

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

La rentabilidad bruta media del alquiler residencial en España crece un 1,8% y se sitúa en el 5,7%

- *El precio medio del alquiler para una vivienda de entre 80 y 90 m² se sitúa en los 800€, un 12,7% más que hace un año*
- *La oferta disponible se reduce más de un 15% y supone 1,9 viviendas disponibles por cada 1.000 habitantes*
- *Una vivienda tarda de media 49 días en alquilarse en España*

Barcelona, 24 de octubre de 2019.- Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde **Servihabitat**, publica la VI edición de su informe “El mercado de alquiler residencial en España”. El estudio, 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 mostrando una buena salud, aunque las tendencias apuntan a una moderación, principalmente, de los precios.

La población española que vive de alquiler sigue creciendo y se acerca a la media de la UE, especialmente la que paga una renta a precio de mercado

Según datos de Eurostat correspondientes a 2018, el 23,7% de la población española vive en régimen de alquiler, subiendo desde el 22,9% de 2017. España, junto con Suecia y Dinamarca, es el tercer país que más avanza en este ámbito. También aumenta el volumen de casos en régimen de alquiler con renta pagada a precio de mercado, que supone el 65% del total y se acerca a los datos de la UE-27.

Los datos del régimen de tenencia por edad muestran que la población con edades comprendidas entre los 16 y los 29 años se decanta principalmente por el alquiler, pese a que los que residen en alquiler a precio de mercado han descendido desde el 48,9% del total al 45,8%, según datos del INE. Esto se debe a que, por un lado, ha aumentado el porcentaje de alquiler a precio inferior al de mercado y, por otro, el de la propiedad. Además, este ha sido un año favorable para aquellos jóvenes que pretendían optar a la propiedad, tanto por la mejora de las condiciones laborales como por las condiciones financieras favorables.

Perfil de las viviendas principales alquiladas: plurifamiliares y con una media de edad de sus inquilinos de 33 años

Tal como apunta la Red de agentes colaboradores (APIs) de **Servihabitat**, la edad media de los demandantes de vivienda en alquiler es de 33,1 años, descendiendo ligeramente desde los 33,8 años

de 2018. Así, la franja de edad de los menores de 35 años ha ganado peso, ya que supone el 74,4% del total frente al 69,5% del año pasado.

En cuanto a las características de las viviendas en alquiler, el 28% de las viviendas principales plurifamiliares y el 13,2% de las unifamiliares se encuentran alquiladas, lo que corresponde con 3,5 millones de viviendas y 780.000 respectivamente. Además, pese a que las viviendas de menos de 75 m² siguen siendo las más abundantes, la superficie útil de las viviendas alquiladas en general ha aumentado, puesto que las de menos de 75 m² pasan a suponer el 47,8% del total, frente al 48,7% de 2017.

Se reduce a 49 días el tiempo medio en el que tarda en alquilarse una vivienda

El número de meses que tarda en alquilarse una vivienda en España es de 1,64 meses, es decir, 49 días, reduciéndose desde los 1,77 meses de hace un año. En la Comunidad de Madrid, este tiempo es todavía menor (39 días) y en Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña es de 50 días.

La oferta se reduce más de un 15% debido a la liquidez del mercado

La oferta de viviendas en alquiler en 2019 ha descendido un 16,1% con respecto a los datos de hace un año, lo que equivale a más de 87.700 viviendas disponibles. Existen 1,9 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 4,7 por cada 1.000 hogares.

Esta absorción se debe a que nos encontramos ante un mercado muy ágil que se presenta como una buena oportunidad de inversión gracias a su rentabilidad.

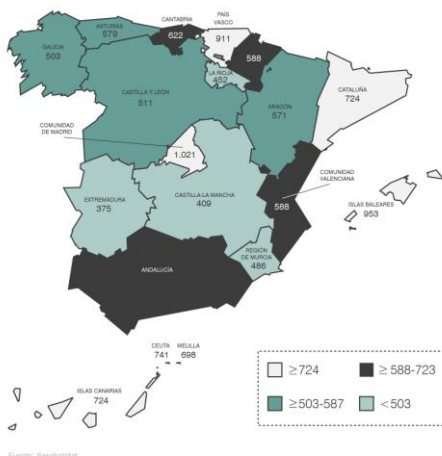
Las comunidades que se han visto más afectadas debido a la falta de oferta son Cataluña, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha y Castilla y León.

Aún así, en valores absolutos, Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid son las que disponen de una mayor oferta, aunque las únicas comunidades que aumentan su oferta frente al año pasado son las Islas Canarias (34,6%) y la Rioja (23,3%).

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA
Nº de viviendas



PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA
Precio en € para una vivienda de 80 - 90 m²



La Comunidad de Madrid, las Islas Baleares y el País Vasco: las comunidades con precios del alquiler más elevados

El precio medio de las viviendas en alquiler de entre 80 y 90 m² en España es de 800€, lo que supone un aumento del 12,7% con respecto a los datos de hace un año. De este modo, se confirma que el precio del alquiler sigue al alza a nivel nacional, aunque con aumentos más moderados que anteriormente. Así, de media, el precio se encuentra situado en los 9,4€ por m².

La Comunidad de Madrid (1.021€), las Islas Baleares (953€) y el País Vasco (911€) son las comunidades con precios más altos, pese a haberse contraído un 16,3%, un 18,5% y un 5,1% respectivamente.

Se espera que en los próximos meses los precios se mantengan estables, de acuerdo con el 68% de los APIs que han sido entrevistados.

La rentabilidad del alquiler en la Comunidad de Madrid supera la media española del 5,7%

La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,7%, un 1,8% más que hace un año, con la Comunidad de Madrid (5,8%) superando esta media, seguida de Cataluña (5,6%) y la Región de Murcia (5,5%).

Por **provincias**, Valencia (6,1%), Toledo (5,9%), Sevilla (5,8%) y Madrid (5,8%) presentan rentabilidades por encima de la media nacional.

Evaluando el comportamiento de los indicadores en el sector, se puede concluir que el mercado de alquiler residencial en España avanza a ritmos más moderados que en semestres anteriores, especialmente en cuanto a los precios. La oferta existente se absorbe con mayor rapidez y, en general, el mercado funciona con liquidez.

El crecimiento del alquiler frente a la propiedad se sigue sustentando en la dificultad de algunos hogares para incrementar sus ingresos, la falta de ahorro para poder adquirir una vivienda en propiedad para los hogares más jóvenes o con menos ingresos, la consideración del alquiler como principal opción residencial para los más jóvenes y la mayor movilidad laboral.

En cuanto a la oferta, se detecta que, pese a haberse reducido, el mercado se va a ir nutriendo de un mayor volumen de oferta profesionalizada proveniente de grandes inversores.

El número creciente de hogares que se decantan a favor del alquiler también presiona los precios al alza, principalmente en aquellas ciudades con mayor oferta educativa universitaria y con oportunidades laborales, así como en los principales mercados vacacionales.

Además, desde el punto de vista del inversor, Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de **Servihabitat**, considera que el sector “está experimentando un cambio de paradigma. Hace dos décadas, el alquiler dependía sobre todo de pequeños propietarios. Ahora, una buena parte del parque lo constituyen grandes carteras de alquiler, que han conllevado la aparición de gestores profesionalizados. Han aparecido nuevas oportunidades de inversión con interesantes rentabilidades y el perfil de los arrendatarios ha cambiado ya que, por ejemplo se prima la flexibilidad”.

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

Sobre Servihabitat

Servihabitat es uno de los *servicers* 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 30 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:

Helena Arnó (harno@tinkle.es / 600 591 801) o Teresa Batlle (tbatlle@tinkle.es / 662 312 879)