

MERCAT DE LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA

SERVIHABITAT TRENDS



 Servihabitat

COMPROMÍS, EQUIP I LIDERATGE



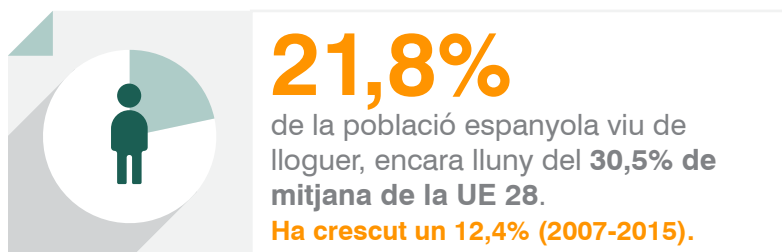
Servihabitat estableix el pols del **mercat de lloguer residencial a Espanya**, amb una evolució positiva en els primers mesos del 2017 que apunta a **previsions de creixement** dels indicadors principals en el futur. La **tendència a l'alça** d'aquest segment no és uniforme arreu del territori: Madrid, Barcelona i les seves àrees metropolitanes encapçalen els volums d'activitat.



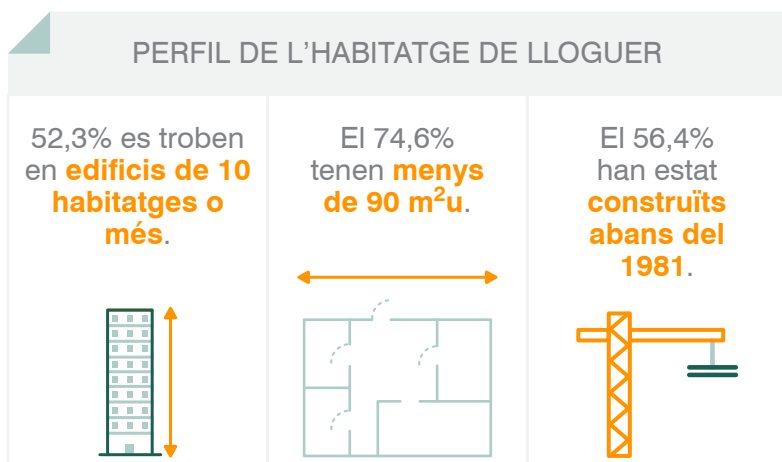
1/ CONTEXT DEL MERCAT DE LLOGUER



Font: INE



Font: Eurostat



Font: INE, Enquesta Contínua de Llars (ECL).

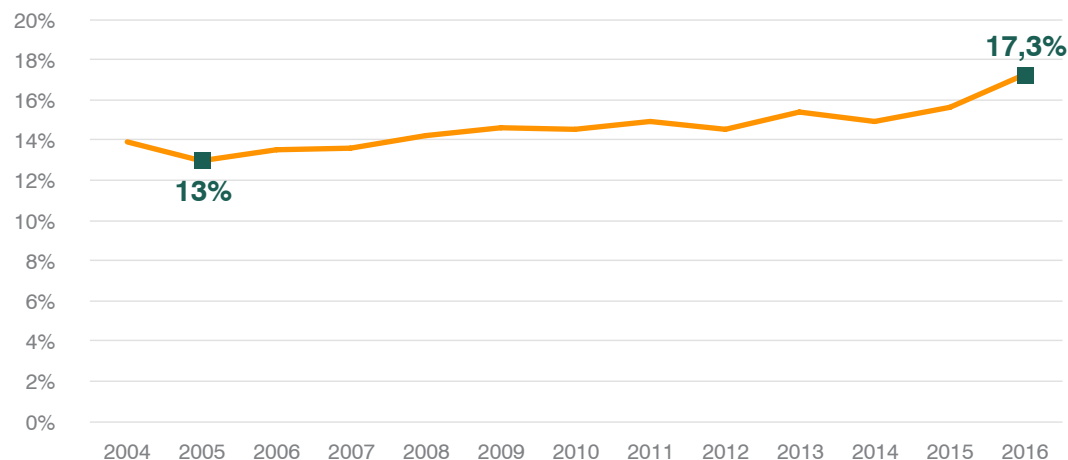
A Espanya, el **58,3%** de la població que resideix en règim de lloguer ho fa a **preu de mercat**, una situació semblant a la de països com Itàlia, Noruega o França, mentre que el 41,7% disposa d'un lloguer a preu reduït o gratuït.

En països com **Dinamarca, Suècia** o **els Països Baixos**, pràcticament el 100% de la població que viu en règim de lloguer paga una renda a preu de mercat.

Font: Eurostat

EVOLUCIÓ DEL LLOGUER A ESPANYA A PREU DE MERCAT I REDUÏT

El percentatge de llars que viuen en lloguer i que fan algun pagament pel seu habitatge (exclosa la cessió gratuïta) ha experimentat un creixement notable en els últims anys i han passat del 13% del total nacional el 2005 al **17,3%** el 2016.



Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida i Enquesta Contínua de Llars. Llars per règim de tinença.

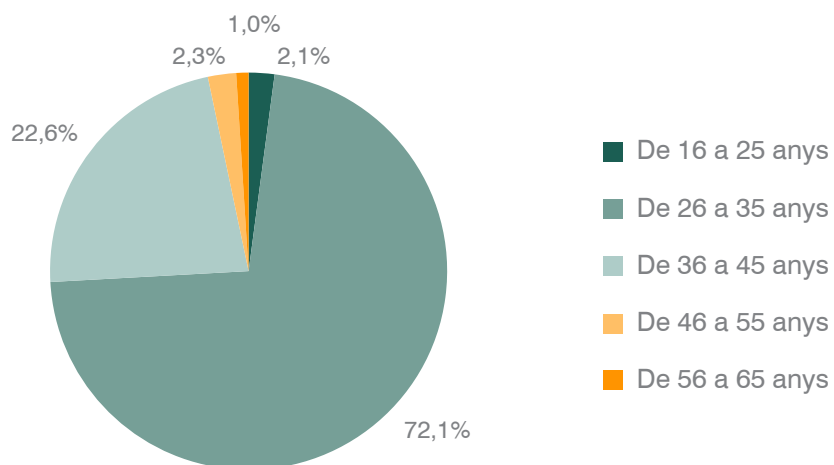
2/ PERFIL DE LES LLARS

El **canvi de mentalitat** que està experimentant la **població més jove**, a causa de les **condicions actuals del mercat laboral i de la major mobilitat geogràfica**, està impulsant a l'alça el mercat de lloguer.

L'**accés limitat al crèdit per a la compra** d'habitatge també està comportant un augment del lloguer entre els joves.

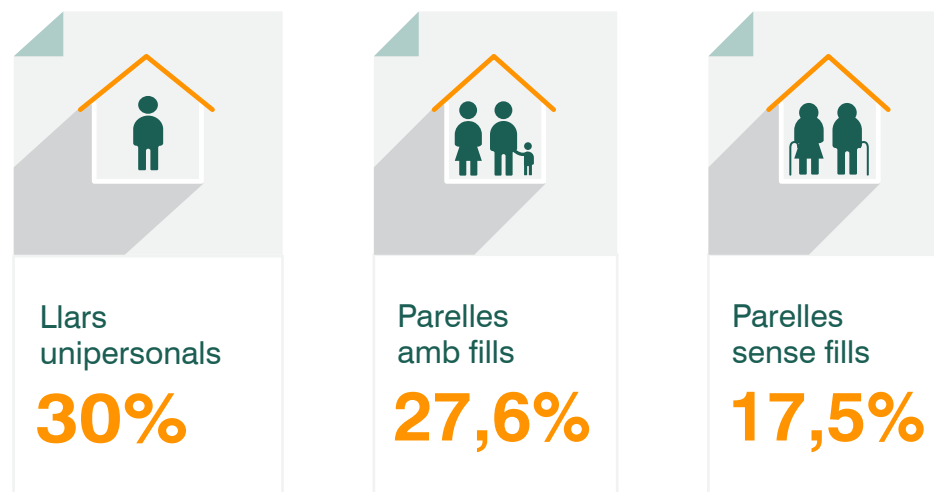
EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el **72,1%** dels llogaters de les zones en les que operen tenen **entre 26 i 35 anys**.



Font: Servihabitat

Els canvis en el perfil de les llars degut a la **consolidació del nous models de família** també estan generant un avanç en el mercat de lloguer.



Font: INE, Enquesta Continua de Llars (ECL).

El **27,5%** dels APIs duu a terme operacions de lloguer **majoritàriament amb estrangers**, fet que suposa més del doble que l'any passat.

A la **Comunitat de Madrid**, el percentatge d'operacions de lloguer amb estrangers puja al **36%**.

Font: Servihabitat

3/ DEMANDA D'HABITATGE DE LLOGUER



1.033 APIs opinen



HABITATGES MÉS DEMANATS

EN ALÇADA:



2 dormitoris

UNIFAMILIAR
ADOSSAT:



3 dormitoris

UNIFAMILIAR
AÏLLAT:



4 dormitoris

NOMBRE DE MESOS QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE (temps mitjà)*

Espanya 2,13

Andalusia 2,41

Catalunya 1,68

Comunitat de Madrid 1,73

Comunitat Valenciana 2

Resta 2,23

En **mercats molt actius**, com ara les ciutats de **Madrid** o **Barcelona**, els temps mitjans es poden arribar a mesurar en **pocs dies**.

* Temps mitjà per habitatges comercialitzats en condicions i preu de mercat.

4/ OFERTA

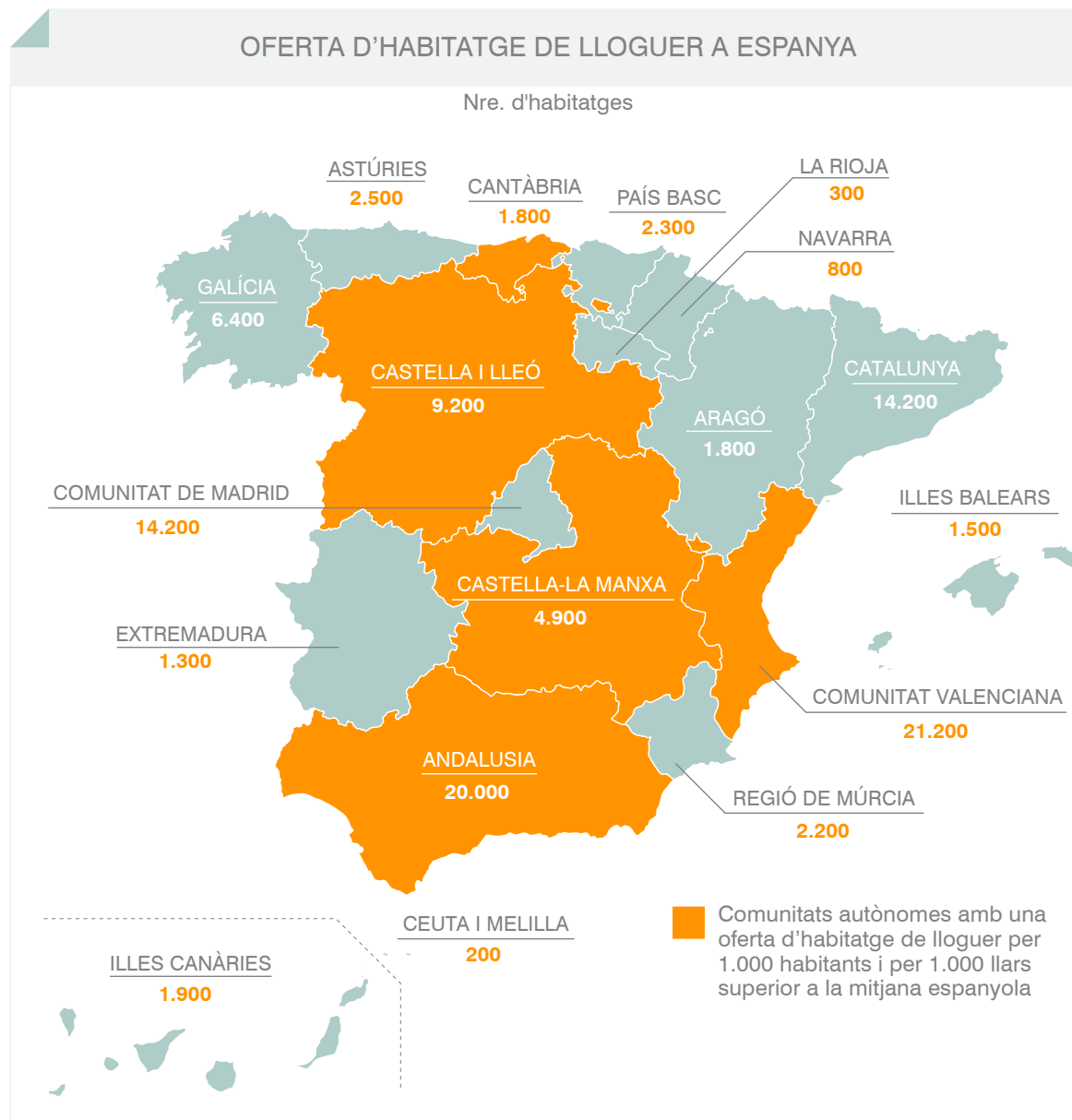
A Espanya, l'oferta mitjana de lloguer és de **2,5 habitatges** per cada 1.000 habitants i **5,8** per cada 1.000 llars.

L'oferta és **més abundant** en províncies com **Alacant**, **Salamanca** o **Segòvia**, tenint en compte tant el parc d'habitatges, com la població i el nombre de llars.

Per comunitats, destaquen la **Comunitat Valenciana**, **Castella i Lleó**, **Cantàbria**, **Andalusia** i **Castella-la Manxa**, amb una oferta d'habitatge de lloguer per habitant i per llar per sobre de la mitjana espanyola.



Dades segons l'oferta disponible al mercat a març de 2017



Font: Servihabitat

5/ PREU

El preu del lloguer continuarà la seva tendència a l'alça al llarg dels propers mesos i es preveu que experimenti una **pujada mitjana d'entre el 4% i el 5% al tancament del primer semestre**.

Les províncies de les **Balears, Barcelona i Madrid** són les que presenten uns **incrementos més acusats**, marcades per l'evolució de les dues grans urbs.

El **44,6%** dels APIs opina que **el preu dels lloguers pujarà en els pròxims mesos**, concretament entre un 2% i un 5% per a un de cada quatre agents. Paral·lelament, el **54,2%** considera que **els preus es mantindran estables**.



PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE I TENDÈNCIA ESPERADA EN EL PRÒXIM SEMESTRE

Preu en € per a un habitatge de 80-90 m²

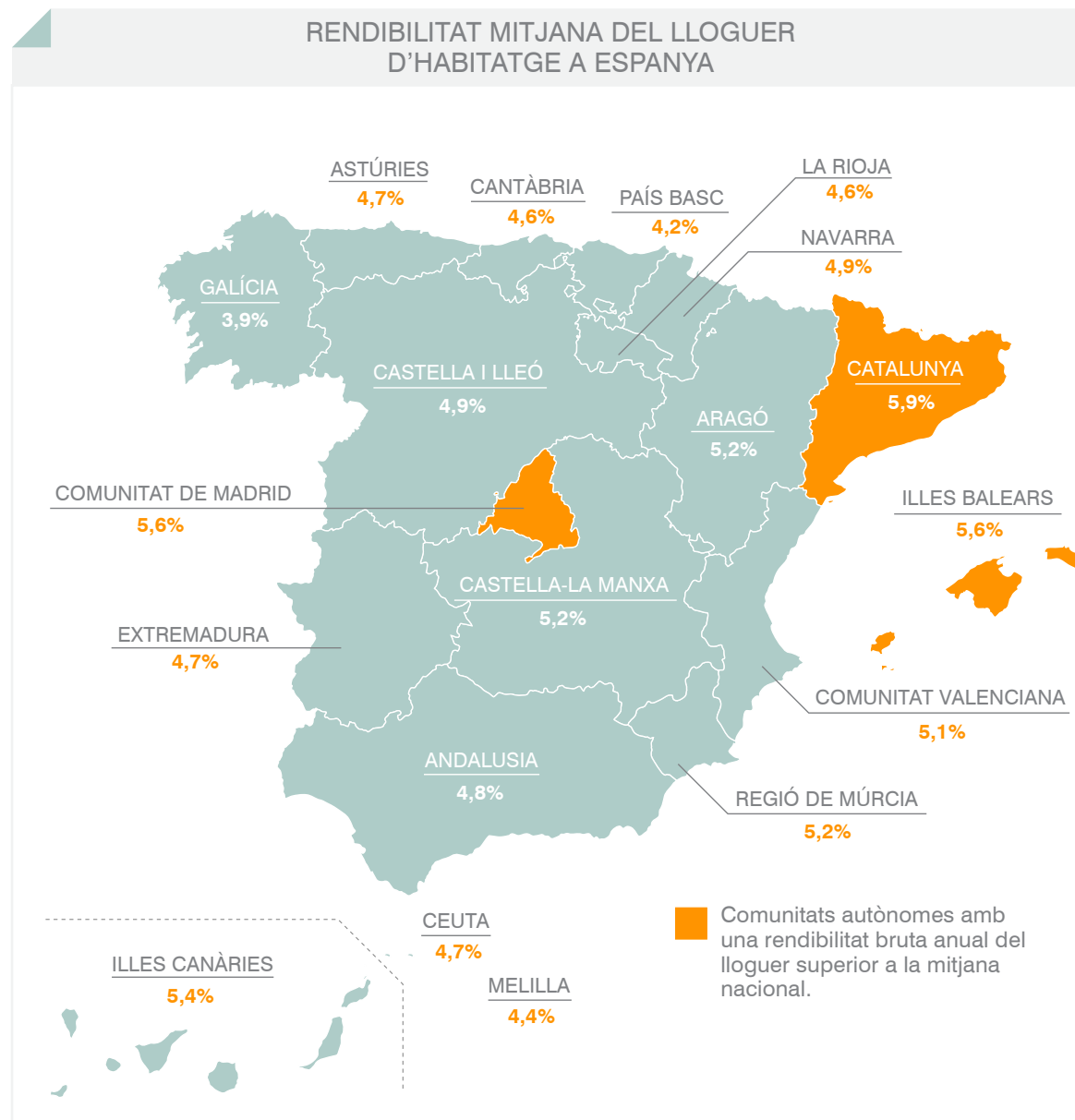


Font: Servihabitat

6/ RENDIBILITAT

Catalunya, la **Comunitat de Madrid** i les **Illes Balears** són les comunitats autònomes amb una rendibilitat bruta del lloguer superior a la mitjana del país.

El **País Basc** és la comunitat que **ha incrementat més la rendibilitat** respecte al semestre anterior, passant del 3,9% al **4,2%**.



Font: Servihabitat

7/ CONCLUSIONS PRINCIPALS

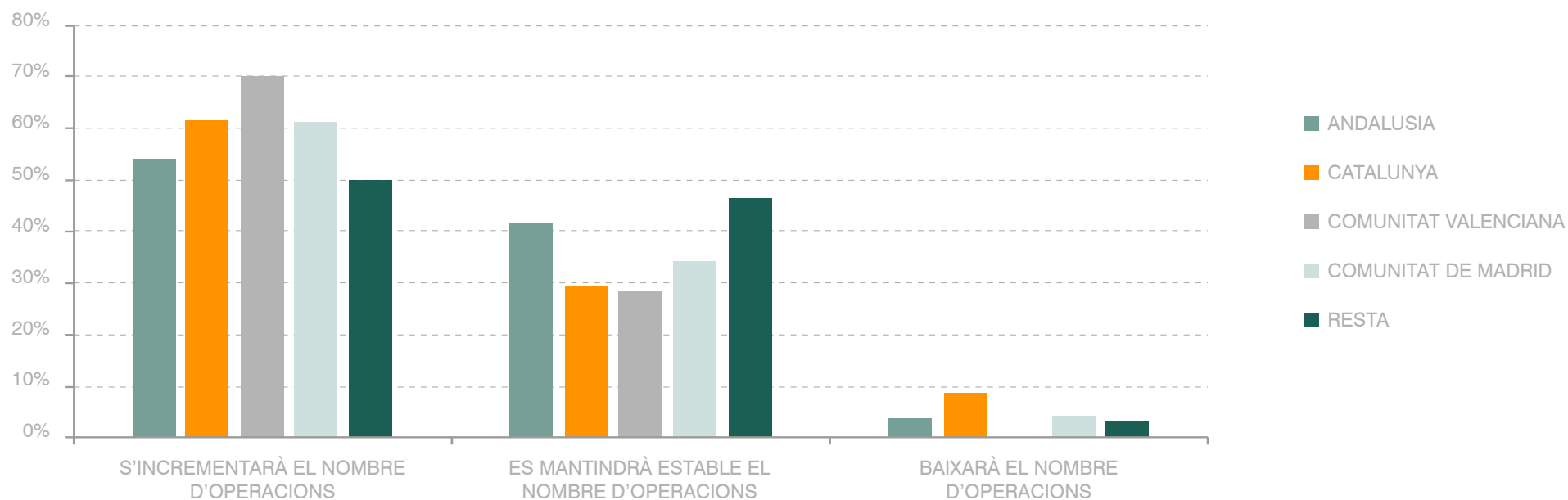
L'**evolució del mercat de lloguer** en els últims mesos continua sent **positiva**, tot i que encara és aviat per determinar si aquesta tendència es mantindrà a llarg termini.

Si bé és cert que, segons les últimes dades publicades, s'ha produït un lleu estancament en el percentatge d'habitatges, població i llars que resideixen en règim de lloguer, cal destacar que s'ha incrementat el volum dels que ho fan pagant una renda a preu de mercat.



El **56%** de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat creu que **les operacions de lloguer s'incrementaran** respecte a les de compravenda.

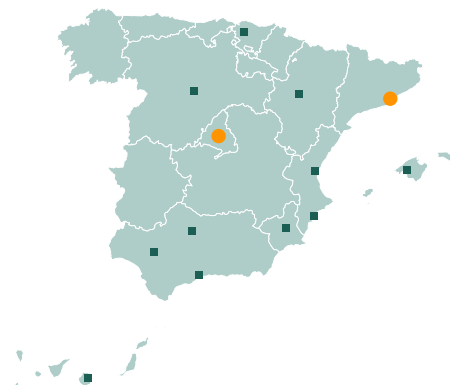
EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE A LA COMPRAVENDA A LES PRINCIPALS COMUNITATS AUTÒNOMES



Font: Servihabitat

7/ CONCLUSIONS PRINCIPALS

La **tendència creixent** del mercat d'arrendament no és uniforme arreu del territori. Es podria parlar de **tres zones molt diferenciades**:



- **Madrid i Barcelona**, on el recorregut a l'alça de les rendes està sent elevat i on existeix una demanda sostinguda i creixent que està reduint notablement els temps en què els habitatges es mantenen en oferta. Si bé el mercat és molt més actiu al centre d'ambdues ciutats, també s'està deixant notar a les seves corones metropolitanes, on poblacions que tradicionalment han tingut poc mercat de lloguer estan notant un creixement important del nombre d'operacions.
- Les **ciutats amb més de 300.000 habitants**, amb un increment notable de l'activitat però més moderat, en què els temps per llogar un habitatge també s'estan reduint.
- La **resta d'ubicacions**, on el creixement és moderat o inexistent, en funció de les circumstàncies de cada micromercat local.

El **parc d'habitatges** destinat al lloguer **s'està incrementant** gràcies a què els retorns oferts a l'inversor estan creixent.

En moltes ubicacions existeix, a més, l'**impuls del lloguer turístic**, que està experimentant creixements molt importants com a opció d'inversió.

La promoció d'obra nova destinada al lloguer no experimenta encara un volum gaire elevat. El **promotor** tradicional prefereix un **retorn més ràpid de la inversió**, aprofitant la liquiditat del mercat actual.

L'impuls que sembla que estan agafant les **Socimis** en els últims temps al voltant del segment del lloguer resulta molt interessant per al mercat, ja que es convergeix cap a una situació semblant a la d'altres mercats europeus, amb elevats volums de lloguer. Un mercat amb un major volum de grans gestors de lloguer serviria per incrementar el lloguer com a opció residencial i fer-lo sostenible en el temps.

7/ CONCLUSIONS PRINCIPALS

Hi ha factors que apunten que les noves tendències en lloguer poden ser **sostenibles en el temps**, per la qual cosa el mercat continuarà augmentant gràcies a:



- La modificació de les **condicions laborals**, que generen una **major mobilitat geogràfica**, fins i tot dins de les grans ciutats i les seves àrees metropolitanes, on es concentra una elevada demanda de treball.



- La **manca d'habitatge d'obra nova** en algunes localitzacions per a llars que busquen aquest tipus d'actius.



- El fort **impacte del turisme**, que mantindrà la tendència a invertir en actius residencials per dedicar-los al lloguer.



- **L'accés limitat al crèdit** per a la compra d'habitatge.



- El **canvi de mentalitat** experimentada, sobretot, pels joves.



- La consolidació de la transformació que està experimentant la societat cap a **nous models de família**.

El **preu continuarà incrementant-se** en els propers sis mesos entre un **2,5%** i un **5%**, depenent de les ubicacions.

La **demanda** continua sent molt **elevada** i l'**oferta** no està presentant la flexibilitat necessària per a cobrir-la, sobretot a les ciutats de més de 300.000 habitants. En localitats amb menys població i en les quals l'allotjament temporal de caràcter turístic no és una opció, s'hi poden apreciar fins i tot situacions d'estancament de les rendes.

La **yield** que s'està exigint ara per part dels inversors es podria situar fins i tot per **sota del 4%** en localitzacions *prime*, en què es valora més el menor risc d'impagament i de rotació, tot i que de mitjana se situa en un 4% - 4,5% en aquestes zones. A la resta d'ubicacions, la forquilla és del 5% - 6,5%.



/ METODOLOGIA

La informació que apareix en aquest document ha estat elaborada a partir de fonts oficials, dades pròpies de la cartera d'immobles de lloguer gestionada per Servihabitat, com també dels principals portals immobiliaris que ofereixen habitatges de lloguer.

ENQUESTES A LA XARXA D'AGENTS COL·LABORADORS (APIs) DE SERVIHABITAT

Per establir el pols sobre l'evolució del mercat residencial segons l'opinió dels agents comercials que conformen la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, s'ha optat per l'elaboració d'una enquesta. Per a això, s'ha redactat un qüestionari estructurat i dissenyat a l'efecte.

Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en què cada agent exerceix la seva tasca comercial, així com el mercat principal de demanda al qual s'adreça: primera residència, segona residència o totes dues.





Servihabitat

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Tel: (+34) 902 15 01 02 | contactocorporativo@servihabitat.com



AVÍS: Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden estar subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es fa responsable de l'ús que facin tercers de les informacions que conté aquest document.