



Servihabitat **Trends**

Mercat de lloguer residencial a Espanya 2021

 Servihabitat

Novembre 2021

Índex

- 01 Introducció
- 02 Evolució del lloguer residencial
- 03 Perfil de les llars que viuen de lloguer a Espanya
- 04 Característiques de l'oferta d'habitatge de lloguer i impacte de la Covid-19
- 05 Preu del lloguer i rendibilitat bruta anual
- 06 Dades principals per al 2021

01 Introducció

Juan Carlos Álvarez

Director General de Negoci de Gestió Patrimonial de Servihabitat




Fins a la irrupció de la Covid-19, el mercat de lloguer presentava una tendència contínua alcista tant pel que fa al preu com al percentatge de llars de lloguer. La pandèmia ha modificat aquesta tendència, que, de manera temporal, ha fet un pas enrere després que la demanda s'hagi contret arran de la situació pandèmica i l'oferta hagi augmentat considerablement per les restriccions promulgades.

Sense perdre de vista el caràcter conjuntural de la situació, l'evolució del mercat de lloguer s'enfronta a un moment crucial degut a les recents mesures reguladores.

Les perspectives estan molt condicionades per com pot reaccionar el mercat davant les decisions de les administracions públiques. La retallada en l'oferta d'habitatge de lloguer disponible es podria agreujar a causa del control sobre les rendes que el govern espanyol vol imposar en funció de dues variables: diferenciant entre grans tenidors i petits propietaris, i atenent a la tensió dels preus que ofereixi la zona de referència.

Experiències similars en països del nostre entorn han derivat en una constricció de l'oferta i en el deteriorament de les seves condicions d'habitabilitat.

A banda de l'efecte advers d'una normativa de caire intervencionista, l'assentament del mercat requereix estabilitat jurídica. En aquest sentit, advoquem per un pacte d'estat en l'àmbit de l'habitatge que garanteixi un marc d'actuació a mitjà-llarg termini el qual ens permeti potenciar al màxim les capacitats del mercat.

 Des de Servihabitat defensem la necessitat de continuar desenvolupant mesures i iniciatives que condueixin a una estabilitat del mercat.

Carmen Panadero
Presidenta de Wires



Un nou sector de lloguer: professionalitzat, amb col·laboració publicoprivada i assequible.

La tendència positiva cap al mercat del lloguer s'ha de convertir en un projecte de país per millorar l'accés a l'habitatge.

El sector del lloguer és un gran aliat a l'hora d'afrontar el problema de l'accés a l'habitatge i ara mateix a Espanya convergeixen grans palanques que propicien un canvi esperançador.

No només tenim la confiança dels inversors, tal com testimonien els més de 1.000 milions d'euros invertits en els primers sis mesos del 2021, sinó que la banca ja considera el mercat de lloguer com un producte financer fiable, palanquejable i amb revaloració a llarg termini. A més, en el camp de l'administració s'estan fent passos en els canvis normatius cap a noves formes d'allotjament residencial, com el *coliving* o el *cohousing*, i es mobilitza sòl de les administracions públiques per a habitatge assequible de lloguer. En paral·lel,

l'arribada de fons europeus a Espanya, amb una partida dotada amb 1.000 milions per crear habitatges públics de lloguer, pot ser un altre gran impuls.

Crec que necessitem convertir aquesta tendència positiva cap al mercat del lloguer en un projecte de país per millorar l'accés a l'habitatge a les nostres ciutats, en el qual cal parlar de seguretat jurídica, aliances i coordinació entre administracions. Tenim al davant una oportunitat única de crear un mercat més transparent, professional i competitiu que reverteixi en creació de valor per a la nostra societat.

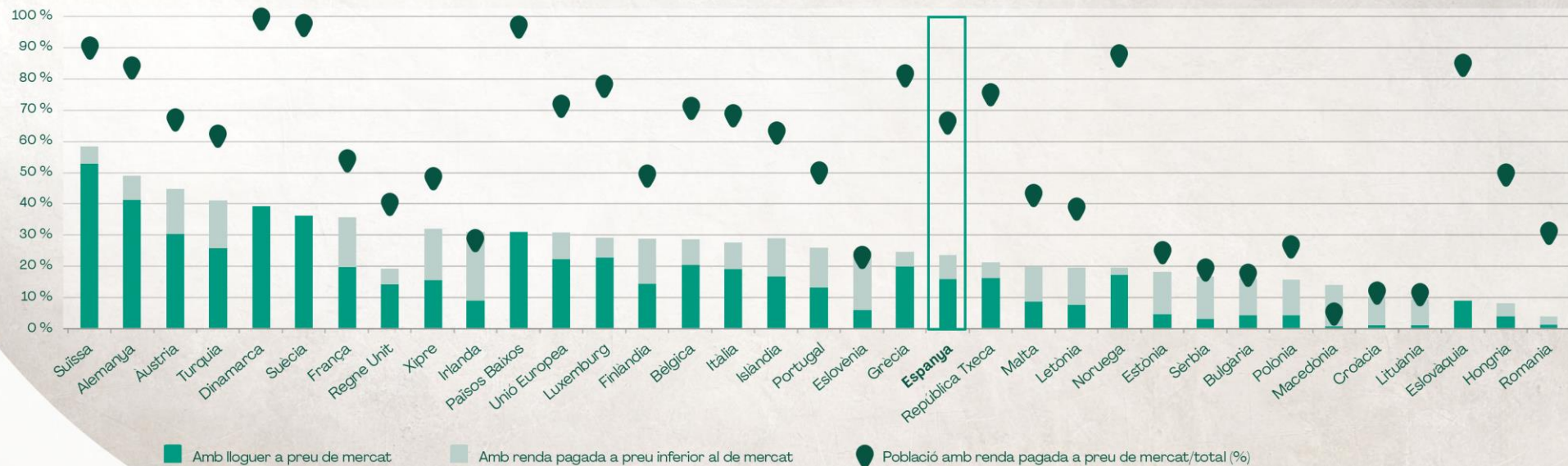
02 Evolució del lloguer residencial

Els darrers anys hem vist com el lloguer ha anat guanyant terreny a la propietat a Espanya i s'ha accelerat la correlació amb la mitjana europea. Tot i això, aquesta tendència ha tingut un retrocès el 2021, tal com assenyala el CIS, que situa el percentatge del lloguer al voltant del 19 %, una xifra molt similar a la de fa dos anys. A més, el pes del lloguer a preu reduït, ja sigui per cessió o per algun tipus de subvenció, ha retallat distàncies amb el lloguer a preu de mercat.

La pandèmia ha endarrerit l'emancipació d'estudiants i joves professionals. A la vegada, la mobilitat laboral s'ha refugiat en el teletreball. Tots dos perfils, molt lligats al lloguer en capitals de primera línia, explicarien aquest descens. De cara al futur, es preveu que el lloguer es recuperi en detriment de la propietat, però les mesures proposades pel govern central dibuixen una evolució incerta.

Baixa temporalment la població que viu de lloguer fins al 19 % per l'impacte de la pandèmia en perfils molt lligats a aquest segment de mercat.

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



Nota: les dades d'Islandia es refereixen al 2018 i per a la resta de països, al 2019, segons els últims anys disponibles.

Font: Eurostat i elaboració pròpia.

03 Perfil de les llars que viuen de lloguer a Espanya

El grup d'entre 26 i 35 anys és el majoritari i ha estat el que més ha crescut: 2,1 punts en un any. Això podria indicar que aquest perfil encara no reuneix les condicions necessàries per ser propietari, sobretot en qüestió d'estalvi previ per cobrir la part no finançada per la banca, les despeses relatives a notaria, registre, gestoria i els impostos associats a la compravenda.

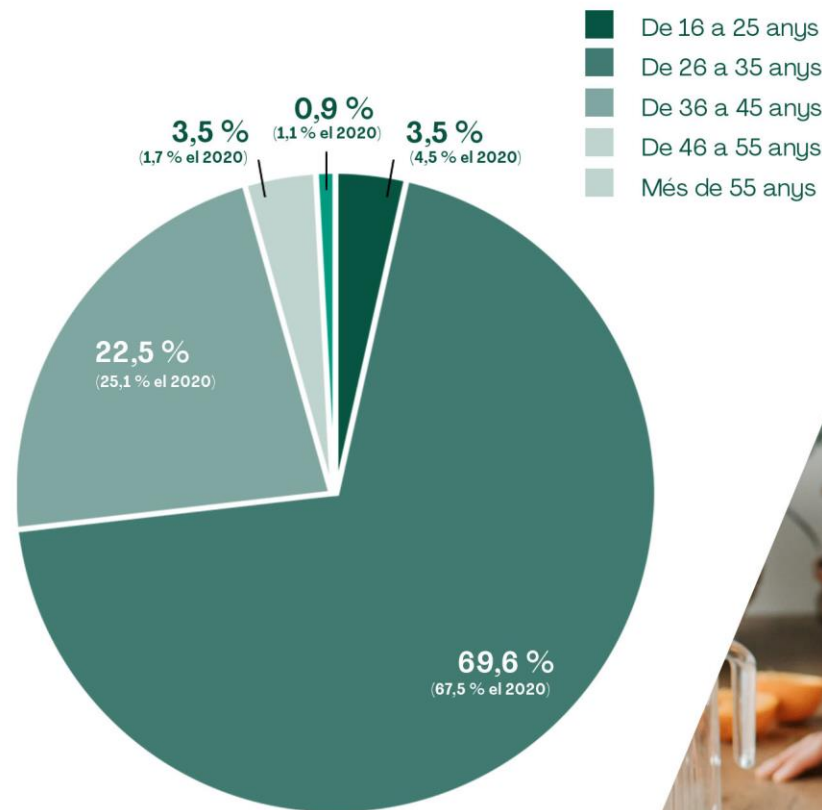
Tot i que el volum del segon grup més nombrós, entre 36 i 45 anys, ha perdut 2,6 punts en un any, es continua confirmant la tendència que ja anàvem observant: l'edat d'accés al primer habitatge en propietat es va endarrerint cada cop més.

Tot i això, l'inquilí d'entre 46 i 55 anys guanya 1,8 punts en un any, cosa que revela que la incertesa davant del mercat d'habitatge es fa notar en aquest comprador, tradicionalment amb un perfil dirigit a la inversió o a l'habitatge de reposició, mantenint una postura de *wait and see*.

Els més joves (16-25 anys) perden un punt, una trajectòria motivada per l'atur juvenil, ja que gairebé 4 de cada 10 joves no tenen feina. Aquest fet continua endarrerint l'emancipació de la llar familiar, que també pateix els efectes del xoc pandèmic.

El 92,1 % dels llogaters tenen entre 26 i 45 anys. L'edat mitjana de l'inquilí se situa en 33,4 anys.

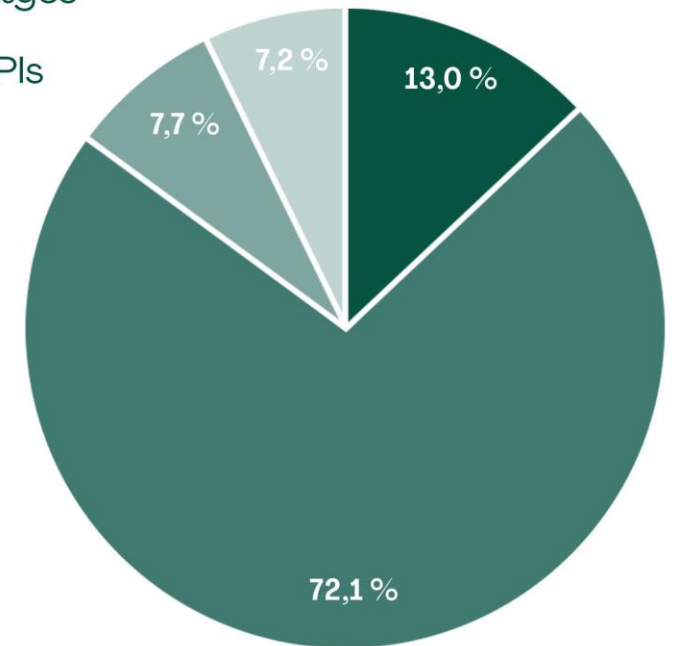
Edat dels demandants d'habitatge de lloguer



Més de 850 APIs opinen.
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors immobiliaris (APIs).

L'inquilí espanyol guanya terreny en relació amb l'estranger. Les llars de lloguer majoritàriament nacionals passen del 84,2 % al 85,1 %. Les restriccions de mobilitat imposades per la Covid-19 no només han alentit la compravenda per part de clients forans, sinó que també s'han fet notar en la presència d'internacionals dins del mercat de lloguer.

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



- 100 % espanyols
- Del 50 % al 90 % espanyols
- 50 % espanyols - 50 % estrangers
- Más del 50 % estrangers

Més de 850 APIs opinen.
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors immobiliaris (APIs).



04 Característiques de l'oferta d'habitatge de lloguer i impacte de la Covid-19

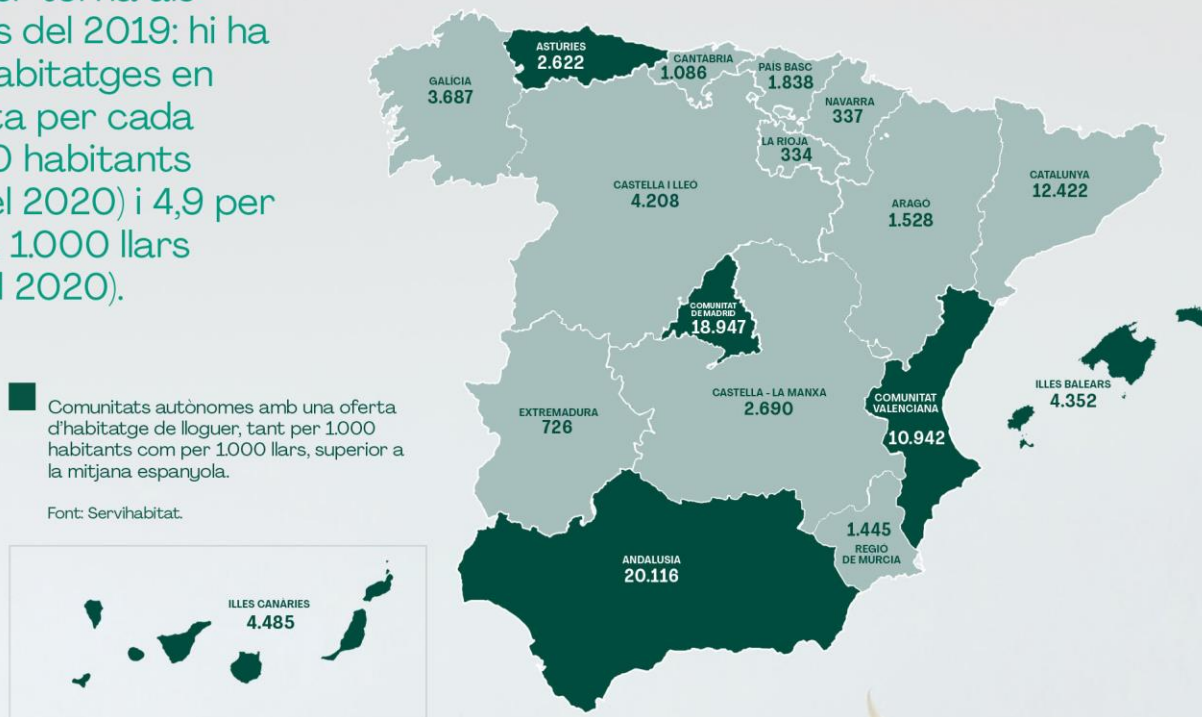
L'oferta de lloguer residencial a Espanya torna als nivells pre pandèmia i «es normalitza» després del gran increment de fa un any: entre el setembre del 2020 i el mateix mes del 2021 ha passat de 134.065 a 91.854 habitatges. El volum d'habitatges de lloguer representa l'11,5 % dels que es troben a la venda (prop de 800.000 habitatges), amb una forquilla que en els darrers cinc anys ha passat del 10,9 % el setembre del 2017 al 16,4 % el setembre del 2020.

La reducció del parc disponible es correspon amb una major absorció per part de la demanda de lloguer, que ha ajornat la intenció de compra motivada per les dificultats econòmiques generades per la crisi sanitària, sobretot pel que fa a la destrucció total o parcial d'ocupació.

Així mateix, el transvasament del lloguer de vacances al lloguer residencial s'ha invertit després de la fi de les restriccions. A les zones de costa, el lloguer turístic ha recuperat quota de mercat en detriment del tradicional. Per la seva banda, en àrees tensionades on s'han posat en marxa mecanismes de limitació de les rendes, és notable la fuga d'habitatges de lloguer, atès que els propietaris no obtenen la rendibilitat esperada o se senten desprotegits jurídicament.

El volum d'oferta d'habitatges de lloguer torna als nivells del 2019: hi ha 1,9 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants (2,9 el 2020) i 4,9 per cada 1.000 llars (7,2 el 2020).

Nombre d'habitatges en oferta de lloguer el setembre del 2021



1,9 / 1.000
habitatges / habitants

4,9 / 1.000
habitatges / llars

04 Característiques de l'oferta d'habitatge de lloguer i impacte de la Covid-19

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

	SET_18	SET_19	SET_20	SET_21
ESPANYA	1,77 / 53	1,64 / 49	1,93 / 58	1,82 / 55
ANDALUSIA	1,87 / 56	1,66 / 50	2,01 / 60	1,72 / 51
CATALUNYA	1,44 / 43	1,66 / 50	1,73 / 52	1,67 / 50
COMUNITAT DE MADRID	1,41 / 42	1,29 / 39	1,55 / 46	1,76 / 53
COMUNITAT VALENCIANA	1,86 / 56	1,67 / 50	2,08 / 62	2,09 / 63
RESTA	1,88 / 56	1,70 / 51	1,70 / 51	1,82 / 55

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

Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors immobiliaris (APIs).

El nombre de mesos que es tarda a llogar un habitatge (temps mitjà) a Espanya ha baixat lleugerament, cosa que indica que el lloguer va recuperant el ritme de rotació després de la paràlització de l'activitat el 2020. L'increment del dinamisme s'explica per la reducció de l'oferta, a més de perquè els llogaters han tornat al mercat després del confinament a la recerca d'un habitatge millor, ja sigui motivats pel preu o per qüestions de distribució, espai o localització.

Si del setembre del 2019 al mateix mes del 2020 el temps mitjà va créixer de 49 a 58 dies, en l'últim any ha baixat fins a 55. A més, les dades dels API ratifiquen aquesta tendència a la normalització. Dels 1,93 mesos el setembre del 2020 es va passar als 2,16 mesos el març del 2021, per baixar als 1,82 mesos el setembre del 2021.

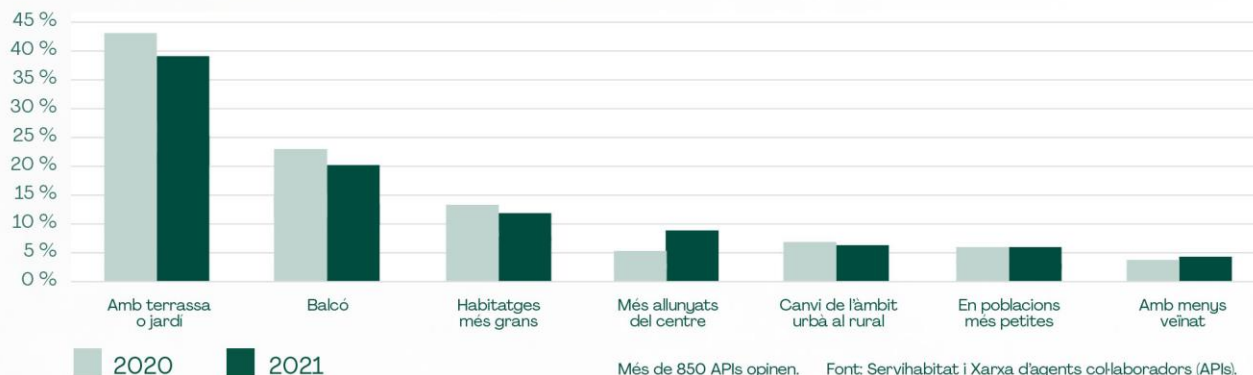
✿ Un habitatge tarda una mitjana de 55 dies a llogar-se, menys del que tardava fa un any.

04 Característiques de l'oferta d'habitatge de lloguer i impacte de la Covid-19

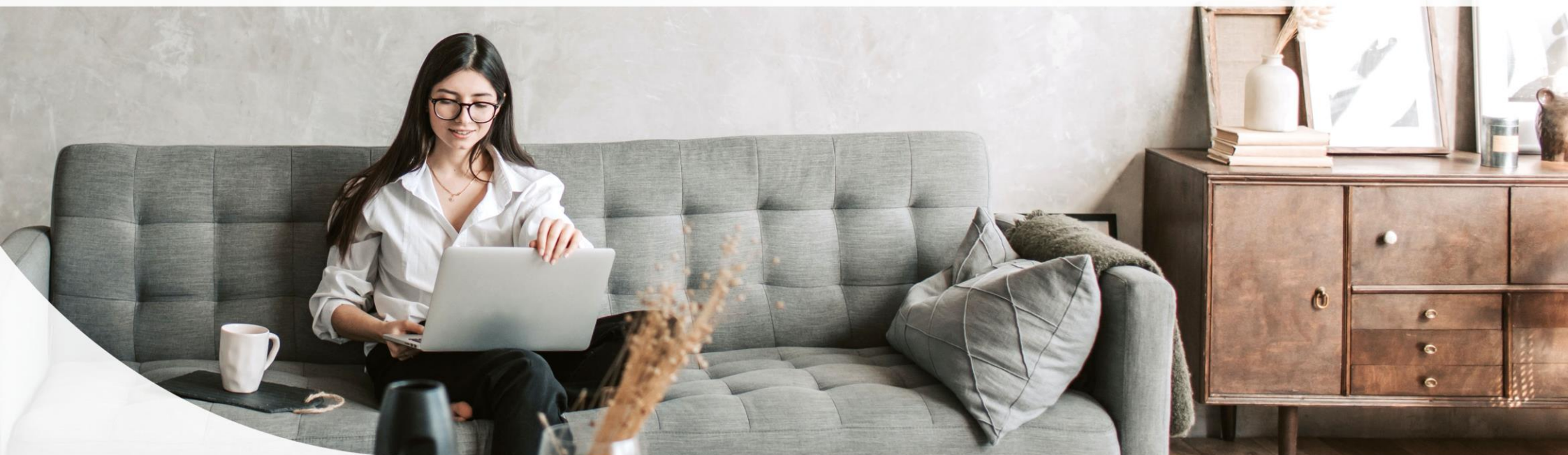
Es consolida la tendència de l'inquilí cap a habitatges amb espais oberts a l'exterior, tipologia que va adquirir una gran rellevància a l'època més dura de la pandèmia. La demanda busca a la perifèria els requeriments de preu i espai que no pot trobar al centre de les ciutats, però dirigint l'atenció a enclavaments ben comunicats amb tots els serveis dotacionals al seu abast.

Es consoliden les noves tendències de la demanda en la cerca d'habitatges més grans i amb espais exteriors.

Noves tendències en la demanda d'habitatge de lloguer



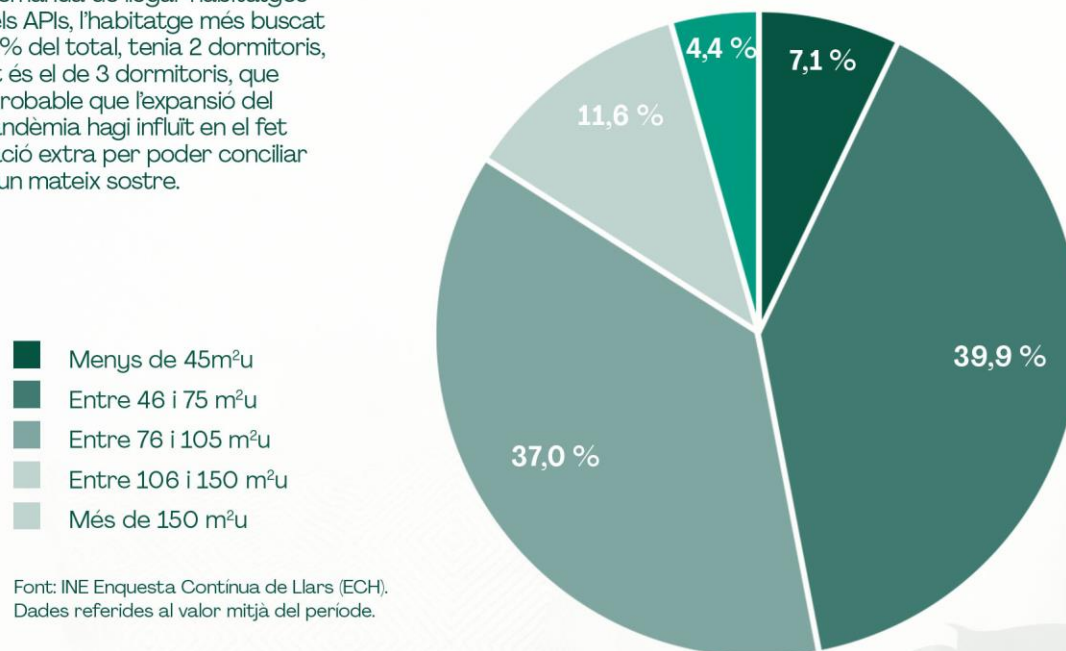
Més de 850 APIs opinen. Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).



04 Característiques de l'oferta d'habitatge de lloguer i impacte de la Covid-19

La superfície mitjana dels habitatges llogats passa dels 79,4 m² útils del 2019 als 79,9 m² útils del 2020, fet que constata el desig de la demanda de llogar habitatges més espaiosos. Segons els APIs, l'habitatge més buscat l'any passat, amb el 49,9 % del total, tenia 2 dormitoris, però ara el més sol·licitat és el de 3 dormitoris, que concentra el 51,7 %. És probable que l'expansió del teletreball arran de la pandèmia hagi influït en el fet que es busqui una habitació extra per poder conciliar millor feina i família sota un mateix sostre.

Habitatges principals llogats segons la superfície útil (m²u)



05 Preu del lloguer i rendibilitat bruta anual

El preu mitjà de l'habitatge tipus (80-90 m²) de lloguer a Espanya cau un 6,7 % del 2020 al 2021 i passa de 894 euros mensuals a 826. Així mateix, el preu mitjà del lloguer per metre quadrat a Espanya se situa en els 9,7 €/m². La caiguda progressiva que ja observem des de fa uns quants anys és símptoma de l'adequació dels preus del lloguer a la situació econòmica de les famílies. Aquesta autoregulació encara deixa fora del mercat lliure els llogaters en situació de vulnerabilitat, que necessiten que la col·laboració publicoprivada els proporcioni habitatges de lloguer social i assequible.

La disparitat de rendes mitjanes en l'habitatge tipus de lloguer té un fort component territorial. Les regions que superen en major mesura la mitjana nacional presenten una alta densitat de població. Són les destinacions naturals de la demanda de lloguer a causa de la concentració d'oportunitats laborals i educatives a les seves respectives capitals i tota la seva corona metropolitana, cosa que pressiona a l'alça els preus.

Les autonomies més assequibles se circumscriuen a ubicacions amb un fort component de deslocalització, ja que hi abunden els municipis petits en entorns rurals. Tot i que la pandèmia ha afavorit l'interès per l'Espanya buidada, la bretxa entre les comunitats més cares i les més barates és difícil que es neutralitzi, sobretot amb la tornada presencial a les oficines i l'abandonament gradual de la formació *online* a les universitats.

Les expectatives dels agents immobiliaris respecte al preu mitjà del lloguer els propers mesos indiquen que el 51,7 % apunten al manteniment dels preus, un 36,3 % creuen que pujaran i un 11,9 % opinen que baixaran.

894€
mensuals
el 2020

826€
mensuals
el 2021

- > 763
- 637 - 763
- 566 - 637
- < 566



Font: Servihabitat.

Preu mitjà del lloguer d'habitatge (mensual)

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

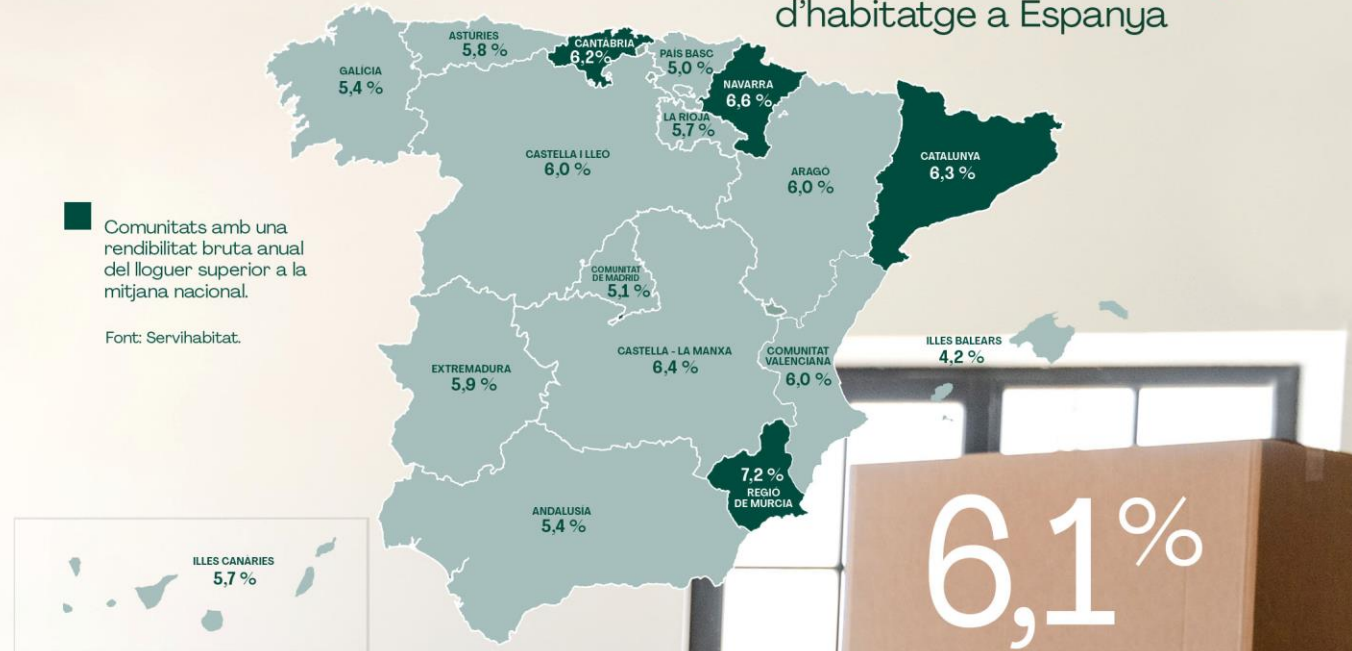


El setembre del 2021, la rendibilitat anual bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya s'ha situat en el 6,1 %, per sota del 6,8 % de fa un any, però per sobre del 5,7 % registrat el 2019 i el 5,6 % del 2018.

L'increment en el preu de venda, que s'ha mantingut pel fet de ser un segment de mercat que no s'ha vist alterat durant la pandèmia, retalla el rendiment obtingut pels propietaris, els marges dels quals també s'estrenyen per la retallada patida per les rendes de lloguer.

Amb tot això, l'habitatge continua posicionat com un actiu refugi. Els mercats més dinàmics continuen tenint una rendibilitat atractiva, que exerceix d'imant potent per als inversors que busquen comprar per llogar. A les zones on el preu de compra és més ajustat, la rendibilitat pot ser més alta, però la recerca d'inquilins és més difícil, cosa que concentra la inversió en l'obtenció de plusvàlues per venda.

Rendibilitat mitjana del lloguer d'habitatge a Espanya



6,1%
rendibilitat
anual bruta

06 Dades principals per al 2021



19%

De la població espanyola viu en règim de lloguer



92.000

Habitatges de lloguer a Espanya (-31,5 % vs. setembre 2020)



826€

Preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² (-6,7 % vs. 2020)



55 dies

Temps que tarda un habitatge a llogar-se des que es posa al mercat (3 dies menys vs. setembre 2020)



33,4 anys

Edat mitjana dels demandants d'habitatge de lloguer (33,2 anys el 2020)



6,1%

Rendibilitat anual bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya (6,8 % setembre 2020)



Mercat de lloguer residencial a Espanya 2021

Servihabitat **Trends**

Novembre 2021

BARCELONA

Ctra. d'Esplugues, 225
08940 Cornellà de Llobregat, Barcelona

MADRID

Avda. de Burgos, 12, planta 15
28036 Madrid

Telèfon Servei Atenció al Client
(+34) 942 049 000

contactocorporativo@servihabitat.com

