

MERCAT DE LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA

SERVIHABITAT TRENDS



Servihabitat estableix el pols sobre l'evolució del mercat del lloguer residencial a Espanya. L'estudi mostra el creixement notable que està experimentant aquest sector en els últims anys, cosa que significa una oportunitat excel·lent de consolidació i un atractiu per a l'entrada de nous propietaris d'habitatge destinat a aquest fi.



1/ SITUACIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER

Segons les estadístiques oficials, en els últims anys s'està incrementant el nombre de llars que viuen en règim de lloguer. Això ha comportat un augment del percentatge d'habitatges que es destinen a aquesta finalitat, equilibrant el mercat de propietat i el del lloguer. Espanya s'acosta d'aquesta manera a altres països europeus i als Estats Units.

CANVI ESTRUCTURAL QUE ES DEU A:

- Situació econòmica a Espanya en els últims anys.
- Crisi financera que ha sofert el sector.
- Més limitació i control del crèdit.
- Pèrdua de capacitat d'estalvi de les famílies i precarietat laboral.
- Supressió dels incentius fiscals a la compra.
- Increment de la mobilitat laboral.
- Nous models de família.
- Augment de la demanda del lloguer per part del turisme.
- No expectativa de revaloració dels habitatges com a inversió.



Més del 40% de les noves operacions de Servihabitat es realitzen en el **mercat del lloguer**.

PERCEPCIÓ SOBRE L'HABITATGE EN LES NOVES GENERACIONS:

- Bé de consum.
- Per al gaudi durant un horitzó temporal limitat.
- S'ha d'adaptar als canvis socials i laborals actuals.



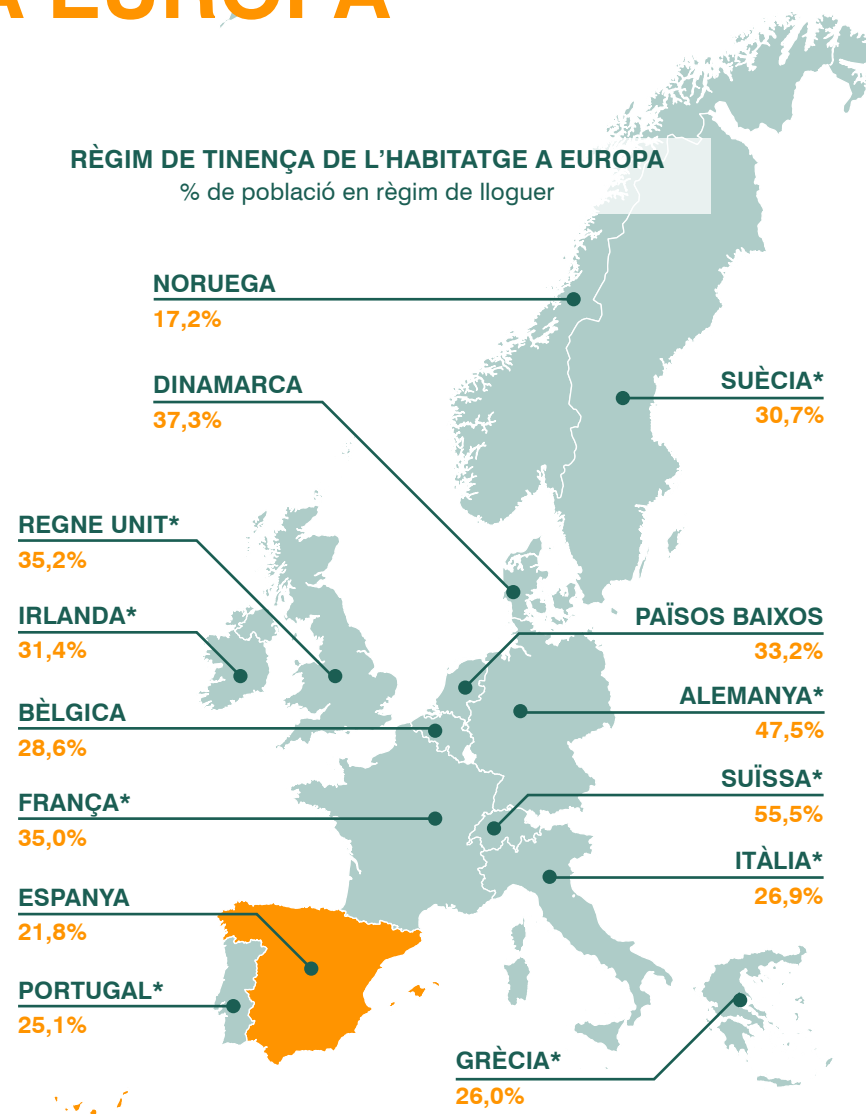
2/ LLOGUER RESIDENCIAL A EUROPA

- Hi ha 13 països dins de la UE28 amb percentatge de població que paga un lloguer a preu de mercat superior al **12,7% d'Espanya**.⁽¹⁾
- **Suïssa** és el primer país, amb el **49,2%** de la població resident que viu de lloguer.⁽¹⁾
- **Romania** és el país amb un menor percentatge de població que viu de lloguer, un **0,7%**.⁽¹⁾

L'EVOLUCIÓ DEL LLOGUER NO ÉS UNIFORME EN ELS PAÏSOS DE LA UE:

- En països com Irlanda, el Regne Unit, Bulgària o Estònia, el percentatge de població que viu en règim de lloguer s'ha incrementat considerablement.
- A una escala inferior es troben Espanya, Dinamarca, Àustria, Hongria o Eslovènia, que també experimenten una tendència creixent en el lloguer.
- No obstant això, hi ha països com Polònia, especialment, encara que també França, la República Txeca, Croàcia o Eslovàquia, en què la propietat està guanyant terreny al lloguer.

(1) Per al càlcul no s'ha tingut en compte la població que resideix en habitatges cedits per un tercer o amb una renda que té algun tipus de subvenció, sinó només la població que paga una renda a preu de mercat.

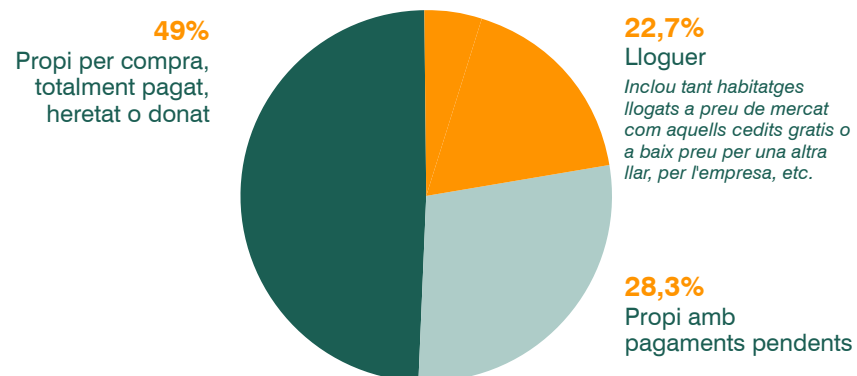


Font: Eurostat. Inclou la població que paga una renda a preu de mercat i la que viu en habitatges cedits per un tercer o amb una renda que té algun tipus de subvenció. Nota: Les dades corresponen a l'any 2015, llevat dels països assenyalats amb *, les dades dels quals són del 2014.

3/ LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA

Dels més de 18,3 milions d'habitatges principals que hi ha a Espanya el 2015, gairebé **4,2 milions es troben ocupats en règim de lloguer: el 22,7%**.

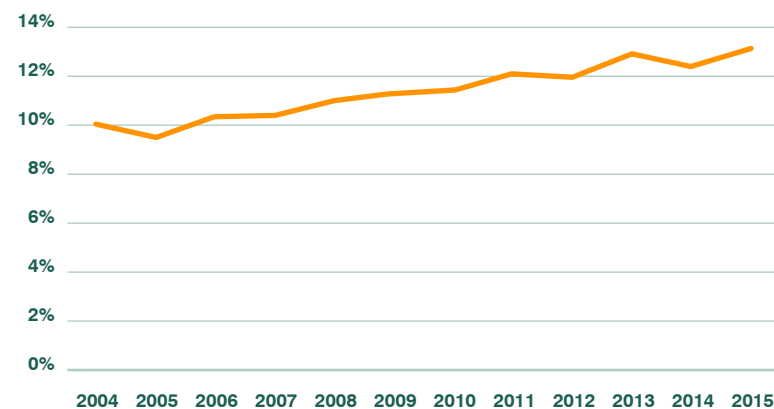
HABITATGES PRINCIPALS A ESPANYA
PER RÈGIM DE TINENÇA



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

El nombre de llars que viuen de lloguer a preu de mercat a Espanya ha passat del 9,5% el 2005 al **13,1% el 2015**.

EVOLUCIÓ DEL LLOGUER
A PREU DE MERCAT A ESPANYA



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

4/ PERFIL DE L'HABITATGE PRINCIPAL LLOGAT



Es troben en edificis de 10 habitatges o més
(més del 50%)



Habitatges plurifamiliars
(27%)



Menys de 90 m²u
(73,5%)



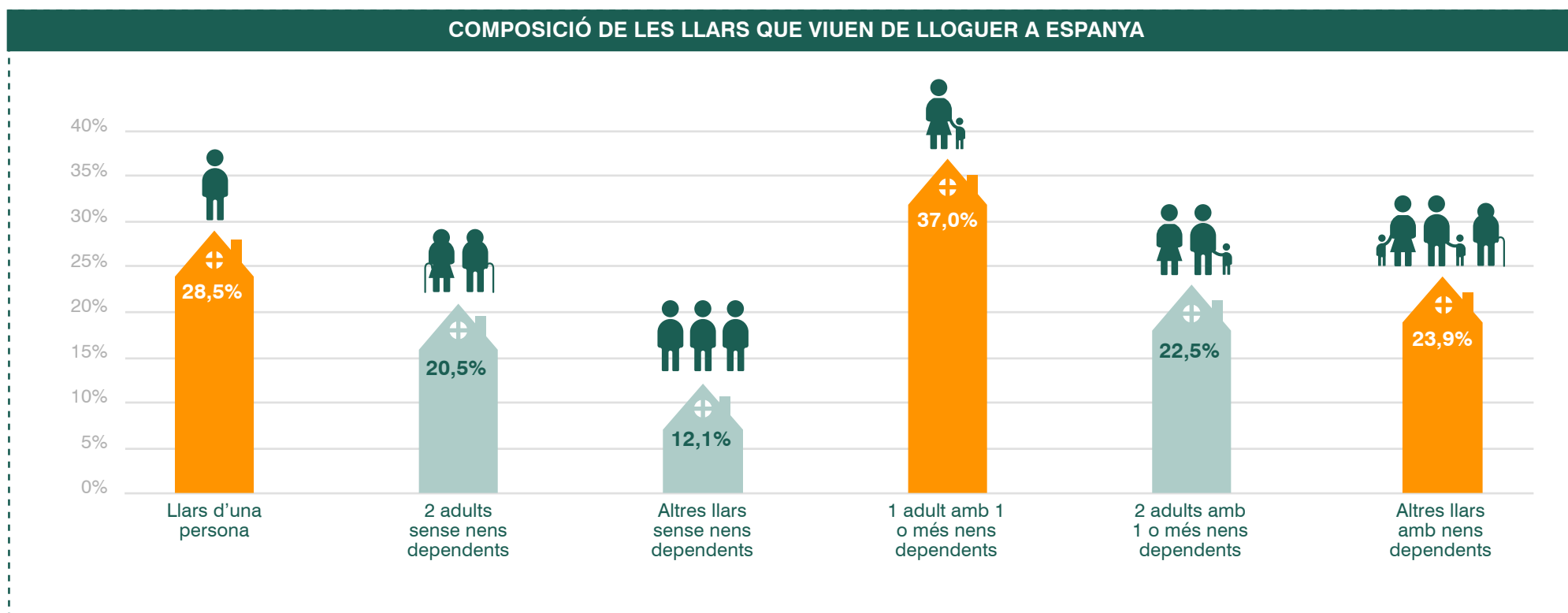
Construït abans del 1981
(57,7%)



5/ PERFIL DE LES LLARS

Famílies monoparentals (un adult amb nens que en depenen): el **37%** d'aquestes llars resideixen en règim de lloguer. Aquest segment és el que ha crescut més en els últims 10 anys, gairebé 5 punts percentuals.

El segueixen les **llars unipersonals (28,5%)** i les formades per **més de dos adults amb nens (23,9%)**, que s'han incrementat notablement en els últims 10 anys.

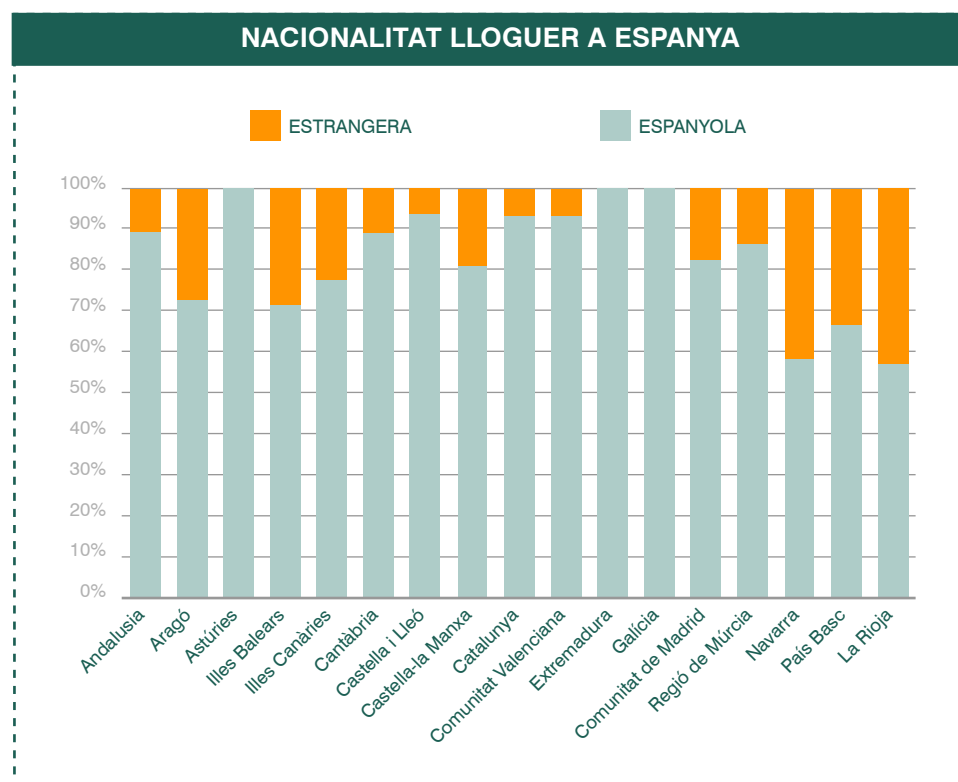


Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida. Llars per règim de tinença.

LA DEMANDA ESTRANGERA

El mercat de lloguer espanyol té un important component de demanda estrangera, tant per **motius laborals** com per **turisme**. Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, un **13,9%** afirma que duu a terme les seves operacions de **lloguer majoritàriament amb estrangers**.

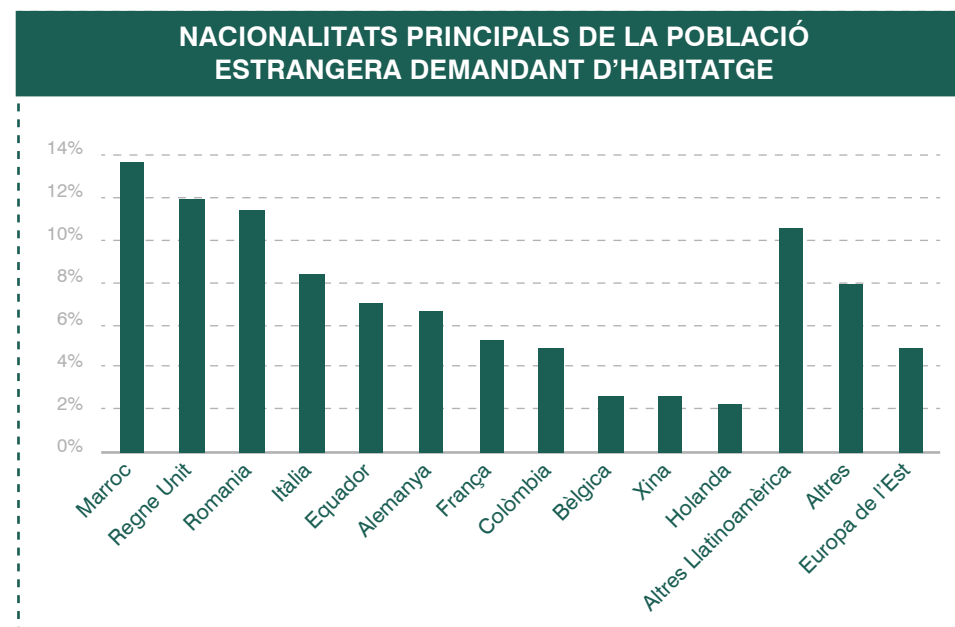
En Comunitats Autònomes com la Rioja, Navarra, el País Basc, les Illes Balears, Aragó i les Illes Canàries, és on més estrangers demanen habitatges de lloguer.



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

NACIONALITATS

La **barreja** produïda entre l'**estranger de vacances** i el que acudeix al nostre país per **motius laborals** comporta que les principals nacionalitats de població estrangera demandant d'habitatge de lloguer a Espanya siguin els **marroquins**, **britànics** i **romanesos**.



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

6/ OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

- El volum d'habitatges de lloguer disponibles a Espanya és de prop de **115.000 unitats**, una mica més del 10% de les que es troben en venda.
- Aquest volum d'oferta amb prou feines suposa el **0,4% del parc** estimat el 2015.
- L'oferta és més abundant en **províncies costaneres** com Màlaga, Cadis o Alacant, i en ciutats amb un fort **component estudiantil**, com Salamanca.



L'**oferta mitjana de lloguer** a Espanya és de 2,5 habitatges per cada 1.000 habitants i 6,2 per cada 1.000 llars.

OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA

Nre. habitatges



Font: Servihabitat

7/ PREU

- El preu mitjà del lloguer a Espanya està experimentant un creixement al llarg de l'any i es preveu que es mantingui quan aquest s'acabi, amb **un increment mitjà interanual superior al 10%**.
- Les províncies amb més pujades interanuals (per sobre de la mitjana espanyola) són Màlaga, les Illes Balears, Barcelona, Girona, Alacant, Madrid i Múrcia.



El **preu mitjà del lloguer** a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de **540 €**.

PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE I TENDÈNCIA ESPERADA EN EL PRÒXIM SEMESTRE

Preu en € per a un habitatge de 80-90m²



Font: Servihabitat

8/ RENDIBILITAT

- La rendibilitat bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya se situa en el 5,4%, segons càlculs fets sobre preus mitjans actuals d'oferta d'habitatges a Espanya.
- Províncies com Huelva, Las Palmas, Lleó, Conca, Toledo, Barcelona, València i Madrid disposen d'una rendibilitat per sobre de la mitjana espanyola.



RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA



Font: Servihabitat

9/ CONCLUSIONS PRINCIPALS

El mercat residencial espanyol presenta actualment una **excel·lent oportunitat** per consolidar un segment de lloguer més **ampli i estable** en el temps, que suposi un atractiu per a l'entrada de noves companyies propietàries d'habitatge destinat a lloguer, generant una major professionalització i una oferta de productes i serveis de gestió d'acord amb les necessitats que planteja la demanda.

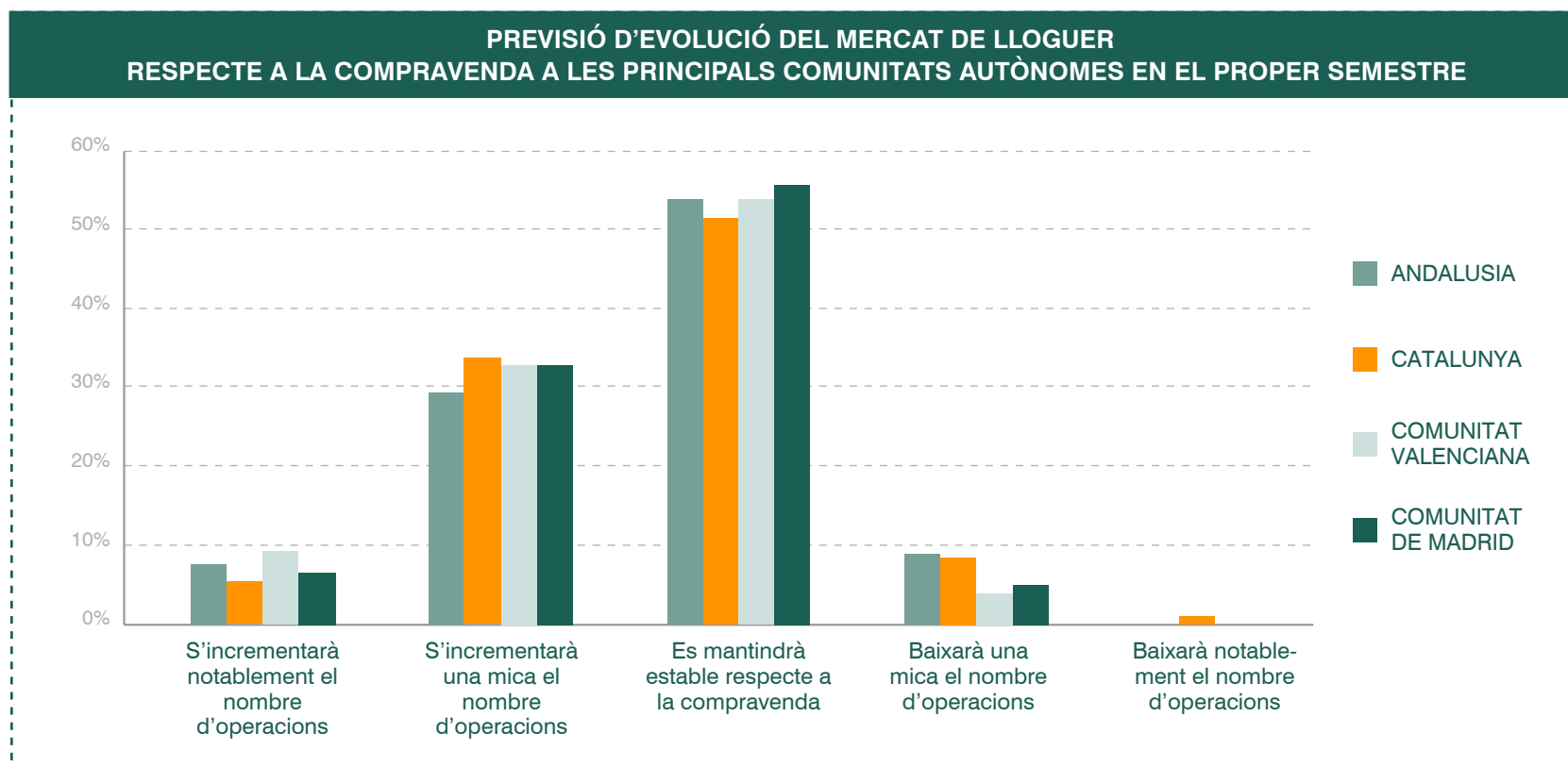
- És essencial el paper que hi tenen els **serviccers, l'especialització** i el **coneixement** dels quals sobre la gestió cada vegada més gran d'aquest tipus de carteres aporta un elevat valor afegit al mercat. Cada vegada gestionen carteres més grans d'habitatges de lloguer, oferint serveis com ara l'*onboarding*, l'adequació, comercialització, rotació, facturació, selecció, l'*scoring* d'arrendataris o la gestió de la morositat.
- La **innovació** en els serveis oferts a arrendadors i arrendataris, com ara l'atenció 24/7, serveis d'urgències o plans de fidelització, entre d'altres, resulten clau a l'hora de gestionar una gran cartera d'immobles, i això permet **reduir la rotació** i **aporta satisfacció** tant als arrendataris com als propietaris dels immobles.
- Pel que fa a la demanda, per al **39%** de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el volum d'operacions de **lloguer s'incrementarà respecte a les de compra**. A les Comunitats Autònomes amb més volum de mercat, la situació és similar. A la Comunitat Valenciana, per exemple, el 42,2% dels APIs opina que s'incrementarà el nombre d'operacions de lloguer respecte a les operacions de compravenda, seguida per la Comunitat de Madrid, amb un 39,3%.
- Tenint en compte aquest increment de la demanda, cada vegada adquireix més importància la necessitat de **dotar-se d'un marc jurídic estable** que faciliti la **gestió** per part de potencials inversors en aquest àmbit.
- De la mateixa manera, també es fa necessària la **intervenció del sector públic** en iniciatives que incrementin la promoció d'habitatges en règim de lloguer protegit i social, que facilitin la millora de les condicions d'accessibilitat a l'habitatge de les llars espanyoles, així com l'aplicació de mesures de caràcter fiscal o ajudes que fomentin el lloguer residencial.



Es preveu que el preu mitjà del lloguer a Espanya es mantingui durant la resta de l'any amb **un increment mitjà interanual superior al 10%**.

- La demanda actual ha canviat, tant conceptualment com en la distribució. L'oferta de productes y serveis de gestió ha d'estar adaptada completament a aquestes noves necessitats, complint sempre els requisits d'una localització adequada i un preu ajustat als nivells de mercat.
- Actualment, també hi ha una important **oportunitat per a la promoció residencial en règim de lloguer**, de manera que el producte ofert resulti més atractiu que l'actual, que en ocasions es troba obsolet i/o en males condicions de conservació.

- L'evolució del preu del lloguer ha entrat en una **dinàmica ascendent** al llarg dels últims 18 mesos, que es preveu que es mantingui al llarg del proper semestre. Aquest canvi de tendència s'ha deixat notar amb més intensitat a les ciutats més grans i amb un volum de mercat superior, així com en aquelles amb un fort component d'habitatge de vacances. Al llarg d'aquest any, els indicadors de totes les províncies i comunitats autònomes han presentat variacions interanuals positives.



Font: Servihabitat

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 (gairebé 60.000 unitats), 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

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Tel: (+34) 902 15 01 02 | contactocorporativo@servihabitat.com



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