

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

La rentabilidad bruta media de la vivienda en alquiler en España se sitúa en el 5,7%

- *Madrid es la única comunidad que supera esta cifra, con el 5,9%, y las Islas Baleares, las Canarias y Cataluña se encuentran al mismo nivel que la media.*
- *El precio medio del alquiler en España subirá entre el 1,5% y el 2% en el primer semestre del año.*
- *La oferta de vivienda en alquiler disponible en el país experimenta ligeros descensos a nivel general, fruto del mayor dinamismo del mercado.*

Barcelona, 24 de mayo de 2018.- Los principales indicadores del mercado de alquiler residencial en España mantienen sus avances a nivel global, aunque experimentan una cierta moderación en sus crecimientos, tal como se desprende del cuarto informe sobre el “Mercado de alquiler residencial en España”, elaborado por Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde Servihabitat. 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, evidencia la diferencia existente entre las poblaciones con mercados más dinámicos y el resto de ubicaciones.

Los jóvenes aumentan su preferencia por el alquiler de viviendas en España

El 22,2% de la población en España vive en régimen de alquiler, según datos de Eurostat de 2016, lejos todavía del 30,7% de la población de la UE-28 pero avanzando progresivamente. Entre los factores que están propiciando este auge destacan: el cambio de mentalidad entre la población más joven, el aumento de la movilidad geográfica por motivos laborales y la dificultad para emanciparse y acceder a una vivienda. En este sentido, los hogares formados por población con edades comprendidas entre los 16 y los 29 años han aumentado su preferencia por el alquiler en los últimos años, pasando del 39,3% en 2004 al 52,8% en 2016, de acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. Paralelamente, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el 73,6% de los demandantes de vivienda en alquiler en España tiene menos de 35 años, lo que supone siete décimas más que hace seis meses.

Plurifamiliares y con menos de 90m²: así son las viviendas principales alquiladas

En cuanto a las características, el 27% de las viviendas plurifamiliares en España se encuentran alquiladas, mientras que en el caso de las unifamiliares suponen tan solo el 13,4%. Por otro lado, la superficie útil mayoritaria de las viviendas principales es de menos de 90 m²u (74% de los casos). Teniendo en cuenta los hogares, aquellos que cuentan con algún miembro extranjero tienen mayor preferencia por el alquiler que por la propiedad.

El tiempo medio que se tarda en alquilar una vivienda en España sigue reduciéndose

El número de meses que tarda en alquilarse un inmueble en el país mantiene su descenso. Si en marzo de 2017 se superaban los dos meses, al cabo de un año este tiempo medio es de poco más de un mes y medio, aunque el comportamiento difiere según las zonas. En Andalucía, la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana la rotación ha aumentado, mientras que en Cataluña y en el resto de comunidades el tiempo que se tarda en alquilar una vivienda ha experimentado un ligero incremento. Aún y así, en mercados muy activos, como son las ciudades de Madrid y Barcelona, una vivienda puede tardar pocos días en alquilarse.

El mayor dinamismo del mercado genera un descenso en el volumen de oferta disponible

La oferta de viviendas en alquiler disponible en España es de 90.000 inmuebles, lo que supone una reducción del 8,1% con respecto a la oferta disponible en septiembre de 2017. Supone 1,9 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 4,9 por cada 1.000 hogares.

Esta disminución es un reflejo del mayor dinamismo del mercado y se debe a una disminución de los tiempos medios en que se tardan en alquilar las viviendas, así como al mantenimiento de los contratos por parte de los arrendatarios, que no cambian con tanta facilidad de residencia para evitar incrementos en sus pagos mensuales. Aún y así, en comunidades como Cataluña, Madrid o las Islas Baleares, la oferta ha aumentado gracias a la mayor presencia del perfil inversor, atraído por dicho dinamismo.

Cataluña, la Comunidad de Madrid y Andalucía son las comunidades con mayor oferta de viviendas en alquiler, mientras que La Rioja, Navarra y Extremadura, además de Ceuta y Melilla, son las que disponen de un menor volumen.

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

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



Fuente: Servihabitat

La Comunidad de Madrid y las Islas Baleares, donde más crece el precio medio del alquiler

El precio medio de las viviendas en alquiler de entre 80 y 90 m² en España es de 680€, un 9,7% superior a seis meses atrás, aunque en la Comunidad de Madrid (+14,1%) y en las Islas Baleares (+9,9%) este incremento es todavía mayor.

Aún y así, la tendencia al aumento continuado de los precios medios se ha visto moderada en algunas zonas, donde éstos se han mantenido o incluso han descendido en los últimos meses.

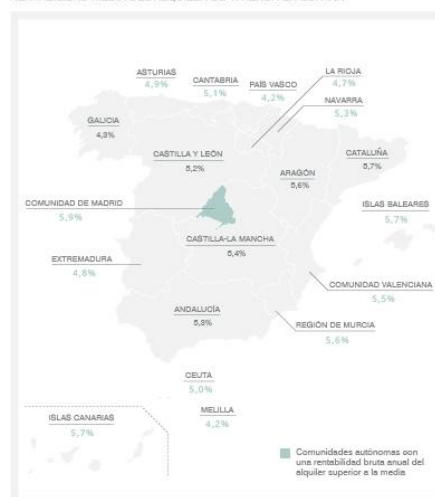
Durante el primer semestre del año se espera que en la mayoría de provincias los precios se mantengan o tiendan a la moderación y que el incremento medio del precio a nivel nacional sea del 1,5% - 2%.

La rentabilidad del alquiler residencial sigue avanzando aunque de forma moderada

La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,7%, manteniendo su tendencia al alza, aunque con un incremento general moderado, tanto en grandes operaciones como en otras más pequeñas. A pesar de este aumento, en las Islas Baleares y en Cataluña el indicador ha descendido.

La Comunidad de Madrid (5,9%) supera la media nacional y las Islas Baleares y las Canarias se encuentran en línea con la misma. Por provincias, Las Palmas (6,4%), Valencia (6,3%), Huelva (6,1%), Cádiz (5,9%), Madrid (5,9%), Barcelona (5,8%) y Zaragoza (5,8%) superan el dato nacional.

RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

En definitiva, el mercado de alquiler muestra síntomas de mejora, aunque los indicadores experimentan crecimientos más moderados que en semestres anteriores.

Las diferencias entre las poblaciones con mercados más dinámicos (poblaciones de más de 300.000 habitantes) y el resto siguen incrementándose. En las primeras, se están acortando los tiempos medios para alquilar una vivienda, existe una falta de oferta y se está reduciendo la rentabilidad exigida por los inversores.

La apuesta por propuestas destinadas a incrementar el parque residencial público en alquiler seguirá contribuyendo a minorar la tasa de esfuerzo mensual de los hogares, aunque paralelamente sigue siendo necesaria una mayor profesionalización del sector, de modo que continúe incrementándose el número y la importancia de grandes empresas destinadas a gestionar elevados volúmenes de viviendas en alquiler (socimis destinadas al residencial) dando entrada, al mismo tiempo, a inversores más pequeños.

En cuanto al papel del inversor en este sector, para Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat, a medio plazo "los inversores institucionales con perfil a largo plazo optarán por invertir en residencial en alquiler. Entre las ventajas que pueden encontrar en el mercado residencial en alquiler destacan las rentabilidades interesantes, así como el tamaño del mercado, mucho mayor que el de otras tipologías inmobiliarias. Desde nuestra óptica, como primer *servicer* que apuesta decididamente por la gestión de carteras residenciales en alquiler y que, además, gestiona la cartera más grande de España, la principal dificultad con la que se pueden encontrar es la misma gestión de estos inmuebles, pero este obstáculo creemos que queda superado gracias a las capacidades que hemos desarrollado desde Servihabitat, que nos permiten gestionar de forma eficiente grandes volúmenes de carteras residenciales en alquiler dispersos por todo el territorio".

Finalmente, cabe destacar que la influencia del alquiler turístico está muy localizada en ciertas zonas, especialmente en Barcelona, Málaga y Sevilla. Incluso, en algunas comunidades, la oferta y la demanda creciente de este tipo de alquileres ha propiciado el desarrollo de una regulación específica para los mismos.

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

Sobre Servihabitat

Servihabitat es uno de los principales *servicers* de 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