



La rendibilitat del lloguer s'acosta al 6% a Espanya

► L'arrendament puja en proporció i s'acosta a la mitjana de la Unió Europea

► Malgrat l'augment de públic, l'oferta de vivenda ha disminuït un 16%

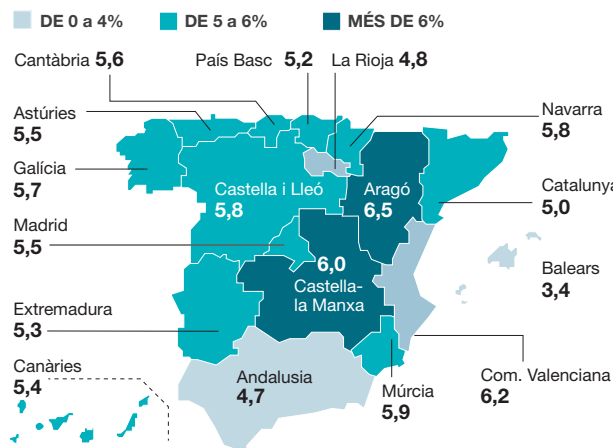
M. J. B. BARCELONA

El lloguer guanya presència al mercat espanyol. La seva proporció respecte a les vivendes en propietat ha crescut notablement els últims anys, gràcies, sobretot, a la participació en el mercat dels agents professionals que han comprat voluminoses carteres de vivendes. Però l'expansió de l'arrendament implica un efecte col·lateral que no resulta menyspreable per als propietaris: la rendibilitat del lloguer se situa a Espanya al voltant del 6%, segons posen de manifest diferents agents immobiliaris. Aquest rendiment, en un entorn de productes financers dotats de tipus d'interès mínims, és particularment atractiu per als propietaris.

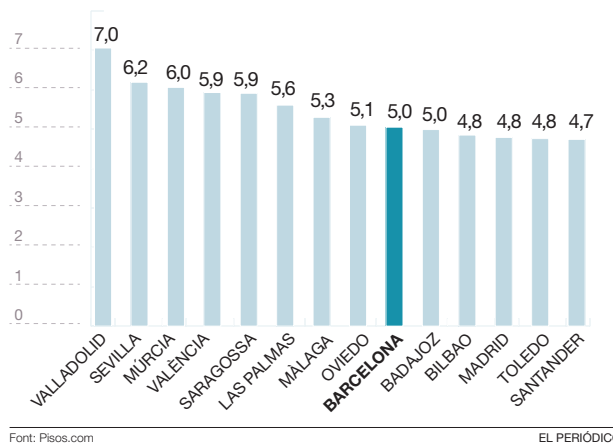
El rendiment brut mitjà del lloguer a Espanya se situava en el 5,7% en el segon trimestre del 2019, un 1,8% més que fa un any, i la Comunitat de Madrid (5,8%) superava aquesta mitjana, seguida de Catalunya (5,6%) i Múrcia (5,5%), segons l'informe *Mercat del Lloguer a Espanya* de Servihabitat publicat recentment. Les dades són bastant semblants a l'últim informe de Pisos.com: per una vivenda mitjana amb un preu de 213.696 euros i una renda mitjana mensual de 982 euros, un propietari va obtenir un total d'11.784 euros bruts a l'any, la qual cosa va suposar una rendibilitat bruta pel lloguer de l'actiu del 5,51%, reflecteix el treball del portal immobiliari.

RENDIMENT I DEMANDA // També Fotocasa estableix la rendibilitat de la vivenda a Espanya en un 5,2% en el tercer trimestre, tot i que en aquest cas s'observa certa tendència a la baixa degut

LA RENDIBILITAT DELS LLOGUERS



Les capitals amb les rendibilitats més altes



Font: Pisos.com

EL PERIÓDICO

Els professionals han canviat el paradigma

► El sector «està experimentant un canvi de paradigma. Fa un parell de dècades, el lloguer depenia sobretot de petits propietaris. Avui dia, una bona part del parc la constitueixen grans carteres de lloguer que han comportat l'aparició de gestors professionalitzats. Han aparegut noves oportunitats d'inversió amb rendibilitats interessants i el perfil dels arrendataris ha canviat ja que, per exemple, es premia la flexibilitat», afirma Juan Carlos Álvarez, director general de negoci immobiliari de Servihabitat. La presència d'aquests agents permetrà que l'oferta millori substancialment.

«al menor creixement del preu dels lloguers des de finals del 2018», destaca el portal.

En tot cas, hi ha certa relació entre l'evolució de la rendibilitat i l'increment de la demanda. La població espanyola que viu de lloguer continua creixent i s'acosta a la mitjana de la Unió Europea, especialment la que paga una renda a preu de mercat. Segons dades d'Eurostat corresponents a l'any passat, el 23,7% de la població espanyola viu en règim de lloguer i ha registrat un increment que arriba al 22,9% des del 2017. Espanya, juntament amb Suècia i Dinamarca, és el tercer país que més avança en aquest àmbit. També augmenta el volum de casos en règim de lloguer amb renda pagada a preu de mercat, que suposa el 65% del total i s'acosta a les dades de la UE-27, segons recull Servihabitat.

L'oferta de vivendes de lloguer el 2019 ha descendit un 16,1% respecte a les dades de l'any passat, cosa que equival a més de 87.700 vivendes disponibles. Hi ha una mitjana de 1,9 vivendes en oferta per cada 1.000 habitants i 4,7 per cada 1.000 famílies. «Aquesta absorció es deu al fet que ens trobem davant d'un mercat molt àgil que es presenta com una bona oportunitat d'inversió gràcies a la seva rendibilitat», destaca l'informe.

FALTA D'OFERTA // Les comunitats que s'han vist més afectades a causa de la falta d'oferta són Catalunya, la Comunitat de Madrid, la Comunitat Valenciana, Castella-la Manxa i Castella i Lleó. Malgrat això, en valors absoluts, Andalusia, Catalunya i la Comunitat de Madrid són les que tenen més oferta, tot i que les úniques comunitats que augmenten el parc són les Canàries (34,6%) i la Rioja (23,3%).

El rànquing de la rendibilitat bruta del lloguer de vivendes a Espanya que elabora Pisos.com dibuixa una forquilla que va des d'una rendibilitat del 6,46% registrada a Aragó fins al 3,38%, a les Balears. Així, en l'anàlisi per comunitats autònomes, els preus competitius per a la compra de residències en autonomies com Aragó, Castella-la Manxa, Múrcia i Navarra, juntament amb el País Valencià, estan dalt d'una llista que tanquen la Rioja, Andalusia i les Balears -aquesta última destaca per l'elevat preu de compra de les propietats i l'elevada superfície.

Madrid i Catalunya ocupen un discret desè i catorzè lloc, respectivament, amb rendibilitats d'entre un 5,1% i un 5,5%. Si bé registren els preus de compra més alts a Espanya. Les altes rendes mensuals que perceben els propietaris en aquestes dues comunitats pel lloguer de les vivendes els permeten compensar la inversió inicial efectuada en la compra de l'actiu.

El preu mitjà de les vivendes de lloguer d'entre 80 i 90 metres quadrats a Espanya és de 800 euros, la qual cosa suposa un augment del 12,7% respecte a les dades de fa un any. ≡