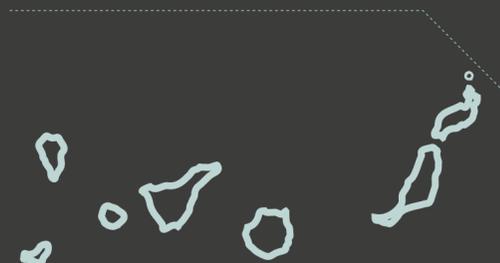


Mercado de alquiler residencial en España

'19

SERVIHABITAT TRENDS Octubre 2019



ÍNDICE

1. EVOLUCIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA.....	PÁG. 4
2. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA.....	PÁG. 6
3. PERFIL DE LOS HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER EN ESPAÑA.....	PÁG. 7
4. DEMANDA.....	PÁG. 9
5. OFERTA.....	PÁG. 10
6. PRECIO.....	PÁG. 11
7. RENTABILIDAD.....	PÁG. 12
8. PRINCIPALES CONCLUSIONES.....	PÁG. 13
9. METODOLOGÍA.....	PÁG. 15

MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA

El mercado de alquiler residencial continúa mostrando una buena salud, según los principales indicadores que miden la marcha del sector, aunque las tendencias apuntan a una moderación, principalmente, de los precios.



1. EVOLUCIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA



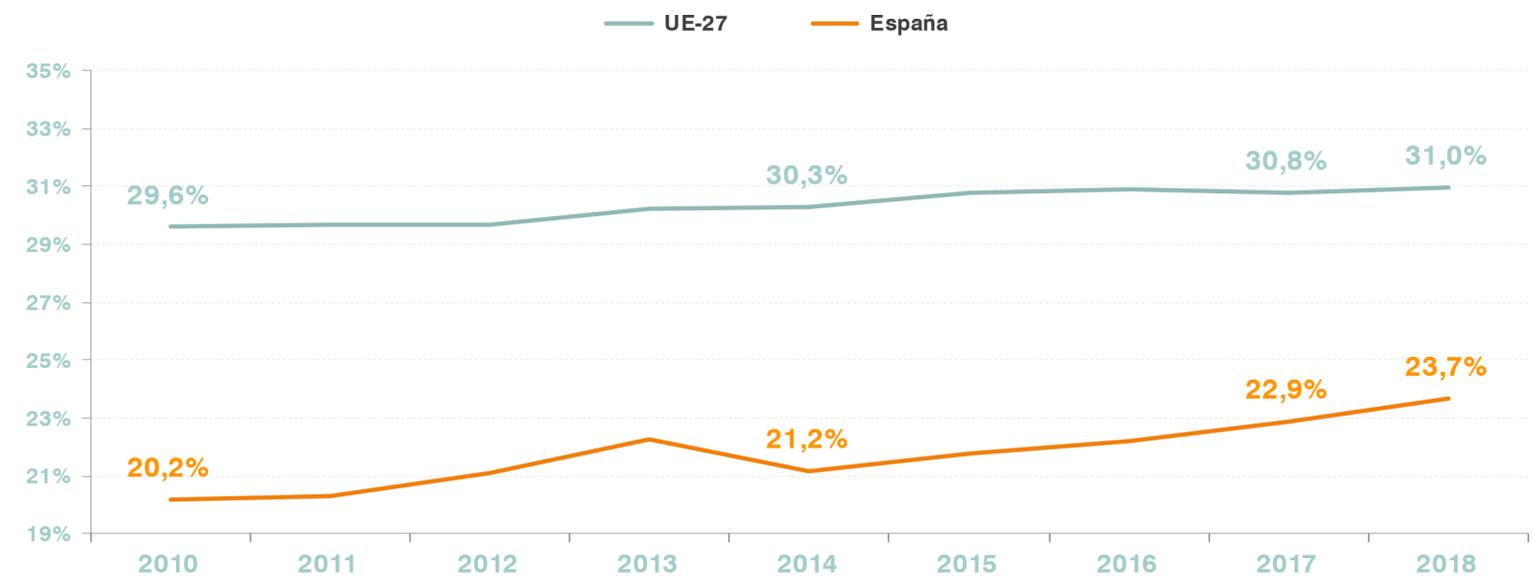
23,7%

de la población en España **vive en régimen de alquiler**

España sigue acercándose a la media de la Unión Europea en cuanto a porcentaje de población que reside en régimen de alquiler.

Según datos de Eurostat, el 23,7% de la población española reside en régimen de alquiler en 2018. España es, junto con Suecia y Dinamarca, el tercer país que más avanza.

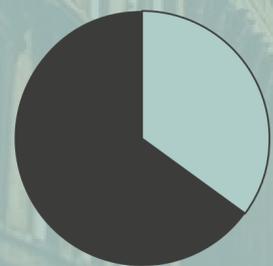
EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER RESIDENCIAL (% POBLACIÓN EN ALQUILER)



Fuente: Eurostat y estimación propia.

Nota: Datos 2018 para España y 2017 para la UE (últimos disponibles).

1. EVOLUCIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA



65%

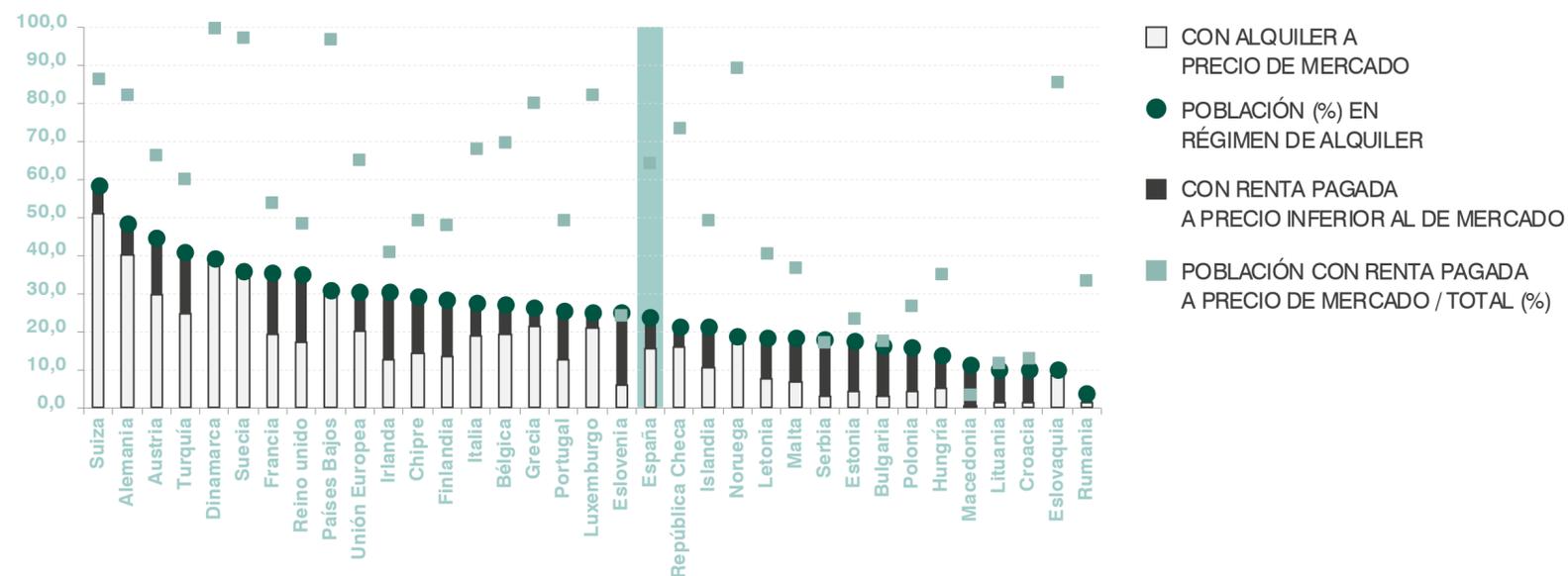
volumen de casos en régimen de alquiler con renta pagada **a precio de mercado**

Según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE, el **45,8%** de los hogares cuyos inquilinos tienen entre 16 y 29 años residen en **régimen de alquiler a precio de mercado**, lo que supone un porcentaje inferior al 48,9% de 2017.

No obstante, si añadimos los jóvenes de entre 16 y 29 años que pagan un **alquiler inferior al precio de mercado**, este colectivo aumenta hasta el **52,4%**.

Este año ha sido favorable para aquellos jóvenes que vivían en régimen de alquiler pero que pretendían optar a la propiedad, tanto por los niveles de empleo como por las condiciones financieras (tipos de interés favorables e importe similar entre el pago del alquiler y la cuota hipotecaria).

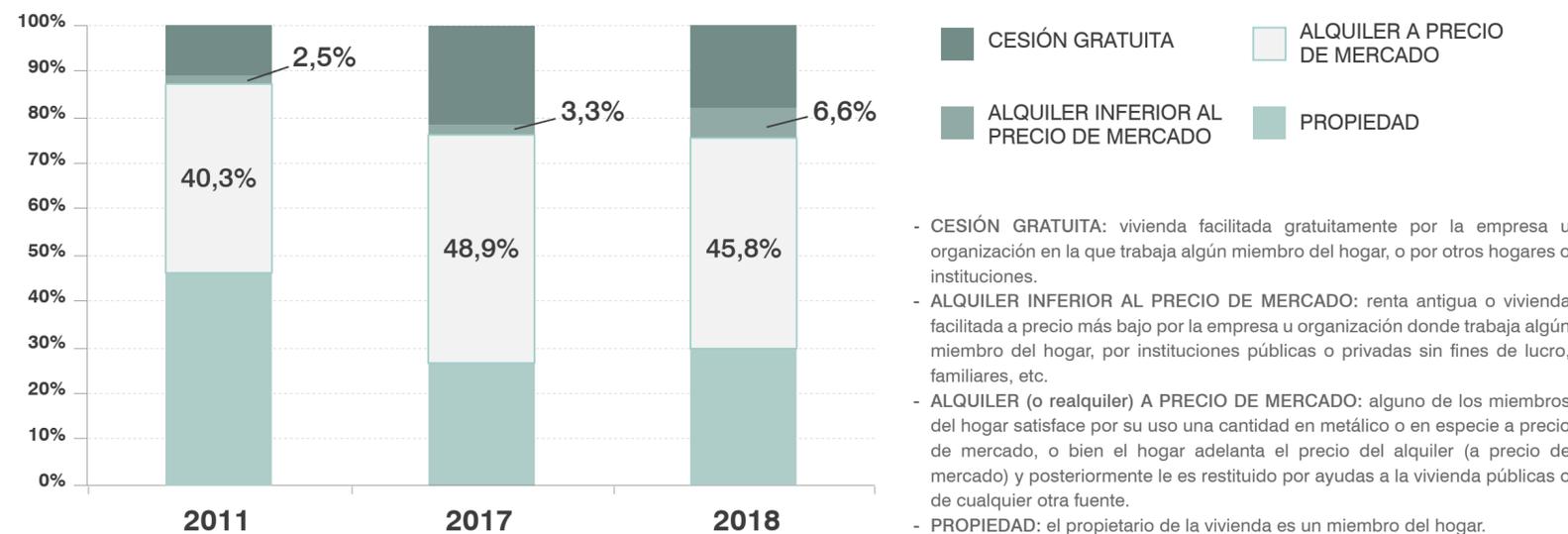
RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA EN EUROPA Y REPARTO DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA RENTA PAGADA



Fuente: Eurostat y elaboración propia.

Nota: Los datos de Islandia hacen referencia a 2016 y los del resto de países a 2017 y 2018, según los últimos datos disponibles.

HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA: DE 16 A 29 AÑOS



- **CESIÓN GRATUITA:** vivienda facilitada gratuitamente por la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, o por otros hogares o instituciones.
- **ALQUILER INFERIOR AL PRECIO DE MERCADO:** renta antigua o vivienda facilitada a precio más bajo por la empresa u organización donde trabaja algún miembro del hogar, por instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, familiares, etc.
- **ALQUILER (o realquiler) A PRECIO DE MERCADO:** alguno de los miembros del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie a precio de mercado, o bien el hogar adelanta el precio del alquiler (a precio de mercado) y posteriormente le es restituido por ayudas a la vivienda públicas o de cualquier otra fuente.
- **PROPIEDAD:** el propietario de la vivienda es un miembro del hogar.

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

2. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA



81%

del alquiler son **viviendas plurifamiliares**



3.532.000

viviendas **plurifamiliares en alquiler**
(**28,0%** del total de viviendas plurifamiliares)



779.000

viviendas **unifamiliares en alquiler**
(**13,2%** del total de viviendas unifamiliares)



47,8%

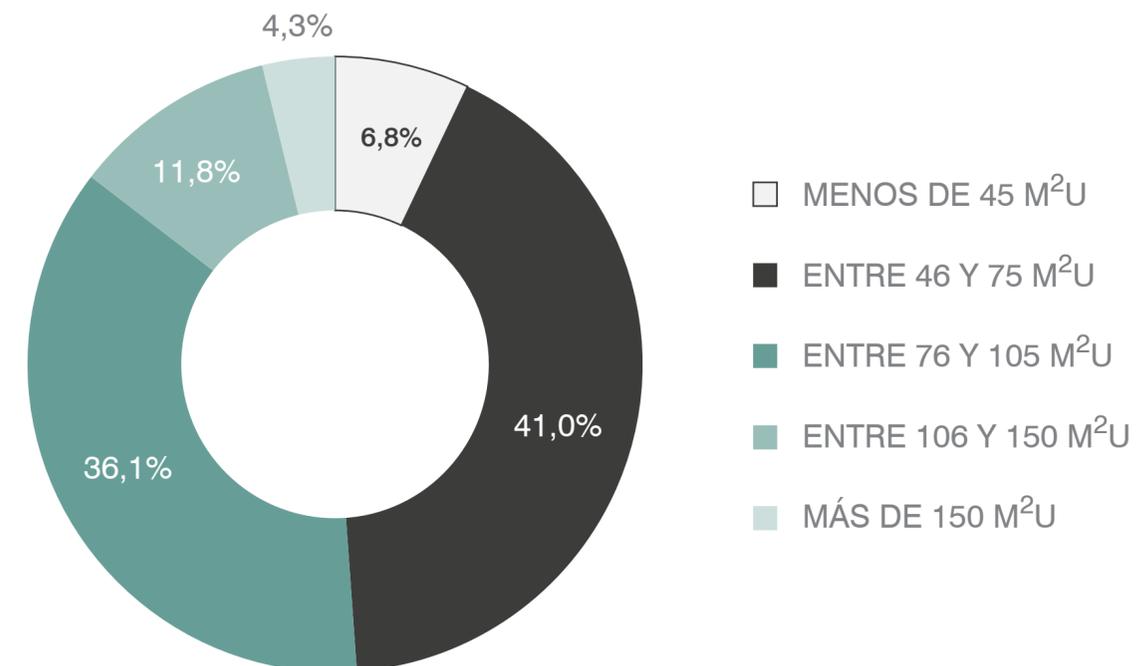
viviendas en alquiler tienen **<75 m²u**

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Plurifamiliar en propiedad	73,6%	73,0%	73,0%	72,4%	72,0%
Plurifamiliar en alquiler	26,4%	27,0%	27,0%	27,6%	28,0%
Unifamiliar en propiedad	87,1%	86,1%	87,1%	86,2%	86,8%
Unifamiliar en alquiler	12,9%	13,9%	12,9%	13,8%	13,2%

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

VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL



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

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



33,1 años

edad media demandantes vivienda en alquiler
33,8 años en 2018



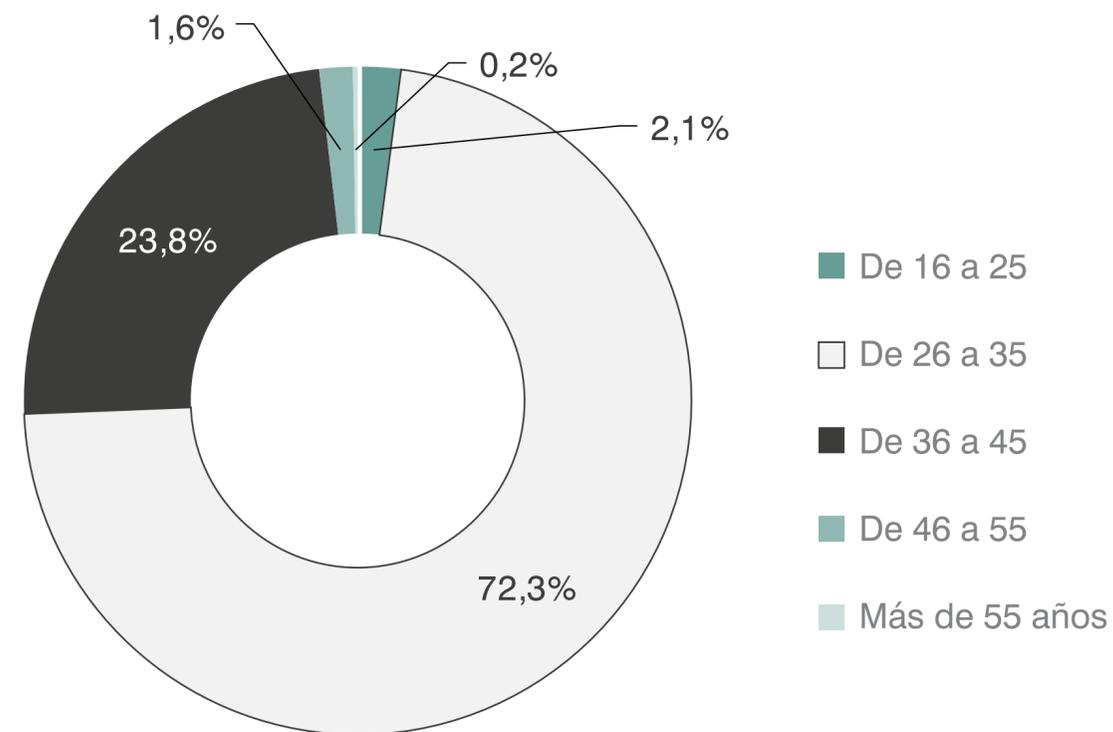
74,4%

del total son menores de 35 años
69,5% en 2018

Fuente: Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat

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

EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER



Fuente: Servihabitat

NÚMERO DE HOGARES SEGÚN NACIONALIDAD DEL HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2018)

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar exclusivamente español	82,2%	12,1%	5,7%
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	43,6%	52,1%	4,3%
Hogar exclusivamente extranjero con todos sus miembros de la misma nacionalidad	30,7%	65,8%	3,5%
Hogar exclusivamente extranjero con miembros de distinta nacionalidad	29,0%	67,8%	3,2%

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

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



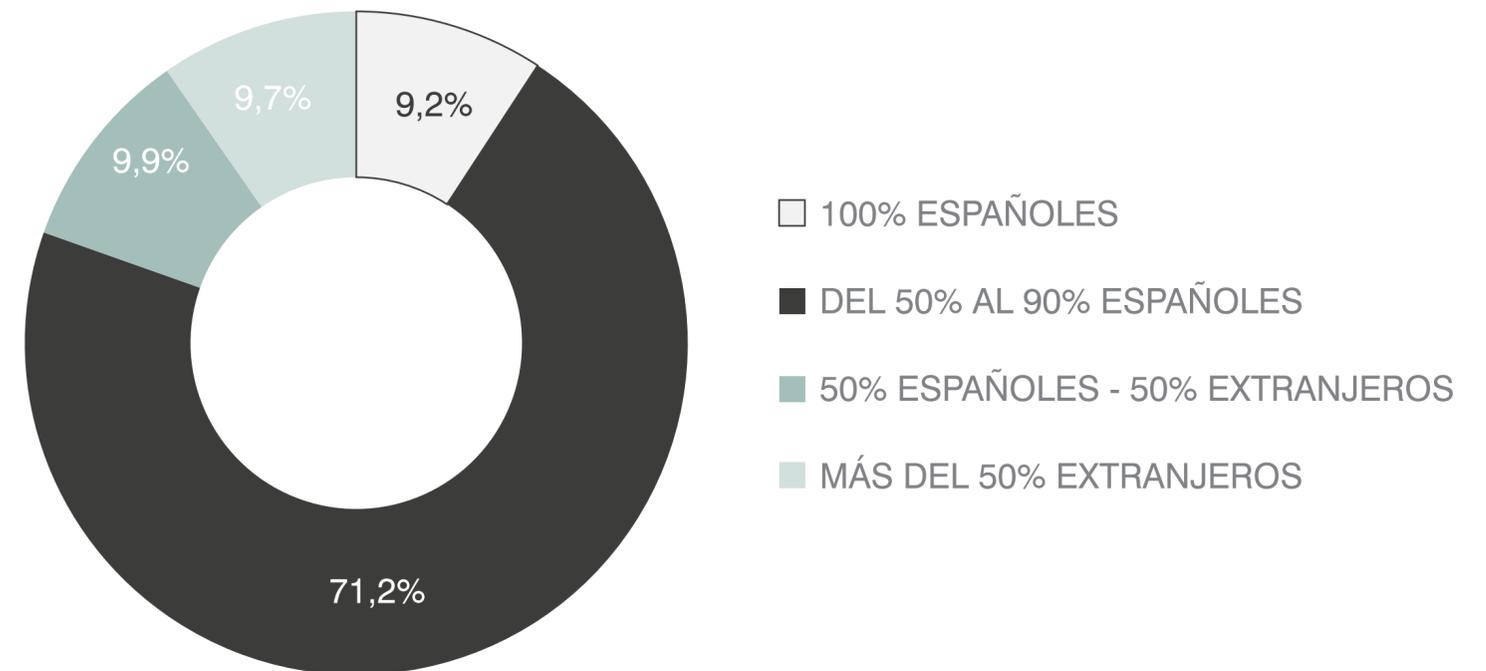
+80%

demanda de hogares en alquiler por parte de **españoles**

Fuente: Red de agentes colaboradores (APIs)

Los hogares unipersonales y monoparentales siguen manteniendo una mayor propensión al alquiler, siguiendo con la tendencia experimentada en los últimos cinco años.

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



Fuente: Servihabitat

NÚMERO DE HOGARES SEGÚN EL TIPO DE HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2018)

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar unipersonal	74,1%	17,7%	8,2%
Hogar monoparental	75,8%	18,9%	5,3%
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	80,4%	15,4%	4,2%
Pareja con hijos que convivan en el hogar	79,4%	16,0%	4,6%

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

4. DEMANDA

539 APIs opinan

VIVIENDAS MÁS DEMANDADAS



49,1%

en altura: 2 dormitorios



67,2%

unifamiliar adosada: 3 dormitorios



54,1%

unifamiliar aislada: 4 dormitorios

Nº DE MESES/Nº DE DÍAS PROMEDIO QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA

	SEP-17	SEP-18	SEP-19
España	1,71/51	1,77/53	1,64/49
Andalucía	1,80/54	1,87/56	1,66/50
Cataluña	1,47/44	1,44/43	1,66/50
Comunidad de Madrid	1,50/45	1,41/42	1,29/39
Comunidad Valenciana	1,80/54	1,86/56	1,67/50
Resto	1,73/52	1,88/56	1,70/51

Fuente: Servihabitat.

El **número de meses** que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España se ha **reducido** con respecto a los datos de hace un año. Ahora, en España, una vivienda está **49 días de media** en el mercado.

Aun así, en la Comunidad de Madrid este tiempo es menor (**39 días**), mientras que en Andalucía, la Comunidad Valenciana y en Cataluña es de **50 días**.

5. OFERTA



87.700

viviendas en alquiler disponibles en España
(-16,1% respecto a septiembre de 2018)

Datos según oferta disponible en el mercado en septiembre de 2019

La oferta ha sido absorbida por la fuerte demanda de la población. Nos encontramos ante un mercado bastante ágil y que supone una buena oportunidad de inversión por su rentabilidad.

Las regiones que se han visto más afectadas por una menor oferta en relación con la elevada demanda este último año han sido Cataluña, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha y Castilla y León, mientras que, en valores absolutos, las regiones menos afectadas por la falta de oferta han sido Andalucía, Asturias, las Islas Baleares, Extremadura y la Región de Murcia.

En España, existen **1,9 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes** y **4,7 por cada 1.000 hogares**, frente a las **2,2 viviendas por cada 1.000 habitantes** y **5,7 por cada 1.000 hogares** de 2018.

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA Nº de viviendas



Fuente: Servihabitat

6. PRECIO



800€ +12,7% respecto a sept. 2018

precio medio del alquiler en España (80 - 90 m²)

9,4€/m² media nacional

Datos según oferta disponible en el mercado en septiembre de 2019.

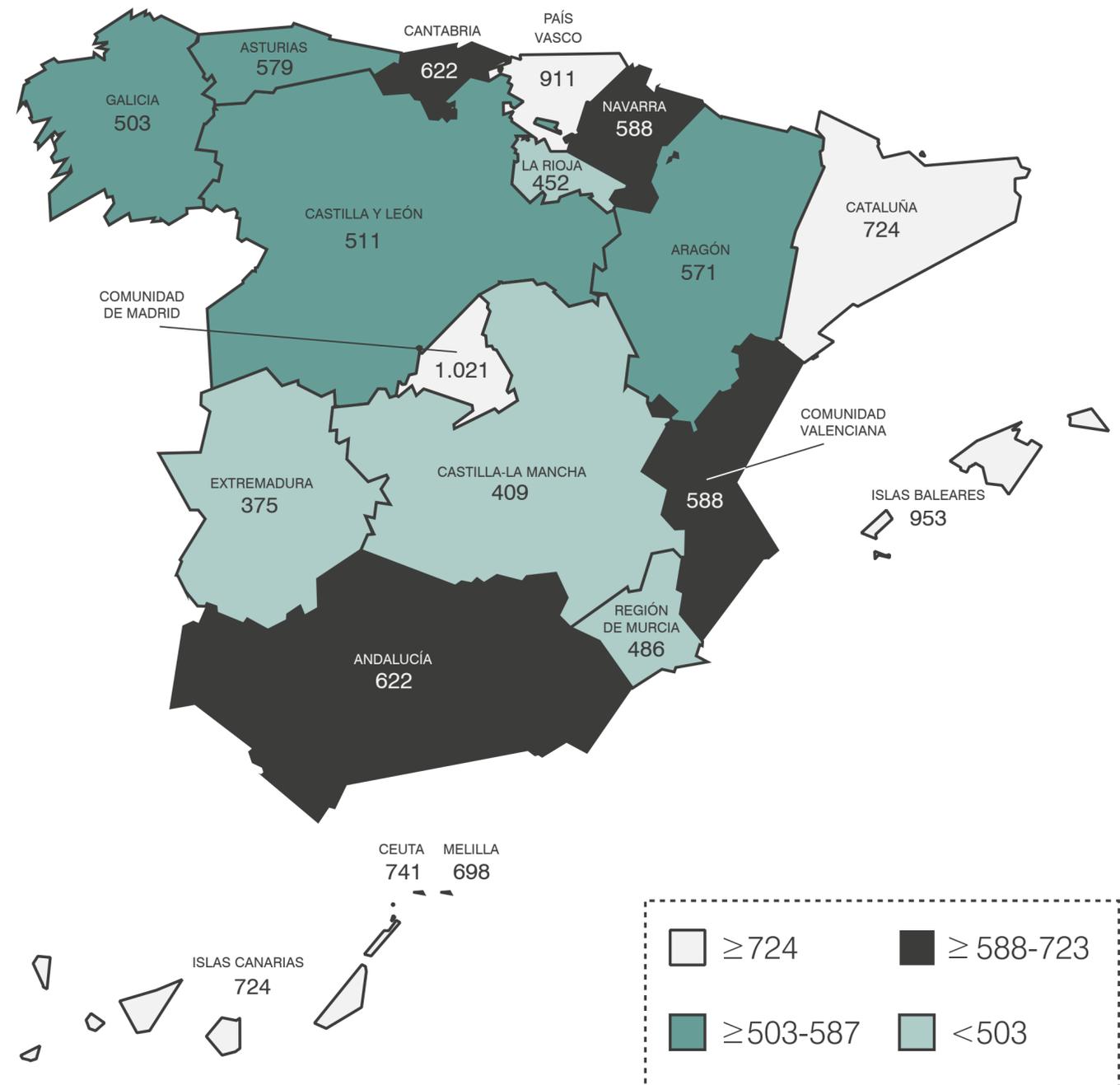
El precio del alquiler sigue al alza a nivel nacional, pero con aumentos más moderados que anteriormente.

Los precios medios **mínimos** se encuentran en las provincias de Teruel (350€), Zamora (358€), Cáceres (358€) y Jaén (367€), y los **máximos** en Barcelona (1.030€), Madrid (1.021€), las Islas Baleares (953€), Guipúzcoa (945€), Las Palmas (758€) y Málaga (732€).

539 APIs opinan

Para el **68%** de los APIs, los precios se mantendrán **estables** en los próximos seis meses, mientras que casi el **25%** opina que continuarán **subiendo**.

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA Precio en € para una vivienda de 80 - 90 m²



Fuente: Servihabitat

7. RENTABILIDAD



5,7%

rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler (actual vs 5,6% en sept. 2018)

Datos según oferta disponible en el mercado en septiembre de 2019.

La Comunidad de Madrid presenta una rentabilidad por encima de la media.

Cataluña, la Comunidad Valenciana, las Islas Canarias, Cantabria, Asturias, Murcia y la ciudad autónoma de Melilla también disponen de rentabilidades notables, todas ellas por encima del 5%.

Por provincias, Valencia (6,1%), Toledo (5,9%), Sevilla (5,8%) y Madrid (5,8%) presentan rentabilidades por encima de la media nacional.

RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

8. PRINCIPALES CONCLUSIONES



23,7% vs 22,9% en 2017

de la población en España vive en **régimen de alquiler**



87.700 -16,1% respecto a **sept. 2018**

viviendas en alquiler disponibles en España



800€ +12,7% respecto a **sept. 2018**

precio medio del alquiler en España (80 - 90 m²)



5,7% vs 5,6% en **sept. 2018**

rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler

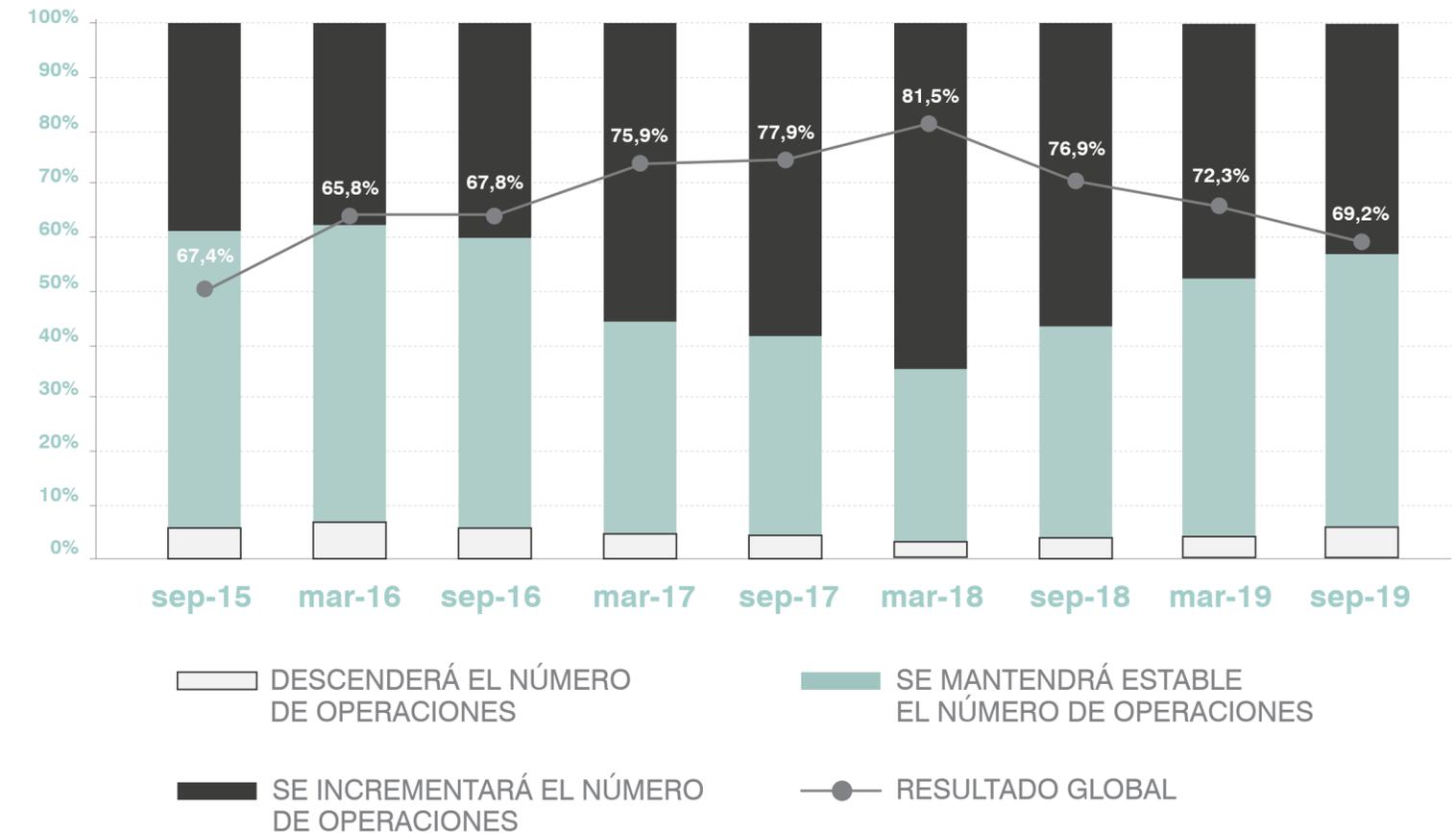
Los indicadores que estudian la marcha del mercado de alquiler residencial en España apuntan a una **buena salud del sector**. En el último año, se ha absorbido parte de la oferta existente y, en general, el mercado funciona con liquidez. Una vivienda tipo está **49 días** en el mercado y el 65,2% de las operaciones se cierran en un mes o menos. Tanto los precios como las operaciones de arrendamiento **tienden a la moderación**.

- > La tendencia a converger con la filosofía europea de **vivienda en alquiler** sigue avanzando. El volumen de casos en régimen de alquiler con renta pagada a precio de mercado tiene un diferencial de tan solo 5,2 puntos porcentuales con los datos de la **UE-27**. Además, se mantienen los aspectos que sostienen el crecimiento de esta opción residencial como, por ejemplo, la consideración del alquiler como principal opción residencial para las nuevas generaciones, la dificultad de algunos hogares para incrementar sus ingresos, la falta de ahorro para poder adquirir una vivienda en propiedad para los hogares más jóvenes o con menores ingresos, así como la mayor movilidad laboral.
- > Una parte de la **oferta disponible** se ha absorbido este último año y se sitúa en torno a las 87.700 viviendas en alquiler. Al margen de las provincias de Madrid y Barcelona, destacan otras cinco provincias con un volumen de oferta muy importante (Sevilla, Málaga, Alicante, Valencia y Baleares), todas ellas en una horquilla que va desde las 3.000 hasta las 6.500 viviendas en alquiler, según cada caso. El volumen de oferta rompe la dinámica experimentada anteriormente (se incrementaba como consecuencia de una mayor presión de la demanda). No obstante, el mercado se va a ir nutriendo de un mayor volumen de oferta profesionalizada, procedente de grandes inversores, que podrían invertir de nuevo esta tendencia en los próximos meses. Además, la oferta pública de inmuebles en alquiler no ha aumentado de manera significativa, hecho que podría haber aportado mayor dinamismo al mercado.
- > El **precio de la vivienda en alquiler** en España se sitúa en los 800€ al mes para una vivienda tipo de 80-90 m². La media a nivel nacional es de 9,4€ por m². Las opciones de las nuevas generaciones y los flujos migratorios confirman la importancia de la vivienda en régimen de alquiler como opción residencial. La situación financiera y laboral a lo largo de la vida de las personas condiciona las decisiones a favor del alquiler en un número creciente de hogares. Este efecto continúa presionando al alza el precio, considerando siempre que se trata de un mercado muy heterogéneo en el que las ciudades con mayor oferta educacional universitaria y mejores oportunidades laborales, así como los principales mercados vacacionales, presentan un dinamismo mucho más elevado que el resto.

8. PRINCIPALES CONCLUSIONES

- > Según la opinión de los APIs, el mercado va a continuar con el ritmo de actividad de los meses anteriores, **manteniendo un buen dinamismo**.
- > En Andalucía y Cataluña, el indicador prevé una notable actividad en cuanto a volumen de operaciones en los próximos meses. En la Comunidad Valenciana y en la Comunidad de Madrid, el avance será menor, aunque todas las comunidades evolucionan positivamente a ritmos más moderados.
- > La profesionalización del sector se está haciendo cada vez más patente, con un mayor volumen de inversores y gestores cuya cuota de mercado se incrementa poco a poco. Este interés creciente se ha desencadenado especialmente en el último año, en que se ha realizado un mayor volumen de operaciones de inversión y ha aparecido un mayor interés por la compra de edificios “llave en mano” a los principales promotores, que se muestran receptivos a este tipo de soluciones para comercializar sus nuevos proyectos.

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER



Fuente: Servihabitat

9. 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

Telf: (+34) 942 049 000 | 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.