

EL MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2022 – SERVIHABITAT TRENDS

La oferta de viviendas en alquiler se reduce un 50% en dos años y el precio crece por encima del 6% en un entorno de demanda de inquilinos al alza

- *En España hay una oferta de más de 67.000 viviendas en alquiler, una cifra que supone un 26,8% menos con respecto al año pasado, cuando se contaba con 91.854.*
- *Los precios de la vivienda en alquiler crecen un 6,2%, pasando de los 826€ mensuales de media en 2021 a los 877€ en 2022.*
- *Con una rentabilidad de alquiler bruta anual del 6,2%, el carácter de valor refugio de la vivienda permanece inalterable, a pesar de que en estos momentos no puede batir a la inflación.*

Barcelona, 12 de diciembre de 2022.- La retracción de la compraventa motivada por la inflación y el encarecimiento de las hipotecas dibuja un mercado del alquiler marcado por el aumento de la demanda y una oferta cada vez más escasa y presionada por el intervencionismo. Así lo recoge la novena edición del informe sobre el ‘Mercado de alquiler residencial en España 2022’, elaborado por la plataforma de investigación y análisis del mercado Servihabitat Trends.

Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio de Gestión Patrimonial de Servihabitat, admite que “ahora que estamos en la zona baja del ciclo económico, el desplazamiento hacia este modelo habitacional se incrementa e impone desafíos que deben enfrentarse desde un conocimiento sólido y profesional y desde la seguridad jurídica”. En este sentido, Álvarez añade que “se lleva insistiendo mucho tiempo en que, sin un parque de vivienda de alquiler social y asequible, los parches coyunturales únicamente tienden a profundizar los desequilibrios”, insistiendo en que la colaboración público-privada es la única salida “para que acceder a una vivienda en alquiler sea una opción flexible que conforte a todo el rango de niveles socioeconómicos”.

La oferta de vivienda en alquiler cae a la mitad en dos años

El número de viviendas en alquiler en España se reduce un 26,8% con respecto al año pasado, situándose en torno las 67.200 viviendas. Teniendo en cuenta que la cifra fue de 134.000 en 2020, estaríamos ante un desplome del 50% en dos años.

A nivel regional, el hundimiento ha sido especialmente notable en Canarias y la Comunidad de Madrid, donde en el último año la oferta se ha reducido a la mitad, así como en la Comunidad Valenciana y Baleares, donde el ajuste supera el 30%. Por encima del 20% se han colocado Cataluña y Andalucía.

Muchos propietarios abandonan porque no están de acuerdo con una normativa que les penaliza. Aquellos con necesidad de liquidez han decidido poner su activo a la venta, pero también los hay que han preferido dejarlo vacío para no exponerse a potenciales impagos. Asimismo, el incremento del parque existente que depende de la inversión institucional avanza de forma muy lenta.

En esta línea, el tiempo que se tarda en alquilar una vivienda ha descendido moderadamente por la reducción de la oferta y por la creciente movilización de la demanda que ha decidido posponer la compra. Actualmente, una vivienda tarda un promedio de 53 días en alquilarse.

El precio del alquiler asciende un 6,2% en 2022

El precio medio de una vivienda en alquiler de una vivienda de 80-90 m² pasa de los 826€ mensuales de media en 2021 a los 877€ en 2022, creciendo un 6,2% y recuperando parte del terreno perdido. No obstante, todavía no alcanza la renta registrada en 2020, fijada en 884€ mensuales.

Las familias incapaces de reunir unas condiciones de solvencia satisfactorias para obtener financiación hipotecaria se ven abocadas a recurrir al arrendamiento, lo que, unido al recorte de la oferta disponible, eleva las mensualidades.

La Comunidad de Madrid (1.220€), Cataluña (1.156€), Islas Baleares (1.108€) y País Vasco (1.036€) son las comunidades autónomas con rentas superiores a la media nacional. Se trata de regiones donde se concentra la actividad laboral y formativa. En el otro lado encontramos a Extremadura (462€) y Castilla-La Mancha (494€), opciones interesantes siempre y cuando sea posible teletrabajar o se emprenda algún negocio.

La rentabilidad bruta del alquiler en España apunta hacia la estabilización

La rentabilidad de las viviendas en alquiler se sitúa en el 6,2%, solo una décima más que en 2021, pero seis por debajo que en 2020. La Región de Murcia (7,7%), Cantabria (7,1%), Cataluña (7%) y Castilla-La Mancha (6,7%) son las zonas en las que el alquiler ofrece los retornos más altos, mientras que Baleares (4,5%) es la que menos provecho genera a los arrendadores.

La leve mejoría en la tasa de rentabilidad indica que el carácter de valor refugio de la vivienda permanece inalterable, a pesar de que en estos momentos no puede batir a la inflación.

A futuro, las previsiones señalan hacia una moderación en los precios de venta, por lo que la rentabilidad podría dar ratios muy atractivas a aquellos que decidan comprar para alquilar con fondos propios e introducir un activo de calidad dentro de su cartera patrimonial.

El porcentaje de inquilinos se disparará en 2023

El empuje del alquiler perdió algo de fuerza en los últimos dos años, rozando el 19% tanto en 2021 como en 2022 y superando el 22% si sumamos los alquileres con algún tipo de subvención. Las dificultades económicas volverán a espolpear este mercado en 2023. Aquellos que tenían pensado convertirse en propietarios adoptarán una postura de cautela y espera, dilatando su estancia en viviendas de alquiler. Además, la demanda hacia esta fórmula de tenencia se ampliará en los casos en los que se haya agotado el ahorro acumulado y la situación laboral esté comprometida.

La edad media del inquilino en España ha pasado de los 33,4 a los 32,6, lo que constata que durante este periodo ha habido mayores oportunidades para acceder a una vivienda de propiedad por parte de un perfil más joven. Aun así, resulta significativa la cronificación de la problemática que acarrearán los menores de 35 años y que impide que alcancen el cénit de su plan de vida inmobiliario con la adquisición de su primera vivienda. Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el grupo de inquilinos más numeroso es el que va de los 26 a los 35 años, que ganó 2,1 puntos el año pasado, mientras que en 2022 engordó 3,4 más.

La preferencia por alquilar una vivienda con terraza y jardín sigue estando en la hoja de ruta de los inquilinos en la época pospandemia. También sigue vigente la petición de balcón, otro de los elementos heredados del confinamiento. Las viviendas con mayor superficie consolidan su posición, pero los emplazamientos alejados del centro, en poblaciones más pequeñas o en entornos rurales van perdiendo peso. La búsqueda de aislamiento ha dado paso al resurgir de las ciudades.

La creación de vivienda social debe tomar impulso

A finales de 2021 España contaba con 1,4 millones de viviendas sociales frente a un total de 25,9 unidades que configuran el parque residencial español. Por otro lado, las viviendas terminadas que obtuvieron la calificación provisional de protegidas el año pasado supusieron el 13,5% del total, pero al quedarnos solo con las que finalmente obtuvieron la calificación definitiva el porcentaje se reduce al 10,2%.

Este limitado *stock* tiene que ver no tanto con la rigidez de las condiciones que se deben reunir para acceder a una de ellas, pues los registros de demandantes de vivienda protegida cuentan con largas listas de espera, sino con la falta de una respuesta estructurada y uniforme para sumar volumen a esta tipología. El diálogo y la colaboración entre todas las partes implicadas en el sector inmobiliario es el punto de partida para convertir la vivienda social en una cuestión de Estado.

Para acceder al informe completo sobre el 'Mercado de alquiler residencial en España 2022' y a todos los datos sobre este segmento, puedes hacer clic en el siguiente link:

- Informe sobre el ['Mercado de alquiler residencial en España 2022'](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *servicer* multiproducto y multicitiente de referencia del mercado español. La Compañía ofrece servicios avanzados de gestión de carteras de crédito *corporate* e hipotecario, así como de gestión y comercialización de activos inmobiliarios, a lo largo de toda la cadena de valor o de forma modular. La experiencia de más de 30 años en el mercado y el elevado volumen de activos vendidos consolidan la posición del *servicer* al frente del sector.

La potencia comercializadora, la capilaridad territorial, una cultura basada en el análisis del dato para la toma de decisiones, la innovación en las estrategias de gestión y el profundo conocimiento del mercado son algunos de los pilares que contribuyen al éxito en los resultados de Servihabitat y de sus clientes.

Para más información:

Montse Castellana / mcastellana@tinkle.es / 679 98 33 10

Eva Anaya / eanaya@tinkle.es / 659 72 04 83