

# MERCAT DE LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA

SERVIHABITAT TRENDS



 **Servihabitat**

COMPROMÍS, EQUIP I LIDERATGE



Servihabitat estableix el pols del mercat de lloguer residencial a Espanya. Els indicadors principals reflecteixen un **clar optimisme en el sector**, tot i que les dades mostren comportaments diferents que cal analitzar en funció dels diferents **micromercats**.



# 1/ CONTEXT DEL MERCAT DE LLOGUER

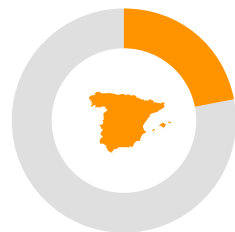
Durant l'última dècada, **la població que resideix en règim de lloguer** s'ha incrementat en països com **Suècia**, el **Regne Unit**, **Dinamarca**, **Grècia**, **Alemanya** i fins i tot **Espanya**.

## 30,6%



de la població a la **UE 28** viu en règim de lloguer.

## 22,2%



de la població espanyola viu en règim de lloguer.

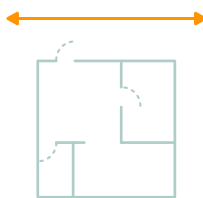
Font: Eurostat (dades del 2015 per a la UE i del 2016 per a Espanya)

## PERFIL DE L'HABITATGE DE LLOGUER

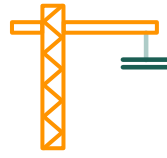
52,3% es troben en edificis amb **10 habitatges o més**.



66,1% tenen **entre 46 y 90 m²u.**



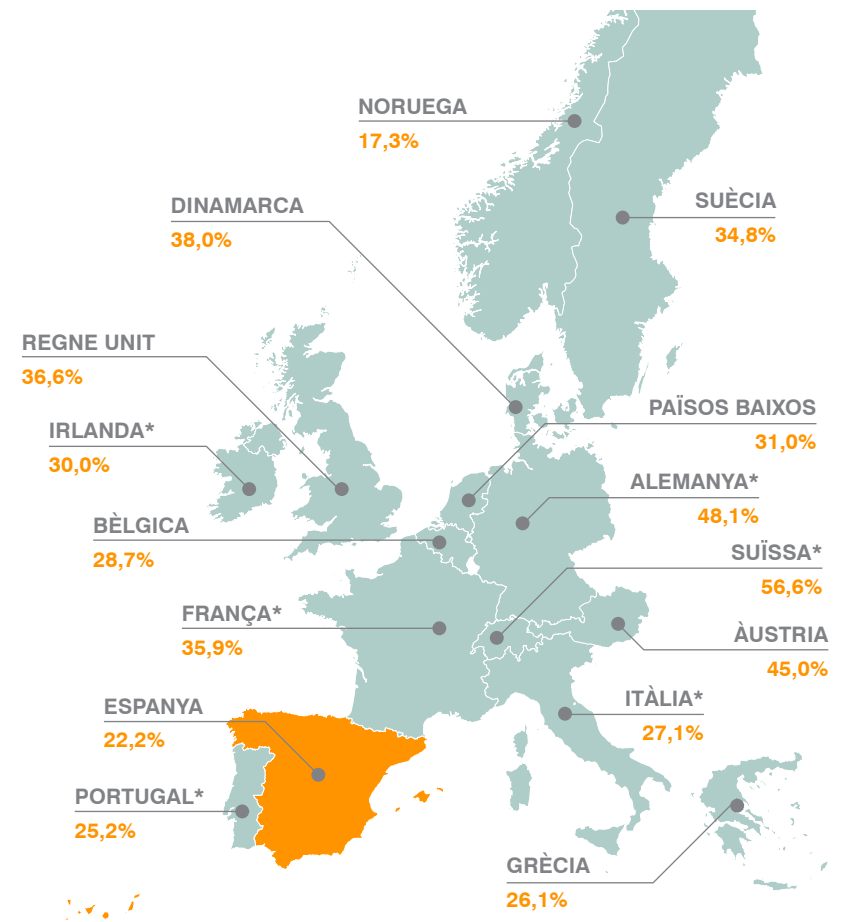
56,4% han estat construïts **abans del 1981**.



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

## RÈGIM DE TINEÇA DE L'HABITATGE EN ALGUNS PAÏSOS EUROPEUS

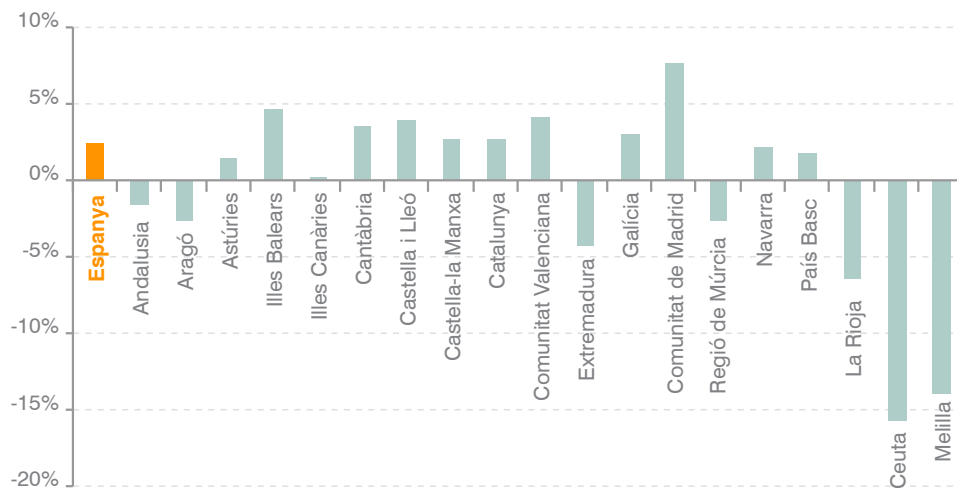
% de població en règim de lloguer



Font: Eurostat. Percentatge de població segons el règim de tinença de l'habitatge que ocupen.  
Nota: les dades corresponen a l'any 2016, llevat dels països assenyalats amb \*, les dades dels quals són del 2015.

# 1/ CONTEXTE DEL MERCAT DE LLOGUER

EVOLUCIÓ DE LES LLARS QUE VIUEN EN RÈGIM DE LLOGUER A ESPANYA (VARIACIÓ 2004-2016)



Entre les comunitats autònomes amb major percentatge d'habitatge de lloguer el 2004 (Illes Canàries, Balears i Catalunya), hi destaca l'increment que s'ha produït en les dues últimes. Les Illes Balears constitueixen la comunitat amb un major percentatge d'habitatge de lloguer: el 33,1% del total.

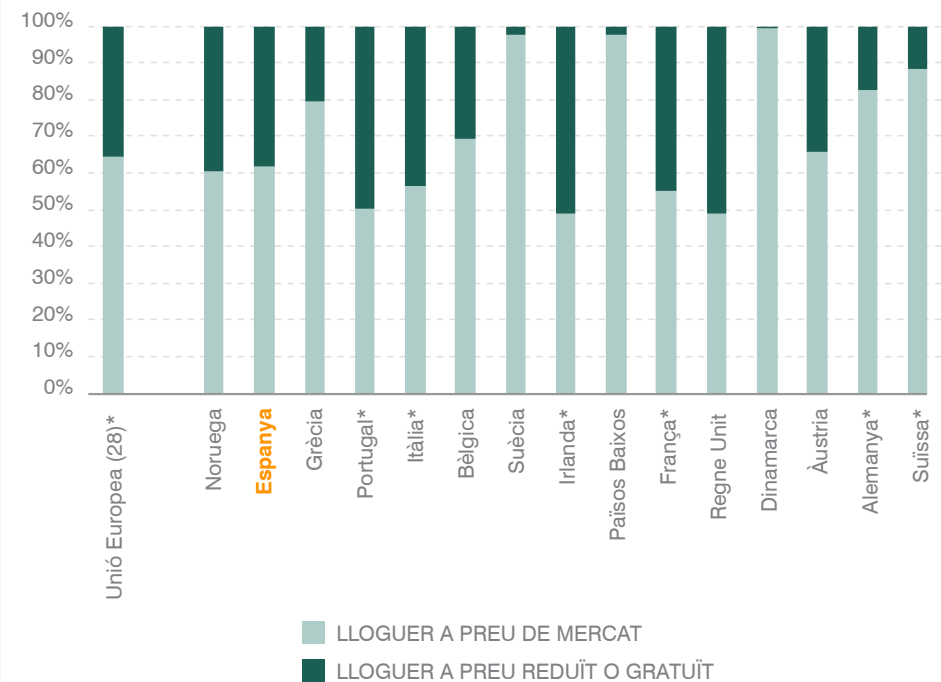
La **Comunitat de Madrid** és la que ha experimentat un **creixement més important des del 2004**, de manera que, amb un **28,9%** de llars residint sota aquest règim, ocupa, el 2016, el tercer lloc del rànquing, només per darrere dels dos arxipèlags.

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

La població que paga una **renda a preu de mercat a Espanya** ha passat del **12,7%** del total el **2015** al **13,8%** el **2016**, amb la qual cosa ha experimentat el major increment dels principals països de la UE.

Font: Eurostat

REPARTIMENT DEL MERCAT DE LLOGUER EN ALGUNS PAÏSOS DE LA UE RESPECTE A LA RENDA PAGADA



Font: Eurostat. Repartiment percentual del total de població que viu de lloguer segons la renda pagada.  
Nota: les dades corresponen a l'any 2016, llevat dels països assenyalats amb \*, les dades dels quals són del 2015.

## 2/ PERFIL DE LES LLARS

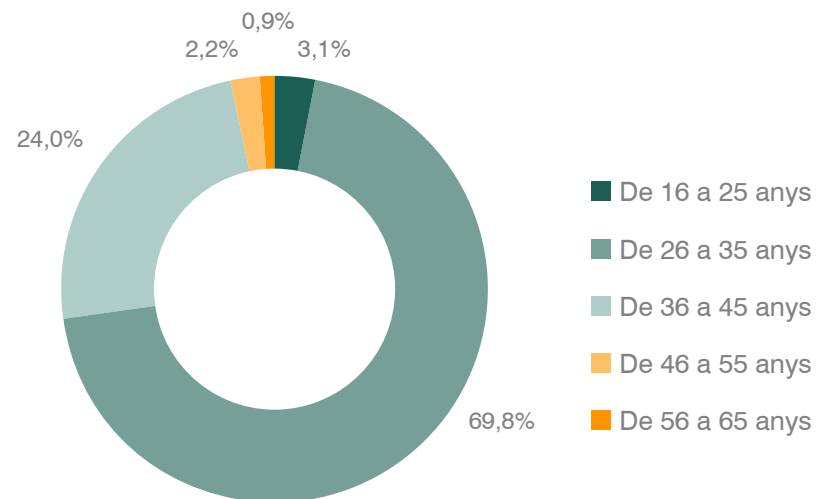


1.012 APIs opinen



### EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, gairebé el **70%** dels arrendataris de les zones en què operen tenen entre **26 i 35** anys.



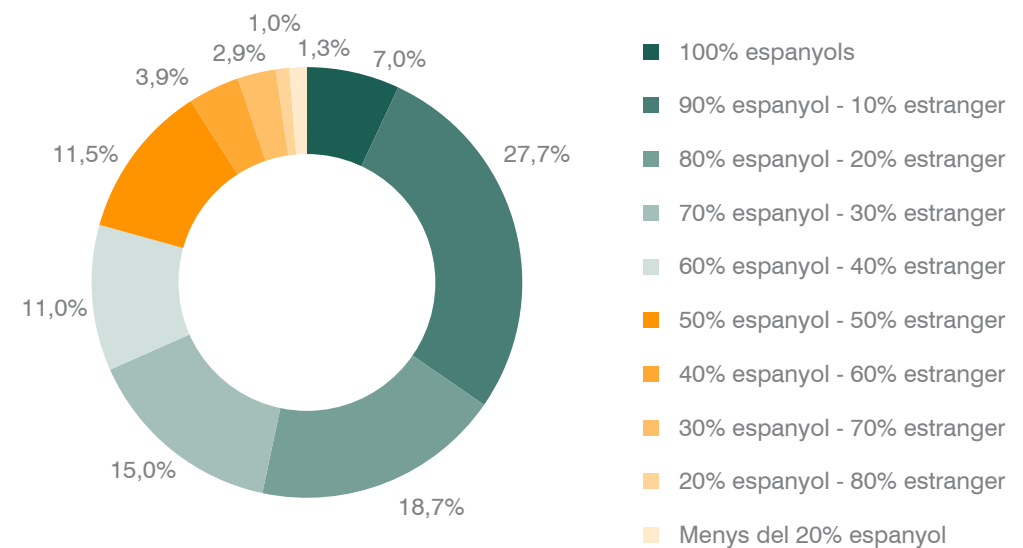
Font: Servihabitat

### REPARTIMENT DELS HABITATGES LLOGATS ENTRE ESPANYOLS I ESTRANGERS ENTRE ELS APIs ENTREVISTATS

Només un **7%** dels APIs fa les seves operacions de lloguer **exclusivament amb clients espanyols.**

Gairebé el **80%** de la Xarxa té com a **clients majoritaris els espanyols.**

Per a prop del **10%** d'APIs més de la meitat dels seus **clients són estrangers.**



Font: Servihabitat

# 3/ DEMANDA D'HABITATGE DE LLOGUER



1.012 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)\*

La rotació d'habitatges oferts en lloguer s'ha incrementat notablement en l'últim semestre a totes les regions. De mitjana, **un habitatge triga una mica més de mes i mig a llogar-se** a Espanya, tot i que a Catalunya i la Comunitat de Madrid aquest temps es redueix encara més.

En **mercats molt actius**, com són les ciutats de Madrid i Barcelona, un habitatge **pot trigar pocs dies** a llogar-se.

	Mar-17	Set-17
Espanya	2,13	1,71
Andalusia	2,41	1,80
Catalunya	1,68	1,47
Comunitat de Madrid	1,73	1,50
Comunitat Valenciana	2	1,80
Resta	2,23	1,73

\* Temps mitjà per a 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 **5,3** per cada 1.000 llars.

L'oferta és **més abundant** en províncies com **Salamanca, Alacant, Ciudad Real, Segòvia, Burgos i Cantàbria**, tenint en compte tant la població com el nombre de llars.

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



Dades segons oferta disponible al mercat al setembre del 2017



Font: Servihabitat

# 5/ PREU

En comunitats com **Madrid, Catalunya, el País Valencià, les Illes Canàries** i algunes províncies com Màlaga, Sevilla, Saragossa o Biscaia s'experimenta una **tendència creixent en els preus**, encara que els avenços tendeixen a l'estabilitat.

En el segon semestre de l'any, la **pujada mitjana** del preu se situarà al voltant del **2%** respecte als sis mesos anteriors.



1.012 APIs opinen



El **45,5%** dels APIs opina que **el preu dels lloguers pujarà** en els pròxims mesos, concretament entre un **2% i un 5%** per a gairebé un de cada quatre agents.

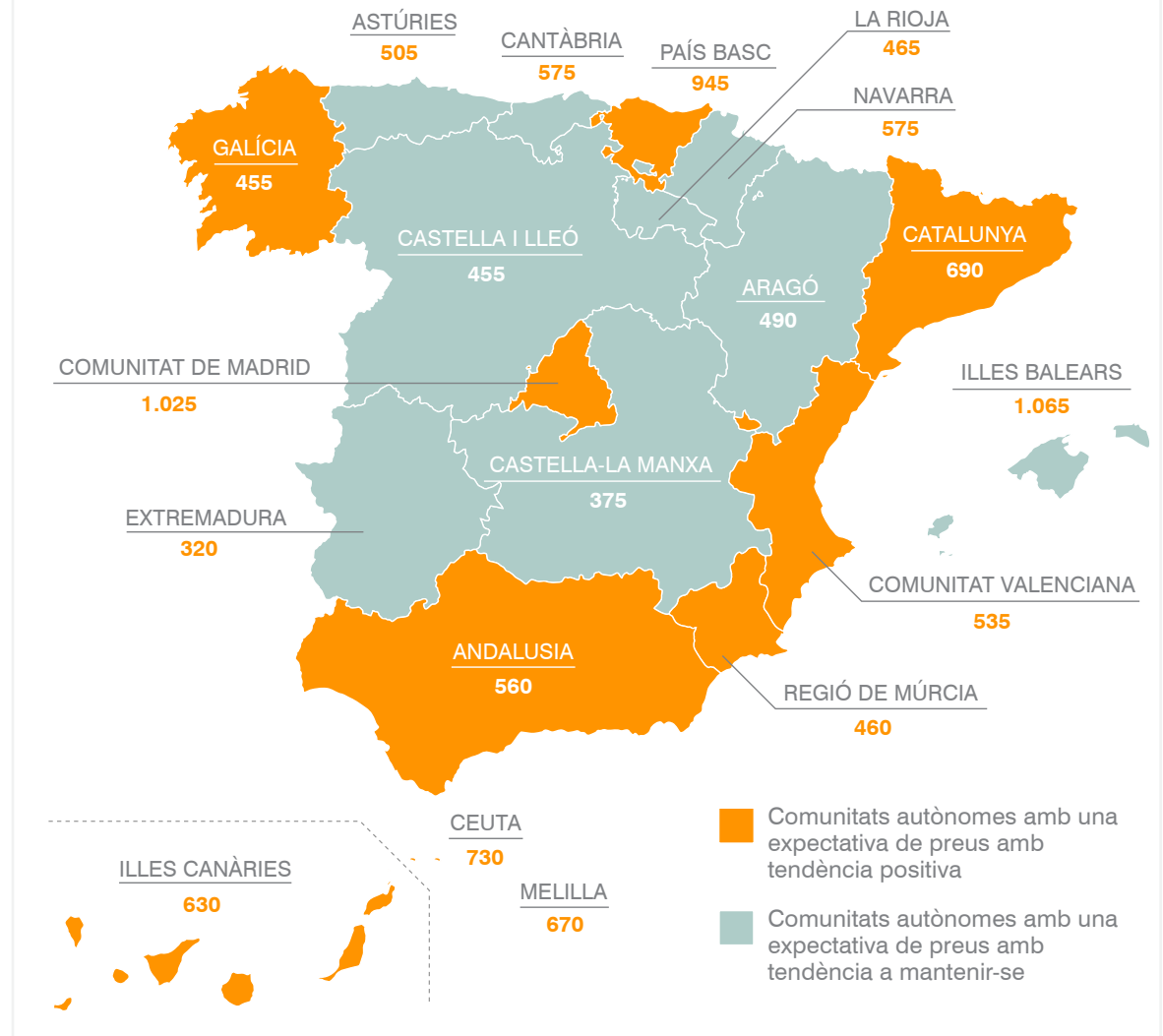
Tanmateix, el **53,5%** considera que els preus **es mantindran estables**.

Preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup>:

**620€**

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

Preu en € per a un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup>



Font: Servihabitat

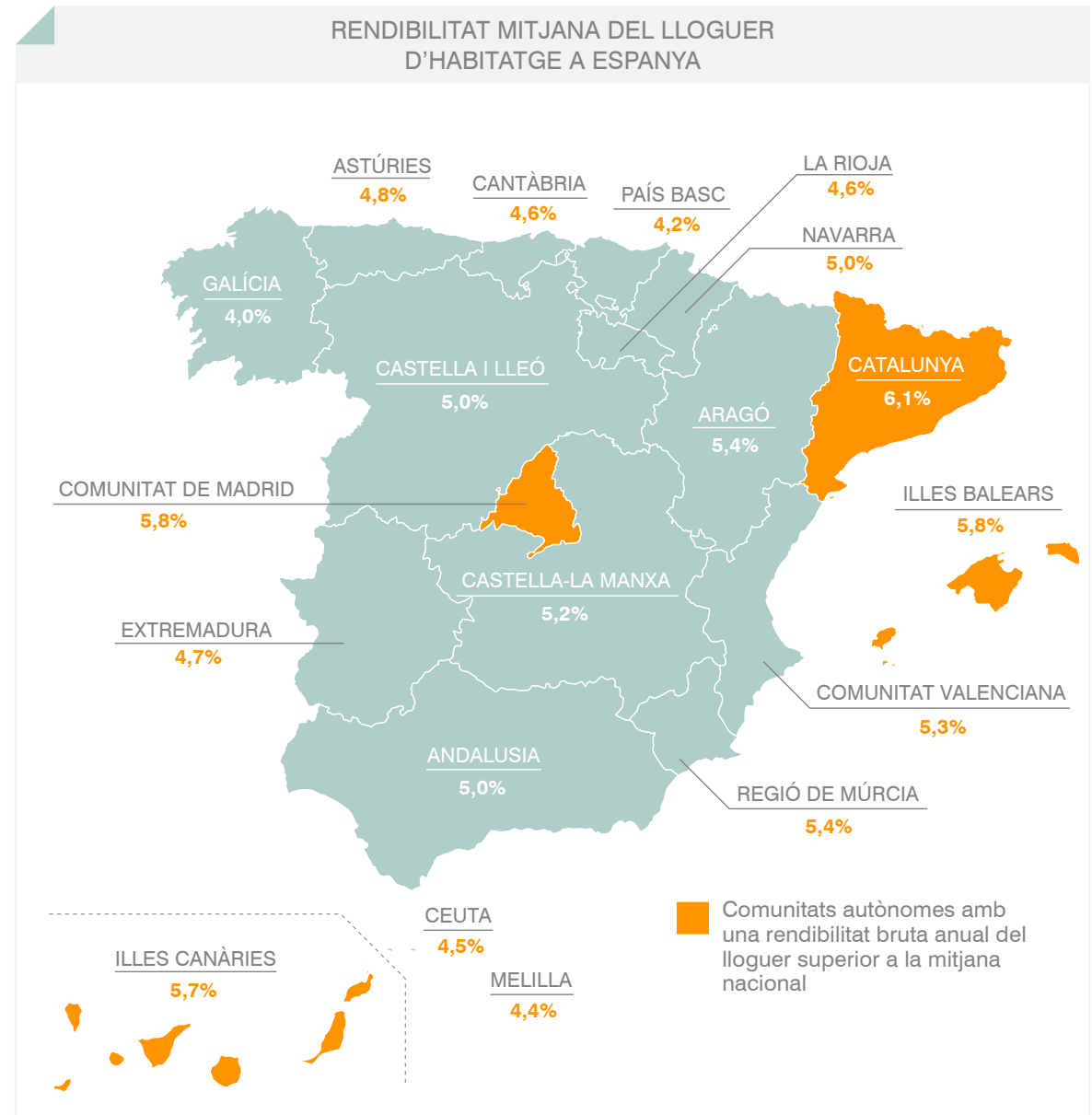


## 6/ RENDIBILITAT

**Barcelona, Las Palmas, València, Madrid, Huelva i les Balears** són les províncies amb una rendibilitat per sobre de la mitjana espanyola. Ciudad Real, Conca, Lleida i Saragossa es troben en línia amb la mitjana del país.

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

**Les Illes Canàries, Andalusia i la Comunitat Valenciana** són les comunitats que han incrementat més la seva rendibilitat respecte al semestre anterior.



Font: Servihabitat

# 7/ CONCLUSIONS PRINCIPALS

El mercat de lloguer residencial a Espanya continua presentant una **tendència positiva**, tal com es pot observar en els resultats obtinguts a partir de l'anàlisi de mercat que s'ha dut a terme. En destaquen els paràmetres següents:



El **volum d'oferta d'habitatges** que un arrendatari potencial pot trobar en el mercat per triar la seva futura residència s'ha anat **reduint progressivament** al llarg dels últims mesos, com a conseqüència de l'**escurçament dels temps mitjans** en què triga a llogar un habitatge, així com de l'**escassetat de parc residencial** destinat al lloguer.



Els **preus han pujat** a la major part de les províncies en els últims sis mesos, si bé han experimentat una moderació en els increments. La tendència per al tancament del 2017 i l'inici del 2018 continua sent positiva. **El ritme de creixement dels preus se situarà al voltant del 2%**, tot i que en diverses províncies l'increment quedarà estancat.

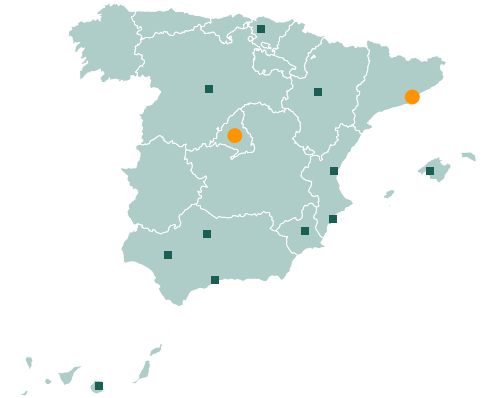


La **rendibilitat** del lloguer residencial a Espanya continua sent **interessant**, amb lleugers increments en algunes províncies i una tendència al manteniment a la resta.



Les expectatives que els APIs consultats presenten sobre el mercat de lloguer residencial mostren un **clar optimisme**, amb una tendència al **manteniment o increment de les rendes**, així com al manteniment del volum d'operacions en el mercat.

El mercat continua presentant diferents comportaments en funció de la zona analitzada. Hi ha **tres submercats** clarament diferenciats:

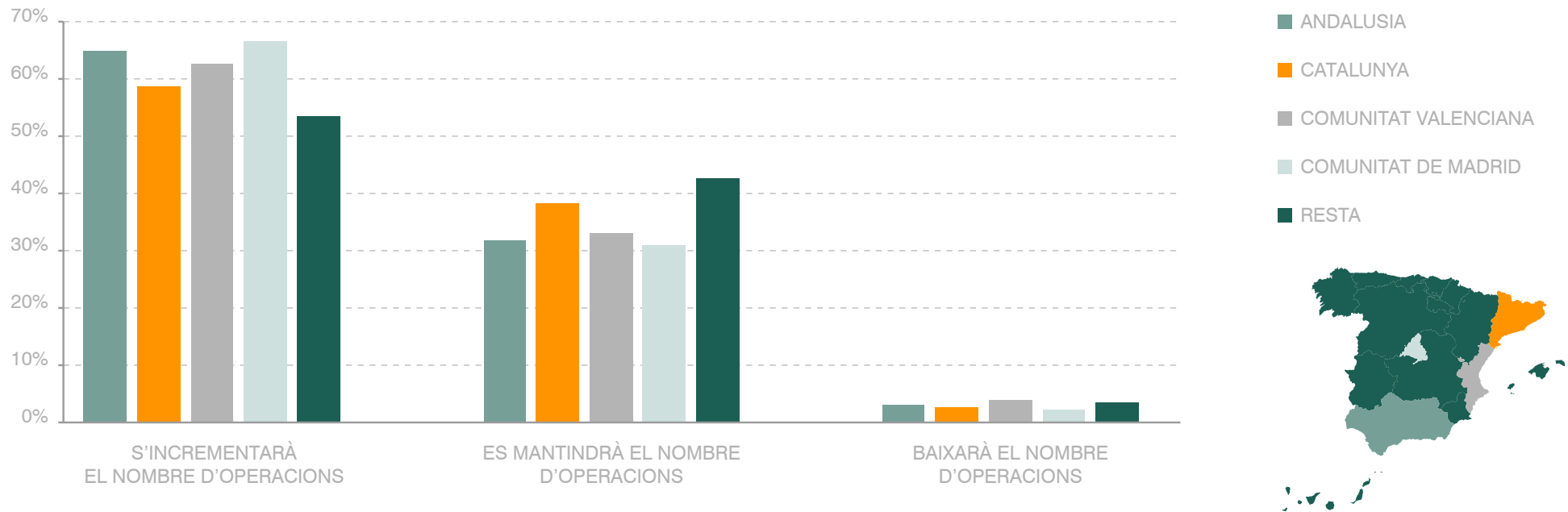


- **Madrid i Barcelona**, amb més activitat que la resta. Presenten un increment clar de preus, molt influït per la incidència del lloguer turístic, i una clara reducció dels temps necessaris per llogar un immoble.
- **Les ciutats amb més de 300.000 habitants**, amb ritmes atenuats d'activitat tot i que també positius, que presenten un menor creixement del preu i també uns temps més elevats per al lloguer d'habitatges.
- **La resta d'ubicacions**, on els mercats de lloguer residencial es troben més estancats respecte a la seva evolució i que mostren tendències més planes en els indicadors.

# 7/ CONCLUSIONS PRINCIPALS

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

Aquesta percepció de la bona marxa del mercat de lloguer es reflecteix també en l'opinió mostrada per la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat: **gairebé el 60% creu que les operacions de lloguer s'incrementaran respecte a les de les compravendes en el proper semestre** (un 65% en el cas dels enquestats de la Comunitat de Madrid i d'Andalusia).



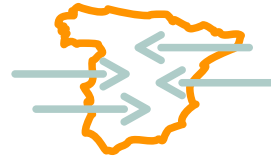
Font: Servihabitat

## 7/ CONCLUSIONS PRINCIPALS

En els últims mesos, **l'impuls del lloguer turístic està influïnt en l'increment de preus**, no només a

les localitats en què aquest tipus de lloguer és més freqüent, sinó també en d'altres, animades pels moviments turístics que es

produeixen en l'època estival. En aquest sentit, s'han donat repunts notables al juliol i, sobretot, a l'agost. **La regulació d'aquest tipus de lloguer, que ja s'està produint en moltes comunitats autònomes, resulta necessària** per evitar l'efecte contrari, especialment en el moment actual, en què la inflació és elevada i està comportant esforços majors a les llars sobre les seves rendes, respecte a anys enrere.



Qualsevol mesura addicional que es prengui perquè el lloguer continuï sent una opció viable per a moltes llars, ja que suposa un esforç inferior al que requereix l'adquisició d'un habitatge, servirà perquè avanci el lloguer com una opció residencial, fet que es traduirà en un major equilibri en el mercat. En aquest sentit, destaquen propostes recents d'alguns ajuntaments, encaminades a **incrementar el parc residencial públic de lloguer**, que contribuiran a millorar aquest equilibri.

**L'interès inversor pel mercat residencial continua creixent.** Si bé no s'està notant un interès especial pel

desenvolupament d'habitatges per llogar (la majoria segueixen enfocats a la venda), els inversors patrimonialistes estan trobant oportunitats en el mercat residencial a partir de l'adquisició d'edificis ja llogats que, posteriorment, acabaran incorporant-se a una futura societat en la majoria dels casos. A menor escala, i davant de la rendibilitat superior que continua oferint el lloguer enfront d'altres alternatives d'inversió (per exemple, les financeres), l'interès dels particulars per la compra d'habitatges per a la seva posterior posada en lloguer segueix sent molt elevat.



La major **mobilitat geogràfica**, la creació d'una **cultura de lloguer a les llars més joves** i **l'impacte del turisme** segueixen sent els factors principals que impulsen a l'alça el mercat residencial destinat al lloguer a Espanya.

La *yield* que s'està exigint ara per part dels inversors en les grans operacions produïdes a Madrid o Barcelona se situa ja per **sota del 4,5%**. A les capitals mitjanes, sobre el 5,5% i, a les capitals amb poca demanda, on no hi ha grans inversors sinó només petit inversor o particular, els casos són molt més heterogenis.

# / 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](mailto: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.