

# Mercat de lloguer residencial a Espanya

**SERVIHABITAT TRENDS**

Segon semestre del 2018

 **Servihabitat**

*COMPROMÍS, EQUIP I LIDERATGE*

El mercat de lloguer residencial continua presentant uns indicadors que reflecteixen la seva **bona marxa, encara que es preveu que s'iniciï un període d'estabilització** en aquest segment de mercat



# 1. ANÀLISI DEL MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA PER AL 2018

ELS PRINCIPALS INDICADORS DEL SECTOR PRESENTEN UNA EVOLUCIÓ FAVORABLE PER CONSOLIDAR L'AVANÇ DEL MERCAT RESIDENCIAL



Nota: E (estimació), P (previsió)



## 2. EVOLUCIÓ DEL LLOGUER A ESPANYA

LA POBLACIÓ QUE RESIDEIX DE LLOGUER SEGUEIX AUGMENTANT, SOBRETOT ENTRE ELS JOVES

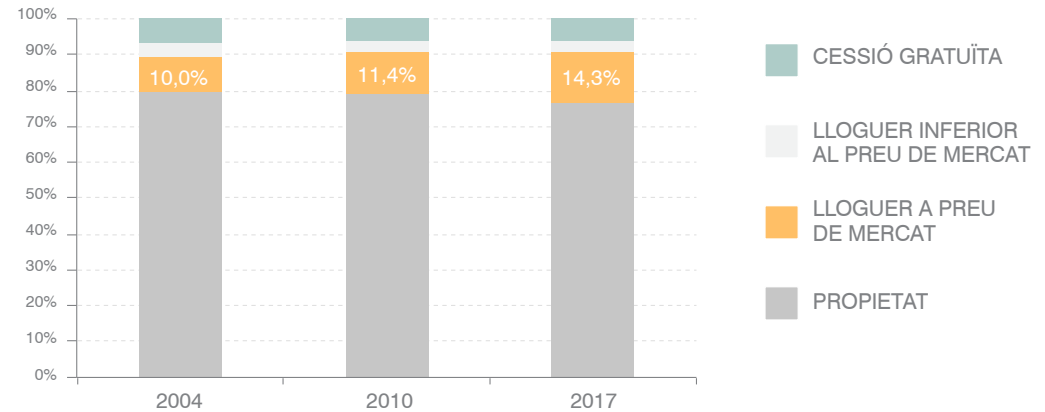


Font: Eurostat (dades de 2017)

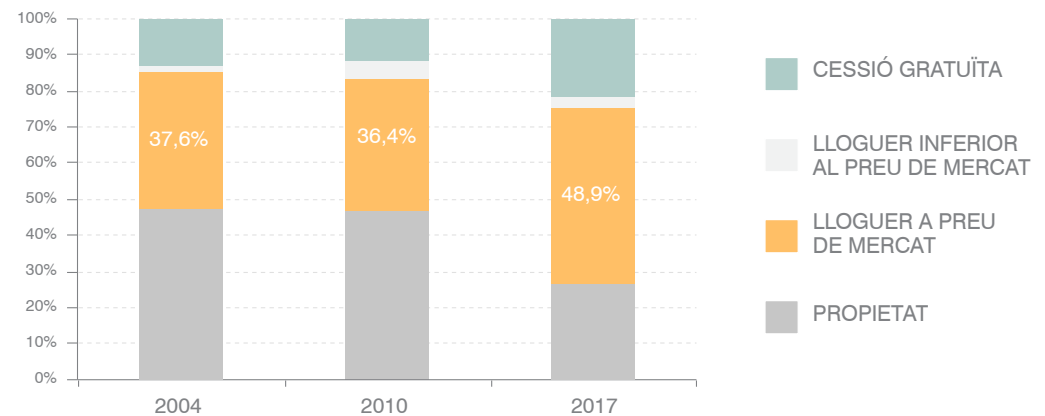
Els nous resultats mostren com al 2017 ha continuat la **progressió creixent de la població que resideix de lloguer**.

Resulta molt rellevant com la població més jove es decanta cada cop més pel lloguer com a opció residencial. Segons les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, vora la meitat de les llars entre **16 i 29 anys** resideixen en règim de lloguer a preu de mercat, passant del 47,8% registrat el 2016 al **48,9%** actual.

LLARS PER RÈGIM DE TINEÇA: TOTAL NACIONAL



LLARS PER RÈGIM DE TINEÇA: DE 16 A 29 ANYS



Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida. Llars per règim de tinença

### 3. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA

#### AUGMENT DELS HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS, TANT PLURIFAMILIARS COM UNIFAMILIARS



Més del **27%** dels habitatges principals **plurifamiliars** a Espanya es troben en règim de lloguer



En el cas dels **unifamiliars** el lloguer suposa el **13,8%**



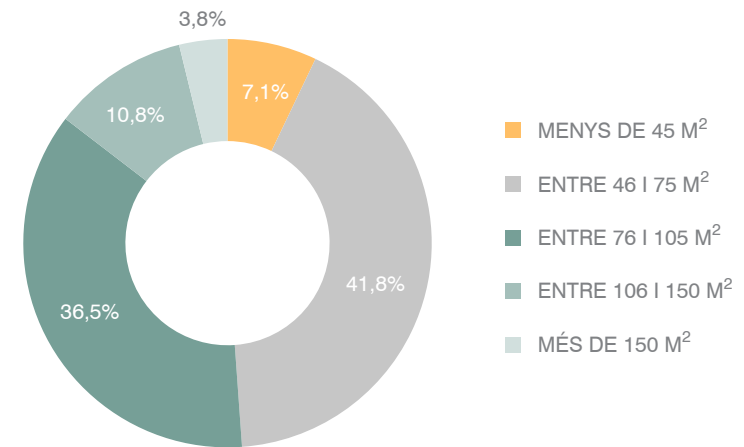
El **48,9%** dels habitatges en lloguer tenen **menys de 75 m<sup>2</sup>**

#### HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS/ EN PROPIETAT A ESPANYA PER TIPOLOGIA D'EDIFICI

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Plurifamiliar en propietat</b>	74,4%	73,6%	73,0%	73,0%	72,4%
<b>Plurifamiliar en lloguer</b>	25,6%	26,4%	27,0%	27,0%	27,6%
<b>Unifamiliar en propietat</b>	88,5%	87,1%	86,1%	87,1%	86,2%
<b>Unifamiliar en lloguer</b>	11,5%	12,9%	13,9%	12,9%	13,8%

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECH). Dades referides al valor mitjà del període

#### HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SUPERFÍCIE ÚTIL

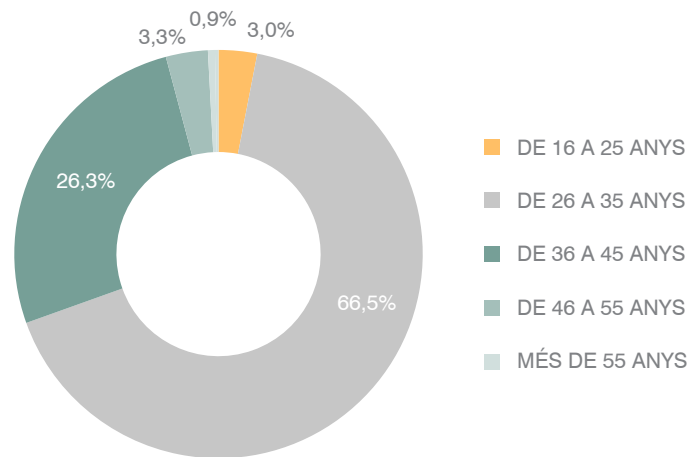


Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECH)

## 4. PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA

L'EDAT MITJANA DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER HA AUGMENTAT

EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER



Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, hi ha hagut un lleuger augment de l'edat mitjana dels demandants d'habitatges de lloguer. Mentre que al març d'aquest any **el percentatge dels menors de 35 anys** pujava a un 73,6% del total, **actualment s'ha reduït** al 69,5%. D'aquesta manera **s'incrementa el percentatge dels qui tenen entre 36 i 45 anys**, i ho fa amb 2,5 punts percentuals.

Font: Servihabitat

El lloguer continua sent l'**opció majoritària a les llars que compten amb algun membre estranger** (mixta i exclusivament estrangers)

NOMBRE DE LLARS SEGONS NACIONALITAT DE LA LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2017)

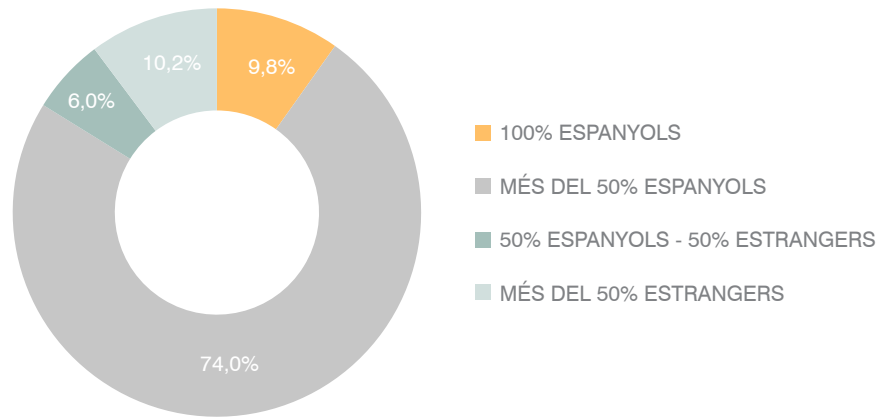
	PROPI	LLOGAT	CEDIT GRATUITAMENT O A PREU BAIX
<b>Llar exclusivament espanyola</b>	81,9%	12,7%	5,4%
<b>Llar mixta (amb espanyols i estrangers)</b>	46,1%	49,3%	4,6%
<b>Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de mateixa nacionalitat</b>	27,9%	68,4%	3,7%
<b>Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de nacionalitat diferent</b>	27,8%	69,5%	2,7%

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECH). Dades referides al valor mitjà del període

## 4. PERFIL DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA

### INCREMENT DELS HABITATGES LLOGATS AMB LA MAJORIA DELS SEUS MEMBRES ESPANYOLS

REPARTIMENT DELS HABITATGES LLOGATS ENTRE ESPANYOLS I ESTRANGERS ENTRE ELS APIS ENTREVISTATS



Segons el parer de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs), **la demanda de les llars majoritàriament espanyoles ha augmentat**, del 79,7% al 83,8%.

El número d'agents que opinen que el 100% de les llars demandants tenen nacionalitat espanyola ha registrat l'increment més rellevant. Aquest grup ha augmentat en 3,6 punts percentuals.

Font: Servihabitat

Es manté una propensió més gran a residir en règim de lloguer entre les llars **unipersonals** o **monoparentals**, que s'acosta a vora el **20%**

NOMBRE DE LLARS SEGONS EL TIPUS DE LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2017)

	PROPI	LLOGAT	CEDIT GRATUITAMENT O A PREU BAIX
Llar unipersonal	73,1%	18,6%	8,3%
Llar monoparental	75,3%	19,3%	5,4%
Parella sense fills que convisquin a la llar	81,0%	15,4%	3,6%
Parella amb fills que convisquin a la llar	79,8%	16,0%	4,2%

Font: INE. Enquesta Continua de Llars (ECH). Dades referides al valor mitjà del període

## 5. DEMANDA

EL TEMPS MITJÀ PER LLOGAR UN HABITATGE AUGMENTA, MENYS A CATALUNYA I LA COMUNITAT DE MADRID



914 APIs opinen



### HABITATGES MÉS DEMANATS



EN  
ALÇADA:

2 dormitoris ▲



52,6%



UNIFAMILIAR  
ADOSSAT:

3 dormitoris ▲



66,1%



UNIFAMILIAR  
AÏLLAT:

4 dormitoris ▼



52,2%

### NOMBRE DE MESOS MITJÀ QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE

	mar-17	set-17	mar-18	set-18
Espanya	2,13	1,71	1,67	1,77 ▲
Andalusia	2,41	1,8	1,74	1,87 ▲
Catalunya	1,68	1,47	1,51	1,44 ▼
Comunitat de Madrid	1,73	1,5	1,43	1,41 ▼
Comunitat Valenciana	2	1,8	1,67	1,86 ▲
Resta	2,23	1,73	1,74	1,88 ▲

El nombre de mesos que es triga a llogar un habitatge (temps mitjà) a Espanya ha augmentat lleugerament respecte de les dues anàlisis fetes anteriorment.

Aquest canvi de tendència no es veu reflectit a la **Comunitat de Madrid i Catalunya**, on el temps mitjà de lloguer per a un habitatge **continua descendint**.

Font: Servihabitat





## 6. OFERTA

CANVI DE TENDÈNCIA EN L'OFERTA DISPONIBLE AMB UN INCREMENT INTERANUAL



≈ **105.000**

habitatges de lloguer  
disponibles a Espanya

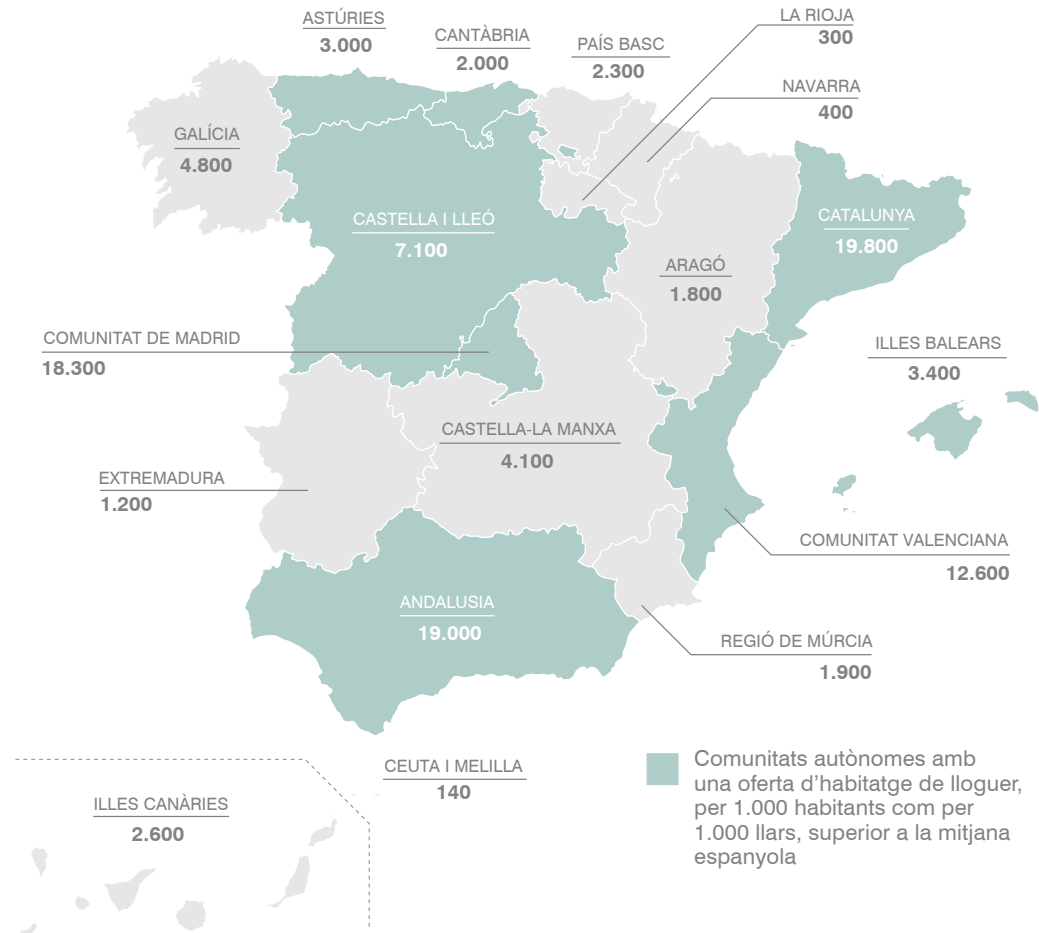
**+16,4% RESPECTE DE L'OFERTA  
DISPONIBLE AL MARÇ DE 2018**

Dades segons oferta disponible al mercat al setembre de 2018

L'oferta disponible ha experimentat un increment interanual del 7%. Encara que no és un augment rellevant, atès l'import total de les xifres estimades, sí que suposa un **canvi de tendència**. Els punts en què s'ha deixat notar més aquest increment respecte de les xifres estimades fa un any són, per aquest ordre, les Illes Balears, Catalunya, la Comunitat de Madrid i les Illes Canàries.

A Espanya, existeixen **2,2 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants** i **5,7 per cada 1.000 llars**

### OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA Nombre d'habitatges



Font: Servihabitat

## 7. PREU

CONTINUA LA TENDÈNCIA A L'ALÇA EN EL PREU PERÒ AMB CREIXEMENTS MÉS MODERATS DURANT EL SEGÜENT SEMESTRE



La **tendència a l'alça en el preu del lloguer continuarà**, però la previsió és que ho farà amb **creixements més moderats** que els que s'han registrat fins al moment.

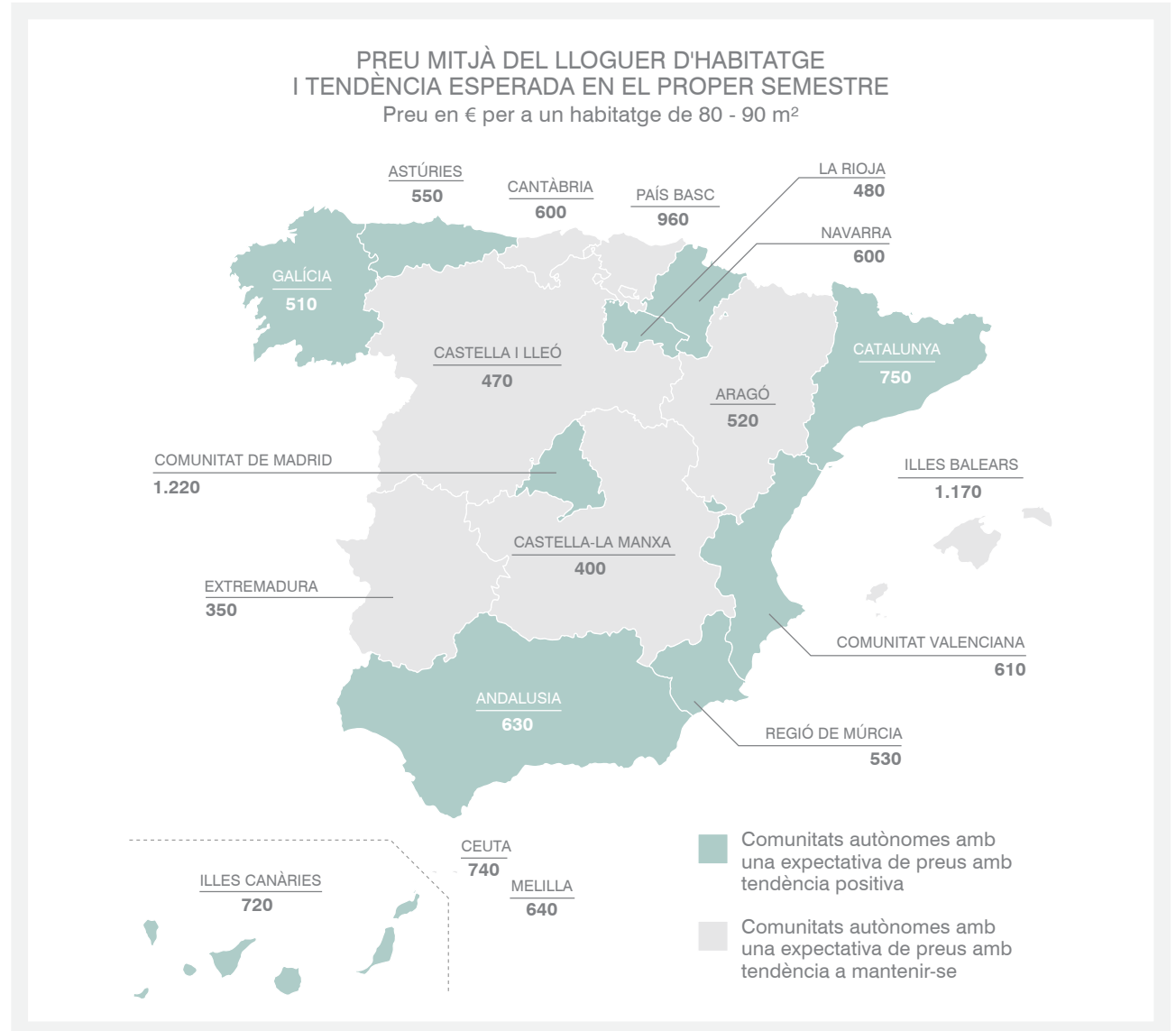
En general, les comunitats que conserven una tendència al manteniment de preus són Aragó, Illes Balears, Cantàbria, Castella i Lleó, Castella-la Manxa, Extremadura, País Basc i les dues ciutats autònomes. A la resta de comunitats, les previsions per als propers mesos continuen sent alcistes.

S'espera que l'**increment mitjà** del preu durant els sis mesos següents sigui de l'**1,5% - 2%**, sustentat encara pels mercats de les grans ciutats i les seves àrees metropolitanes, així com els principals mercats de costa.

### 914 APIs opinen



Un dels indicadors d'aquesta tendència al manteniment dels preus de lloguer és que vora el **55% dels APIs apunten a l'estabilitat**, mentre que poc més del **40% opinen que els preus continuaran pujant**



Font: Servihabitat

## 8. RENDIBILITAT

LA RENDIBILITAT ES MANTÉ EN BAREMS MOLT SEMBLANTS



# 5,6%

rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer

**VS 5,7% RESPECTE AL SEMESTRE ANTERIOR**

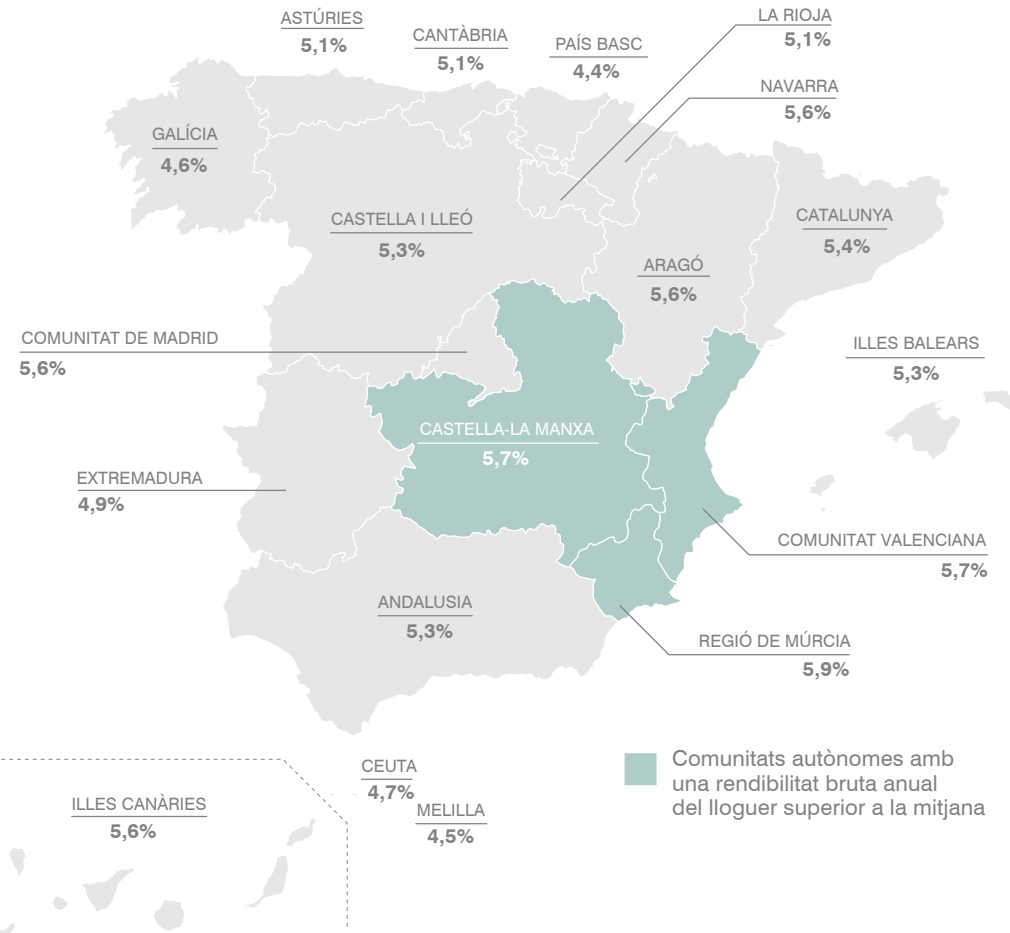
> Huelva, Las Palmas i València es mantenen amb rendibilitats per sobre de la mitjana nacional, a les quals se sumen Sòria, Ciudad Real, Toledo i Múrcia.

> La Comunitat de Madrid, País Basc, Catalunya, Illes Balears, Illes Canàries i Ceuta presenten preus mitjans superiors a la mitjana, però rendibilitats iguals o inferiors a la mitjana nacional.

> Les comunitats d'Aragó, Castella-la Manxa, Illes Canàries, Comunitat Valenciana, Comunitat de Madrid, Regió de Múrcia i Navarra són les que disposen d'una rendibilitat igual o superior a la mitjana espanyola.

> Castella-la Manxa, la Comunitat Valenciana i la Regió de Múrcia disposen de preus més assequibles però amb rendibilitats brutes destacades (entre el 5,7% i el 5,9%).

RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGES A ESPANYA



Font: Servihabitat

## 9. CONCLUSIONS PRINCIPALS

Els indicadors que ajuden a conèixer la marxa del mercat de lloguer a Espanya continuen reflectint una bona evolució, tot i que després d'uns quants semestres d'expectatives de creixement contínues en quasi tots ells, alguns mostren un lleuger esgotament.

> Hi ha **diverses causes** que expliquen el **canvi de tendència** que es detecta en el volum de l'oferta. D'una banda, el fet que a hores d'ara els **propietaris d'immobles no retenen el producte com abans**, sinó que el posen en el mercat immediatament. A més, s'ha detectat que **la distància que hi ha entre el preu al qual l'arrendador vol llogar i el que el futur llogater està disposat a pagar ha crescut de forma lleugera** respecte dels semestres anteriors, de manera que el període de permanència de l'immoble en el mercat és lleument superior. Aquest factor també provoca que, en l'anàlisi estàtica efectuada, el volum d'oferta detectat sigui més alt.

> El **preu de l'habitatge** de lloguer ha crescut de manera ininterrompuda des de fa més de tres anys. De cara al futur, s'espera que **l'increment del pròxim semestre serà més moderat** i es mantindrà al voltant de l'1,5%-2%. L'augment dels preus del lloguer tensa més el mercat, de manera que **els llogaters estan cada vegada menys disposats a incrementar l'esforç financer** que efectuen, i dilaten els períodes de comercialització.

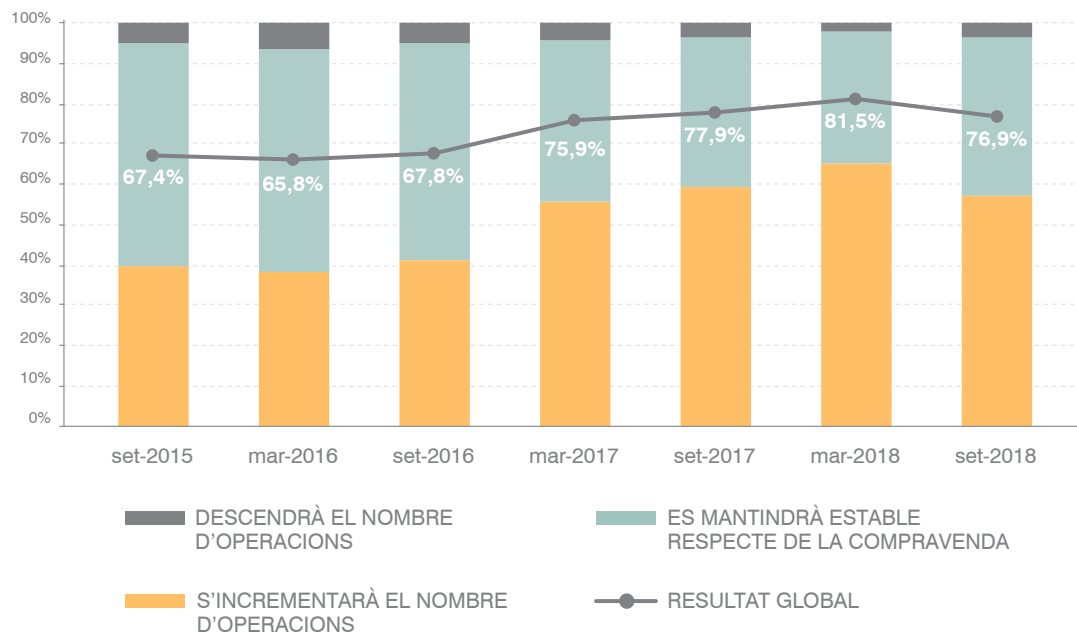
Una de les conseqüències de l'alça en el preu del lloguer es deixa veure en el **desplaçament de la població** des de llocs més cars al centre de les grans ciutats a uns altres més econòmics a les seves **àrees metropolitanes**.

> La **rendibilitat es manté en barems molt semblants** als que presentaven els dos semestres anteriors, amb algunes variacions a escala provincial entre aquelles que presenten rendibilitats superiors, pròpies dels moments puntuals en què es fan els càlculs. **La Comunitat de Madrid, el País Basc, Catalunya, les Illes Balears, les Illes Canàries i Ceuta presenten preus mitjans superiors a la mitjana, però rendibilitats iguals o inferiors.**



## 9. CONCLUSIONS PRINCIPALS

### EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA



Les expectatives dels APIs són més moderades pel que fa al volum d'activitat futur, en comparació de les compravendes, i l'índex se situa en valors semblants als de fa un any, però inferiors als estimats al març.

Per comunitats autònomes, el resultat reflecteix un descens de totes elles en l'Índex Servihabitat, amb una incidència inferior a Andalusia i a la Comunitat de Madrid, que mantenen nivells molt per sobre de la resta de les comunitats. A la Comunitat Valenciana i a Catalunya, respectivament, els resultats mostren una estabilització de cara al pròxim trimestre, amb un increment més gran de les opinions que tendeixen a un manteniment de la situació actual en detriment de les que tendeixen a continuar amb un augment en el volum de les operacions de lloguer.

Segons les dades analitzades, sembla que podríem assistir al començament d'un període d'**estabilització** en el mercat de lloguer, sobretot pel que fa a l'**increment de preus**. La **demanda continua sent molt elevada** i els propietaris dels immobles posen el producte disponible al mercat, mantenint un **dinamisme elevat**. Tot i això, el lleuger **augment dels temps de comercialització** i la tendència a l'**estabilitat en el volum d'operacions**, a més de l'**augment de l'esforç de les famílies** per a residir en un habitatge de lloguer, **semblen apuntar cap a la moderació**.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

## 10. METODOLOGIA

La informació que apareix en aquest document ha estat elaborada a partir de fonts oficials, dades pròpies de la cartera d'immobles de lloguer gestionada per Servihabitat, com també dels principals portals immobiliaris que ofereixen habitatges de lloguer.



### ENQUESTES A LA XARXA D'AGENTS COL·LABORADORS (APIs) DE SERVIHABITAT

Per establir el pols sobre l'evolució del mercat residencial segons l'opinió dels agents comercials que conformen la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, s'ha optat per l'elaboració d'una enquesta. Per a això, s'ha redactat un qüestionari estructurat i dissenyat a l'efecte.

Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en què cada agent exerceix la seva tasca comercial, així com el mercat principal de demanda al qual s'adreça: primera residència, segona residència o totes dues.

# Servihabitat

## MADRID

Avda. de Burgos, 12  
28036 - Madrid

## BARCELONA

C/ Provençals, 39  
08019 – Barcelona

Tel: (+34) 935 917 003 | [contactocorporativo@servihabitat.com](mailto:contactocorporativo@servihabitat.com)



AVÍS: Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden ser subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions que conté aquest document.