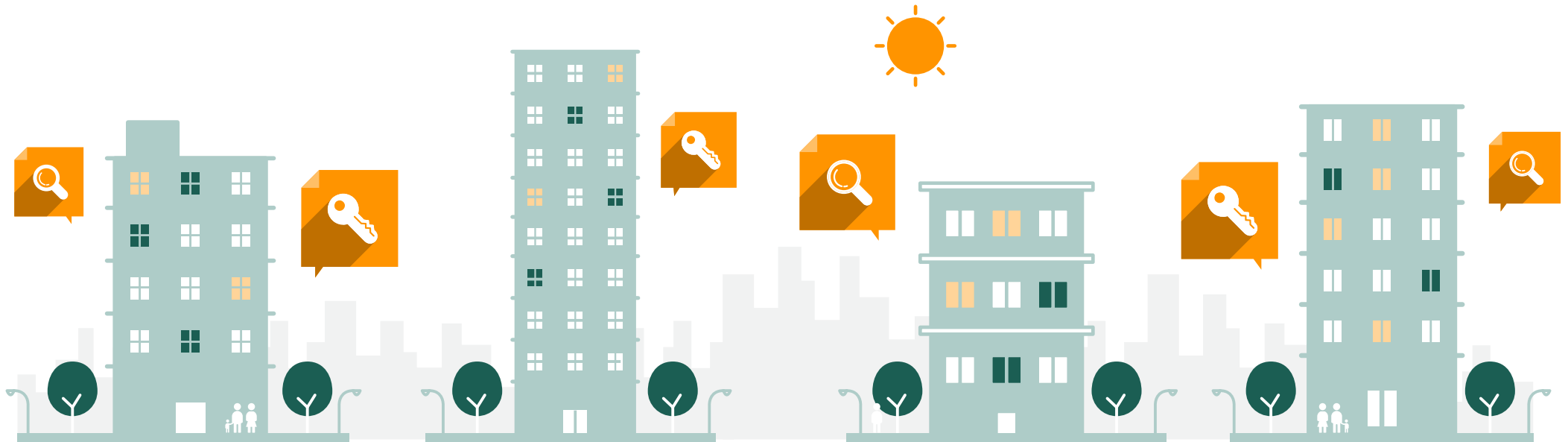


MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA

SERVIHABITAT TRENDS



 Servihabitat

COMPROMISO, EQUIPO Y LIDERAZGO



Servihabitat establece el pulso del **mercado de alquiler residencial en España**, cuya evolución positiva en los primeros meses de 2017 apunta a **previsiones de crecimiento** de los principales indicadores en el futuro. La **tendencia al alza** de este segmento no es uniforme en todo el territorio: Madrid, Barcelona y sus áreas metropolitanas encabezan los volúmenes de actividad.



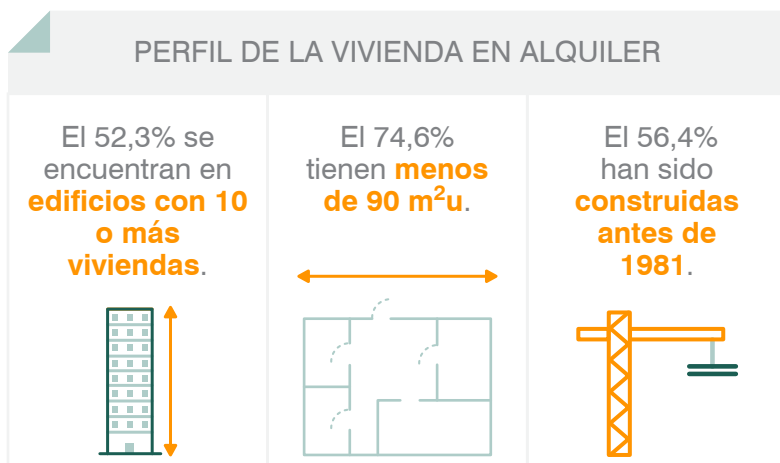
1/ CONTEXTO DEL MERCADO DE ALQUILER



Fuente: INE



Fuente: Eurostat



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

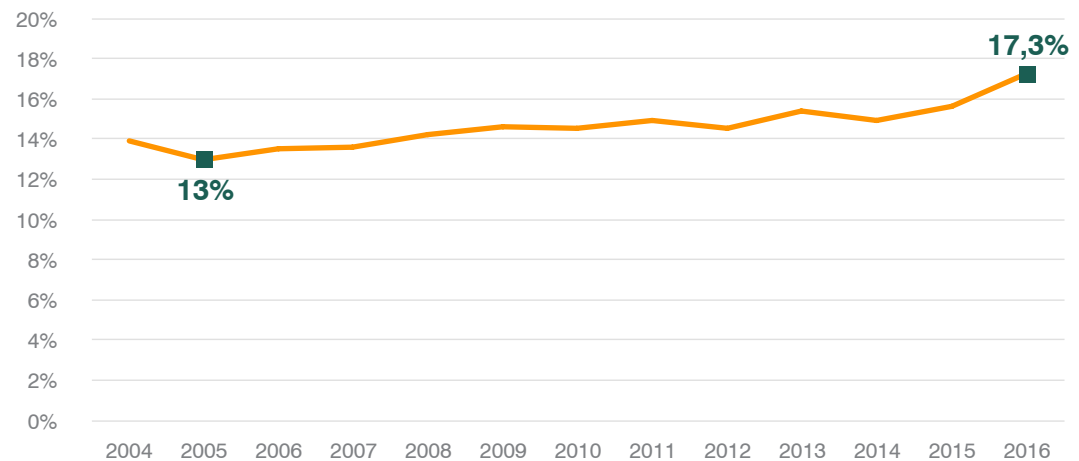
En España, el **58,3%** de la población que reside en régimen de alquiler lo hace a **precio de mercado**, una situación parecida a la de países como Italia, Noruega o Francia, mientras que el 41,7% dispone de un alquiler a precio reducido o gratuito.

En países como **Dinamarca, Suecia** o **los Países Bajos**, prácticamente el 100% de la población que vive en régimen de alquiler paga una renta a precio de mercado.

Fuente: Eurostat

EVOLUCIÓN DEL ALQUILER EN ESPAÑA A PRECIO DE MERCADO Y REDUCIDO

El porcentaje de hogares que viven en alquiler y que realizan algún pago por su vivienda (excluida cesión gratuita), han experimentado un notable crecimiento en los últimos años, pasando del 13% del total nacional en 2005 al **17,3%** en 2016.



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

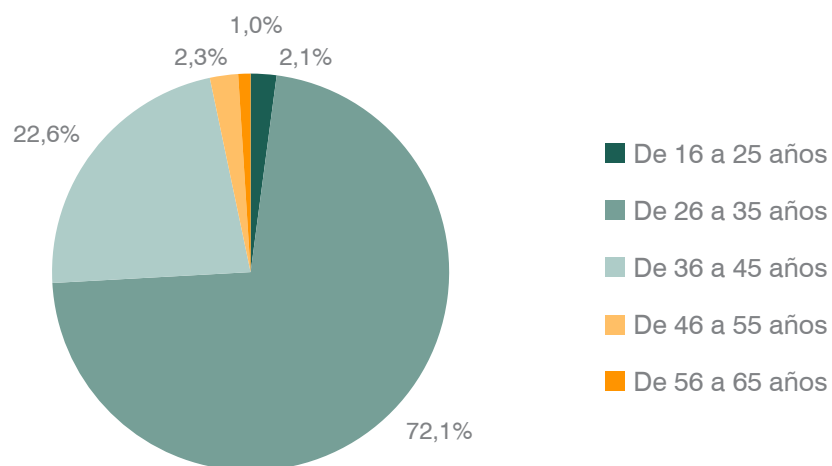
2/ PERFIL DE LOS HOGARES

El **cambio de mentalidad** que está experimentando la **población más joven**, debido a las **condiciones actuales del mercado laboral y a la mayor movilidad geográfica**, está impulsando al alza el mercado de alquiler.

El **acceso limitado al crédito para la compra** de vivienda también está comportando un aumento del alquiler entre los jóvenes.

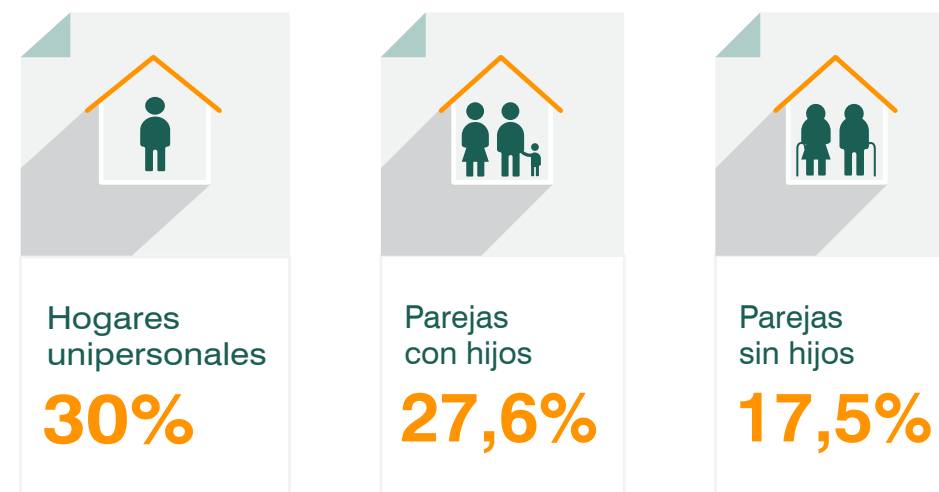
EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el **72,1%** de los arrendatarios de las zonas en las que operan tienen **entre 26 y 35 años**.



Fuente: Servihabitat

Los cambios en el perfil de los hogares debido a la **consolidación de los nuevos modelos de familia** también están generando un avance en el mercado de alquiler.



Fuente: INE, Encuesta Continua de Hogares (ECH)

El **27,5%** de los APIs realiza operaciones de alquiler **mayoritariamente con extranjeros**, lo que supone más del doble que el año pasado.

En la **Comunidad de Madrid**, el porcentaje de operaciones de alquiler con extranjeros asciende al **36%**.

Fuente: Servihabitat

3/ DEMANDA DE VIVIENDA DE ALQUILER



1.033 APIs opinan



VIVIENDAS MÁS DEMANDADAS

EN ALTURA:



2 dormitorios

UNIFAMILIAR ADOSADA:



3 dormitorios

UNIFAMILIAR AISLADA:



4 dormitorios

NÚMERO DE MESES QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA (tiempo medio)*

España **2,13**

Andalucía 2,41

Cataluña 1,68

Comunidad de Madrid 1,73

Comunidad Valenciana 2

Resto 2,23

En **mercados muy activos** como, por ejemplo, las ciudades de **Madrid** o **Barcelona**, los tiempos medios se pueden llegar a medir en **pocos días**.

* Tiempo medio para viviendas comercializadas en condiciones y precio de mercado.

4/ OFERTA

En España, la oferta media de alquiler es de **2,5 viviendas** por cada 1.000 habitantes y **5,8** por cada 1.000 hogares.

La oferta es **más abundante** en provincias como **Alicante, Salamanca** o **Segovia**, teniendo en cuenta tanto el parque de viviendas, como la población y el número de hogares.

Por comunidades, destacan la **Comunidad Valenciana, Castilla y León, Cantabria, Andalucía** y **Castilla-La Mancha** con una oferta de vivienda en alquiler por habitante y por hogar por encima de la media española.



Datos según oferta disponible en el mercado en marzo de 2017



Fuente: Servihabitat

5/ PRECIO

El precio del alquiler continuará su tendencia al alza a lo largo de los próximos meses y se prevé que experimente una **subida media de entre el 4% y el 5% al cierre del primer semestre**.

Las provincias de **Baleares, Barcelona y Madrid** son las que presentan unos **incrementos más acusados**, marcadas por la evolución de las dos grandes urbes.

El **44,6%** de los APIs opina que **el precio de los alquileres subirá en los próximos meses**, concretamente entre un 2% y un 5% para uno de cada cuatro agentes. Paralelamente, el **54,2%** considera que **los precios se mantendrán estables**.



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

Precio en € para una vivienda de 80-90 m²

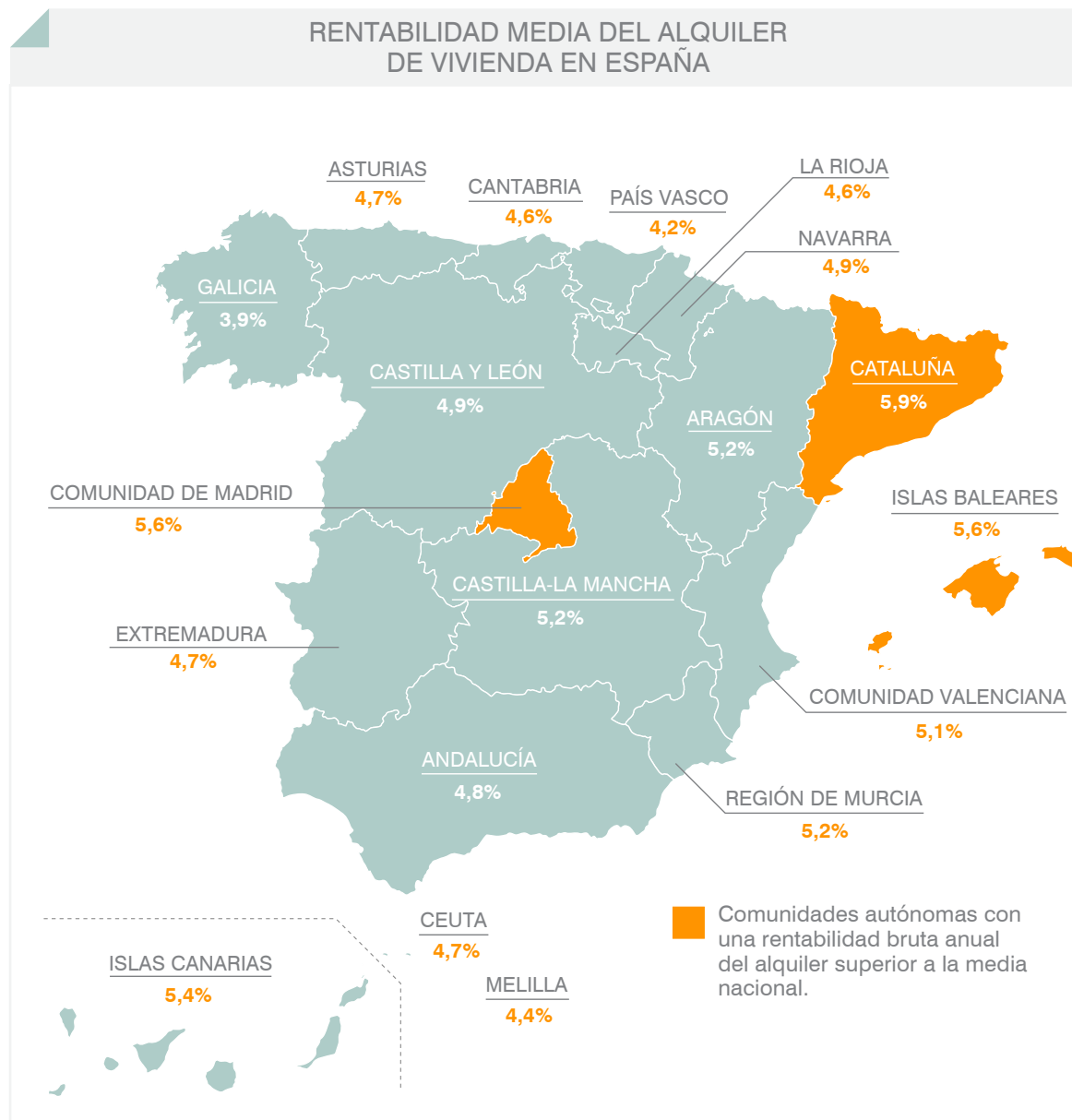


Fuente: Servihabitat

6/ RENTABILIDAD

Cataluña, la **Comunidad de Madrid** y las **Islas Baleares** son las comunidades autónomas con una rentabilidad bruta del alquiler superior a la media del país.

El **País Vasco** es la comunidad que **más ha incrementado su rentabilidad** respecto al semestre anterior, pasando del 3,9% al **4,2%**.



Fuente: Servihabitat

7/ PRINCIPALES CONCLUSIONES

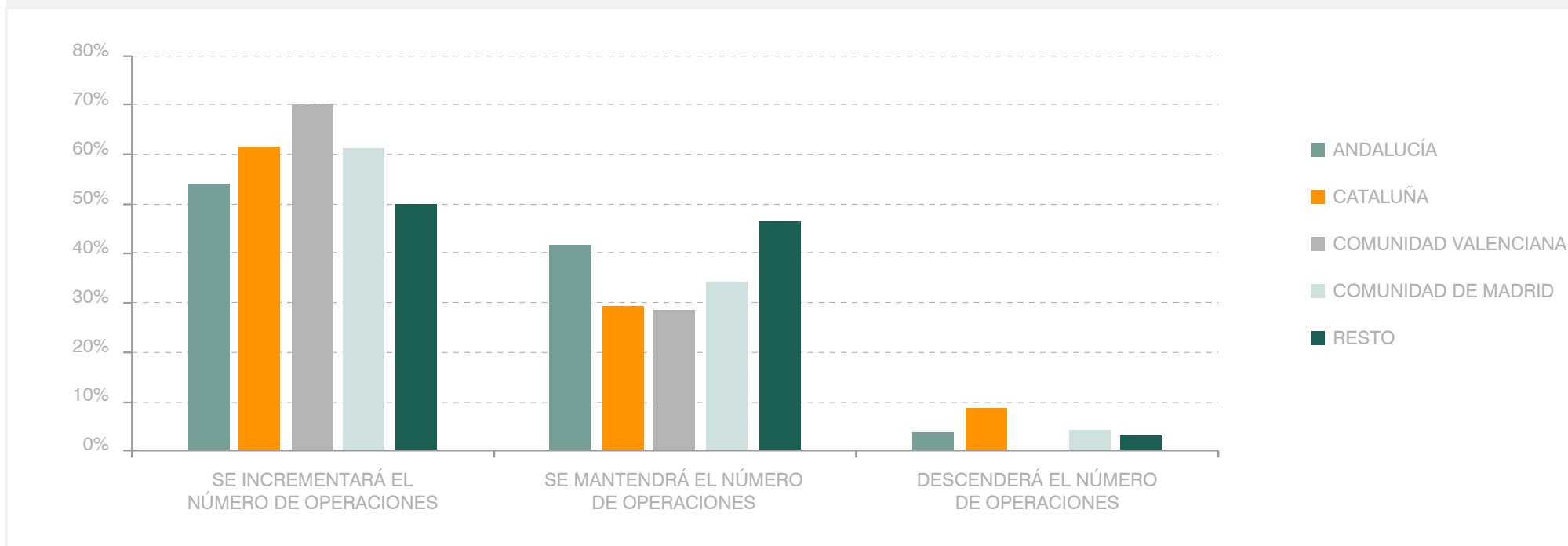
La **evolución del mercado de alquiler** en los últimos meses continúa siendo **positiva**, aunque todavía es pronto para determinar si esta tendencia se va a mantener a largo plazo.

Si bien es cierto que, según los últimos datos publicados, se ha producido un leve estancamiento en el porcentaje de viviendas, población y hogares que residen en régimen de alquiler, cabe destacar que se ha incrementado el volumen de los que lo hacen pagando una renta a precio de mercado.



El **56%** de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat cree que **las operaciones de alquiler se incrementarán** respecto a las de compraventa.

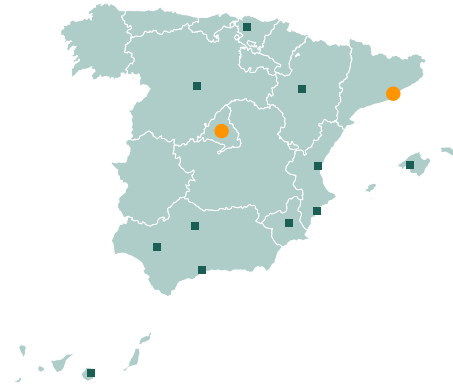
EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA EN LAS PRINCIPALES CC.AA.



Fuente: Servihabitat

7/ PRINCIPALES CONCLUSIONES

La **tendencia creciente** del mercado de arrendamiento no es uniforme en todo el territorio. Podría hablarse de **tres zonas muy diferenciadas**:



- **Madrid y Barcelona**, donde el recorrido al alza de las rentas está siendo elevado, existiendo una demanda sostenida y creciente que está reduciendo notablemente los tiempos en que las viviendas se mantienen en oferta. Si bien el mercado es mucho más activo en el centro de ambas ciudades, también se está dejando notar en sus coronas metropolitanas, donde poblaciones que tradicionalmente han tenido poco mercado de alquiler están notando un importante crecimiento del número de operaciones.
- Las **ciudades con más de 300.000 habitantes**, con un incremento notable de la actividad pero más moderado, en las que los tiempos para alquilar una vivienda también se están reduciendo.
- El **resto de ubicaciones**, donde el crecimiento es moderado o inexistente, dependiendo de las circunstancias de cada micromercado local.

El **parque de viviendas** destinado al alquiler **se está incrementando** gracias a que los retornos ofrecidos al inversor están creciendo.

En muchas ubicaciones existe, además, el **impulso del alquiler turístico**, que está experimentando crecimientos muy importantes como opción de inversión.

La promoción de obra nueva destinada al alquiler no experimenta todavía un volumen muy elevado. El **promotor** tradicional prefiere un **retorno más rápido de la inversión**, aprovechando la liquidez del mercado actual.

El impulso que parece que están tomando las **Socimis** en los últimos tiempos en torno al segmento del alquiler resulta muy interesante para el mercado, convergiendo hacia una situación parecida a la de otros mercados europeos, con elevados volúmenes en alquiler. Un mercado con un mayor volumen de grandes gestores de alquiler serviría para incrementar el alquiler como opción residencial y hacerlo sostenible en el tiempo.

7/ PRINCIPALES CONCLUSIONES

Hay factores que apuntan a que las nuevas tendencias en alquiler pueden ser **sostenibles en el tiempo**, por lo que el mercado seguirá aumentando gracias a:



- La modificación de las **condiciones laborales**, que generan una **mayor movilidad geográfica**, incluso dentro de las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, donde se concentra una elevada demanda de empleo.



- La **falta de vivienda de obra nueva** en algunas localizaciones para hogares que buscan este tipo de activos.



- El fuerte **impacto del turismo**, que mantendrá la tendencia a invertir en activos residenciales para dedicarlos al alquiler.



- El **acceso limitado al crédito** para la compra de vivienda.



- El **cambio de mentalidad** experimentada, sobre todo, por los jóvenes.



- La consolidación de la transformación que está experimentando la sociedad hacia **nuevos modelos de familia**.

El **precio va a continuar incrementándose** en los próximos seis meses entre un **2,5%** y un **5%**, dependiendo de las ubicaciones.

La **demand**a sigue siendo muy **elevada** y la **oferta** no está presentando la flexibilidad necesaria para cubrirla, sobre todo en las ciudades de más de 300.000 habitantes. En localidades con menor población y en las que el alojamiento temporal de carácter turístico no es una opción, se pueden apreciar incluso situaciones de estancamiento de las rentas.

La **yield** que se está exigiendo ahora por parte de los inversores podría situarse incluso por **debajo del 4%** en localizaciones *prime*, en las que se valora más el menor riesgo de impago y de rotación, aunque de media se sitúa en un 4% - 4,5% en estas zonas. En el resto de ubicaciones, la horquilla es del 5% - 6,5%.



/ 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

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Tel: (+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.