

FEBRERO 2021

# Mercado residencial en España 2020

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

## INTRODUCCIÓN

La irrupción del COVID-19 ha supuesto un alto en la senda de estabilización que venía mostrando el mercado residencial en los últimos ejercicios, a pesar de que el sector inmobiliario ha resistido mejor al embate de la crisis que otras áreas de actividad.

Indicadores como las compraventas o la producción de viviendas se han visto claramente afectados, pero otros como el precio, el alquiler o los productos de obra nueva han resistido el impacto, experimentando, incluso, crecimientos positivos.

Para el 2021 se espera un escenario de moderación que vendrá muy marcado por la efectividad de las medidas sanitarias, así como de la evolución de la economía mundial.



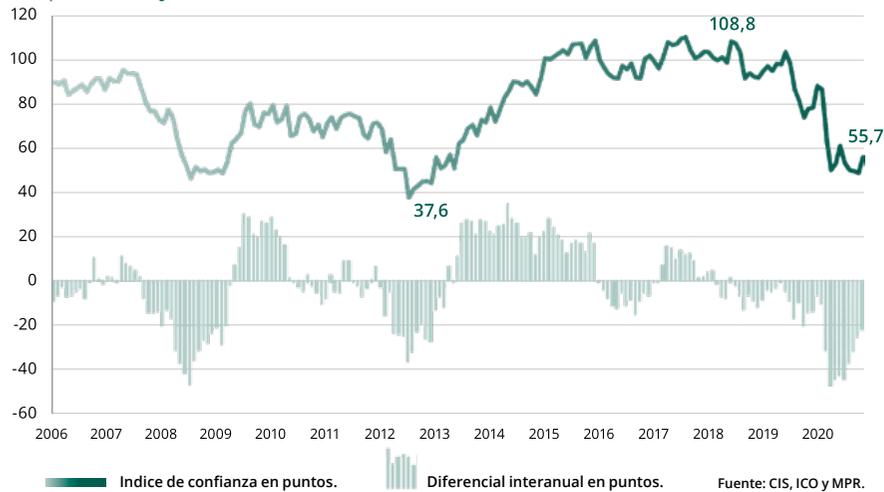
# Se recupera el PIB en 2021 después de la fuerte contracción de la economía, aunque no vuelve a niveles pre-COVID

- La efectividad de la vacuna, junto con la aplicación del Fondo Europeo, marcará las expectativas de crecimiento y definirán el escenario final para 2021.
- Hasta la segunda mitad de 2021 no se empezarán a mostrar signos de una reactivación plena.
- La tasa de desempleo rompe la tendencia bajista de los últimos años y se sitúa en torno al 16 %. A pesar del crecimiento del PIB este 2021, no será suficiente para recuperar el total de ocupados.

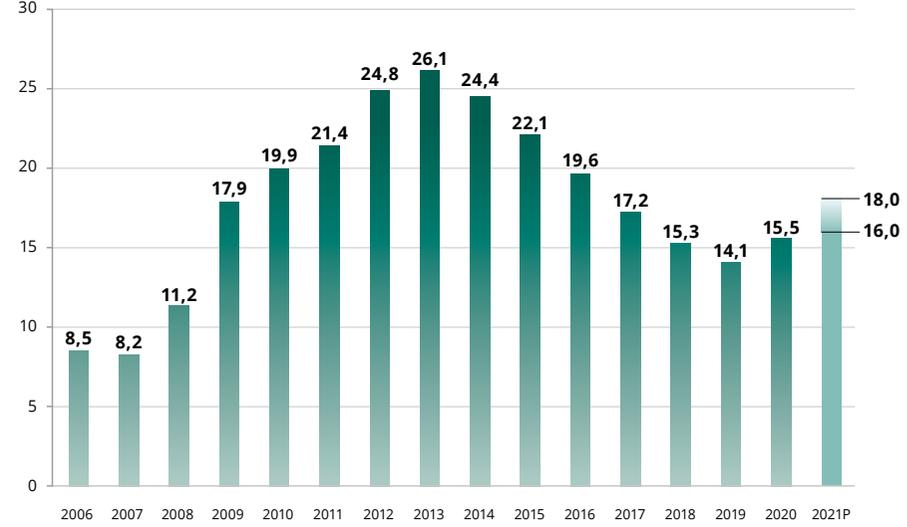


Fuente: INE y previsión CEPREDE. Nota: P (previsión).  
Nota: el tramo marcado en 2021 indica el posible recorrido en el aumento del PIB en función de la evolución en la actividad económica.

### Confianza del consumidor sobre la situación política y económica



### Tasa de desempleo (%)



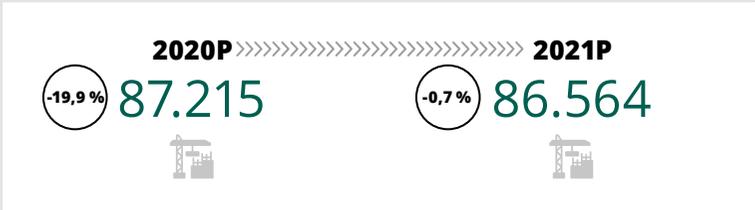
Fuente: INE y previsión CEPREDE. Nota: P (previsión).  
Nota: el tramo marcado en 2021 indica el posible recorrido en la tasa de desempleo en función de la evolución en la actividad económica.



Se mantiene el atractivo por la obra nueva, la menos impactada, pero el sector promotor se mostrará más cauteloso a la hora de iniciar nuevos proyectos ante incertidumbre y las restricciones en materia de financiación motivadas por la pandemia

- La irrupción del COVID-19 ha impactado en el ciclo de auge moderado en los proyectos de viviendas iniciadas de los últimos años.
- Se estima que el ritmo en la finalización y entrega de vivienda vuelva a los niveles pre-COVID en 2021.
- El mercado de vivienda vacacional se ha visto muy impactado por la reducción de movilidad y menor actividad turística. Esto conlleva que la actividad promotora, en los casos de Baleares, Cataluña y Andalucía, se ha visto especialmente reducida, y durante 2020, han mostrado una contracción del número de viviendas iniciadas por encima de la media nacional.

### Viviendas iniciadas

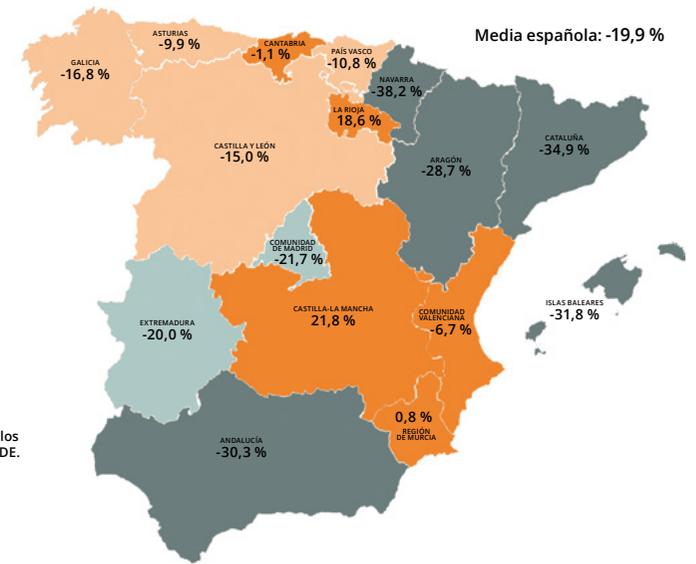


### Viviendas terminadas



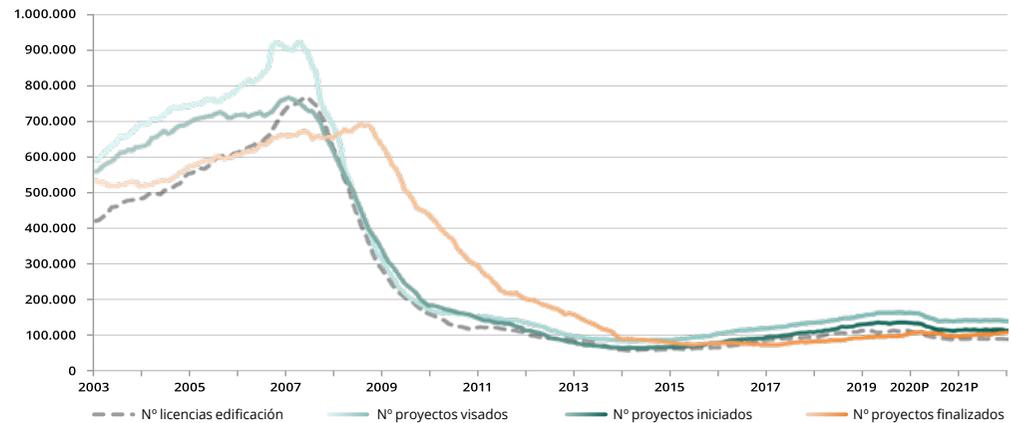
### Viviendas iniciadas. Tasa de variación anual (%) 2020/2019

- ≤ -6,7 %
- -16,8 % a -6,6 %
- -28,6 % a -16,7 %
- ≥ -28,7 %



Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra. Fuente: MITMA, Servihabitat y CEPREDE.

### Evolución del mercado de obra nueva



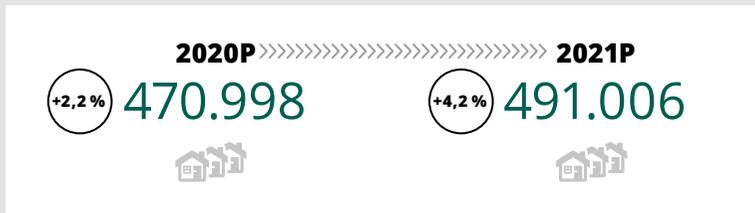
Fuente: MITMA y elaboración propia.



# La alteración en el ritmo de ventas por el COVID-19 hace crecer el *stock* disponible de viviendas de obra nueva en 2020, una tendencia que se espera que se mantenga en 2021

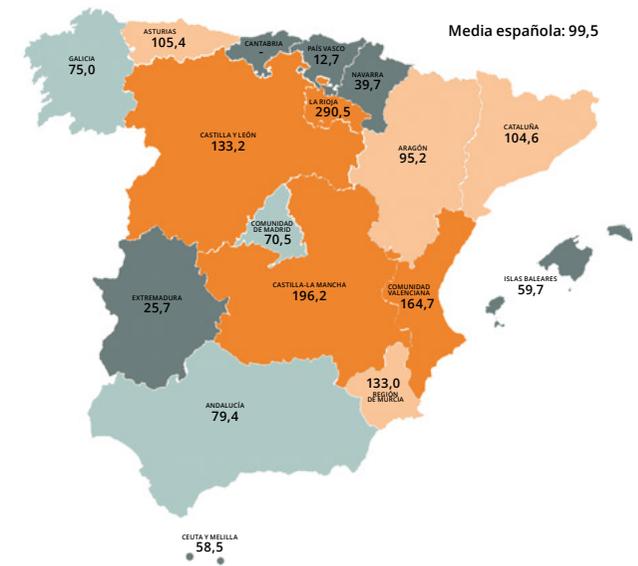
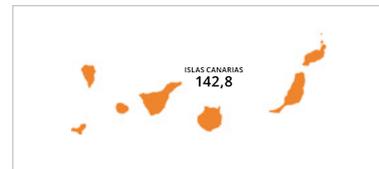
- La ralentización en el cierre de operaciones, especialmente en los meses de estado de alarma, ha condicionado que algunas promociones se hayan terminado sin ejecutar la totalidad de las ventas.
- Para 2021 también se espera un aumento del *stock* de obra nueva, pero esta cifra dependerá de cómo avance la situación económica, que determinará una mayor o menor ralentización de las ventas.

## Stock de obra nueva



## Stock de obra nueva. Viviendas en Stock en 2020 por 10.000 habitantes.

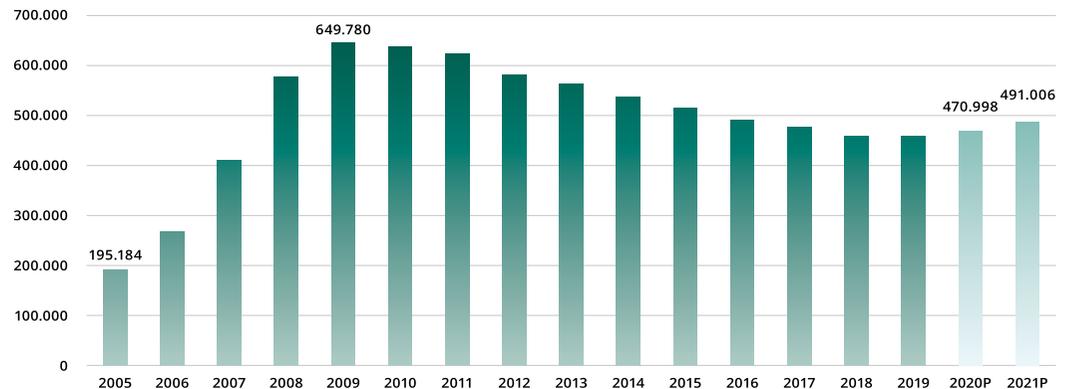
- Stock por 10.000 habitantes superior a 133
- Stock por 10.000 habitantes entre 95 y 133
- Stock por 10.000 habitantes entre 60 y 95
- Stock por 10.000 habitantes inferior a 60



Nota: Las cifras de stock de vivienda son estimaciones propias a partir de formulación MITMA.

Fuente: MITMA, INE y elaboración propia.

## Evolución del stock de obra nueva



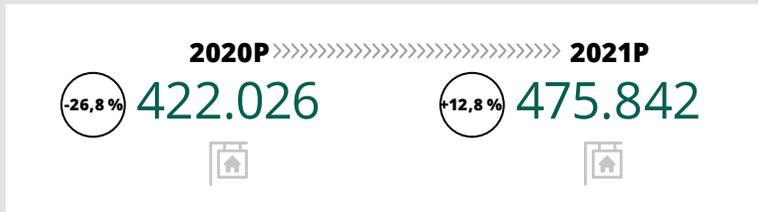
Nota: Algunas fuentes privadas reflejan un menor stock de obra nueva. El presente informe se basa en la formulación oficial y, sobre la base de las cifras del MITMA, se aplican estimaciones en los últimos años de la serie. Por lo tanto, desde 2013, la suma anual difiere de la oficial en un pequeño porcentaje que afecta a las comunidades en las que MITMA reporta "0" stock, como es el caso de Cantabria.

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

El producto de obra nueva aumenta su peso relativo dentro de la totalidad de las compraventas, un indicador que se ha visto muy afectado durante el estado de alarma

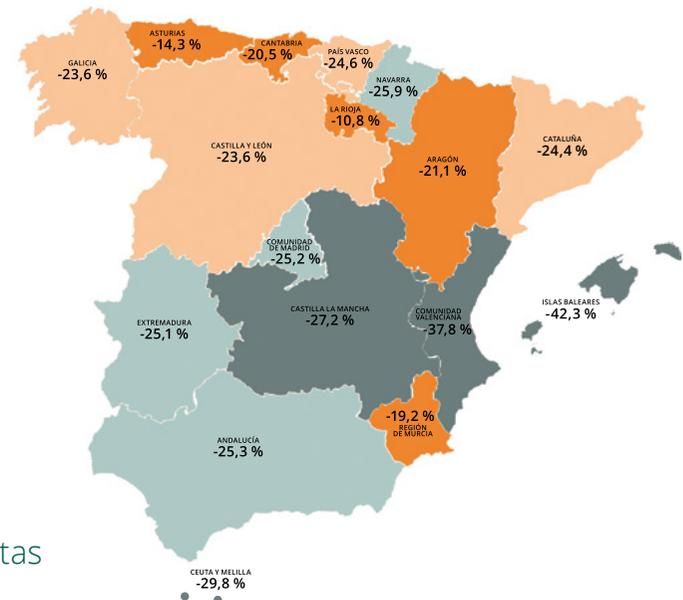
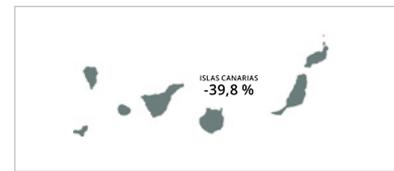
- En el tercer y cuarto trimestre de 2020 se ha recuperado el ritmo de transacciones a valores similares a los de 2017, después del impacto directo durante el estado de alarma por la dificultad de formalizar operaciones.
- Destaca el peso relativo que ha ganado el producto de obra nueva en las transacciones sobre el conjunto de operaciones, situándose en un 10,9 %, y favorecido por el incremento de producción de los últimos años junto con una mayor adaptación del producto a la demanda.
- La Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat se muestra más optimista que al principio de la crisis. Más de la mitad considera que las compraventas se mantendrán o aumentarán.
- Su evolución vendrá marcada, entre otros aspectos, por el ritmo de creación de empleo, las condiciones que impongan las entidades financieras, así como por la demanda por inversión ante el interés del inmobiliario como valor refugio.

### Compraventas



### Compraventa de viviendas. Tasa de variación anual (%) 2020/2019

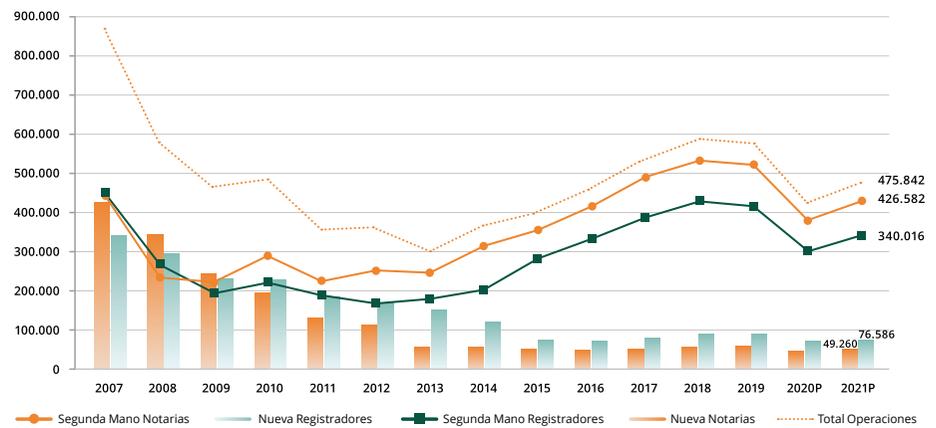
- < -21,8 %
- 24,9 % a -21,8 %
- 26,9 % a -24,9 %
- > -26,9 %



Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

Fuente: MITMA, Servihabitat y CEPREDE.

### Evolución de las compraventas de viviendas en España



Nota: P (Previsión). Las cifras de compraventas presentan diferencias por los distintos criterios de las fuentes / instituciones sobre el término de la consideración de vivienda "nueva" y el desfase temporal del registro de la compraventa de segunda mano

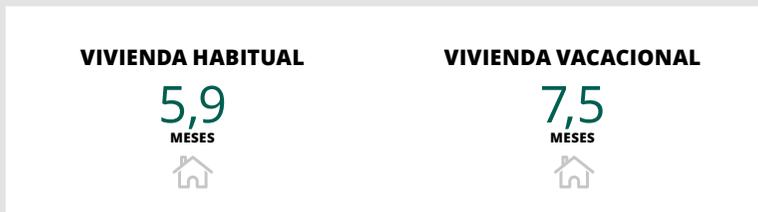
Fuente: Consejo General del Notariado, Colegio Oficial de Registradores y elaboración propia.



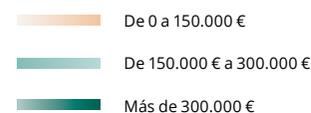
La pandemia ha provocado cambios de comportamiento en la demanda, muy marcada por el confinamiento y el teletrabajo, que busca espacios más amplios y nuevas características

- Disponer de un mayor espacio en la vivienda se ha convertido en una petición clave de la demanda a raíz del COVID-19. Las viviendas de menos de 90 m<sup>2</sup> han perdido cuota, a favor de las viviendas con mayores dimensiones y con más habitaciones.
- Las viviendas de más de 150.000 € ganan peso en la demanda, un crecimiento impulsado por la venta de vivienda nueva y las nuevas características demandadas.
- Aunque el primer acceso a la vivienda sigue siendo la principal motivación de adquisición, gana relevancia la opción de compra por reposición, ya que parte de la demanda busca cambiar su actual vivienda por otra que ofrezca mejores condiciones.
- La existencia de una demanda junto con la estabilidad de mercado favorecen que no se dilaten los tiempos de venta de la vivienda. En este sentido, el plazo medio de venta se ha reducido para la vivienda habitual. Para la demanda vacacional ha aumentado ligeramente.

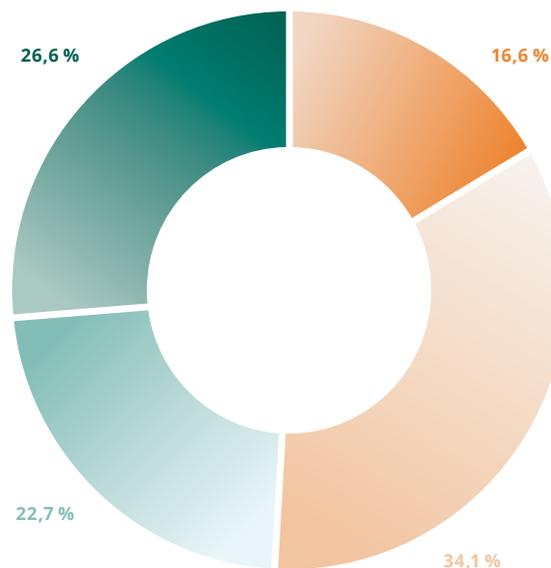
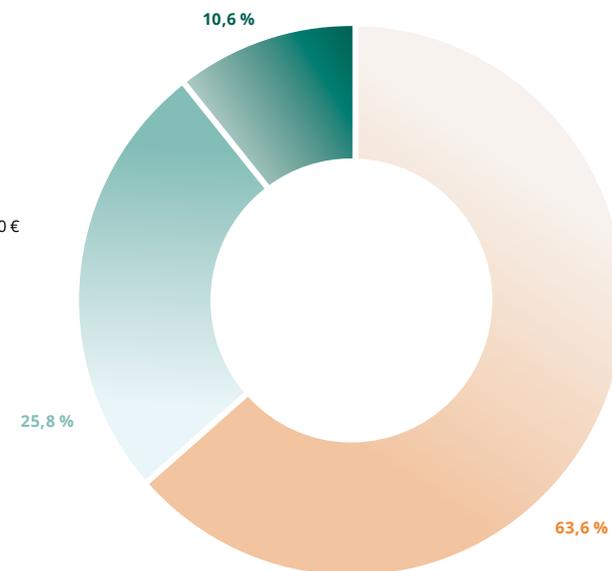
### Tiempos medios de venta de una vivienda



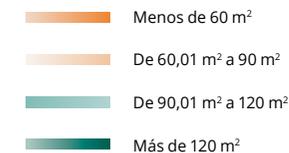
### Precio de las viviendas vendidas



Fuente: MITMA y elaboración propia.



### Tamaño de las viviendas vendidas

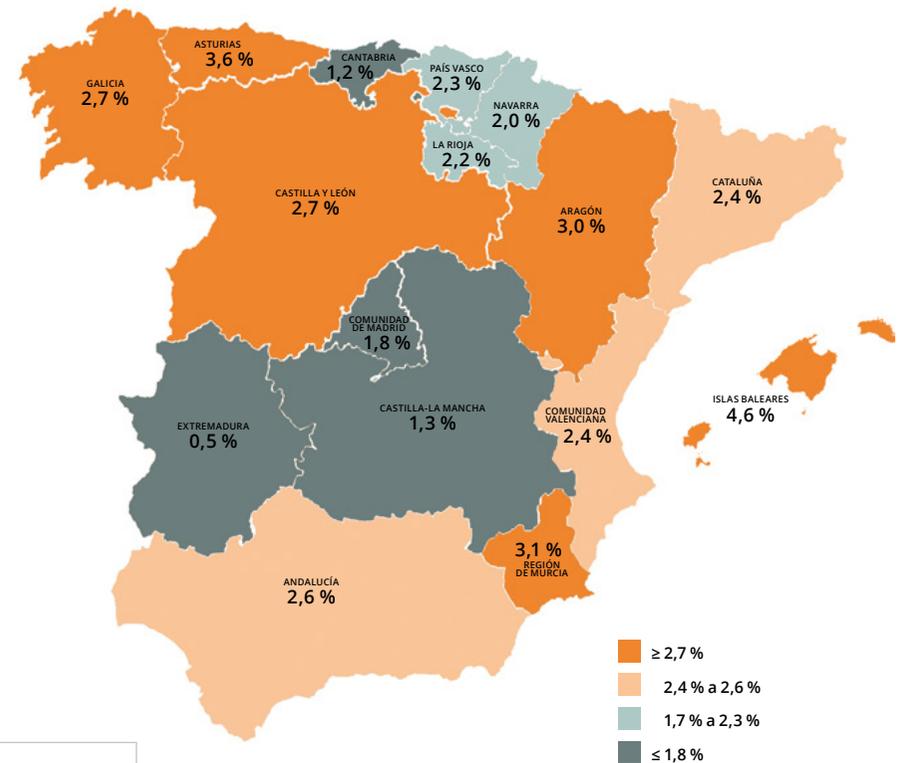


Fuente: MITMA y elaboración propia.

## 2020 cierra con una variación positiva, en el marco de un mercado sólido y saneado

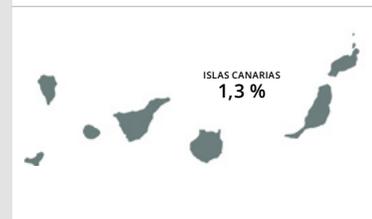
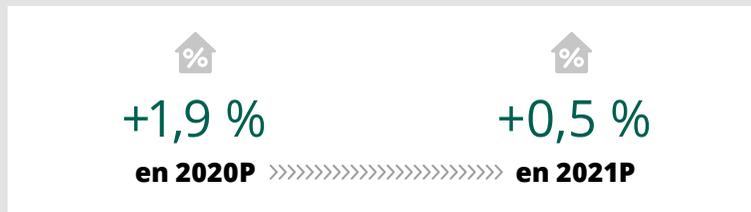
- El precio ha sido uno de los indicadores menos impactados por el COVID-19, al encontrarnos en un sector mucho más saneado y con empresas más sólidas.
- La obra nueva presenta un aumento anual del 4,5 % de media, mientras que la segunda mano lo hace en un 1,4 %, lejos de los crecimientos de los últimos años.
- Según la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, 1 de cada 3 cree que los precios de la vivienda habitual se van a mantener en los próximos 6 meses, aunque no se muestran tan optimistas en cuanto a la vivienda vacacional.
- El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir una vivienda sigue creciendo de forma moderada, pasando de los 6,9 años de renta bruta en 2019, a los 7,1 en 2020.
- El porcentaje de financiación de los préstamos muestra un leve descenso debido a la prudencia que están presentando las entidades a la hora de conceder hipotecas. La ratio de préstamo sobre el valor del activo se sitúa en el 64 %.

Evolución del precio por comunidades autónomas (IPV/INE)  
Tasa de variación anual (%) 2020/2019 (al tercer trimestre)



Fuente: IPV (INE) y elaboración propia.  
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

### Precio de la vivienda



La desaceleración de la compra de vivienda por parte de extranjeros ya se dibujaba en periodos anteriores, pero el COVID-19 ha acentuado el descenso de este indicador

- El comprador extranjero sigue representando el 16 % del total de transacciones, una cifra muy similar a la del año anterior.
- Aun así, el volumen de viviendas vendidas en España por parte de extranjeros cae más de un 19 % hasta el tercer trimestre de 2020, una tendencia a la baja que se ha acentuado por las restricciones de movilidad y el impacto de la crisis sanitaria en el sector turístico.
- El 90 % de las compras de los extranjeros siguen concentrándose en las principales capitales y en la costa mediterránea.
- La evolución de 2021 variará en función de la aplicación de los fondos estructurales en las economías europeas y del desarrollo del proceso de vacunación.

Compras por parte de extranjeros en 2020  
(% de compras por parte de extranjeros sobre el total de la provincia)

■ Provincias con un porcentaje de compras realizadas por extranjeros sobre el total de operaciones superior a la media española (11,7 % en los últimos cuatro trimestres).



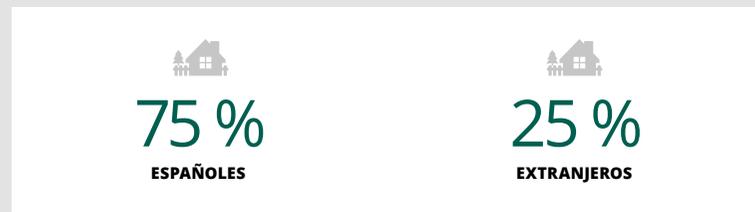
Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia.

Vivienda habitual



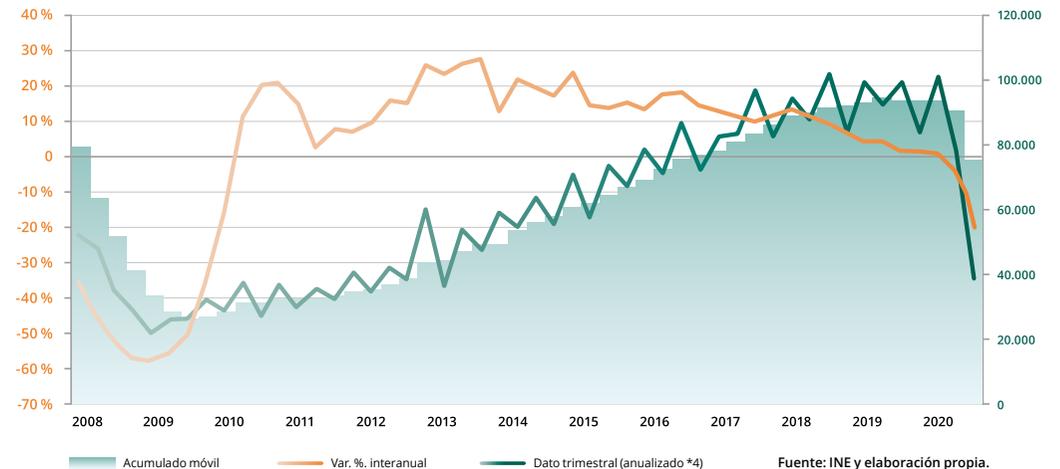
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores

Vivienda vacacional



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores

Evolución de las compras de vivienda por parte de los extranjeros residentes y no residentes (dinámica y tendencia)



Fuente: INE y elaboración propia.



La pandemia ha reforzado el mercado del alquiler como un valor refugio para el inversor, acelerando la tendencia alcista que venía mostrando en los últimos años

- El 23,9 % de la población española vive en alquiler, mostrando una evolución creciente que se espera que se mantenga en los próximos años, impulsada por el impacto del COVID-19.
- La franja de edad entre 36 y 45 años ha ganado protagonismo, ya que la pandemia ha ralentizado la decisión de compra de una vivienda. La demanda nacional de hogares en alquiler ha alcanzado una cota elevada.
- El COVID-19 ha potenciado el aumento del volumen de viviendas en alquiler, con un total de 134.000 unidades, provocado por el trasvase de propiedades turísticas y de alquiler a corto plazo al mercado residencial, así como el cambio de venta a alquiler en algunas viviendas.
- El precio del alquiler cierra 2020 con una evolución interanual positiva respecto al 2019. La Red de agentes colaboradores de Servihabitat considera que el mayor volumen de oferta provocará que los precios se estabilicen y no se experimenten variaciones tan elevadas.
- La rentabilidad bruta media muestra una cifra superior a la de los años anteriores, conseguida al reforzar el posicionamiento del inmobiliario como valor seguro con la llegada de la pandemia.

Oferta



134.000

+52,7 %

Precio



893 €

+1,9 %  
(vs. diciembre 2019)

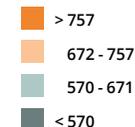
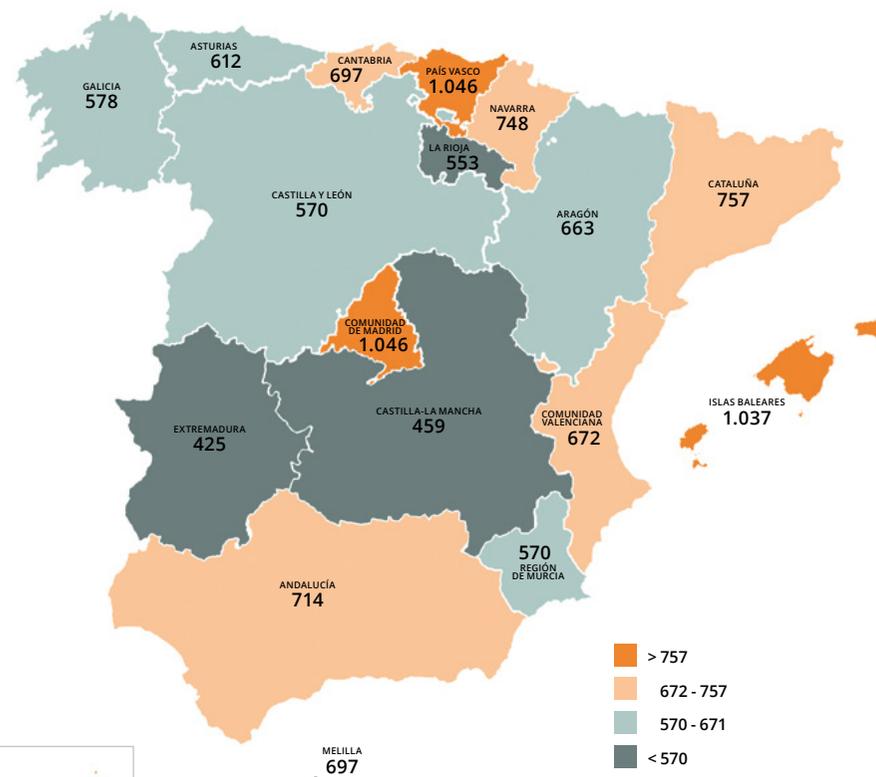
Rentabilidad



6,8 %

+1,1pp

Precio medio del alquiler de vivienda (mensual)  
(precio en euros para una vivienda de 80-90 m<sup>2</sup>)



Fuente: Servihabitat.

Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

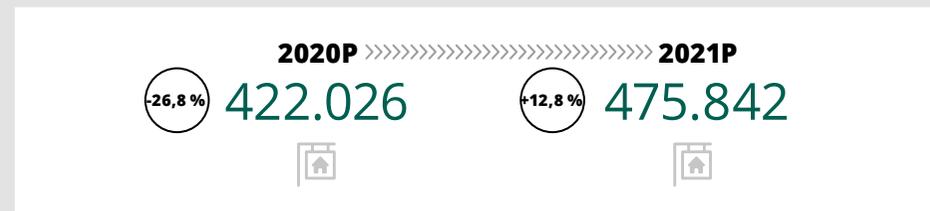


El inmobiliario resiste el impacto del COVID-19, mostrando cifras positivas en algunos de sus indicadores. El 2021 se presenta estable, pero su ritmo vendrá marcado por la evolución de la pandemia y del entorno socioeconómico

### Viviendas iniciadas



### Compraventas



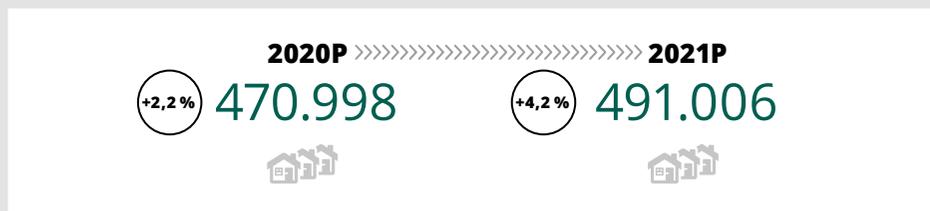
### Viviendas terminadas



### Precio de la vivienda



### Stock de obra nueva



### Precio del 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](mailto:contactocorporativo@servihabitat.com)

