

Mercado de alquiler residencial en España

SERVIHABITAT TRENDS

Segundo semestre de 2018



COMPROMISO, EQUIPO Y LIDERAZGO

El mercado de alquiler residencial continúa presentando unos indicadores que reflejan su **buena marcha, aunque se prevé que se inicie un periodo de estabilización** en este segmento del mercado



1. ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA PARA 2018

LOS PRINCIPALES INDICADORES DEL SECTOR PRESENTAN UNA EVOLUCIÓN FAVORABLE PARA CONSOLIDAR EL AVANCE DEL MERCADO RESIDENCIAL



Nota: E (estimación), P (previsión)



2. EVOLUCIÓN DEL ALQUILER EN ESPAÑA

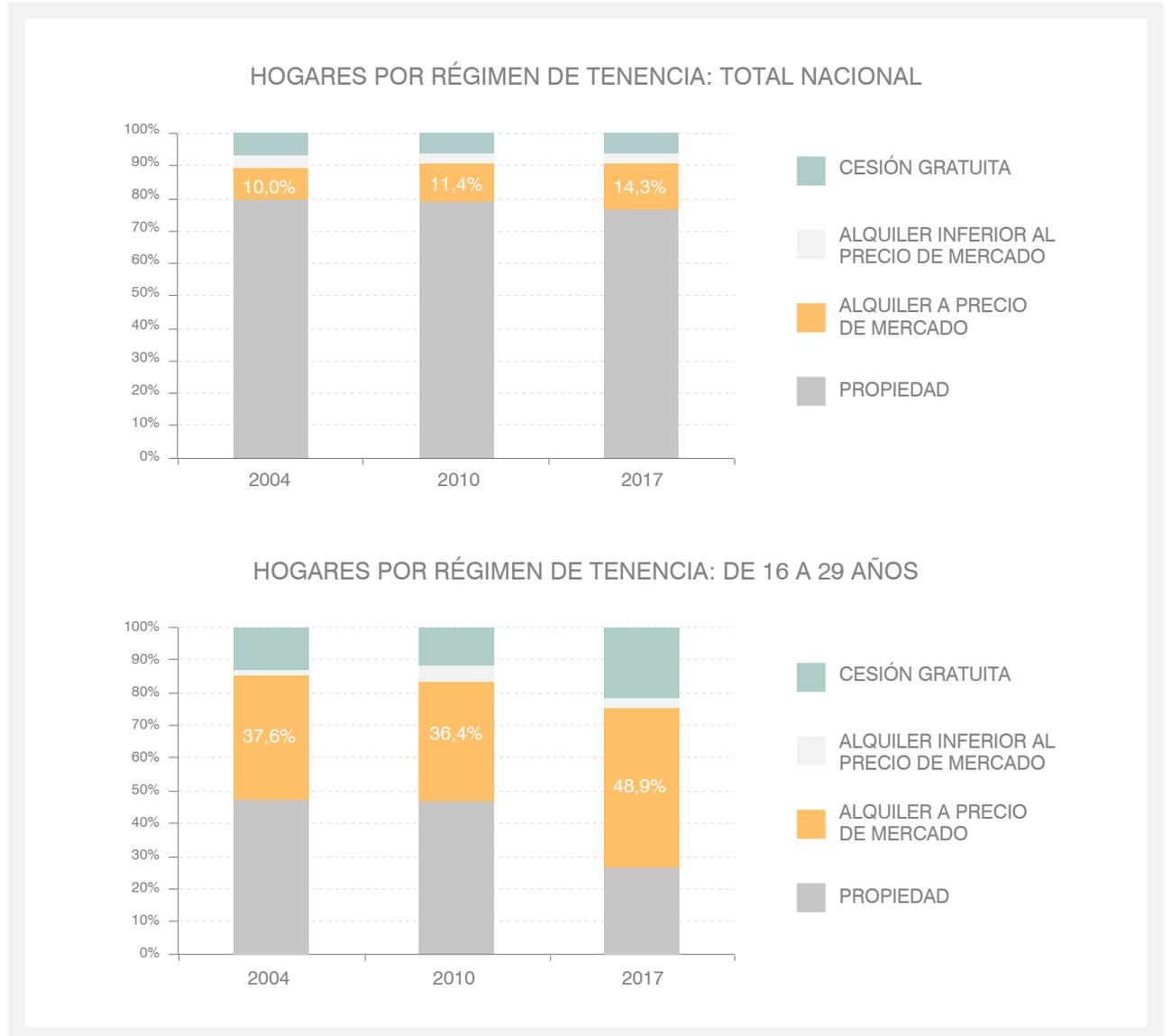
LA POBLACIÓN QUE RESIDE EN ALQUILER SIGUE AUMENTANDO, SOBRE TODO ENTRE LOS JÓVENES



Fuente: Eurostat (datos de 2017)

Los nuevos resultados muestran como en 2017 ha continuado la **progresión creciente de la población que reside en alquiler**.

Resulta muy relevante cómo la población más joven cada vez se decanta en mayor medida por el alquiler como opción residencial. Según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, casi la mitad de los hogares entre **16 y 29 años** reside en régimen de alquiler a precio de mercado, pasando del 47,8% registrado en 2016 al **48,9%** actual.



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

3. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA

AUMENTO DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS, TANTO PLURIFAMILIARES COMO UNIFAMILIARES



Más del **27%** de las viviendas principales **plurifamiliares** en España se encuentran en régimen de alquiler



En el caso de las **unifamiliares** el alquiler supone el **13,8%**.

VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS/ EN PROPIEDAD EN ESPAÑA POR TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO

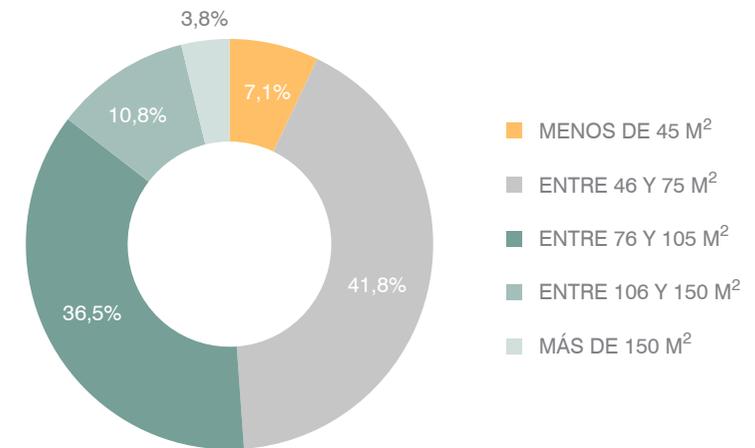
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Plurifamiliar en propiedad | 74,4% | 73,6% | 73,0% | 73,0% | 72,4% |
| Plurifamiliar en alquiler | 25,6% | 26,4% | 27,0% | 27,0% | 27,6% |
| Unifamiliar en propiedad | 88,5% | 87,1% | 86,1% | 87,1% | 86,2% |
| Unifamiliar en alquiler | 11,5% | 12,9% | 13,9% | 12,9% | 13,8% |

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo.



El **48,9%** de las viviendas en alquiler tienen **menos de 75 m²**

VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL

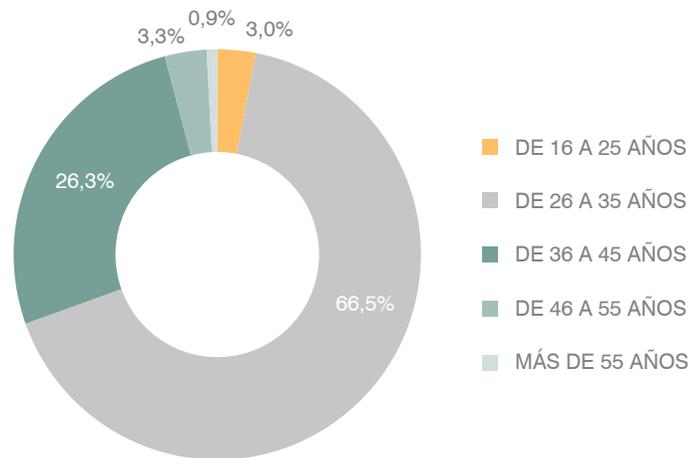


Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

4. PERFIL DE LOS HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER EN ESPAÑA

LA EDAD MEDIA DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER HA AUMENTADO

EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER



Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, se ha producido un ligero aumento de la edad media de los demandantes de vivienda en alquiler. Mientras que en marzo de este año **el porcentaje de los menores de 35 años** se elevaba a un 73,6% del total, actualmente **se ha reducido** al 69,5%. De este modo, **se incrementa el porcentaje de los que tienen entre 36 y 45 años**, y lo hace con 2,5 puntos porcentuales.

Fuente: Servihabitat

El alquiler continúa siendo la **opción mayoritaria en los hogares que cuentan con algún miembro extranjero** (mixto y exclusivamente extranjeros)

NÚMERO DE HOGARES SEGÚN NACIONALIDAD DEL HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2017)

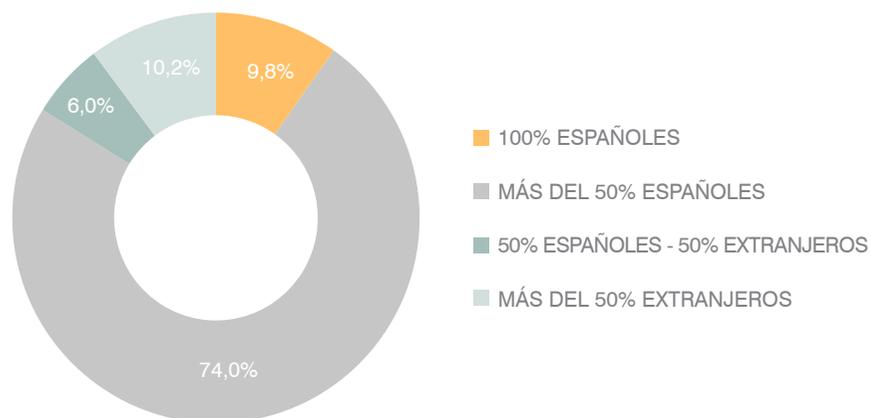
| | PROPIA | ALQUILADA | CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO |
|--|--------|-----------|-----------------------------|
| Hogar exclusivamente español | 81,9% | 12,7% | 5,4% |
| Hogar mixto (con españoles y extranjeros) | 46,1% | 49,3% | 4,6% |
| Hogar exclusivamente extranjero con todos sus miembros de la misma nacionalidad | 27,9% | 68,4% | 3,7% |
| Hogar exclusivamente extranjero con miembros de distinta nacionalidad | 27,8% | 69,5% | 2,7% |

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo

4. PERFIL DE LOS HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER EN ESPAÑA

INCREMENTO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS CON LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS ESPAÑOLES

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



En opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs), **la demanda de hogares mayoritariamente españoles ha aumentado**, del 79,7% al 83,8%.

El número de agentes que opinan que el 100% de los hogares demandantes tienen nacionalidad española ha registrado el incremento más relevante. Este grupo ha aumentado en 3,6 puntos porcentuales.

Fuente: Servihabitat

Se mantiene una propensión mayor a residir en régimen de alquiler entre los hogares **unipersonales o monoparentales**, acercándose casi al **20%**

NÚMERO DE HOGARES SEGÚN EL TIPO DE HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2017)

| | PROPIA | ALQUILADA | CEDIDA GRATIS O BAJA PRECIO |
|---|--------|-----------|-----------------------------|
| Hogar unipersonal | 73,1% | 18,6% | 8,3% |
| Hogar monoparental | 75,3% | 19,3% | 5,4% |
| Pareja sin hijos que convivan en el hogar | 81,0% | 15,4% | 3,6% |
| Pareja con hijos que convivan en el hogar | 79,8% | 16,0% | 4,2% |

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo

5. DEMANDA

EL TIEMPO MEDIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA AUMENTA, MENOS EN CATALUÑA Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID



914 APIs opinan



VIVIENDAS MÁS DEMANDADAS



NÚMERO DE MESES MEDIO QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA

| | mar-17 | sep-17 | mar-18 | sep-18 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|---------------|
| España | 2,13 | 1,71 | 1,67 | 1,77 ▲ |
| Andalucía | 2,41 | 1,8 | 1,74 | 1,87 ▲ |
| Cataluña | 1,68 | 1,47 | 1,51 | 1,44 ▼ |
| Comunidad de Madrid | 1,73 | 1,5 | 1,43 | 1,41 ▼ |
| Comunidad Valenciana | 2 | 1,8 | 1,67 | 1,86 ▲ |
| Resto | 2,23 | 1,73 | 1,74 | 1,88 ▲ |

El número de meses que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España ha experimentado un ligero aumento respecto a los dos análisis realizados anteriormente.

Este cambio de tendencia no se ve reflejado **en la Comunidad de Madrid y Cataluña**, cuyo tiempo medio de alquiler para una vivienda **continúa descendiendo**.

Fuente: Servihabitat



6. OFERTA

CAMBIO DE TENDENCIA EN LA OFERTA DISPONIBLE CON UN INCREMENTO INTERANUAL



≈ **105.000**

viviendas en alquiler
disponibles en España

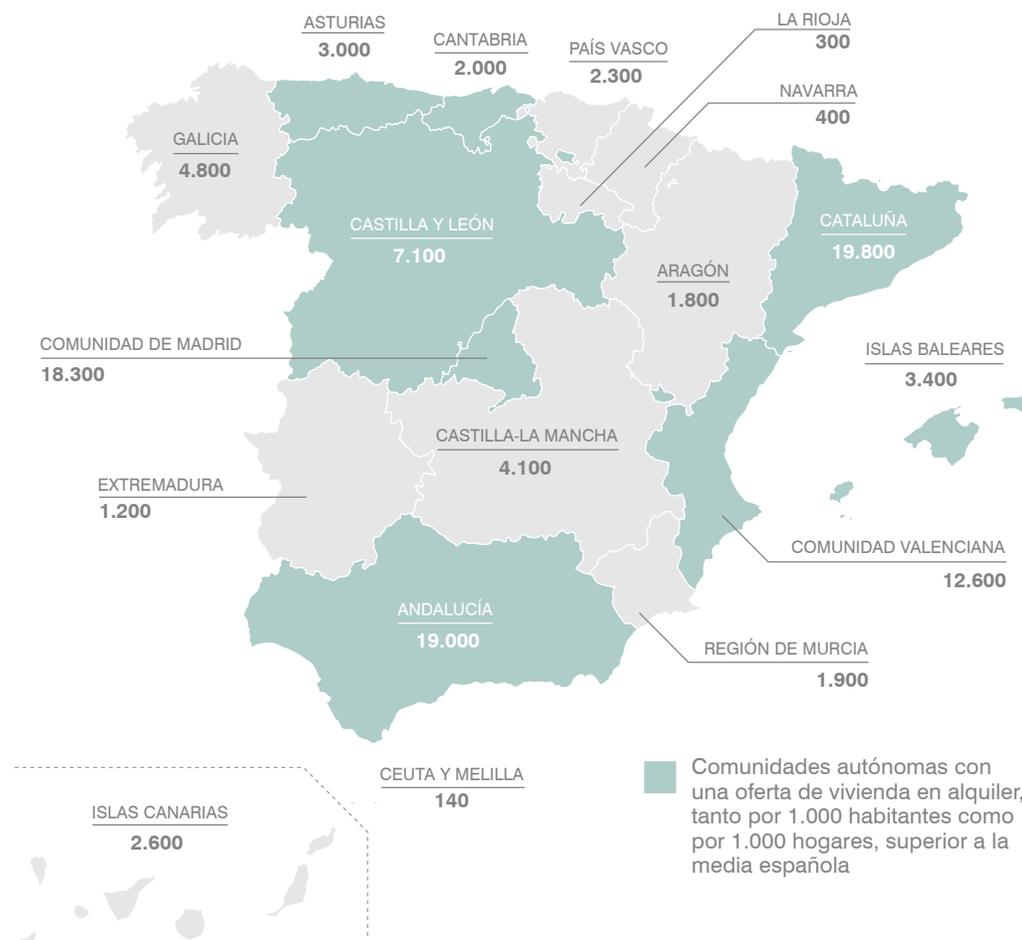
**+16,4% RESPECTO A LA OFERTA
DISPONIBLE EN MARZO DE 2018**

Datos según oferta disponible en el mercado en septiembre de 2018

La **oferta disponible ha experimentado** un incremento interanual del 7%. Aunque no es un aumento relevante, dado el montante total de las cifras estimadas, sí supone **un cambio de tendencia**. Los puntos en los que más se ha dejado notar este incremento respecto a las cifras estimadas hace un año son, por este orden, las Islas Baleares, Cataluña, Comunidad de Madrid e Islas Canarias.

En España, existen **2,2 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes** y **5,7 por cada 1.000 hogares**

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA Nº de viviendas



Fuente: Servihabitat

7. PRECIO

CONTINÚA LA TENDENCIA AL ALZA EN EL PRECIO PERO CON CRECIMIENTOS MÁS MODERADOS DURANTE EL SIGUIENTE SEMESTRE



La **tendencia al alza en el precio del alquiler continuará**, pero la previsión es que lo haga **con crecimientos más moderados** que los que se han registrado hasta el momento.

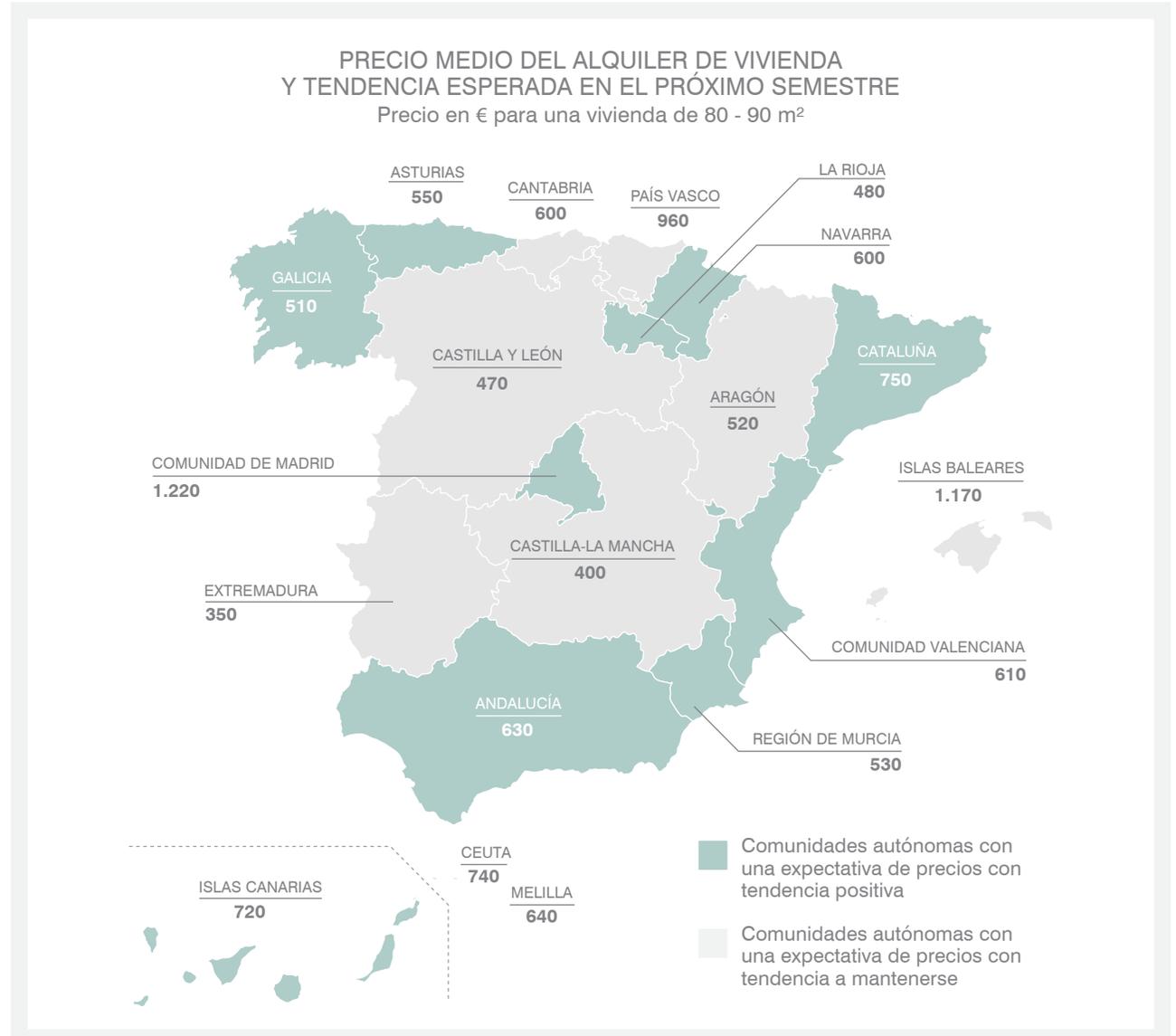
En general, las comunidades que conservan una tendencia al mantenimiento de precios son Aragón, Islas Baleares, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, País Vasco y las dos ciudades autónomas. En el resto de las comunidades, las previsiones para los próximos meses continúan siendo alcistas.

Se espera que el **incremento medio** del precio durante los siguientes seis meses sea del **1,5% – 2%**, sustentado todavía en los mercados de las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, así como los principales mercados costeros.

914 APIs opinan



Uno de los indicadores de esta tendencia al mantenimiento de los precios del alquiler es que casi **el 55% de los APIs apuntan a la estabilidad**, mientras que un poco más del **40% opina que los precios continuarán subiendo**



Fuente: Servihabitat

8. RENTABILIDAD

LA RENTABILIDAD SE MANTIENE EN BAREMOS MUY PARECIDOS



5,6%

rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler

VS 5,7% RESPECTO AL SEMESTRE ANTERIOR

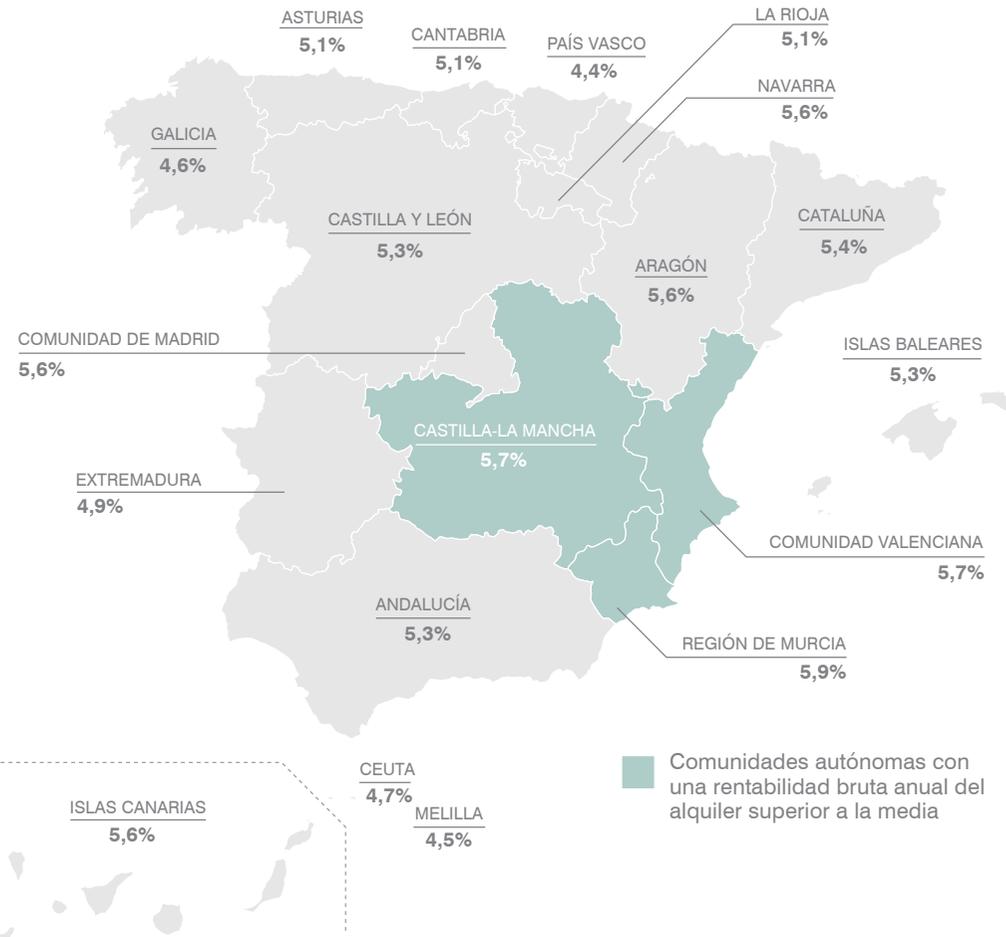
> Huelva, Las Palmas y Valencia se mantienen con rentabilidades por encima de la media nacional, a las que se suman Soria, Ciudad Real, Toledo y Murcia.

> La Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña, Islas Baleares, Islas Canarias y Ceuta presentan precios medios superiores a la media, pero rentabilidades iguales o inferiores a la media nacional.

> Las comunidades de Aragón, Castilla-La Mancha, Islas Canarias, Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid, Región de Murcia y Navarra son las que disponen de una rentabilidad igual o superior a la media española.

> Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia disponen de precios más asequibles pero con rentabilidades brutas destacadas (entre el 5,7% y el 5,9%).

RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

9. PRINCIPALES CONCLUSIONES

Los indicadores que ayudan a conocer la marcha del mercado de alquiler en España continúan reflejando una buena evolución, si bien, tras varios semestres de continuas expectativas de crecimiento en casi todos ellos, algunos muestran un ligero agotamiento.

> El **cambio de tendencia** que se detecta en el volumen de la oferta tiene su explicación en **varias causas**. Por un lado, el hecho de que actualmente los **propietarios de inmuebles no retienen el producto como antes**, sino que lo ponen inmediatamente en el mercado. Además, se ha detectado que **la distancia que existe entre el precio al que el arrendador quiere alquilar y el que el futuro inquilino está dispuesto a pagar, ha crecido de forma ligera** respecto a los semestres anteriores, de modo que, el periodo de permanencia del inmueble en el mercado es levemente superior. Este factor también provoca que, en el análisis estático realizado, el volumen de oferta detectado sea mayor.

> El **precio de la vivienda** en alquiler lleva creciendo de forma ininterrumpida desde hace más de tres años. De cara al futuro, se espera que **el incremento en el próximo semestre sea más moderado** y se mantenga en torno al 1,5% - 2%. El aumento de los precios del alquiler está tensionando más el mercado, de modo que **los inquilinos cada vez están menos dispuestos a incrementar el esfuerzo financiero** que realizan, dilatando los periodos de comercialización.

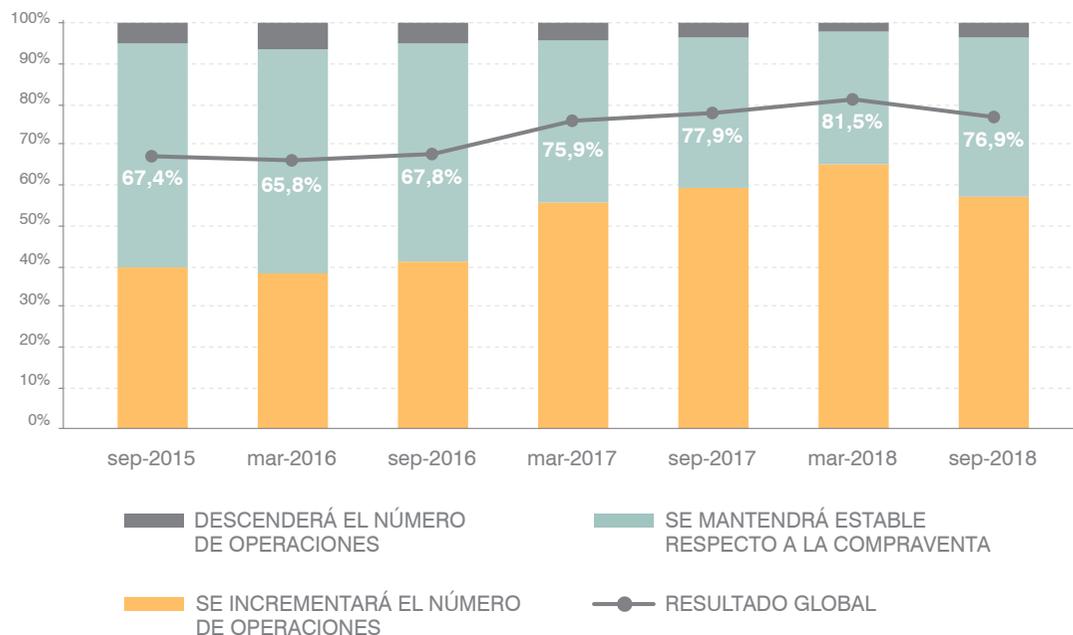
Una de las consecuencias del alza en el precio del alquiler se deja ver en el **desplazamiento de la población** desde lugares más caros en el centro de las grandes ciudades a otros más económicos en sus **áreas metropolitanas**.

> La **rentabilidad se mantiene en baremos muy parecidos** a los que presentaban los dos semestres anteriores, con algunas variaciones a nivel provincial entre aquellas que presentan mayores rentabilidades, propias de los momentos puntuales en que se realizan los cálculos. **La Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña, las Islas Baleares, las Islas Canarias y Ceuta presentan precios medios superiores a la media pero rentabilidades iguales o inferiores.**



9. PRINCIPALES CONCLUSIONES

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA



Las expectativas de los APIs son algo más moderadas respecto al volumen de actividad futuro comparado con las compraventas, situándose el índice en valores similares a los de hace un año, pero inferiores a los estimados en marzo.

Por comunidades autónomas el resultado refleja un descenso en el Índice Servihabitat en todas ellas, con inferior incidencia en Andalucía y la Comunidad de Madrid que mantienen niveles muy por encima del resto de comunidades. En la Comunidad Valenciana y Cataluña respectivamente, los resultados reflejan una estabilización de cara al próximo trimestre, con un incremento mayor de las opiniones que tienden a un mantenimiento de la situación actual en detrimento de las que tienden a continuar con un aumento en el volumen de operaciones de alquiler.

Según los datos analizados, parece que podríamos estar asistiendo al inicio de un periodo de **estabilización** en el mercado de alquiler, sobre todo en cuanto al **incremento de precios** se refiere. La **demanda continúa siendo muy elevada** y los propietarios de los inmuebles ponen el producto disponible en el mercado, manteniendo un **elevado dinamismo**. No obstante, el ligero **aumento de los tiempos de comercialización** y la tendencia a la **estabilidad en el volumen de operaciones**, así como el **aumento del esfuerzo de las familias** para residir en una vivienda en alquiler, **parecen apuntar hacia la moderación**.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

10. 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

MADRID

Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA

C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

Tel: (+34) 935 917 003 | 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.