTE CUARTA

Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas

Capítulo 3. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas.

PARTE QUINTA

Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas

Capítulo 4. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas

1. El seguro de impago de alquiler de viviendas.

2. Ventajas del seguro protección alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de póliza de seguro protección alquiler.

Condiciones generales del seguro de protección de alquileres.

PARTE SEXTA

Aspectos fiscales.



Capítulo 5. Tributación del arrendamiento de vivienda.

1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.

Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015.

2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD),

- a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.
- b. Sujeto pasivo. El arrendatario.
- c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda.
- d. Cuota tributaria.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad del arrendamiento de viviendas.

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)

2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).

3. IVA de trasteros y garajes.

TALLER DE TRABAJO

Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.

1. Gastos deducibles

- a. Intereses y demás gastos de financiación
- b. Conservación y reparación
- c. Tributos y recargos no estatales
- d. Saldos de dudoso cobro
- e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.
- f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985

2. Gastos no deducibles

TALLER DE TRABAJO

Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF

1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores

2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco

3. Rendimiento neto reducido

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.

TALLER DE TRABAJO

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

1. Requisitos principales del régimen.

2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.

3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda



Ámbito de aplicación.
Bonificaciones.

TALLER DE TRABAJO

La tributación del arrendamiento con opción a compra.

TALLER DE TRABAJO.

La mención del nº catastral de la finca.

TALLER DE TRABAJO

Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.

El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**
- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**
- **La certificación de la eficiencia energética de los edificios**
- **Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas.**



-
- **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**



PARTE PRIMERA.

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Capítulo 1. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.



1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas