

# MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA

SERVIHABITAT TRENDS



**S**ervihabitat establece el pulso sobre la evolución del mercado de alquiler residencial en España. El estudio muestra el crecimiento notable que está experimentando este sector en los últimos años, lo que supone una excelente oportunidad de consolidación y un atractivo para la entrada de nuevos propietarios de vivienda destinada a este fin.



# 1/ SITUACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER

Según las estadísticas oficiales, en los últimos años se está incrementando el número de hogares que viven en régimen de alquiler. Esto ha conllevado un aumento del porcentaje de viviendas que se destinan a este fin, equilibrando el mercado de propiedad y el del alquiler. España se acerca de este modo a otros países europeos y a Estados Unidos.

## CAMBIO ESTRUCTURAL DEBIDO A:

- Situación económica en España en los últimos años.
- Crisis financiera que ha atravesado el sector.
- Mayor limitación y control del crédito.
- Pérdida de capacidad de ahorro de las familias y precariedad laboral.
- Supresión de los incentivos fiscales a la compra.
- Incremento de la movilidad laboral.
- Nuevos modelos de familia.
- Aumento de la demanda de alquiler por parte del turismo.
- No expectativa de revalorización de las viviendas como inversión.



**Más del 40%** de las nuevas operaciones de Servihabitat se realizan en el **mercado del alquiler**.

## PERCEPCIÓN SOBRE LA VIVIENDA EN LAS NUEVAS GENERACIONES:

- Bien de consumo.
- Para el disfrute durante un horizonte temporal limitado.
- Debe adaptarse a los cambios sociales y laborales actuales.



## 2/ ALQUILER RESIDENCIAL EN EUROPA

- Hay 13 países dentro de la UE28 con un porcentaje de población que paga el alquiler a precio de mercado superior al **12,7% de España**.<sup>(1)</sup>
- **Suiza** es el primer país, con el **49,2%** de la población residente que vive de alquiler.<sup>(1)</sup>
- **Rumanía** es el país con menor porcentaje de población viviendo en alquiler, un **0,7%**.<sup>(1)</sup>

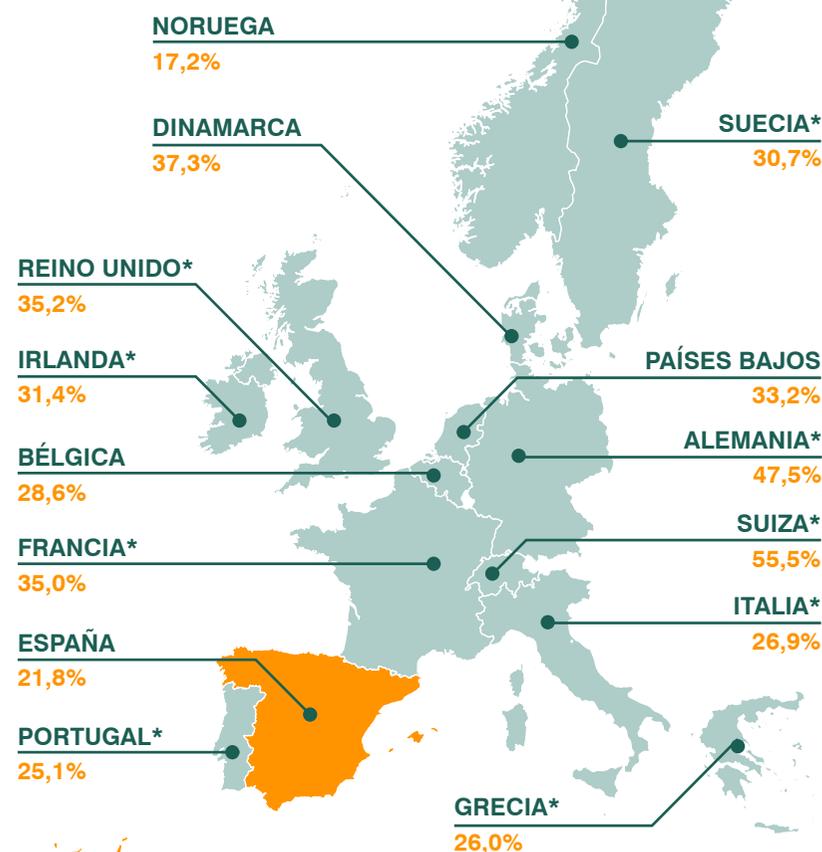
### LA EVOLUCIÓN DEL ALQUILER NO ES UNIFORME EN LOS PAÍSES DE LA UE:

- En países como Irlanda, Reino Unido, Bulgaria o Estonia, el porcentaje de población que reside en régimen de alquiler se ha incrementado considerablemente.
- A una escala inferior se encuentran España, Dinamarca, Austria, Hungría o Eslovenia, que también experimentan una tendencia creciente en el alquiler.
- Sin embargo, hay países como Polonia, especialmente, aunque también Francia, República Checa, Croacia o Eslovaquia, en que la propiedad está ganado terreno al alquiler.

(1) Para el cálculo no se ha tenido en cuenta la población que reside en viviendas cedidas por un tercero o cuya renta tiene algún tipo de subvención, sino solo la población que paga una renta a precio de mercado.

### RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EUROPA

% de población en régimen de alquiler



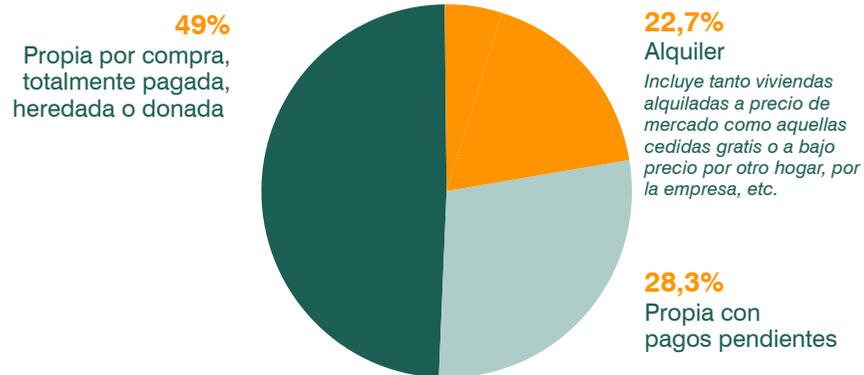
Fuente: Eurostat. Incluye la población que paga una renta a precio de mercado y la que reside en viviendas cedidas por un tercero o cuya renta tiene algún tipo de subvención.

Nota: Los datos corresponden al año 2015, salvo los países señalados con \*, cuyos datos son de 2014.

# 3/ ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA

De los más de 18,3 millones de viviendas principales existentes en España en 2015, casi **4,2 millones se encuentran ocupadas en régimen de alquiler: el 22,7%**.

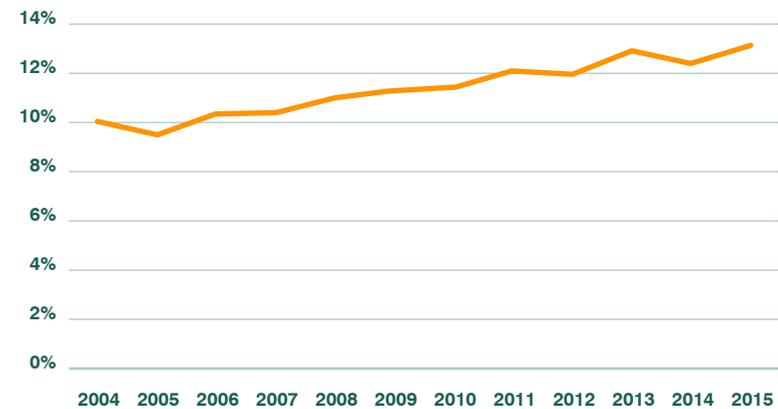
## VIVIENDAS PRINCIPALES EN ESPAÑA POR RÉGIMEN DE TENENCIA



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

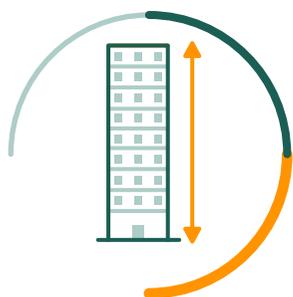
El número de hogares que viven en alquiler a precio de mercado en España ha pasado del 9,5% en 2005 al **13,1% en 2015**.

## EVOLUCIÓN DEL ALQUILER A PRECIO DE MERCADO EN ESPAÑA



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

## 4/ PERFIL DE LA VIVIENDA PRINCIPAL ALQUILADA



Se encuentran en edificios de 10 o más viviendas  
**(más del 50%)**



Viviendas plurifamiliares  
**(27%)**



Menos de 90 m<sup>2</sup>u  
**(73,5%)**



Construida antes de 1981  
**(57,7%)**

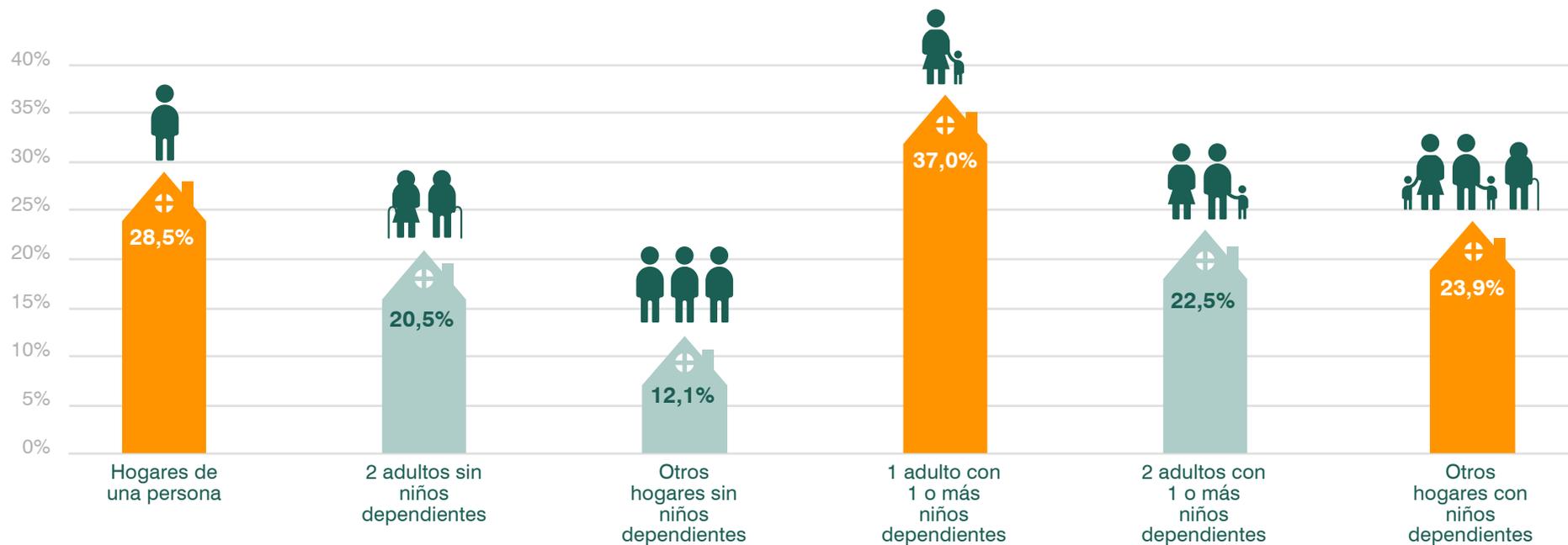


## 5/ PERFIL DE LOS HOGARES

**Familias monoparentales** (un adulto con niños que dependen de él): el **37%** de estos hogares residen en régimen de alquiler. Este segmento es el que más ha crecido en los últimos 10 años, casi 5 puntos porcentuales.

Le siguen los **hogares unipersonales (28,5%)** y los formados por **más de dos adultos con niños (23,9%)**, que se han incrementado notablemente en los últimos 10 años.

### COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES QUE VIVEN DE ALQUILER EN ESPAÑA

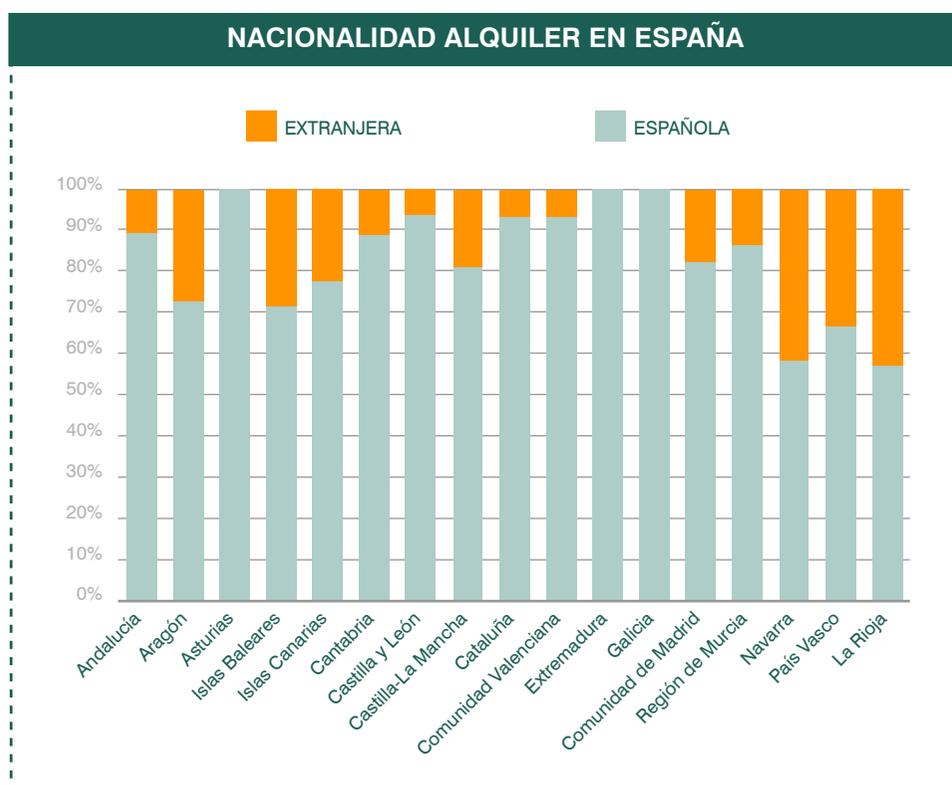


Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida. Hogares por régimen de tenencia.

## LA DEMANDA EXTRANJERA

El mercado de alquiler español tiene un importante componente de demanda extranjera, tanto por **motivos laborales** como por **turismo**. Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, un **13,9%** afirma que realiza sus operaciones de **alquiler mayoritariamente con extranjeros**.

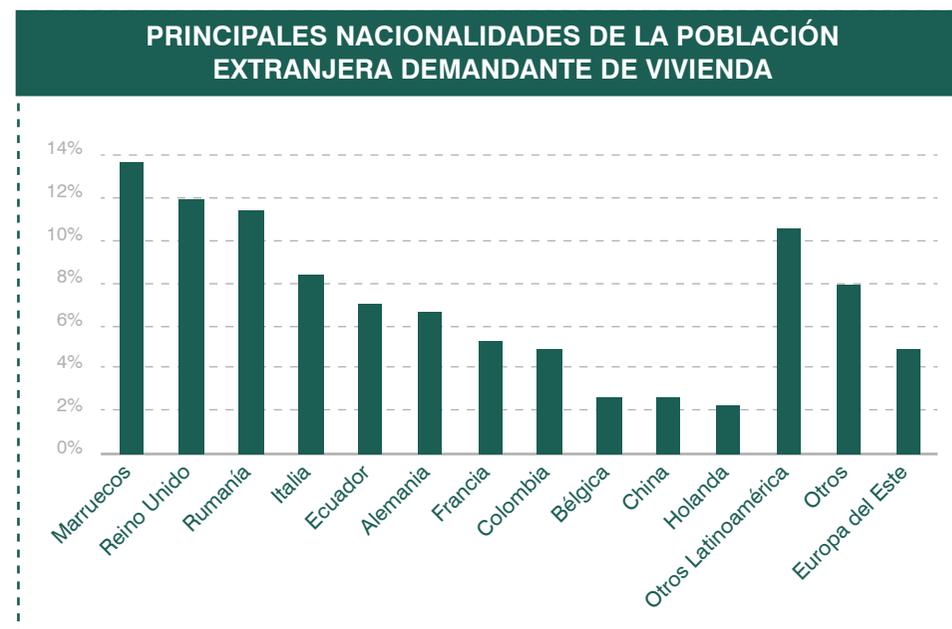
En Comunidades Autónomas como La Rioja, Navarra, el País Vasco, las Islas Baleares, Aragón y las Islas Canarias, es donde más extranjeros demandan viviendas de alquiler.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

## NACIONALIDADES

La **mezcla** producida entre el **extranjero vacacional** y el que acude a nuestro país por **motivos laborales** comporta que las principales nacionalidades de la población extranjera demandante de vivienda en alquiler en España sean los **marroquíes, británicos y rumanos**.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

## 6/ OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

- El volumen de viviendas en alquiler disponibles en España es de cerca de **115.000 unidades**, algo más del 10% de las que se encuentran en venta.
- Este volumen de oferta apenas supone el **0,4% del parque** estimado en 2015.
- La oferta es más abundante en **provincias costeras** como Málaga, Cádiz o Alicante, y en ciudades con un fuerte **componente estudiantil**, como Salamanca.



La **oferta media de alquiler** en España es de 2,5 viviendas por cada 1.000 habitantes y 6,2 por cada 1.000 hogares.

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA  
nº de viviendas



Fuente: Servihabitat

# 7/ PRECIO

- El precio medio del alquiler en España está experimentando un crecimiento a lo largo del año y se prevé que se mantenga a la finalización del mismo, con **un incremento medio interanual superior al 10%**.
- Las provincias con mayores subidas interanuales (por encima de la media española) son: Málaga, las Islas Baleares, Barcelona, Girona, Alicante, Madrid y Murcia.



El **precio medio del alquiler** en España para una vivienda de 80-90 m<sup>2</sup> es de **540€**.

**PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA  
Y TENDENCIA ESPERADA EN EL PRÓXIMO SEMESTRE**  
Precio en € para una vivienda de 80-90m<sup>2</sup>



Fuente: Servihabitat

## 8/ RENTABILIDAD

- La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler en España se sitúa en el 5,4%, según cálculos realizados sobre precios medios actuales de oferta de viviendas en España.
- Provincias como Huelva, Las Palmas, León, Cuenca, Toledo, Barcelona, Valencia y Madrid, disponen de una rentabilidad por encima de la media española.



RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

## 9/ PRINCIPALES CONCLUSIONES

El mercado residencial español presenta actualmente una **excelente oportunidad** para consolidar un segmento de alquiler más **amplio y estable** en el tiempo, que suponga un atractivo para la entrada de nuevas compañías propietarias de vivienda destinada al alquiler, generando una mayor profesionalización y una oferta de producto y servicios de gestión acorde a las necesidades que plantea la demanda.

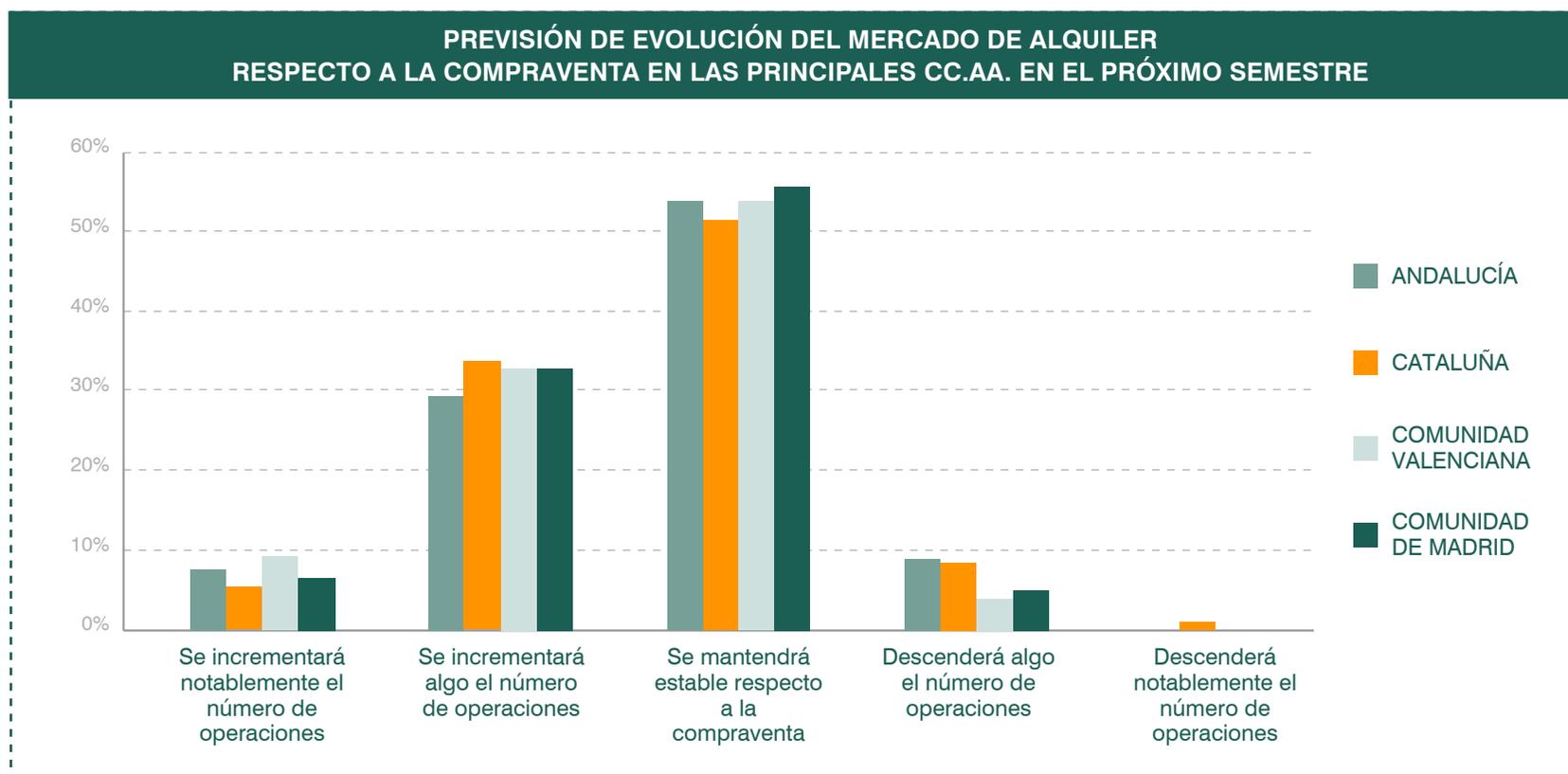
- Es esencial el papel que juegan los **servicers**, cuya **especialización y conocimiento** en torno a la gestión de este tipo de carteras aporta un elevado valor añadido al mercado. Cada vez gestionan carteras más grandes de viviendas en alquiler, ofreciendo servicios como el *onboarding*, la adecuación, comercialización, rotación, facturación, selección, *scoring* de arrendatarios o la gestión de la morosidad.
- La **innovación** en los servicios ofrecidos a arrendadores y arrendatarios, como son la atención 24/7, servicios de urgencias o planes de fidelización, entre otros, resultan claves a la hora de gestionar una gran cartera de inmuebles, permitiendo **reducir la rotación** y **aportando satisfacción** tanto a los arrendatarios como a los propietarios de los inmuebles.
- En cuanto a la demanda, para el **39%** de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el volumen de operaciones de **alquiler se incrementará respecto a las de compra**. En las Comunidades Autónomas con mayor volumen de mercado, la situación es similar. En la Comunidad Valenciana, por ejemplo, el 42,2% de los APIs opina que se incrementará el número de operaciones de alquiler respecto a las operaciones de compraventa, seguida por la Comunidad de Madrid con un 39,3%.
- Teniendo en cuenta este incremento de la demanda, cada vez cobra más importancia la necesidad de **dotarse de un marco jurídico estable** que facilite **la gestión** por parte de potenciales inversores en este ámbito.
- Del mismo modo, también se hace necesaria la **intervención del sector público** en iniciativas que incrementen la promoción de viviendas en régimen de alquiler protegido y social que faciliten la mejora de las condiciones de accesibilidad a la vivienda de los hogares españoles, así como la aplicación de medidas de carácter fiscal o ayudas que fomenten el alquiler residencial.



Se prevé que el precio medio del alquiler en España se mantenga durante el resto del año con **un incremento medio interanual superior al 10%**.

- La demanda actual ha cambiado, tanto conceptualmente como en la distribución. La oferta de productos y servicios de gestión debe estar adaptada completamente a estas nuevas necesidades, cumpliendo siempre con los requisitos de una localización adecuada y un precio ajustado a los niveles de mercado.
- Actualmente, también existe una importante **oportunidad para la promoción residencial en régimen de alquiler**, de modo que el producto ofertado resulte más atractivo que el actual, que en ocasiones se encuentra obsoleto y/o en malas condiciones de conservación.

- La evolución del precio del alquiler ha entrado en una **dinámica ascendente** a lo largo de los últimos 18 meses, que se prevé que se mantenga a lo largo del próximo semestre. Este cambio de tendencia se ha dejado notar con mayor intensidad en las ciudades más grandes y con un volumen de mercado superior, así como en aquellas con un fuerte componente vacacional. A lo largo de este año, los indicadores de todas las provincias y comunidades autónomas han presentado variaciones interanuales positivas.



Fuente: Servihabitat

# 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 (casi 60.000 unidades), 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](mailto: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.