

INFORME DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES 2019



- **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.**

29 de agosto de 2019

[Arrendamiento de habitaciones](#)

Informe anual de pisos compartidos en España 2019

El informe de pisos compartidos de 2019 realizado por el portal inmobiliario pisos.com arroja una serie de datos acerca del mercado de habitaciones en alquiler en España. Respecto a la localización de la oferta, son las dos provincias españolas con mayor densidad de población, y sus correspondientes capitales, las que acumulan el grueso de los anuncios registrados.

Así, las provincias de Barcelona y Madrid concentran el 32,29% de la oferta. Por su parte, las capitales barcelonesa y madrileña agrupan el 22,81% de la misma. En cuanto al precio de las habitaciones de alquiler, la renta media en España ha bajado con respecto al pasado año un -1,62%, pasando de los 292,18 euros mensuales de 2018 a los 287,45 de 2019. La renta media en 2017 fue de 299,06 euros mensuales, en 2016 de 280,15, en 2015 de 228,69 y en 2014 de 272,30. La capital con el precio más alto es Barcelona con 455,81 euros al mes, mientras que la más barata es Zamora con 152,43 euros al mes.

Respecto a las especificaciones de la oferta, el 82,74% de los anuncios publicados no especifica preferencia de género. Por otro lado, las viviendas compartidas donde solo se buscan chicas suponen el 15,25%, mientras que los que solo aceptan chicos representan el 2,18%. Las parejas son bienvenidas en el 7,49% de la oferta y las mascotas se aceptan en el 9,87% del total.

Los fumadores tienen vetada la entrada en el 26,96% de los pisos anunciados.



En lo relativo al equipamiento, el electrodoméstico con mayor presencia es la lavadora, dentro del 53,85% de los pisos, frente a la secadora, solo presente en el 7,48% de los mismos. La conexión a Internet forma parte del 46,73% de la oferta. Un elemento comunitario con relevancia es el ascensor, presente en el 61,97% de la muestra, mientras que el servicio más escaso es el gimnasio, solo en el 0,40%. La existencia de muebles abarca el 95,47% de los anuncios, mientras que la televisión y el teléfono propios están dentro del 6,68% y del 1,15% de las habitaciones, respectivamente.

Demanda

Los potenciales inquilinos de habitaciones de alquiler siguen la línea de la oferta, localizándose en las provincias y capitales donde se encuentra la misma. De esta forma, un 44,04% de la demanda está concentrada en las provincias de Madrid y Barcelona, y más concretamente, un 35,50% de estos inquilinos busca piso compartido en sus dos capitales.

El reparto chico-chica se inclina a favor de las féminas, que suponen el 55,37% de los perfiles. Tomando como referencia las diez provincias con la concentración de demanda más alta, se reafirma la superioridad de las chicas, destacando Granada (59,55%) con el porcentaje más alto y Las Palmas (50,37%) con el más bajo.

En cuanto a la edad, este tipo de inquilino en España es eminentemente joven, puesto que el grupo que va de los 18 a los 25 años supone el 51,31% del total, seguido del intervalo de entre 26 y 35 años, que ocupa el 29,24%. En cuanto a los inquilinos de entre 36 y 45 años, representan el 10,92%, y el de los que tienen entre 46 y 60 años, el 6,48%. Por último, los mayores de 60 son el grupo más reducido: 2,05%. Si se toman las diez provincias con mayor demanda, las cifras no son muy distintas. El máximo y el mínimo en el grupo de los más jóvenes se localizan en Granada (65,83%) y en Baleares (34,96%). Respecto al segundo intervalo en relevancia este año, Baleares (40,50%) ostenta el mayor porcentaje y Granada (20,49%) el menor. Con la franja de inquilinos entre 36 y 45 años, Vizcaya (18,90%) marca el punto más alto y Granada (6,28%) el más bajo. En el intervalo que va de los 46 a los 60, Vizcaya (9,51%) es la que más cantidad concentra y Granada (5,10%) la que menos.

Los inquilinos más mayores alcanzan su representación más abultada en Vizcaya (3,44%), mientras que en Barcelona (1,36%) es donde su presencia es más escasa.

piso
compartido



Informe anual de **pisos** **compartidos** en España 2019

03 Resumen ejecutivo

05 La oferta

05 Localización

06 Precio

07 La demanda

07 Localización

08 Perfil

11 Qué perfil busca la oferta

12 Características de la oferta

14 Notas sobre el informe

RESUMEN EJECUTIVO

OFERTA

El informe de pisos compartidos de 2019 realizado por el portal inmobiliario **pisos.com** arroja una serie de datos acerca del mercado de habitaciones en alquiler en España. Respecto a la localización de la oferta, son las dos provincias españolas con mayor densidad de población, y sus correspondientes capitales, las que acumulan el grueso de los anuncios registrados. Así, las provincias de Barcelona y Madrid concentran el 32,29% de la oferta. Por su parte, las capitales barcelonesa y madrileña agrupan el 22,81% de la misma.

En cuanto al precio de las habitaciones de alquiler, la renta media en España ha bajado con respecto al pasado año un -1,62%, pasando de los 292,18 euros mensuales de 2018 a los 287,45 de 2019. La renta media en 2017 fue de 299,06 euros mensuales, en 2016 de 280,15, en 2015 de 228,69 y en 2014 de 272,30. La capital con el precio más alto es Barcelona con 455,81 euros al mes, mientras que la más barata es Zamora con 152,43 euros al mes.

Respecto a las especificaciones de la oferta, el 82,74% de los anuncios publicados no especifica preferencia de género. Por otro lado, las viviendas compartidas donde solo se buscan chicas suponen el 15,25%, mientras que los que solo aceptan chicos representan el 2,18%. Las parejas son bienvenidas en el 7,49% de la oferta y las mascotas se aceptan en el 9,87% del total. Los fumadores tienen vetada la entrada en el 26,96% de los pisos anunciados.

En lo relativo al equipamiento, el electrodoméstico con mayor presencia es la lavadora, dentro del 53,85% de los pisos, frente a la secadora, solo presente en el 7,48% de los mismos. La conexión a Internet forma parte del 46,73% de la oferta. Un elemento comunitario con relevancia es el ascensor, presente en el 61,97% de la muestra, mientras que el servicio más escaso es el gimnasio, solo en el 0,40%. La existencia de muebles abarca el 95,47% de los anuncios, mientras que la televisión y el teléfono propios están dentro del 6,68% y del 1,15% de las habitaciones, respectivamente.

El precio de la habitación en alquiler ha bajado un -1,62% respecto al año pasado

RESUMEN EJECUTIVO

DEMANDA

Los potenciales inquilinos de habitaciones de alquiler siguen la línea de la oferta, localizándose en las provincias y capitales donde se encuentra la misma. De esta forma, un 44,04% de la demanda está concentrada en las provincias de Madrid y Barcelona, y más concretamente, un 35,50% de estos inquilinos busca piso compartido en sus dos capitales.

El reparto chico-chica se inclina a favor de las féminas, que suponen el 55,37% de los perfiles. Tomando como referencia las diez provincias con la concentración de demanda más alta, se reafirma la superioridad de las chicas, destacando Granada (59,55%) con el porcentaje más alto y Las Palmas (50,37%) con el más bajo.

En cuanto a la edad, este tipo de inquilino en España es eminentemente joven, puesto que el grupo que va de los 18 a los 25 años supone el 51,31% del total, seguido del intervalo de entre 26 y 35 años, que ocupa el 29,24%. En cuanto a los inquilinos de entre 36 y 45 años, representan el 10,92%, y el de los que tienen entre 46 y 60 años, el 6,48%. Por último, los mayores de 60 son el grupo más reducido: 2,05%. Si se toman las diez provincias con mayor demanda, las cifras no son muy distintas. El máximo y el mínimo en el grupo de los más jóvenes se localizan en Granada (65,83%) y en Baleares (34,96%). Respecto al segundo intervalo en relevancia este año, Baleares (40,50%) ostenta el mayor porcentaje y Granada (20,49%) el menor. Con la franja de inquilinos entre 36 y 45 años, Vizcaya (18,90%) marca el punto más alto y Granada (6,28%) el más bajo. En el intervalo que va de los 46 a los 60, Vizcaya (9,51%) es la que más cantidad concentra y Granada (5,10%) la que menos. Los inquilinos más mayores alcanzan su representación más abultada en Vizcaya (3,44%), mientras que en Barcelona (1,36%) es donde su presencia es más escasa.

El 51,31% de los futuros inquilinos tiene entre 18 y 25 años

LA OFERTA

LOCALIZACIÓN



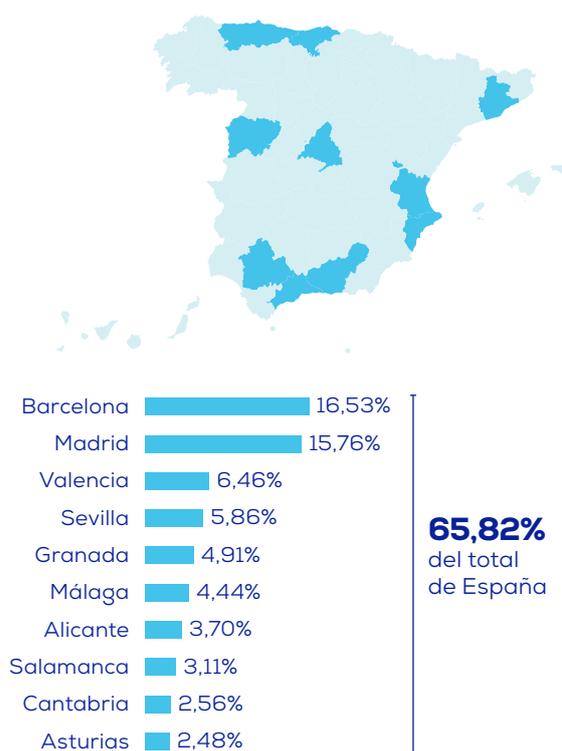
PROVINCIAS

Según el informe sobre pisos compartidos en España 2019 realizado por pisos.com el 38,76% de los pisos compartidos se reparte entre Barcelona (16,53%), Madrid (15,76%) y Valencia (6,46%). En 2018, Madrid, Barcelona y Valencia acumularon en 38,87% de la oferta. Entre 2017 y 2011 el top tres estuvo compuesto por Madrid, Barcelona y Sevilla. Así, en 2017 estas tres provincias acumulaban el 47,79% de la oferta; en 2016, el 50,58%; en 2015, el 49,95%; en 2014, el 52,77%; en 2013, el 52,26%; en 2012, el 53,08%; y en 2011, el 51,8%. Si en 2019 ampliamos a diez provincias, el porcentaje de pisos llegaría al 65,82%. Así, el 'top ten' quedaría completado por Sevilla (5,86%), Granada (4,91%), Málaga (4,44%), Alicante (3,70%), Salamanca (3,11%), Cantabria (2,56%) y Asturias (2,48%).

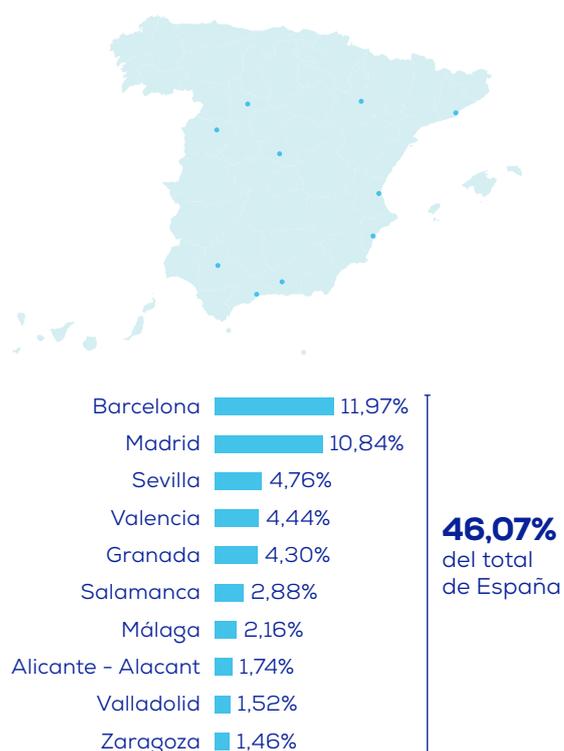
CIUDADES

En el análisis por ciudades, cinco de ellas aglutinan el 36,31% de la oferta de pisos con habitaciones en alquiler: Barcelona (11,97%), Madrid (10,84%), Sevilla (4,76%), Valencia (4,44%) y Granada (4,30%). Estas cinco ciudades repiten por noveno año consecutivo como las localizaciones con mayor oferta: 36,24% en 2018; 46,49% en 2017; 47,92% en 2016; 45,79% en 2015; 53,47% en 2014; 52,75% en 2013; 53,38% en 2012 y 50,27% en 2011. Si ampliamos a cinco municipios más en 2019, se llegaría al 46,07% del total. Las ubicaciones serían Salamanca (2,88%), Málaga (2,16%), Alicante (1,74%), Valladolid (1,52%) y Zaragoza (1,46%). El primer municipio no capital de provincia de este listado sería Alcalá de Henares (1,05%), en décimo quinta posición.

LAS 10 PROVINCIAS CON MÁS PISOS COMPARTIDOS



LAS 10 CIUDADES CON MÁS PISOS COMPARTIDOS



LA OFERTA

PRECIO



Respecto al precio de las habitaciones en alquiler, la renta media en España ha pasado de los 292,18 de 2018 a los 287,45 de 2019. En 2017, la renta se situó en los 299,06 euros mensuales; en 2016, en los 280,15; en 2015, en los 228,69; en 2014, en los 272,30; en 2013, en los 317,93; y en 2012, en los 345,12. La capital de provincia en la que resulta más caro compartir piso

es Barcelona (455,81 €/mes), seguida por Madrid (425,01 €/mes), Palma de Mallorca (403,87 €/mes), Donostia-San Sebastián (402,57 €/mes) y Bilbao (360,64 €/mes). En cuanto a las más baratas, el listado está encabezado por Zamora (152,43 €/mes), teniendo por detrás a Badajoz (165,15 €/mes), Ciudad Real (168,51 €/mes), Lugo (170,97 €/mes) y Palencia (180,22 €/mes).

El precio medio de una habitación de alquiler en España es de 287,45 euros al mes

LAS 10 CAPITALES CON LAS HABITACIONES DE ALQUILER **MÁS CARAS**



Barcelona	455,81 €
Madrid	425,01 €
Palma de Mallorca	403,87 €
San Sebastián - Donostia	402,57 €
Bilbao	360,64 €
Vitoria - Gasteiz	322,11 €
Cádiz	319,59 €
Girona	318,15 €
Málaga	314,79 €
Pamplona - Iruña	302,58 €

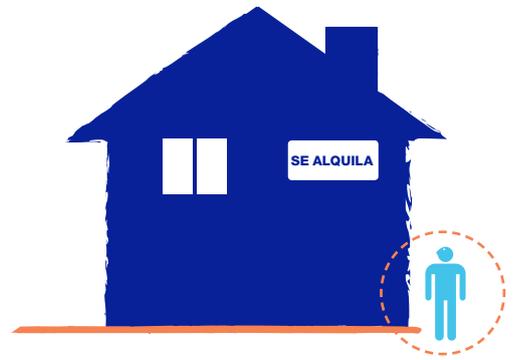
LAS 10 CAPITALES CON LAS HABITACIONES DE ALQUILER **MÁS BARATAS**



Zamora	152,43 €
Badajoz	165,15 €
Ciudad Real	168,51 €
Lugo	170,97 €
Palencia	180,22 €
Cáceres	184,73 €
Ourense	186,56 €
Jaén	189,49 €
Cuenca	189,76 €
Ávila	190,00 €

LA DEMANDA

LOCALIZACIÓN



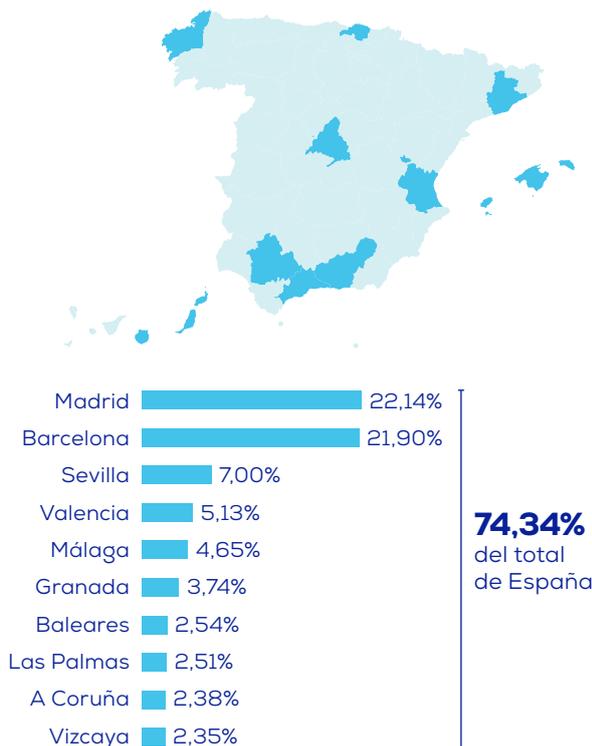
PROVINCIAS

Respecto al reparto de la demanda, son las provincias de Madrid (22,14%), Barcelona (21,90%), Sevilla (7%), Valencia (5,13%), Málaga (4,65%), Granada (3,74%), Baleares (2,54%), Las Palmas (2,51%), A Coruña (2,38%) y Vizcaya (2,35%) las que aglutinan el 74,34% de los inquilinos que buscan habitación. En 2018, las diez provincias con mayor concentración de demanda arrendataria acumulaban el 74,82% de la misma. No hay cambios en las diez primeras posiciones respecto al año pasado.

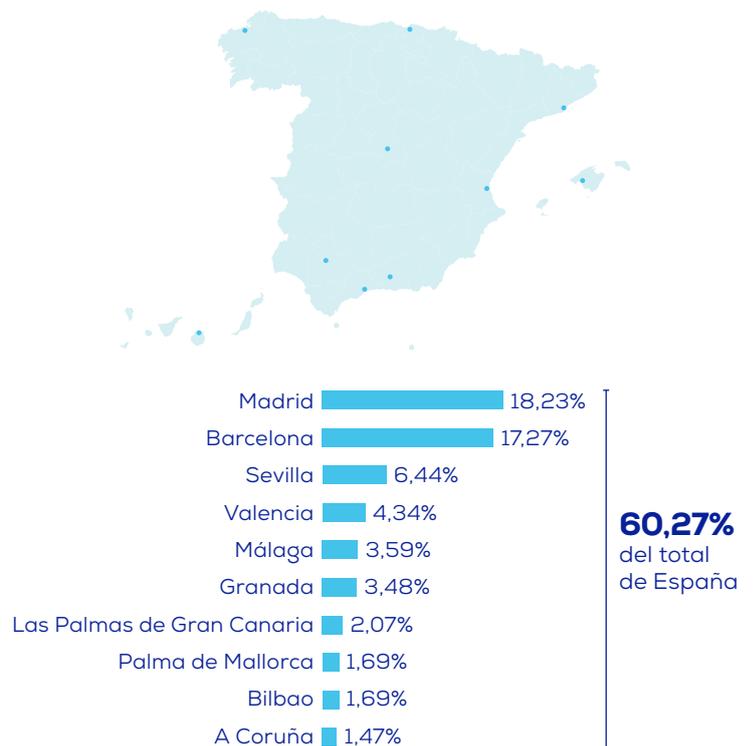
CIUDADES

En las ciudades, la concentración vuelve a ser un fenómeno sobresaliente en las principales capitales de provincia. Madrid (18,23%), Barcelona (17,27%), Sevilla (6,44%), Valencia (4,34%), Málaga (3,59%), Granada (3,48%), Las Palmas de Gran Canaria (2,07%), Palma de Mallorca (1,69%), Bilbao (1,69%) y A Coruña (1,47%) abarcan el 60,27% de la demanda que acude a la web para hallar el piso compartido perfecto. Las diez ciudades con más inquilinos en 2018 alcanzaron el 61,74% del total. Las posiciones dentro de este listado tampoco han sufrido cambios respecto al año pasado. El primer municipio no capital de provincia de este listado es Santiago de Compostela (0,69%), en vigésima posición.

LAS 10 PROVINCIAS CON MÁS DEMANDA DE HABITACIONES EN ALQUILER



LAS 10 CIUDADES CON MÁS DEMANDA DE HABITACIONES EN ALQUILER



LA DEMANDA

PERFIL



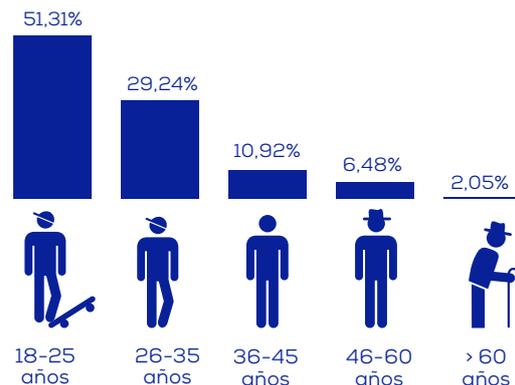
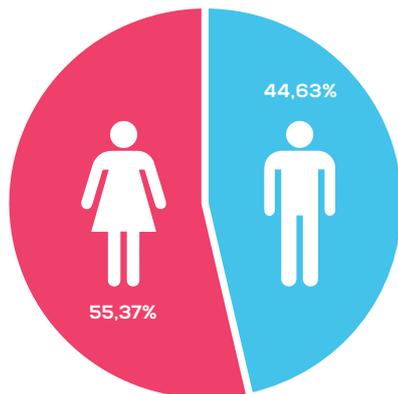
El perfil por sexo y por edad de la demanda de pisos compartidos en 2019 en España está muy definido. En cuestión de género, este año las chicas registran un 55,37% y los chicos un 44,63%. En informes anteriores, ya se puso de relevancia la superioridad numérica de las féminas. En 2018, hubo un 55,63% de chicas y un 44,37% de chicos. En 2017, las chicas se hicieron con el 54,24% y los chicos, con el 45,76%. En 2016, las chicas alcanzaron el 54,87% y los chicos, el 45,13%. En 2015, el reparto fue del 53,55% para las chicas y del 46,45% para los chicos. En 2014, hubo un 55,97% de chicas frente a un 44,03% de chicos. En 2013, las mujeres volvieron a ganar con un reparto del 56,20% frente al 43,80% de hombres. En 2012 los porcentajes fueron del 58,31% de chicas sobre el 41,69% de chicos. Por último, en 2011 hubo un 54,74% de chicas frente a un 45,26% de chicos.

En lo que respecta a la edad, los inquilinos más jóvenes constituyen el grueso de la demanda. En este sentido, el reparto de porcentajes se asemeja mucho al del pasado ejercicio. El grupo de edad que va de los 18 a los 25 años supone el 51,31% en 2019 frente al 51,01% registrado en 2018, el 49,38% de 2017, el 49,44% de 2016, el 49,66% de 2015, el 53,42% de 2014 y el 55,46% de 2013. En 2012 ocuparon el segundo lugar

con un 30,17%, pero en 2011 fueron líderes con un 55,19%. El siguiente rango, de los 26 a los 35 años, ocupa la segunda posición en el ranking este año con un 29,24% un margen más alto que los alcanzados en 2015 (29,14%) y en 2014 (28,82%), pero más bajo que los de 2018 (29,78%), 2017 (29,28%), 2016 (29,30%), 2013 (30,93%) y 2011 (32,13%). También ha quedado por debajo de la marca de 2012, cuando con un 44,44% dominaron la demanda.

El resto de intervalos consolida su posición en el ranking. El tercer lugar es para los inquilinos de entre 36 y 45 años, cuyo 10,92% está por debajo del peso obtenido en 2017 (11,35%), 2016 (11,29%), 2015 (11,10%) y 2012 (15,52%), pero por encima del logrado en 2018 (10,78%), 2014 (9,75%), 2013 (8,92%) y 2011 (8,53%). El cuarto sitio es para los que tienen entre 46 y 60 años, que arrojan un porcentaje del 6,48%, introduciendo diferencias con respecto a otros años: el 6,36% de 2018, el 7,20% de 2017, el 7,15% de 2016, el 7,22% de 2015, el 5,82% de 2014, el 4,22% de 2013, el 8,27% de 2012 y el 3,81% del 2011. Los mayores de 60 cierran el listado con un 2,05%, una cifra más elevada que en 2013 (0,47%), 2012 (1,60%) y 2011 (0,34%), pero más baja que en 2018 (2,07%), 2017 (2,79%), 2016 (2,82%), 2015 (2,88%) y 2014 (2,19%).

DEMANDA DE PISOS COMPARTIDOS SEGÚN EL SEXO Y LA EDAD EN ESPAÑA



LA DEMANDA

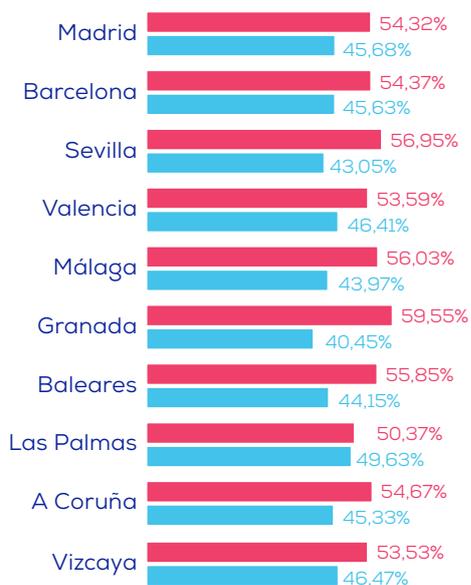
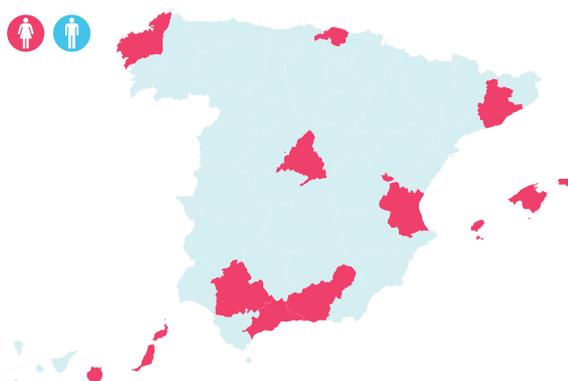
PERFIL



Al tomar como referencia las diez provincias con mayor concentración de demanda y analizar el reparto de la misma en función del sexo, se corrobora la superioridad del género femenino en todas ellas. Este año, Granada ha sido la provincia con más chicas (59,55%) y menos chicos (40,45%),

mientras que Las Palmas arroja la menor cantidad de demanda femenina (50,37%) y la mayor de masculina (49,63%). En 2018, el mayor porcentaje de chicos se dio en Las Palmas (49,31%). La provincia donde el porcentaje de chicas fue más alto resultó ser Granada, con un 60,26%.

LAS 10 PROVINCIAS CON MÁS DEMANDA **SEGÚN EL SEXO**



LA DEMANDA

PERFIL



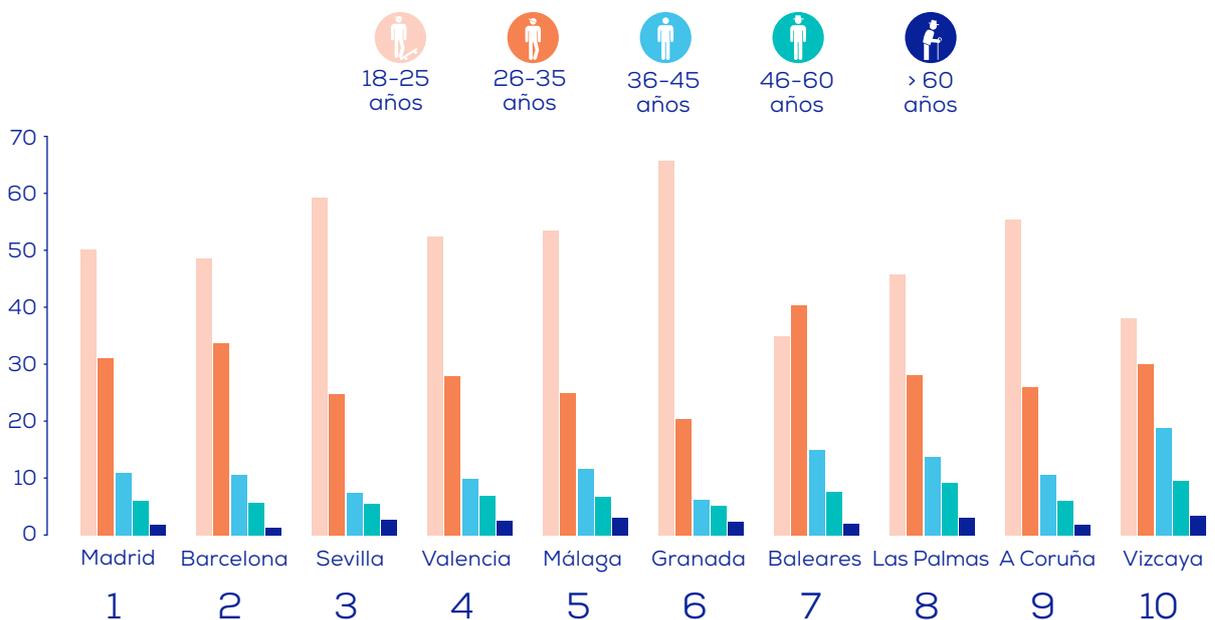
Respecto a la edad de los inquilinos en las diez provincias con más demanda, el intervalo que lidera en todas ellas es el que va de los 18 a los 25 años, menos en Baleares, donde los inquilinos más numerosos son los que tienen entre 26 y 35 años, al igual que en 2018. La provincia donde los más jóvenes acumulan un porcentaje mayor es Granada, que con un 65,83% repite posición frente a 2018 (66,11%). Dentro de esta franja de edad, el nivel más bajo viene de la mano de Baleares, con un 34,96%. Esta misma provincia también fue la que menos demandantes jóvenes concentró en 2018 (34,02%).

En cuanto al tramo de los 26 a los 35 años, el segundo en importancia este año, es Baleares (40,50%) la provincia donde estos inquilinos tienen más peso y superan al resto, al igual que en 2018 (40,88%). La provincia que más demanda de este grupo tiene, pero sin superar al intervalo de edad de los más jóvenes, es Barcelona (33,69%). En 2018 también fue Barcelona con un

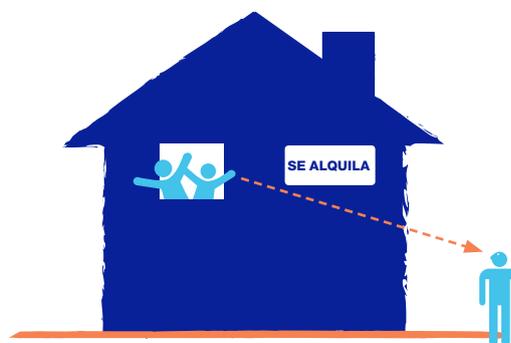
33,98%. El mínimo este año dentro de este intervalo es para Granada (20,49%), al igual que en 2018, registrando un 20,47%.

La demanda entre 36 y 45 años repite frente a años anteriores como la tercera en el ranking. Este año, Vizcaya (18,90%) es líder en este grupo de edad, y Granada (6,28%), la provincia en cola. En 2018, los inquilinos de este intervalo tuvieron más presencia también en Vizcaya (19,28%), y menos de nuevo en Granada (6,22%). El siguiente tramo es el de la demanda entre 46 y 60 años, siendo Vizcaya (9,51%) y Granada (5,10%) las provincias que marcan el máximo y el mínimo. En 2018, destacó por arriba Las Palmas (9,20%) y por abajo Granada (4,82%). Por último, los inquilinos con más de 60 años tienen su pico de representación en Vizcaya (3,44%), marcando el contrapunto Barcelona (1,36%). El año pasado el escenario fue similar, ya que fue Vizcaya (3,56%) quien estuvo por arriba y Barcelona (1,36%) la que quedó por debajo.

LAS 10 PROVINCIAS CON MÁS DEMANDA **SEGÚN LA EDAD**



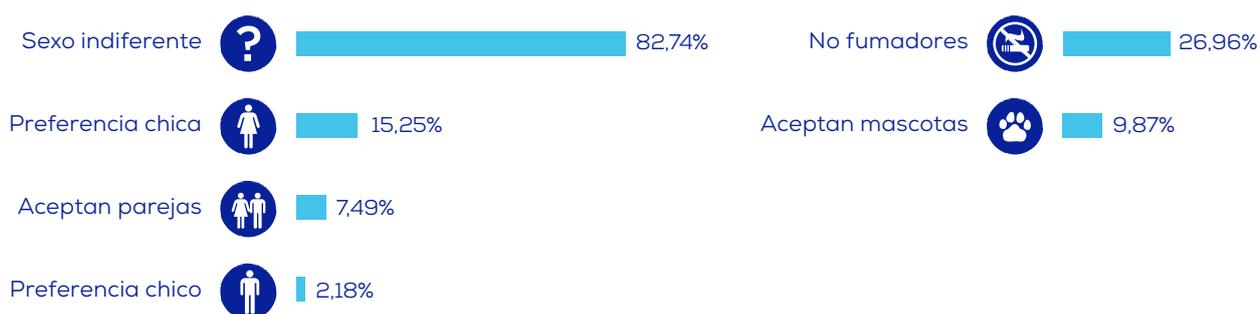
QUÉ PERFIL BUSCA LA OFERTA



A la hora de buscar compañeros de piso, el género sigue sin ser una condición importante, ya que el 82,74% de los anuncios publicados no especifica preferencia. Este porcentaje es un poco más bajo que el registrado el año pasado, cuando la indiferencia afectó al 82,81% de la oferta. Los pisos que solo aceptan chicas han pasado del 15,05% de 2018 al 15,25% de 2019. Los que solo aceptan chicos pasan del 2,14% de 2018 al 2,18% de 2019. Las parejas son aceptadas en el 7,49% de los casos en 2019. En 2018, marcaron el 7,36% de la oferta.

Otros datos interesantes guardan relación con las mascotas y los fumadores. En el primer caso, los anuncios donde se aceptan mascotas suponen el 9,87% del total, un porcentaje inferior al 10,42% de 2018. En cuanto al hábito del tabaco, en el 26,96% de los casos se especifica que las habitaciones son para no fumadores. En 2018, esta cifra bajó al 26,08% del total.

¿CÓMO ES EL INQUILINO QUE BUSCA LA OFERTA?



CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA



El equipamiento de los pisos compartidos experimenta pocos cambios frente al año pasado. Si en 2018 un 53,64% indicaba tener lavadora, un 45,92% contaba con televisión y un 8,14% tenía teléfono, en 2019 la lavadora está presente en el 53,85% de la oferta; la televisión, en el 44,91%, y el teléfono, en el 6,14%. La presencia de Internet ha subido del 45,61% de 2018 al 46,73% de este año.

El resto de los extras también mantienen porcentajes similares. Así, el ascensor estaba presente en el 61,53% de la muestra el año pasado, y este año supone el 61,97% de la misma. El trastero ha pasado de un 19,96% a un 18,87%; la piscina, de un 1,23% a un 0,96%; y el parking, de un 1,69% a un 1,31%. El electrodoméstico con menor presencia sigue siendo la secadora, que pasa del 6,84% al 7,48%, mientras que el servicio comunitario más escaso continúa siendo el gimnasio, que pasa del 0,52% al 0,40%.

En cuanto a las habitaciones en alquiler, los dormitorios amueblados siguen la misma línea, pues suponen el 95,47% de la muestra frente al 97,80% de 2018. Las habitaciones exteriores en 2019 ocupan el 68% del total, y en 2018 alcanzaron el 67,68% de la oferta. Las suites suben del 3,80% de 2018 al 15,01% de este año. La televisión y el teléfono propios van cayendo en importancia. La televisión pasa del 16,01% de 2018 al 6,68%, y el teléfono, del 3,80% al 1,15%.

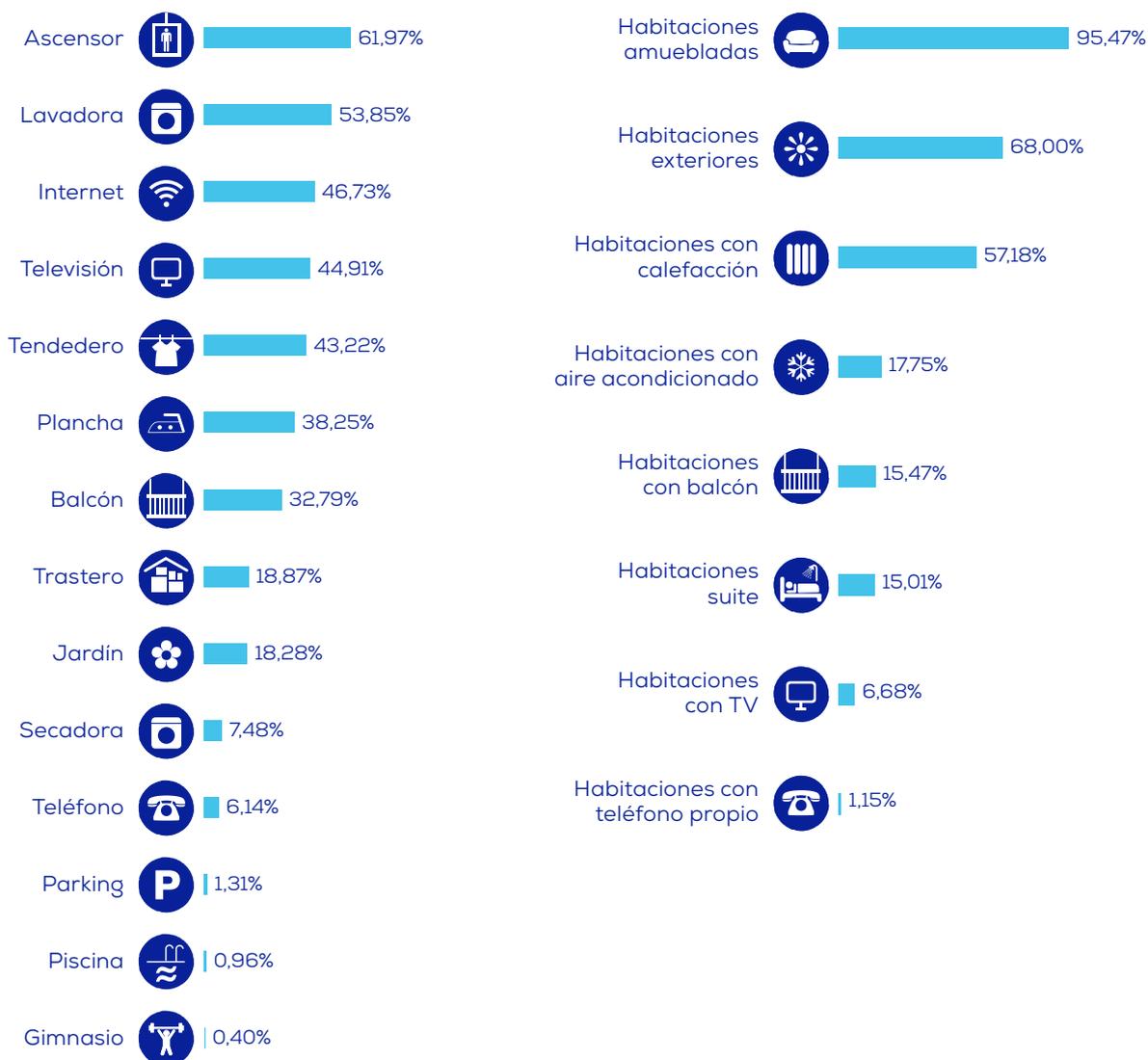
La climatización con la que están equipadas las viviendas alquiladas por habitaciones también es una pieza clave. Los inviernos serán más fáciles de llevar, puesto que el 57,18% de los pisos cuenta con calefacción. Este porcentaje fue del 59,25% en 2018. Con el aire acondicionado no hay tanta suerte, dado que solo está presente en el 17,75% de la oferta, un porcentaje que el año pasado afectó al 16,74% de los anuncios.

Las habitaciones en alquiler amuebladas componen el 95,47% de los anuncios publicados

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA



¿CÓMO SON LOS PISOS COMPARTIDOS Y LAS HABITACIONES EN ALQUILER?



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 **piso** compartido

Es el portal de **pisos.com** dedicado a poner en contacto personas que ofrecen y buscan pisos compartidos por medio de habitaciones en alquiler. Se trata del portal líder en España con cerca de 182.000 usuarios únicos al mes y 218.000 visitas mensuales. Cuenta con una oferta de cerca de 14.000 habitaciones en alquiler y más de 8.000 pisos completos, además de unos 27.500 perfiles de potenciales inquilinos.

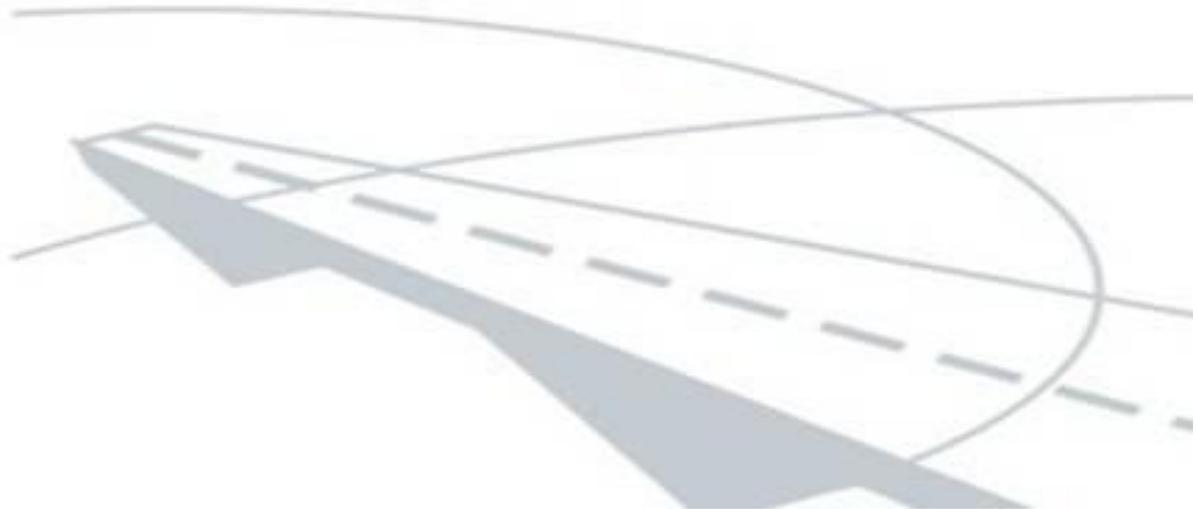
▶ SOBRE **pisos**.com GABINETE DE ESTUDIOS

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 anual sobre pisos compartidos de **pisos.com** representa la variación en la cantidad de pisos compartidos por habitaciones por provincia y capital, así como sus características y las rentas medias de alquiler de las habitaciones. También incluye los perfiles de la demanda por provincia y capital, diferenciándolos por edad y sexo.
- ▶ Los datos están segmentados por provincias y capitales, teniendo en cuenta también algunos de los municipios más importantes.
- ▶ El informe se ha elaborado a partir de la base de datos de anuncios de pisos compartidos existentes en **pisocompartido.com** durante el periodo de referencia.
- ▶ La muestra comprende anuncios particulares 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

piso
compartido



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACION

Formularios





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	8
Introducción.	9
¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda?	9
PARTE PRIMERA	11
El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa.	11
Capítulo 1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.	11
1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.	11
2. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.	12
Sociedad patrimonialista cuya actividad principal consiste en la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial (pisos individuales, plantas segregables, y edificios), que sean aptos, tras una reforma y decoración, para el alquiler de habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales (con derecho al uso compartido de las zonas comunes), y que requieran una gestión integral activa, profesional y de valor añadido, encajando con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento,	12
TALLER DE TRABAJO	35
Informe del mercado de habitaciones en alquiler en España.	35
TALLER DE TRABAJO	52
Estudio sobre la rentabilidad del alquiler de habitaciones	52
TALLER DE TRABAJO	57
Folleto de APP de alquiler de habitaciones. Compartir piso.	57
PARTE SEGUNDA	62
El contrato de arrendamiento de habitación.	62
Capítulo 2. ¿Qué es el contrato de arrendamiento de habitación?	62
1. Concepto de contrato de arrendamiento de habitación.	62
2. Diferencias	63
a. No es un contrato de subarriendo de viviendas.	63
b. No es un contrato de hospedaje.	63
3. Legislación aplicable	63
Código Civil	63
Certificado de eficiencia energética	64
Habitaciones con destino turístico. Normativa autonómica y municipal.	64
4. Casos especiales. Responsabilidad solidaria de los inquilinos de todas las habitaciones.	64
5. ¿Qué debe contener el contrato de arrendamiento de habitación?	64
a. Forma.	64
Mejor por escrito.	64
Certificado de eficiencia energética del inmueble.	65
b. Identificación de la habitación.	65
c. Áreas de la casa, gastos, normas de convivencia, etc.	65
d. Renta.	65
e. Fianzas o depósitos en garantía.	65
f. Derechos y obligaciones.	66
g. Duración	66



h. Prohibición de subarrendar la habitación el derecho y a ceder el contrato. _____	66
TALLER DE TRABAJO _____	67
¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de alquilar una habitación? _____	67
Ventajas _____	67
Inconvenientes _____	67
TALLER DE TRABAJO _____	69
Condiciones de alquilar por habitaciones _____	69
TALLER DE TRABAJO _____	70
¿Qué contenido tiene un modelo de contrato de alquiler de habitación? _____	70
1. Aspectos a regular por el contrato de alquiler de habitación. _____	70
2. Características del contrato de alquiler de habitación. _____	71
Duración del contrato _____	71
Renta y gastos _____	71
Formas de pago _____	71
Subarriendo de la habitación _____	72
TALLER DE TRABAJO _____	73
Partes de que debe constar el contrato del alquiler de una habitación. _____	73
Identificación de los sujetos con capacidad de vincularse contractualmente _____	73
Identificación de la habitación objeto del arrendamiento _____	73
El precio del arrendamiento y la forma de pago _____	73
Servicios que se incluyen en el alquiler _____	74
TALLER DE TRABAJO _____	75
Preaviso del arrendatario de la habitación concluir el contrato. _____	75
TALLER DE TRABAJO _____	76
Notificación al inquilino de la vivienda del derecho del propietario a ocuparla íntegramente. _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	77
Cuando el inquilino de una habitación no paga. ¿Qué hacer? _____	77
TALLER DE TRABAJO _____	78
¿Cómo subir la renta en el contrato de alquiler de habitación? _____	78
TALLER DE TRABAJO _____	79
Reclamar de fianza por inquilino de habitación. _____	79
TALLER DE TRABAJO _____	80
El arrendador no mantiene habitable la habitación. _____	80
TALLER DE TRABAJO _____	81
La cláusula antitabaco en el contrato de alquiler de habitación. _____	81
1. ¿Por qué añadir al contrato de arrendamiento una cláusula de alquiler antitabaco? _____	81
2. ¿Permite la ley incluir una cláusula de alquiler con la prohibición de fumar? _____	81
3. ¿Hay que incluir la prohibición de fumar en una cláusula de alquiler? _____	82
Capítulo 3. El sometimiento al Código Civil del contrato de arrendamiento de habitación. _____	83



1. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de habitación. _____	83
Jurisprudencia sobre la naturaleza del contrato de arrendamiento de una habitación _____	83
2. Formalidades. _____	85
3. Duración del contrato de arrendamiento de habitación. _____	86
4. ¿Hay que entregar y depositar la fianza en el contrato de arrendamiento de una habitación? _____	86
TALLER DE TRABAJO _____	87
Figura jurídica de arrendamiento de una habitación. _____	87
TALLER DE TRABAJO _____	89
Características legales del contrato de arrendamiento de habitaciones. _____	89
1. No de derecho a la prórroga forzosa. _____	89
2. Terminación del contrato al venderse la vivienda. _____	89
Capítulo 4. La peligrosa responsabilidad solidaria entre todos los inquilinos de habitaciones. _____	90
1. Un único contrato entre la propiedad y todos los inquilinos de habitaciones. _____	90
2. Riesgo de la calificación del contrato de habitación como sometido a la Ley de arrendamientos urbanos (LAU). _____	90
a. El alquiler compartido > Un único contrato con todos los inquilinos de habitaciones > LAU.90	
a1. Obligaciones _____	91
Mancomunadas. _____	91
Solidarias. _____	91
a2. Subarriendos parciales _____	91
b. Tantos contratos como inquilinos de habitaciones > Código Civil _____	92
Capítulo 5. Los contratos de habitación individuales con responsabilidad mancomunada. _____	93
1. Un contrato con cada uno de los inquilinos de las habitaciones. _____	93
2. Responsabilidad mancomunada. _____	93
Capítulo 6. El contrato de arrendamiento de habitaciones para uso turístico _____	94
1. Sometimiento a la legislación sectorial autonómica. _____	94
2. Diferencias con el contrato de hospedaje. _____	98
PARTE TERCERA _____	100
Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones. _____	100
Capítulo 7. Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones. _____	100
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD) _____	100
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS). _____	100
TALLER DE TRABAJO _____	102
Alquiler de una habitación de su domicilio habitual durante algunos días al año a través de una plataforma de Internet. _____	102
IVA _____	102
IRPF _____	103
IAE _____	103
TALLER DE TRABAJO _____	105



Deducibilidad proporcional de la vivienda en IRPF si se alquila una habitación y se sigue habitando.	105
TALLER DE TRABAJO	107
No deducibilidad en IRPF en el caso de arrendamiento de habitación con carácter temporal (por ej. Habitación para curso universitario) al no cumplir con la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios	107
TALLER DE TRABAJO	110
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	110
1. Gastos deducibles	110
a. Intereses y demás gastos de financiación	110
b. Conservación y reparación	111
c. Tributos y recargos no estatales	112
d. Saldos de dudoso cobro	112
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	112
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	114
2. Gastos no deducibles	114
TALLER DE TRABAJO	115
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF	115
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	115
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	117
3. Rendimiento neto reducido	118
TALLER DE TRABAJO	120
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.	120
TALLER DE TRABAJO	122
Fiscalidad del alquiler de vivienda por temporadas (ej. Pisos alquilados durante el curso universitario).	122
¿Cómo se declaran los días en los que la vivienda está alquilada?	123
PARTE CUARTA	125
Formularios.	125
1. Contrato de arrendamiento de habitación.	125
Modelo a	125
Modelo b	129
PRIMERA.- DESTINO DE LA HABITACIÓN.	129
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	130
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	130
CUARTA.- PRÓRROGAS	130
QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y FIANZA.	130
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	131
OCTAVA.- SUMINISTROS.	131
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	131
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	131
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	132
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	132
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	132
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	133
DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	133
DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO.	133
DECIMO SÉPTIMA.- REGISTRO.-	133
DECIMO OCTAVA.- SUMISIÓN.	133



Modelo c	134
Vigencia	134
Condiciones de uso	134
Fianza	136
Gastos de contrato	136
Arbitraje	137
Obligaciones adicionales	137
Ascensor	137
Comunidad de propietarios	137
Instalación de nuevos servicios	137
Prohibición de colocación de letreros	137
Modelo d	139
Contrato de arrendamiento de habitación (de larga duración)	139
PRIMERA.- DESTINO.	139
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	140
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	140
CUARTA.- PRÓRROGAS	141
QUINTA.- FINALIZACIÓN DEL PLAZO.	141
SEXTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.	141
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	141
OCTAVA.- SUMINISTROS.	142
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	142
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	142
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	142
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	143
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	143
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	143
DÉCIMO QUINTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.	144
DÉCIMO SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	144
DÉCIMO SÉPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO.	144
DÉCIMO OCTAVA.- FIANZA.	144
DÉCIMO NOVENA.- GARANTÍAS ADICIONALES.-	145
VIGÉSIMA.- REGISTRO.-	145
VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.	145
VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN.	145

2. Contrato de alquiler de habitación por temporada (ejemplo curso universitario). 146

Modelo a	146
Primero.- Del objeto del contrato.	147
Segundo.- De la duración del contrato de arrendamiento.	147
Tercera.- De la renta.	148
Cuarto.- De la actualización de la renta.	149
Quinto.- De la fianza.	149
Sexto.- De los gastos e impuestos.	149
Séptimo.- De las reparaciones y obras.	149
Octavo.- Del régimen de responsabilidades.	150
Noveno.- De las restantes obligaciones del arrendatario.	151
Décimo.- De la cesión o subarriendo.	151
Undécimo.- De los derechos de tanteo y retracto.	151
Duodécimo.- Domicilio a efecto de notificaciones.	152
Décimotercero.-	152
Décimocuarto.- Legislación Aplicable.	152
Décimoquinto.- Jurisdicción de los Tribunales.	152
Modelo b	153
Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en casa compartida.	153
Modelo c.	156
Contrato de arrendamiento (alquiler) de una habitación en una Vivienda compartida	156
PRIMERA.- Tiempo de duración	157
SEGUNDA.- Garantía de cumplimiento	157
TERCERA.- Precio y Pago del alquiler	157

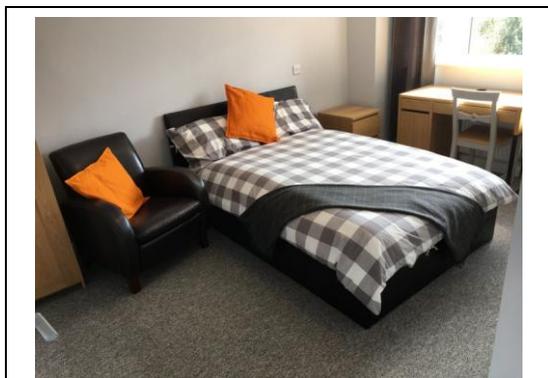


CUARTA. - Actualización de la renta _____	157
QUINTA. - Impago de la renta. _____	158
SEXTA.- Subarrendar la habitación y ceder el contrato _____	158
SÉPTIMA.- Obras de conservación y pequeñas reparaciones _____	158
OCTAVA. - Uso correcto de la propiedad _____	159
NOVENA _____	159
DÉCIMA. -Enseres de la habitación _____	159
UNDÉCIMA.- Jurisdicción de los Tribunales _____	159





¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las claves del contrato de arrendamiento de habitación.**



Introducción.



¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda?

Depende del número de inquilinos y de la modalidad de alquiler compartido obtendrá mayor o menor rentabilidad y tendrá más o menos problemas.

En España la media de los pisos contiene dos habitaciones. En general, estos pisos no son llamativos para los inquilinos y no serán una buena opción para los propietarios. A partir de 3 habitaciones, los inquilinos están más interesados en compartir el alquiler del piso. Pero también depende de que zonas. En Madrid y Barcelona, el alquiler está tan alto que cada vez hay menos pisos de 3 o más habitaciones donde el alquiler sea compartido. En el resto de ciudades y capitales españolas, la rentabilidad de alquilar un piso a más de dos inquilinos es más alta que si lo hace con un solo inquilino.

La prueba del auge el mercado de alquiler de viviendas lo tenemos en casos como Homiii, la gestora de Excem Socimi Sir para el alquiler de pisos compartidos para estudiantes y jóvenes profesionales, que ha alcanzado en sus dos años de andadura un 97,2% de ocupación de sus viviendas y un 0% de morosidad en el pago de las cuotas de alquileres, según el documento de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), donde cotiza desde el 19 de julio de 2018.

En estos dos primeros años, Homiii ha comprado 42 pisos que suman en torno a 8.000 metros cuadrados y 300 habitaciones. Todas ellas se encuentran ubicadas en zonas céntricas de Madrid como Moncloa, Chamberí, Centro y Salamanca. Se trata del primer proyecto de 'co-living' en España a través del modelo de piso compartido que cotiza en el MAB.

Esta socimi residencial ha alcanzado una rentabilidad bruta del 7,5% sin incluir la posible revalorización de la cartera de activos que han comprado

Un propietario tiene dos opciones a la hora de plantearse alquilar su piso a más de un inquilino:



- El alquiler compartido solidario: Un único contrato para todos los inquilinos, donde se destaca que dicho contrato es de carácter solidario. Es decir, que cada inquilino responde ante el arrendador de la totalidad del alquiler y demás gastos. De este modo, del impago de un inquilino responden también los demás. De ahí que se llame solidario.
- El alquiler compartido mancomunado: tantos contratos como inquilinos haya en el piso. Estos contratos incluyen el uso de la habitación, así como de las dependencias compartidas. En este tipo de arrendamiento, el inquilino sólo responde de sus obligaciones contractuales no de la de los demás. Así, en caso de que uno de los inquilinos abandone el piso, el resto no tendrá que abonar su parte de alquiler.

Para el propietario tener un piso en alquiler compartido no tiene que ser más problemático que hacerlo con uno sólo. La clave es la selección de los inquilinos, ver que son solventes.

Pero la clave para evitar cualquier tipo de problema entre inquilinos y propietario es dejarlo todo claro en el contrato.

En este caso, inquilinos y propietario podrán pactar la sustitución de los inquilinos durante su vigencia, procedimiento y modo de selección de tal modo que no se le pueda imponer un nuevo inquilino ni al casero ni éste a los demás que conviven en la vivienda.

Asimismo, se recomienda dejar por escrito y firmado unos estatutos reguladores para la vida en común, que determine la forma de administrar y repartir los gastos comunes, telecomunicaciones, electricidad, agua, gas o incluso los de alimentación si se comparten, así como la utilización de los elementos comunes.

Es importante para los inquilinos, pero también lo es para el propietario pues de esta manera tendrá claro cómo va a controlar los pagos de cada inquilino.

PARTE PRIMERA

El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa.

Capítulo 1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.



1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.