

SEPTIEMBRE 2021

Mercado
Residencial
& Inversor
Local

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

ÍNDICE



01

INTRODUCCIÓN

02

**ENTORNO
MACROECONÓMICO**

03

**MERCADO Y EVOLUCIÓN
DE PRECIOS**

04

MERCADO DEL ALQUILER

05

ENTORNO INVERSOR

06

**PRINCIPALES DATOS
PARA 2021**

01 INTRODUCCIÓN



Después de que haya transcurrido más de un año desde que nos vimos inmersos de forma repentina en una situación de pandemia, se puede afirmar con contundencia que el inmobiliario ha dibujado una curva de recuperación en forma de “V”.

La incógnita inicial está resuelta, y los datos han corroborado la gran capacidad de resiliencia que, en términos globales, ha mostrado el sector. El mercado de compraventa ha sido uno de los más resistentes y de los que se ha dinamizado con mayor rapidez, presentando como tónica general un crecimiento sostenido y estable.

La previsión es que continúe con la misma tendencia positiva y más si se tienen en cuenta los diferentes factores que pueden seguir impulsando el mercado. En este sentido, se perciben como favorables un entorno macroeconómico con buenas perspectivas o los bajos tipos de las hipotecas, sobre todo a plazo fijo, que pueden ayudar a que la demanda continúe activa.

La recuperación del mercado de compraventa se ha acentuado más que en el segmento de alquiler, que se ha mostrado más sensible a la evolución de la pandemia moviéndose en escenarios diferentes. Todo apunta que el ritmo de vacunación instaure una proyección optimista y se pueda volver a los niveles previos a la crisis sanitaria.

El inmobiliario, saneado, profesionalizado y posicionado como base del crecimiento del empleo, se reafirma como un sector estratégico de efecto tractor y motor de la economía española. Tenemos la corresponsabilidad de seguir trabajando para hacer efectiva una recuperación plena, apoyada en estos momentos por la llegada de los fondos europeos que nos ofrecen una oportunidad para transformar el parque inmobiliario, cimentar las bases del futuro para conservar su dinamización en los próximos años y ser un impulsor de la atracción de la inversión privada. Seguro que el sector va a estar a la altura del reto que tenemos por delante.

01_INTRODUCCIÓN

La inversión en patrimonio continúa ofreciendo retornos interesantes, con unas tasas que se sitúan en torno al 7,5 %, a pesar de la ralentización de la evolución del mercado de alquiler respecto al de la compraventa, menos impactado por la crisis sanitaria.

El fuerte componente cíclico de otros productos de inversión convencionales y la incertidumbre que mantiene el mercado financiero, después de algunas pérdidas generalizadas en las principales bolsas, se entienden como un llamamiento a la prudencia de los inversores que salen de los activos de más riesgo y prefieren refugiarse en valores más seguros.



Hay mucha liquidez en el mercado, como consecuencia de los últimos años de bonanza económica y la contención del gasto durante el Covid-19, lo que supone que el inmobiliario tiene aún mucho recorrido para seguir captando el interés tanto del pequeño como del gran inversor.

Juan Carlos Álvarez *Director General de Negocio de Gestión Patrimonial de Servihabitat*

En España, donde sectores como turismo, servicios o automoción tienen un peso relevante en nuestro PIB, el efecto económico de la Covid-19 ha sido mayor que en otras economías. La totalidad de las ayudas (las ya implementadas o por llegar) ha tenido un efecto balsámico pero temporal y no reparador. El mercado inmobiliario no es ajeno a esta coyuntura y se ha visto afectado en su capacidad de generación de ingresos, de liquidez y por un incremento generalizado del endeudamiento, que requerirá nuevas estructuras de capital en estas compañías.

Esta difícil situación les obliga a contar con la mejor información posible, objetiva e independiente, para mitigar los riesgos y hacer frente a los cambios futuros. Por ello, es vital disponer de una radiografía muy pragmática de los impactos originados en las valoraciones de los activos, en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, la estructura de capital necesaria, etc. así como de recomendaciones objetivas y concretas sobre las medidas a implementar.



En cuanto a los tiempos, prima sin duda la experiencia, la agilidad, la transparencia y disponer de los mejores equipos especializados para tomar las mejores decisiones que sin duda marcarán el devenir del sector de los próximos años.

Ramón Gayol *Socio Responsable de Corporate Finance para el Sector Inmobiliario de KPMG en España*

02 ENTORNO MACROECONÓMICO

“

La mejora en las proyecciones macroeconómicas apunta a que la recuperación de los niveles previos al Covid-19 se avanza a las previsiones iniciales y podrían alcanzarse en 2022.

”

La reactivación en la economía española se acelera y mejora las previsiones iniciales debido a la evolución del frente sanitario, las positivas perspectivas económicas en la eurozona y la llegada de los fondos europeos.

Aun así, la recuperación proyectada no está exenta de una alta incertidumbre. El avance de la situación sanitaria, el consumo de los hogares o la recuperación de la actividad turística, de gran peso en España, son algunos elementos que deberán seguirse de cerca para confirmar las perspectivas.

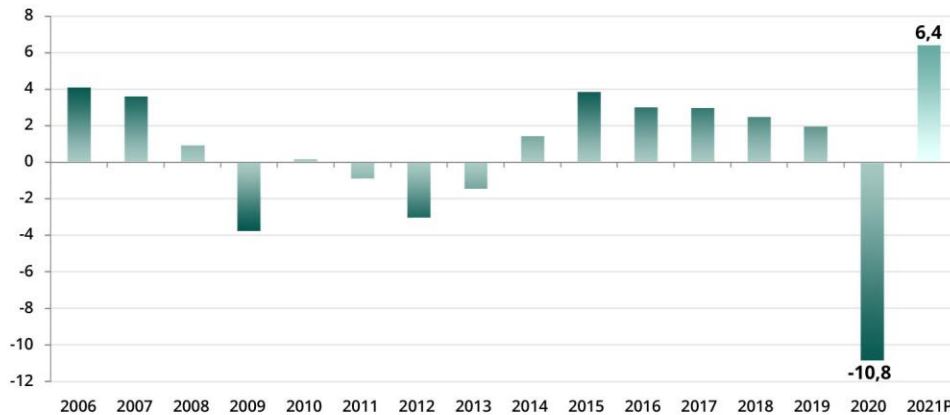


02_ENTORNO MACROECONÓMICO

Después del histórico impacto en el PIB en 2020, se confirma que se trata de un *shock* de "naturaleza temporal" y se perfila un rebote en la economía española cuyo crecimiento, estimado en un 6,4 % para este 2021, se prevé que sea de los más elevados de la UE. La recuperación no será uniforme, sino que evolucionará de forma dispar en función del país, de las zonas y del sector. A pesar de las medidas de protección del empleo, la tasa de paro podría crecer ligeramente y situarse en torno el 16 % este año. En el actual contexto, todavía planea el riesgo del deterioro de la rentabilidad empresarial que podría impactar en la capacidad productiva y de empleo.

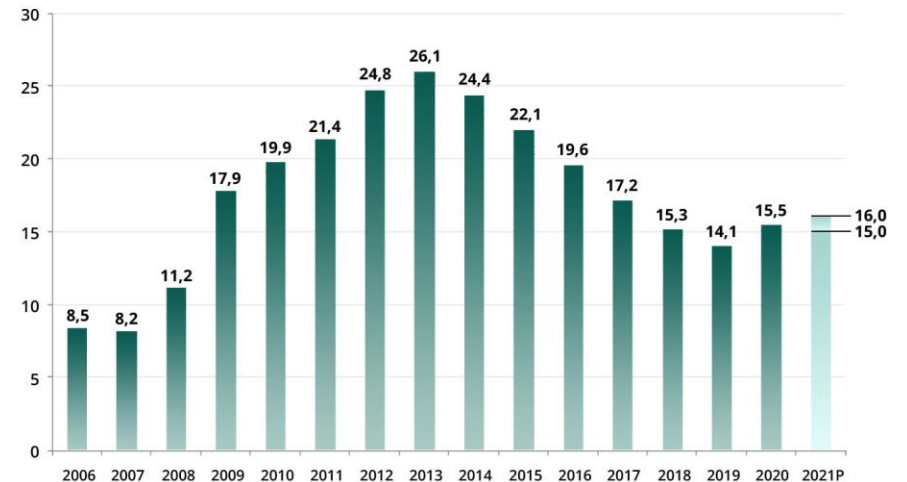


PIB (% variación anual)



Fuente: INE, predicciones CEPREDE y elaboración propia. Nota: P (previsión).

Tasa de desempleo (%)



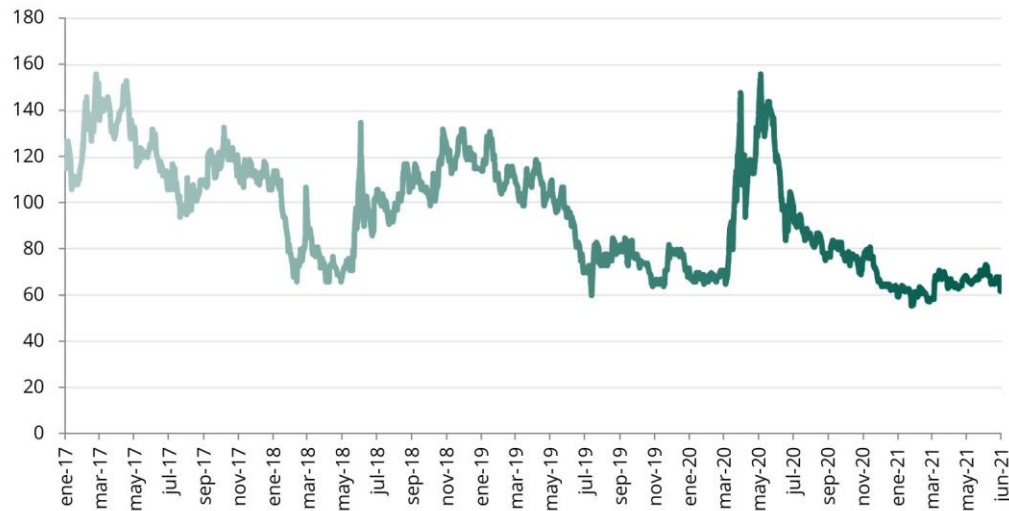
Fuente: INE, predicciones CEPREDE y elaboración propia. Nota: P (previsión).

02_ENTORNO MACROECONÓMICO

Después del pico inicial en el momento de la declaración del estado de alarma, los valores de la prima de riesgo se han recuperado rápidamente volviendo a las cifras registradas antes de la pandemia. La confianza del consumidor también ha mostrado tendencia ascendente, situándose en agosto de 2021, más de 13 puntos por encima del dato de cierre de 2019.

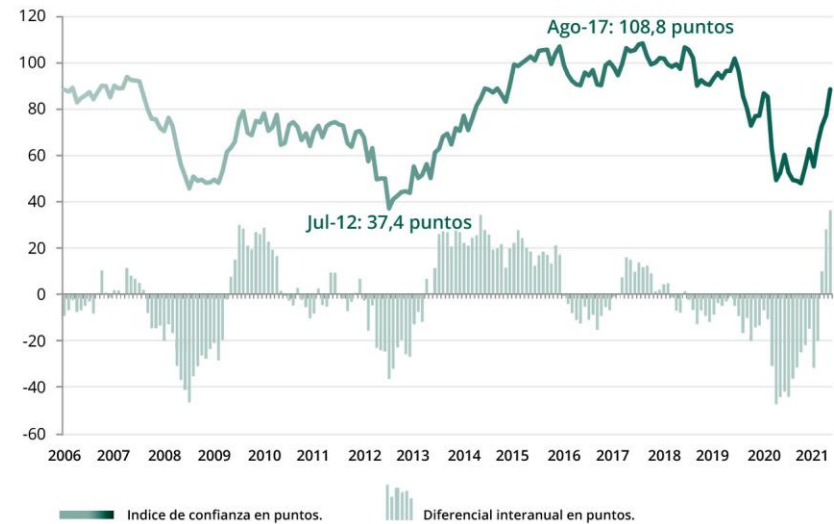


Prima de riesgo (puntos básicos)



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzal Times.

Confianza del consumidor (en puntos)



Fuente: CIS e ICO.

03

MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

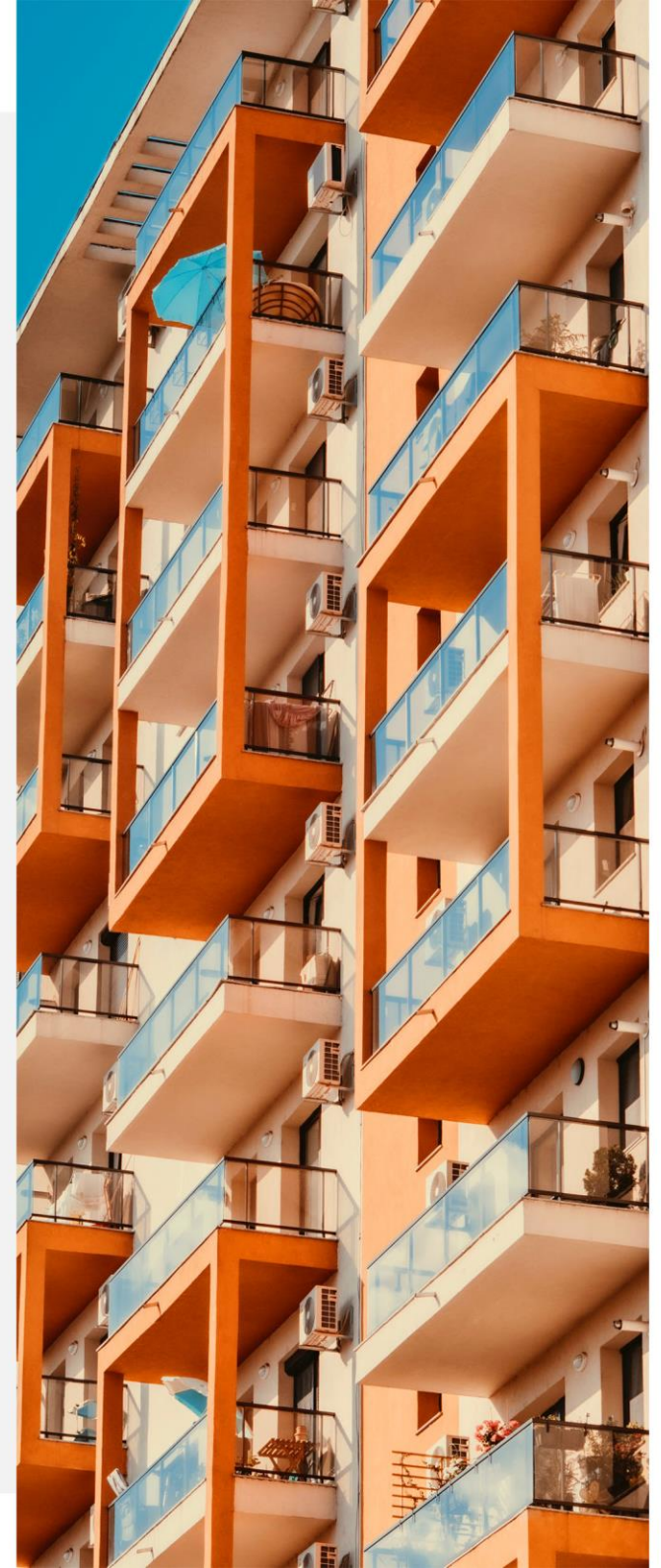
“

El mercado de venta de producto residencial se mantendrá firme y con una gran resiliencia, evolucionando de forma positiva.

”

La demanda continuará mostrándose activa, lo que se traduce en que las compraventas seguirán marcando un buen ritmo. Se espera que se superen las 500.000 transacciones este año, mostrando un crecimiento sostenido y estable en el número de operaciones.

Los precios continuarán su tendencia ascendente, tal como ya se registró en 2020 cuando el efecto Covid-19 no tuvo un impacto negativo sobre este indicador. Aun así, el aumento esperado para este ejercicio es el más moderado de los últimos seis años.



03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

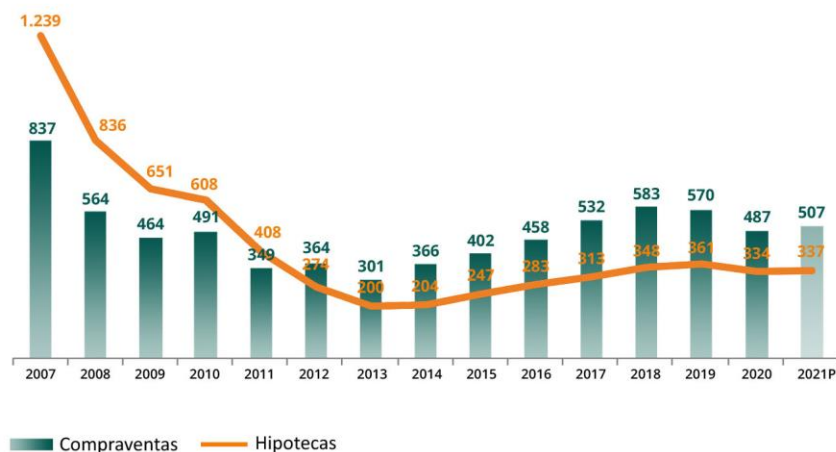
“ Para el 2021 se espera un aumento de las compraventas sobre el 5 %, lo que supone cerca de 510.000 viviendas vendidas. ”

Compraventas y transacciones

El año ha empezado manteniendo unas cifras optimistas en el número de transacciones, con un primer trimestre que ha superado el mismo periodo del 2019 con un poco más de 140.000 compraventas. Se espera que el ritmo se vaya moderando a medida que avance el año y que este 2021 el total de operaciones se aproxime a las 510.000, un 5 % más que en 2020. La encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat también muestra esta recuperación: el 85 % de los profesionales destaca que las operaciones se mantendrán o subirán, una cifra que seis meses antes se situaba en un 56 %. Este crecimiento no guarda paralelismo con la evolución de las hipotecas, ya que los clientes están comprando con más disponibilidad de recursos derivados de tener más liquidez y porque las entidades vienen asignando un ritmo de créditos hipotecarios más prudente.

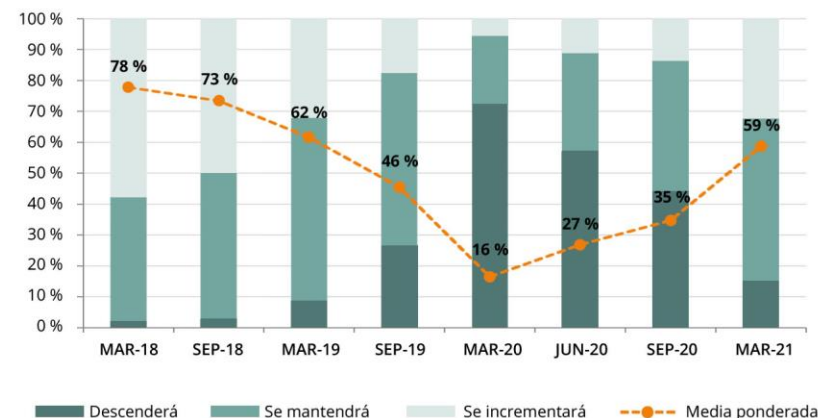


Compraventa de viviendas e hipotecas (en miles)



Fuente: INE, MITMA y CEPREDE. Nota: P (previsión).

Operaciones de compraventa a 6 meses



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).



03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

La previsión es que el precio de la vivienda evolucione de forma moderada y cierre el año con un aumento del 1,4 %.

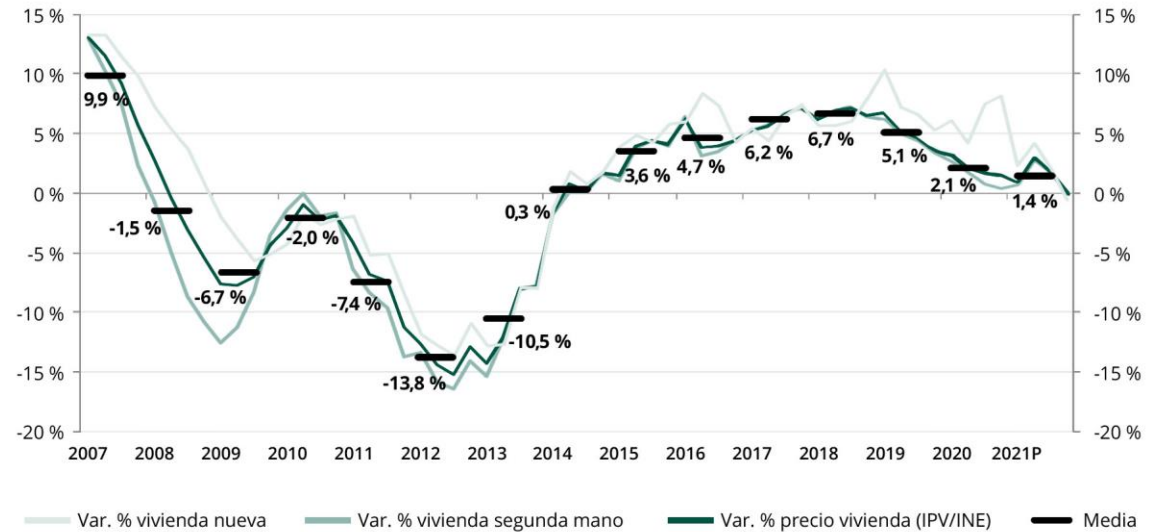
El precio de la vivienda

El precio de la vivienda se moverá en un escenario de estabilización. En términos generales, no se esperan sobresaltos y con un ritmo de crecimiento del 0,9 % en el primer trimestre, se espera que el precio aumente un 1,4 % en el cómputo global del año.

A partir del segundo semestre se espera una mayor moderación en el precio, con un dato que se estima próximo a cero en su variación interanual a cierre de 2021.

El precio de la obra nueva, que ha destacado por presentar una mejor evolución en los últimos meses, empezará a mostrar una perspectiva mucho más estable con ajustes contenidos. La previsión para este 2021, al contrario de lo que ocurrió el año pasado, es que las diferencias en la tasa anual entre vivienda nueva y usada serán menos acusadas y mantendrán cierta sintonía, especialmente en la segunda mitad del año.

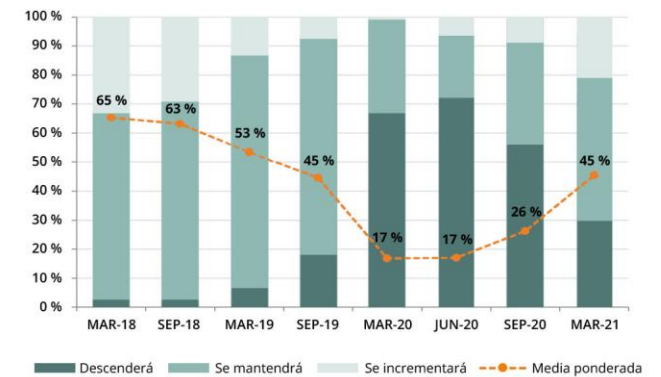
Evolución del precio de la vivienda (IPV)



Fuente: INE y elaboración propia. Nota: P (previsión).

Evolución de precios para los próximos 6 meses

Más de 500 APIs opinan:



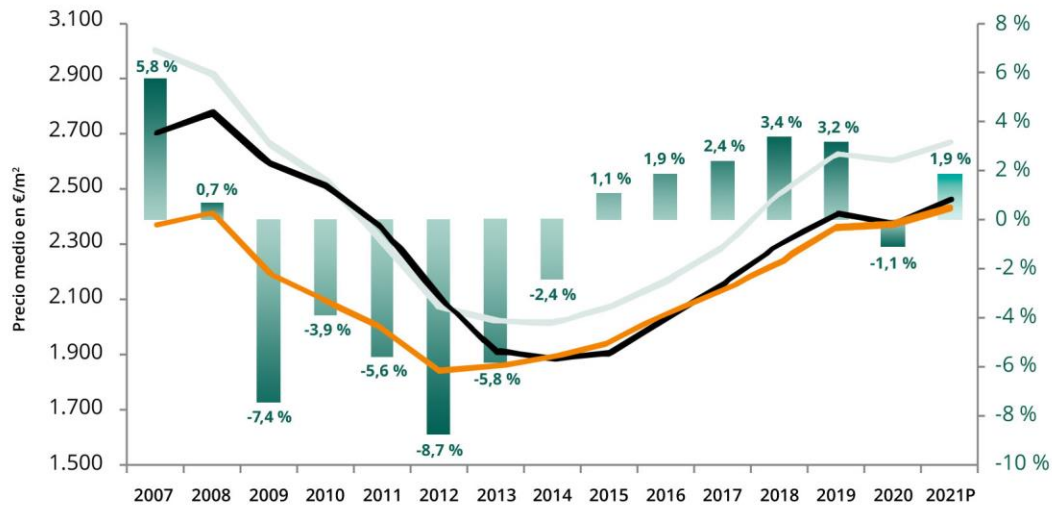
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS



Tomando de base la serie de MITMA, en la que se refleja el precio medio en €/m², la recuperación del mercado de vivienda en propiedad se deja notar también en algunas de las principales ciudades. El aumento de precio estará por encima de la media nacional, y Barcelona presentará el mayor crecimiento con un 3,6%. A pesar de estos incrementos, el precio en €/m² estará próximo a los valores de 2019, solo con alguna leve modificación al alza.

Evolución de precio en la vivienda libre

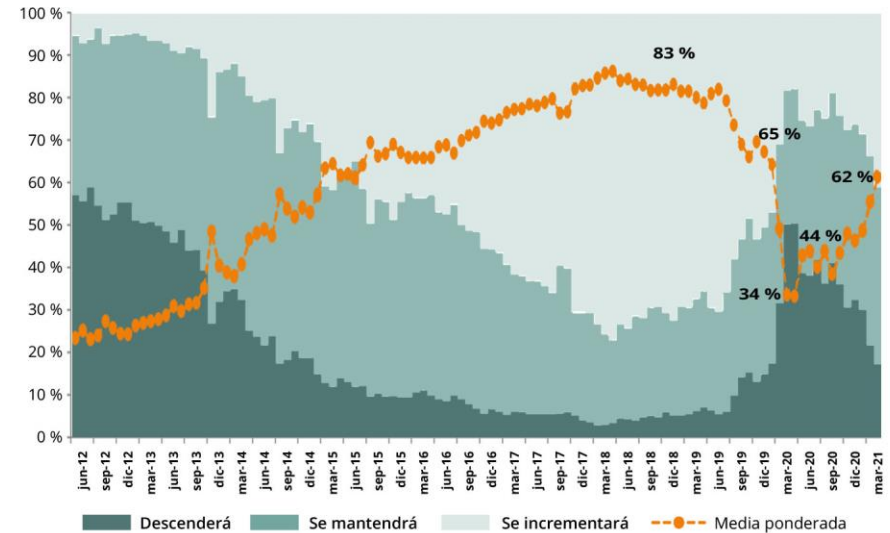


■ NACIONAL (Variación %)
 ■ MADRID (precio medio en €/m²)
 ■ BARCELONA (precio medio en €/m²)
 ■ BALEARES (precio medio en €/m²)

Nota: P (previsión).

Fuente: MITMA y elaboración propia.

Evolución de precios durante los próximos meses



Fuente: CIS, encuesta mensual. Resultado global procesado por CEPREDE.

“ La previsión es que el precio en el segmento residencial de venta continúe siendo resiliente y evolucione a cifras positivas. ”



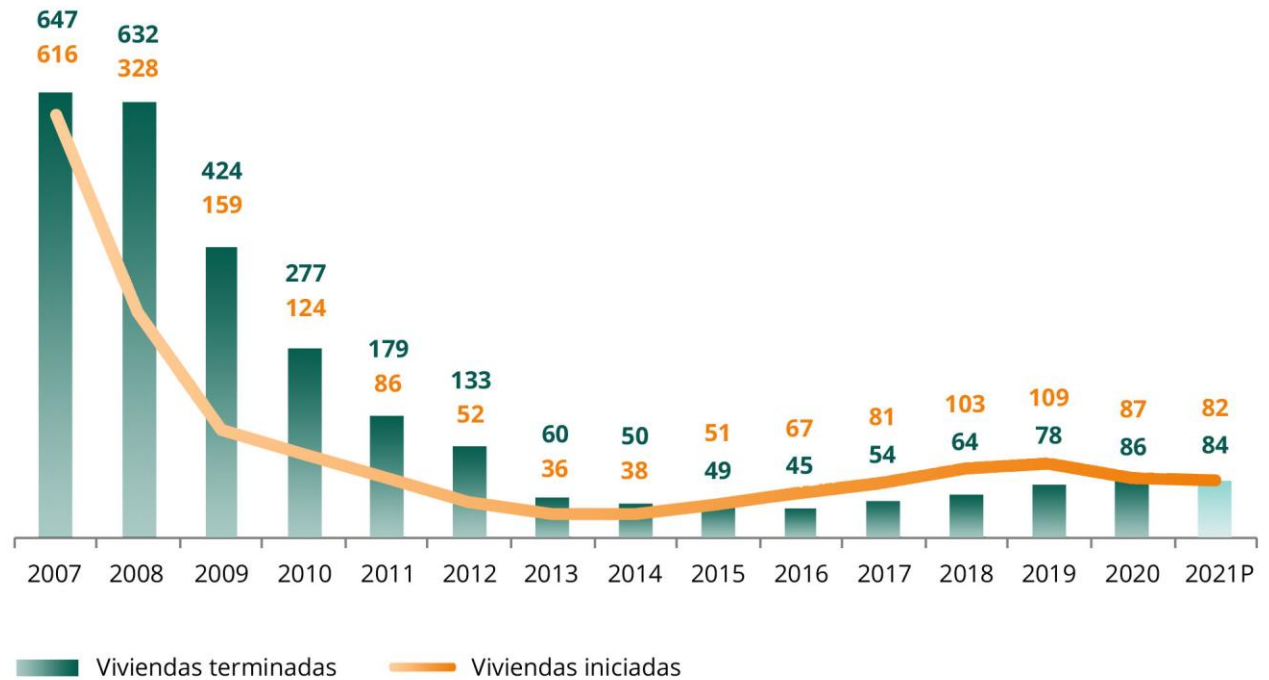
03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

Oferta

El Covid-19 sí que ha impactado en la evolución de las viviendas iniciadas. El ciclo de auge moderado de los últimos años se ha visto interrumpido y se continuará desarrollando vivienda por debajo de los niveles prepan-démicos. La incertidumbre y las exigencias financieras marcan la postura del promotor que se mantendrá en una actitud prudente a la hora de emprender proyectos, reduciendo incluso el arranque de nuevas viviendas en un 5 % respecto al 2020.

En cambio, la finalización y entrega de obra se ha podido mantener, e incluso aumentar, respecto a los últimos años. Se prevé que el 2021 acabe en torno las 84.000 viviendas terminadas, recuperando la sintonía con los proyectos iniciados y completando su finalización.

Viviendas iniciadas y terminadas (en miles)



Fuente: MITMA y elaboración propia. Nota: P (previsión).

03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

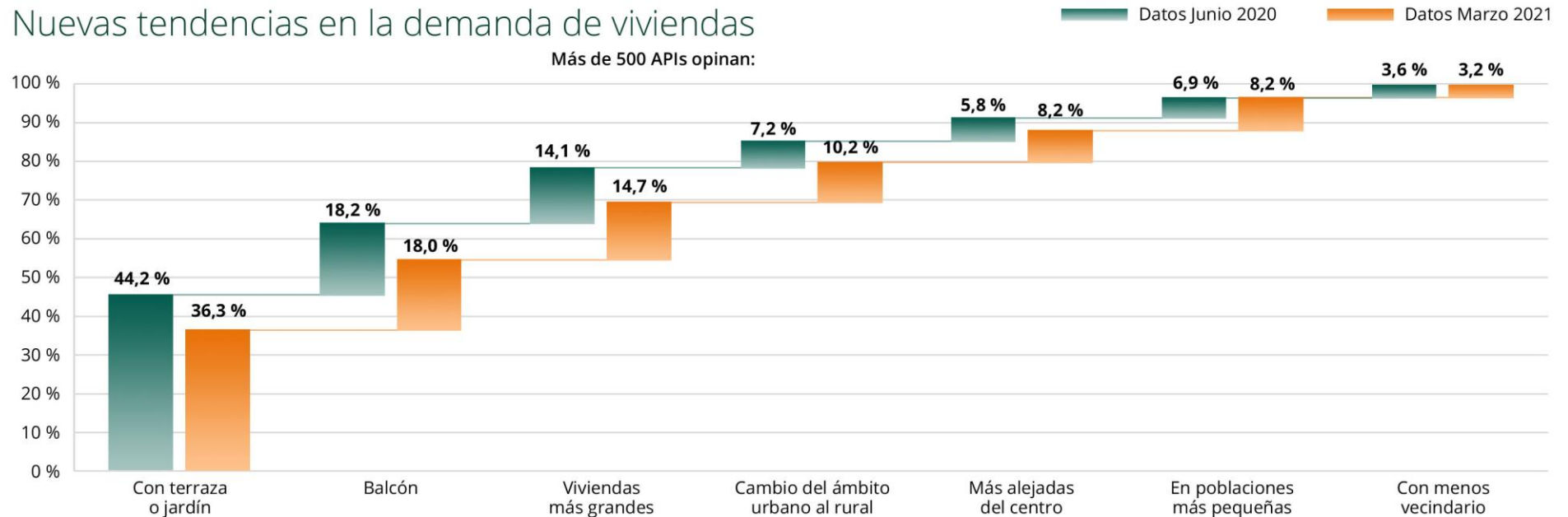
Preferencias según tipologías y ubicaciones

Después de haber transcurrido un año desde el inicio de la pandemia, se refleja aún el cambio en la tipología de vivienda más demandada que propició la crisis sanitaria. Disponer de espacios abiertos y más grandes continúan siendo algunos de los aspectos más solicitados. En este sentido, casi la totalidad de los Agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat (un 94 %) señala el incremento de demanda de espacios abiertos, mientras que en junio eran el 80 %.

En cuanto a localización, se constata como el centro va perdiendo interés a favor de zonas más alejadas, y pasa a ocupar el tercer puesto como opción preferente. La primera corona se continúa posicionando como la opción mayoritaria para buscar vivienda, con un 37 % de la demanda, y las zonas más alejadas ganan 2 puntos, atrayendo como primera opción al 18% de los demandantes.



Nuevas tendencias en la demanda de viviendas



04 **MERCADO DEL ALQUILER**

“

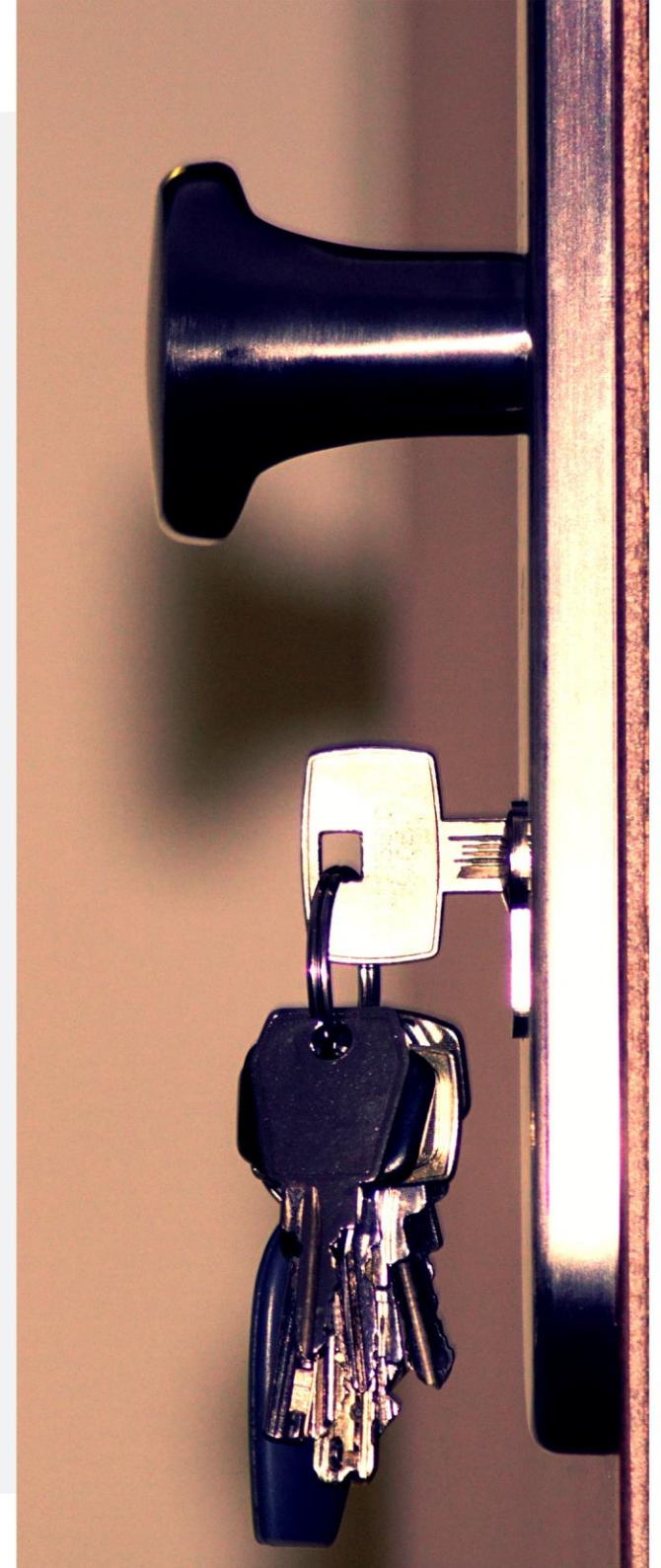
El mercado de alquiler se presenta especialmente sensible a la evolución de la pandemia y a las fluctuaciones que puedan darse con variaciones al alza o baja.

”

El mercado del alquiler muestra una leve caída en la demanda por los efectos coyunturales del Covid-19 sobre este segmento y al consiguiente cambio de comportamientos sociodemográfico.

En cuanto a precios, después de la resistencia mostrada en 2020, se ha empezado a constatar un descenso en las tasas de variación anual desde inicios de año.

Una mayor seguridad jurídica impulsaría de forma positiva a obtener incrementos de oferta y demanda con un entorno más estable.



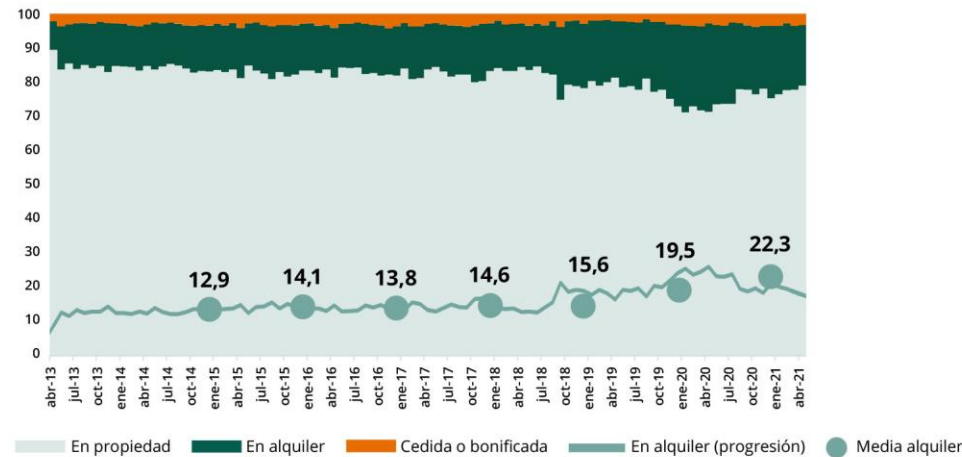
04_MERCADO DEL ALQUILER

Evolución del alquiler

La evolución creciente del mercado de alquiler se ha visto frenada por los efectos de la crisis sanitaria. La menor afluencia de estudiantes o trabajadores temporales, junto con el teletrabajo que no obliga a residir en una localidad para desarrollar la actividad, han influenciado en la caída de la demanda volviendo a los datos de 2019, especialmente en las grandes ciudades. Como promedio anual, el número de hogares que se encuentran en régimen de alquiler está en torno un 19 %. Esta ralentización en la demanda también la perciben los Agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat. Aunque siguen reflejando un buen comportamiento en el cierre de operaciones, el resultado global de las encuestas muestra cierto descenso.



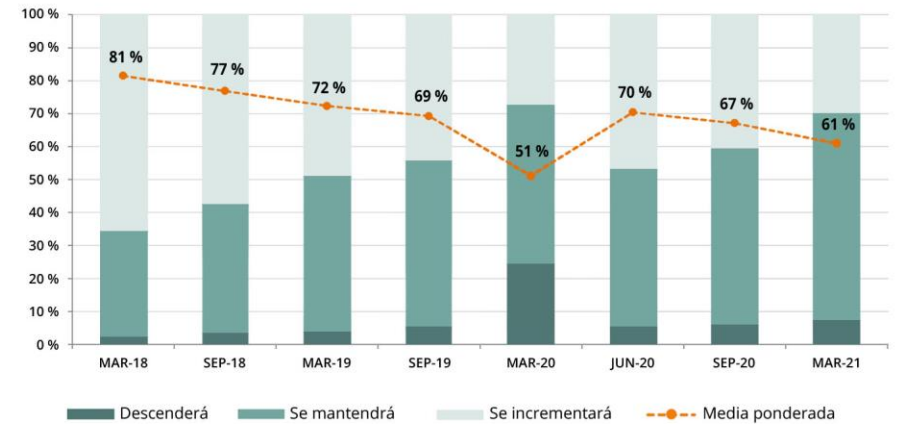
Régimen de tenencia de vivienda en alquiler en España (en %)



Fuente: CIS, encuesta mensual.

Operaciones de arrendamiento a 6 meses

Más de 500 APIs opinan:



Nota: La media ponderada ofrece un indicador de las tres valoraciones y la referencia de 50 puntos corresponde a la respuesta de mantenimiento.

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).



04_MERCADO DEL ALQUILER

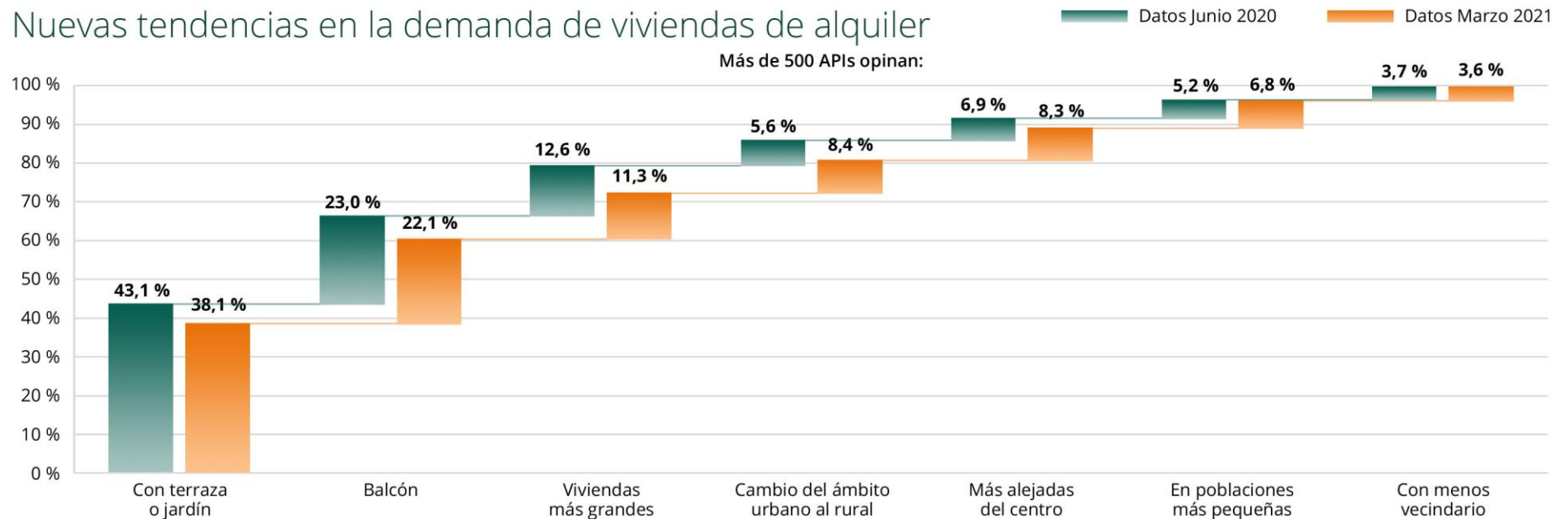
Nuevas tendencias

La demanda de vivienda de alquiler continúa priorizando los espacios abiertos al exterior en los inmuebles, aunque baja 6 puntos en relación a hace aproximadamente un año.

Lo que sí presenta una progresión creciente es el interés por alquilar fuera de las zonas más céntricas. Las viviendas más alejadas del centro, en poblaciones más pequeñas y en ámbitos rurales pasan de ser la preferencia para el 18 % de la demanda a serlo del casi 24 %.



Nuevas tendencias en la demanda de viviendas de alquiler



04_MERCADO DEL ALQUILER

Evolución del precio

El precio del alquiler presentó en 2020 una tendencia hacia la moderación con incrementos interanuales leves, situándose por debajo del 2 % a cierre de año. La bajada de la demanda y el aumento de la oferta, condicionada también por las restricciones turísticas, sobre todo en las capitales, está provocando un descenso en los precios con variaciones similares a las de 2012. En mayo de 2021 la bajada en precios se sitúa en el -6,1 %.

Teniendo en cuenta la opinión mayoritaria de la Red de Agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, se espera que los precios puedan mantenerse para los próximos meses. Igualmente, esta respuesta está totalmente sujeta a cómo evolucione la situación sanitaria, ya que el mercado está en un momento sensible a cualquier fluctuación que se pueda producir.



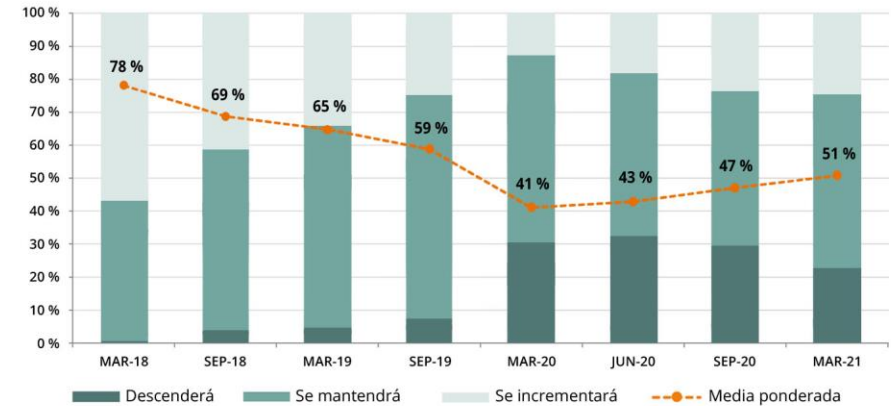
Evolución del precio medio del alquiler a nivel nacional (tasas de variación interanual)



Fuente: Servihabitat sobre la base del banco de datos y consultas a los portales inmobiliarios.

Evolución del precio en los próximos meses

Más de 500 APIs opinan:



Nota: La media ponderada ofrece un indicador de las tres valoraciones y la referencia de 50 puntos corresponde a la respuesta de mantenimiento.

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

05 ENTORNO INVERSOR

“

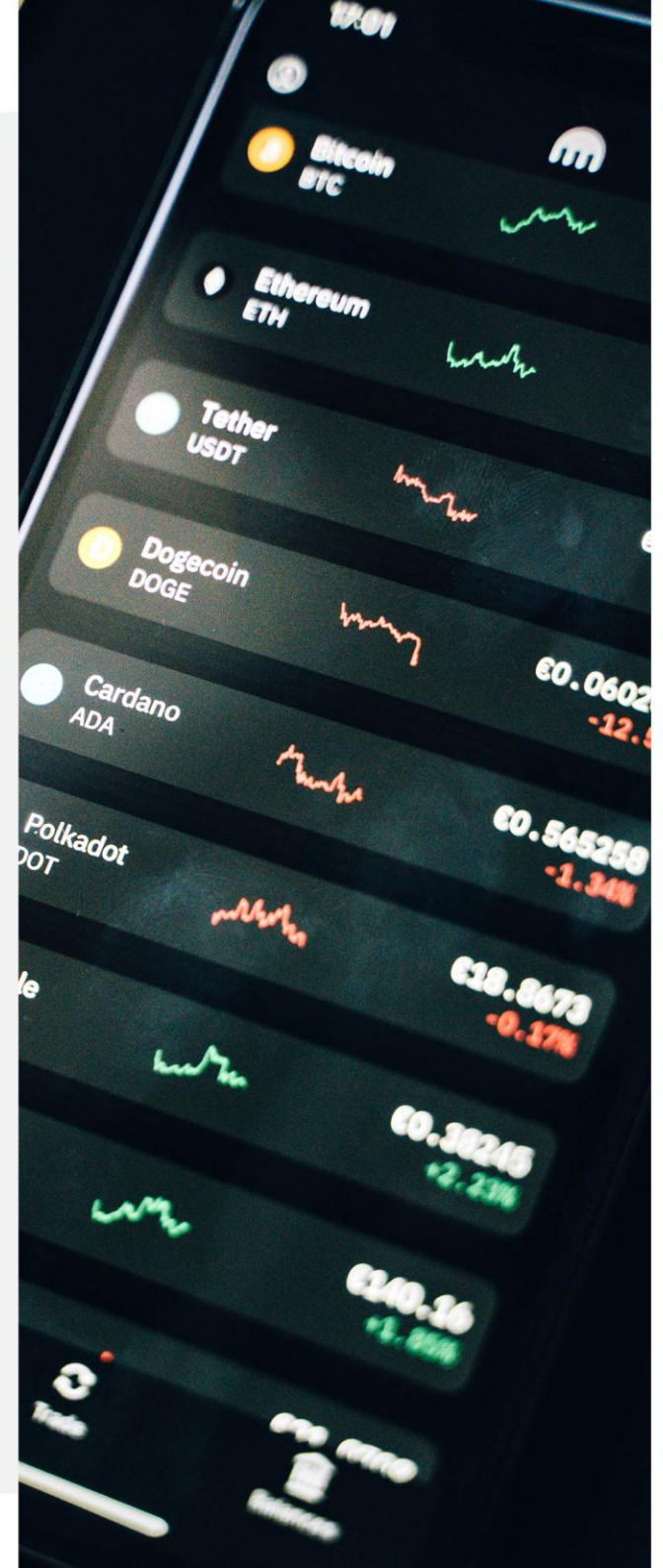
El inmobiliario continúa siendo el producto más estable y uno de los más rentables en la última década.

”

El producto inmobiliario ha vuelto a posicionarse en el último año como un gran atractivo para el interés inversor por su estabilidad y los retornos positivos.

Aunque se ha mejorado la situación en los valores bursátiles, todo apunta que en los próximos meses seguirá habiendo volatilidad en los mercados y caídas en algunos sectores y valores, lo que dificulta la búsqueda de movimientos sostenidos del precio con un enfoque a medio y largo plazo.

En paralelo se observa una tendencia de inversión hacia productos no convencionales, posicionándose el inmobiliario como valor refugio.



05_ENTORNO INVERSOR

“

El inmobiliario continúa ofreciendo unos retornos del 7,6 % añadiendo la revalorización del inmueble a la rentabilidad media generada por el alquiler.

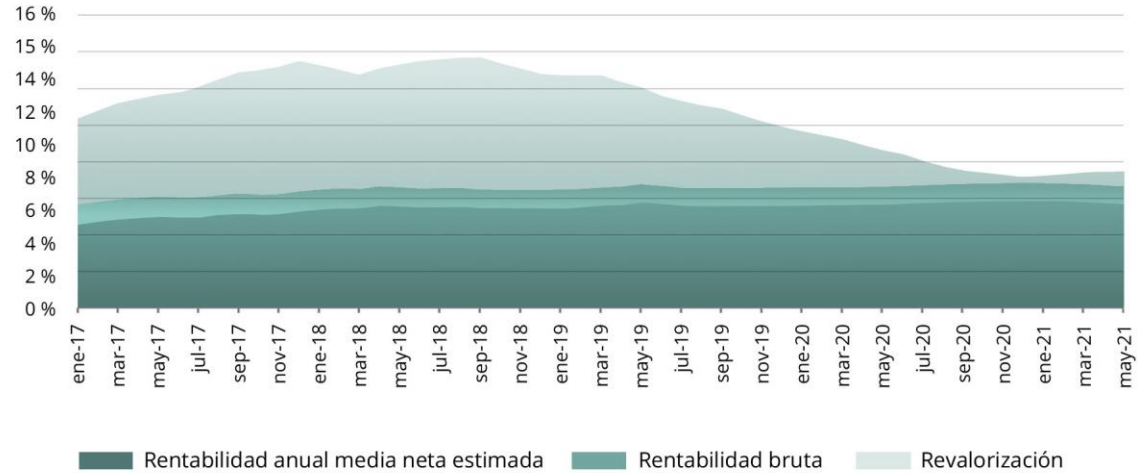
”

“

Los valores del Ibex35 remontan, aunque viendo la serie histórica y los valores actuales de rentabilidad que parecen haber alcanzado las cotas máximas, es previsible que se repita el patrón cíclico con el consiguiente descenso.

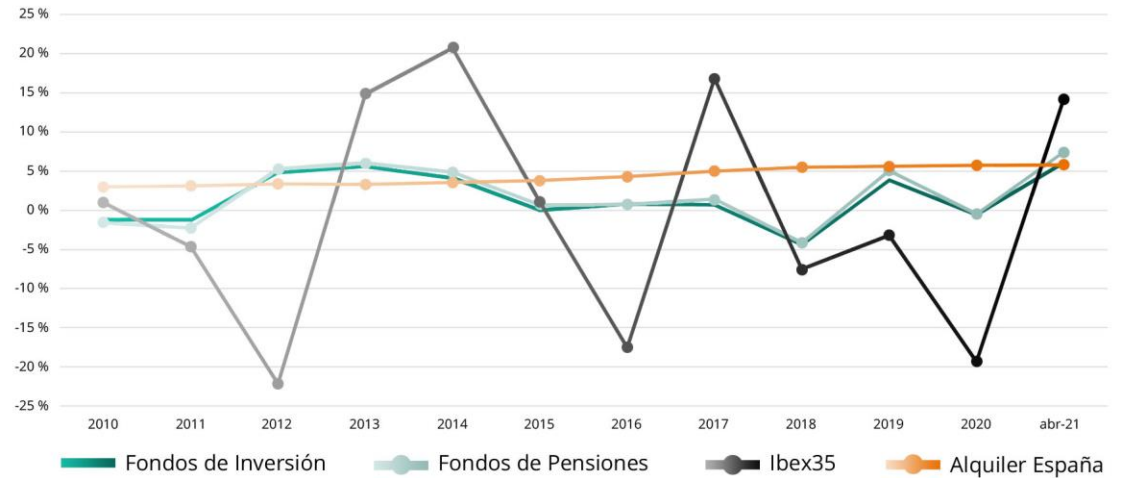
”

Rentabilidad (%) del alquiler



Fuente: Portales web, BdE. Cálculos propios de CEPREDE para estimación de "neta" y de "revalorización".

Comparativa de rentabilidad por producto



Fuente: Datos Inverco, Bloomberg y portales inmobiliarios.



05_ENTORNO INVERSOR

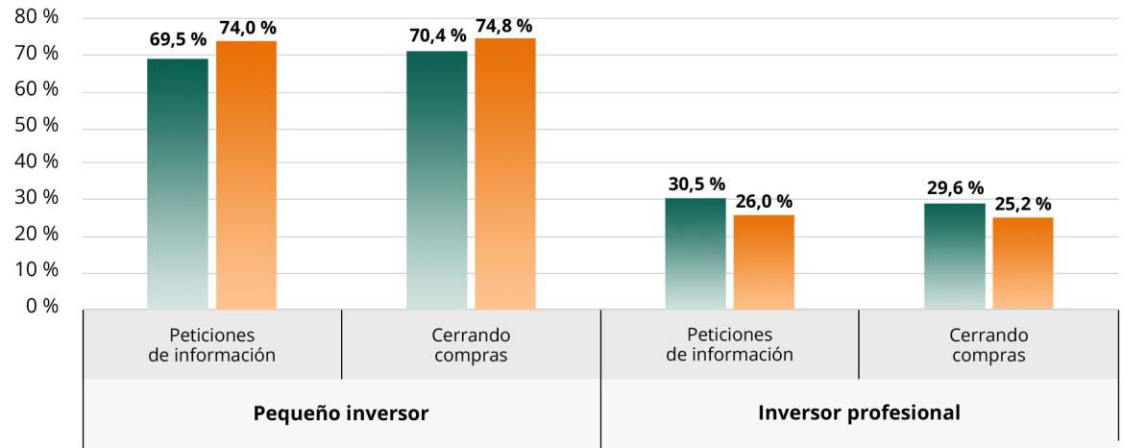
Tipología del inversor

Claramente, respecto a hace un año aproximadamente, es el pequeño inversor el perfil de cliente que más sube en el conjunto de operaciones, tanto para petición de información como para cierre de compras. Tres de cada cuatro operaciones de inversión en el sector las cierran pequeños inversores de perfil local cuya exposición a asumir riesgos es menor y buscan rentabilizar su inversión de forma segura. En este último año, el ticket medio por compra se concentra aún más en el rango de menos de 200.000 euros y crecen de forma destacada las operaciones superiores al millón de euros.



Tipo de inversor

Más de 500 APIs opinan:

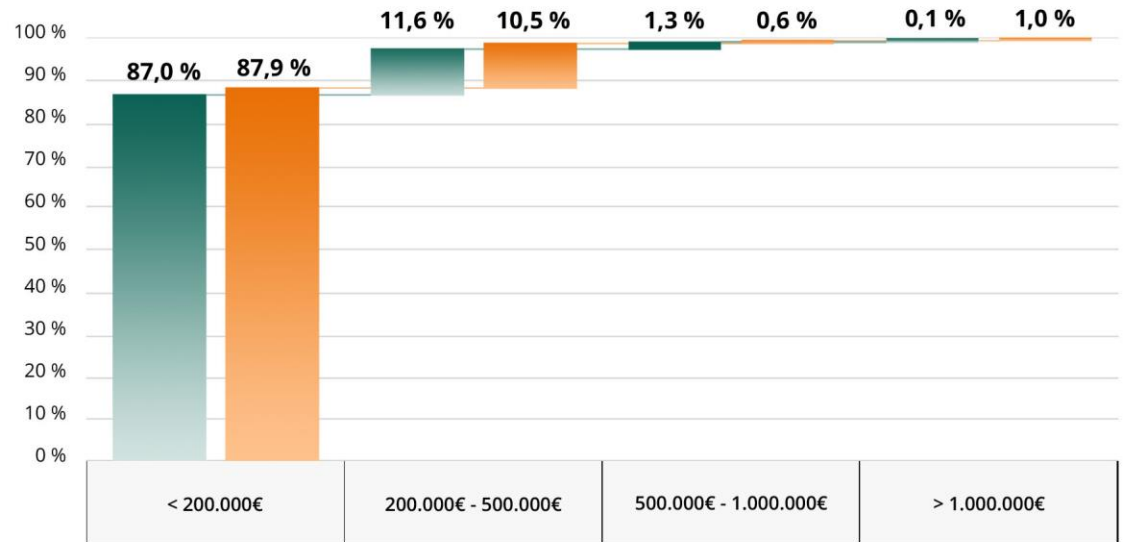


Datos Junio 2020 Datos Marzo 2021

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

Ticket medio por operación

Más de 500 APIs opinan:



Datos Junio 2020 Datos Marzo 2021

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

06

Principales datos para 2021

PIB



+6,4%

COMPRAVENTAS



510.000

+5 % vs. 2020

PRECIO



+1,4%

vs. 2020

VIVIENDAS CON ZONAS AL EXTERIOR



+50%

DE DEMANDA PARA VENTA Y ALQUILER

19%-21%



DE LOS HOGARES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

7,6%



DE RETORNO GRACIAS A LA RENTABILIDAD DEL ALQUILER Y A LA REVALORIZACIÓN

74%



DE LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN EN MANOS DE LOS PEQUEÑOS INVERSORES

FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Cuestionario especial post Covid-19 realizado en junio a una amplia muestra de más de 500 Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs). El resto de los cuestionarios mantienen una frecuencia semestral (marzo y septiembre).

HARD DATA: FUENTES OFICIALES

- 01_ Banco de España.
- 02_ Bloomberg.
- 03_ CEPREDE. Centro de Predicción Económica.
- 04_ CIS. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- 05_ Colegio General del Notariado.
- 06_ Colegio Oficial de Registradores.
- 07_ Financial Times.
- 08_ INE. Instituto Nacional de Estadística.
- 09_ Inverco.
- 10_ MEES. Ministerio de Empleo y Economía Social.
- 11_ MINECO. Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.
- 12_ MITMA. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.
- 13_ SEPE. Servicio Público de Empleo.

La información referida al mercado de alquiler que aparece en el presente documento ha sido elaborada a partir de fuentes oficiales, datos propios de la cartera de inmuebles de alquiler gestionada por Servihabitat, así como de los principales portales inmobiliarios que ofrecen viviendas en alquiler.



SERVIHABITAT **TRENDS**_SEPTIEMBRE 2021_Mercado Residencial & Inversor Local

AVISO: Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.



MADRID Avda. de Burgos, 12, planta 15 28036 Madrid

BARCELONA Ctra. d'Esplugues, 225 08940 Cornellà de Llobregat Barcelona

T: (+34) 942 049 000 contactocorporativo@servihabitat.com