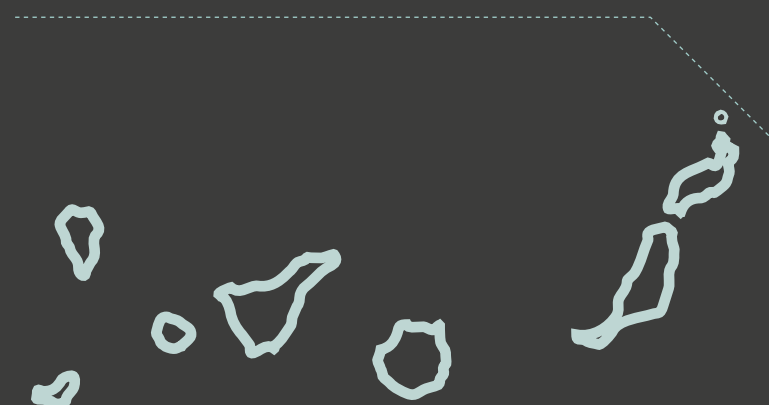


Mercat de lloguer residencial a Espanya

'19

SERVIHABITAT TRENDS Octubre 2019



ÍNDEX

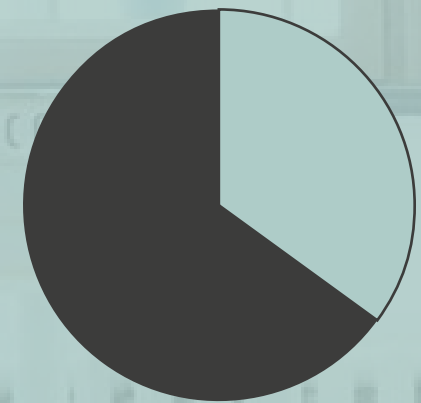
1. EVOLUCIÓ DEL LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA.....	PÀG. 4
2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA.....	PÀG. 6
3. PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA.....	PÀG. 7
4. DEMANDA.....	PÀG. 9
5. OFERTA.....	PÀG. 10
6. PREU.....	PÀG. 11
7. RENDIBILITAT.....	PÀG. 12
8. CONCLUSIONS PRINCIPALS.....	PÀG. 13
9. METODOLOGIA.....	PÀG. 15

MERCAT DE LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA

El mercat de lloguer residencial continua mostrant una bona salut, segons els principals indicadors que mesuren la marxa del sector, encara que les tendències apunten a una moderació, principalment, dels preus.



1. EVOLUCIÓ DEL LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA



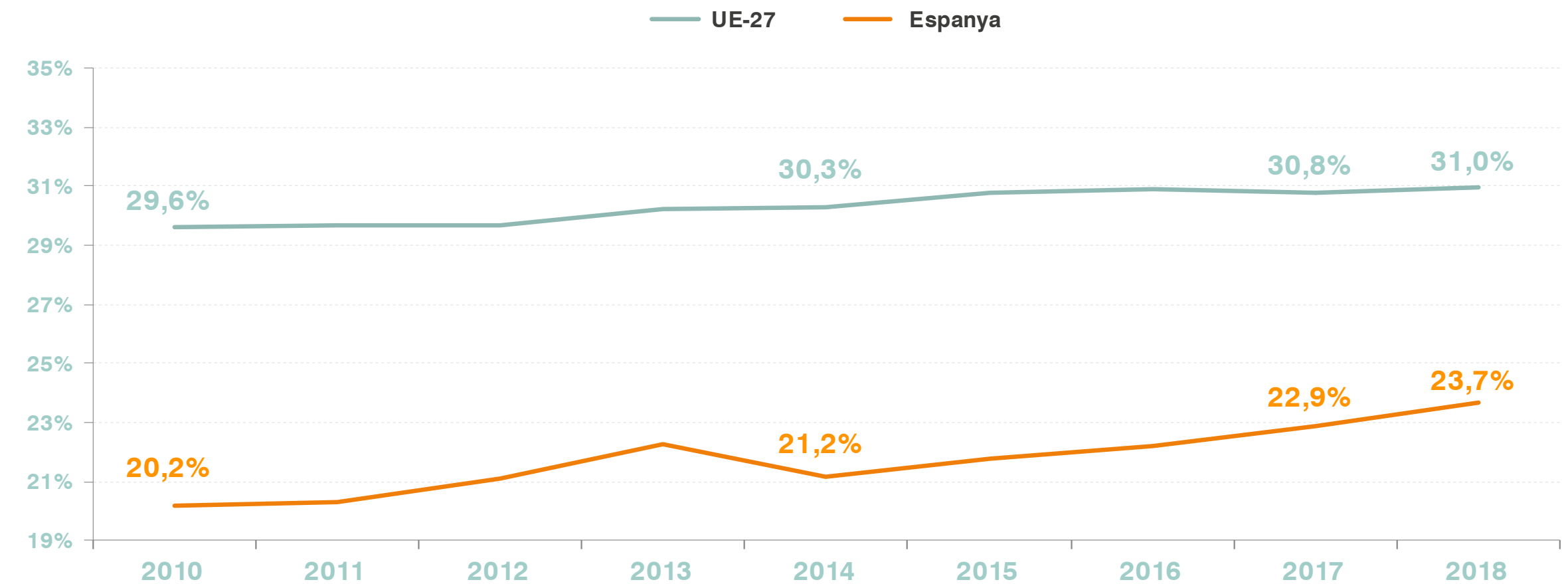
23,7%

de la població a Espanya viu en règim de lloguer

Espanya continua acostant-se a la mitjana de la Unió Europea quant a percentatge de població que resideix en règim de lloguer.

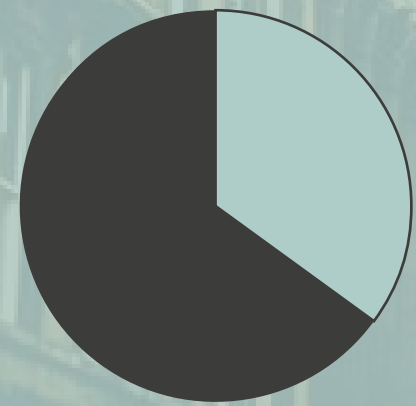
Segons dades d'Eurostat, el 23,7% de la població espanyola resideix en règim de lloguer al 2018. Espanya és, juntament amb Suècia i Dinamarca, el tercer país que més avança.

EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER RESIDENCIAL (% POBLACIÓ DE LLOGUER)



Font: Eurostat i estimació pròpia.
Nota: Dades 2018 per Espanya i 2017 per la UE (últimes disponibles).

1. EVOLUCIÓ DEL LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA



65%

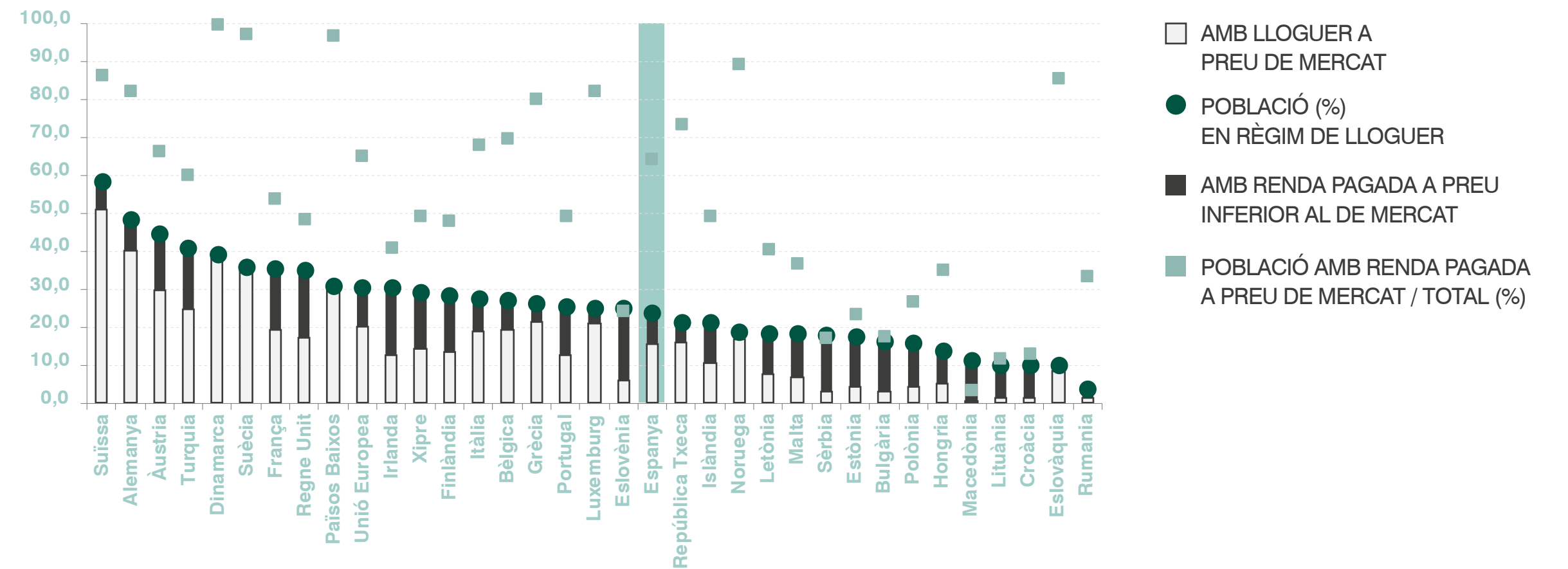
volum de casos en règim de lloguer amb renda pagada **a preu de mercat**

Segons les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida (ECV) de l'INE, el **45,8%** de les llars els llogaters de les quals tenen **entre 16 i 29 anys** resideixen en règim de lloguer a preu de mercat, la qual cosa suposa un percentatge inferior al 48,9% de 2017.

No obstant això, si afegim els joves **entre 16 i 29 anys** que paguen un lloguer inferior al preu de mercat, aquest col·lectiu augmenta fins al **52,4%**.

Aquest any ha estat favorable per a aquells joves que vivien en règim de lloguer però que pretenien optar a la propietat, tant pels nivells d'ocupació com per les condicions financeres (tipus d'interès favorables i import similar entre el pagament del lloguer i la quota hipotecària).

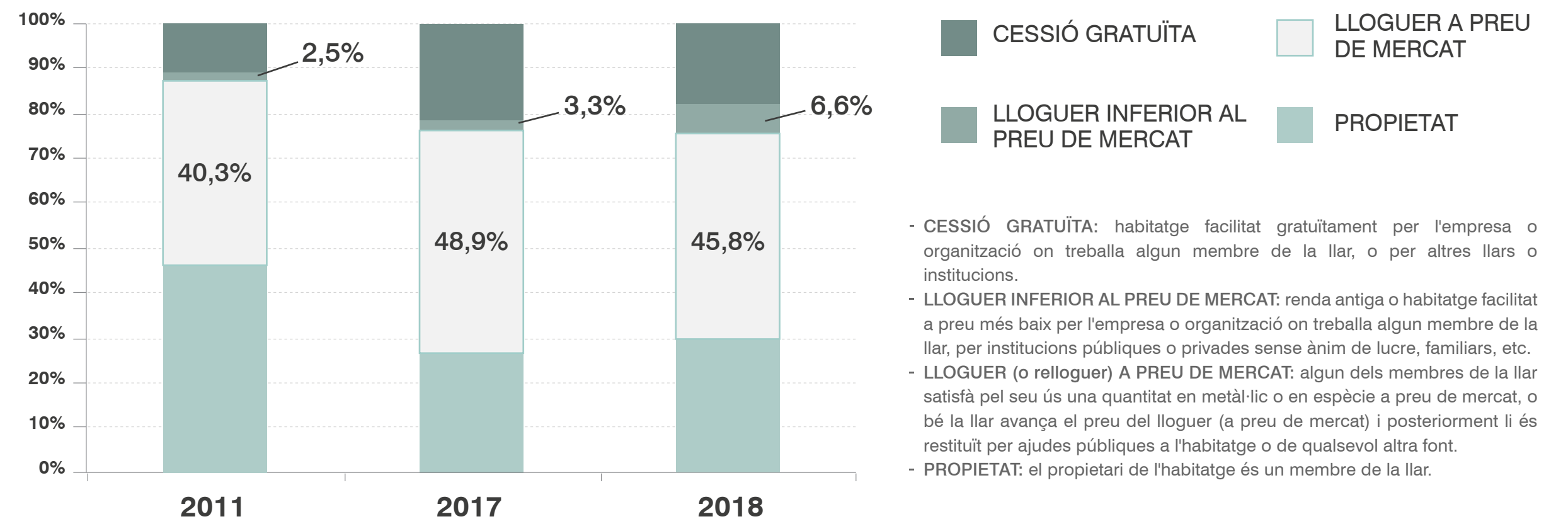
RÈGIM DE TINENÇA D'HABITATGE A EUROPA I REPARTIMENT DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE A LA RENDA PAGADA



Font: Eurostat i elaboració pròpia.

Nota: Les dades d'Islàndia fan referència al 2016 i les de la resta de països al 2017 i 2018, segons les últimes dades disponibles.

LLARS PER RÈGIM DE TINENÇA: DE 16 A 29 ANYS



- CESSIÓ GRATUÏTA: habitatge facilitat gratuïtament per l'empresa o organització on treballa algun membre de la llar, o per altres llars o institucions.
- LLOGUER INFERIOR AL PREU DE MERCAT: renda antiga o habitatge facilitat a preu més baix per l'empresa o organització on treballa algun membre de la llar, per institucions públiques o privades sense ànim de lucre, familiars, etc.
- LLOGUER (o rellloguer) A PREU DE MERCAT: algun dels membres de la llar satisfà pel seu ús una quantitat en metàl·lic o en espècie a preu de mercat, o bé la llar avança el preu del lloguer (a preu de mercat) i posteriorment li és restituït per ajudes públiques a l'habitatge o de qualsevol altra font.
- PROPIETAT: el propietari de l'habitatge és un membre de la llar.

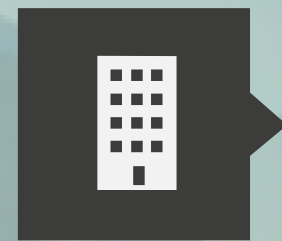
Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida (ECV). Llars per règim de tinença.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA



81%

del lloguer són habitatges **plurifamiliars**



3.532.000

habitatges **plurifamiliars de lloguer** a Espanya
(**28,0%** sobre el total d'habitatges plurifamiliars)



779.000

habitatges **unifamiliars de lloguer** a Espanya
(**13,2%** sobre el total d'habitatges unifamiliars)



47,8%

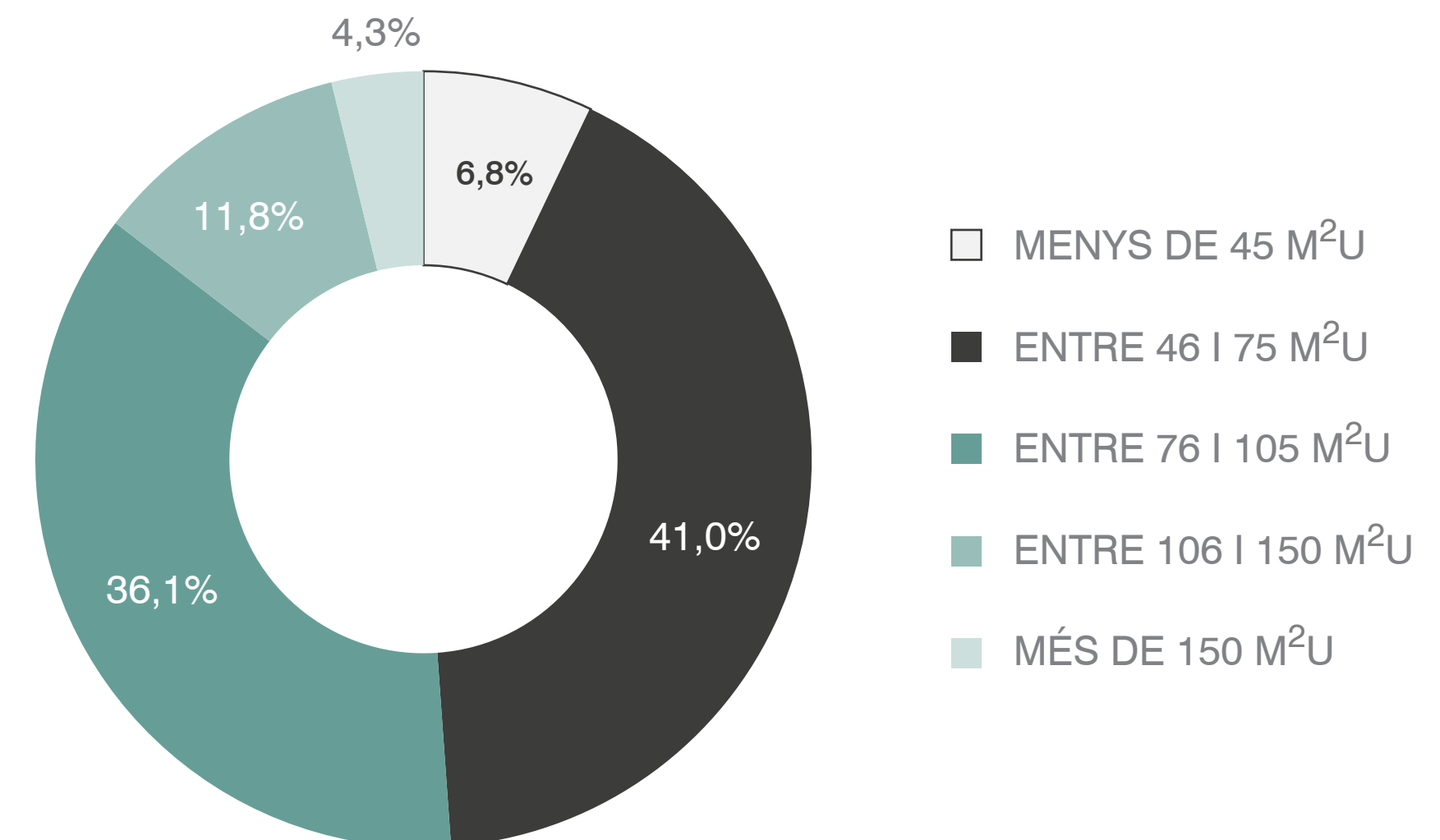
habitatges de lloguer tenen **<75 m²u**

HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS/ EN PROPIETAT A ESPANYA PER TIPOLOGIA D'EDIFICI

	2014	2015	2016	2017	2018
Plurifamiliar en propietat	73,6%	73,0%	73,0%	72,4%	72,0%
Plurifamiliar en lloguer	26,4%	27,0%	27,0%	27,6%	28,0%
Unifamiliar en propietat	87,1%	86,1%	87,1%	86,2%	86,8%
Unifamiliar en lloguer	12,9%	13,9%	12,9%	13,8%	13,2%

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

HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS SUPERFÍCIE ÚTIL



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

3. PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA



33,1 anys

edat mitjana dels demandants d'habitatge de lloguer
33,8 anys el 2018



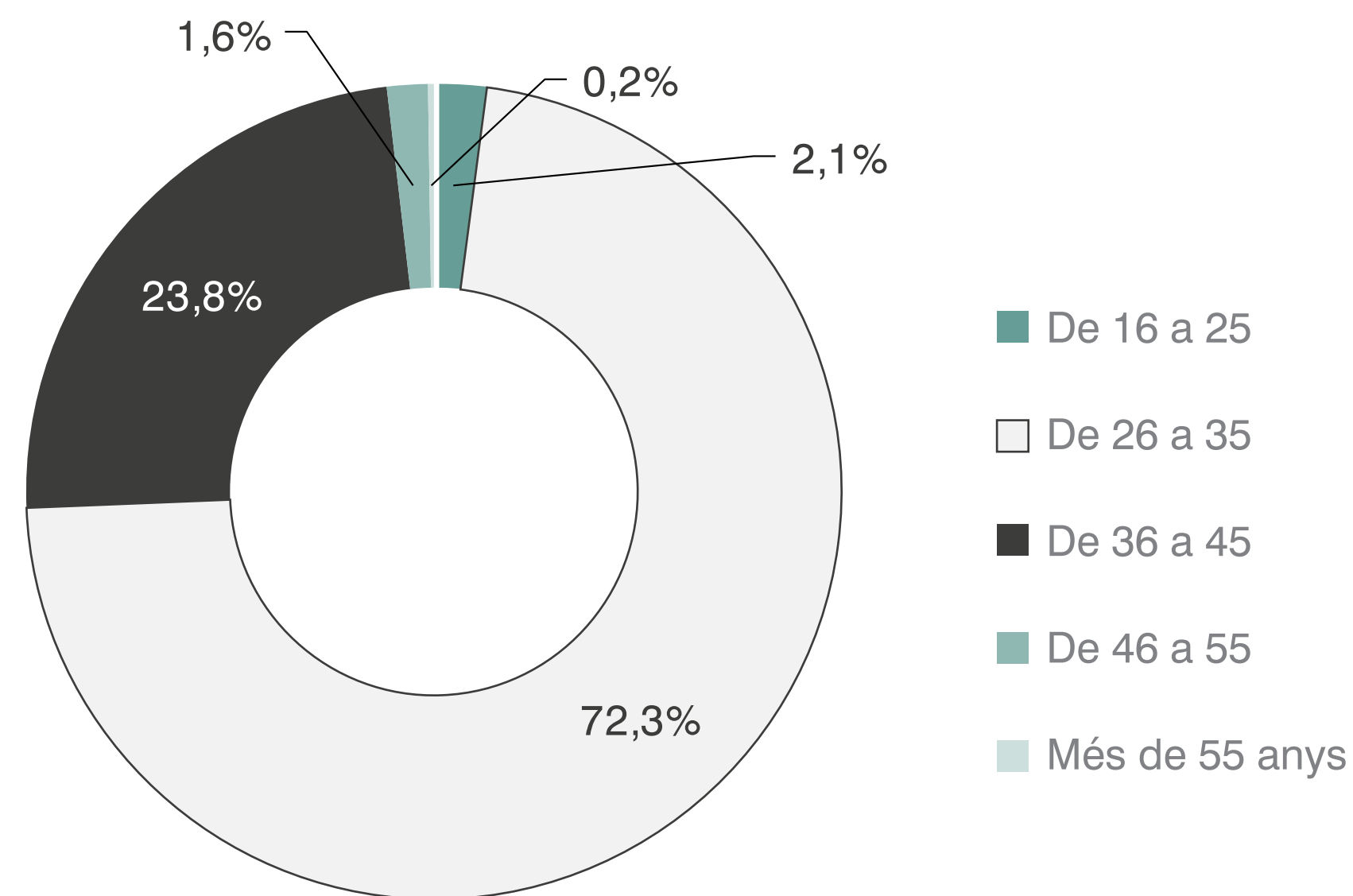
74,4%

del total són menors de 35 anys
69,5% el 2018

Font: Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat

El lloguer continua sent l'opció majoritària a les llars que compten amb algun membre estranger (mixta i exclusivament estrangers)

EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER



Font: Servihabitat

NOMBRE DE LLARS SEGONS NACIONALITAT DE LA LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2018)

	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATUÏTAMENT O A PREU BAIX
Llar exclusivament espanyola	82,2%	12,1%	5,7%
Llar mixta (amb espanyols i estrangers)	43,6%	52,1%	4,3%
Llar exclusivament estrangera amb tots els seus membres de la mateixa nacionalitat	30,7%	65,8%	3,5%
Llar exclusivament estrangera amb membres de nacionalitat diferent	29,0%	67,8%	3,2%

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

3. PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA



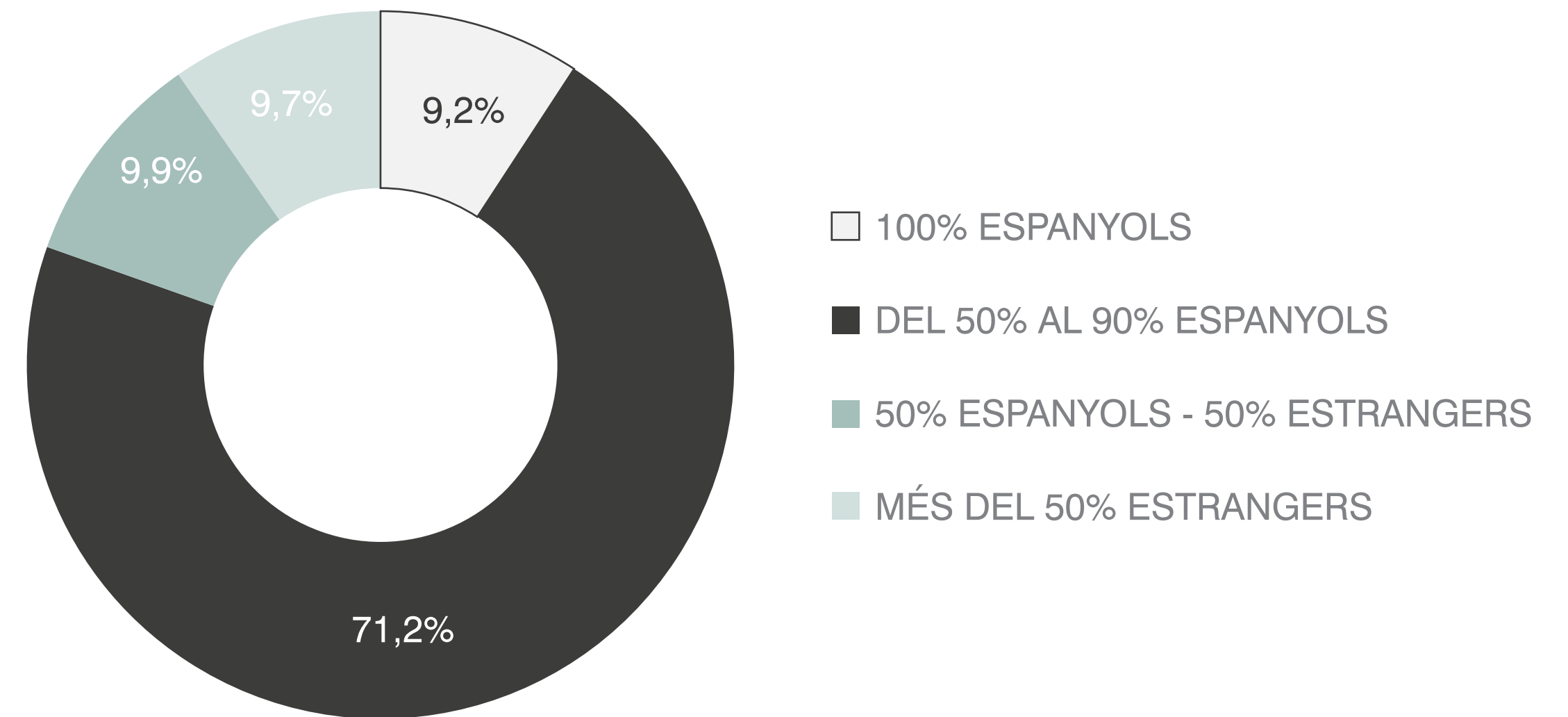
+80%

demanda de llars en lloguer per part d'espanyols

Font: Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat

Les llars unipersonals i monoparentals continuen mantenint una major propensió al lloguer, seguint amb la tendència experimentada en els últims cinc anys.

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



Font: Servihabitat

NOMBRE DE LLARS SEGONS EL TIPUS DE LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2018)

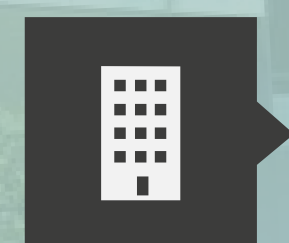
	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATUÏTAMENT O A PREU BAIX
Llar unipersonal	74,1%	17,7%	8,2%
Llar monoparental	75,8%	18,9%	5,3%
Parella sense fills que convisquin a la llar	80,4%	15,4%	4,2%
Parella amb fills que convisquin a la llar	79,4%	16,0%	4,6%

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

4. DEMANDA

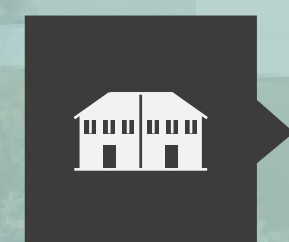
539 APIs opinen

HABITATGES MÉS DEMANATS



49,1%

en alçada: 2 dormitoris



67,2%

unifamiliar adossat: 3 dormitoris



54,1%

unifamiliar aïllat: 4 dormitoris

Nº DE MESOS/Nº DE DIES MITJÀ QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE

	SEP-17	SEP-18	SEP-19
Espanya	1,71/51	1,77/53	1,64/49
Andalusia	1,80/54	1,87/56	1,66/50
Catalunya	1,47/44	1,44/43	1,66/50
Comunitat de Madrid	1,50/45	1,41/42	1,29/39
Comunitat Valenciana	1,80/54	1,86/56	1,67/50
Resta	1,73/52	1,88/56	1,70/51

Font: Servihabitat

El **nombre de mesos** que es triga a llogar un habitatge (temps mitjà) a Espanya s'ha **reduït** respecte a les dades de fa un any. Ara, a Espanya, un habitatge està **49 dies de mitjana** en el mercat.

Tot i així, a la Comunitat de Madrid aquest temps és menor (**39 dies**), mentre que a Andalusia, la Comunitat Valenciana i a Catalunya és de **50 dies**.

5. OFERTA



87.700

habitatges de lloguer disponibles a Espanya
(-16,1% respecte al setembre de 2018)

Dades segons oferta disponible al mercat al setembre de 2019

L'oferta ha estat absorbida per la forta demanda de la població. Ens trobem davant un mercat bastant àgil i que suposa una bona oportunitat d'inversió per la seva rendibilitat.

Les regions que s'han vist més afectades per una menor oferta en relació amb l'elevada demanda aquest últim any han estat Catalunya, la Comunitat de Madrid, la Comunitat Valenciana, Castella-la Manxa i Castella i Lleó, mentre que, en valors absoluts, les regions menys afectades per la falta d'oferta han estat Andalusia, Astúries, les Illes Balears,

A Espanya, existeixen **1,9 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants** i **4,7 per cada 1.000 llars**, enfront dels **2,2 habitatges per cada 1.000 habitants** i **5,7 per cada 1.000 llars de 2018**.

OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA Nombre d'habitatges



Font: Servihabitat

6. PREU



800€ +12,7% des de set. 2018

preu mitjà del lloguer a Espanya (80 - 90 m²)
9,4€/m² mitjana nacional

Dades segons oferta disponible al mercat al setembre de 2019.

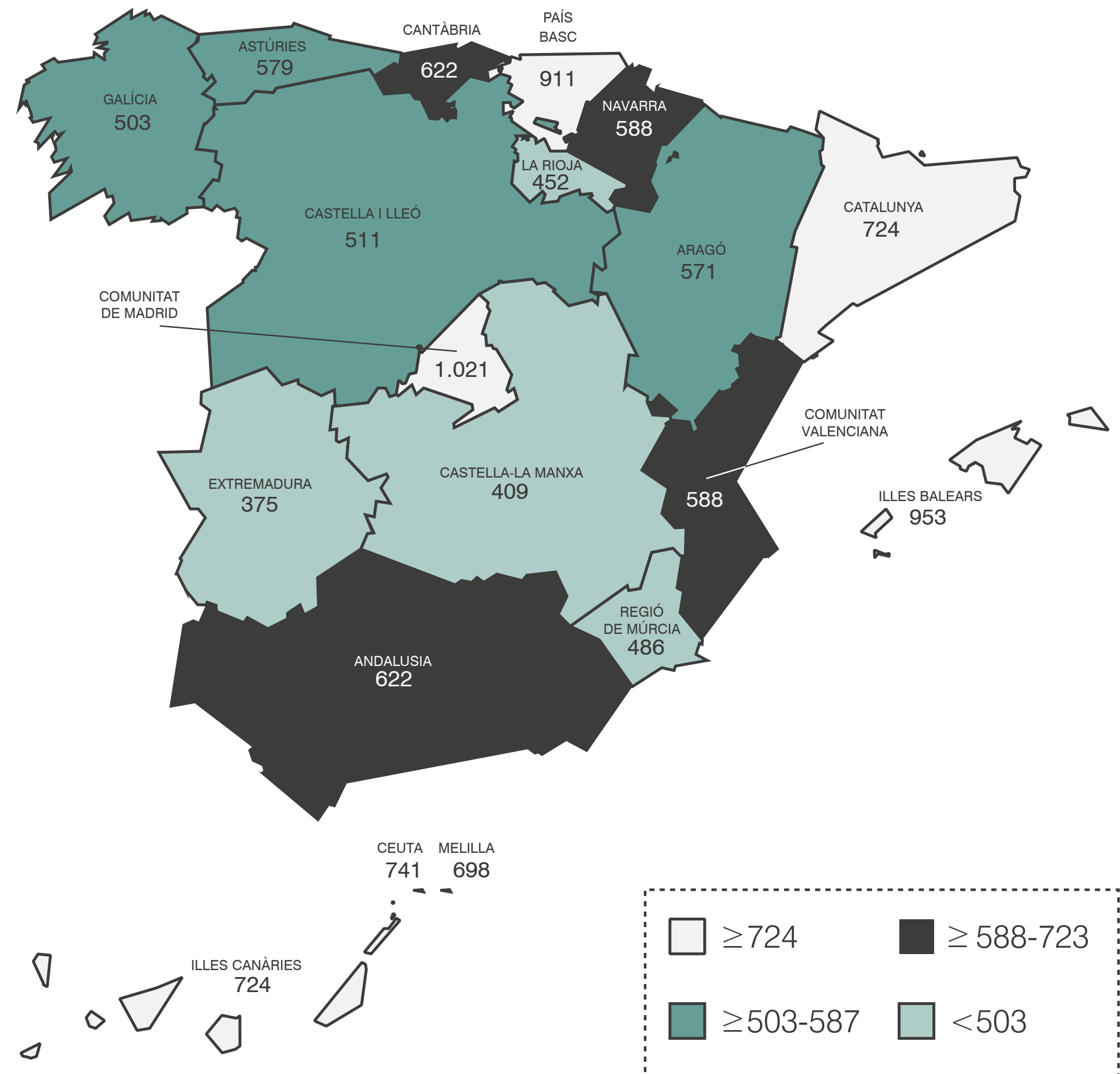
El preu del lloguer segueix a l'alça a nivell nacional, però amb augments més moderats que anteriorment.

Els preus mitjans **mínims** es troben a les províncies de Terol (350€), Zamora (358€), Càceres (358€) i Jaén (367€), i els **màxims** a Barcelona (1.030€), Madrid (1.021€), les Illes Balears (953€), Guipúscoa (945€), Las Palmas (758€) i Màlaga (732€).

539 APIs opinen

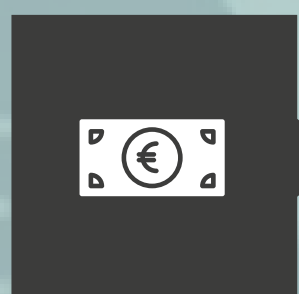
Per al **68%** dels APIs, els preus es mantindran **estables** en els pròxims sis mesos, mentre que quasi el **25%** opina que continuaran **pujant**.

PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE Preu en € per a un habitatge de 80 - 90 m²



Font: Servihabitat

7. RENDIBILITAT



5,7%

rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer (actual vs 5,6% al set. 2018)

Dades segons oferta disponible al mercat al setembre de 2019

La Comunitat de Madrid presenta una rendibilitat per sobre de la mitjana.

Catalunya, la Comunitat Valenciana, les Illes Canàries, Cantàbria, Astúries, Múrcia i la ciutat autònoma de Melilla també disposen de **rendibilitats notables**, totes elles per sobre del 5%.

Per províncies, València (6,1%), Toledo (5,9%), Sevilla (5,8%) i Madrid (5,8%) presenten **rendibilitats per sobre de la mitjana nacional**.

RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGES A ESPANYA



Font: Servihabitat

8. CONCLUSIONS PRINCIPALS



23,7% vs 22,9% al 2017
de la població a Espanya viu en **règim de lloguer**



87.700 -16,1% respecte al **set. 2018**
habitatges de lloguer disponibles a Espanya



800€ +12,7% respecte al **set. 2018**
preu mitjà del lloguer a Espanya (80 - 90 m²)



5,7% vs 5,6% al **set. 2018**
rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer

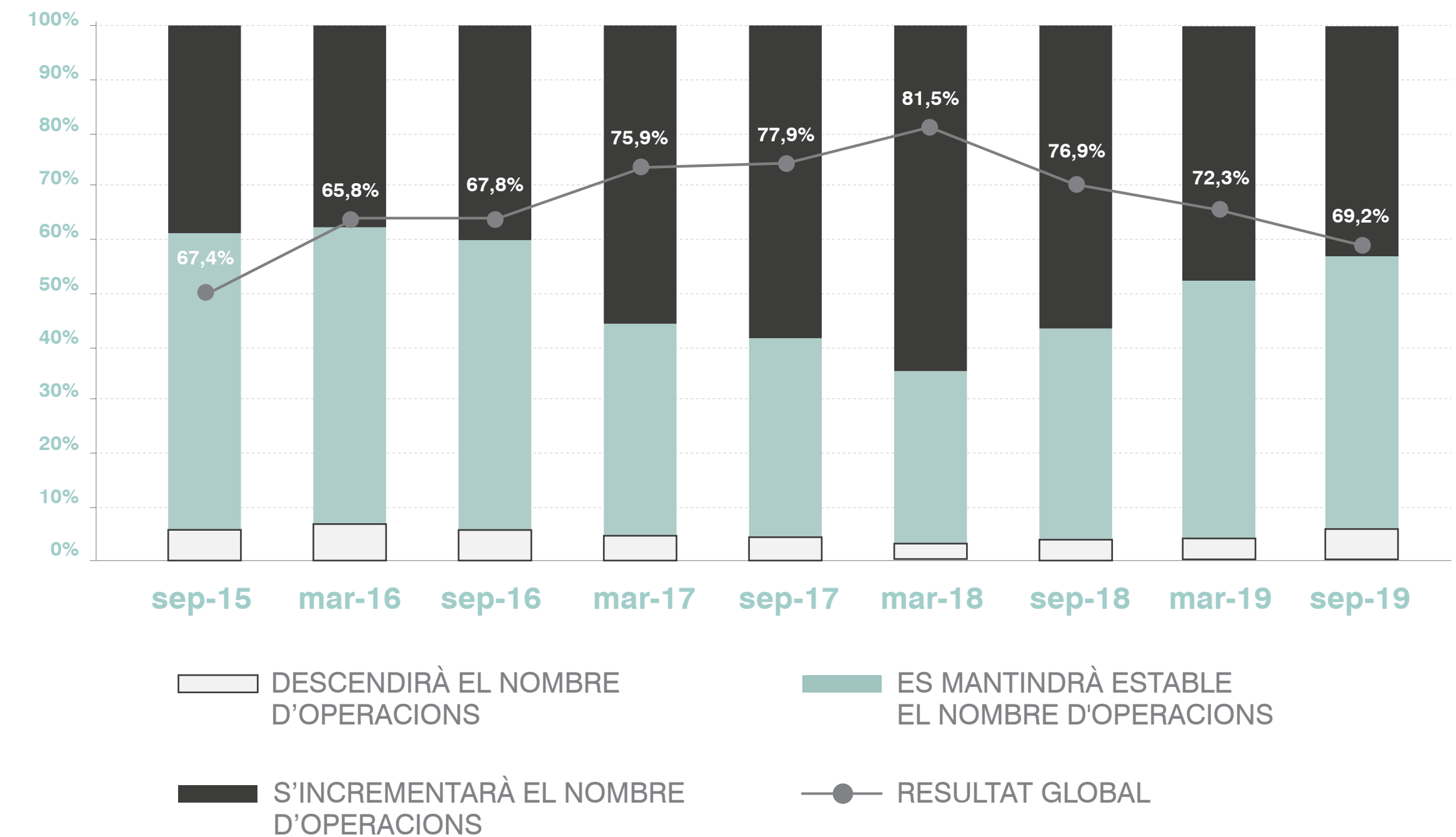
Els indicadors que estudien la marxa del mercat de lloguer residencial a Espanya apunten a una **bona salut del sector**. En l'últim any, s'ha absorbit part de l'oferta existent i, en general, el mercat funciona amb liquiditat. Un habitatge tipus està **49 dies** en el mercat i el 65,2% de les operacions es tanquen en un mes o menys. Tant els preus com les operacions d'arrendament **tendeixen a la moderació**.

- > La tendència a convergir amb la filosofia europea **d'habitatge de lloguer** continua avançant. El volum de casos en règim de lloguer amb renda pagada a preu de mercat té un diferencial de tan sols 5,2 punts percentuals amb les dades de la **UE-27**. A més, es mantenen els aspectes que sostenen el creixement d'aquesta opció residencial com, per exemple, la consideració del lloguer com a principal opció residencial per a les noves generacions, la dificultat d'algunes llars per a incrementar els seus ingressos, la falta d'estalvi per a poder adquirir un habitatge en propietat per a les llars més joves o amb menors ingressos, així com la major mobilitat laboral.
- > Una part de **l'oferta disponible** s'absorbeix aquest últim any i se situa entorn dels 87.770 habitatges de lloguer. Al marge de les províncies de Madrid i Barcelona, destaquen altres cinc províncies amb un volum d'oferta molt important (Sevilla, Màlaga, Alacant, València i Balears), totes elles en una franja que va des dels 3.000 fins als 6.500 habitatges de lloguer, segons cada cas. El volum d'oferta trenca la dinàmica experimentada anteriorment (s'incrementava com a conseqüència d'una major pressió de la demanda). No obstant això, el mercat s'anirà nodrint d'un major volum d'oferta professionalitzada, procedent de grans inversors, que podrien invertir de nou aquesta tendència en els pròxims mesos. A més, l'oferta pública d'immobles de lloguer no ha augmentat de manera significativa, fet que podria haver aportat major dinamisme al mercat.
- > El **preu de l'habitatge de lloguer** a Espanya se situa en els 800€ al mes per a un habitatge tipus de 80-90 m². La mitjana a nivell nacional és de 9,4€ per m². Les opcions de les noves generacions i els fluxos migratoris confirmen la importància de l'habitatge en règim de lloguer com a opció residencial. La situació financera i laboral al llarg de la vida de les persones condiciona les decisions a favor del lloguer en un nombre creixent de llars. Aquest efecte continua pressionant a l'alça el preu, considerant sempre que es tracta d'un mercat molt heterogeni en el qual les ciutats amb major oferta educacional universitària i millors oportunitats laborals, així com els principals mercats vacacionals, presenten un dinamisme molt més elevat que la resta.

8. CONCLUSIONS PRINCIPALS

- > Segons l'opinió dels APIs, el mercat continuarà amb el ritme d'activitat dels mesos anteriors, **mantenint un bon dinamisme**.
- > A Andalusia i Catalunya, l'indicador preveu una notable activitat quant a volum d'operacions en els pròxims mesos. A la Comunitat Valenciana i en la Comunitat de Madrid, l'avanç serà menor, encara que totes les comunitats evolucionen positivament a ritmes més moderats.
- > La professionalització del sector s'està fent cada vegada més potent, amb un major volum d'inversors i gestors la quota de mercat dels quals s'incrementa a poc a poc. Aquest interès creixent s'ha desencadenat especialment en l'últim any, en què s'ha realitzat un major volum d'operacions d'inversió i ha aparegut un major interès per la compra d'edificis "clau en mà" als principals promotors, que es mostren receptius a aquesta mena de solucions per a comercialitzar els seus nous projectes.

EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER



Font: Servihabitat

9. METODOLOGIA

La informació que apareix en el present 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.



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

Per a 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 aquest efecte.

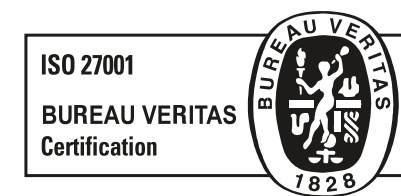
Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en la qual cada agent exerceix la seva labor comercial, així com el mercat principal de demanda al qual es dirigeix: primera residència, segona residència o ambdues.

Servihabitat

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

Telf: (+34) 942 049 000 | 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 responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions contingudes en aquest document.