

Mercat de lloguer residencial a Espanya

SERVIHABITAT TRENDS



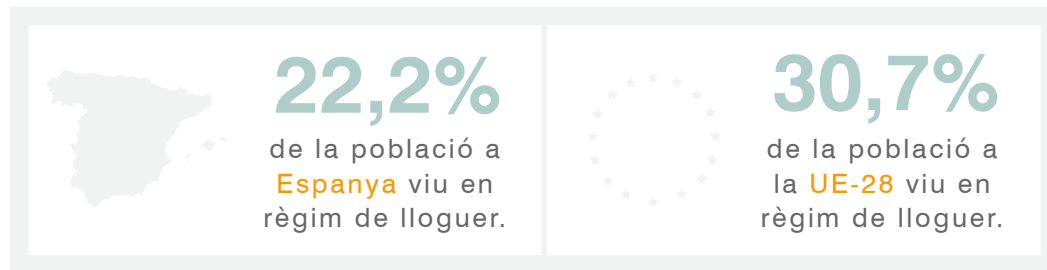
 **Servihabitat**

Compromís, equip i lideratge

Servihabitat analitza el mercat de lloguer residencial a Espanya, els principals indicadors del qual **continuen avançant** a nivell global, tot i que experimenten una **certa moderació en els seus creixements**. A més, les **diferències entre els mercats més dinàmics i la resta** continuen incrementant-se.



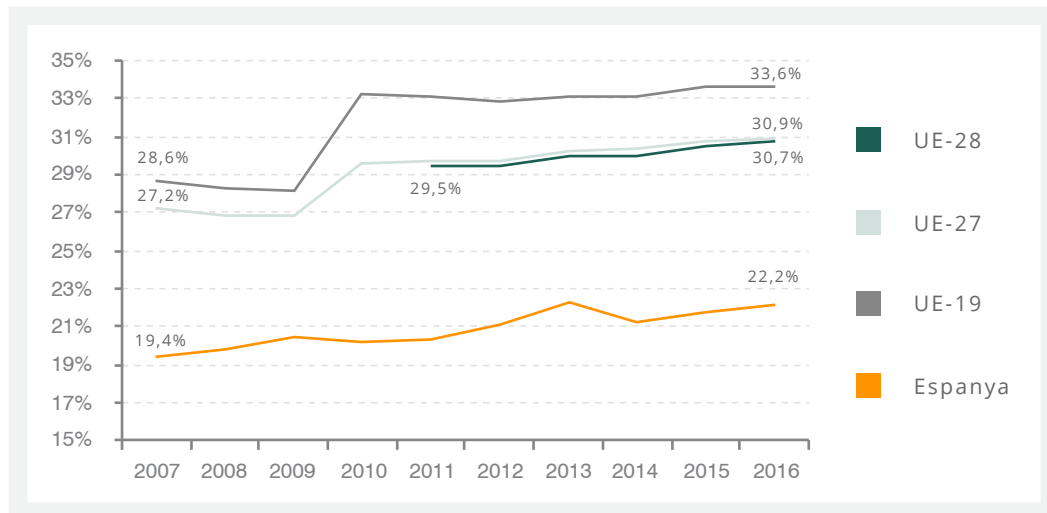
1/ LLOGUER RESIDENCIAL DINS DEL CONTEXT EUROPEU



Font: Eurostat (dades de 2016)

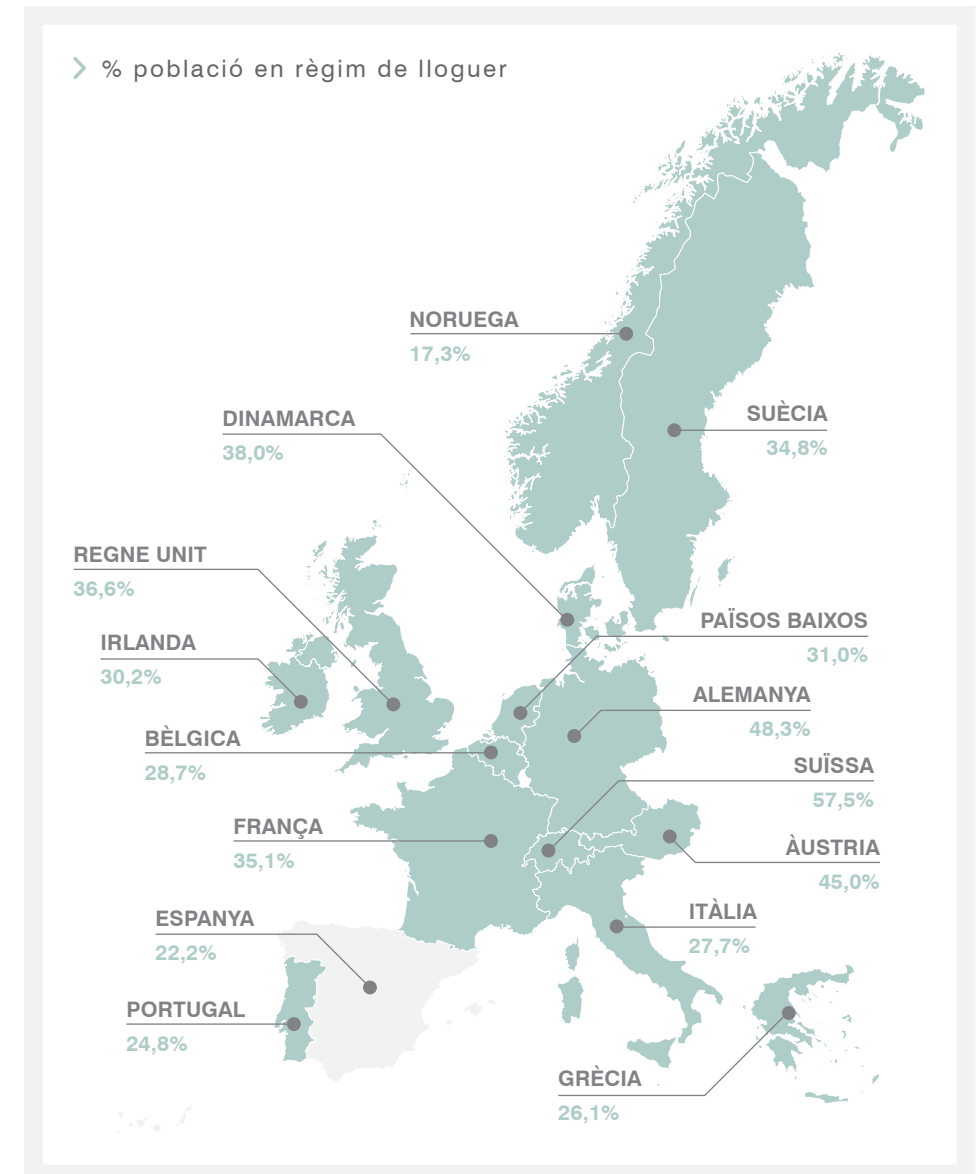
Al llarg dels últims deu anys, **el lloguer ha anat guanyant terreny a la propietat** en gairebé tots els països de la Unió Europea. No obstant això, **la diferència** entre la població que viu en règim de lloguer al nostre país (22,2%) i la de la mitjana de la UE-28 (30,7%) **és encara molt gran**.

EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER RESIDENCIAL



Font: Eurostat

RÈGIM DE TINEÇA DE L'HABITATGE EN ALGUNS PAÏSOS EUROPEUS



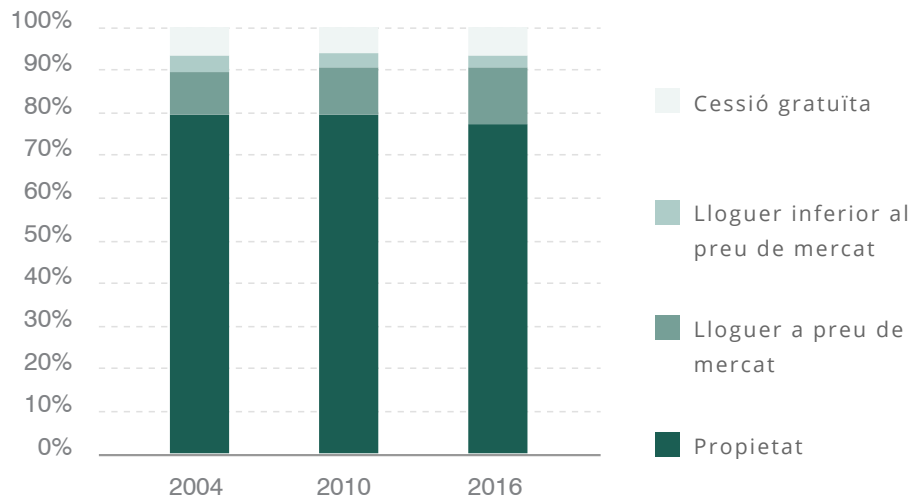
Font: Eurostat. Percentatge de població segons el règim de tinença de l'habitatge que ocupen (dades de 2016).

2/ EVOLUCIÓ DEL LLOGUER A ESPANYA

El canvi de mentalitat entre la població més jove, la mobilitat geogràfica laboral i la dificultat més gran per a emancipar-se i accedir a un habitatge són tres dels factors que estan propiciant l'augment del lloguer a Espanya.

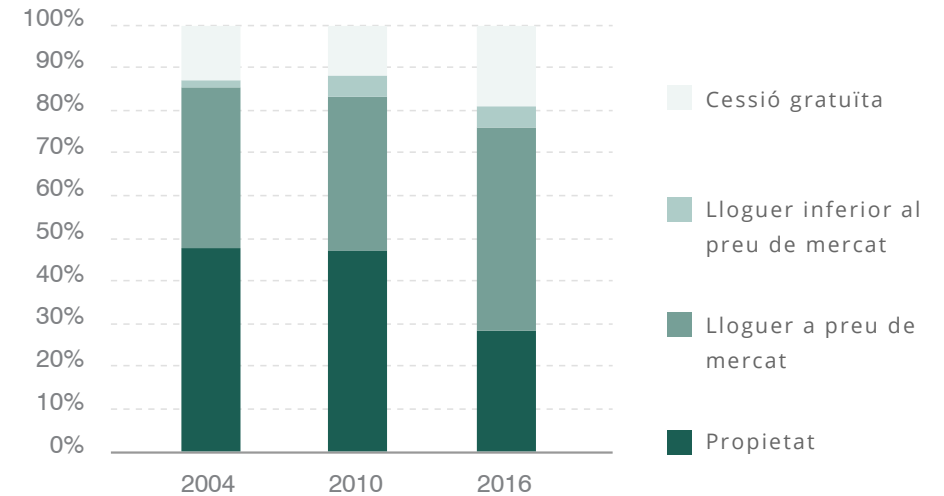


LLARS PER RÈGIM DE TINEÇA: TOTAL NACIONAL



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

LLARS PER RÈGIM DE TINEÇA: DE 16 A 29 ANYS



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

Observant l'evolució de l'Enquesta de Condicions de Vida, es percep que les llars amb edats compreses entre els 16 i 29 anys residents en propietat han passat del 47,7% del total el 2004 al 28,4% el 2016. Per la seva banda, les que resideixen en règim de lloguer han augmentat del 39,3% el 2004 al 52,8% el 2016, i les que viuen en habitatges cedits o gratuïts han avançat 5,7 punts percentuals, fins el 18,7%, durant el mateix període.

3/ CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA



El **27%** dels habitatges principals plurifamiliars a Espanya es troben en règim de lloguer.

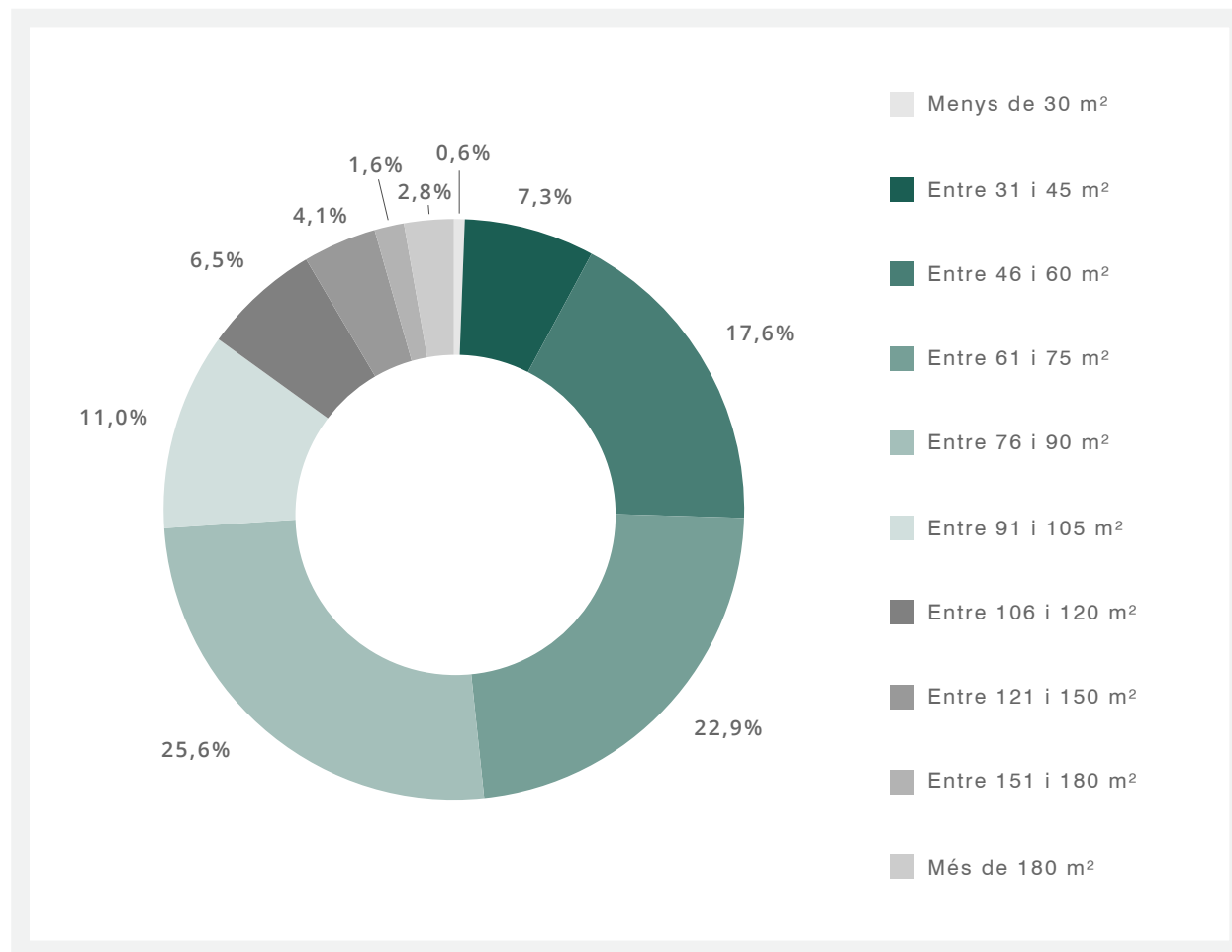


En el cas dels unifamiliars, el lloguer suposa el **13,4%**.



El **74%** dels habitatges de lloguer tenen menys de **90 m²u.**

HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SUPERFÍCIE ÚTIL



Habitatges principals llogats/en propietat a Espanya per tipologia d'edifici ▼

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

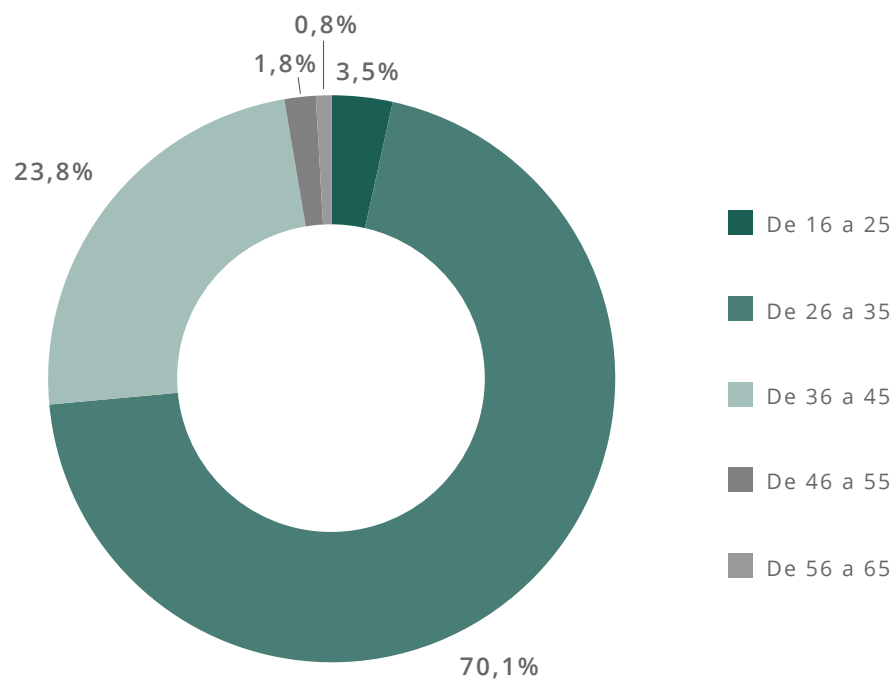
Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

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

4/ PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA

EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el **73,6%** dels demandants d'habitatge de lloguer a Espanya té menys de **35 anys**, set dècimes més que fa sis mesos.



Font: Servihabitat

Nombre de llars segons la nacionalitat de la llar i el règim de tinença de l'habitatge (2016) ▼

	PROPI	LLOGAT	CREDIT GRATUÏTAMENT O A PREU BAIX
Llar exclusivament espanyola	83,0%	11,8%	5,2%
Llar mixta (amb espanyols i estrangers)	45,5%	49,2%	5,3%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de la mateixa nacionalitat	28,0%	66,9%	5,1%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de nacionalitat diferent	28,2%	71,8%	-

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

A les llars on hi ha **algun membre estranger**, el **lloguer és més elevat** (llars mixtes i exclusivament estrangeres).



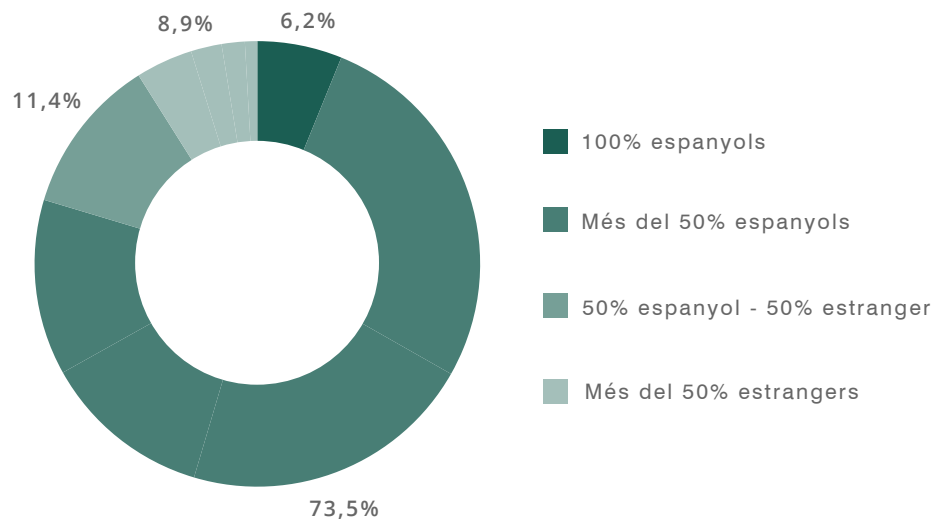
4/ PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA

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

Només el **6,2%** dels APIs efectua les seves operacions de lloguer amb clients espanyols exclusivament.

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

Per a prop del **9%** dels entrevistats, més de la meitat dels seus clients són estrangers.



Font: Servihabitat



Més del **80%** de les parelles (amb fills i sense) viuen en un habitatge en **propietat**.

Nombre de llars segons el tipus de llar i el règim de tinença de l'habitatge (2016) ▼

Tipus de llar	Règim de tinença de l'habitatge		
	PROPI	LLOGAT	CEDIT GRATUÏTAMENT O A PREU BAIX
Llar unipersonal	73,3%	18,3%	8,4%
Llar monoparental	76,3%	18,3%	5,4%
Parella sense fills que convisquin a la llar	81,2%	15,4%	3,4%
Parella amb fills que convisquin a la llar	81,6%	14,5%	3,9%

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

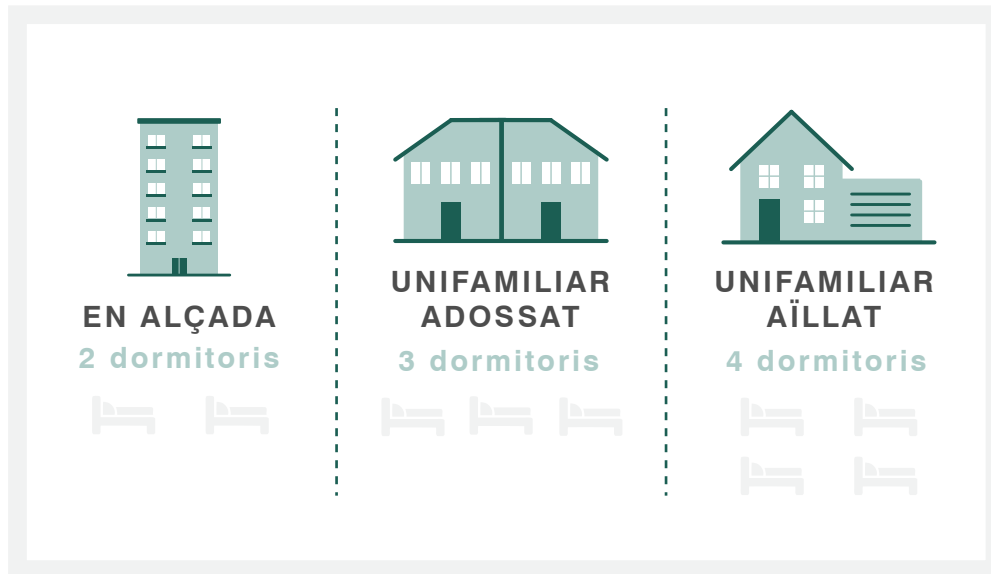
5/ DEMANDA



> 1.060 APIs obren <



HABITATGES MÉS DEMANATS



El nombre de **mesos que es triga a llogar un habitatge** (temps mitjà) a Espanya **continua descendent**, encara que el comportament no és el mateix segons les zones. A **Andalusia, Madrid i la Comunitat Valenciana ha augmentat la rotació**, mentre que a **Catalunya i la resta de les comunitats autònomes** el temps mitjà de lloguer ha experimentat un **increment lleuger**. Tot i així, en **mercats molt actius**, com són les ciutats de Madrid i Barcelona, un habitatge **pot trigar pocs dies** a llogar-se.

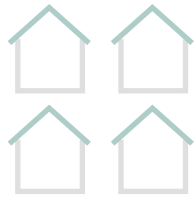
NOMBRE DE MESOS MITJÀ QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE ▼

	març-17	set-17	març-18
ESPANYA	2,13	1,71	1,67
ANDALUSIA	2,41	1,80	1,74
CATALUNYA	1,68	1,47	1,51
COMUNITAT DE MADRID	1,73	1,50	1,43
COMUNITAT VALENCIANA	2,00	1,80	1,67
RESTA	2,23	1,73	1,74

Font: Servihabitat



6/ OFERTA



90.000

habitatges de lloguer disponibles a Espanya
-8,1% respecte de l'oferta disponible al setembre de 2017

Dades segons oferta disponible al mercat al març de 2018

El descens en el volum d'oferta es deu a una **disminució dels temps mitjans en què triguen en llogar-se** els habitatges, així com al **manteniment dels contractes** per part dels arrendataris, que no canvien amb tanta facilitat de residència per evitar increments en els seus pagaments mensuals. No obstant això, a **Catalunya, la Comunitat de Madrid o les Illes Balears**, la major presència d'inversors, atrets pel dinamisme del mercat, ha motivat **l'augment de l'oferta**.

➤ A Espanya hi ha **1,9 habitatges** en oferta per cada 1.000 habitants i **4,9** per cada 1.000 llars.

OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA

➤ Nre. d'habitatges



Font: Servihabitat

7/ PREU

La tendència a l'increment continuat dels preus mitjans s'ha vist moderada els últims sis mesos. Hi ha algunes localitzacions on els preus mitjans s'han mantingut o fins i tot han descendit lleument.

En els **habitatges més petits**, les comunitats que mantenen una **tendència alcista en els preus** són: Andalusia, Aragó, les Illes Canàries, Castella-la Manxa, Extremadura, la Comunitat de Madrid i Ceuta. Per als **habitatges de 80 a 90 m²**, la pujada dels preus del lloguer s'ha mantingut en totes les regions excepte a Castella-la Manxa, Navarra, el País Basc, la Rioja i Melilla.

Es preveu que l'**increment mitjà del preu** durant el primer semestre de l'any serà de l'**1,5% - 2%**. A la majoria de les províncies, es mantindran els preus actuals.

1.060 APIs opinen

Gairebé el **60%** dels APIs opina que **el preu del lloguer pujarà** els pròxims mesos, mentre que una mica més del **40%** pensa que **es mantindrà estable**.

Preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80 - 90 m²

680€

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

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



Font: Servihabitat

8/ RENDIBILITAT



5,7%

Rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer

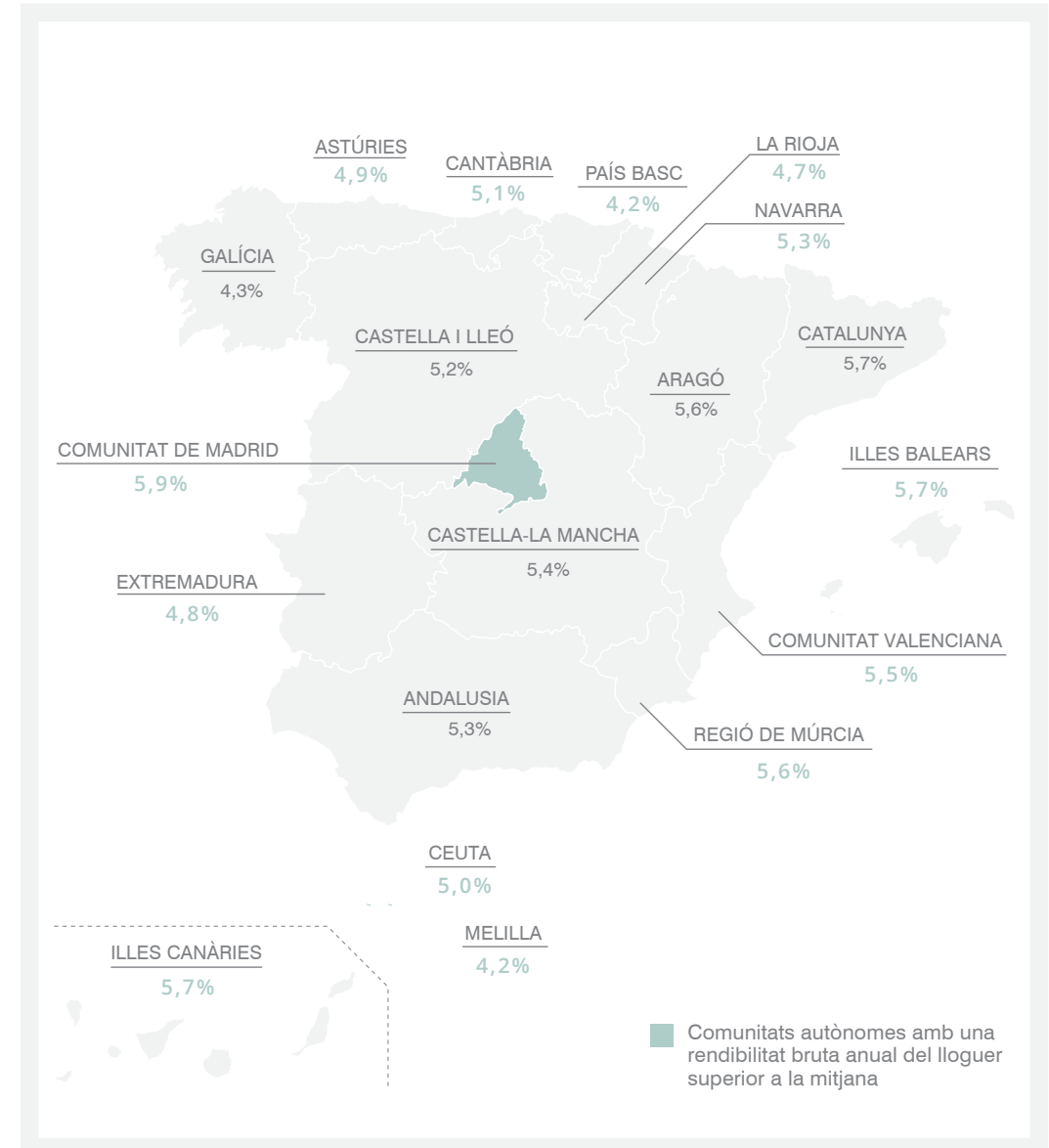
➤ **Las Palmas, València, Huelva, Cadis, Madrid, Barcelona i Saragossa** són les províncies amb rendibilitats per sobre de la mitjana espanyola.

➤ **La Comunitat de Madrid, les Illes Balears, les Illes Canàries i Catalunya** són les que disposen d'una rendibilitat igual o superior a la mitjana espanyola.

Amb un nivell de preus i rendibilitats superiors a la mitjana del país es troben la **Comunitat de Madrid i les Illes Balears**.

Castella-la Manxa, la Comunitat Valenciana, la Regió de Múrcia i Aragó disposen de preus més assequibles però amb rendibilitats brutes destacades (entre el 5,4% i el 5,6%).

RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA



Font: Servihabitat

9/ CONCLUSIONS PRINCIPALS



El mercat de lloguer residencial continua presentant **síntomes de millora**, encara que els avanços importants que han experimentat els indicadors principals en semestres anteriors comencen a moderar-se. En l'anàlisi del sector destaquen els paràmetres següents:

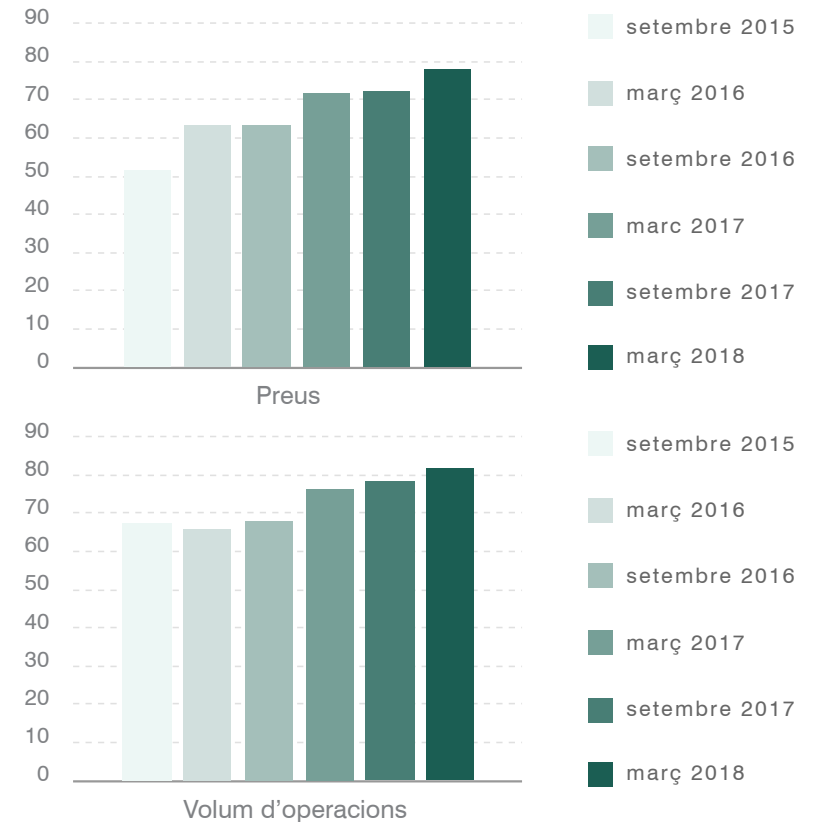
El **volum d'oferta disponible** experimenta **descensos** lleugers en general, cosa que reflecteix el dinamisme que hi ha en el mercat. El fet que els llogaters allarguin el termini dels contractes fins al final, com a conseqüència de l'increment de preus, contribueix a una **rotació inferior dels habitatges** i a una **oferta puntual més baixa** en el mercat, principalment en localitzacions amb menys demanda. En canvi, a les comunitats amb un mercat més gran i amb més dinamisme, s'aprecia un **increment de l'oferta** com a conseqüència de l'**interès més elevat dels inversors** per aquestes zones.

Els **incrementos percentuals dels preus** del lloguer a la major part de les províncies tendeixen a la **moderació** i es preveu que els **augmentos de preus**, en general, se situaran al voltant de l'**1,5% - 2%**. Al llarg de 2018 seria desitjable que els preus es moderessin per a arribar a assolir una situació d'estabilitat el 2019.

La **rendibilitat** del lloguer residencial manté la seva **tendència a l'alça**, encara que amb un increment general moderat. Malgrat aquest augment, a **les Illes Balears i a Catalunya la rendibilitat ha baixat**. Aquesta tendència a la moderació, causada per l'augment de la demanda, es detecta tant en grans operacions com en altres de més petites.

ÍNDEX D'EXPECTATIVES D'EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER

Les **expectatives dels APIs** respecte del preu i el volum d'operacions de lloguer per al semestre vinent són les següents:



➤ L'índex presenta **incrementos substancials**: de **6 punts** en el cas del preu i de **gairebé 4** pel que fa a l'augment del volum d'operacions de lloguer.

Font: Servihabitat

9/ CONCLUSIONS PRINCIPALS



➤ La diferència entre les ciutats amb mercats més dinàmics, amb una demanda molt elevada, i la resta continua creixent. Això ocorre, en línies generals, en **poblacions amb més de 300.000 habitants**, en les quals hi ha una manca d'oferta i es redueix la rendibilitat que exigeixen els inversors. En aquestes ubicacions és on més s'escurcen els temps mitjans per a llogar un habitatge.



➤ La influència del lloguer turístic es troba **molt localitzada** en determinades zones, especialment a **Barcelona, Màlaga i Sevilla**. L'oferta i la demanda creixent d'aquest tipus de lloguers ha agafat tanta rellevància que algunes comunitats autònomes n'han desenvolupat una regulació específica que, sens dubte, influirà també en el mercat de lloguer en general.



➤ L'**increment en els preus del lloguer** ha anat afectant gradualment el pressupost de les famílies que viuen en aquest règim, ocasionant uns **costos més alts i augmentant la taxa d'esforç mensual**. Per reduir aquesta situació, hi ha diverses propostes municipals centrades a **incrementar el parc residencial públic de lloguer**. Es tracta d'una opció viable per a moltes llars, que suposa un esforç inferior al que requereix l'adquisició d'un habitatge, en un moment en què el lloguer continua impulsat per una cultura més adaptativa de les llars joves, la mobilitat geogràfica i el turisme.

OPINIÓ DELS APIs SOBRE L'EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'OPERACIONS DE LLOGUER RESPECTE DE LES DE COMPRAVENDA ▼

	Andalusia	Catalunya	Comunitat de Madrid	Comunitat Valenciana	Resta
↑	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%

➤ A la **Comunitat de Madrid i a Andalusia** l'optimisme és elevat, amb més del 70% dels APIs que opinen que el volum d'operacions s'incrementarà els pròxims sis mesos. A la resta de comunitats, l'augment de les opinions positives és més moderat.

Cada vegada resulta més necessària una **professionalització major del mercat**, tal com ocorre en altres països europeus o als Estats Units, on s'han incrementat el nombre i la importància de grans companyies que gestionen elevats volums d'habitatges en lloguer (socimis de caràcter residencial). D'aquesta manera, també s'obriria una nova via per als inversors més petits, que podrien destinar el seu capital a les socimis sense necessitat de gestionar els lloguers de manera directa, evitant aspectes com ara les reformes i protegint-se davant de situacions de possibles impagaments o ocupacions il·legals.

10/ 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

– Compromís, equip i lideratge –

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 - Barcelona

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Telf: (+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.