

INFORME “MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA” – SERVIHABITAT TRENDS

Los precios del alquiler aumentarán un 2% de media en España en el segundo semestre del año

- *La rentabilidad bruta media del alquiler en España es del 5,5%, superada por Cataluña, la Comunidad de Madrid y las Islas Baleares.*
- *La oferta de la vivienda en alquiler en el país se reduce casi un 15% respecto al año pasado, debido al acortamiento de los tiempos y a la escasez de producto disponible.*
- *El precio medio del alquiler es más elevado en las Islas Baleares, la Comunidad de Madrid y en el País Vasco que en el resto de comunidades.*

Barcelona, 20 de octubre de 2017.- Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde Servihabitat, publica su tercer informe sobre el “Mercado de alquiler residencial en España”. El estudio, que ha sido elaborado a partir de fuentes oficiales, datos propios de la cartera de activos de alquiler gestionada por el *servicer* y de los principales portales inmobiliarios, pone de manifiesto el claro optimismo en el sector, aunque los datos muestran comportamientos distintos en función de los diferentes micromercados.

Crece la población española que vive de alquiler en la última década

La mayor movilidad geográfica, el arraigo de la cultura de alquiler entre los más jóvenes y el impacto del turismo continúan siendo algunos de los factores que están impulsando el mercado del alquiler al alza en España. Y es que, según datos de Eurostat, en 2016, el 22,2% de la población española vivía en régimen de alquiler, una cifra que ha experimentado un notable crecimiento durante la última década, igual que ha sucedido en otros países europeos como Suecia, el Reino Unido, Dinamarca, Grecia y Alemania.

Si se tienen en cuenta los datos de las comunidades autónomas, Madrid es la que ha experimentado un crecimiento más importante en cuanto al número de hogares que residen en régimen de alquiler desde 2004, alcanzando el 28,9% en 2016 y ocupando el tercer lugar el *ranking*, solo por detrás de los dos archipiélagos.

Acortamiento del tiempo que se tarda en alquilar una vivienda en España, con los jóvenes impulsando este segmento

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, casi el 70% de los arrendatarios de las zonas en las que éstos operan tienen entre 26 y 35 años, y si se alarga la franja hasta los 45 años, el porcentaje total supera el 90%. Además, el 9% de la Red realiza sus operaciones con clientes mayoritariamente extranjeros.

Si nos centramos en el perfil de vivienda en alquiler, el 52,3% de las mismas se encuentran en edificios con 10 o más viviendas, el 66,1% tienen entre 46 y 90 m² y el 56,4% han sido construidas hace más de 35 años.

Cabe señalar que el tiempo que se tarda desde que una vivienda se pone en el mercado hasta que se alquila se ha reducido de algo más de 2 meses de media en España a 1,7 meses en tan solo medio año, aunque en Cataluña y en la Comunidad de Madrid este espacio temporal es de un

mes y medio como máximo. Además, en algunos mercados muy activos como las ciudades de Madrid y Barcelona, los tiempos pueden llegar a reducirse a pocos días.

Más de 5 viviendas en alquiler disponibles por cada 1.000 hogares en España

La oferta de viviendas en alquiler disponible en España es de 97.900 inmuebles, un 14,5% inferior a los datos de hace un año. Representa 2,5 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,3 por cada 1.000 hogares.

Esta reducción progresiva a lo largo de los últimos meses se explica por el acortamiento de los tiempos medios en que tarda en alquilarse una vivienda, así como por la escasez de parque residencial destinado al alquiler.

En provincias como Salamanca, Alicante, Ciudad Real, Segovia, Burgos y Cantabria, la oferta es más abundante, teniendo en cuenta tanto la población como el número de hogares.



Destacan Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña con una oferta superior a las 13.000 viviendas, aunque también Cantabria, Castilla y León y Castilla-La Mancha disponen de una oferta de vivienda en alquiler tanto por habitante como por hogar por encima de la media española.



Las Islas Baleares, la Comunidad de Madrid y el País Vasco, donde el precio medio del alquiler es más elevado

El precio medio de las viviendas en alquiler de entre 80 y 90m² en España es de 620€, un 3,3% superior a hace seis meses.

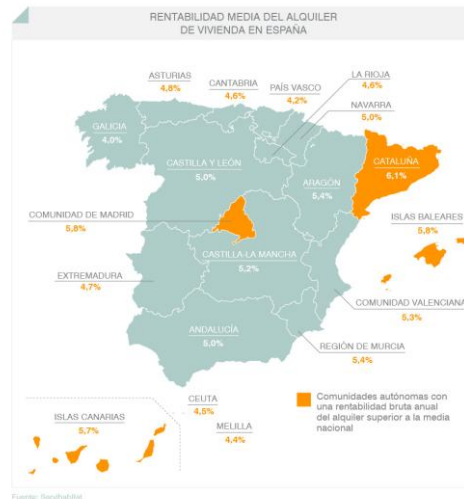
Por provincias, en Málaga, Sevilla, Zaragoza o Vizcaya se experimenta una tendencia creciente en los precios, así como en las comunidades de Madrid, Cataluña, la Comunidad Valenciana y las Islas Canarias.

Lideran los precios del alquiler para esta tipología de viviendas las Islas Baleares, la Comunidad de Madrid y el País Vasco, seguidas de Cataluña en la península.

Se espera que en el segundo semestre del año, la subida media del precio del alquiler sea del 2% con respecto a los seis meses anteriores. Incluso, al inicio de 2018, la tendencia continuará siendo positiva, pese a que en algunas provincias el incremento se vea estancado.

Cataluña, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares y las Canarias con rentabilidades superiores a la media

La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,5%, con comunidades como Cataluña (6,1%), la Comunidad de Madrid (5,8%), las Islas Baleares (5,8%) y las Islas Canarias (5,7%) con rentabilidades brutas medias anuales superiores a la media nacional. Las Islas Canarias es, a su vez, la comunidad que más ha incrementado la cifra respecto al semestre anterior, pasando del 5,4% al 5,7%, mientras que el resto de comunidades han mantenido unos niveles similares. Por provincias, Barcelona, Las Palmas, Valencia, Madrid, Huelva y Baleares son las que presentan una rentabilidad por encima de la media española, mientras que Ciudad Real, Cuenca, Lleida y Zaragoza se encuentran justo al mismo nivel que la media española.



Teniendo en cuenta todos los indicadores, la evolución del mercado de alquiler en España presenta una tendencia positiva, aunque muestra diferentes comportamientos en función de la zona analizada.

En Madrid y Barcelona, por ejemplo, se detecta una mayor actividad que en el resto de ubicaciones, con incrementos destacados en los precios y una clara reducción de los tiempos necesarios para alquilar un inmueble.

Las propuestas destinadas a incrementar el parque residencial público en alquiler contribuirán a un mayor equilibrio entre la compraventa de viviendas y el alquiler como opción residencial en el país.

En cuanto a la inversión, el interés por este mercado continúa creciendo y la *yield* que se está exigiendo hoy por hoy en las grandes operaciones que tienen lugar en ciudades como Madrid o Barcelona se sitúa por debajo del 4,5%. Para Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat: “El mercado del alquiler está suponiendo un atractivo para la entrada de nuevos propietarios de vivienda destinada a este fin en nuestro país, pero la tendencia a futuro pasa por una necesaria regulación que proteja del mismo modo a arrendadores y arrendatarios. Una regulación que, paralelamente, debería ir acompañada de una fuerte apuesta por el mercado de alquiler por parte de las instituciones, a través de una decidida inversión institucional en el mercado de alquiler”.

Para acceder al informe, por favor, visita el siguiente enlace: [Mercado de alquiler residencial en España](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *servicer* de referencia en la prestación de servicios para la gestión integral de carteras de crédito hipotecario y promotor, así como de activos inmobiliarios. La experiencia de más de 25 años en el mercado y el elevado volumen de activos bajo gestión, consolidan la posición de la empresa al frente del sector.

Un equipo profesional altamente cualificado y una plataforma tecnológica propia proporcionan a Servihabitat una metodología operativa independiente y diferenciada, capaz de cubrir todas las exigencias en el ciclo de gestión de activos financieros e inmobiliarios.

Para más información: Teresa Batlle / Eva Anaya - tbattle@tinkle.es / eanaya@tinkle.es - 662 312 879 / 659 72 04 83