

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

La rentabilidad bruta media de la vivienda en alquiler en España se sitúa en el 5,4%

- *Cataluña, la Comunidad de Madrid y las Islas Baleares superan esta media nacional.*
- *El precio de la vivienda en alquiler aumentará entre el 4% y el 5% al cierre del primer semestre de 2017.*
- *2,5 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,8 disponibles por cada 1.000 hogares de media en el país.*
- *Más del 70% de los demandantes son jóvenes de entre 26 y 35 años.*

Barcelona, 31 de mayo de 2017.- Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde Servihabitat, publica su segundo 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 la evolución positiva del mercado de alquiler en España, tal como apuntan los principales indicadores, si bien conviene diferenciar tres zonas: Madrid y Barcelona, así como sus coronas metropolitanas, cuyas rentas experimentan recorridos al alza y la demanda es sostenida; las ciudades con más de 300.000 habitantes, con incrementos notables pero más moderados de la actividad; y el resto de ubicaciones, cuyo crecimiento puede llegar a ser inexistente.

El 72,1% de los inquilinos tienen entre 26 y 35 años

Varios factores apuntan a que la tendencia al crecimiento del mercado del alquiler en España puede ser sostenible en el tiempo. Destacan, entre ellos: la mayor movilidad geográfica, tendiendo a la concentración en el centro de las grandes ciudades, debido a la demanda de empleo; la falta de vivienda de obra nueva en algunas localizaciones; el acceso limitado al crédito para la compra de vivienda; y el cambio de mentalidad experimentada, principalmente, entre los más jóvenes. En este marco se configura el mercado del alquiler en España, donde el 22,5% de las viviendas principales se encuentran alquiladas, lo que supone un total de casi 4,2 millones de inmuebles.

Si bien es cierto que la población española que vive en alquiler (21,8%) se encuentra lejos todavía de la media de la UE28 (30,5%), ésta ha experimentado un notable aumento, correspondiente al 12,4%, en menos de diez años. Y si se observa la evolución de los hogares que viven de alquiler en el país a precio de mercado, conviene señalar su notable crecimiento, pasando del 13% del total nacional en 2005 al 17,3% en 2016, y con niveles de población residente en este tipo de régimen parecida a la de países como Italia, Noruega o Francia.

Para Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat: “Desde la Compañía apostamos decididamente por este mercado, sobre todo en los últimos años, en los que hemos ampliado nuestra cartera de alquiler a más de 60.000 activos. De todos modos, nuestra gestión debe ir acorde a las nuevas necesidades que nos plantea la demanda, y es que observamos que los perfiles de los usuarios finales han evolucionado bastante respecto a tiempos atrás: ahora, más del 70% de los arrendatarios de las zonas donde operan nuestros APIs tienen

entre 26 y 35 años. Sus condiciones laborales, que requieren generalmente una mayor movilidad geográfica, así como la consolidación de los nuevos modelos de familia, están impulsando el alquiler al alza”.

Construido hace más de 35 años, con menos de 90 m² y unipersonal: así es el perfil del inmueble en alquiler en España

El 30% de los hogares que viven de alquiler en España son unipersonales, seguidos de los formados por parejas con hijos (27,6%) y, en tercera posición, por las parejas sin hijos, que suponen ya el 17,5% de los mismos. Cabe destacar que el 27,5% de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat que ha participado en el estudio realizan operaciones de alquiler mayoritariamente con extranjeros, cifra que se ha más que doblado respecto a los datos de 2016.

Además, el perfil tipo de la vivienda en alquiler en España es la que se encuentra en un edificio con 10 o más viviendas, tiene menos de 90 m² y ha sido construida antes de 1981. En cuanto a las viviendas más demandadas, si se encuentran en altura deben disponer de dos dormitorios; si se trata de una unifamiliar adosada, de tres; y, en el caso de las aisladas, de cuatro dormitorios.

Cabe señalar que desde que una vivienda se pone en el mercado hasta que se alquila pasan algo más de dos meses de media en España, si bien es cierto que en Cataluña y en la Comunidad de Madrid este tiempo supera ligeramente el mes y medio. De todos modos, en mercados muy activos como pueden ser Madrid y Barcelona, los tiempos medios se pueden llegar reducir a pocos días.

Dos viviendas y media disponibles por cada 1.000 habitantes en España

La oferta de viviendas en alquiler disponible en España es de 106.700 inmuebles. Representa 2,5 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,8 por cada 1.000 hogares.

En provincias como Alicante, Salamanca y Segovia, la oferta es más abundante, tanto si se tiene en cuenta el parque de viviendas, como la población y el número de hogares.

Destacan la Comunidad Valenciana y Andalucía con una oferta de 20.000 viviendas o incluso más. También superan la media española de oferta de vivienda en alquiler tanto por habitante como por hogar las comunidades de Castilla y León, Cantabria y Castilla-La Mancha.



Baleares, Barcelona y Madrid, las provincias que más se encarecen

El precio medio de las viviendas en alquiler de entre 80 y 90m² en España es de 600€.

Por provincias, Baleares, Barcelona y Madrid son las que presentan unos incrementos del precio del alquiler más acusados, marcados por la evolución de las dos grandes urbes.

Se espera que en los próximos meses el precio del alquiler continúe al alza, cerrando el primer semestre del año con un aumento medio de entre el 4% y el 5%.

Rentabilidad del 5,4%, encabezada por Cataluña, la Comunidad de Madrid y las Baleares

La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,4%, con comunidades como Cataluña (5,9%), la Comunidad de Madrid (5,6%) y las Islas Baleares (5,6%) con rentabilidades brutas medias anuales superiores a la media nacional. Aún y así, el País Vasco es la comunidad que más ha incrementado la cifra respecto al semestre anterior, pasando del 3,9% al 4,2%.



Con todo, la evolución del mercado de alquiler en los últimos meses continúa siendo positiva, aunque la tendencia creciente de este segmento no es uniforme en todo el territorio. Conviene destacar que se espera que el precio continúe incrementándose en los próximos seis meses entre un 2,5% y un 5%, dependiendo de las ubicaciones, y que la *yield* exigida por parte de los inversores es de entre un 4% y un 4,5% en las localizaciones *prime*. La demanda, que sigue siendo muy elevada, y la oferta, que a veces no presenta la flexibilidad necesaria para cubrirla, serán dos de los indicadores a analizar para seguir estableciendo el pulso del mercado de alquiler, que apunta a una tendencia positiva.

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

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *servicer* 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 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 - tbatlle@tinkle.es / eanaya@tinkle.es - 662 312 879 / 659 72 04 83