

# EL SEGURO DE ALQUILERES

UN INFORME DE

*estamos  
seguros*

 UNESPA.ES

**unespa**

## ÍNDICES

### CONTENIDOS

<b>Introducción</b> .....	<b>2</b>
<b>Análisis de la información</b> .....	<b>4</b>
<b>Anexo: entidades participantes</b> .....	<b>10</b>

### TABLAS

Tabla 1: Diferentes medidas del coste medio en el seguro de alquiler. ....	4
Tabla 2: Percances del seguro de alquiler y viviendas alquiladas, por comunidades autónomas. ....	5
Tabla 3: Percances del seguro de alquiler, por provincias. ....	6
Tabla 4: Distribución de los percances de seguro de alquiler para las principales ciudades, y su comparación con el peso sobre la población. ....	7

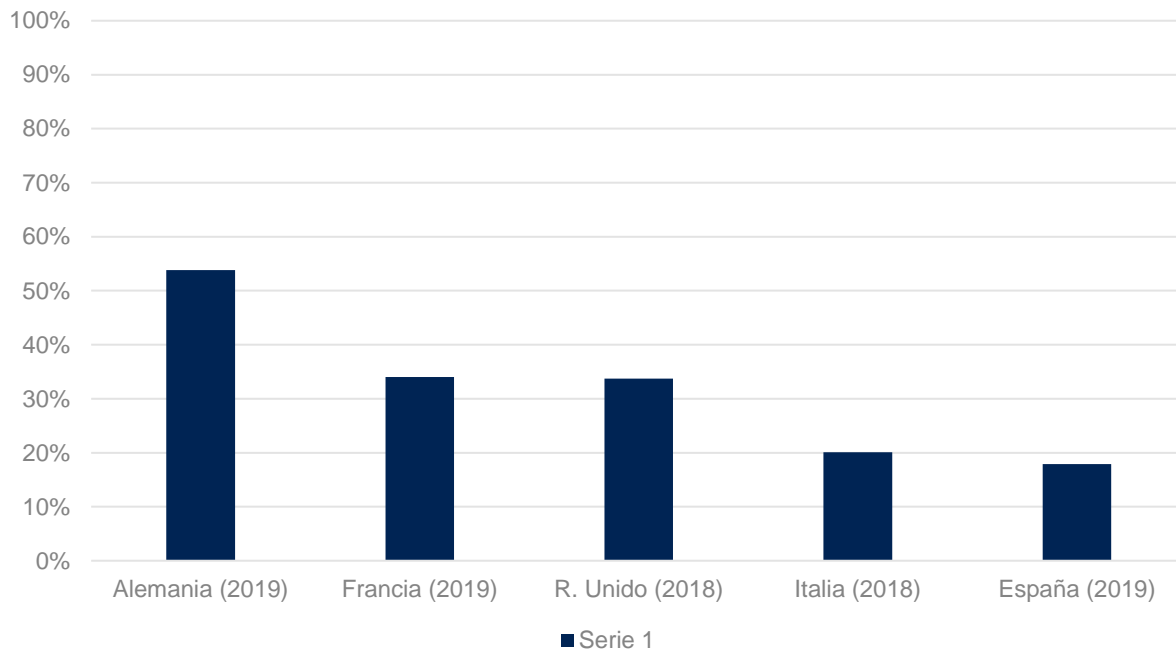
### ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Población según régimen de tendencia de la vivienda. ....	2
Ilustración 2: Evolución de las viviendas según su régimen de tenencia. 2013 = 100. ....	3
Ilustración 3: Distribución de percances y costes del seguro de alquiler. ....	5

## INTRODUCCIÓN

La sociedad española es, tradicionalmente, una sociedad que propende a la posesión de la vivienda habitual, y aún a la posesión de segundas viviendas. Esto ha hecho que la extensión de la vivienda en alquiler sea comparativamente más baja de la que se observa en otros países.

*Ilustración 1: Población según régimen de tendencia de la vivienda.*

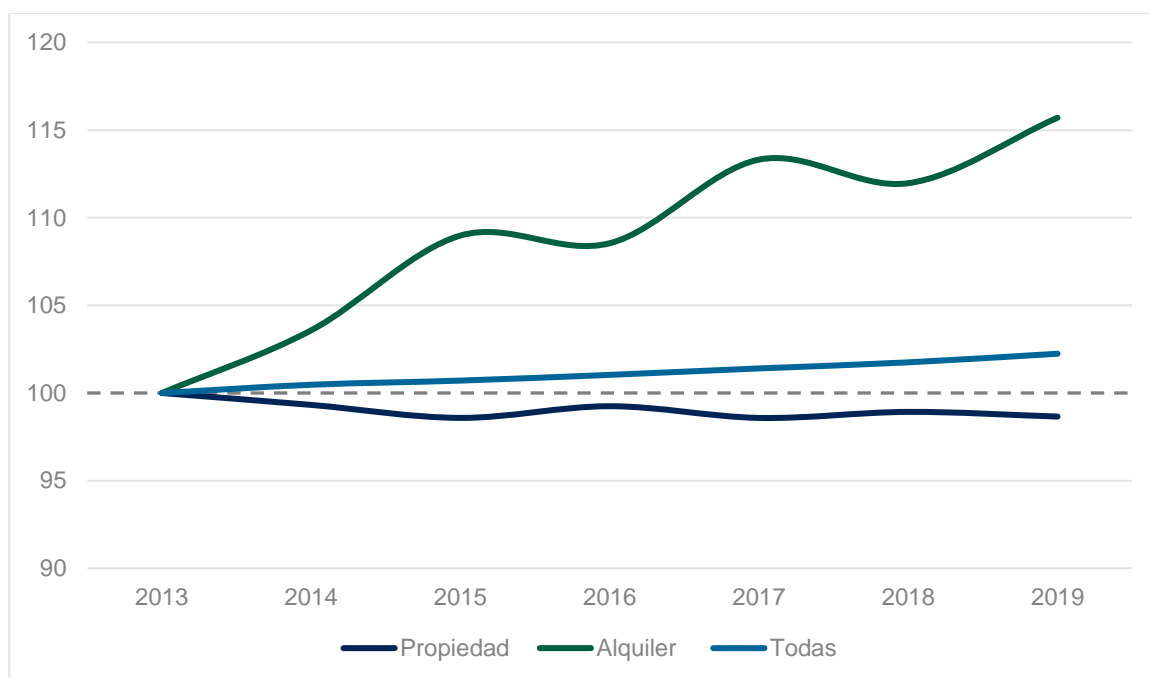


Fuente: Eurostat.

Esta realidad, sin embargo, está cambiando muy rápidamente. Según la Encuesta Continua de Hogares, en el periodo 2013-2019 las viviendas en alquiler han crecido 13 puntos más que las viviendas totales. Cada día de estos siete años, el parque de viviendas en alquiler ha crecido en 180 unidades. En cambio, el parque de viviendas en propiedad ha menguado.

## EL SEGURO DE ALQUILERES

Ilustración 2: Evolución de las viviendas según su régimen de tenencia. 2013 = 100.



Fuente: Elaboración de Estamos Seguros con datos del INE.

Por todas estas razones, el aseguramiento de la vivienda alquilada adquiere cada vez más importancia. Lógicamente, asegurar una vivienda que está alquilada tiene dos vertientes: la del arrendador y la del arrendatario. Estas notas prestan atención a la primera de ellas.

Por primera vez, en UNESPA se ha abordado una aproximación a la realidad del seguro de alquiler. Se trata, pues de un estudio piloto que debería desarrollarse en años posteriores. Se ha contado con la colaboración de ocho entidades, de las cuales se ha podido obtener información de casi 12.500 percances adecuadamente informados. Lo que sigue son algunas conclusiones sobre dicha información.

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

En primer lugar, y en lo tocante a los costes medios de los percances, a las entidades se les solicitó que clasificasen dicho coste mediante una segmentación sencilla:

- 1) Impago de alquileres por el inquilino.
- 2) Daños en el inmueble o reclamación de los mismos.
- 3) Otros.

Los resultados reflejan dos hechos importantes. El primero es que el mayor riesgo que encara un propietario que pone un inmueble en alquiler es el impago. La media de prestaciones acumuladas por impagos registrada en la base de datos es de unos 3.200 euros; la mitad de los casos está ya por encima de los 2.750 euros.

Los daños y reclamaciones de daños son más baratos. Sin embargo, y ésta es la segunda conclusión, tienen una “cola” de percances con costes elevados, lo que se aprecia en el hecho de que el coste máximo pagado por daños en la base de datos, 45.000 euros. Esta es una cuantía muy superior a la indemnización por impago más elevada desembolsada por el seguro de entre todos los casos analizados, que se situaba en 15.000 euros.

Puede concluirse, por lo tanto, que el propietario se enfrenta a un riesgo medio de unos 3.000 euros por impagos y mucho más bajo, 335 euros, por daños; si bien éstos últimos pueden adoptar cifras muy elevadas en sus casos extremos.

*Tabla 1: Diferentes medidas del coste medio en el seguro de alquiler.*

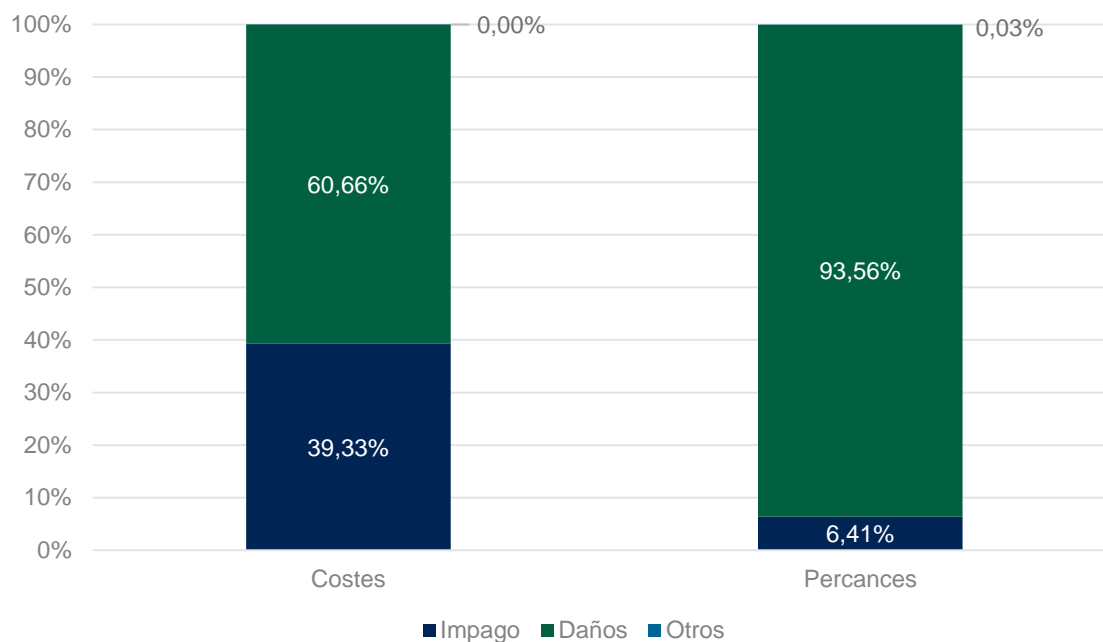
Medida	Impago	Daños	Otros
25%	1.858 €	82 €	18 €
<b>50%</b>	<b>2.750 €</b>	<b>185 €</b>	<b>57 €</b>
75%	4.000 €	336 €	94 €
100%	15.000 €	45.124 €	101 €
<b>Promedio</b>	<b>3.179 €</b>	<b>336 €</b>	<b>55 €</b>
Moda	3.000 €	33 €	N/D

Fuente: Elaboración de Estamos Seguros.

Hay que decir, en todo caso, que el percance de daños es, claramente, el percance habitual en este tipo de seguros. Los correspondientes a impacto de alquiler son sólo uno de cada 16 percances sufridos. Sin embargo, cuando lo que se distribuyen son los costes, se aprecia que los costes derivados de la compensación de impagos son el 40% de todo lo pagado. En el seguro de alquiler, por lo tanto, hay un proceso interno de solidaridad, por medio del cual los asegurados que no sufren problemas, o sufren problemas de daños relativamente poco costosos, transfieren recursos a aquéllos que experimentan el “percance mayor” del impago.

# EL SEGURO DE ALQUILERES

Ilustración 3: Distribución de percances y costes del seguro de alquiler.



Fuente: Elaboración de Estamos Seguros.

Desde un punto de vista territorial, el primer punto de análisis es la distribución de los percances por comunidades autónomas. Gracias a la Encuesta Continua de Hogares del INE, es posible comparar esta distribución con la distribución de las viviendas en alquiler. De esta manera, si bien se sabe que uno de cada cinco percances de la base de datos ocurrió en la Comunidad de Madrid, también se conoce que ese porcentaje es muy superior al que tiene esa misma comunidad en el total de viviendas alquiladas (17%). Por el contrario, Cataluña, con un 17% de percances, es el 24% de las viviendas alquiladas.

Tabla 2: Percances del seguro de alquiler y viviendas alquiladas, por comunidades autónomas<sup>1</sup>.

Comunidad	% percances	% viviendas alquiladas
Madrid	21,51%	17,12%
Cataluña	17,09%	23,73%
Andalucía	16,29%	12,97%
País Vasco	2,47%	3,54%
Islas Baleares	2,43%	3,64%
Murcia	2,30%	3,02%
Asturias	1,27%	2,23%
Cantabria	1,24%	0,94%
Extremadura	1,10%	1,31%
Navarra	0,39%	1,21%
Melilla	0,07%	0,19%
La Rioja	0,03%	0,56%
Galicia	4,91%	4,87%

<sup>1</sup> En rojo los valores superiores en percances que en viviendas.

## EL SEGURO DE ALQUILERES

Comunidad	% percances	% viviendas alquiladas
Castilla-La Mancha	3,90%	2,95%
Canarias	6,88%	5,73%
Comunidad Valenciana	12,73%	9,55%
Castilla y León	4,73%	3,61%
Aragón	0,65%	2,73%

Fuente: Elaboración de Estamos Seguros e INE.

La distribución por provincias revela que uno de cada tres percances ocurre en Madrid y Barcelona.

Tabla 3: Percances del seguro de alquiler, por provincias.

Provincias	%	Acumulado
Madrid	21,51%	21,51%
Barcelona	12,12%	33,63%
Alicante	6,83%	40,45%
Valencia	5,07%	45,53%
Málaga	4,84%	50,37%
Sevilla	4,11%	54,48%
Santa Cruz de Tenerife	3,84%	58,32%
Tarragona	3,34%	61,66%
Las Palmas	3,03%	64,69%
Cádiz	2,61%	67,30%
Islas Baleares	2,43%	69,73%
La Coruña	2,32%	72,06%
Murcia	2,30%	74,36%
Granada	1,95%	76,30%
Toledo	1,75%	78,05%
Pontevedra	1,72%	79,77%
León	1,55%	81,32%
Vizcaya	1,49%	82,81%
Gerona	1,41%	84,22%
Valladolid	1,31%	85,53%
Asturias	1,27%	86,80%
Cantabria	1,24%	88,04%
Ciudad Real	1,07%	89,11%
Almería	0,92%	90,03%
Castellón	0,83%	90,86%
Córdoba	0,76%	91,62%
Orense	0,75%	92,37%
Badajoz	0,73%	93,10%
Huelva	0,60%	93,70%
Guipúzcoa	0,58%	94,27%
Guadalajara	0,56%	94,83%
Zaragoza	0,51%	95,34%
Jaén	0,50%	95,85%
Burgos	0,48%	96,32%

## EL SEGURO DE ALQUILERES

Provincias	%	Acumulado
Álava	0,41%	96,73%
Navarra	0,39%	97,12%
Cáceres	0,38%	97,50%
Segovia	0,37%	97,87%
Ávila	0,36%	98,23%
Salamanca	0,29%	98,52%
Cuenca	0,28%	98,80%
Albacete	0,23%	99,04%
Lérida	0,23%	99,26%
Zamora	0,20%	99,47%
Lugo	0,12%	99,58%
Palencia	0,09%	99,67%
Huesca	0,08%	99,76%
Soria	0,08%	99,84%
Melilla	0,07%	99,91%
Teruel	0,06%	99,97%
La Rioja	0,03%	100,00%

Fuente: Elaboración de Estamos Seguros.

El análisis para los municipios más grandes de España revela que, de nuevo, la ciudad de Madrid está sobrerrepresentada en los percances de alquiler (12%) respecto de su peso en la población; mientras que a la ciudad de Barcelona le ocurre lo contrario. Otras capitales que están sobrerrepresentadas son: Valencia, Sevilla, Málaga o Alicante, entre otras.

Tabla 4: Distribución de los percances de seguro de alquiler para las principales ciudades, y su comparación con el peso sobre la población.<sup>2</sup>

Ciudad	Provincia	% percances	% población
Madrid	Madrid	11,93%	6,90%
Barcelona	Barcelona	2,69%	3,46%
Valencia	Valencia	2,12%	1,68%
Sevilla	Sevilla	2,68%	1,45%
Málaga	Málaga	2,37%	1,21%
Murcia	Murcia	0,89%	0,96%
Palma	Islas Baleares	0,81%	0,88%
Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	0,76%	0,80%
Bilbao	Vizcaya	0,37%	0,73%
Alicante	Alicante	1,89%	0,71%
Córdoba	Córdoba	0,53%	0,69%
Valladolid	Valladolid	0,99%	0,63%
Vigo	Pontevedra	0,62%	0,62%

<sup>2</sup> En rojo los valores superiores en percances que en viviendas.



## EL SEGURO DE ALQUILERES

Ciudad	Provincia	% percances	% población
Gijón	Asturias	0,32%	0,57%
L'Hospitalet de Llobregat	Barcelona	1,28%	0,56%
Vitoria	Álava	0,33%	0,53%
La Coruña	La Coruña	0,82%	0,52%
Elche	Alicante	0,94%	0,49%
Granada	Granada	0,82%	0,49%
Tarrasa	Barcelona	0,58%	0,47%
Badalona	Barcelona	0,58%	0,47%
Oviedo	Asturias	0,24%	0,46%
Cartagena	Murcia	0,30%	0,45%
Sabadell	Barcelona	0,50%	0,45%
Jerez de la Frontera	Cádiz	0,55%	0,45%
Móstoles	Madrid	0,62%	0,44%
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife	1,37%	0,44%
Pamplona	Navarra	0,23%	0,43%
Almería	Almería	0,38%	0,42%
Alcalá de Henares	Madrid	0,75%	0,41%
Fuenlabrada	Madrid	0,53%	0,41%
Leganés	Madrid	0,64%	0,40%
San Sebastián	Guipúzcoa	0,25%	0,40%
Getafe	Madrid	0,50%	0,39%
Burgos	Burgos	0,14%	0,37%
Albacete	Albacete	0,20%	0,37%
Santander	Cantabria	0,51%	0,36%
Castellón de la Plana	Castellón	0,33%	0,36%
Alcorcón	Madrid	0,36%	0,36%
San Cristóbal de La Laguna	Santa Cruz de Tenerife	0,33%	0,33%
Badajoz	Badajoz	0,47%	0,32%
Salamanca	Salamanca	0,18%	0,30%
Huelva	Huelva	0,27%	0,30%
Marbella	Málaga	0,45%	0,30%
Lérida	Lérida	0,10%	0,29%
Tarragona	Tarragona	0,45%	0,28%
Dos Hermanas	Sevilla	0,12%	0,28%
Torrejón de Ardoz	Madrid	1,09%	0,28%
Parla	Madrid	0,25%	0,27%
Mataró	Barcelona	0,59%	0,27%
León	León	0,84%	0,26%
Algeciras	Cádiz	0,23%	0,26%
Santa Coloma de Gramenet	Barcelona	0,26%	0,25%
Alcobendas	Madrid	0,30%	0,25%
Cádiz	Cádiz	0,42%	0,25%
Jaén	Jaén	0,13%	0,24%

## EL SEGURO DE ALQUILERES

Ciudad	Provincia	% percances	% población
Orense	Orense	0,44%	0,22%
Reus	Tarragona	0,43%	0,22%
Telde	Las Palmas	0,24%	0,22%
Gerona	Gerona	0,12%	0,22%
Baracaldo	Vizcaya	0,25%	0,21%
Lugo	Lugo	0,04%	0,21%
Santiago de Compostela	La Coruña	0,32%	0,21%
Roquetas de Mar	Almería	0,23%	0,20%
Cáceres	Cáceres	0,16%	0,20%
Las Rozas	Madrid	0,06%	0,20%
San Fernando	Cádiz	0,17%	0,20%
Lorca	Murcia	0,16%	0,20%
Sant Cugat del Vallès	Barcelona	0,04%	0,19%
San Sebastián de los Reyes	Madrid	0,28%	0,19%
Cornellà de Llobregat	Barcelona	0,38%	0,19%
El Puerto de Santa María	Cádiz	0,31%	0,19%
Rivas-Vaciamadrid	Madrid	0,11%	0,19%
Melilla	Melilla	0,07%	0,18%
Pozuelo de Alarcón	Madrid	0,16%	0,18%
Guadalajara	Guadalajara	0,13%	0,18%
Toledo	Toledo	0,35%	0,18%
Chiclana de la Frontera	Cádiz	0,17%	0,18%
Sant Boi de Llobregat	Barcelona	0,22%	0,18%
El Ejido	Almería	0,13%	0,18%
Talavera de la Reina	Toledo	0,27%	0,18%
Torre Vieja	Alicante	0,37%	0,18%
Pontevedra	Pontevedra	0,15%	0,18%
Mijas	Málaga	0,18%	0,17%
Torrent	Valencia	0,20%	0,17%
Coslada	Madrid	0,10%	0,17%
Vélez-Málaga	Málaga	0,13%	0,17%
Arona	Santa Cruz de Tenerife	0,33%	0,17%
Fuengirola	Málaga	0,28%	0,17%
Palencia	Palencia	0,05%	0,17%
Avilés	Asturias	0,12%	0,17%
Getxo	Vizcaya	0,12%	0,16%
Manresa	Barcelona	0,09%	0,16%
Rubí	Barcelona	0,12%	0,16%
Orihuela	Alicante	0,25%	0,16%
Valdemoro	Madrid	0,24%	0,16%

Fuente: Elaboración de Estamos Seguros e INE.

**ANEXO: ENTIDADES PARTICIPANTES**

AGCM GRUPO

KUTXABANK

MUTUA DE PROPIETARIOS

OCASO

PLUS ULTRA

PREVISORA BILBAÍNA

SANTA LUCÍA