

MARZO 2010



MERCADO RESIDENCIAL EN ALQUILER.

Knight Frank

RESUMEN EJECUTIVO

- En España la cultura es patrimonialista, se asocia el alquiler al gasto y la compra a la inversión.
- Tenemos el mayor parque de viviendas por habitante de Europa pero siempre hemos estado a la cola en alquiler de viviendas. Sin embargo parece que algo está cambiando.
- La oferta está aumentando y se ha pasado de un 11% de las viviendas principales en alquiler al 13% en el último año, unos 2,2 M de viviendas en alquiler.
- La edad media de las viviendas de nuestro parque residencial es de menos de 40 años.
- La demanda también está aumentando, provocado por las dificultades de financiación para la adquisición de una vivienda.
- La vivienda media demandada en alquiler sería de 70 m²c con 2 dormitorios.
- La renta media en España ha descendido un -24% en 2 años, situándose entre 7 y 8 euros/m²c/mes.

MARZO 2010

MERCADO RESIDENCIAL EN ALQUILER.

ESPAÑA MIRA HACIA EUROPA. AUMENTA EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER.

En los años anteriores al boom inmobiliario el arrendamiento fue ganando fieles debido en gran medida al aumento de los precios de la vivienda.

El acceso a la vivienda de los jóvenes, la creciente movilidad laboral, nuevas fórmulas para independizarse y la llegada al mercado de la vivienda de los inmigrantes provocaron el auge de este modelo en España. Sin embargo, la actual coyuntura económica y el exceso de oferta también han repercutido en este mercado, provocando un descenso generalizado de las rentas.

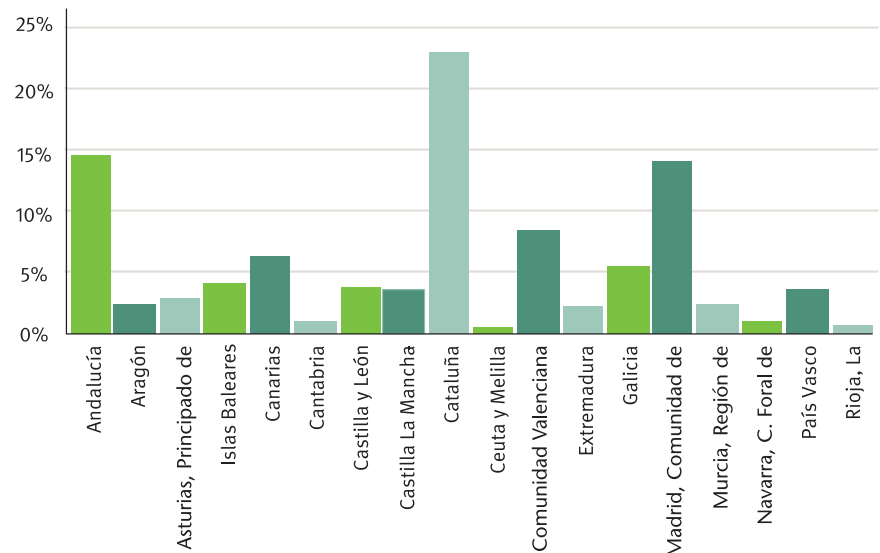
En España nunca ha habido una cultura de alquiler muy arraigada puesto que se ha asociado históricamente a gasto, al contrario que la compra, considerada como una inversión.

Nuestro país siempre ha estado a la cola de países europeos en cuanto al arrendamiento de viviendas propiciado, además de por la cultura de propiedad, por la legislación, por un mercado poco profesionalizado, por una oferta obsoleta y a las facilidades de financiación del pasado para la adquisición de viviendas.

En la eurozona, el 36% del parque residencial (170 M. viviendas) está en alquiler. En **España** este porcentaje se reduce al 13%, con más de un **85%** de los hogares que residen en viviendas de propiedad. Es el país con el **mayor parque de viviendas por habitante**. En el otro extremo destaca **Alemania con el 57%** de su parque residencial destinado al alquiler, seguida por **Holanda con un 47%**, **Francia con un 38%** o el **Reino Unido con un 32%**.

Los últimos datos oficiales del Ministerio de la Vivienda apuntan a que el 13% del parque de viviendas destinadas a vivienda principal (16.7 M viviendas) estarían en alquiler, unos 2.2 M viviendas. Se ha pasado en el último año del 11% del parque de viviendas principales (1.8 M. viviendas) al 13% en alquiler.

Gráfico 1
% Parque de Alquiler Nacional



Fuente: INE.

**EN EL ÚLTIMO
AÑO HA
AUMENTADO EL
PORCENTAJE DE
VIVIENDAS
PRINCIPALES EN
ALQUILER,
PASANDO DEL
11% AL 13%.**

El parque residencial actual asciende aproximadamente a 24,6 M. viviendas. La antigüedad media es de 40 años, y el 40% del parque total tiene menos de 30 años.

Por provincias, destaca **Barcelona**, donde aproximadamente el **15%** de su parque está en régimen de alquiler. En el extremo opuesto se encuentran las provincias de **Soria y Lugo** donde el alquiler tan sólo representa el **1,4%**.



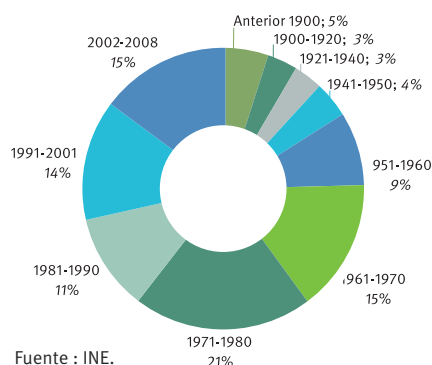
Por Comunidades el parque de alquiler más potente y donde hay un mayor movimiento en el mercado de alquiler, es Cataluña, Andalucía, Madrid y Valencia. Coinciden con las cuatro comunidades que tienen mayor parque de viviendas. El menor número de viviendas destinadas a alquiler también es correlativo con las comunidades con menor parque de viviendas, Ceuta y Melilla, La Rioja y Navarra.

El Gobierno ha puesto en marcha una serie de ayudas para incentivar el mercado del alquiler con la Ley de Economía Sostenible, la que establece ciertas ayudas fiscales para propietario y arrendatario, con la Renta Básica de Emancipación y con la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y Eficiencia Energética de los Edificios además de poner en marcha la Sociedad Pública de Alquiler (SPA).

Con todo ello trata de estimular el alquiler incentivando a los propietarios para arrendar sus viviendas vacías, ayudar a los jóvenes que necesiten alquilar, además de impulsar la construcción de viviendas de protección oficial en alquiler, agilizar los desahucios y crear el servicio de Alquiler Seguro a través de SPA. Estas medidas no están dando los frutos esperados.

Gráfico 2

Antigüedad del Parque de Viviendas



Fuente: INE.

Los incentivos fiscales dejan fuera a gran parte de los intervinientes del mercado (arrendatarios), el parque de viviendas VPO en alquiler apenas ha aumentado y muchos son los jóvenes que no ven la Renta Básica de Emancipación. Parece que los intentos del Gobierno no están logrando ese estímulo propuesto por lo que a priori parece que la postura debería replantearse seriamente para lograr acercarnos más a Europa.

Todo el impulso que está recibiendo este mercado sumado a la coyuntura actual está provocando un incremento importante en la oferta.

La principal causa de ese aumento de oferta de viviendas en régimen de alquiler es el cambio de muchos propietarios, que ante las dificultades para vender optan por el alquiler y el alquiler con opción a compra, y cada vez son más las promotoras que con un exceso de stock de viviendas ya terminadas optan por el alquiler y el alquiler con opción a compra, lo que les asegura unos ingresos para cubrir parte de los gastos financieros ocasionados por esas viviendas en stock.

EL ALQUILER Y EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA TIENE CADA VEZ MÁS ADEPTOS ENTRE LAS PROMOTORAS.

Las promotoras deberían pensar en diseñar proyectos de viviendas destinadas a alquiler con las características de las viviendas más demandadas, al igual que han hecho varias promotoras desde hace unos años, como Testa, Larcovi y Diursa, un mercado que da muy buenas rentabilidades y que como hemos visto cada vez tiene más futuro. Incluso podría tratarse de viviendas destinadas a la venta y al alquiler.

El alquiler con opción a compra cada vez tiene más adeptos entre las promotoras, aunque no alcanza el 5% de las promociones en comercialización, pero también entre aquellos que quieren adquirir una vivienda pero se encuentran con las dificultades de financiación actuales y entre los que deben vender su vivienda actual para adquirir otra.

El perfil del demandante de vivienda en alquiler también está cambiando significativamente. Anteriormente el perfil de las personas que demandaban viviendas en alquiler se encontraba en la franja de edad de entre 20 y 30 años, mayoritariamente estudiantes, solteros y parejas jóvenes que veían en el alquiler una fórmula más económica que la compra de una vivienda. Sin embargo se está produciendo un cambio. La edad media se ha ampliado hasta los 40 años, aumentando también el número de personas solteras y divorciadas, todo ello ocasionado por las dificultades de financiación.

A pesar de ello el perfil del arrendatario continúa copado por la horquilla comprendida entre los 25 y 35 años de edad (65%), seguida por 35 y 40 años (20%) y en último lugar las personas con edad entre 40 y 50 años (15%).

Una consecuencia de este cambio en el perfil del arrendatario son las características de la vivienda demandada. La superficie más demandada serían 70 m²c con 2 dormitorios.

MARZO 2010

MERCADO RESIDENCIAL EN ALQUILER.

RENTAS.

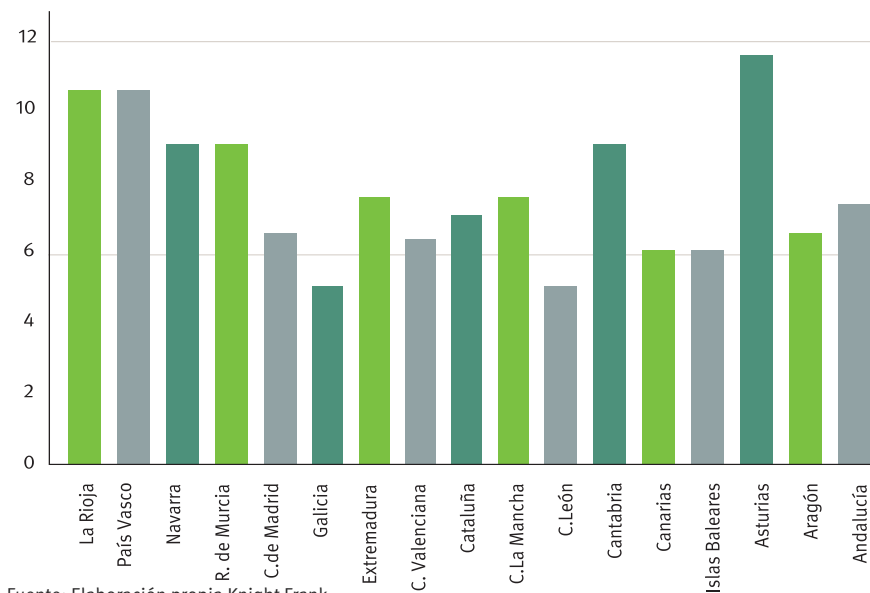
La renta media española para la vivienda en alquiler se sitúa entre 7 y 8 euros/m²c/mes.

Sería la renta bruta, sin descontar los gastos repercutibles, plaza de garaje y trastero de la oferta que los incluyan. El 5% de la oferta actual contiene gastos repercutibles (de comunidad, tasa de recogida de residuos...) mientras que plaza de garaje y trastero se incluye en el 16% de los casos.

Si analizamos el mercado por CCAA, las que se sitúan por encima de esa media (7 euros/m²c/mes y 8 euros/m²c/mes) serían las Comunidades de Asturias, Cantabria, la Región de Murcia, Navarra, País Vasco y La Rioja, siendo Asturias la Comunidad con la renta media más elevada.

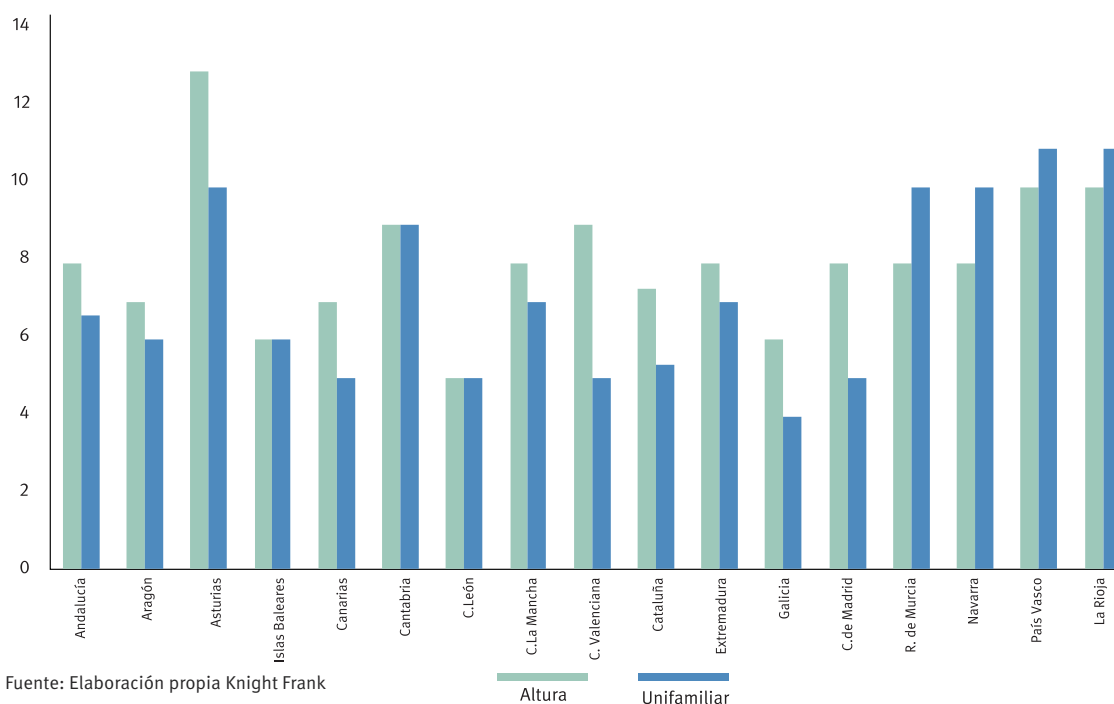
Por el contrario, las Comunidades con las rentas más económicas serían Islas Baleares, Islas Canarias, Castilla y León, la Comunidad Valenciana y Galicia, con rentas de entre 5 euros/m²c/mes y 6 euros/m²c/mes.

Gráfico 3
Rentas Medias 1^{er} Trimestre 2010 por CCAA (Euros/m²c/mes)



Fuente: Elaboración propia Knight Frank

Gráfico 4
Rentas Medias 1^{er} Trimestre 2010 por CCAA y Tipo de Vivienda, dividida en altura y familiar (Euros/m²c/mes)



Fuente: Elaboración propia Knight Frank



Tabla 5

Rentas de Vivienda libre en 2010 (en €/m²c/mes)

Ámbito	Altura	Unifamiliar	Ávila	5	5	Tarragona	8	7
Almería	7	6	Burgos	7	4	Alicante	7	7
Cádiz	13	10	León	6	5	Castellón	7	6
Córdoba	6	6	Palencia	5	4	Valencia	7	5
Granada	7	5	Salamanca	6	5	Badajoz	5	4
Huelva	9	9	Segovia	7	4	Cáceres	5	6
Jaén	5	5	Soria	7	5	A Coruña	6	6
Málaga	8	7	Valladolid	6	4	Lugo	5	5
Sevilla	9	5	Zamora	6	5	Ourense	5	4
Huesca	8	7	Albacete	6	4	Pontevedra	8	9
Teruel	6	4	Ciudad Real	6	4	Madrid	12	8
Zaragoza	8	5	Cuenca	6	4	Murcia	7	15
Asturias	8	10	Guadalajara	7	5	Navarra	8	5
Mallorca	10	11	Toledo	6	4	Álava	9	7
Las Palmas	7	8	Barcelona	12	8	Guipúzcoa	12	6
S. Cruz de Tenerife	7	6	Girona	9	9	Vizcaya	12	6
Cantabria	8	8	Lleida	7	6	La Rioja	6	6

Fuente: Elaboración propia Knight Frank

EVOLUCIÓN DE RENTAS.

Tabla 6

Rentas de Vivienda libre en 2010 (en €/m²c/mes)

Comunidad Autónoma	Altura	Unifamiliar
Andalucía	8	7
Aragón	7	6
Asturias	13	10
Islas Baleares	6	6
Canarias	7	5
Cantabria	9	9
Castilla y León	5	5
Castilla La Mancha	8	7
Cataluña	9	5
Comunidad Valenciana	7	5
Extremadura	8	7
Galicia	6	4
C.de Madrid	8	5
Región de Murcia	8	10
Navarra	8	10
País Vasco	10	11
La Rioja	10	11
Promedio Nacional	8	7

Fuente: Elaboración propia Knight Frank

Si analizamos la evolución de estas rentas en los dos últimos años, según datos de que disponemos relativos al primer trimestre del 2008 y el mismo período de 2010, apreciamos que la tendencia generalizada es un descenso importante, con un decrecimiento de la media española de un **-24% en 2 años**, pasando de 10 euros/m²c/mes en 2008 a como hemos adelantado, a entre 7 euros/m²c/mes y 8 euros/m²c/mes actualmente.

LA RENTA MEDIA HA DESCENDIDO EN LOS ÚLTIMOS 2 AÑOS UN -24% POR EL AUMENTO DE LA PRESIÓN DE LA OFERTA.

Sin embargo, como es de esperar ese descenso no ha sido igual en todos los mercados autonómicos. Aunque en todas las Comunidades las rentas han descendido no lo han hecho en la misma proporción. Así, la Comunidad que menos ha visto descender sus rentas ha sido Cataluña, pasando de una renta media de 8 euros/m²c/mes a 7 euros/m²c/mes, un descenso del -7% lo que se debe a que se trata de la Comunidad con un mayor parque residencial en alquiler y que menos ha acusado un incremento de la oferta.

Por el contrario, las Comunidades que han acusado un mayor descenso en su mercado han sido País Vasco y La Rioja, con un descenso de -36%, pasando en ambos mercados de una renta media de 17 euros/m²c/mes en 2008 a 11 euros/m²c/mes en 2010, lo que puede deberse al exceso de oferta de obra nueva que se está ofertando en alquiler.

MARZO 2010

MERCADO RESIDENCIAL EN ALQUILER.

Estas dos Comunidades en 2008 poseían las rentas más elevadas y en la actualidad continúan ocupando los puestos más altos, junto a Asturias por los alquileres más caros.

Las previsiones apuntan a que este año las rentas van a continuar descendiendo por el aumento de la oferta aunque ese descenso sería más moderado, alrededor de un -10% para la totalidad del mercado español.

Este descenso generalizado de las rentas se ha debido al aumento de la oferta, puesto que como hemos dicho muchos de los inmuebles ofertados en venta, ante las dificultades de darle salida se están ofertando en alquiler, lo que está provocando un descenso de las rentas.

Si a ello le sumamos las consecuencias de la situación económica actual, como la destrucción de empleo, comprobamos el aumento de oferta por la desocupación de muchos inmuebles, como es el caso de muchos jóvenes que se habían emancipado pero que se ven obligados a retornar al hogar paterno al haber perdido su empleo.

Tabla 7

Evolución de rentas (en €/m²c/mes)

CCAA	Promedio rentas 1º trim. 2008	Promedio rentas 1º trim. 2010	Evolución 2008-2010
Andalucía	9	7	-16%
Aragón	9	7	-24%
Asturias	13	12	-8%
Islas Baleares	7	6	-14%
Canarias	7	6	-14%
Cantabria	13	9	-31%
Castilla León	6	5	-9%
Castilla y La Mancha	9	8	-17%
Cataluña	8	7	-7%
Comunidad Valenciana	9	6	-30%
Extremadura	11	8	-29%
Galicia	7	5	-23%
Comunidad de Madrid	10	7	-35%
Región de Murcia	12	9	-25%
Navarra	12	9	-25%
País Vasco	17	11	-36%
La Rioja	17	11	-36%
Promedio Nacional	10	8	-24%

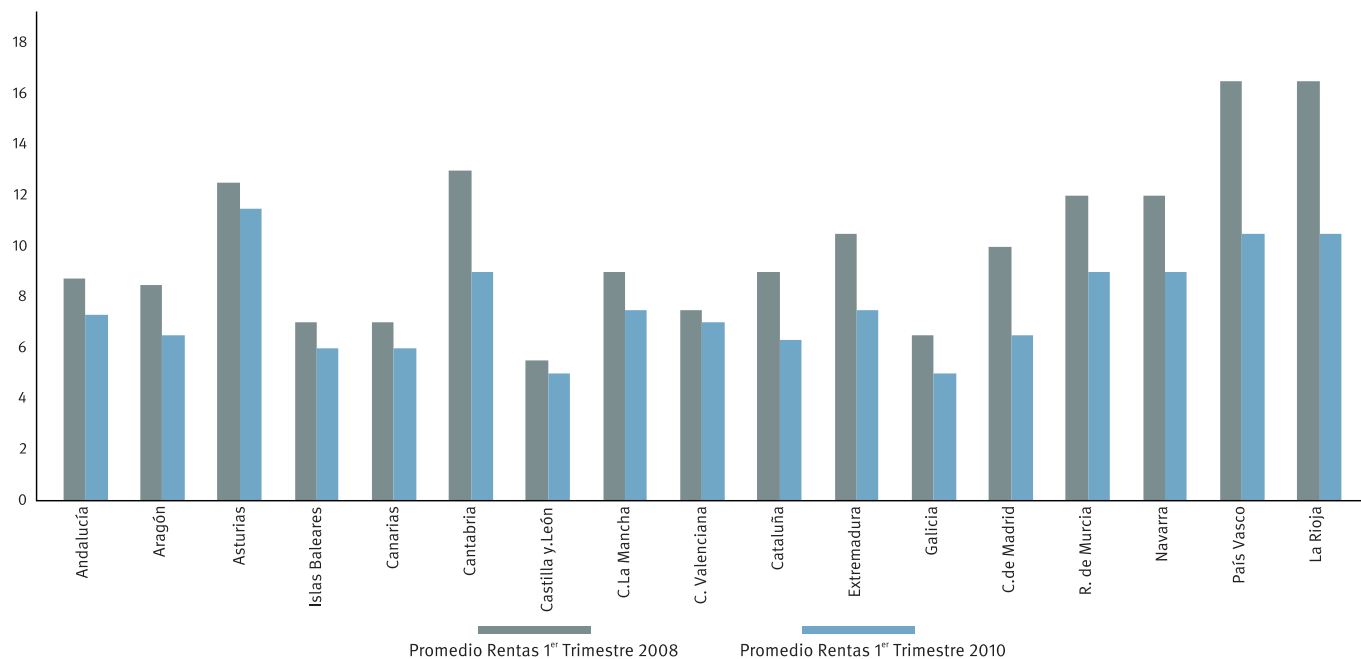
Fuente: Elaboración propia Knight Frank





Gráfico8

Gráfico de la Evolución de las Rentas en los 2 últimos años



Fuente: Elaboración propia Knight Frank



MARZO 2010

MERCADO RESIDENCIAL EN ALQUILER.



América

Estados Unidos
Bermudas
Brasil
Caribe
Chile

Australia

Australia
Nueva Zelanda

Europa

Reino Unido
Bélgica
República Checa
Francia
Alemania
Hungría
Irlanda
Italia
Mónaco
Polonia
Portugal
Rusia
España
Holanda
Ucrania

África

Sudáfrica
Botswana
Kenia
Malawi
Nigeria
Tanzania
Uganda
Zimbawe
Zambia

Asia

Camboya
China
Hong Kong
India
Indonesia
Macao
Malasia
Singapur
Tailandia
Vietnam

Golfo Pérsico

Bahréin

Corporate Recovery

José Manuel Sánchez
Director Departamento Análisis
josemanuel.sanchez@es.knightfrank.com

Ernesto Tarazona Huerta
Director Corporate Recovery
ernesto.tarazona@es.knightfrank.com

Comunicación

Ana White
Directora de Comunicación
ana.white@es.knightfrank.com

© Knight Frank 2010.

Este informe ha sido publicado solamente para información general. Ninguna responsabilidad legal podrá ser aceptada por Knight Frank por cualquier pérdida o daño resultante de los contenidos de este documento. Como informe general, este material no representa necesariamente la opinión de Knight Frank en relación a propiedades particulares o proyectos. La reproducción parcial o total de este informe está permitida con la adecuada referencia a Knight Frank.