



Mercado
de alquiler
residencial en
España'20

OCTUBRE 2020

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

ÍNDICE



01 INTRODUCCIÓN

02 MARCO REGULATORIO: EL EFECTO ADVERSO DE UNA NORMATIVA INTERVENCIONISTA

03 EVOLUCIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL

04 PERFIL DE LOS HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER EN ESPAÑA

05 CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER E IMPACTO DEL COVID-19

06 PRECIO DEL ALQUILER Y RENTABILIDAD BRUTA ANUAL

07 PRINCIPALES DATOS PARA 2020

01_INTRODUCCIÓN

Desde los primeros análisis sobre las implicaciones de la crisis sociosanitaria en el inmobiliario, hemos visto que, en un momento en que el sector se encuentra sólido y saneado, el mercado del alquiler residencial se presenta como uno de los segmentos menos impactados y de los que más rápido recuperarán las ratios de normalidad. El mercado de alquiler no solo sigue en plena consolidación, manteniendo esta tendencia que se venía marcando en los últimos años, sino que la incertidumbre del momento condiciona la decisión de compra y el régimen de alquiler se convierte en la elección preferencial a la espera de ver cómo evoluciona la situación.

La coyuntura sí que ha alterado de forma excepcional algunos de los indicadores que tenemos en cuenta a la hora de medir la marcha del sector. Y es que nos encontramos frente a una situación atípica de mercado, con cambios de tendencias tanto en la oferta como en la demanda y en el que las operaciones de arrendamiento se vieron paralizadas de forma drástica, a pesar de haber repuntado en septiembre después de la caída inicial.

Aunque es un segmento que invita a tener muestras de optimismo, no está exento de retos. El aumento de oferta se convierte en un aspecto clave para facilitar el acceso a la vivienda de alquiler sin que se vean tensionados los precios y, en este sentido, la colaboración público-privada es absolutamente necesaria para incrementar las viviendas de alquiler asequible. En esta línea, también tenemos que abogar por disponer de un marco jurídico estable y equilibrado entre los derechos de propietarios e inquilino con el fin de asegurar una confianza que, sin duda, fortalecerá el mercado del alquiler para dar respuesta a una demanda creciente.

Desde **Servihabitat**, apostamos por seguir desarrollando medidas e iniciativas que, con el apoyo de entidades y administraciones, conduzcan a una estabilidad del mercado.



Juan Carlos Álvarez Director General de Negocio de Gestión Patrimonial de Servihabitat



02_MARCO REGULATORIO: EL EFECTO ADVERSO DE UNA NORMATIVA INTERVENCIONISTA



El mercado del alquiler se encuentra en un momento crucial para su desarrollo ante la llegada de nuevas tendencias y también de nuevas medidas regulatorias de corte intervencionista.

En un mercado en el que actualmente se han venido tensionando los precios por la falta de oferta, una regulación de este tipo puede contribuir a retraer la oferta consiguiendo el efecto contrario al deseado, tal como ha apuntado el Banco de España en sus informes.

La experiencia de grandes capitales europeas, como París o Berlín, demuestra que este tipo de intervencionismo en el mercado acaba teniendo un efecto adverso. En Berlín, por ejemplo, un estudio para la revista económica *WirtschaftsWoche* revela que la oferta en la capital se ha reducido un 25% durante el primer año de regulación, que se inició en julio de 2019. En Cataluña también estamos detectando que, tras la norma de regulación de precio en 60 municipios, se están notando los primeros frenos en los proyectos de inversión *build-to-rent*.

El Banco de España ya ha alertado que la reacción del mercado ante la regulación de precios acaba por reducir de forma significativa la oferta, disminuir los gastos de mantenimiento de los inmuebles, lo que supone un deterioro de la calidad, además de provocar procesos de gentrificación.

Facilitar el acceso al alquiler debería venir de la mano de una legislación que favorezca la oferta y en la que se contemplen medidas como la deducción del IVA en *build-to-rent* para vivienda social, la mayor facilidad en el cambio de uso de locales comerciales a residencial, la búsqueda de propuestas en las que el capital privado pueda entrar en suelos públicos con un modelo de concesión o la introducción de ventajas fiscales tanto para propietarios como inquilinos, entre otras.

En definitiva, apostar por regulaciones que permitan hacer crecer la oferta para que sea el propio mercado el que regule los precios de una forma eficaz y sostenible en el tiempo.

03_EVOLUCIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL

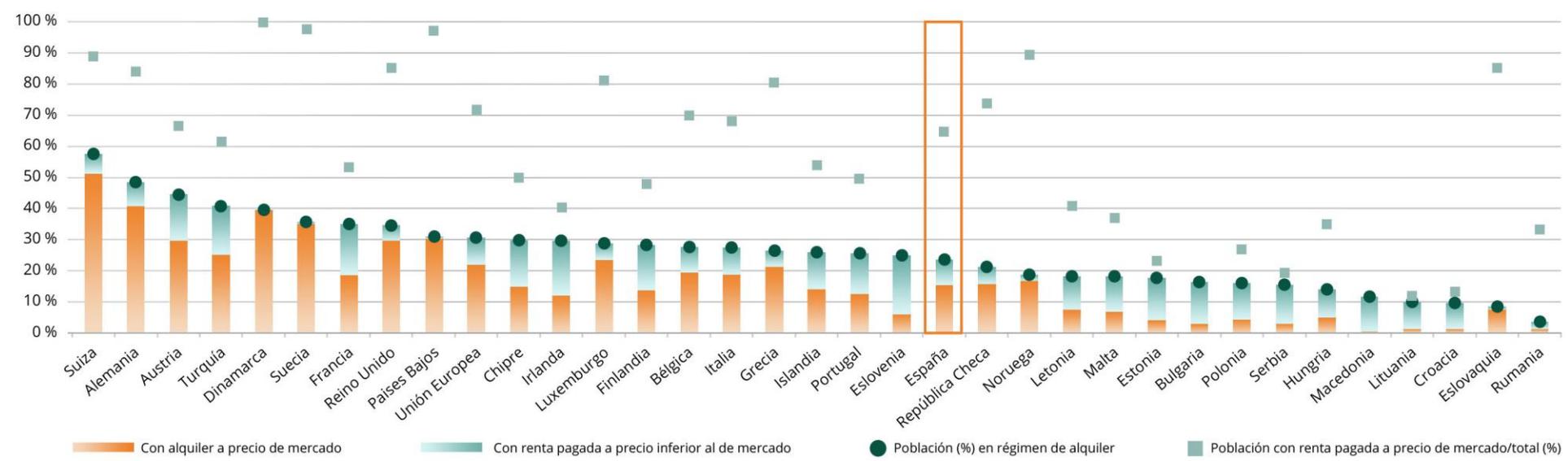
“ España sigue más de 7 puntos por debajo de la media europea en población que vive de alquiler. ”

“ En España el 66 % de la población en alquiler tienen rentas a precio de mercado, frente al 72 % en Europa. De este dato se desprende que 1 de cada 3 españoles reside en modo de alquiler social, de cesión entre particulares o bajo prestaciones empresariales. ”



La evolución mensual de población que vive en alquiler sigue creciendo, pero España aún mantiene la brecha con la media de la Unión Europea (23,9 % frente al 31 %). Existe mucho recorrido y se espera que la tendencia al crecimiento se mantenga en los próximos años. Se estima que el impacto del Covid-19 también puede acelerar este mercado.

Régimen de tenencia de vivienda en Europa y reparto del mercado de alquiler respecto a la renta pagada



Nota: los datos de Islandia se refieren al 2017 y para el resto de países, al 2018, según los últimos años disponibles.

Fuente: Eurostat y elaboración propia.



“ La edad media de los demandantes de vivienda en alquiler es de 33,2 años y sube el porcentaje de demandantes mayores de 35 años. ”

04_PERFIL DE LOS HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER EN ESPAÑA

Sobre la base de las encuestas a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat se obtiene que la **edad media de los demandantes** de vivienda en alquiler es de 33,2 años, en línea con el último promedio de 2019 que lo situaba en 33,1 años.

El porcentaje de los menores de 35 años sigue siendo el más alto, pero sí que ha subido el tramo de 36 a 45 años, el segundo más relevante con un porcentaje que se sitúa este año en el 25,1 %, cuando en 2019 era del 23,8 %.

Aunque las condiciones financieras siguen siendo laxas con tipos de interés bajos, seguramente, la incertidumbre del momento ha ralentizado la decisión de optar a la compra en propiedad en este grupo de edad.

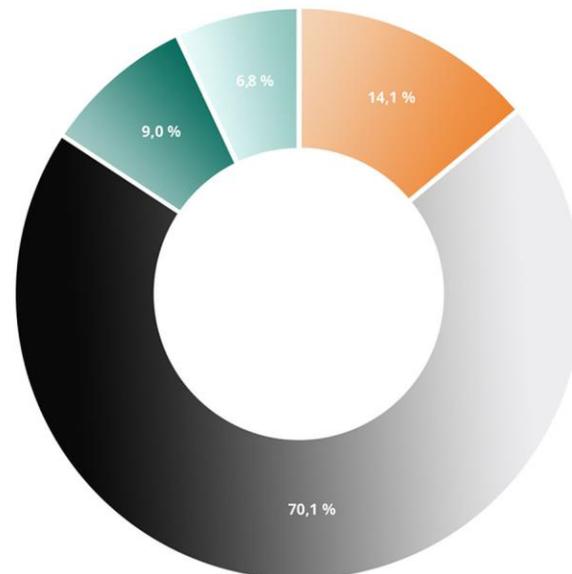
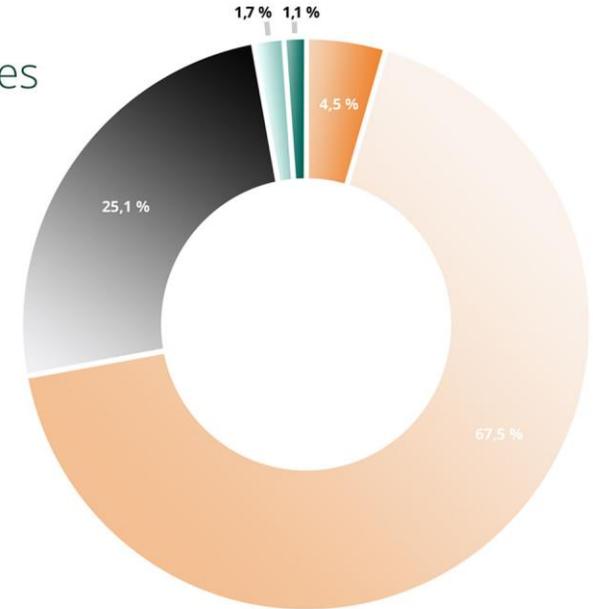
Las circunstancias del Covid-19 han impulsado que la demanda nacional de hogares de alquiler haya alcanzado una cota elevada, con +4,9 porcentuales.

En opinión de los Agentes colaborados (APIs) de Servihabitat, la demanda de hogares en alquiler es mayoritariamente de españoles, 84,2 %, por encima del porcentaje del año anterior que fue del 80,4 %.

Edad de los demandantes de vivienda de alquiler

- De 16 a 25 años
- De 26 a 35 años
- De 36 a 45 años
- De 46 a 55 años
- Más de 55 años

Fuente: Servihabitat.



Reparto de las viviendas alquiladas entre españoles y extranjeros según los APIs entrevistados

- 100 % españoles
- Del 50 % al 90 % españoles
- 50 % españoles - 50% extranjeros
- Más del 50 % extranjeros

Fuente: Servihabitat.

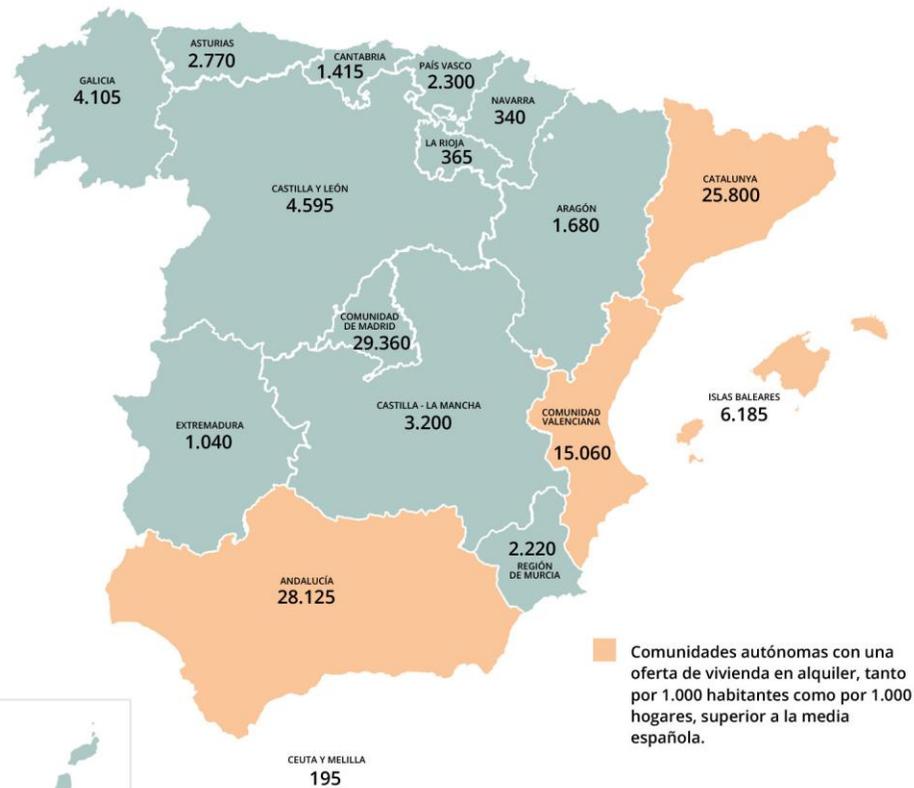
05_CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER E IMPACTO DEL COVID-19

“

El volumen de oferta de viviendas en alquiler a septiembre de 2020 comparado con el parque de viviendas (última cifra disponible del Ministerio de Fomento para 2019) muestra un ascenso del 0,34 % al 0,52 % en un año. Esto supone 2,9 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes (1,9 en 2019) y 7,2 por cada 1.000 hogares (4,7 en 2019).

”

Número de viviendas en oferta de alquiler en septiembre de 2020



Fuente: Servihabitat.

La estimación realizada del volumen de viviendas en alquiler en septiembre de 2020 es que la oferta es ahora significativamente mayor que hace un año: el total se movería en torno a las 134.000 viviendas en el mercado.

Esta tendencia no era la que estaba prevista, sino que se esperaba una moderación, pero el Covid-19 ha cambiado la situación de manera brusca y el volumen de vivienda en alquiler pasa de representar algo más del 10 % de las que se encuentran en venta, al 16,4 % en septiembre de 2020.

El motivo de este incremento podemos encontrarlo en el trasvase de propiedades turísticas y de alquiler a corto plazo al mercado residencial o en el cambio de venta a alquiler en propietarios que no consiguen alcanzar sus expectativas de precio. También es cierto que los precios no han bajado en el tercer trimestre tanto como se esperaba ante la situación de crisis, lo que ha dilatado los plazos de comercialización de los arrendamientos.

05_CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER E IMPACTO DEL COVID-19

El **número de meses** que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España ha subido, y no tanto porque existan dudas en la intención de alquilar, sino que podemos encontrar la causa en dos aspectos que provocan que los inmuebles se mantengan más tiempo en oferta: por un lado, la búsqueda de mejores condiciones por parte de la demanda ante el aumento de oferta que existe en el mercado y, por el otro, la mayor cautela en los propietarios a la hora de seleccionar a sus inquilinos por la incertidumbre económica. Igualmente, el mercado se muestra dinámico y sigue líquido.

Con datos de septiembre de 2020, el número de meses promedio que tardaba en alquilarse una vivienda era de 1,93 meses, que equivale a 58 días en mercado, casi 10 días más que hace un año. Mediante la valoración de los APIs, se ha constatado este aumento paulatino a lo largo de los últimos meses: en marzo era de 1,51 meses y en junio era de 1,73 meses. Igualmente, las cifras están bastante por debajo del nivel de marzo de 2017, cuando era de 2,13 meses.



“

Una vivienda tarda un promedio de 58 días en alquilarse, casi 10 días más que hace un año.

”

Número de meses medio que se tarda en alquilar una vivienda

	SEP_18	SEP_19	SEP_20
ESPAÑA	1,77 / 53	1,64 / 49	1,93 / 58
ANDALUCÍA	1,87 / 56	1,66 / 50	2,01 / 60
CATALUÑA	1,44 / 43	1,66 / 50	1,73 / 52
COMUNIDAD DE MADRID	1,41 / 42	1,29 / 39	1,55 / 46
COMUNIDAD VALENCIANA	1,86 / 56	1,67 / 50	2,08 / 62
RESTO	1,88 / 56	1,70 / 51	1,70 / 51

Expresado en meses (y multiplicado x 30 = días en mercado).

Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).

05_CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER E IMPACTO DEL COVID-19

Analizando la superficie de las viviendas alquiladas, la superficie útil de las viviendas ha sido de media de 79,4 m²u, cifra que se ha mantenido de forma muy similar con los resultados que se obtuvieron el año anterior (79,7 m²u. en 2018).

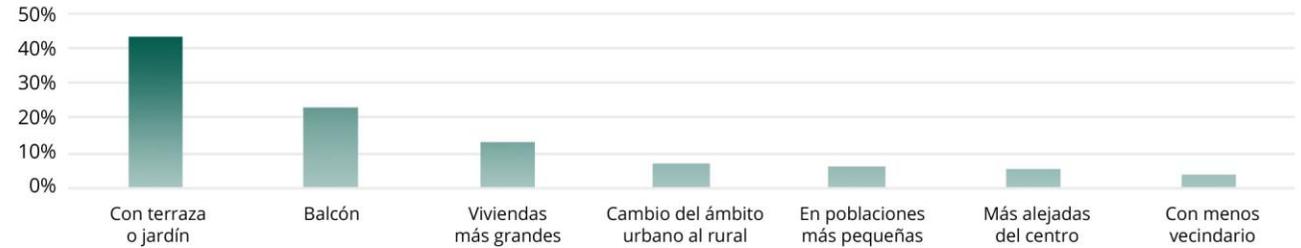
Está por ver en próximos análisis si para la superficie de las viviendas se hacen efectivas las tendencias en la demanda del tipo de vivienda que se han perfilado durante el Covid-19.

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la demanda de viviendas más grandes y con espacios abiertos se ha visto incrementada en los últimos meses a raíz del confinamiento.



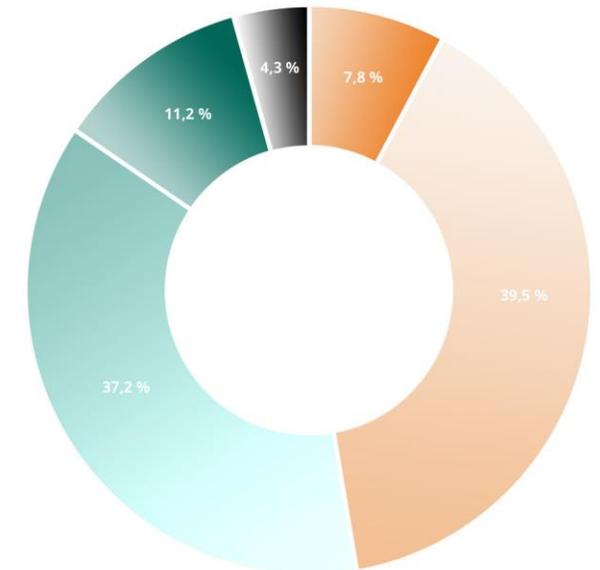
Nuevas tendencias en las demandas de vivienda de alquiler

Más de 750 APIs opinan:



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

Viviendas principales alquiladas según su superficie útil (m²u.)



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

06_PRECIO DEL ALQUILER Y RENTABILIDAD BRUTA ANUAL



La renta mensual media para una vivienda de alquiler se sitúa en 918 €, un 14,7 % más que el año anterior.

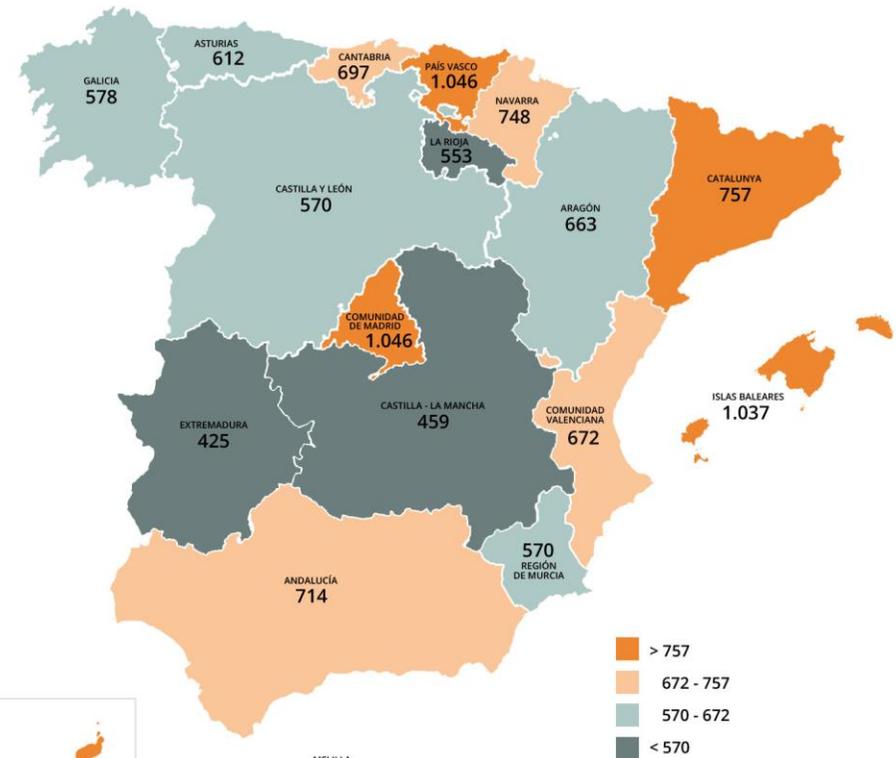


El **precio** en el segmento del alquiler es uno de los indicadores que se ha visto menos afectado por la crisis sociosanitaria. Según la oferta disponible en el mercado en septiembre de 2020, se puede constatar cómo ha seguido una tendencia alcista en el último año, con un incremento interanual del 14,7 %. Este aumento sitúa el precio del m² en 10,8 € de media nacional y la renta mensual del alquiler en 918 € (para una vivienda de 80-90m²). Aún así, se debe tener en cuenta que la oferta sobre la que se ha analizado el precio no se ciñe a las mismas características que las que presentaba el año pasado, pues el notable aumento de oferta en el mercado de alquiler ha modificado la tipología de producto.

Como siempre, se debe tener en cuenta que los precios en todo el país se mueven dentro de una amplia horquilla, que va de los mínimos de las provincias de Jaén (408 €), Teruel (417 €), Zamora (434 €), Cuenca o Ciudad Real (408 €) o Cáceres (391 €), a los máximos que se registran en los mercados de las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, así como los principales mercados costeros. En este último grupo destacan: Málaga (825 €), Islas Baleares (1.037 €), Las Palmas (842 €), Barcelona (1.054 €), Madrid (1.046 €), y Guipúzcoa (1.190 €).

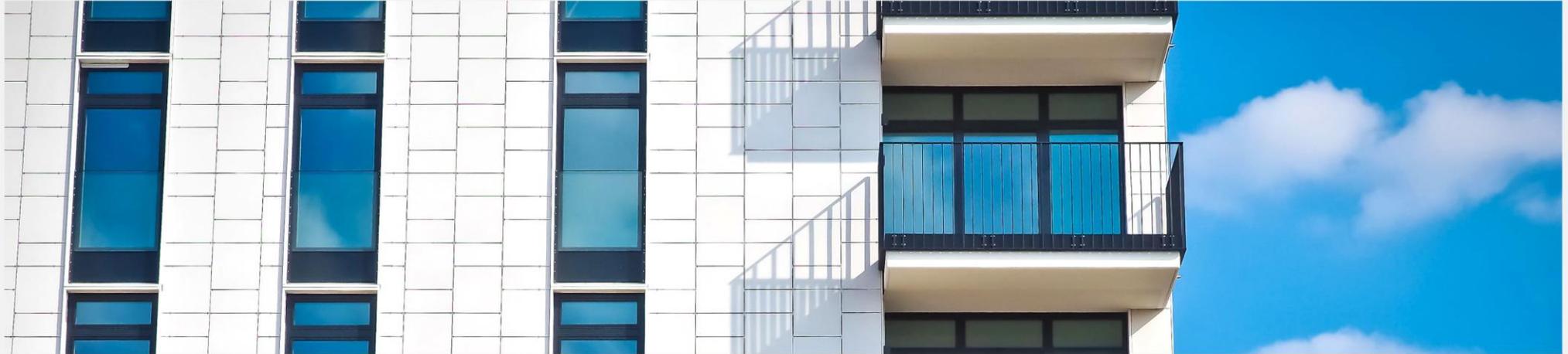
Precio medio del alquiler de vivienda (mensual)

(Precio en euros para una vivienda de 80-90m²)



Fuente: Servihabitat.

06_PRECIO DEL ALQUILER Y RENTABILIDAD BRUTA ANUAL



El 47 % de los APIs considera que los precios van a mantenerse, sin acusadas variaciones interanuales.



Considerando el contexto de crisis se esperaba una clara moderación, que no se ha producido por las peculiaridades del mercado. Tal y como expresaron los APIs de Servihabitat, en un inicio el contexto del Covid-19 aceleró una cierta perspectiva a la baja, pero con el paso de los meses la confianza en el mantenimiento de precios a niveles similares se ha afianzado para este público.

Todo apunta que el mayor volumen de oferta provocará que los precios tiendan a cierta estabilización, y no se esperan para el próximo año variaciones tan elevadas como se han visto en los anteriores.

Otro aspecto que parece que marcará este mercado es su polarización hacia dos vertientes diferenciadas. Por un lado, los hogares con capacidad de pago, pero no de ahorro, que tienen en el alquiler su opción residencial y que pueden permitirse pagar rentas más elevadas. Por otro, aquellos hogares con menos niveles de ingresos que necesitan un producto en alquiler con precios más ajustados. En este sentido, las iniciativas que van apareciendo de colaboración público-privada para el desarrollo de promociones dirigidas a este público objetivo, constituyen la solución para cubrir esta necesidad.

06_PRECIO DEL ALQUILER Y RENTABILIDAD BRUTA ANUAL

“ Aumenta la rentabilidad anual bruta media para una vivienda en alquiler en España y se sitúa en el 6,8 % ”



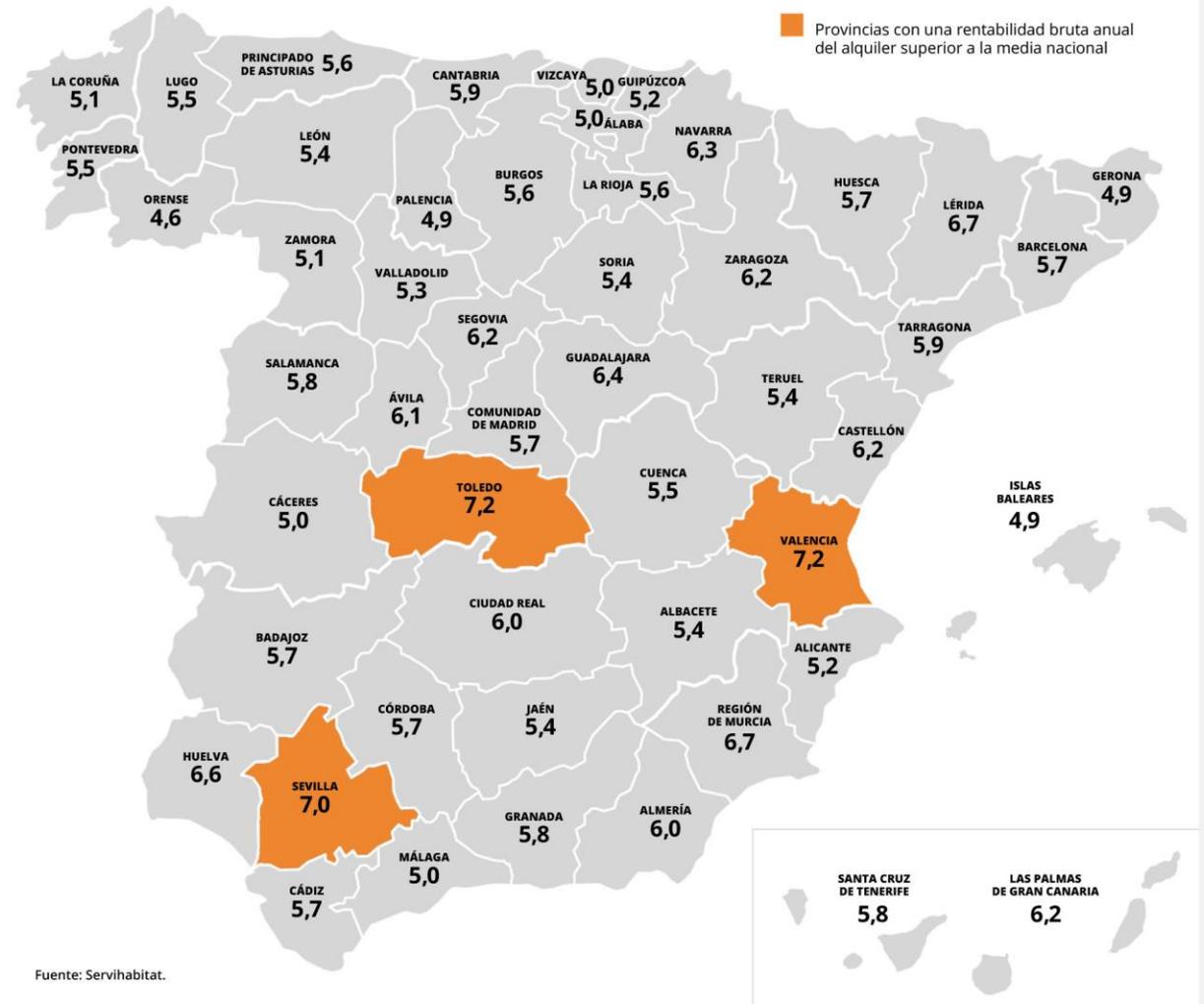
En septiembre de 2020 la **rentabilidad anual bruta** media para una vivienda en alquiler en España se ha situado en el 6,8 %, superior a los años anteriores (5,7 % y 5,6 % en septiembre de 2019 y de 2018, respectivamente).

En esta ocasión, la ratio de rentabilidad tiene un efecto estadístico al alza que afecta a las localidades en las que se produce un mantenimiento del precio del alquiler en niveles similares pero una bajada notable del precio de las viviendas.

Hasta el primer trimestre del año la ratio de rentabilidad era como otros años, pero ha sido en el segundo y tercer trimestre del año cuando se producen los cambios. La duración de este efecto vendrá condicionada por la crisis sanitaria y la económica.

Sevilla, Valencia, Toledo, Murcia, Lérida y Huelva son las provincias que presentan una rentabilidad más alta. Al otro extremo, se encuentran Islas Baleares, Palencia, Gerona y Orense.

Rentabilidad media del alquiler de vivienda en España



07

Principales datos para 2020

23,9 % 

DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA
RESIDE EN RÉGIMEN DE ALQUILER

134.000 

VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA
(+52,7% vs. sept. 2019)

918 € 

PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN
ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA
DE 80-90 M² (+14,7% vs. sept. 2019)

8 (58 días)  SEMANAS

UNA VIVIENDA PERMANECE EN EL
MERCADO ANTES DE ALQUILARSE
(10 días más vs. sept. 2019)

33,2 años  AÑOS

EDAD MEDIA DE LOS DEMANDANTES
DE VIVIENDA EN ALQUILER
(33,1 años en 2019)

6,8 % 

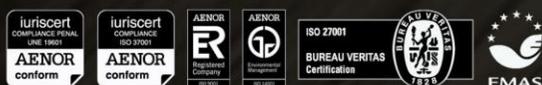
RENTABILIDAD ANUAL BRUTA EN ESPAÑA
PARA UNA VIVIENDA EN ALQUILER
(5,7% en sept. 2019)



SERVIHABITAT TRENDS_OCTUBRE 2020_Mercado de alquiler residencial en España'20

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.

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.



MADRID Avda. de Burgos, 12, planta 15 28036 Madrid
BARCELONA Ctra. d'Esplugues, 225 08940 Cornellà de Llobregat Barcelona

T: (+34) 942 049 000 contactocorporativo@servihabitat.com