

Mercado Residencial & Inversor Local

Implicaciones del COVID-19

JULIO 2020

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

ÍNDICE



01

INTRODUCCIÓN

02

**ENTORNO
MACROECONÓMICO**

03

**MERCADO Y EVOLUCIÓN
DE PRECIOS**

04

MERCADO DEL ALQUILER

05

ENTORNO INVERSOR

06

CONCLUSIÓN FINAL

01 INTRODUCCIÓN



Es innegable que la crisis sanitaria generada por el COVID-19 tiene, y va a seguir teniendo, un fuerte impacto a nivel económico y empresarial en nuestro país y en otras muchas economías internacionales. A pesar de que el estado de alarma ha provocado que a nivel de operaciones el sector presente este año tres meses prácticamente en blanco, es la incertidumbre el elemento que más puede influir en cómo siga evolucionando el mercado.

En Servihabitat hemos detectado buenos indicadores desde que se avanzó en el plan de desescalada y, aunque no se puede hablar de una “normalización”, sí que percibimos que la recuperación se está produciendo a un ritmo más rápido de lo que cabría esperar después del fuerte impacto sufrido en los últimos meses.

El mercado residencial, el de alquiler y el logístico pueden ser los menos impactados y los que más rápido recuperen ratios de normalidad, aunque los tiempos de esa recuperación vendrán muy marcados según las zonas y tipologías de producto. El mercado hotelero y resto de producto terciario, más ligados a la evolución de la actividad económica, necesitarán más recorrido para alcanzar de nuevo los niveles anteriores a la crisis sanitaria. En este contexto, la localización del activo será especialmente determinante en la recuperación.

Nuestra visión es que tenemos un sector sólido y más saneado que en anteriores crisis, como la de 2008 en la que, como se aprecia en las curvas de recuperación, el efecto sobre el sistema fue intenso y a largo plazo. En esta ocasión, nos encontramos con un impacto ,hasta el momento, más coyuntural y ante un sector más profesionalizado y que sigue atrayendo el interés inversor. Un interés que en este momento está principalmente protagonizado por el pequeño y mediano inversor, que ve en el inmobiliario un interesante valor refugio con buenas rentabilidades y, sobre todo, estabilidad.

Estamos seguros de que el empuje e iniciativa de todos los actores del sector, la recuperación de la confianza por parte de la población y un buen plan de apoyo institucional -que creemos esencial teniendo en cuenta que es uno de los sectores clave en la creación de empleo y reactivación económica- van a permitir una rápida recuperación en los próximos meses que nos lleve de nuevo a datos positivos en los principales indicadores durante el segundo semestre de 2021.

Es tarea de todos y en Servihabitat seguimos comprometidos en trabajar incansablemente para recuperar la normalidad lo antes posible. Estamos convencidos que así será.

01_INTRODUCCIÓN

En el contexto actual el inmobiliario se consolida, más si cabe, como valor refugio para el inversor. En un momento en que la alta volatilidad es la tónica en muchos de los segmentos de inversión, la estabilidad que presenta el inmobiliario está siendo clave para atraer a los inversores que buscan buenas rentabilidades, pero con bajo riesgo.

Los crecimientos sostenidos en el mercado del alquiler y la revalorización de los inmuebles están ofreciendo una rentabilidad global en torno al 8%, muy por encima de retornos medios de fondos o bursátiles.

Es destacable que el momento actual está generando un cambio en el tipo de inversor: mientras que en otras épocas eran los grandes inversores internacionales corporativos los que capitalizaban las operaciones, hoy en día es el pequeño y mediano inversor el que se muestra más activo.



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

El impacto del COVID-19 sobre la economía global y la española será relevante en 2020. Existen varias previsiones, pero todas ellas tienen una elevada incertidumbre que depende de la eficacia de las medidas de política económica adoptadas, de la posibilidad de que haya rebotes, de la disponibilidad de una vacuna y de la reacción de los consumidores.

En esta crisis, el impacto directo sobre el sector inmobiliario es menor, aunque el indirecto puede ser relevante teniendo en cuenta la caída del PIB. Por tanto, lo importante es saber cómo será la recuperación. En España el aumento del gasto en muchos sectores, a partir de los datos de transacciones de tarjetas y TPV, ha sorprendido positivamente con previsiones que indican un rebote importante del crecimiento en 2021. En cuanto a sectores, serán los más afectados los que pueden aportar más a la recuperación, por lo que, para que esta sea vigorosa, será precisa una contribución sustancial del sector de restauración y alojamientos con la participación de la mejora del sector industrial y la construcción.



José García Montalvo Catedrático de Economía de la UPF

“ El PIB podría sufrir una caída en torno al 9% para mostrar una rápida recuperación en 2021. ”

02 ENTORNO MACROECONÓMICO

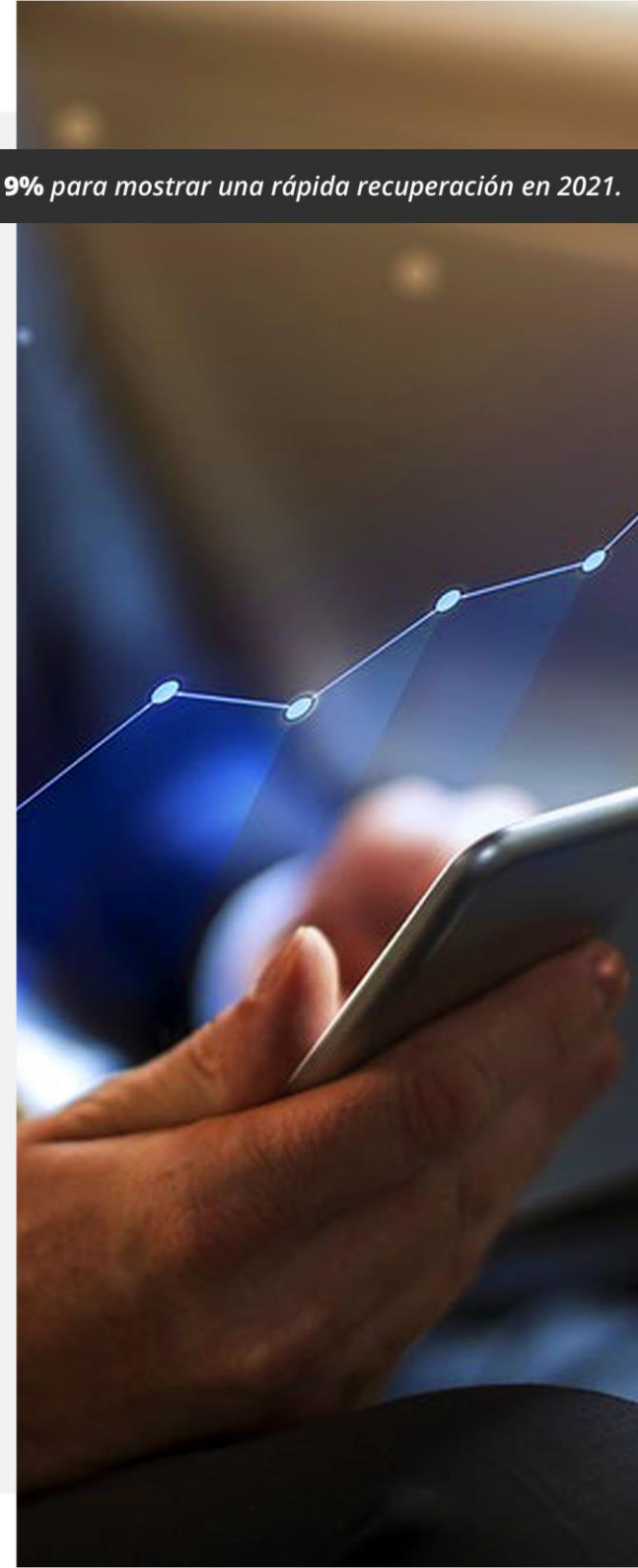
“

La tasa de desempleo se incrementará más de 5 puntos porcentuales en 2020, con la previsión de que se recupere a finales de 2021 a los niveles de 2019.

”

Es complejo plantear un escenario único ante la incertidumbre de cómo evolucionará en los próximos meses la crisis sanitaria, desconociendo si habrá rebotes de la enfermedad y si se deberán tomar de nuevo medidas excepcionales que vuelvan a impactar sobre la actividad y, por tanto, en la economía del país.

Todos estos elementos marcarán claramente cuál será el escenario final que tendremos este año en los datos macroeconómicos.



02_ENTORNO MACROECONÓMICO

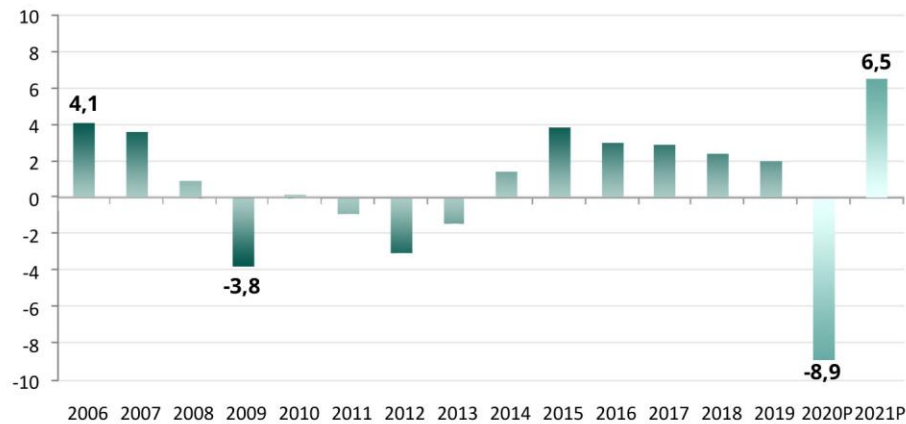
“

A pesar del alto impacto sobre los datos de PIB y desempleo para este año se espera un inicio de recuperación a partir de la segunda mitad de 2021. Este comportamiento difiere del que se vió en la crisis de 2008 con unos descensos más lentos pero más prolongados que se trasladaron con la misma tendencia a las fases de recuperación.

”

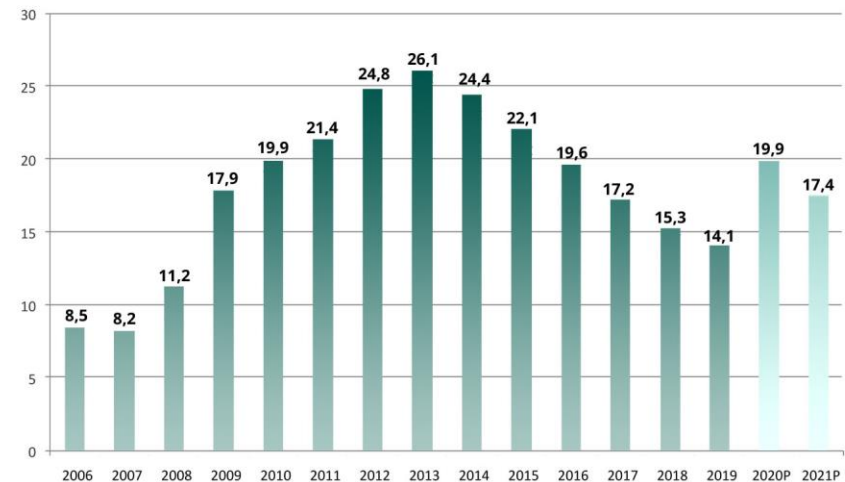


PIB (% variación anual)



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

Tasa de desempleo (%)



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

02_ENTORNO MACROECONÓMICO

“

La prima de riesgo sufrió un incremento inicial coincidiendo con la declaración del estado de alarma, pero se ha recuperado, presentando en mayo un nivel por debajo de los cien puntos. La confianza del consumidor ha bajado notablemente y se sitúa 44 puntos por debajo respecto a hace un año.

”

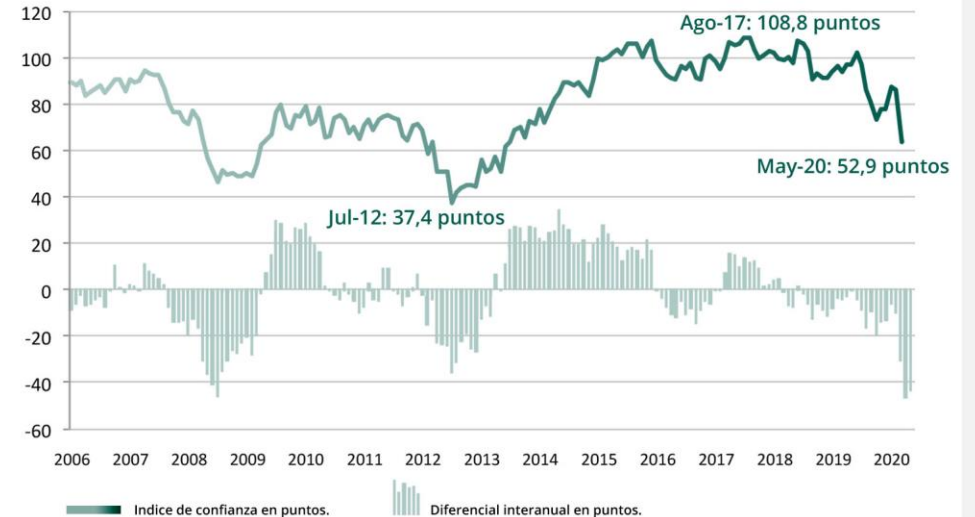


Prima de riesgo (puntos básicos)



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas TIMES.

Confianza del consumidor (en puntos)



Fuente: CIS e ICO.

“ El precio de la vivienda bajará un 5,7% este año y un 3,3% en 2021. ”

03

MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

La ralentización de las compraventas que se venía registrando y que estaba condicionada por la normativa hipotecaria desde el segundo semestre de 2019, se ha visto acentuada a partir del mes de marzo por el Covid-19, con una parada forzosa de la actividad.

Los precios se verán afectados los dos próximos ejercicios, aunque no es uno de los indicadores más impactados debido a la actual solidez del sector y el bajo apalancamiento. Si la situación evoluciona de forma favorable, y no hay que recurrir de nuevo a medidas excepcionales que vuelvan a frenar la actividad económica, los precios podrían volver a recuperarse a partir del segundo semestre de 2021.

“

El año cerrará con una previsión de casi 420.000 compraventas, un 26% menos respecto al año pasado.

”



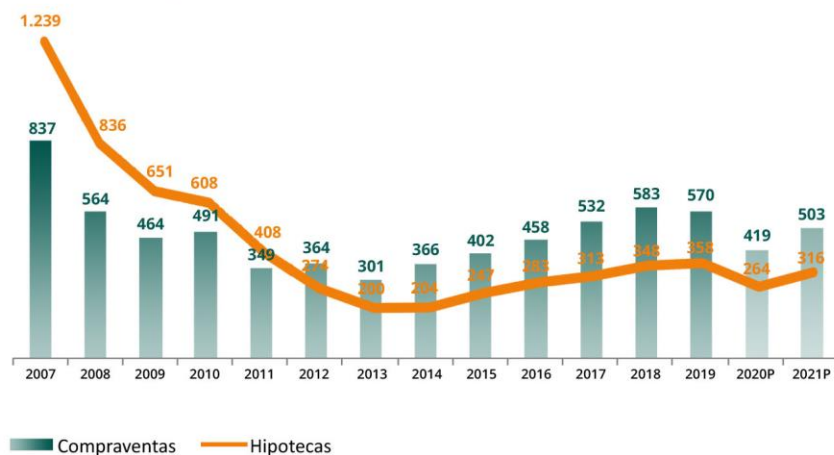
03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

Compraventas y transacciones

La previsión es que para este 2020 el total de compraventas se aproxime a las 420.000 operaciones, un descenso de en torno el 26% respecto al año anterior, pero que mantiene mensualmente, exceptuando los meses de estado de alarma, unos buenos ritmos similares a los registrados en 2017. Según la información que maneja la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat también registra esta tendencia bajista. El incremento respecto a los datos de marzo en las respuestas de los agentes que consideran que aumentarán las operaciones se explica por la recuperación de las compraventas que durante estos últimos meses han quedado paralizadas por aspectos administrativos.



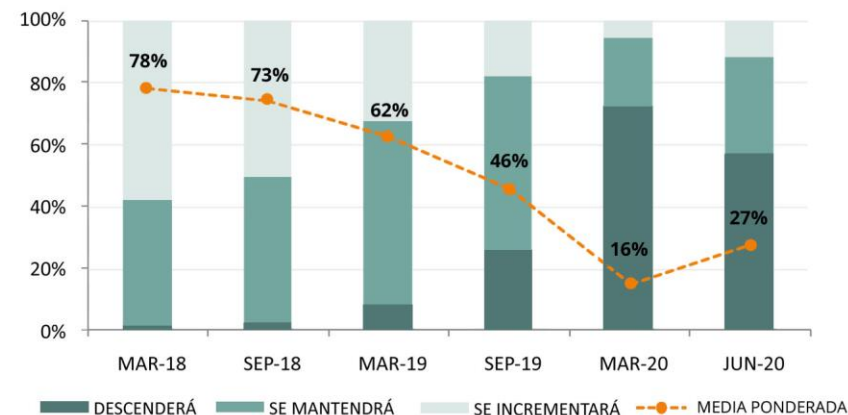
Compraventa de viviendas e hipotecas (en miles)



Fuente: INE, MITMA Y CEPREDE.

Operaciones de compraventa a 6 meses

Más de 750 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).



03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

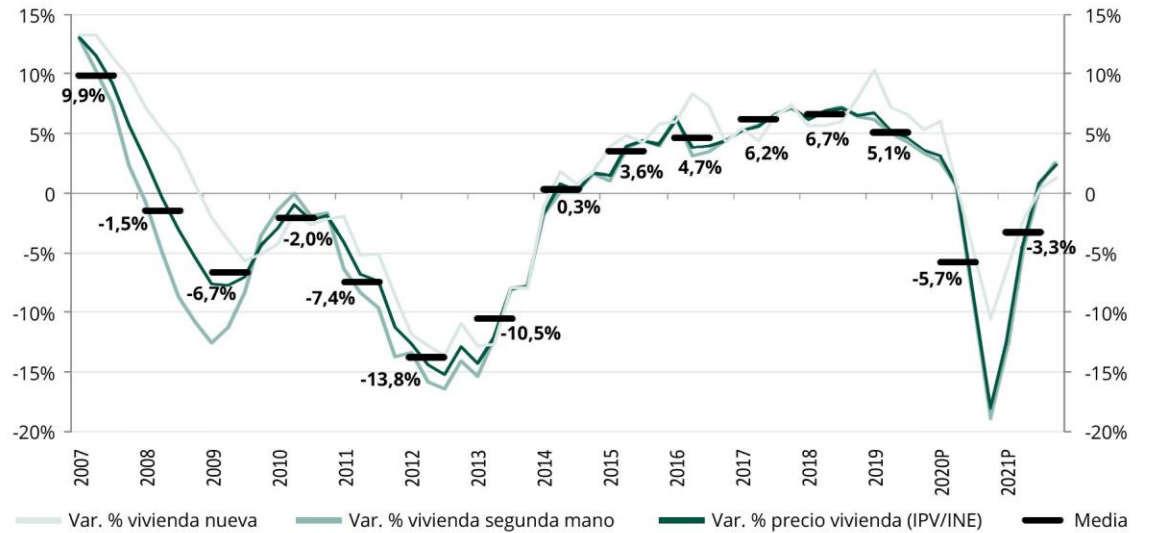
El precio de la vivienda

A diferencia de la crisis de 2008, la situación actual impacta sobre un sector y un mercado mucho más saneados. Empresas más sólidas, con menor apalancamiento y con planes de crecimiento sostenibles a largo plazo hacen que la incidencia sobre el precio no sea tan significativa como lo sería ante otro escenario.

Con un ritmo de crecimiento del 3,2% en el primer trimestre, la previsión es que los precios muestren un descenso del 5,7% en el cómputo global del año.

De cara al próximo año, se espera que el precio de la vivienda inicie una recuperación progresiva con porcentajes que se sitúan en el -3,3%. Será a partir del segundo semestre de 2021 cuando se volverán a registrar valores positivos. La obra nueva, con menor oferta en el mercado, sufrirá menos la caída que la segunda mano e iniciará algunos meses antes la recuperación a cifras positivas.

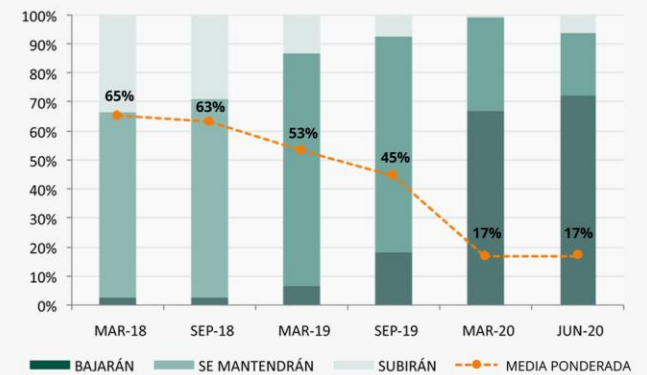
Evolución del precio de la vivienda (IPV)



Fuente: INE y elaboración propia.

Evolución de precios para los próximos 6 meses

Más de 750 APIs opinan:



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

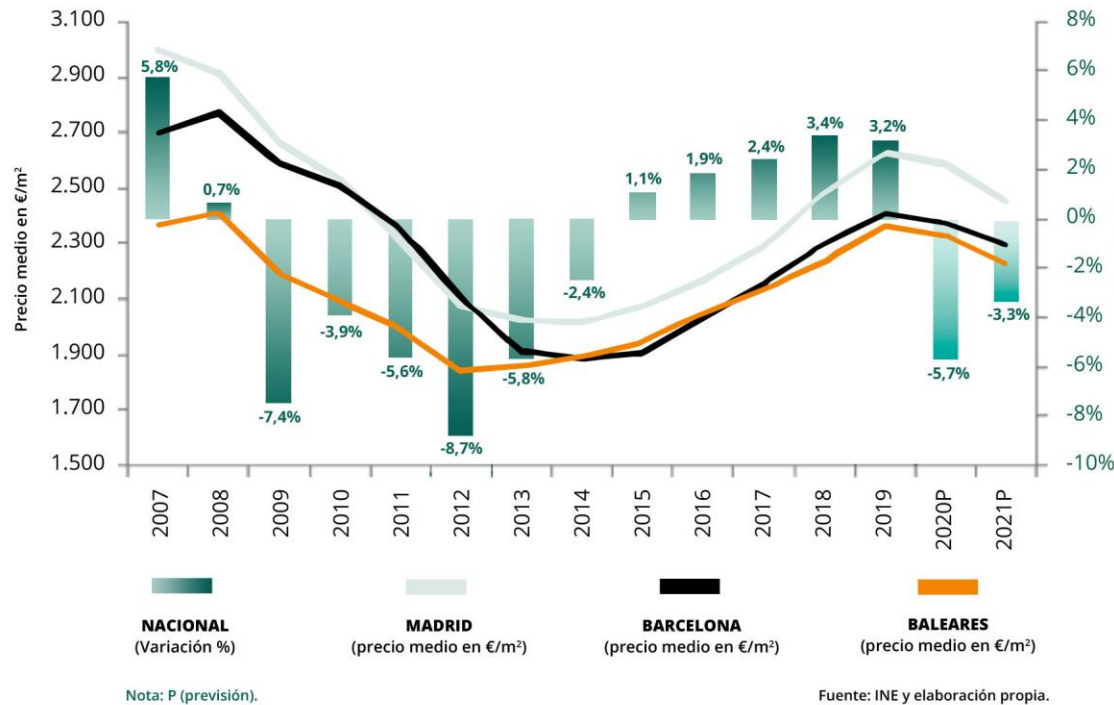
Nota: La media ponderada ofrece un indicador de las tres valoraciones y la referencia de 50 puntos corresponde a la respuesta de mantenimiento.

03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

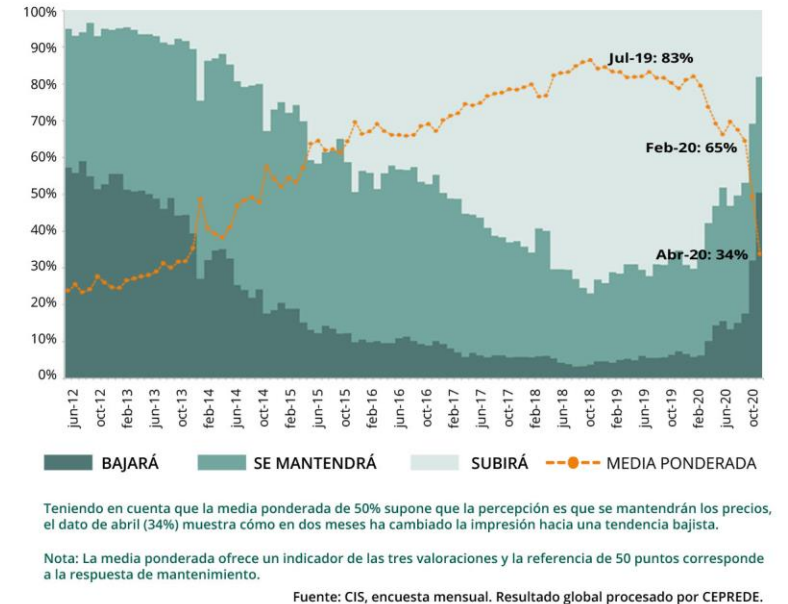
El precio de la vivienda

En cuanto a precios, los datos indican que Barcelona y Baleares resisten mejor a diferencia de Madrid, que notará más el descenso aunque el precio medio en €/m² continúa por encima. El volumen de obra nueva y el de una oferta de producto que, bajo unas características comunes (como es el valor medio de la vivienda) ya ha ido reduciendo precios, son factores que condicionan este comportamiento en las diferentes ciudades y sus áreas metropolitanas.

Evolución de precio en la vivienda libre



Evolución de precios durante los próximos meses



El segundo semestre del próximo año se prevé que las cifras puedan volver a retomar los crecimientos moderados.



03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

Oferta

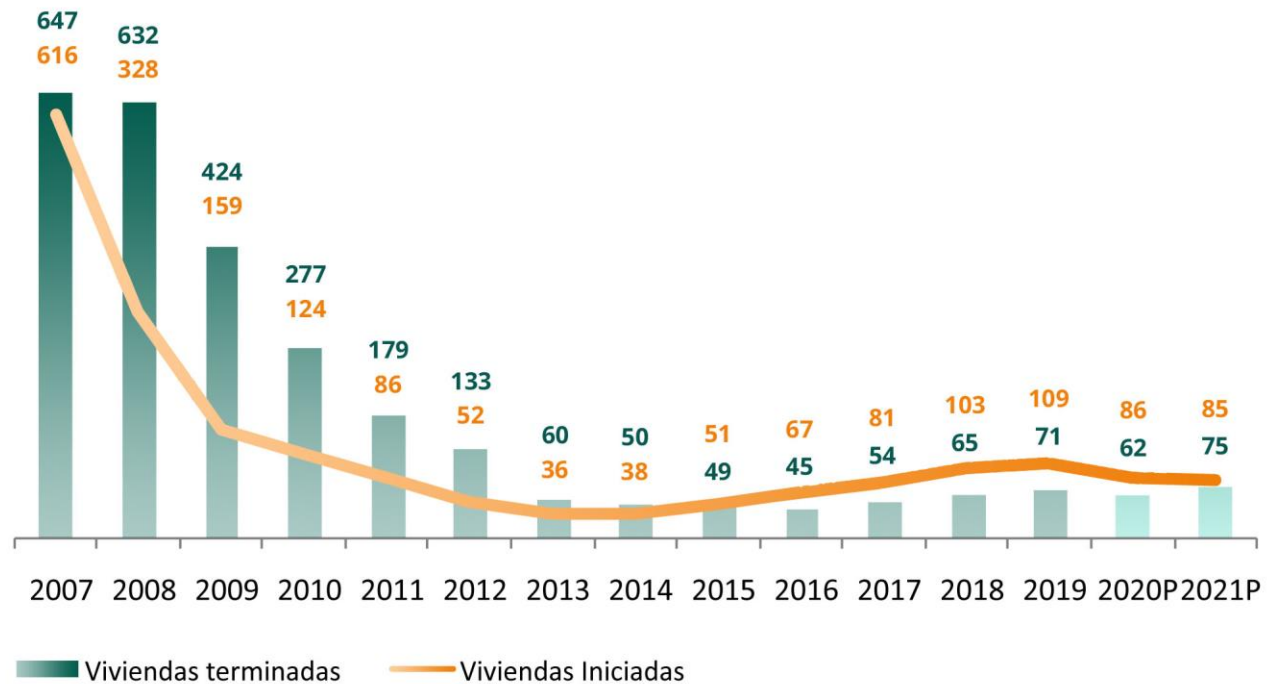
El ritmo de las viviendas iniciadas y terminadas se desacelera respecto el 2019, año que, a pesar de mantener una tendencia positiva, ya registró un incremento porcentual menor después de los aumentos del 2017 y 2018.

Se calcula que los proyectos iniciados bajarán un 20% respecto al año pasado, mientras que los terminados lo harán en un 12%.

La incertidumbre actual de la evolución de la situación, que es la que marcará el contexto macroeconómico y, por tanto, el impacto en la economía local, tiene una gran influencia en el arranque de nuevos proyectos, así como en la continuidad de los que están en marcha.

Esta prudencia se prevé que se mantenga para 2021 en cuanto al inicio de viviendas, mientras que las terminadas aumentarán de nuevo una vez pasen los meses de desarrollo.

Viviendas iniciadas y terminadas (en miles)



Fuente: MITMA y elaboración propia.

03_MERCADO Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS

Preferencias según tipologías y ubicaciones

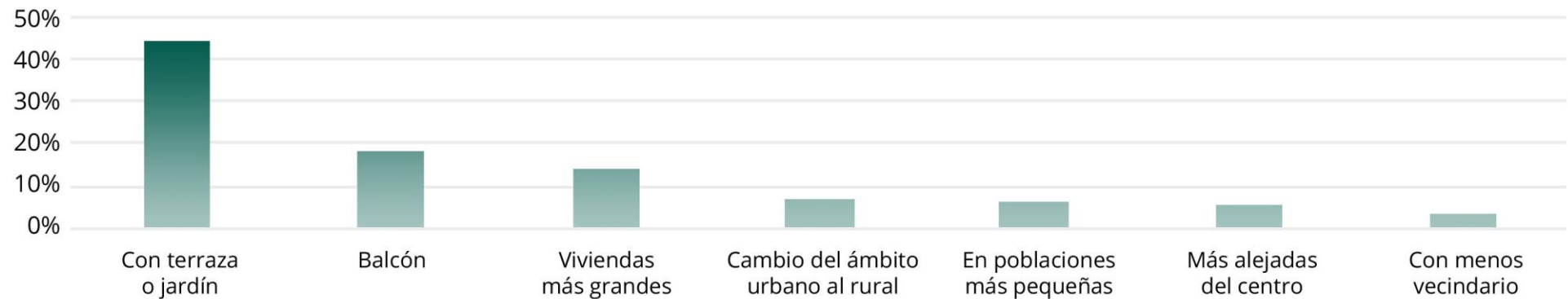
La actual crisis sanitaria ha provocado cambios en la tipología de vivienda más demandada. Los clientes dan más importancia a elementos como terrazas, jardines y balcones tras el confinamiento y buscan inmuebles más grandes. El 80% de los Agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat consultados identifican claramente entre sus clientes la tendencia del incremento de demanda de espacios exteriores en las viviendas.

A nivel de localización se observa que la primera corona de ciudades grandes y medias se sitúa con fuerza como principal localización de la demanda, con un 35%, a pocos puntos del centro de las ciudades que sigue atrayendo como primera opción a más del 27% de los demandantes.



Nuevas tendencias en las demandas de vivienda

Más de 750 APIs opinan:



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

04

MERCADO DEL ALQUILER

El mercado del alquiler sigue en plena consolidación y los datos apuntan que los próximos meses la demanda presentará una tendencia al alza.

La incertidumbre del momento condiciona la decisión de compra y el régimen de alquiler se convierte en la elección preferencial hasta ver cómo evoluciona el contexto.



04_MERCADO DEL ALQUILER

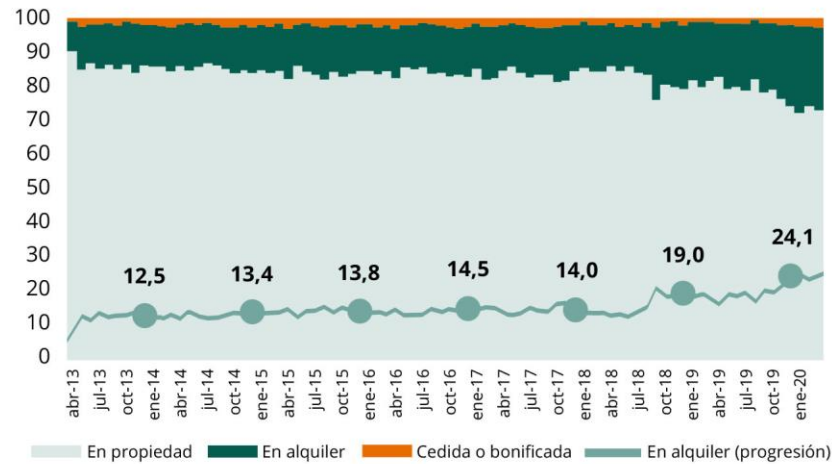
Evolución del alquiler

Si hasta el momento se puede ver una evolución mensual creciente, siendo ya el 24,1% de los hogares que se encuentran en régimen de alquiler, se prevé que durante los siguientes seis meses las operaciones de arrendamiento se incrementen de forma significativa.

Con tan solo 3 meses de diferencia, casi el doble de Agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat considera que se cerrarán más operaciones en este segmento de mercado.



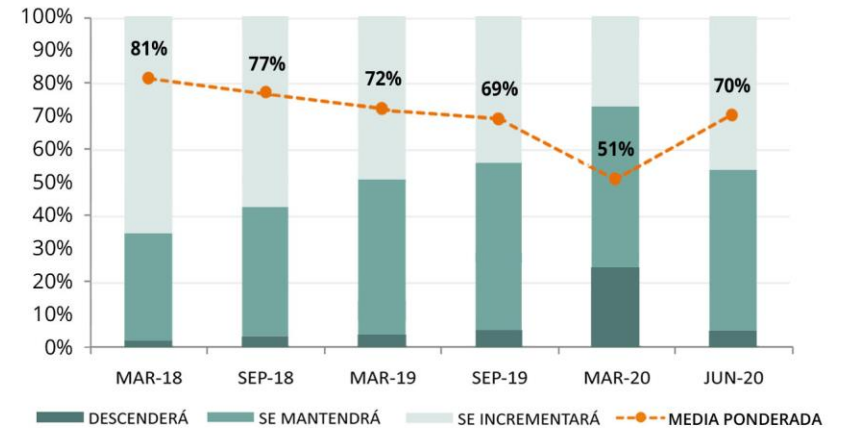
Régimen de tenencia de vivienda en alquiler en España (en %)



Fuente: CIS, encuesta mensual.

Operaciones de arrendamiento a 6 meses

Más de 750 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

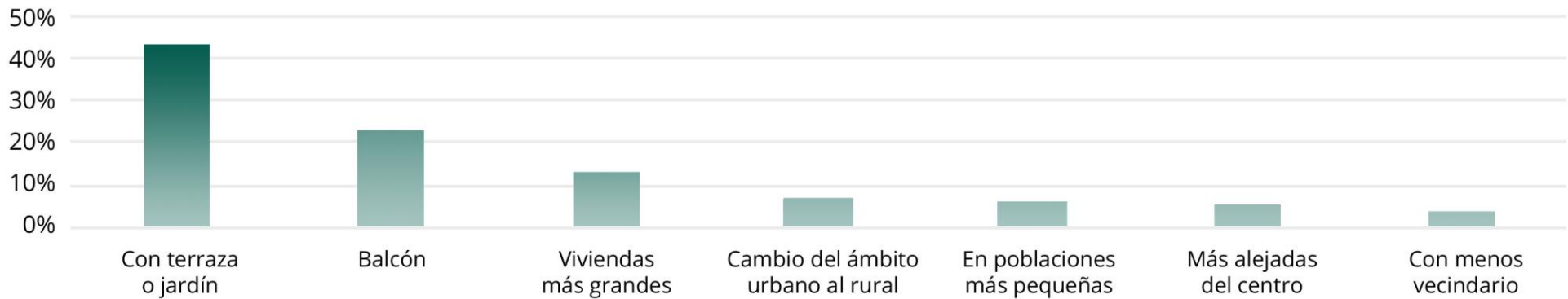
Es unánime el cambio de tendencia en la tipología del inmueble que se solicita.

Las viviendas con terraza y/o jardín, y las que tienen balcón son las más buscadas en estos momentos, con un aumento de la demanda en torno al 43% y el 23%, respectivamente.



Nuevas tendencias en las demandas de vivienda de alquiler

Más de 750 APIs opinan:



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

04_MERCADO DEL ALQUILER

“ La demanda de viviendas de alquiler crecerá, mientras que el precio presenta una tendencia hacia la moderación con incrementos leves. ”

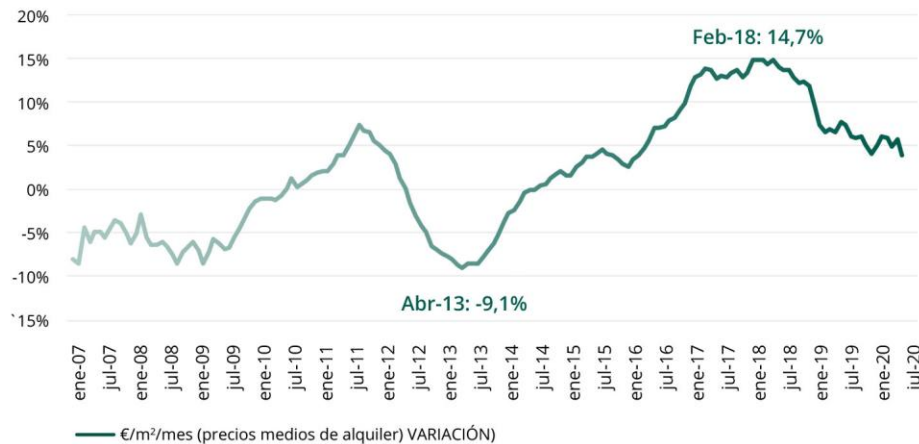
Evolución del precio

Se puede continuar hablando de una variación anual al alza en el precio del alquiler a nivel nacional, pero este mercado muestra una tendencia hacia la moderación con incrementos leves de un 3,6% interanual en mayo de 2020, después del pico registrado en 2018. A pesar del previsible aumento de oferta al parque de vivienda de alquiler, por el hecho de sumarse las viviendas que hasta ahora estaban destinadas a uso vacacional, no parece que vaya a tener un efecto sustancial en el precio.

Este comportamiento también se ve reflejado en la opinión mayoritaria de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, donde el 49,3% opina que los precios se mantendrán. El resultado global refleja una nota de 43 puntos porcentuales, ligeramente superior a marzo de 2020, lo que refleja esta leve presión al alza.

En cambio, sí que se percibe que las viviendas estarán de media algunos días más en el mercado (pasando de 45 en marzo a 52 en junio), no porque existan dudas en la intención de alquiler, sino por la búsqueda de mejor precio y de nuevas características.

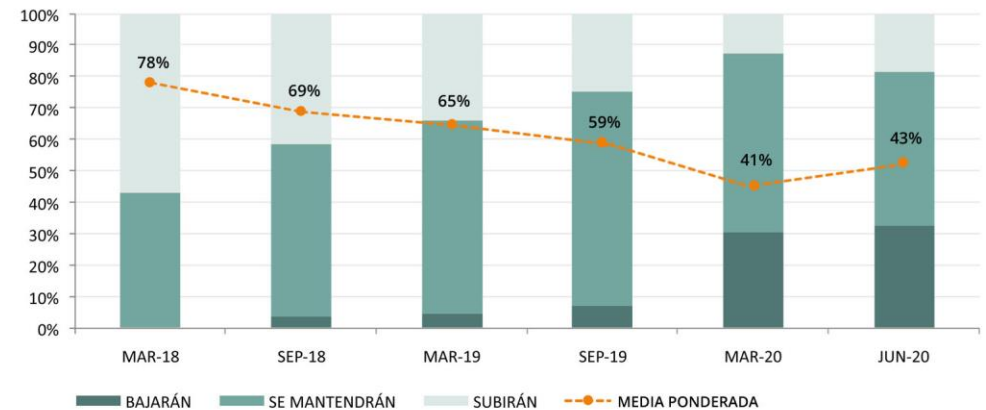
Evolución del precio medio del alquiler a nivel nacional (tasas de variación interanual)



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

Evolución del precios en los próximos meses

Más de 750 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.

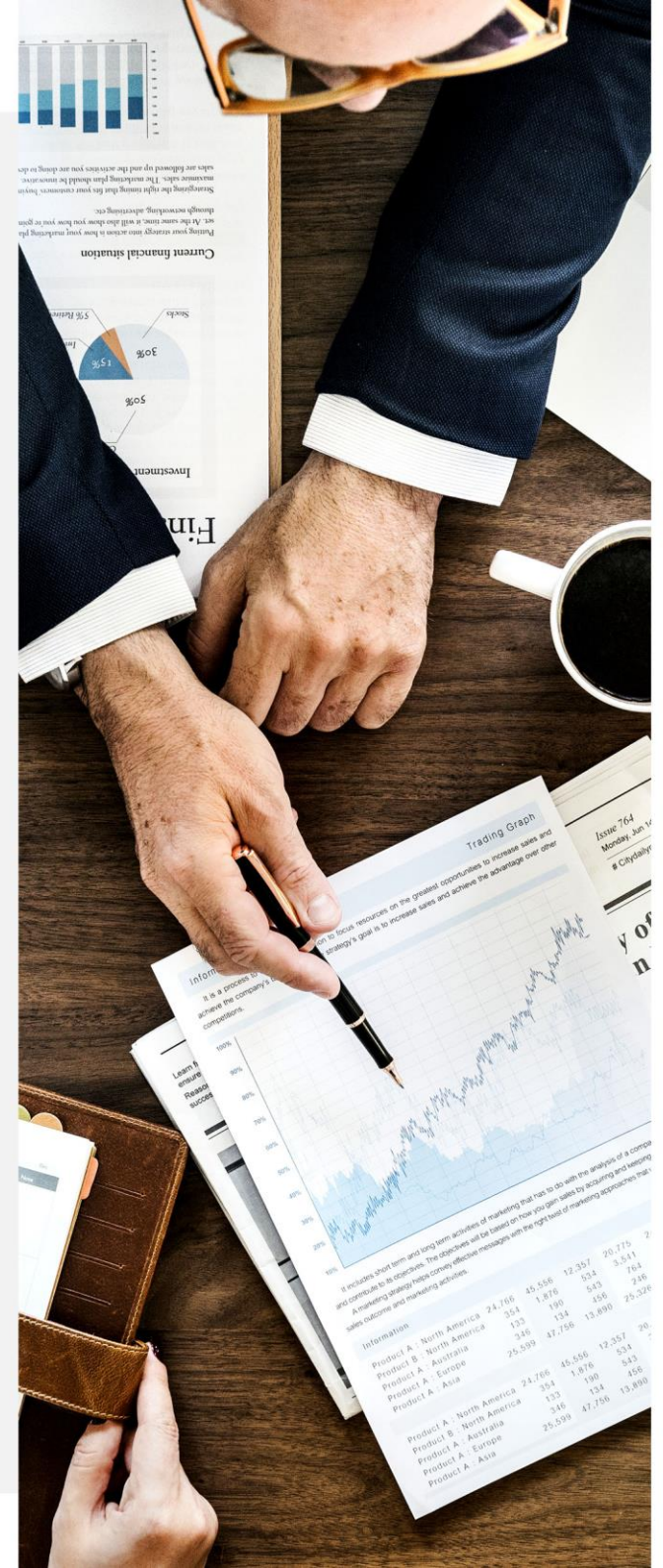
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

05 ENTORNO INVERSOR

La coyuntura actual ha incrementado el interés inversor en el producto inmobiliario. La estabilidad y los buenos retornos respecto a otros valores de inversión siguen consolidando al inmobiliario como un valor refugio.

El COVID-19 ha generado una incertidumbre económica que se ha trasladado rápidamente a otros valores de carácter más volátil, especialmente a todas las inversiones financieras relacionadas con valores bursátiles.

Añadiendo la revalorización del inmueble a la rentabilidad media generada por el alquiler, el inmobiliario se sitúa en un retorno del 8%. Un dato muy por encima del que presentan otros productos de inversión como el bono a diez años, los fondos de inversión o pensiones o el Ibex-35.



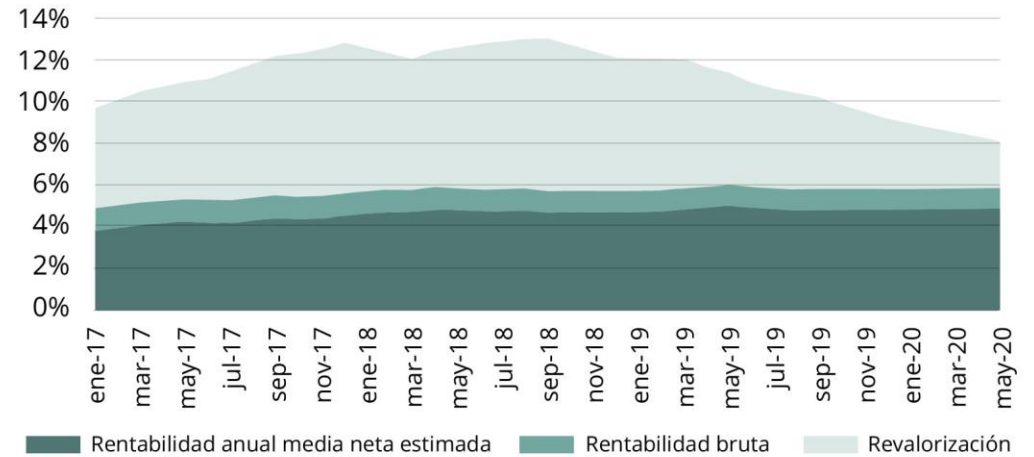
05_ENTORNO INVERSOR

“

El inmobiliario ofrece actualmente unos retornos de cerca del 8% mientras que el Ibex o los fondos de inversión presentan cifras en negativo.

”

Rentabilidad (%) del alquiler



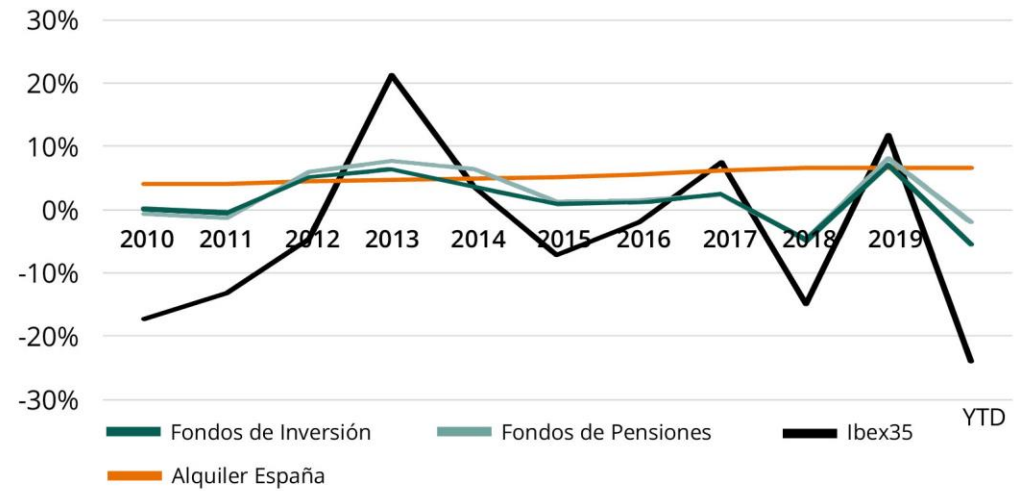
Fuente: Portales web, Bde. Cálculos propios de CEPREDE para estimación de "neta" y de "revalorización".

“

A diez años el inmobiliario se consolida como el valor más estable y rentable.

”

Comparativa de rentabilidad por producto



Fuente: Datos Inverco, Bloomberg y portales inmobiliarios.



05_ENTORNO INVERSOR

Tipología del inversor

La tipología de inversor ha cambiado notablemente con la situación actual. Mientras que en el primer trimestre, en línea con ejercicios anteriores, las operaciones de inversión estaban protagonizadas mayoritariamente por inversores corporativos, a día de hoy es el pequeño y mediano inversor el que presenta un mayor interés por el producto inmobiliario.



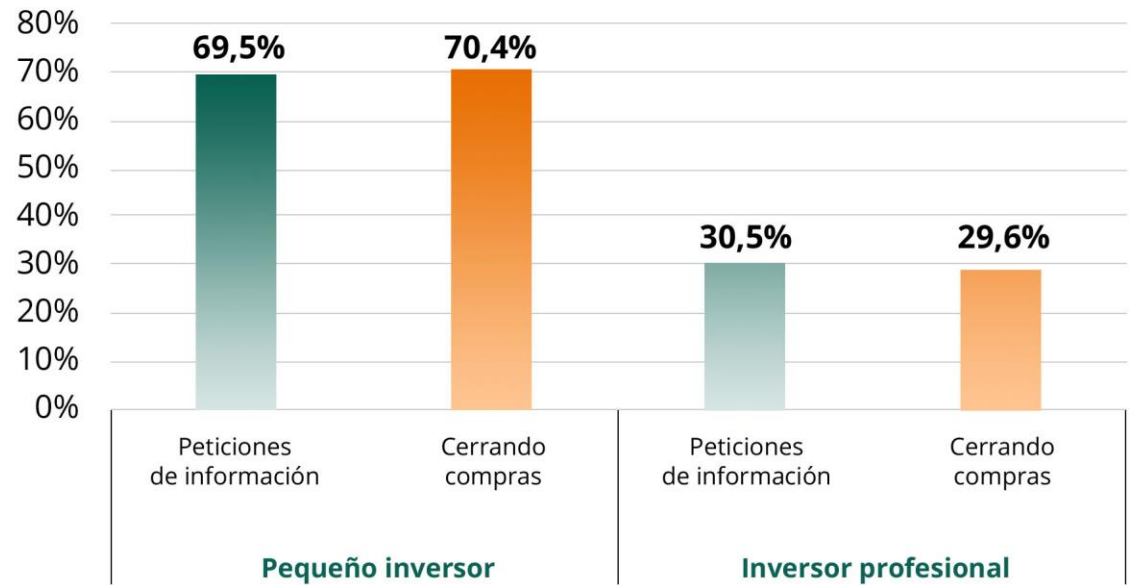
Tipo de inversor

Más de 750 APIs opinan:

“

El 70% de las operaciones de inversión en el sector las están cerrando los pequeños inversores.

”



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

05_ENTORNO INVERSOR



Aunque nuestro país sigue atrayendo el interés de los grandes fondos, la actual situación está generando una ralentización de las operaciones protagonizadas por este perfil de inversor que se encuentra más a la expectativa de la evolución económica de los próximos meses para actualizar sus planes. En cambio, el pequeño inversor local ve en el inmobiliario un proyecto estable y una buena oportunidad coyuntural gracias a la contención o ajuste de precios y a la creciente demanda del mercado de alquiler.

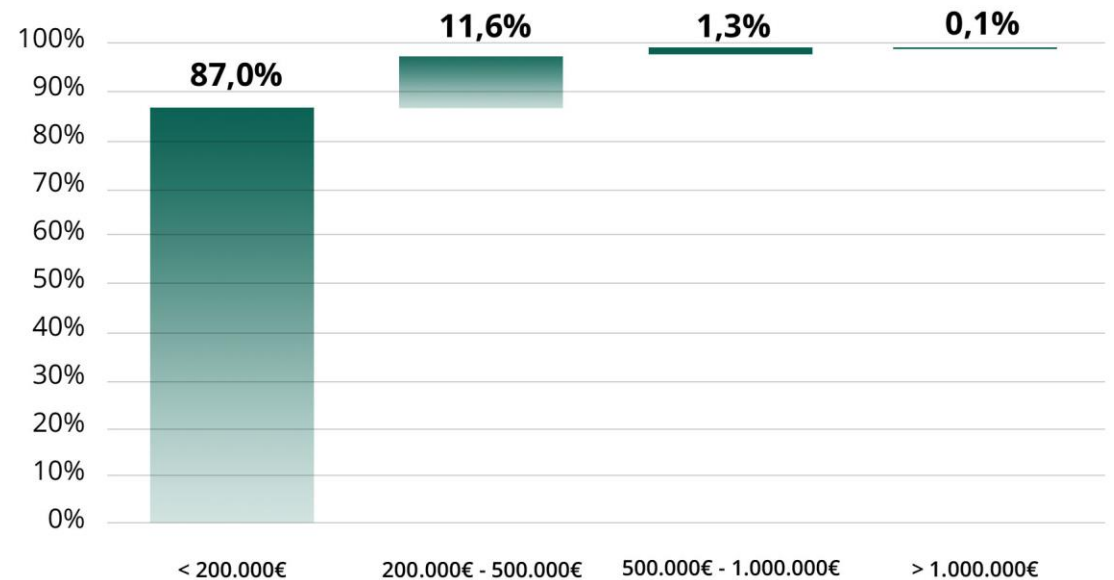
Ticket medio por operación

Más de 750 APIs opinan:

“

Estabilidad, rentabilidades, revalorización y servicios que permiten mitigar riesgos potencian el interés del inversor no profesional.

”



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

06

Principales datos para 2020

PIB



-8,9%

COMPRAVENTAS



420.000

-26% vs. 2019

PRECIO



-5,7%

vs. 2019

VIVIENDAS CON TERRAZA Y JARDÍN



+40%

DE DEMANDA PARA VENTA Y ALQUILER

24,1%



DE LOS HOGARES ESTÁ EN RÉGIMEN DE ALQUILER

8%



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

70%



DE LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN EN MANO DE LOS PEQUEÑOS INVERSORES

FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

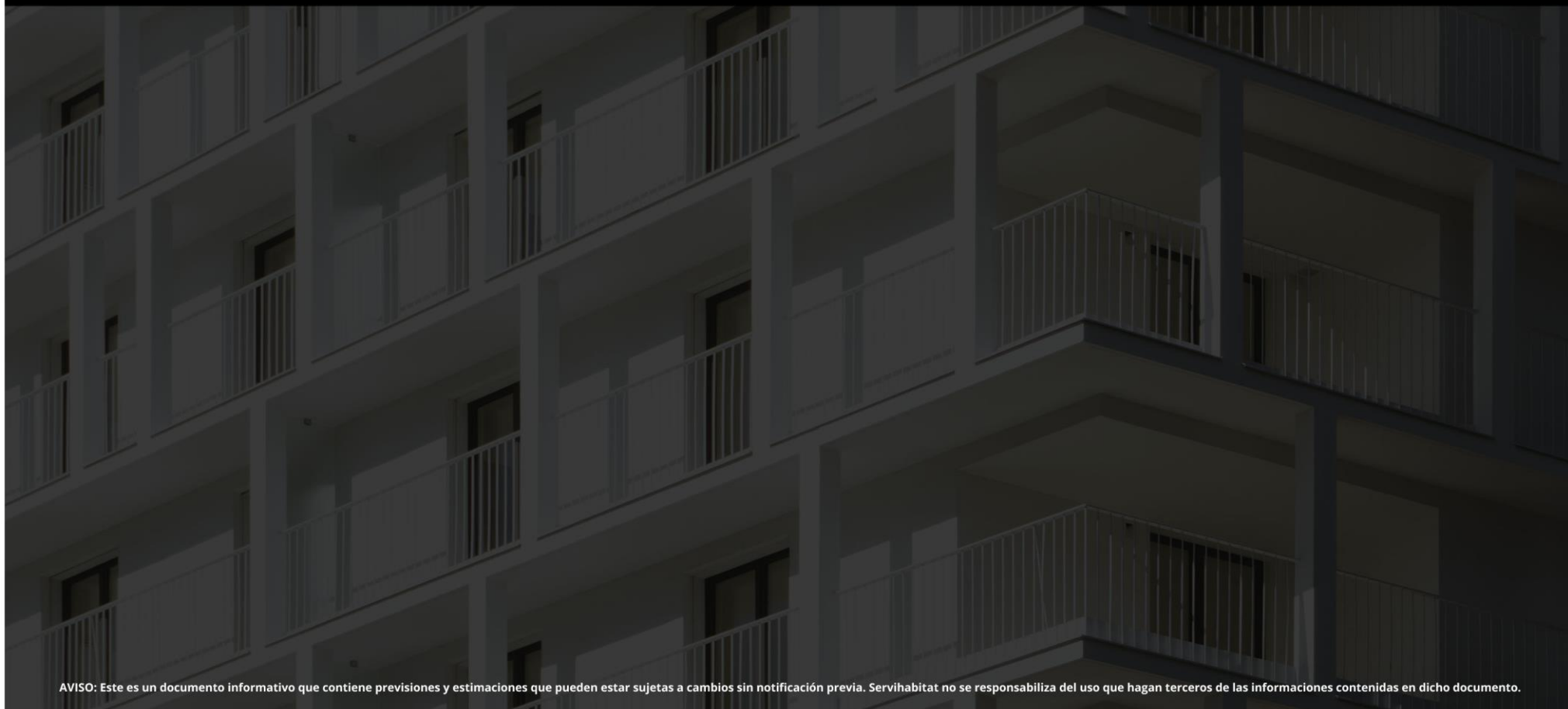
SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Cuestionario especial post Covid-19 realizado en junio a una amplia muestra de más de 750 Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs). El resto de los cuestionarios mantienen una frecuencia semestral (marzo y septiembre).

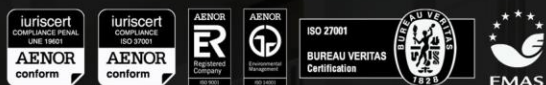
HARD DATA: FUENTES OFICIALES

- 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.



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