



Mercat
de lloguer
residencial a
Espanya'20

OCTUBRE 2020

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

ÍNDEX



01

INTRODUCCIÓ

02

MARC REGULADOR: L'EFECTE ADVERS
D'UNA NORMATIVA INTERVENCIONISTA

03

EVOLUCIÓ DEL
LLOGUER RESIDENCIAL

04

PERFIL DE LES LLARS QUE
VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA

05

CARACTERÍSTIQUES DE L'OFERTA D'HABITATGE
DE LLOGUER I IMPACTE DE LA COVID-19

06

PREU DEL LLOGUER I
RENDIBILITAT BRUTA ANUAL

07

DADES PRINCIPALS
PER AL 2020

01_INTRODUCCIÓ

Des de les primeres anàlisis sobre les implicacions de la crisi socio sanitària en l'immobiliari, hem vist que, en un moment en què el sector es troba sòlid i sanejat, el mercat de lloguer residencial es presenta com un dels segments menys impactats i dels que més ràpidament recuperaran les ràtios de normalitat. El mercat de lloguer no només continua en plena consolidació, mantenint aquesta tendència que ja es marcava en els últims anys, sinó que la incertesa del moment condiona la decisió de compra i el règim de lloguer es converteix en l'elecció preferencial, a l'espera de veure com evoluciona la situació.

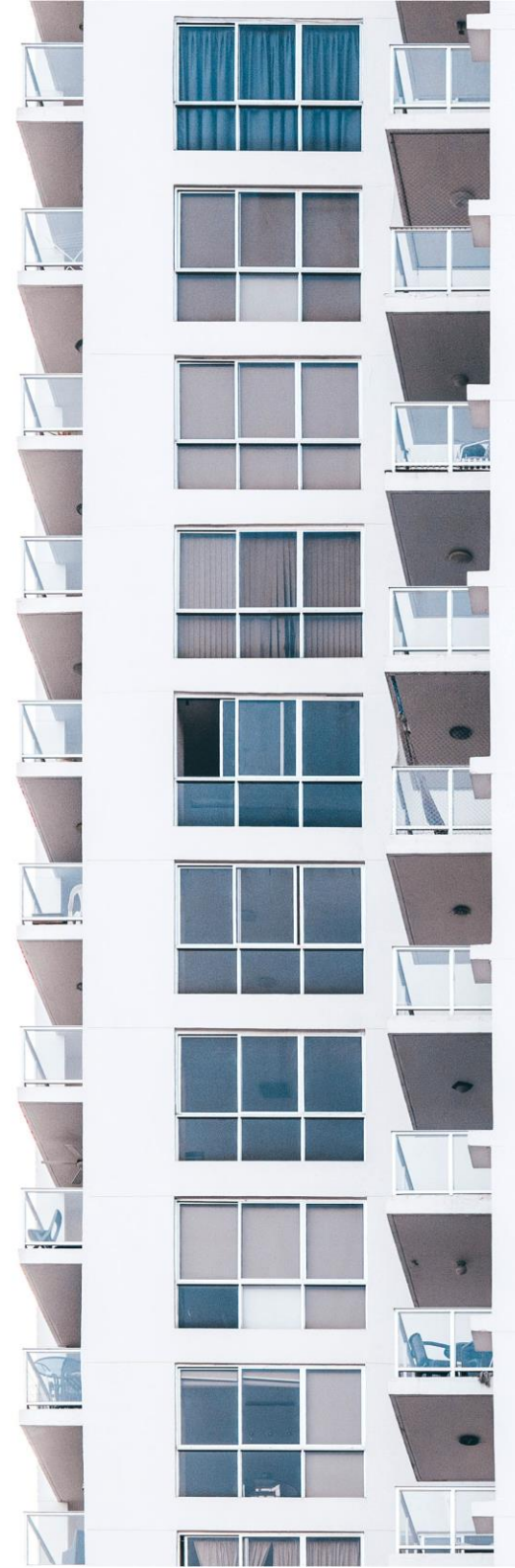
La conjuntura sí que ha alterat de manera excepcional alguns dels indicadors que tenim en compte a l'hora de mesurar la marxa del sector. I és que ens trobem davant d'una situació atípica de mercat, amb canvis de tendències tant en l'oferta com en la demanda i en què les operacions d'arrendament es van veure paralitzades dràsticament, tot i haver repuntat al setembre després de la caiguda inicial.

Si bé és un segment que convida a tenir mostres d'optimisme, no està exempt de reptes. L'augment de l'oferta esdevé un aspecte clau per facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer sense que es tensionin els preus i, en aquest sentit, la col·laboració públicoprivada és absolutament necessària per incrementar els habitatges de lloguer assequible. En aquesta línia, també hem d'advocar per disposar d'un marc jurídic estable i equilibrat entre els drets dels propietaris i dels inquilins per tal d'assegurar una confiança que, sens dubte, enfortirà el mercat de lloguer per donar resposta a una demanda creixent.



Des de **Servihabitat**, defensem que cal continuar desenvolupant mesures i iniciatives que, amb el suport d'entitats i administracions, portin a una estabilitat del mercat.

Juan Carlos Álvarez Director General de Negoci de Gestió Patrimonial de Servihabitat



02_MARC REGULADOR: L'EFECTE ADVERS D'UNA NORMATIVA INTERVENCIONISTA



El mercat del lloguer es troba en un moment crucial per al seu desenvolupament, davant l'arribada de noves tendències i també de noves mesures de regulació de caire intervencionista.

En un mercat en el qual s'han anat tensionant els preus per la manca d'oferta, una regulació d'aquest tipus pot contribuir a retreure l'oferta, amb la qual cosa s'aconseguiria l'efecte contrari al desitjat, tal com ha apuntat el Banc d'Espanya en els seus informes.

L'experiència de grans capitals europees, com París o Berlín, demostra que aquest tipus d'intervencionisme en el mercat acaba tenint un efecte advers. A Berlín, per exemple, un estudi per a la revista econòmica *Wirtschaftswoche* revela que l'oferta a la capital s'ha reduït un 25 % durant el primer any de regulació, iniciada el juliol del 2019. A Catalunya també detectem que, després de la norma de regulació de preu en 60 municipis, ja es noten els primers frens en els projectes d'inversió *build-to-rent*.

El Banc d'Espanya ja ha alertat que la reacció del mercat davant la regulació de preus acaba per reduir de manera significativa l'oferta i disminuir les despeses de manteniment dels immobles, fet que suposa un deteriorament de la qualitat, a banda de provocar processos de gentrificació.

Facilitar l'accés al lloguer hauria de ser fruit d'una legislació que afavoreixi l'oferta i en la qual es prevegin mesures com la deducció de l'IVA en *build-to-rent* per a habitatge social, una major facilitat en el canvi d'ús de locals comercials a residencials, la recerca de propostes en què el capital privat pugui entrar en sòls públics amb un model de concessió o la introducció d'avantatges fiscals tant per a propietaris com per a llogaters, entre d'altres.

En definitiva, propugnar regulacions que permetin fer créixer l'oferta perquè sigui el mercat mateix el que reguli els preus d'una manera eficaç i sostenible en el temps.

03_EVOLUCIÓ DEL LLOGUER RESIDENCIAL

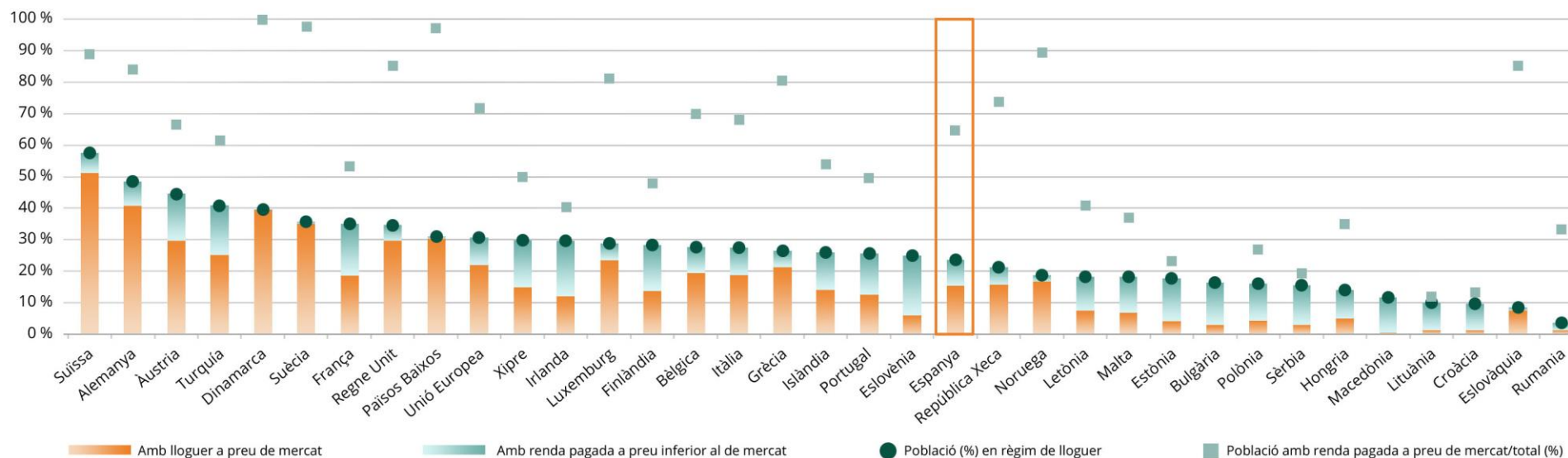
“ Espanya continua més de 7 punts per sota de la mitjana europea en població que viu de lloguer. ”

“ A Espanya, el 66 % de la població de lloguer té rendes a preu de mercat, davant d'un 72 % a Europa. D'aquesta dada es desprèn que 1 de cada 3 espanyols viu en mode de lloguer social, de cessió entre particulars o sota prestacions empresarials. ”



L'evolució mensual de població que viu de lloguer continua creixent, però Espanya encara manté la bretxa amb la mitjana de la Unió Europea (23,9 % enfront del 31 %). Queda molt recorregut i s'espera que la tendència al creixement es mantingui els anys vinents. S'estima que l'impacte de la COVID-19 també pugui accelerar aquest mercat.

Règim de tinença d'habitatge a Europa i repartiment del mercat de lloguer respecte de la renda pagada



Nota: les dades d'Islàndia es refereixen al 2017 i per a la resta de països, al 2018, segons els últims anys disponibles.

Font: Eurostat i elaboració pròpia.



04_PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA

“ L'edat mitjana dels demandants d'habitatge de lloguer és de 33,2 anys i puja el percentatge de demandants majors de 35 anys. ”

A partir de les enquestes a la Xarxa d'Agents Col·laboradors (API) de Servihabitat, s'obté que **l'edat mitjana dels demandants** d'habitatge de lloguer és de 33,2 anys, en línia amb l'última mitjana del 2019, que se situava en 33,1 anys.

El percentatge dels menors de 35 anys continua sent el més alt, però ha pujat el tram de 36 a 45 anys, el segon més rellevant, amb un percentatge que se situa aquest any en el 25,1 %, mentre que el 2019 era del 23,8 %.

Tot i que les condicions financeres continuen sent laxes amb tipus d'interès baixos, segurament, la incertesa del moment ha alentit la decisió d'optar per la compra en aquest grup d'edat.

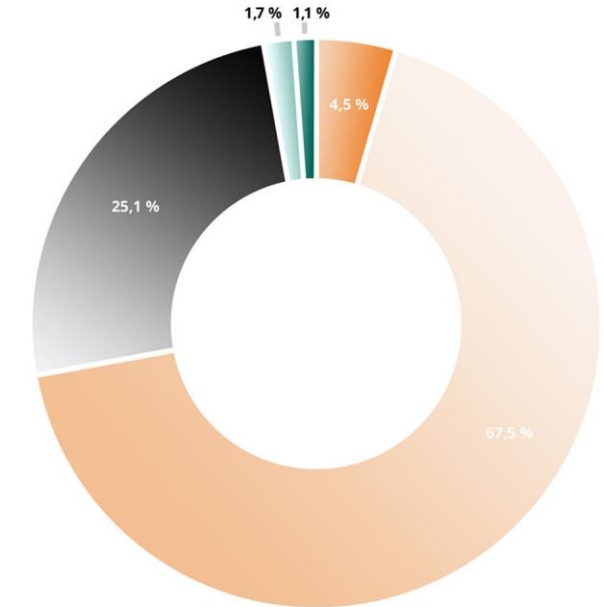
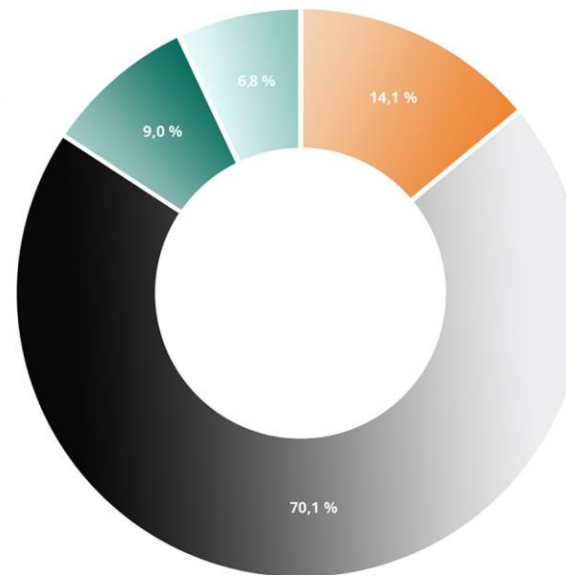
Les circumstàncies de la COVID-19 han impulsat que la demanda nacional de llars de lloguer hagi arribat a una cota elevada, amb +4,9 punts percentuals.

Segons l'opinió dels Agents Col·laboradors (API) de Servihabitat, la demanda de llars de lloguer és majoritàriament d'espanyols, amb un 84,2 %, per sobre del percentatge de l'any anterior, que era del 80,4 %.

Edat dels demandants d'habitatge de lloguer



Font: Servihabitat.



Repartiment dels habitatges llogats entre espanyols i estrangers segons els API entrevistats



Font: Servihabitat.

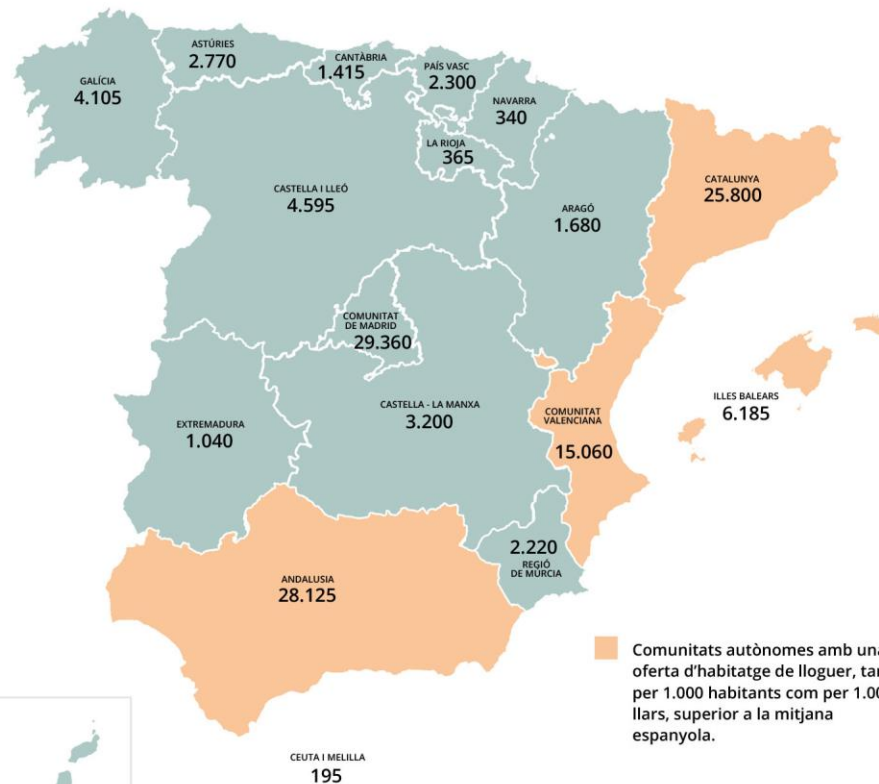
05_CARACTERÍSTIQUES DE L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER I IMPACTE DE LA COVID-19

“

El volum d'oferta d'habitatges de lloguer el setembre del 2020 comparat amb el parc d'habitatges (última xifra disponible del Ministeri de Foment per al 2019) mostra un ascens del 0,34 % al 0,52 % en un any. Això suposa 2,9 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants (1,9 el 2019) i 7,2 per cada 1.000 llars (4,7 el 2019).

”

Nombre d'habitatges en oferta de lloguer el setembre del 2020



Font: Servihabitat.

L'estimació del volum d'habitatges de lloguer el setembre del 2020 és que l'oferta és ara significativament superior a la de fa un any: el total es mou al voltant dels 134.000 habitatges al mercat.

Aquesta tendència no és la que estava prevista, sinó que s'esperava una moderació, però la COVID-19 ha canviat la situació de manera brusca i el volum d'habitatge de lloguer passa de representar una mica més del 10 % dels que es troben en venda al 16,4 % el setembre del 2020.

El motiu d'aquest increment, el podem trobar en el transvasament de propietats turístiques i de lloguer de curt termini al mercat residencial o en el canvi de venda a lloguer en propietaris que no aconsegueixen assolir les seves expectatives de preu. També és cert que els preus no han baixat el tercer trimestre tant com s'esperava davant la situació de crisi, cosa que ha dilatat els terminis de comercialització dels arrendaments.

05_CARACTERÍSTIQUES DE L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER I IMPACTE DE LA COVID-19

El **nombre de mesos** que es tarda a llogar un habitatge (temps mitjà) a Espanya ha pujat, i no tant perquè hi hagi dubtes en la intenció de llogar, sinó que podem trobar la causa en dos aspectes que provoquen que els immobles es mantinguin més temps en oferta: d'una banda, la recerca de millors condicions per part de la demanda davant l'augment d'oferta que hi ha al mercat i, de l'altra, la major cautela en els propietaris a l'hora de seleccionar els inquilins, arran de la incertesa econòmica. Igualment, el mercat es mostra dinàmic i es manté líquid.

Amb dades del mes de setembre del 2020, el nombre de mesos de mitjana que tarda a llogar-se un habitatge és d'1,93 mesos, que equival a 58 dies al mercat, gairebé 10 dies més que fa un any. Mitjançant la valoració dels API, s'ha constatat aquest augment gradual al llarg dels darrers mesos: al març era d'1,51 mesos i al juny era d'1,73 mesos. Igualment, les xifres estan bastant per sota del nivell de març del 2017, quan era de 2,13 mesos.



“

Un habitatge tarda una mitjana de 58 dies a llogar-se, gairebé 10 dies més que fa un any.

”

Nombre de mesos de mitjana que es tarda a llogar un habitatge

	SET_18	SET_19	SET_20
ESPANYA	1,77 / 53	1,64 / 49	1,93 / 58
ANDALUSIA	1,87 / 56	1,66 / 50	2,01 / 60
CATALUNYA	1,44 / 43	1,66 / 50	1,73 / 52
COMUNITAT DE MADRID	1,41 / 42	1,29 / 39	1,55 / 46
COMUNITAT VALENCIANA	1,86 / 56	1,67 / 50	2,08 / 62
RESTA	1,88 / 56	1,70 / 51	1,70 / 51

Expressat en mesos (i multiplicat per x 30 dies al mercat).

Font: Servihabitat i Xarxa d'Agents col·laboradors (API).

05_CARACTERÍSTIQUES DE L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER I IMPACTE DE LA COVID-19

Analitzant la superfície dels habitatges llogats, la superfície útil dels habitatges ha estat de mitjana de 79,4 m²u, xifra que s'ha mantingut de manera molt similar als resultats obtinguts l'any anterior (79,7 m²u el 2018).

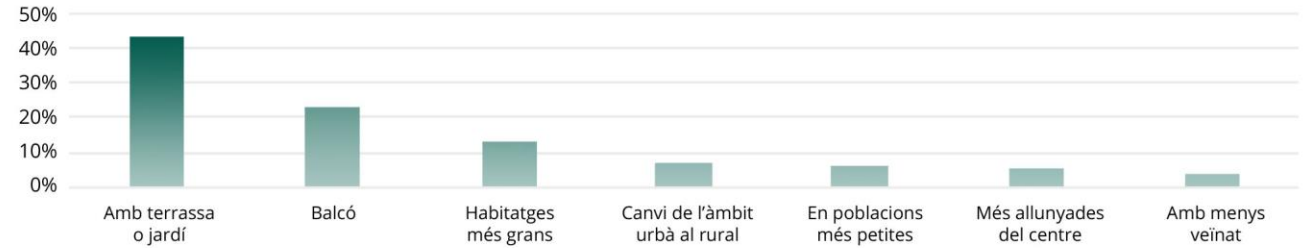
Veurem en anàlisis següents si, pel que fa a la superfície dels habitatges, es fan efectives les tendències en la demanda del tipus d'habitatge que s'han perfilat durant la COVID-19.

Segons la Xarxa d'Agents Col·laboradors (API) de Servihabitat, la demanda d'habitatges més grans i amb espais oberts ha crescut els últims mesos arran del confinament.



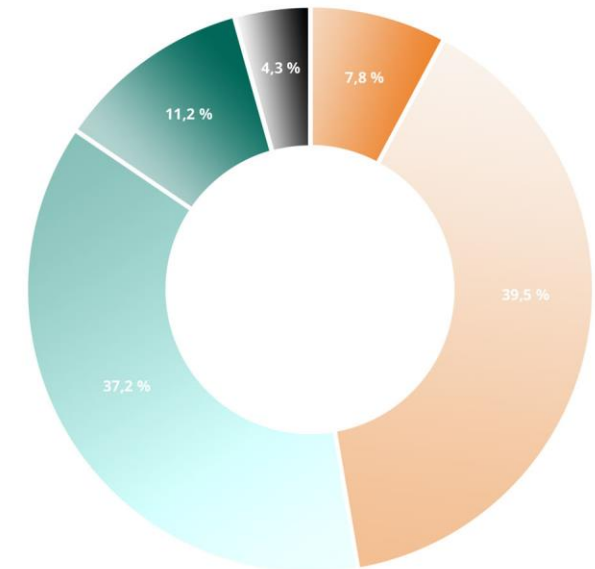
Noves tendències en les demandes d'habitatge de lloguer

Més de 750 API opinen:



Font: Servihabitat i Xarxa d'Agents Col·laboradors (APIs).

Habitatges principals llogats segons la superfície útil (m²u.)



Font: INE, Enquesta Contínua de Llars (ECH). Dades referides al valor mitjà del període.

06_PREU DEL LLOGUER I RENDIBILITAT BRUTA ANUAL



La renda mensual mitjana per a un habitatge de lloguer se situa en 918 €, un 14,7 % més que l'any passat.

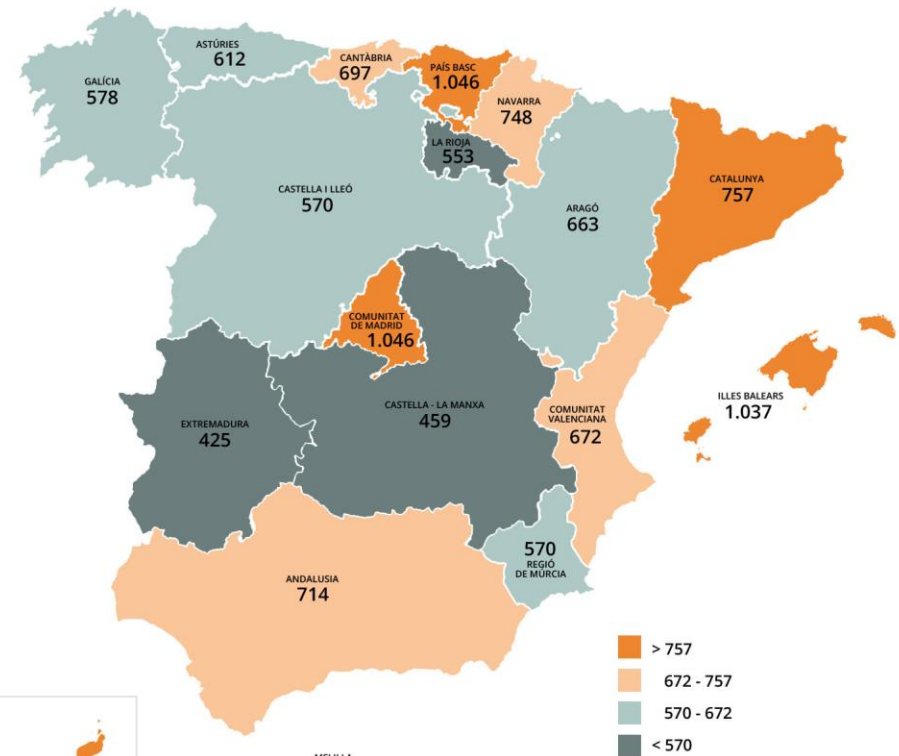


El preu en el segment del lloguer és un dels indicadors que s'ha vist menys afectat per la crisi sociosanitària. Segons l'oferta disponible al mercat el setembre del 2020, es pot constatar que ha seguit una tendència alcista en l'últim any, amb un increment interanual del 14,7 %. Aquest augment situa el preu del metre quadrat a 10,8 € de mitjana nacional i la renda mensual del lloguer a 918 € (per a un habitatge de 80-90 m²). Tot i això, s'ha de tenir en compte que l'oferta sobre la qual s'ha analitzat el preu no se cenyeix a les mateixes característiques que les que presentava l'any passat, ja que l'augment notable d'oferta al mercat de lloguer ha modificat la tipologia del producte.

Com sempre, cal tenir present que els preus a tot el país es mouen dins d'una forquilla molt àmplia, que va des dels mínims de les províncies de Jaén (408 €), Terol (417 €), Zamora (434 €), Conca o Ciudad Real (408 €) o Càceres (391 €), fins als màxims que es registren als mercats de les grans ciutats i les seves àrees metropolitanes, així com als principals mercats costaners. En aquest últim grup, destaquen Màlaga (825 €), Illes Balears (1.037 €), Las Palmas (842 €), Barcelona (1.054 €), Madrid (1.046 €) i Guipúscoa (1.190 €).

Preu mitjà del lloguer d'habitatge (mensual)

(Preu en euros per a un habitatge de 80-90 m²)



Font: Servihabitat.

06_PREU DEL LLOGUER I RENDIBILITAT BRUTA ANUAL



El 47 % dels API consideren que els preus es mantindran, sense variacions interanuals acusades.



Tenint en compte el context de crisi, s'esperava una moderació clara, que no s'ha produït per les peculiaritats del mercat. Tal com van expressar els API de Servihabitat, al principi el context de la COVID-19 va accelerar una certa perspectiva a la baixa, però amb el pas dels mesos la confiança en el manteniment dels preus a nivells similars s'ha consolidat per a aquest públic.

Tot apunta que l'increment de l'oferta provocarà que els preus tendixin a una certa estabilització, i no s'esperen per a l'any vinent variacions tan elevades com s'han vist els anys anteriors.

Un altre aspecte que sembla que evidenciarà aquest mercat és la polarització cap a dues vessants diferenciades. D'una banda, les llars amb capacitat de pagament, però no d'estalvi, que tenen en el lloguer la seva opció residencial i que es poden permetre pagar rendes més elevades. De l'altra, les llars amb nivells d'ingressos inferiors, que necessiten un producte de lloguer amb preus més ajustats. En aquest sentit, les iniciatives que van sorgint de col·laboració públicoprivada per al desenvolupament de promocions adreçades a aquest públic objectiu constitueixen la solució per cobrir aquesta necessitat.

06_PREU DEL LLOGUER I RENDIBILITAT BRUTA ANUAL

“ Creix la rendibilitat anual bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya i se situa en el 6,8 % ”



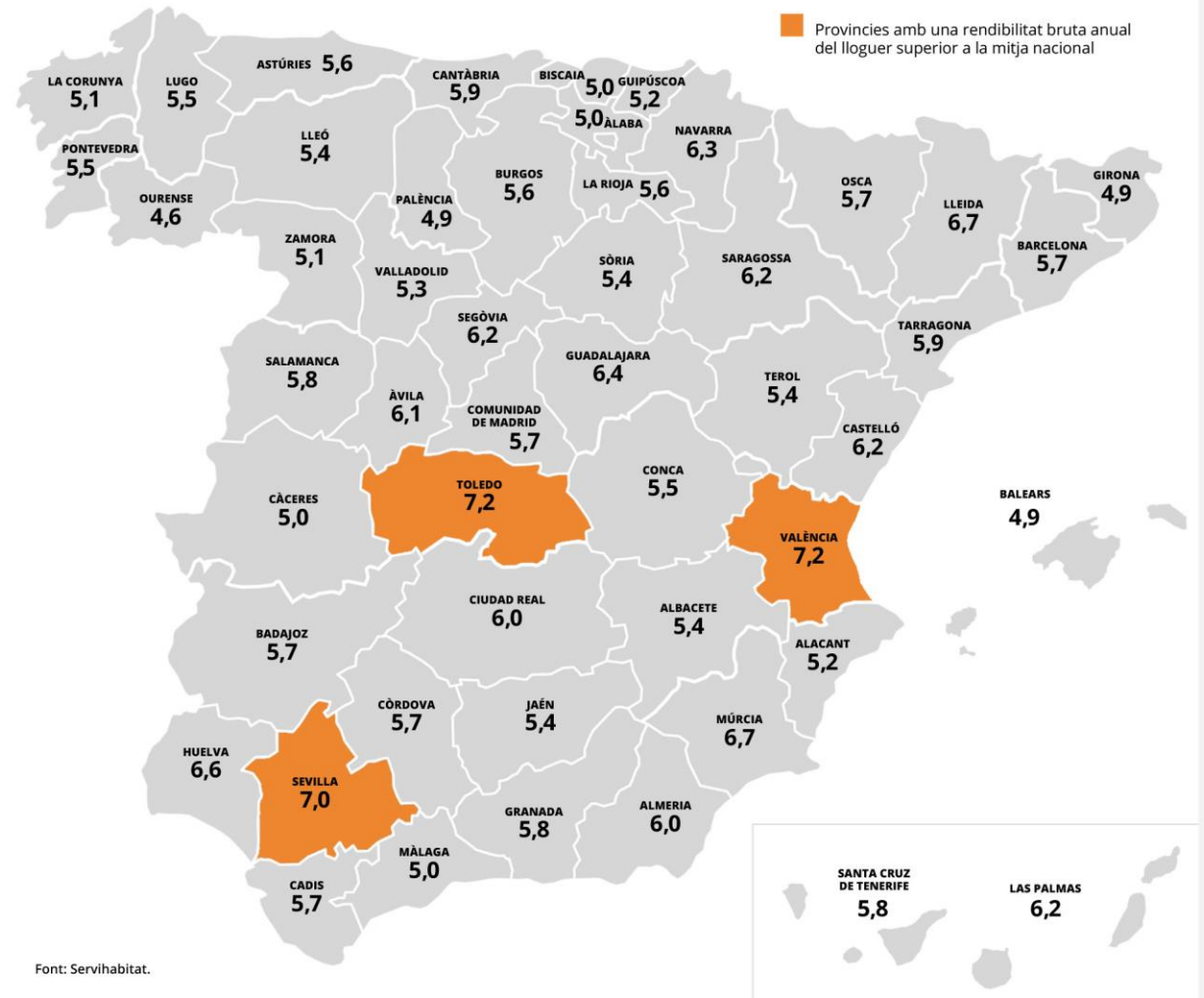
El setembre del 2020, la **rendibilitat anual bruta** mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya s'ha situat en el 6,8 %, superior als anys anteriors (5,7 % i 5,6 % el setembre del 2019 i del 2018, respectivament).

En aquesta ocasió, la ràtio de rendibilitat té un efecte estadístic a l'alça que afecta les localitats en què es produeix un manteniment del preu del lloguer a nivells similars però una baixada notable del preu dels habitatges.

Fins al primer trimestre de l'any, la ràtio de rendibilitat era com altres anys, però ha estat en el segon i tercer trimestre quan s'han produït els canvis. La durada d'aquest efecte estarà condicionada per la crisi sanitària i econòmica.

Sevilla, València, Toledo, Múrcia, Lleida i Huelva són les províncies que presenten una rendibilitat més alta. A l'altre extrem hi ha les Illes Balears, Palència, Girona i Ourense.

Rendibilitat mitjana del lloguer d'habitatge a Espanya



07

Dades principals per al 2020

23,9 % 

DE LA POBLACIÓ ESPANYOLA
VIU EN RÈGIM DE LLOGUER

134.000 

HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA
(+52,7 % que el set. 2019)

918 € 

PREU MITJÀ DEL LLOGUER A
ESPANYA PER A UN HABITATGE
DE 80-90 M² (+14,7 % que el set. 2019)

8 (58 dies)  SETMANES

ROMAN UN HABITATGE AL
MERCAT ABANS DE LLOGAR-SE
(10 dies més que el set. 2019)

33,2  ANYS

EDAT MITJANA DELS DEMANDANTS
D'HABITATGE DE LLOGUER
(33,1 anys el 2019)

6,8 % 

RENDIBILITAT ANUAL BRUTA A ESPANYA
PER A UN HABITATGE DE LLOGUER
(5,6 % el sept. 2019)



SERVIHABITAT TRENDS_OCTUBRE 2020_Mercat de lloguer residencial a Espanya'20

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

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



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