

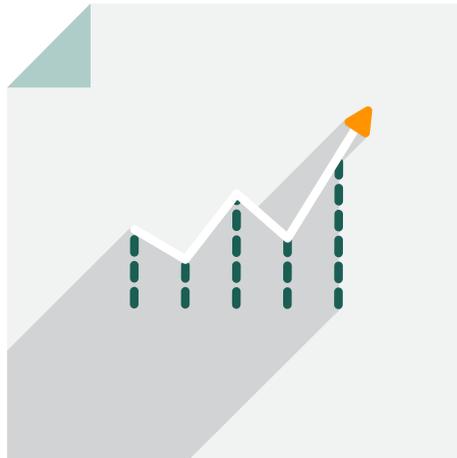
MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA

SERVIHABITAT TRENDS



 **Servihabitat**

COMPROMISO, EQUIPO Y LIDERAZGO



Servihabitat establece el pulso del mercado de alquiler residencial en España. Los principales indicadores reflejan un **claro optimismo en el sector**, aunque los datos muestran comportamientos distintos que cabe analizar en función de los diferentes **micromercados**.



1/ CONTEXTO DEL MERCADO DE ALQUILER

Durante la última década, **la población que reside en régimen de alquiler** se ha incrementado en países como **Suecia, Reino Unido, Dinamarca, Grecia, Alemania** e incluso **España**.

30,6%



de la población **en la UE 28** vive en régimen de alquiler.

22,2%



de la población española vive en régimen de alquiler.

Fuente: Eurostat (datos de 2015 para la UE y de 2016 para España)

PERFIL DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

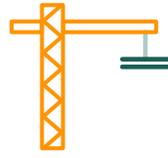
El 52,3% se encuentran en **edificios con 10 o más viviendas**.



El 66,1% tienen **entre 46 y 90 m²u.**



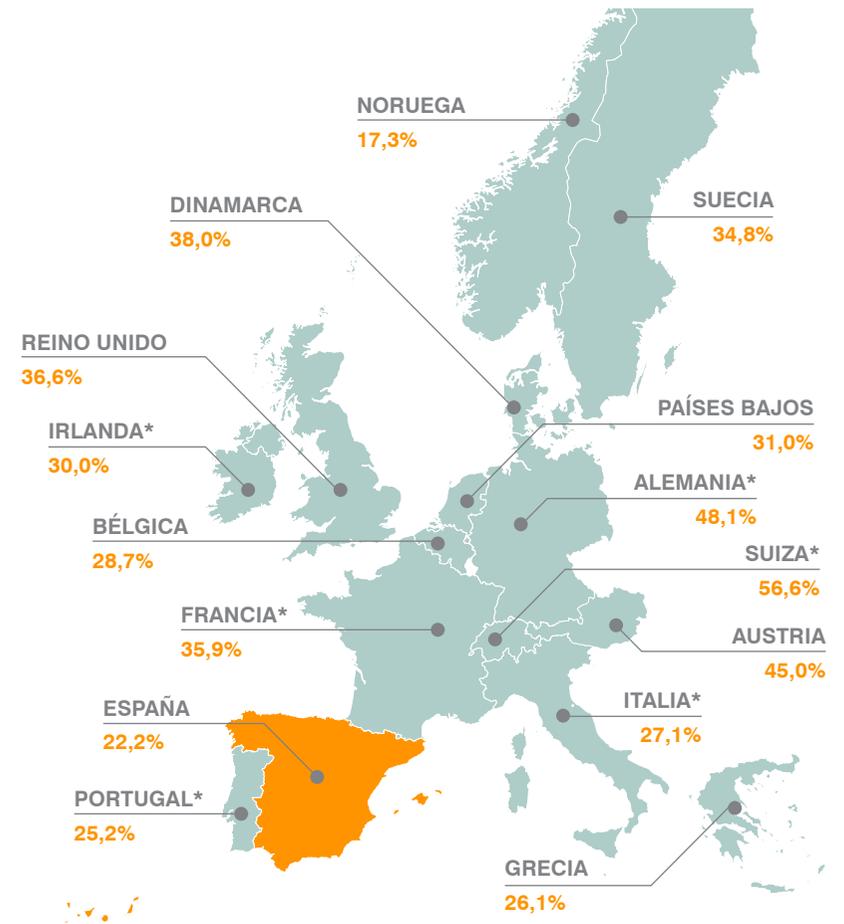
El 56,4% han sido **construidas antes de 1981**.



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN ALGUNOS PAÍSES EUROPEOS

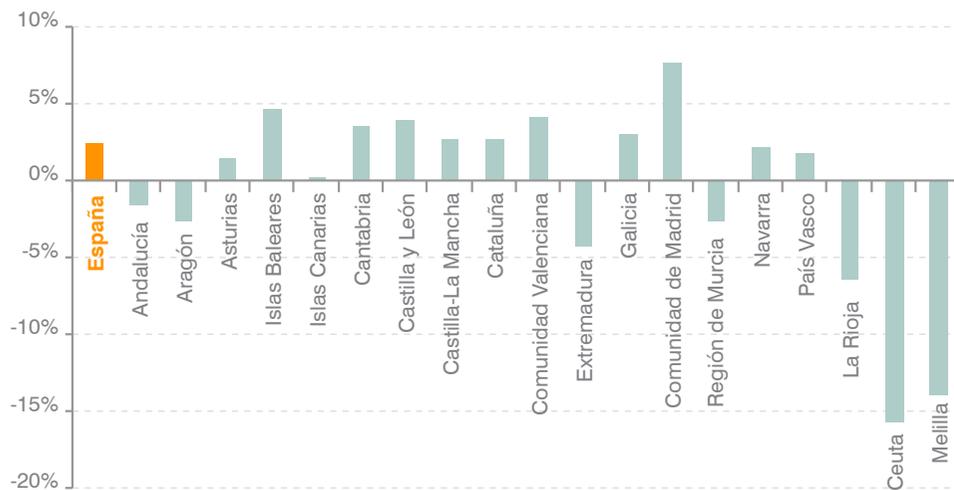
% de población en régimen de alquiler



Fuente: Eurostat. Porcentaje de población según el régimen de tenencia de la vivienda que ocupan.
Nota: los datos corresponden al año 2016, salvo los países señalados con *, cuyos datos son de 2015.

1/ CONTEXTO DEL MERCADO DE ALQUILER

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES QUE RESIDEN EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN ESPAÑA (VARIACIÓN 2004 - 2016)



Entre las comunidades autónomas con mayor porcentaje de vivienda en alquiler en 2004 (Islas Canarias, Baleares y Cataluña), destaca el incremento que se ha producido en las dos últimas. Las Islas Baleares es la comunidad con mayor porcentaje de vivienda en alquiler: un 33,1% del total.

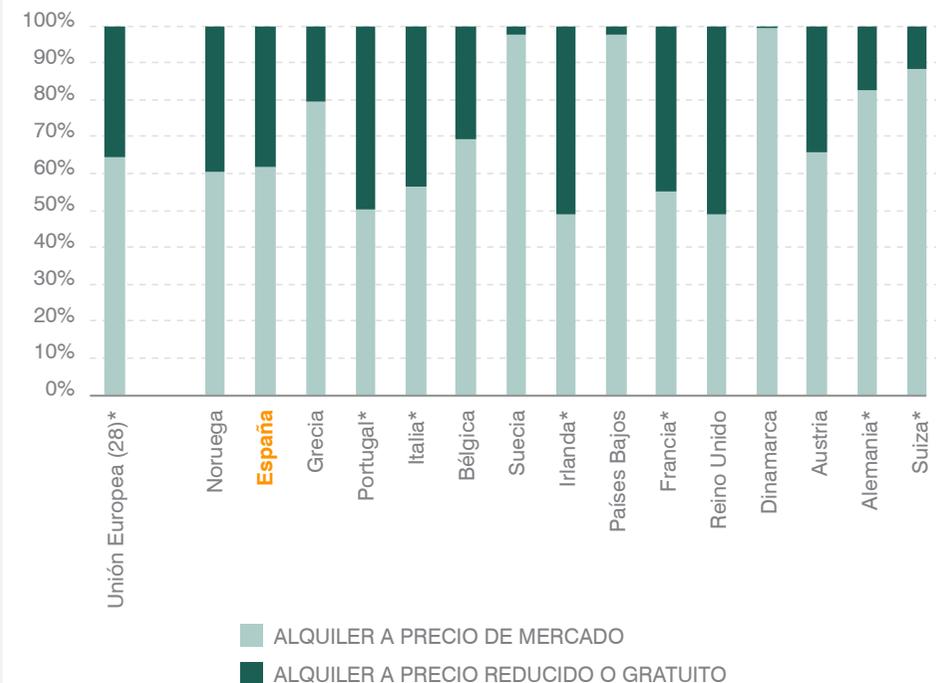
La **Comunidad de Madrid** es la que ha experimentado un **crecimiento más importante desde 2004**, de modo que, con un **28,9%** de hogares residiendo bajo este régimen, ocupa en 2016 el tercer lugar del *ranking*, solo por detrás de los dos archipiélagos.

Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida. Hogares por régimen de tenencia.

La población que paga una **renta a precio de mercado en España** ha pasado del **12,7%** del total en **2015** al **13,8%** en **2016**, experimentando el mayor incremento de los principales países de la UE.

Fuente: Eurostat

REPARTO DEL MERCADO DE ALQUILER EN ALGUNOS PAÍSES DE LA UE RESPECTO A LA RENTA PAGADA



Fuente: Eurostat. Reparto porcentual del total de población que vive alquilada según la renta pagada. Nota: los datos corresponden al año 2016, salvo los países señalados con *, cuyos datos son de 2015.

2/ PERFIL DE LOS HOGARES

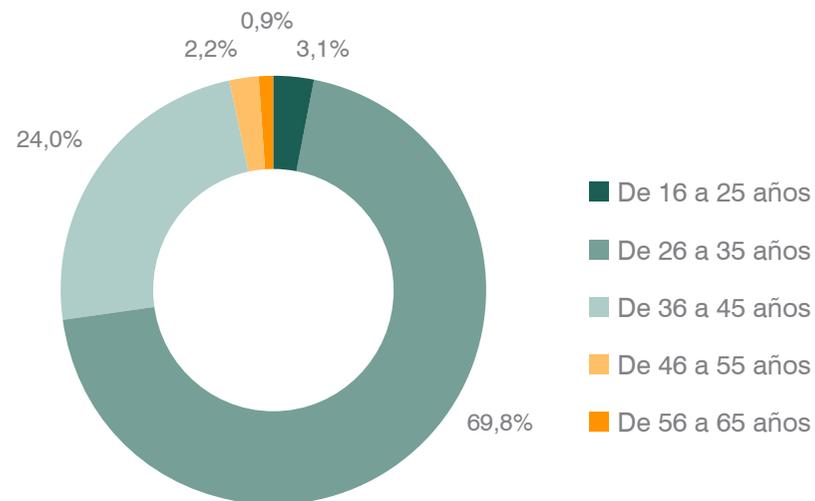


1.012 APIs opinan



EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, casi el **70%** de los arrendatarios de las zonas en las que operan tienen entre **26 y 35 años**.



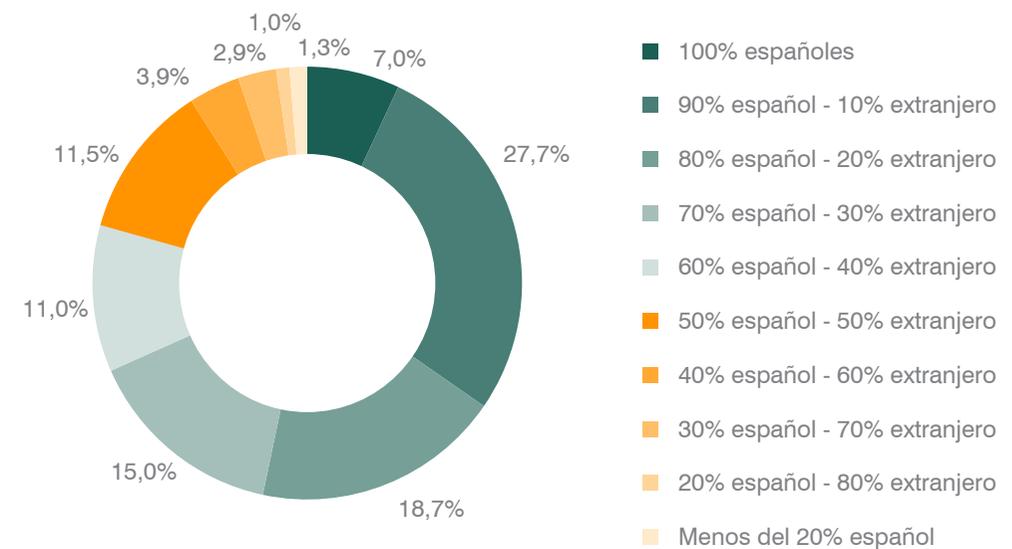
Fuente: Servihabitat

REPARTO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS ENTRE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS ENTRE LOS APIs ENTREVISTADOS

Solo un **7%** de los APIs realiza sus operaciones de alquiler **exclusivamente con clientes españoles.**

Casi el **80%** de la Red tiene como **clientes mayoritarios a los españoles.**

Para cerca del **10%** de APIs más de la mitad de sus **clientes son extranjeros.**



Fuente: Servihabitat

3/ DEMANDA DE VIVIENDA DE ALQUILER



1.012 APIs opinan



VIVIENDAS MÁS DEMANDADAS



EN
ALTURA:
2 dormitorios



UNIFAMILIAR
ADOSADA:
3 dormitorios



UNIFAMILIAR
AISLADA:
4 dormitorios



NÚMERO DE MESES QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA (tiempo medio)*

La rotación de viviendas ofertadas en alquiler se ha incrementado notablemente en el último semestre en todas las regiones. De media, una vivienda tarda algo más de mes y medio en alquilarse en España, aunque en Cataluña y la Comunidad de Madrid ese tiempo se reduce aún más.

En mercados muy activos, como son las ciudades de Madrid y Barcelona, una vivienda puede tardar pocos días en alquilarse.

	Mar-17	Sep-17
España	2,13	1,71
Andalucía	2,41	1,80
Cataluña	1,68	1,47
Comunidad de Madrid	1,73	1,50
Comunidad Valenciana	2	1,80
Resto	2,23	1,73

* Tiempo medio para viviendas comercializadas en condiciones y precio de mercado.



4/ OFERTA

En España, la oferta media de alquiler es de **2,5 viviendas** por cada 1.000 habitantes y **5,3** por cada 1.000 hogares.

La oferta es **más abundante** en provincias como **Salamanca, Alicante, Ciudad Real, Segovia, Burgos** y **Cantabria**, teniendo en cuenta tanto la población como el número de hogares.

Por comunidades, destacan **Andalucía, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha** y **la Comunidad Valenciana** con una oferta de vivienda en alquiler por habitante y por hogar por encima de la media española.



Datos según oferta disponible en el mercado en septiembre de 2017



Fuente: Servihabitat

5/ PRECIO

En comunidades como **Madrid, Cataluña, la Comunidad Valenciana**, las **Islas Canarias** y algunas provincias como Málaga, Sevilla, Zaragoza o Vizcaya se experimenta una **tendencia creciente en los precios**, aunque los avances tienden a la estabilidad.

En el segundo semestre del año, la **subida media** del precio se situará en torno al **2%** respecto a los seis meses precedentes.



1.012 APIs opinan



El **45,5%** de los APIs opina que **el precio de los alquileres subirá** en los próximos meses, concretamente entre un **2% y un 5%** para casi uno de cada cuatro agentes.

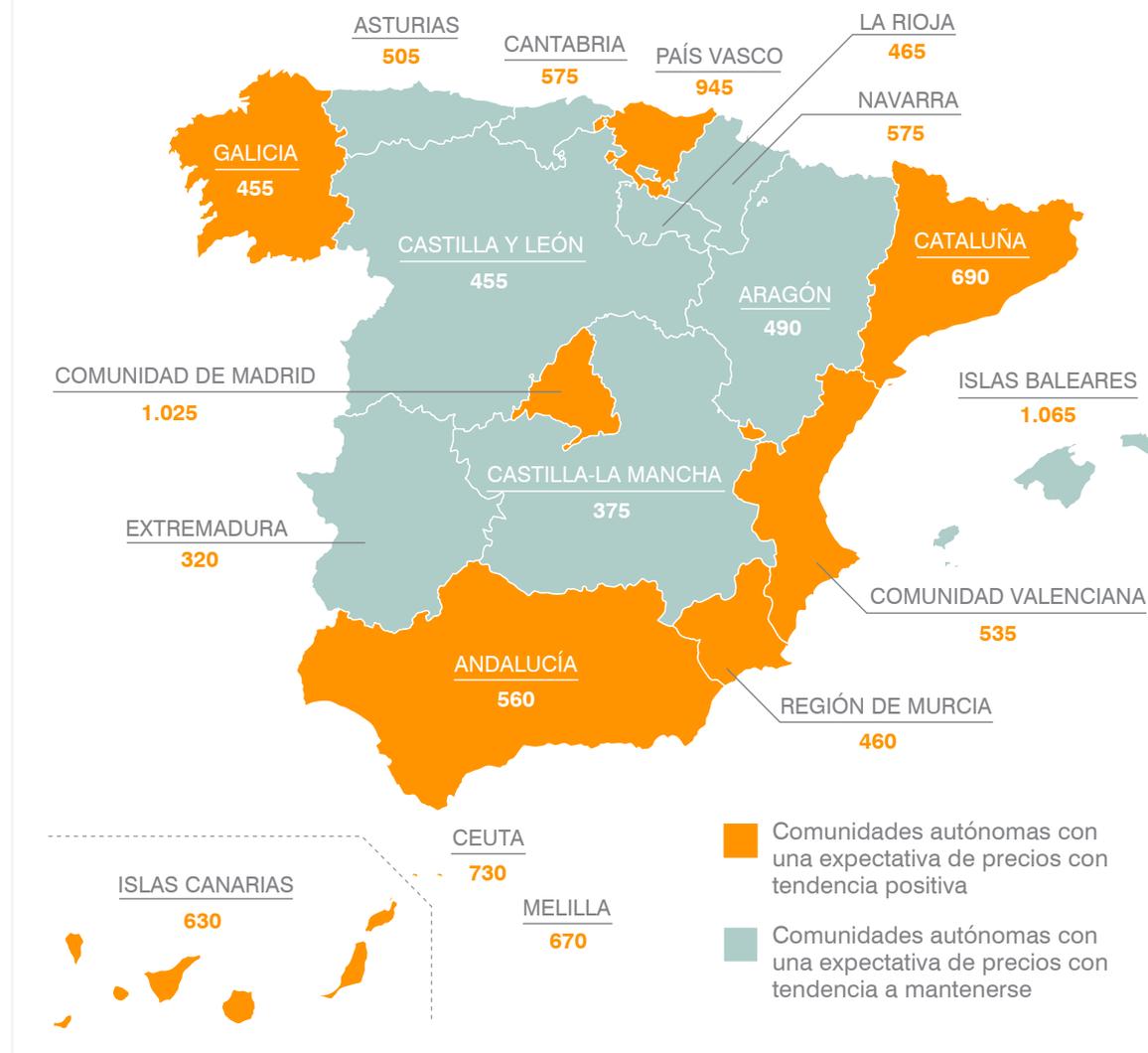
No obstante, el **53,5%** considera que los precios **se mantendrán estables**.

Precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m²:

620€

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA Y TENDENCIA ESPERADA EN EL PRÓXIMO SEMESTRE

Precio en € para una vivienda de 80-90 m²



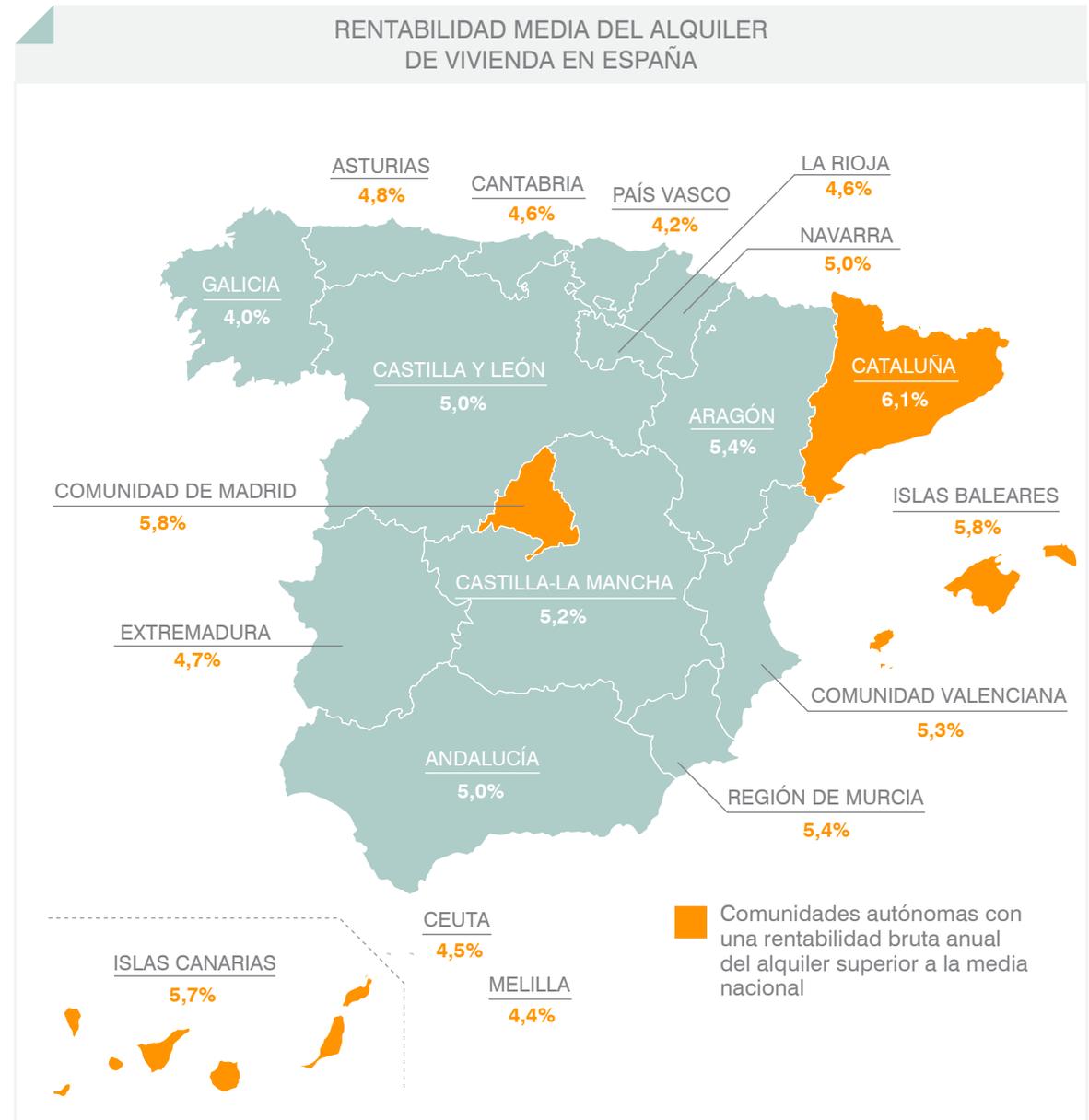
Fuente: Servihabitat

6/ RENTABILIDAD

Barcelona, Las Palmas, Valencia, Madrid, Huelva y Baleares son las provincias con una rentabilidad por encima de la media española. Ciudad Real, Cuenca, Lleida y Zaragoza se encuentran en línea con la media del país.

Cataluña, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares y las Canarias son las comunidades autónomas con una rentabilidad bruta del alquiler superior a la media del país.

Las Islas Canarias, Andalucía y la Comunidad Valenciana son las comunidades que más han incrementado su rentabilidad respecto al semestre anterior.



Fuente: Servihabitat

7/ PRINCIPALES CONCLUSIONES

El mercado de alquiler residencial en España continúa presentando una **tendencia positiva**, tal como puede observarse en los resultados obtenidos a partir del análisis de mercado realizado. Destacan los siguientes parámetros:



El **volumen de oferta de viviendas** que un potencial arrendatario puede encontrar en el mercado para escoger su futura residencia se ha ido **reduciendo progresivamente** a lo largo de los últimos meses, como consecuencia del **acortamiento de los tiempos medios** en que tarda en alquilarse una vivienda, así como de la **escasez de parque residencial** destinado al alquiler.



Los **precios se han elevado** en la mayor parte de las provincias en los últimos seis meses, si bien han experimentado una moderación en los incrementos. La tendencia para el cierre de 2017 y el inicio del 2018 continúa siendo positiva. **El ritmo de crecimiento de los precios se situará en torno al 2%**, aunque en varias provincias el incremento se verá estancado.



La **rentabilidad** del alquiler residencial en España continúa siendo **interesante**, con ligeros incrementos en algunas provincias y una tendencia al mantenimiento en el resto.



Las expectativas que los APIs consultados presentan sobre el mercado del alquiler residencial muestran un **claro optimismo**, con una tendencia al **mantenimiento o incremento de las rentas**, así como al mantenimiento del volumen de operaciones en el mercado.

El mercado sigue presentando diferentes comportamientos en función de la zona analizada. Existen **tres submercados** claramente diferenciados:

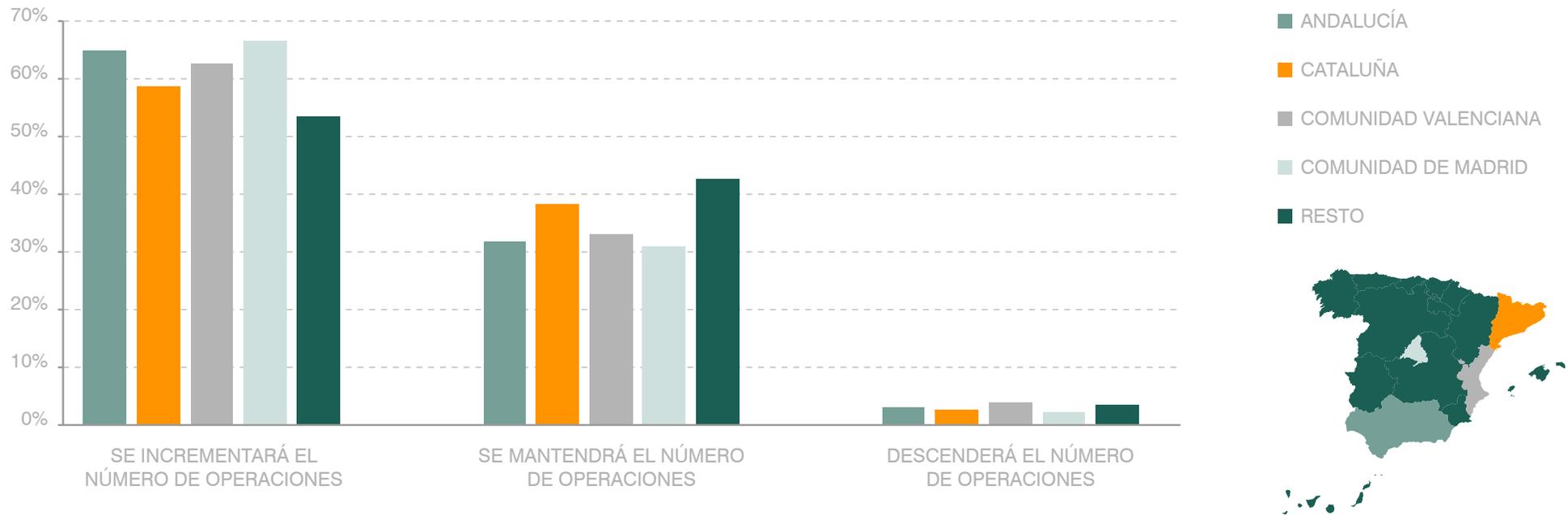


- **Madrid y Barcelona**, con mayor actividad que el resto. Presentan un incremento claro de precios, muy influenciado por la incidencia del alquiler turístico, y una clara reducción de los tiempos necesarios para alquilar un inmueble.
- **Las ciudades con más de 300.000 habitantes**, con ritmos más atenuados de actividad aunque también positivos, que presentan un menor crecimiento del precio y también unos tiempos más elevados para el alquiler de viviendas.
- ▶ **El resto de ubicaciones**, cuyos mercados de alquiler residencial se encuentran más estancados en cuanto a su evolución y que muestran tendencias más planas en sus indicadores.

7/ PRINCIPALES CONCLUSIONES

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA EN LAS PRINCIPALES CC.AA.

Esta percepción de la buena marcha del mercado de alquiler se refleja también en la opinión mostrada por la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat: **casi el 60% cree que las operaciones de alquiler se incrementarán respecto a las de las compraventas en el próximo semestre** (un 65% en el caso de los encuestados de la Comunidad de Madrid y de Andalucía).



Fuente: Servihabitat

7/ PRINCIPALES CONCLUSIONES

En los últimos meses, **el impulso del alquiler turístico está influyendo en el incremento de precios**, no solo en las localidades en que este tipo de alquiler es más frecuente, sino también en otras, animadas por los movimientos turísticos que se producen en la época estival. En este sentido, se han dado repuntes notorios en julio y, sobre todo, agosto. **La regulación de este tipo de alquiler, que ya se está produciendo en muchas comunidades autónomas, resulta necesaria** para evitar un efecto contagio, especialmente en el momento actual, en que la inflación es elevada y está comportando esfuerzos mayores a los hogares sobre sus rentas, con respecto a años atrás.



El interés inversor por el mercado residencial continúa creciendo. Si bien no se está notando un especial interés por el desarrollo de viviendas para el alquiler (la mayoría siguen enfocadas a la venta), los inversores patrimonialistas están encontrando oportunidades en el mercado residencial a partir de la adquisición de edificios ya alquilados que, posteriormente, terminarán incorporándose a una futura socimi en la mayoría de los casos. A menor escala, y ante la rentabilidad superior que continúa ofreciendo el alquiler frente a otras alternativas de inversión (por ejemplo, las financieras), el interés de los particulares por la compra de viviendas para su posterior puesta en alquiler sigue siendo muy elevado.



Cualquier medida adicional que se tome para que el alquiler continúe siendo una opción viable para muchos hogares, suponiendo un esfuerzo inferior al que requiere la adquisición de una vivienda, servirá para que avance el alquiler como opción residencial, lo que se traducirá en un mayor equilibrio en el mercado. En este sentido, destacan propuestas recientes de algunos ayuntamientos, encaminadas a **incrementar el parque residencial público en alquiler**, que contribuirán a mejorar este equilibrio.



La mayor **movilidad geográfica**, la creación de una **cultura del alquiler en los hogares más jóvenes** y el **impacto del turismo** siguen siendo los principales factores que impulsan al alza el mercado residencial destinado al alquiler en España.

La *yield* que se está exigiendo ahora por parte de los inversores en las grandes operaciones producidas en Madrid o Barcelona se sitúa ya por **debajo del 4,5%**. En las capitales medias, sobre el 5,5% y, en las capitales con poca demanda, donde no hay grandes inversores sino solo pequeño inversor o particular, los casos son mucho más heterogéneos.

/ METODOLOGÍA

La información que aparece en el presente documento ha sido elaborada a partir de fuentes oficiales, datos propios de la cartera de inmuebles de alquiler gestionada por Servihabitat, así como de los principales portales inmobiliarios que ofrecen viviendas en alquiler.

ENCUESTAS A LA RED DE AGENTES COLABORADORES (APIs) DE SERVIHABITAT

Para establecer el pulso sobre la evolución del mercado residencial según la opinión de los agentes comerciales que conforman la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, se ha optado por la elaboración de una encuesta. Para ello, se ha redactado un cuestionario estructurado y diseñado al efecto.

Las preguntas se han formulado en función del área geográfica en la que cada agente ejerce su labor comercial, así como el mercado principal de demanda al que se dirige: primera residencia, segunda residencia o ambas.





Servihabitat

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Tel: (+34) 902 15 01 02 | contactocorporativo@servihabitat.com



AVISO: Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.