



Servihabitat **Trends**

Mercado de alquiler residencial en España 2021

 Servihabitat

Noviembre 2021

Índice

- 01 Introducción
- 02 Evolución del alquiler residencial
- 03 Perfil de los hogares que viven en alquiler en España
- 04 Características de la oferta de vivienda en alquiler e impacto del Covid-19
- 05 Precio del alquiler y rentabilidad bruta anual
- 06 Principales datos para 2021

01 Introducción

Juan Carlos Álvarez

Director General de Negocio de Gestión Patrimonial de Servihabitat



Hasta la irrupción del Covid-19, el mercado de alquiler presentaba una tendencia continua alcista tanto en precio como en el porcentaje de hogares en alquiler. La pandemia ha modificado esta tendencia que, de forma temporal, ha dado un paso atrás después de que la demanda se haya visto contraída tras la situación pandémica y la oferta se haya elevado considerablemente por las restricciones promulgadas.

Sin perder de vista lo coyuntural de la situación, la evolución del mercado de alquiler se enfrenta a un momento crucial por las recientes medidas regulatorias.

Las perspectivas están fuertemente condicionadas por cómo puede reaccionar el mercado ante las decisiones de las administraciones públicas. El recorte en la oferta de vivienda en alquiler disponible podría agravarse debido al control sobre las rentas que el Gobierno quiere imponer en función de dos variables: diferenciando entre grandes tenedores y pequeños propietarios, y atendiendo a la tensión de los precios que

ofrezca la zona de referencia. Experiencias similares en países de nuestro entorno han derivado en una constricción de la oferta y en el deterioro de las condiciones de habitabilidad de las mismas.

A parte del efecto adverso de una normativa de corte intervencionista, el asentamiento del mercado requiere de una estabilidad jurídica. En este sentido, abogamos por un pacto de estado en el ámbito de la vivienda que garantice un marco de actuación a medio-largo plazo que nos permita potenciar al máximo las capacidades del mercado.

✿ Desde Servihabitat apostamos por la necesidad de seguir desarrollando medidas e iniciativas que conduzcan a una estabilidad del mercado.

Carmen Panadero
Presidenta de Wires



Un nuevo sector de alquiler: profesionalizado, en colaboración público-privada y asequible.

La tendencia positiva hacia el mercado del alquiler debe convertirse en un proyecto de país para mejorar el acceso a la vivienda.

El sector del alquiler es un gran aliado a la hora de afrontar el problema del acceso a la vivienda y ahora mismo en España convergen grandes palancas que propician un cambio esperanzador.

No solo contamos con la confianza de los inversores, tal como atestiguan los más de 1.000 millones de euros invertidos en los primeros seis meses de 2021, sino que la banca ya considera el mercado del alquiler como un producto financiero fiable, apalancable y con revalorización en el largo plazo. Además, en el campo de la administración, se están dando pasos en los cambios normativos para nuevos modos de alojamiento residencial como el *coliving* o *cohousing*, y se moviliza suelo de las administraciones públicas para vivienda

asequible en alquiler. En paralelo, la llegada de fondos europeos a España con una partida dotada con 1.000 millones para la creación de viviendas públicas en alquiler puede ser otro gran impulso.

Creo que necesitamos convertir esta tendencia positiva hacia el mercado del alquiler en un proyecto de país para mejorar el acceso a la vivienda en nuestras ciudades donde se hace necesario hablar de seguridad jurídica, alianzas y coordinación entre administraciones. Estamos ante una oportunidad única de crear un mercado más transparente, profesional y competitivo que revierta en creación de valor en nuestra sociedad.

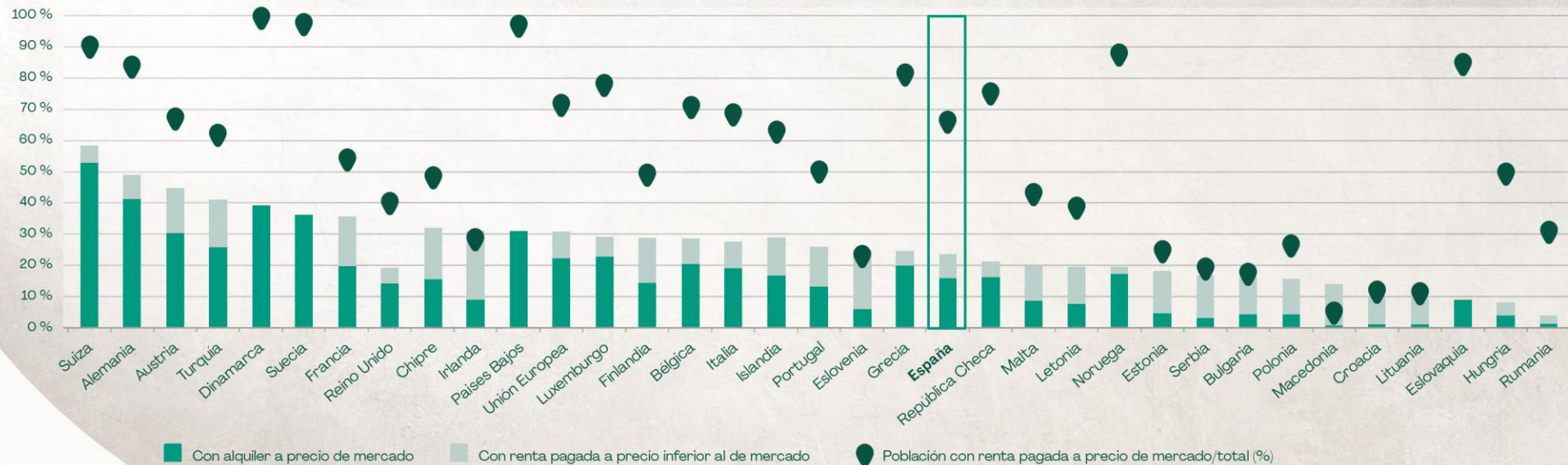
02 Evolución del alquiler residencial

En los últimos años hemos visto cómo el alquiler ha ido ganando terreno a la propiedad en España, acelerando la correlación con la media europea. Sin embargo, esta tendencia ha dado un paso atrás en 2021, tal y como señala el CIS, que sitúa el porcentaje del alquiler en torno al 19%, una cifra muy similar a la de hace dos años. Además, el peso del alquiler a precio reducido, ya sea por cesión o por algún tipo de subvención, ha recortado distancias frente al alquiler a precio de mercado.

La pandemia ha retrasado la emancipación de estudiantes y jóvenes profesionales. Asimismo, la movilidad laboral se ha refugiado en el teletrabajo. Ambos perfiles, muy ligados al alquiler en capitales de primera línea, explicarían este descenso. A futuro, se prevé que el alquiler recupere tono frente a la propiedad, pero las medidas propuestas por el Gobierno dibujan una evolución incierta.

Desciende de forma temporal la población que vive de alquiler hasta el 19% por el impacto de la pandemia en perfiles muy ligados a este segmento de 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 2018 y para el resto de países, al 2019, según los últimos años disponibles.

Fuente: Eurostat y elaboración propia.

03 Perfil de los hogares que viven en alquiler en España

El grupo de entre 26 y 35 años es el mayoritario y ha sido el que más ha crecido: 2,1 puntos en un año. Esto podría indicar que este perfil aún no reúne las condiciones necesarias para ser propietario, sobre todo en cuestión de ahorro previo para cubrir la parte no financiada por la banca, los gastos relativos a notaría, registro, gestoría, y los impuestos asociados a la compraventa.

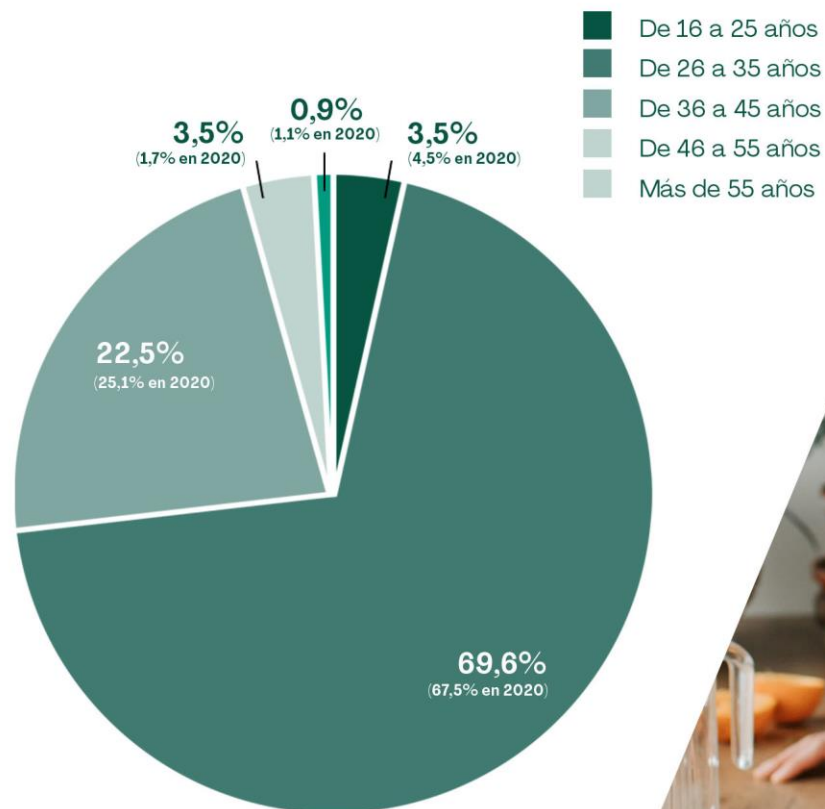
Aunque el volumen del segundo grupo más numeroso, entre 36 y 45 años, ha perdido 2,6 puntos en un año, se sigue confirmando la tendencia que ya veníamos observando: la edad de acceso a la primera vivienda en propiedad se va retrasando cada vez más.

No obstante, el inquilino de entre 46 y 55 gana 1,8 puntos en un año, lo que revela que la incertidumbre frente al mercado de vivienda hace mella en este comprador, tradicionalmente con un perfil dirigido a la inversión o a la vivienda de reposición, manteniendo una postura de *wait and see*.

Los más jóvenes (16-25 años) pierden un punto, una trayectoria motivada por el paro juvenil, dado que casi 4 de cada 10 carece de empleo. Este hecho, sigue retrasando la emancipación del hogar familiar, que también se ve lastrada por el *shock* pandémico.

El 92,1% de los inquilinos tiene entre 26 y 45 años, situando la edad media del inquilino en 33,4 años.

Edad de los demandantes de vivienda de alquiler



Más de 850 APIs opinan.
Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).

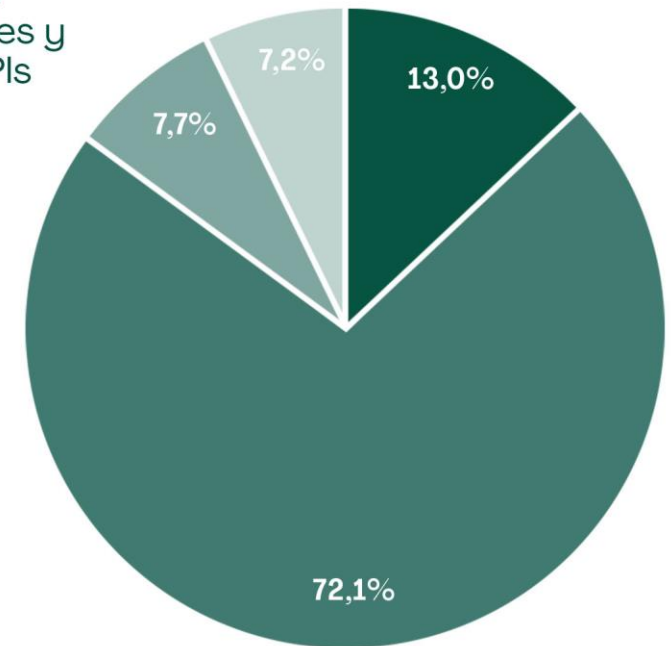


03

Perfil de los hogares que viven en alquiler en España

El inquilino español gana terreno al extranjero. Los hogares en alquiler mayoritariamente nacionales pasan del 84,2% al 85,1%. Las restricciones de movilidad impuestas por el Covid-19 no solo han ralentizado la compraventa a clientes foráneos, sino que también han hecho mella en la presencia de internacionales dentro del mercado de alquiler.

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

Más de 850 APIs opinan.
Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).



04 Características de la oferta de vivienda en alquiler e impacto del Covid-19

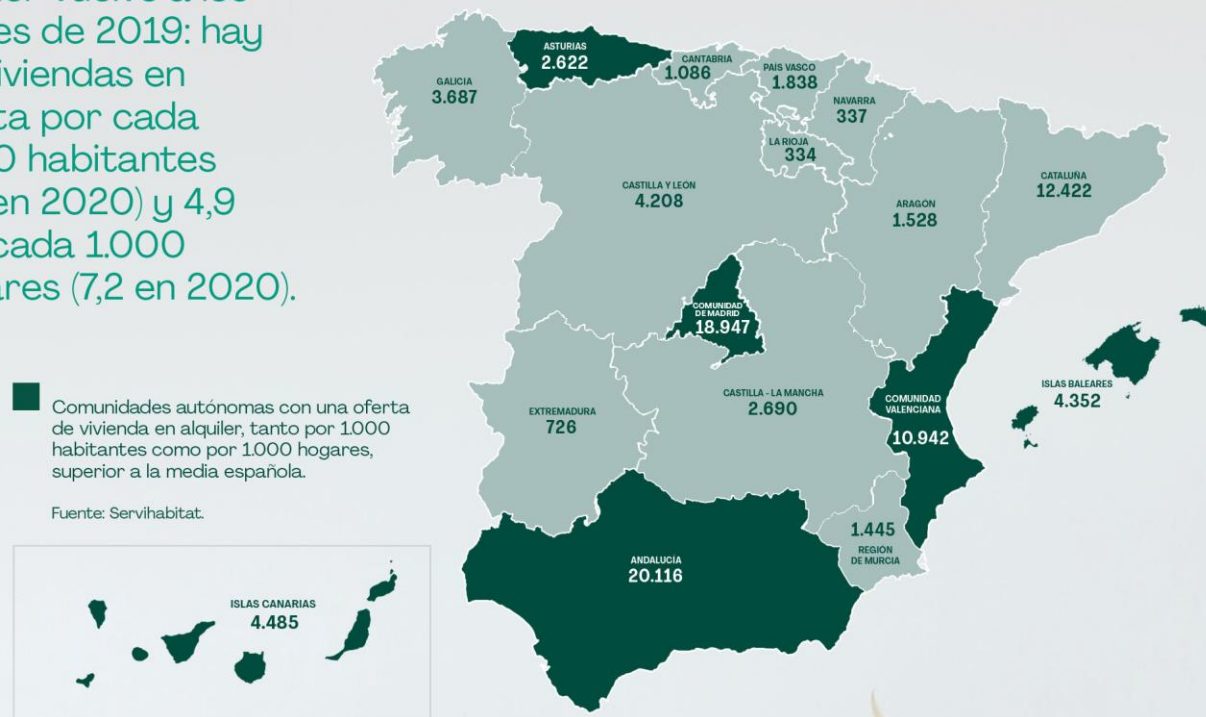
La oferta de alquiler residencial en España vuelve a los niveles prepandemia y “se normaliza” después del gran aumento de hace un año: entre septiembre de 2020 y el mismo mes de 2021, ha pasado de 134.065 a 91.854 viviendas. El volumen de vivienda en alquiler representa el 11,5% de las que se encuentran en venta (cerca de 800.000 viviendas), con una horquilla de los últimos cinco años que va del 10,9% en septiembre del 2017 al 16,4% en septiembre de 2020.

La reducción del parque disponible se corresponde con una mayor absorción por parte de la demanda de alquiler, que ha aplazado su intención de compra empujada por las dificultades económicas generadas por la crisis sanitaria, sobre todo en lo que respecta a la destrucción total o parcial de empleo.

Asimismo, el trasvase del alquiler vacacional a residencial se ha invertido tras el fin de las restricciones. En las zonas de costa, el alquiler turístico ha recuperado cuota de mercado en detrimento del tradicional. Por su parte, en áreas tensionadas donde se han puesto en marcha mecanismos de limitaciones de las rentas, es notable la fuga de viviendas de alquiler, dado que los propietarios no obtienen la rentabilidad esperada o se sienten desprotegidos jurídicamente.

El volumen de oferta de viviendas en alquiler vuelve a los niveles de 2019: hay 1,9 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes (2,9 en 2020) y 4,9 por cada 1.000 hogares (7,2 en 2020).

Número de viviendas en oferta de alquiler en septiembre de 2021



1,9 / 1.000
viviendas / habitantes

4,9 / 1.000
viviendas / hogares

04 Características de la oferta de vivienda en alquiler e impacto del Covid-19

Número de meses medio que se tarda en alquilar una vivienda

	SEP_18	SEP_19	SEP_20	SEP_21
ESPAÑA	1,77 / 53	1,64 / 49	1,93 / 58	1,82 / 55
ANDALUCÍA	1,87 / 56	1,66 / 50	2,01 / 60	1,72 / 51
CATALUÑA	1,44 / 43	1,66 / 50	1,73 / 52	1,67 / 50
COMUNIDAD DE MADRID	1,41 / 42	1,29 / 39	1,55 / 46	1,76 / 53
COMUNIDAD VALENCIANA	1,86 / 56	1,67 / 50	2,08 / 62	2,09 / 63
RESTO	1,88 / 56	1,70 / 51	1,70 / 51	1,82 / 55

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

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

El número de meses que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España ha bajado levemente, lo que indica que el alquiler volvió a recuperar su ritmo de rotación tras la paralización de la actividad en 2020. El incremento del dinamismo se explica por la reducción de la oferta, además de porque los inquilinos han regresado al mercado tras el confinamiento en busca de una mejora en sus hogares, ya sea motivados por el precio o por cuestiones de distribución, espacio o localización.

Si de septiembre de 2019 al mismo mes de 2020 el tiempo medio creció de 49 a 58 días, en el último año ha bajado a 55. Además, las mediciones de los APIs refrendan esta tendencia a la normalización. De los 1,93 meses de septiembre de 2020 se pasó a los 2,16 meses de marzo de 2021 para bajar a los 1,82 meses de septiembre de 2021.

✿ Una vivienda tarda un promedio de 55 días en alquilarse, acortando los tiempos de hace un año.

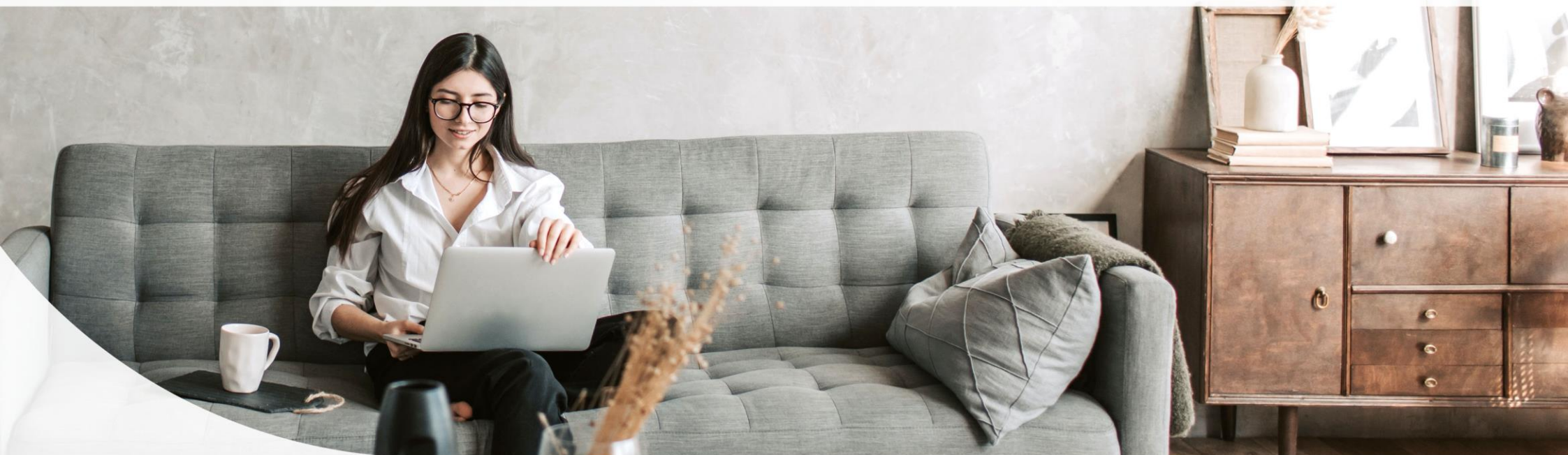
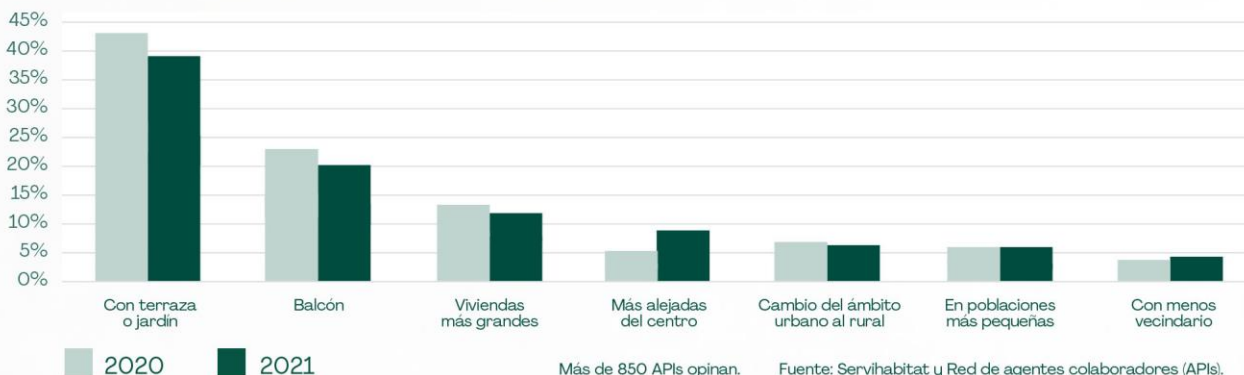


04 Características de la oferta de vivienda en alquiler e impacto del Covid-19

Se consolida la tendencia del inquilino hacia viviendas con espacios abiertos al exterior, que cobraron gran relevancia en la época más dura de la pandemia. La demanda busca en la periferia los requerimientos de precio y espacio que no puede proporcionarle el centro de las ciudades, pero dirigiendo su atención a enclaves bien comunicados con todos los servicios dotacionales a su alcance.

Se consolidan las nuevas tendencias de la demanda en la búsqueda de viviendas más grandes y con espacios exteriores.

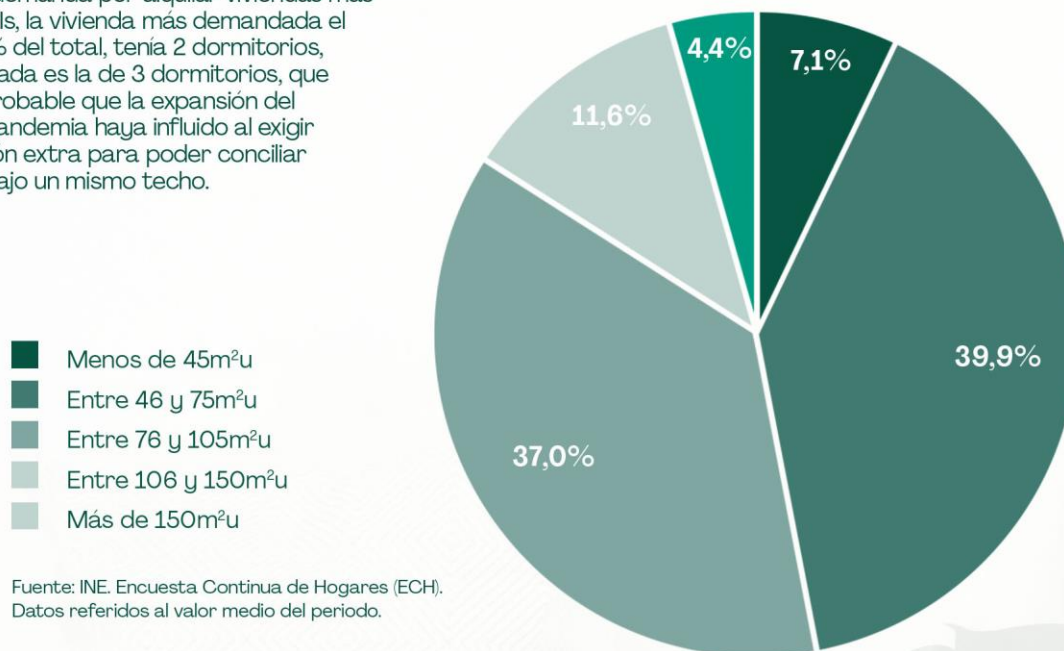
Nuevas tendencias en la demanda de vivienda de alquiler



04 Características de la oferta de vivienda en alquiler e impacto del Covid-19

La superficie media de las viviendas alquiladas pasa de los 79,4 m² útiles de 2019 a los 79,9 m² útiles de 2020, lo que constata el deseo de la demanda por alquilar viviendas más espaciaosas. Según los APIs, la vivienda más demandada el año pasado, con el 49,9% del total, tenía 2 dormitorios, pero ahora la más solicitada es la de 3 dormitorios, que concentra el 51,7%. Es probable que la expansión del teletrabajo a raíz de la pandemia haya influido al exigir contar con una habitación extra para poder conciliar mejor trabajo y familia bajo un mismo techo.

Viviendas principales alquiladas según su superficie útil (m²u.)



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

05 Precio del alquiler y rentabilidad bruta anual

El precio medio de la vivienda tipo (80-90 m²) en alquiler en España cae un 6,7% de 2020 a 2021, pasando de 894 euros mensuales a 826. Asimismo, el precio medio del alquiler por metro cuadrado en España se sitúa en 9,7 euros por metro cuadrado. La progresiva caída que ya llevamos observando desde hace unos años es síntoma de la adecuación de los precios de alquiler a la situación económica de las familias. Esta autorregulación todavía deja fuera del mercado libre a los inquilinos en situación de vulnerabilidad, que necesitan que la colaboración público-privada les proporcione viviendas en alquiler social y asequible.

La disparidad de rentas medias en la vivienda tipo en alquiler tiene un fuerte componente territorial. Las regiones que superan en mayor medida la media nacional presentan una alta densidad de población. Son los destinos naturales de la demanda de alquiler debido a la concentración de oportunidades laborales y educativas en sus respectivas capitales y toda su corona metropolitana, lo que presiona al alza los precios.

Las autonomías más asequibles se circunscriben a ubicaciones con un fuerte componente de deslocalización, pues abundan los municipios pequeños en entornos rurales. Aunque la pandemia ha favorecido el interés por la España vaciada, la brecha entre las más caras y las más baratas es difícil que se neutralice, máxime con la vuelta presencial a las oficinas y el abandono paulatino de la formación *online* en universidades.

Las expectativas de los agentes inmobiliarios respecto al precio medio del alquiler en los próximos seis meses indica que el 51,7% apunta al mantenimiento de los precios, un 36,3% a que subirán y un 11,9% a que bajarán.

894€
mensuales
en 2020

826€
mensuales
en 2021

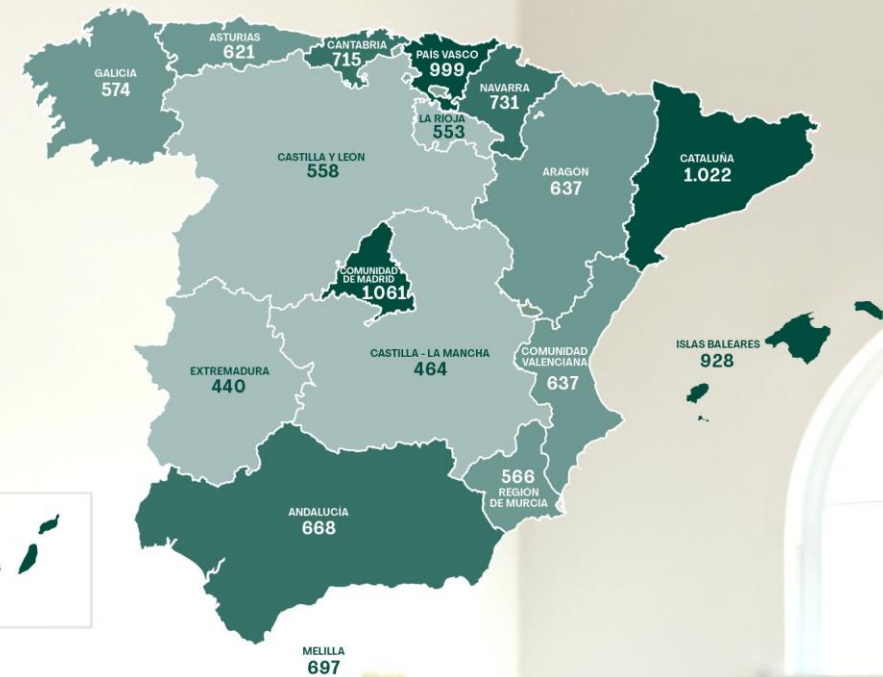
- > 763
- 637 - 763
- 566 - 637
- < 566



Fuente: Servihabitat.

Precio medio del alquiler de vivienda (mensual)

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

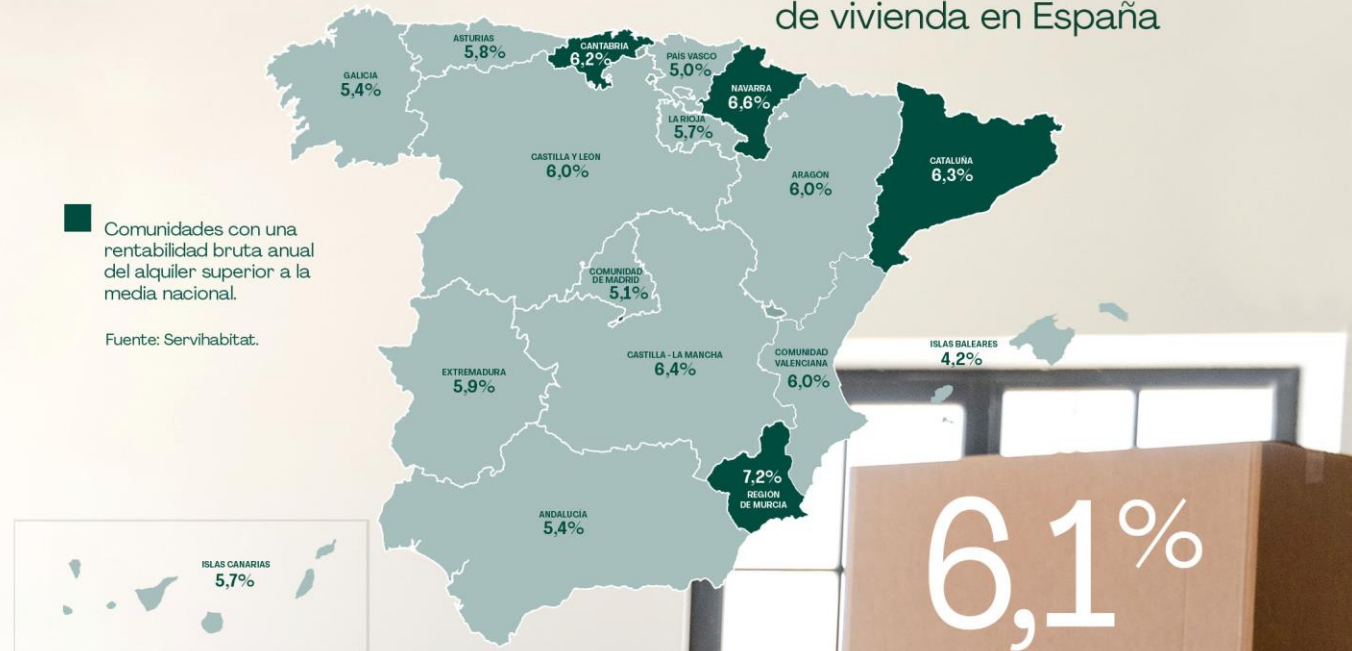


En septiembre de 2021 la rentabilidad anual bruta media para una vivienda en alquiler en España se ha situado en el 6,1%, bajando del 6,8% de hace un año, pero por encima del 5,7% registrado en 2019 y del 5,6% de 2018.

El incremento en el precio de venta, que se ha mantenido por ser un segmento de mercado que no se ha visto alterado durante la pandemia, recorta el rendimiento obtenido por los propietarios, cuyos márgenes también se estrechan por el recorte sufrido por las rentas de alquiler.

Con todo ello, la vivienda sigue posicionada como activo refugio. Los mercados más dinámicos continúan teniendo una rentabilidad atractiva que ejerce de potente imán para los inversores que buscan comprar para alquilar. En zonas donde el precio de compra es más ajustado, la rentabilidad puede ser más alta, pero la búsqueda de inquilinos resulta más difícil, lo que concentra la inversión en la obtención de plusvalías por venta.

Rentabilidad media del alquiler de vivienda en España



6,1%
rentabilidad
anual bruta

06 Principales datos para 2021



19%

de la población española reside en régimen de alquiler



92.000

Viviendas en alquiler en España
(-31,5% vs. sept. 2020)



826€

Precio medio de alquiler en España para una vivienda de 80-90 m²
(-6,7% vs. 2020)



55 días

Tiempo que tarda una vivienda en alquilarse desde que se pone en el mercado
(3 días menos vs. sept. 2020)



33,4 años

Edad media de los demandantes de vivienda en alquiler
(33,2 años en 2020)



6,1%

Rentabilidad anual bruta media para una vivienda en alquiler en España
(6,8% en sept. 2020)



Mercado de alquiler residencial en España 2021

Servihabitat **Trends**

Noviembre 2021

BARCELONA

Ctra. d'Esplugues, 225
08940 Cornellà de Llobregat, Barcelona

MADRID

Avda. de Burgos, 12, planta 15
28036 Madrid

Teléfono Servicio Atención al Cliente
(+34) 942 049 000

contactocorporativo@servihabitat.com



 **Servihabitat**