

Mercado de alquiler residencial en España

SERVIHABITAT TRENDS



 **Servihabitat**

Compromiso, equipo y liderazgo

Servihabitat analiza el mercado de alquiler residencial en España, cuyos principales indicadores **continúan avanzando** a nivel global, aunque experimentan una **cierta moderación en sus crecimientos**. Además, las **diferencias entre los mercados más dinámicos y el resto** siguen incrementándose.



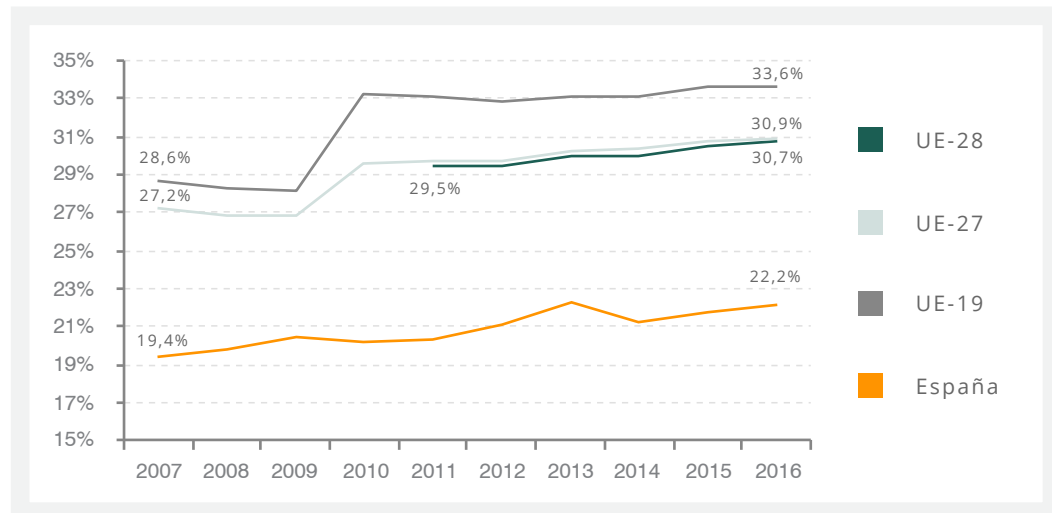
1/ ALQUILER RESIDENCIAL DENTRO DEL CONTEXTO EUROPEO



Fuente: Eurostat (datos de 2016)

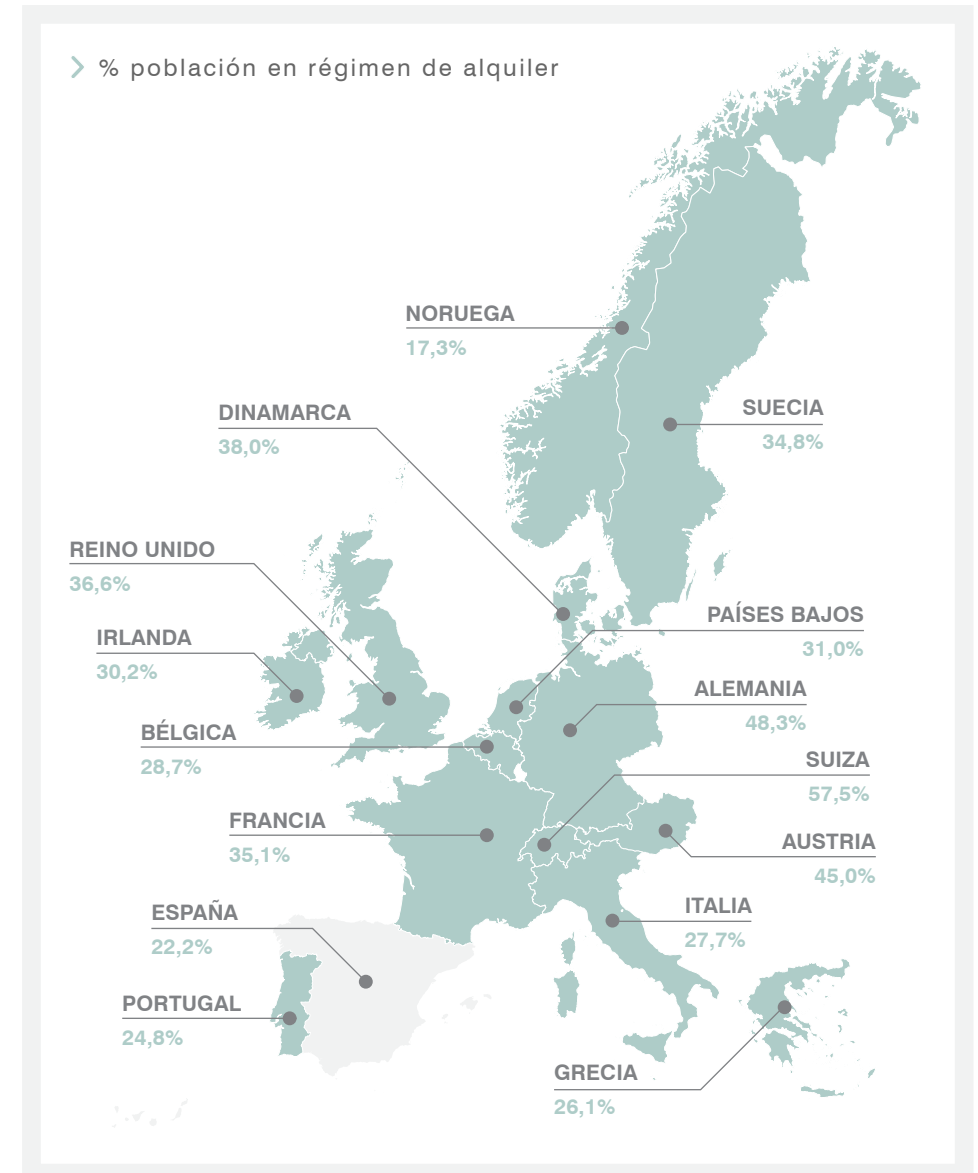
A lo largo de los últimos diez años, **el alquiler ha ido ganando terreno a la propiedad** en casi todos los países de la Unión Europea. No obstante, **la diferencia** entre la población que vive en régimen de alquiler en nuestro país (22,2%) y la de la media de la UE-28 (30,7%) **es todavía muy grande**.

EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER RESIDENCIAL



Fuente: Eurostat

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN ALGUNOS PAÍSES EUROPEOS



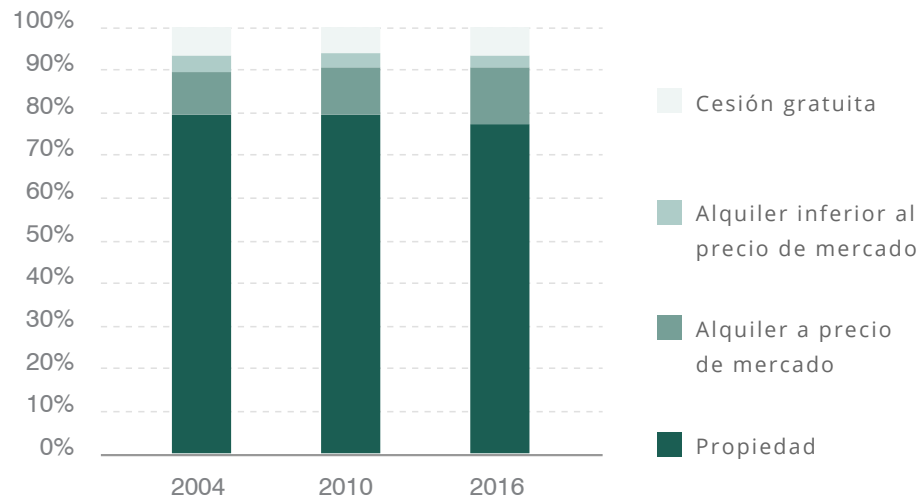
Fuente: Eurostat. Porcentaje de población según el régimen de tenencia de la vivienda que ocupan (datos de 2016).

2/ EVOLUCIÓN DEL ALQUILER EN ESPAÑA

El **cambio de mentalidad** entre la población más joven, la **movilidad geográfica laboral** y la **mayor dificultad para emanciparse y acceder a una vivienda** son tres de los factores que están propiciando el auge del alquiler en España.

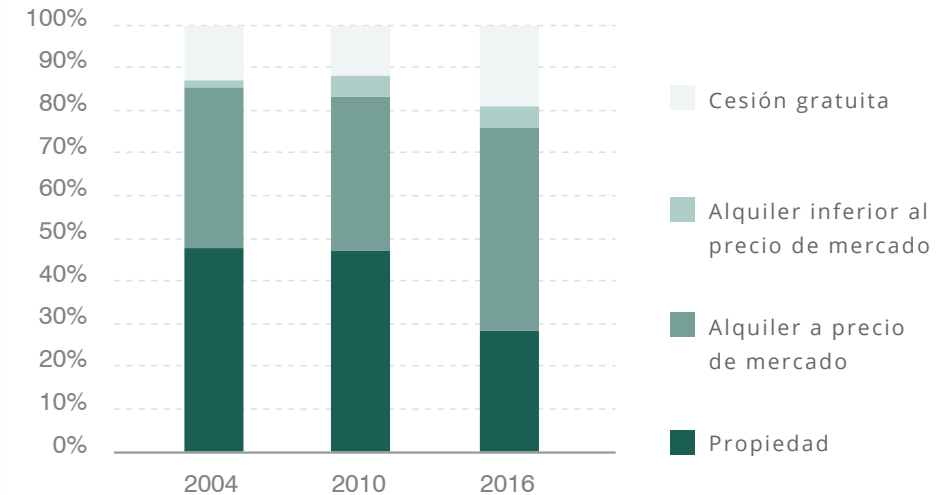


HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA: TOTAL NACIONAL



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

HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA: DE 16 A 29 AÑOS



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

Observando la evolución de la Encuesta de Condiciones de Vida, se percibe que los hogares con edades comprendidas entre los **16 y 29 años residentes en propiedad** han pasado del **47,7%** del total en 2004 al **28,4%** en 2016. Por su parte, los que residen en **régimen de alquiler** han aumentado del **39,3%** en 2004 al **52,8%** en 2016 y los que habitan en **viviendas cedidas o gratuitas** han avanzado 5,7 puntos porcentuales, **hasta el 18,7%**, durante el mismo periodo.

3/ CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA




El **27%** de las viviendas principales plurifamiliares en España se encuentran en régimen de alquiler.



En el caso de las unifamiliares el alquiler supone el **13,4%**.

Viviendas principales alquiladas/en propiedad en España por tipología del edificio ▼

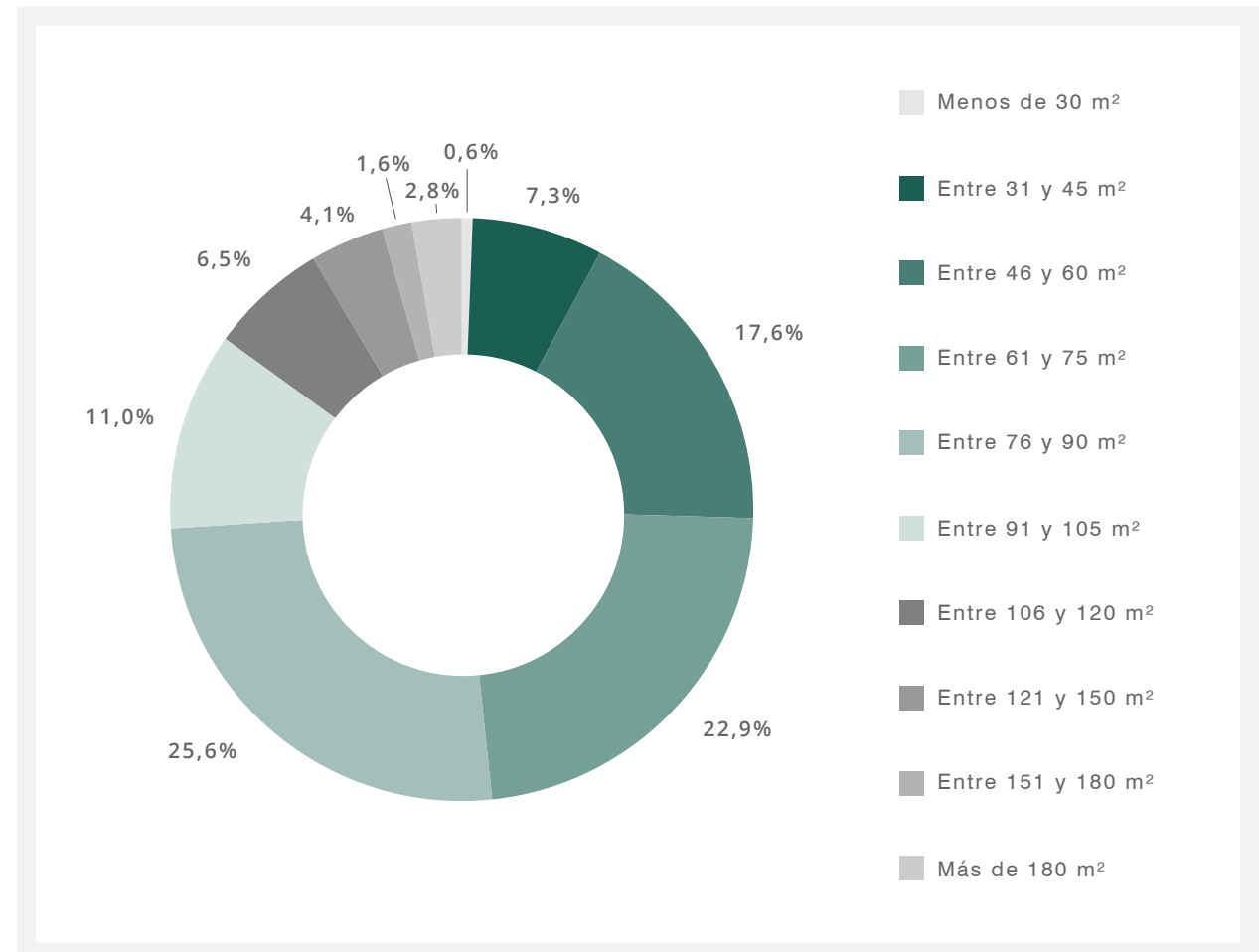
	2013	2014	2015	2016
Plurifamiliar en propiedad	74,4%	74,0%	73,3%	73,0%
Plurifamiliar en alquiler	25,6%	26,0%	26,7%	27,0%
Unifamiliar en propiedad	88,5%	87,8%	86,6%	86,6%
Unifamiliar en alquiler	11,5%	12,2%	13,4%	13,4%

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).



El **74%** de las viviendas en alquiler tienen menos de **90 m²u.**

VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL

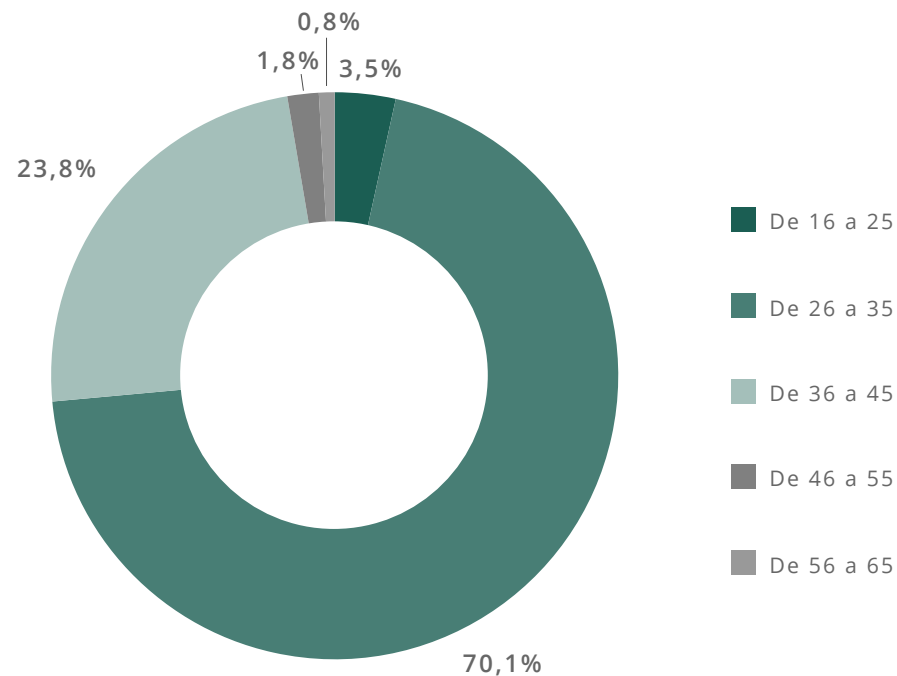


Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

4/ PERFIL DE LOS HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER EN ESPAÑA

EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el **73,6%** de los demandantes de vivienda en alquiler en España tiene menos de **35 años**, siete décimas más que hace seis meses.



Fuente: Servihabitat

Número de hogares según nacionalidad del hogar y el régimen de tenencia de la vivienda (2016) ▼

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar exclusivamente español	83,0%	11,8%	5,2%
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	45,5%	49,2%	5,3%
Hogar exclusivamente extranjero con todos sus miembros de la misma nacionalidad	28,0%	66,9%	5,1%
Hogar exclusivamente extranjero con miembros de distinta nacionalidad	28,2%	71,8%	-

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

En los hogares que cuentan con **algún miembro extranjero**, el **alquiler es más elevado** (hogares mixtos y exclusivamente extranjeros).



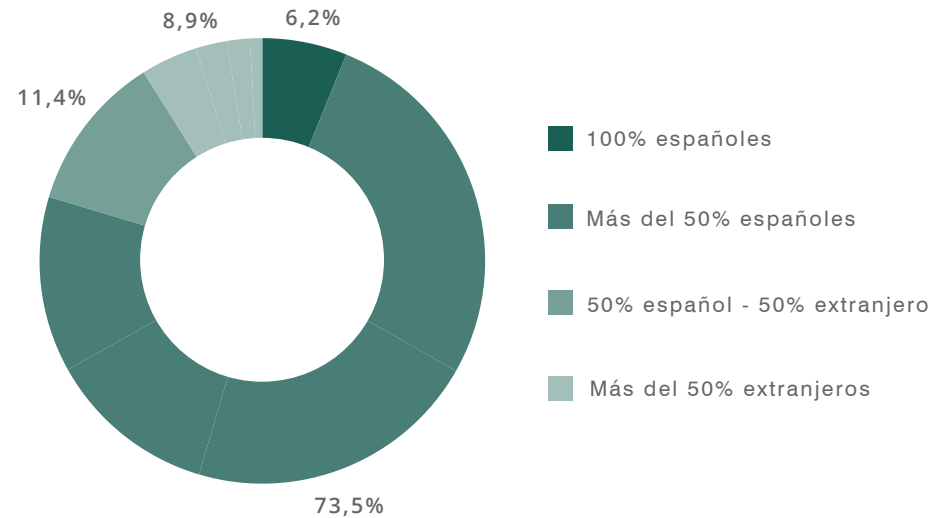
4/ PERFIL DE LOS HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER EN ESPAÑA

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

Solo el **6,2%** de los APIs realiza sus operaciones de alquiler exclusivamente con clientes españoles.

Casi el **80%** de la Red tiene como clientes mayoritarios o exclusivos a los españoles.

Para cerca del **9%** de los entrevistados, más de la mitad de sus clientes son extranjeros.



Fuente: Servihabitat



Más del **80%** de las parejas (con y sin hijos) residen en una vivienda en **propiedad**.

Número de hogares según el tipo de hogar y el régimen de tenencia de la vivienda (2016) ▼

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar unipersonal	73,3%	18,3%	8,4%
Hogar monoparental	76,3%	18,3%	5,4%
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	81,2%	15,4%	3,4%
Pareja con hijos que convivan en el hogar	81,6%	14,5%	3,9%

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

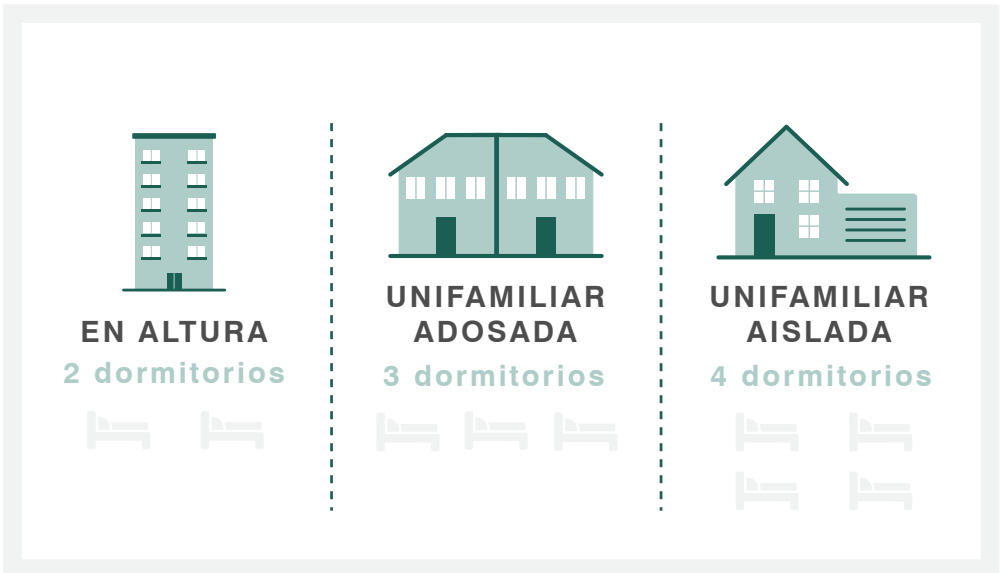
5/ DEMANDA



> 1.060 APIs opinan <



VIVIENDAS MÁS DEMANDADAS



El número de **meses que se tarda en alquilar una vivienda** (tiempo medio) en España **sigue descendiendo**, aunque el comportamiento no es el mismo según las zonas. En **Andalucía, Madrid y la Comunidad Valenciana** ha **aumentado la rotación**, mientras que en **Cataluña y el resto de las comunidades autónomas** el tiempo medio de alquiler ha experimentado un ligero **incremento**. Aún y así, en **mercados muy activos**, como son las ciudades de Madrid y Barcelona, una vivienda **puede tardar pocos días** en alquilarse.

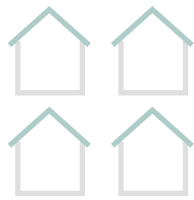
NÚMERO DE MESES MEDIO QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA ▼

	mar-17	sep-17	mar-18
ESPAÑA	2,13	1,71	1,67
ANDALUCÍA	2,41	1,80	1,74
CATALUÑA	1,68	1,47	1,51
COMUNIDAD DE MADRID	1,73	1,50	1,43
COMUNIDAD VALENCIANA	2,00	1,80	1,67
RESTO	2,23	1,73	1,74

Fuente: Servihabitat



6/ OFERTA



90.000

viviendas en alquiler disponibles en España
-8,1% respecto a la oferta disponible en
septiembre de 2017

Datos según oferta disponible en el mercado en marzo de 2018

El **descenso en el volumen de oferta** se debe a una **disminución de los tiempos medios** en que se tardan en alquilar las viviendas, así como al **mantenimiento de los contratos** por parte de los arrendatarios, que no cambian con tanta facilidad de residencia para evitar incrementos en sus pagos mensuales. No obstante, en **Cataluña, la Comunidad de Madrid o las Islas Baleares**, la mayor presencia de inversores, atraídos por el dinamismo del mercado, ha motivado el **aumento de la oferta**.

➤ En España, existen **1,9 viviendas** en oferta por cada 1.000 habitantes y **4,9** por cada 1.000 hogares.

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA

➤ N° de viviendas



Fuente: Servihabitat

7/ PRECIO

La tendencia al incremento continuado de los precios medios se ha visto moderada en los últimos seis meses. Hay algunas localizaciones donde los precios medios se han mantenido o incluso han descendido levemente.

En las viviendas más pequeñas, las comunidades que mantienen una **tendencia alcista en los precios** son: **Andalucía, Aragón, las Islas Canarias, Castilla-La Mancha, Extremadura, la Comunidad de Madrid y Ceuta**. Para las viviendas de 80 a 90 m², la subida de los precios del alquiler se ha mantenido en todas las regiones salvo en Castilla-La Mancha, Navarra, el País Vasco, La Rioja y Melilla.

Se prevé que el **incremento medio del precio** durante el primer semestre del año sea del **1,5% - 2%**. En la mayoría de las provincias, se mantendrán los precios actuales.

1.060 APIs opinan 

Casi el **60%** de los APIs opina que **el precio del alquiler subirá** en los próximos meses, mientras que un poco más del **40%** piensa que **se mantendrá estable**.

Precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80 - 90 m²


680€

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA Y TENDENCIA ESPERADA EN EL PRÓXIMO SEMESTRE

➤ Precio en € para una vivienda de 80 - 90 m²



Fuente: Servihabitat

8/ RENTABILIDAD



5,7%

Rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler



Las Palmas, Valencia, Huelva, Cádiz, Madrid, Barcelona y Zaragoza son las provincias con rentabilidades por encima de la media española.

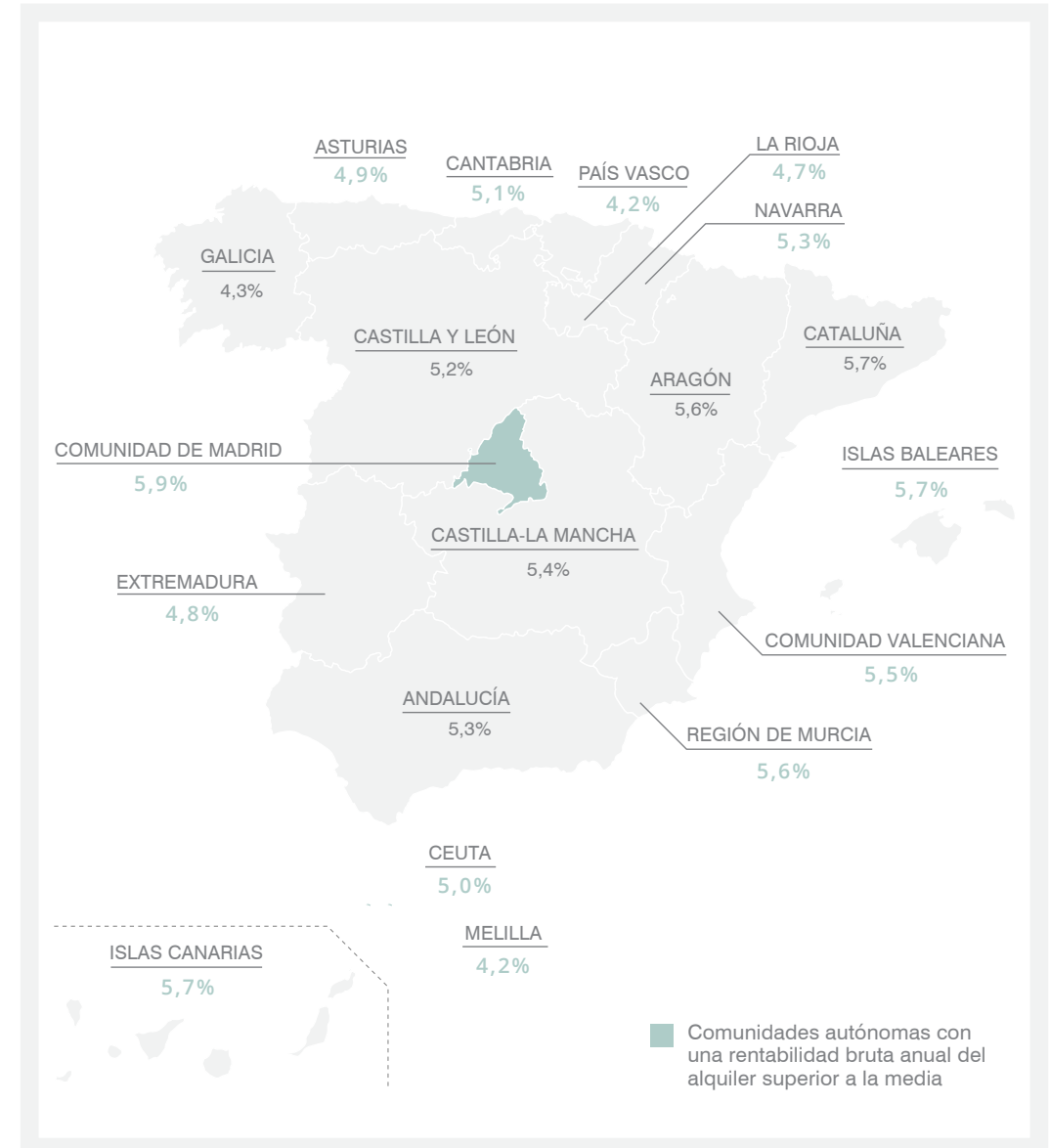


La Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, las Islas Canarias y Cataluña son las que disponen de una rentabilidad igual o superior a la media española.

Con un nivel de precios y rentabilidades superiores a la media del país se encuentran la **Comunidad de Madrid y las Islas Baleares**.

Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Aragón disponen de precios más asequibles pero con rentabilidades brutas destacadas (entre el 5,4% y el 5,6%).

RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

9/ PRINCIPALES CONCLUSIONES



El mercado de alquiler residencial continúa presentando **síntomas de mejora**, aunque los importantes avances experimentados por los principales indicadores en semestres anteriores están comenzando a moderarse. En el análisis del sector destacan los siguientes parámetros:

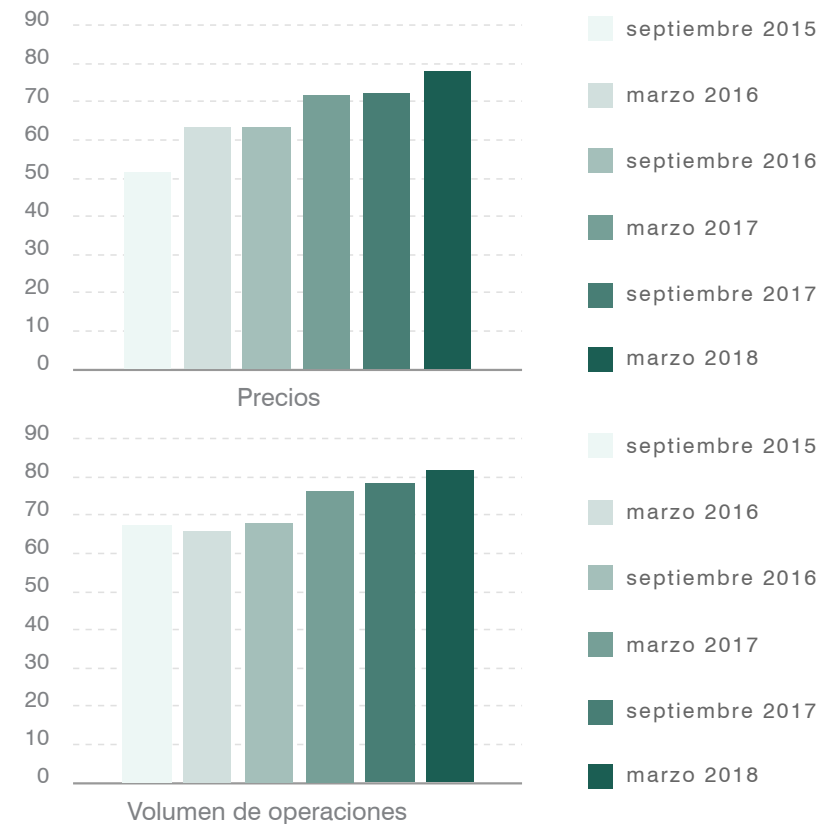
El **volumen de oferta disponible** experimenta ligeros **descensos** a nivel general, reflejando el dinamismo existente en el mercado. El hecho de que los inquilinos estén alargando el plazo de sus contratos hasta el final, como consecuencia del incremento de precios, está contribuyendo a una **menor rotación de las viviendas** y a la **menor oferta** puntual en el mercado, principalmente en localizaciones con menos demanda. No obstante, en las comunidades con mayor tamaño de mercado y más dinamismo, se aprecia un **incremento de la oferta** como consecuencia del **mayor interés de los inversores** por estas zonas.

Los **incrementos porcentuales de los precios** del alquiler en la mayor parte de las provincias tienden a la **moderación** y se prevé que los **aumentos de precios**, a nivel general, se sitúen en torno al **1,5% - 2%**. A lo largo de 2018 sería deseable que los precios se moderaran para llegar a alcanzar una situación de estabilidad en 2019.

La **rentabilidad** del alquiler residencial mantiene su **tendencia al alza**, aunque con un incremento general moderado. A pesar de este aumento, en **las Islas Baleares y en Cataluña la rentabilidad ha descendido**. Esta tendencia a la moderación, debido al aumento de la demanda, se está detectando tanto en grandes operaciones como en otras más pequeñas.

ÍNDICE DE EXPECTATIVAS DE EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER

Las **expectativas de los APIs** respecto al precio y al volumen de operaciones de alquiler para el próximo semestre son las siguientes:



➤ El índice presenta **incrementos sustanciales**: de **6 puntos** en el caso del precio y de **casi 4** respecto al aumento del volumen de operaciones de alquiler.

Fuente: Servihabitat

9/ PRINCIPALES CONCLUSIONES



➤ La diferencia entre las ciudades con mercados más dinámicos, con una demanda muy elevada, y el resto continúa acrecentándose. Esto sucede, en líneas generales, en **poblaciones con más de 300.000 habitantes**, en las que existe una falta de oferta y se está reduciendo la rentabilidad exigida por los inversores. En estas ubicaciones es donde más se están acortando los tiempos medios para alquilar una vivienda.



➤ **La influencia del alquiler turístico** se encuentra muy **localizada** en determinadas zonas, especialmente en **Barcelona, Málaga y Sevilla**. La oferta y la demanda creciente de este tipo de alquileres ha cobrado tal relevancia que algunas comunidades autónomas han desarrollado una regulación específica para los mismos que, sin duda, influirá también en el mercado de alquiler en general.



➤ **El incremento en los precios del alquiler** ha ido afectando gradualmente al presupuesto de las familias que viven en este régimen, ocasionando **mayores costes y aumentando la tasa de esfuerzo mensual**. Para minorar esta situación, existen propuestas municipales centradas en **incrementar el parque residencial público en alquiler**. Se trata de una opción viable para muchos hogares, que supone un esfuerzo inferior al que requiere la adquisición de una vivienda, en un momento en el que el alquiler sigue impulsado por una cultura más adaptativa de los hogares jóvenes, la movilidad geográfica y el turismo.

OPINIÓN DE LOS APIs ACERCA DE LA EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES DE ALQUILER RESPECTO A LAS DE COMPRAVENTA ▼

	Andalucía	Cataluña	Comunidad de Madrid	Comunidad Valenciana	Resto
↑	74,4%	62,6%	78,2%	63,3%	60,2%
=	23,6%	32,7%	21,8%	35,3%	37,2%
↓	2,0%	4,7%	0,0%	1,4%	2,6%

➤ En la **Comunidad de Madrid y en Andalucía** el optimismo es elevado, con más del 70% de los APIs que opinan que el volumen de operaciones se incrementará en los próximos seis meses. En el resto de comunidades, el aumento de las opiniones positivas es más moderado.

Cada vez resulta más necesaria una mayor **profesionalización del mercado**, tal como ocurre en otros países europeos o en Estados Unidos, incrementándose el número y la importancia de grandes compañías que gestionen elevados volúmenes de viviendas en alquiler (socimis de carácter residencial). De este modo, también se abriría una nueva vía para los inversores más pequeños, que podrían destinar su capital a las socimis sin necesidad de gestionar los alquileres de manera directa, evitando aspectos como las reformas y protegiéndose ante situaciones de posibles impagos u ocupaciones ilegales.

10/ 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

– Compromiso, equipo y liderazgo –

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 - Barcelona

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Telf: (+34) 902 15 01 02 | 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.