

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

Los precios del alquiler aumentarán en torno a un 2%, un crecimiento más moderado respecto a semestres anteriores

- *La rentabilidad bruta media del alquiler en España es del 5,6%, superada por Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia*
- *La oferta de la vivienda en alquiler ha experimentado un incremento del 7% respecto al año pasado, alcanzando casi las 105.000 viviendas disponibles*
- *El precio medio del alquiler es más elevado en la Comunidad de Madrid, Islas Baleares, País Vasco, Cataluña, Islas Canarias y Ceuta*

Barcelona, 24 de octubre de 2018.- Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde Servihabitat, publica su quinto 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 que el mercado de alquiler residencial continúa presentando unos indicadores que reflejan su buena marcha, aunque se prevé que se inicie un periodo de estabilización.

Sigue creciendo la población española que vive de alquiler, sobre todo entre los jóvenes

Según datos de Eurostat, en 2017, el 22,9% de la población española vivía en régimen de alquiler, en comparación con el 22,2% del 2016. Los nuevos resultados muestran como en 2017 ha continuado la progresión creciente de la población que reside en alquiler pagando una renta de mercado, que ha pasado a representar el 14,3% frente al 10,0% de 2004.

Si se tienen en cuenta los datos por edad de los arrendatarios, es muy relevante como la población más joven se decanta en mayor medida por el alquiler como opción residencial. Casi la mitad de los hogares entre 16 y 29 años reside en régimen de alquiler a precio de mercado, pasando del 47,8% registrado en 2016 al 48,9% actual.

Perfil de las viviendas principales alquiladas: plurifamiliar, alrededor de 75 m² y con inquilinos menores de 35 años

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el porcentaje de menores de 35 años que viven de alquiler es del 69,5%. Este porcentaje se elevaba a un 73,6% del total en marzo de este año. De este modo, este semestre se incrementa el porcentaje de los que tienen entre 36 y 45 años en 2,5 puntos porcentuales.

Si nos centramos en el perfil de la vivienda en alquiler, el 27,6% de las viviendas principales plurifamiliares en España se encuentran en régimen de alquiler y, en el caso de las unifamiliares supone el 13,8%. Además, el 48,9% tiene una superficie útil de menos de 75 m², mientras que un 36,5% tiene entre 76 y 105 m².

El tiempo medio para alquilar una vivienda en España aumenta ligeramente

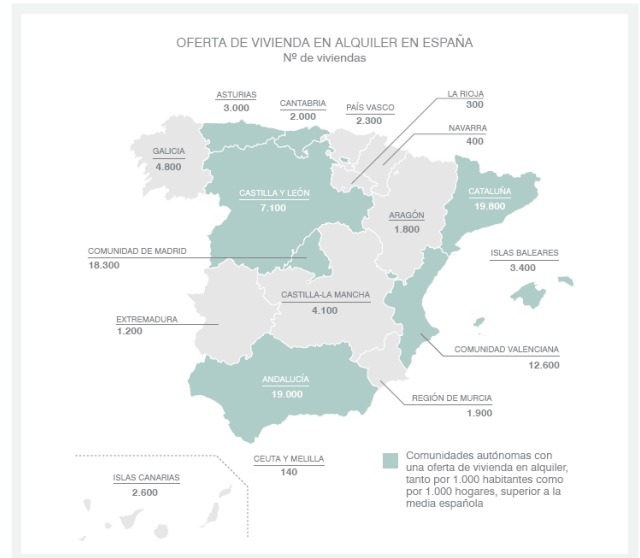
El número de meses que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España ha experimentado un ligero aumento, pasando de 1,67 meses en marzo del 2018 a 1,77 en septiembre. Aun así, este cambio de tendencia no se ve reflejado en la Comunidad de Madrid y Cataluña, cuyo tiempo medio de alquiler para una vivienda continúa descendiendo a menos de un mes y medio (1,41 y 1,44 meses respectivamente).

Casi 6 viviendas en alquiler disponibles por cada 1.000 hogares en España

La oferta de viviendas en alquiler disponible en España es de 104.740, un 7% superior a los datos de hace un año y un 16,4% superior respecto a los de marzo de 2018. Representa 2,2 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,7 por cada 1.000 hogares.

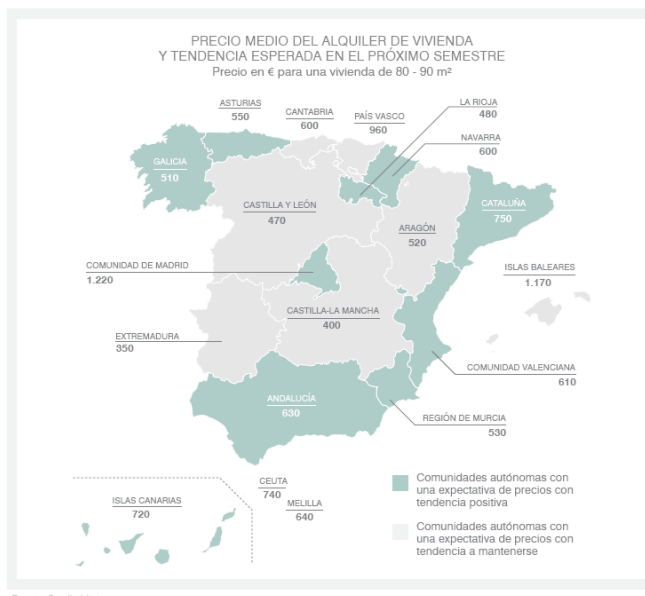
Este cambio de tendencia en el tamaño de la oferta disponible podría explicarse por el ligero aumento en el tiempo medio en el que se alquila una vivienda o la opinión que se tiene sobre el volumen de operaciones durante el próximo semestre.

Los puntos en los que más se ha dejado notar este incremento respecto a las cifras estimadas hace un año son, por este orden, las Islas Baleares, Cataluña, Comunidad de Madrid e Islas Canarias.



Fuente: Servihabitat

Destacan Cataluña, Andalucía y la Comunidad de Madrid con una oferta superior a las 18.000 viviendas, aunque también Asturias, Cantabria, Castilla y León, la Comunidad Valenciana e Islas Baleares disponen de una oferta de vivienda en alquiler tanto por habitante como por hogar por encima de la media española.



Fuente: Servihabitat

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

El precio medio de las viviendas en alquiler de entre 80 y 90 m² en España es de 710€, un 4,41% superior a hace seis meses.

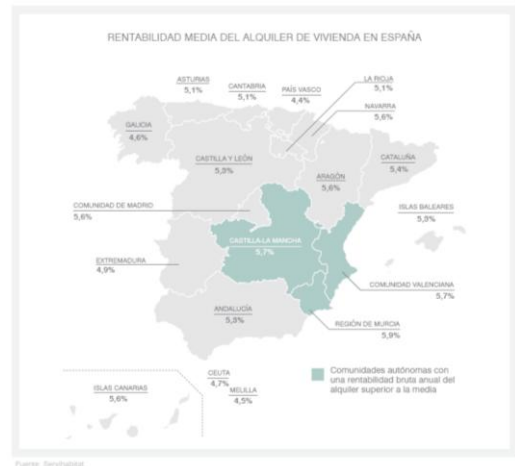
En general, las comunidades que conservan una tendencia al mantenimiento de precios son Aragón, Islas Baleares, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, País Vasco y las dos ciudades autónomas. En el resto de las comunidades, las previsiones para los próximos meses continúan siendo alcistas.

Lideran los precios del alquiler para esta tipología de viviendas las Comunidad de Madrid, Islas Baleares y el País Vasco, seguidas de Cataluña, Ceuta e Islas Canarias.

Se espera que el incremento medio del precio durante los siguientes seis meses sea del 1,5% - 2%, sustentado todavía en los mercados de las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, así como los principales mercados costeros.

Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia con rentabilidades superiores a la media

La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,6%, con comunidades como Castilla-La Mancha (5,7%), la Comunidad Valenciana (5,7%) y la Región de Murcia (5,9%) con rentabilidades brutas medias anuales superiores a la media nacional. Por provincias, Huelva, Las Palmas y Valencia se mantienen con rentabilidades por encima de la media nacional, a las que se suman Soria, Ciudad Real, Toledo y Murcia.



Teniendo en cuenta todos los indicadores, se puede concluir que la marcha del mercado de alquiler en España continúa reflejando una buena evolución, si bien, tras varios semestres de continuas expectativas de crecimiento en casi todos ellos, algunos muestran un ligero agotamiento.

Por un lado, el cambio de tendencia que se detecta en el volumen de la oferta tiene su explicación en varias causas. Entre estas destacan el hecho de que actualmente los propietarios de inmuebles lo ponen inmediatamente en el mercado y que la distancia que existe entre el precio al que el arrendador quiere alquilar y el que el futuro inquilino está dispuesto a pagar ha crecido de forma ligera respecto a los semestres anteriores.

Por otro, el precio de la vivienda en alquiler lleva creciendo de forma ininterrumpida desde hace más de tres años y este aumento de los precios está tensionando más el mercado, de modo que los inquilinos cada vez están menos dispuestos a incrementar el esfuerzo financiero que realizan.

En este sentido, Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat, considera que “los nuevos resultados muestran como en 2017 ha continuado la progresión creciente de la población a residir de alquiler. El cambio de mentalidad entre la población más joven, la movilidad geográfica laboral y la mayor dificultad para emanciparse y acceder a una vivienda en propiedad son tres de los factores que están propiciando este auge. Pero ahora mismo este mercado está tensionado por la oferta y la demanda, situación que se traduce en un aumento de precios progresivos en los últimos años”. En esta línea, Álvarez apunta que “la solución pasa por encontrar fórmulas para aumentar la oferta con el fin de estabilizar y adecuar un mercado que tiene recorrido en España”.

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:

Montse Castellana (mcastellana@tinkle.es / 679 98 33 10) o Eva Anaya (eanaya@tinkle.es / 659 72 04 83)