

Mercat Residencial & Inversor Local

Implicacions de la COVID-19

JULIOL 2020

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

ÍNDEX



01

INTRODUCCIÓ

02

**ENTORN
MACROECONÒMIC**

03

**MERCAT I EVOLUCIÓ
DE PREUS**

04

MERCAT DEL LLOGUER

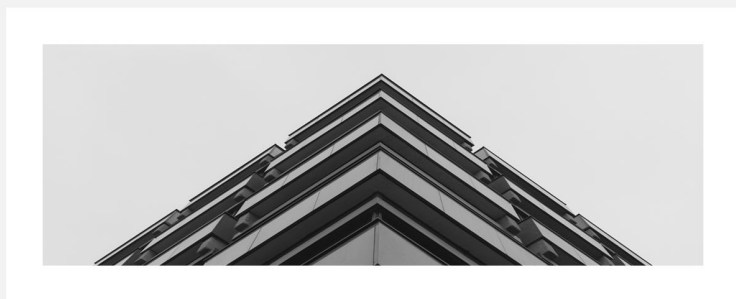
05

ENTORN INVERSOR

06

CONCLUSIÓ FINAL

01 INTRODUCCIÓ



És innegable que la crisi sanitària generada per la Covid-19 té, i seguirà tenint, un fort impacte econòmic i empresarial al nostre país i en moltes altres economies internacionals. Malgrat que l'estat d'alarma ha provocat que, pel que fa a operacions, el sector presenti aquest any tres mesos pràcticament en blanc, és la incertesa l'element que més pot influir en com continuarà evolucionant el mercat.

A Servihabitat hem detectat bons indicadors des que es va avançar en el pla de desescalada i, encara que no es pugui parlar d'una "normalització", sí que percebem que la recuperació s'està produint a un ritme més ràpid del que es podria esperar després del fort impacte patit durant els darrers mesos.

El mercat residencial, el de lloguer i el logístic poden ser els menys impactats i els que més ràpid recuperin ràtios de normalitat, tot i que els temps d'aquesta recuperació vindran molt marcats segons les zones i les tipologies de producte. El mercat hotelier i la resta de producte terciari, més lligats a l'evolució de l'activitat econòmica, necessitaran més recorregut per assolir de nou els nivells anteriors a la crisi sanitària. En aquest context, la localització de l'actiu serà especialment determinant en la recuperació.

La nostra visió és que tenim un sector sòlid i més sanejat que en anteriors crisis, com la del 2008, en què, tal com s'aprecia a les corbes de recuperació, l'efecte sobre el sistema va ser intens i a llarg termini. En aquesta ocasió, ens trobem amb un impacte, fins ara, més conjuntural i davant d'un sector més professionalitzat que continua atraient l'interès inversor. Un interès que en aquest moment està principalment protagonitzat pel petit i mitjà inversor, que veu en l'immobiliari un interessant valor refugi amb bones rendibilitats i, sobretot, estabilitat.

Estem segurs que l'empenta i la iniciativa de tots els actors del sector, la recuperació de la confiança per part de la població i un bon pla de suport institucional —que creiem essencial, tenint en compte que és un dels sectors clau en la creació d'ocupació i reactivació econòmica— permetran una ràpida recuperació en els propers mesos que ens porti de nou a dades positives en els principals indicadors durant el segon semestre del 2021.

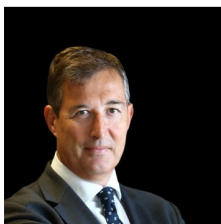
És una tasca de tots, i a Servihabitat seguim compromesos a treballar incansablement per recuperar la normalitat com més aviat millor. Estem convençuts que serà així.

01_INTRODUCCIÓ

En el context actual l'immobiliari es consolida, més encara, si és possible, com a valor refugi per a l'inversor. En un moment en què l'alta volatilitat és la tònica en molts dels segments d'inversió, l'estabilitat que presenta l'immobiliari està sent clau per atreure els inversors que busquen bones rendibilitats, però amb baix risc.

Els creixements sostinguts en el mercat del lloguer i la revalorització dels immobles estan oferint una rendibilitat global al voltant del 8 %, molt per sobre de retorns mitjans de fons o borsaris.

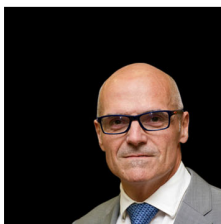
És destacable que el moment actual estigui generant un canvi en el tipus d'inversor: mentre que en altres èpoques eren els grans inversors internacionals corporatius els que capitalitzaven les operacions, avui és el petit i mitjà inversor el que es mostra més actiu.



Juan Carlos Álvarez_Director General de Negoci de Gestió Patrimonial de Servihabitat

L'impacte de la Covid-19 sobre l'economia global i l'espanyola serà rellevant el 2020. Hi ha diverses previsions, però totes elles tenen una elevada incertesa, que depèn de l'eficàcia de les mesures de política econòmica adoptades, de la possibilitat que hi hagi rebrots, de la disponibilitat d'una vacuna i de la reacció dels consumidors.

En aquesta crisi, l'impacte directe sobre el sector immobiliari és més petit, tot i que l'indirecte pot ser rellevant, tenint en compte la caiguda del PIB. Per tant, l'important és saber com serà la recuperació. A Espanya l'augment de la despesa en molts sectors, a partir de les dades de transaccions de targetes i TPV, ha sorprès positivament, amb previsions que indiquen un rebot important del creixement el 2021. Pel que fa a sectors, els més afectats seran els que podran aportar més a la recuperació, per la qual cosa, perquè aquesta sigui vigorosa, caldrà una contribució substancial del sector de restauració i allotjaments amb la participació de la millora del sector industrial i la construcció.



José García Montalvo_Catedràtic d'Economia de la UPF

“ El PIB podria patir una caiguda del voltant del 9 % per mostrar una ràpida recuperació el 2021. ”

02

ENTORN MACROECONÒMIC

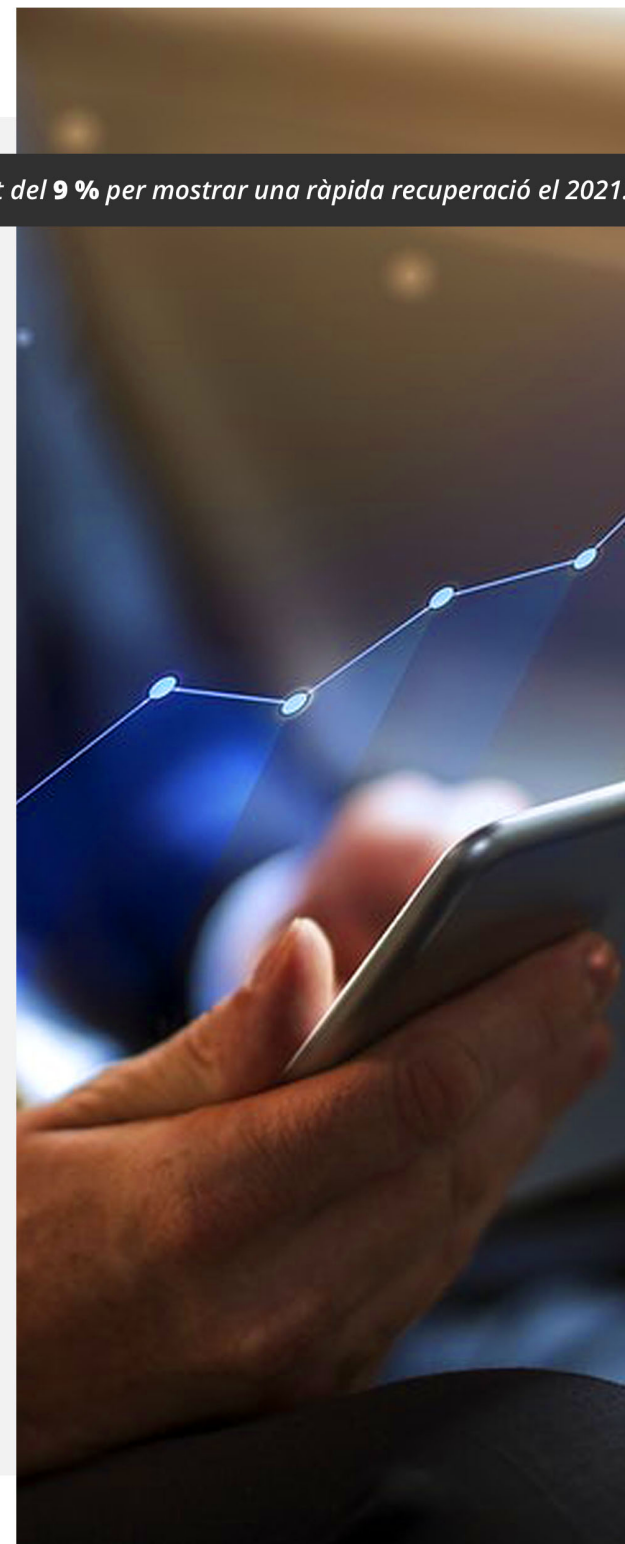
“

La taxa de desocupació s'incrementarà més de 5 punts percentuals el 2020, amb la previsió que es recuperi a finals del 2021 als nivells del 2019.

”

És complex plantejar un escenari únic davant la incertesa de com evolucionarà en els propers mesos la crisi sanitària, desconeixent si hi haurà rebrots de la malaltia i si s'hauran de prendre de nou mesures excepcionals que tornin a impactar sobre l'activitat i, per tant, en l'economia del país.

Tots aquests elements marcaran clarament quin serà l'escenari final que tindrem aquest any en les dades macroeconòmiques.



02_ENTORN MACROECONÒMIC

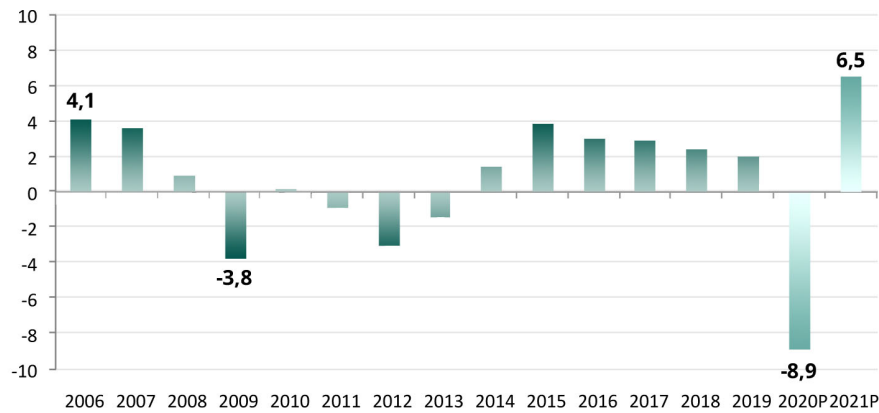
“

Malgrat l'alt impacte sobre les dades de PIB i desocupació per a enguany s'espera un inici de recuperació a partir de la segona meitat de 2021. Aquest comportament difereix del que es va veure en la crisi de 2008 amb uns descensos més lents però més prolongats en el temps que es van traslladar amb la mateixa tendència a les fases de recuperació.

”

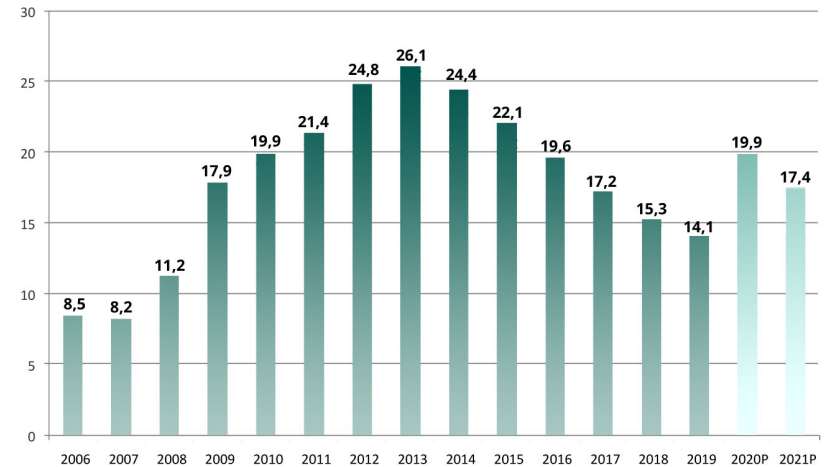


PIB (% variació anual)



Font: INE i previsió CEPREDE. Nota: P (previsió).

Taxa d'atur (%)



Font: INE i previsió CEPREDE. Nota: P (previsió).

02_ENTORN MACROECONÒMIC

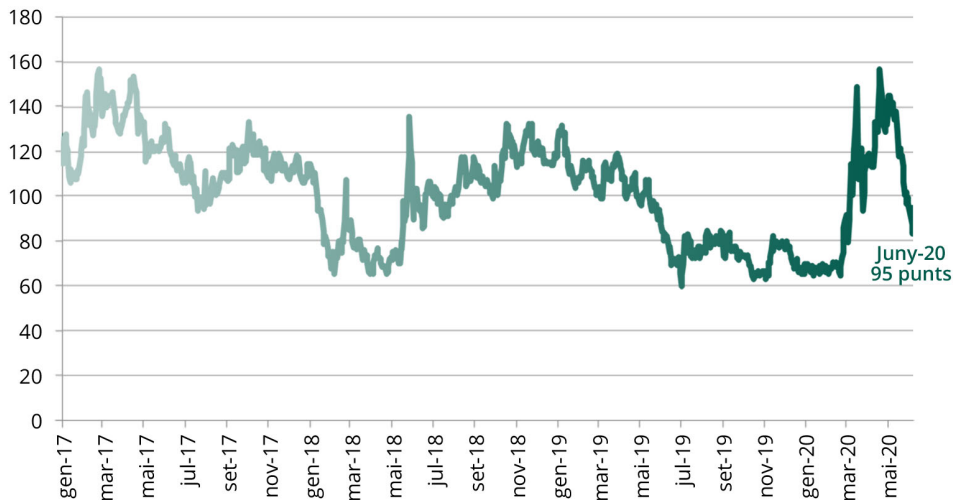
“

La prima de risc va patir un increment inicial coincidint amb la declaració de l'estat d'alarma, però s'ha recuperat, i al maig presenta un nivell per sota dels cent punts. La confiança del consumidor ha baixat notablement i se situa 44 punts per sota respecte a fa un any.

”

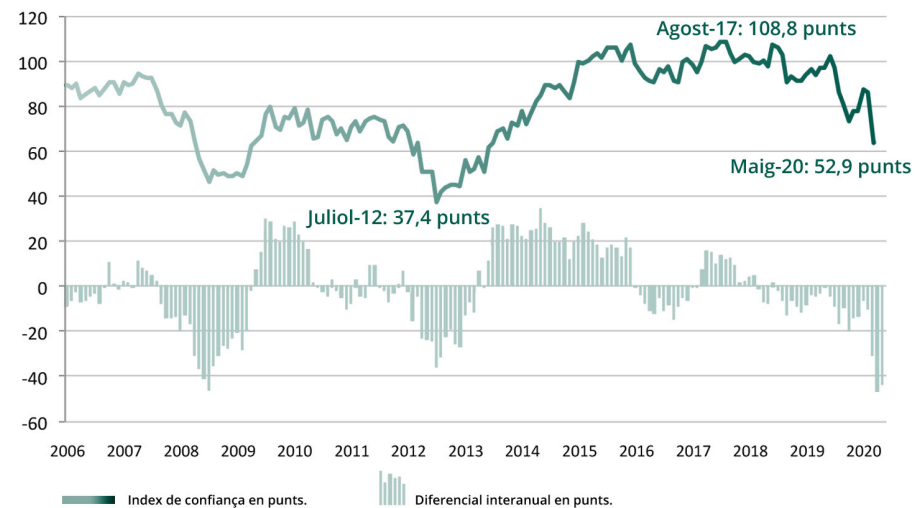


Prima de risc (punts bàsics)



Font: Ministeri d'Economia i Financials Times.

Confiança del consumidor (en punts)



Font: CIS i ICO.

“ El preu de l'habitatge baixarà un 5,7 % aquest any i un 3,3 % el 2021. ”

03

MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

“

L'any tancarà amb una previsió de quasi 420.000 compravendes, un 26 % menys respecte a l'any passat.

”

L'alentiment de les compravendes que s'anava registrant i que estava condicionat per la normativa hipotecària des del segon semestre del 2019, s'ha vist accentuat a partir del mes de març per la Covid-19, amb una parada forçosa de l'activitat.

Els preus es veuran afectats els dos pròxims exercicis, tot i que no és un dels indicadors més impactats a causa de l'actual solidesa del sector i el baix palanquejament. Si la situació evoluciona de manera favorable i no cal recórrer de nou a mesures excepcionals que tornin a frenar l'activitat econòmica, els preus podrien tornar a recuperar-se a partir del segon semestre del 2021.



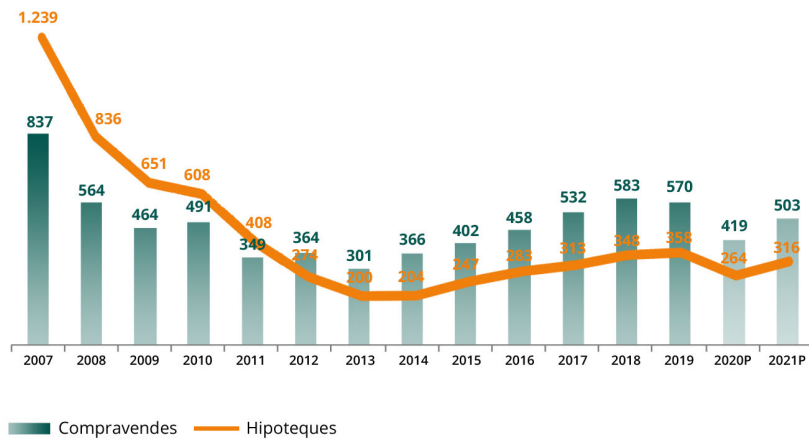
03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

Compravendes i transaccions

La previsió és que per a aquest 2020 el total de compravendes s'aproximi a les 420.000 operacions, un descens al voltant del 26 % respecte a l'any anterior, però que manté mensualment, exceptuant els mesos d'estat d'alarma, uns bons ritmes similars als registrats el 2017. Segons la informació que maneja la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, també registra aquesta tendència baixista. L'increment respecte a les dades de març en les respostes dels agents que consideren que augmentaran les operacions s'explica per la recuperació de les compravendes que durant aquests últims mesos han quedat paralitzades per aspectes administratius.



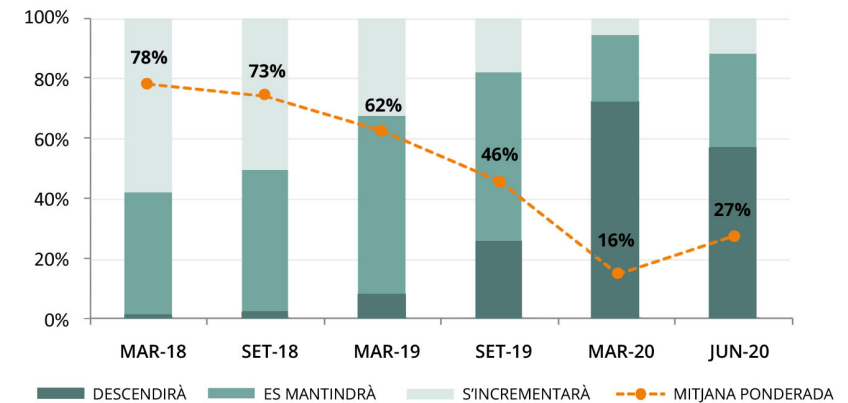
Compravenda d'habitatges i hipoteques (en milers)



Font: INE, MITMA i CEPREDE.

Operacions de compravenda a 6 mesos

Més de 750 APIs opinen:



Nota: La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

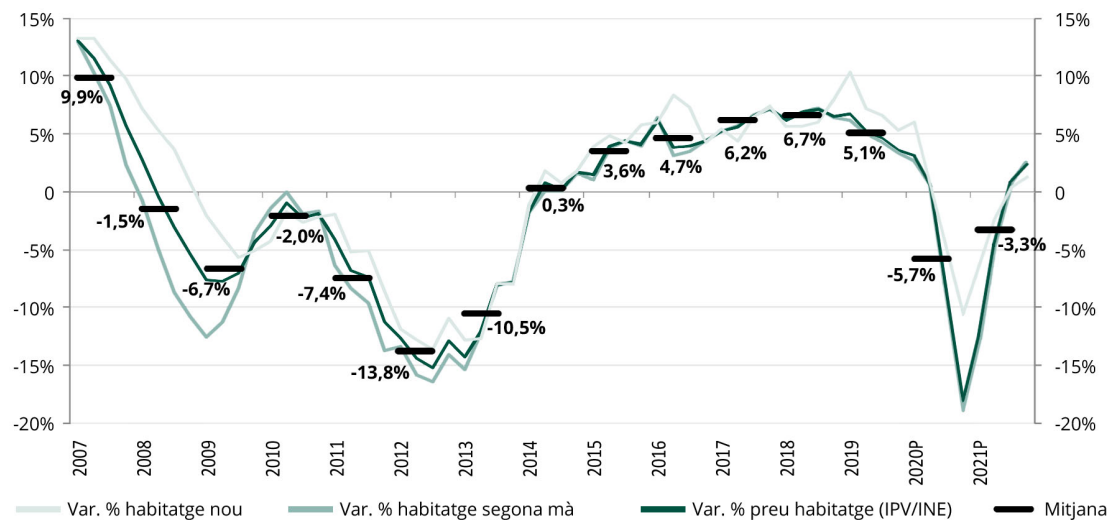
El preu de l'habitatge

A diferència de la crisi del 2008, la situació actual impacta sobre un sector i un mercat molt més sanejats. Empreses més sòlides, amb menys palanquejament i amb plans de creixement sostenibles a llarg termini fan que la incidència sobre el preu no sigui tan significativa com ho seria en un altre escenari.

Amb un ritme de creixement del 3,2% en el primer trimestre, la previsió és que els preus mostrin un descens del 5,7% en el còmput global de l'any.

De cara a l'any vinent, s'espera que el preu de l'habitatge iniciï una recuperació progressiva amb percentatges que se situen al -3,3%. Serà a partir del segon semestre de 2021 quan es tornaran a registrar valors positius. L'obra nova, amb menys oferta en el mercat, patirà menys la caiguda que la segona mà i iniciarà uns mesos abans la recuperació a xifres positives.

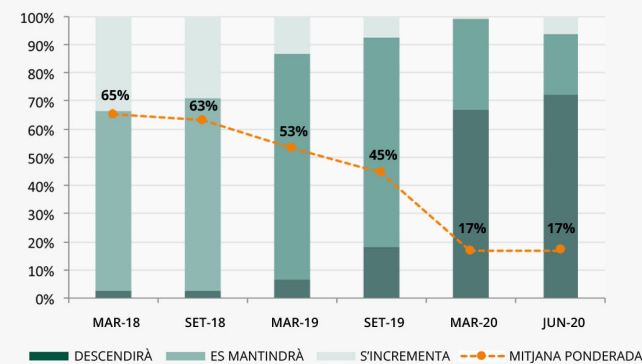
Evolutió del preu de l'habitatge (IPV)



Font: INE i elaboració pròpia.

Evolutió de preus per als propers 6 mesos

Més de 750 APIs opinen:



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

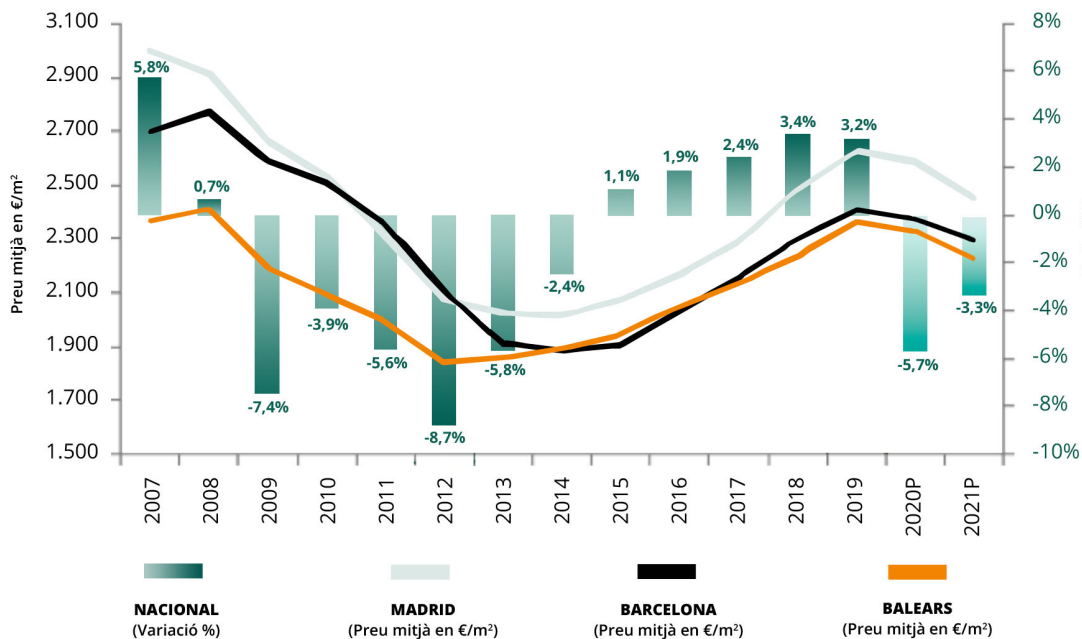
Nota: La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

El preu de l'habitatge

Quant al preu, les dades indiquen que Barcelona i les Balears resisteixen millor, a diferència de Madrid, que notarà més el descens, tot i que el preu mitjà en €/m² continua per sobre. El volum d'obra nova i el d'una oferta de producte que, amb unes característiques comunes (com és el valor mitjà de l'habitatge) ja ha anat reduint preus, són factors que condicionen aquest comportament en les diferents ciutats i les seves àrees metropolitanes.

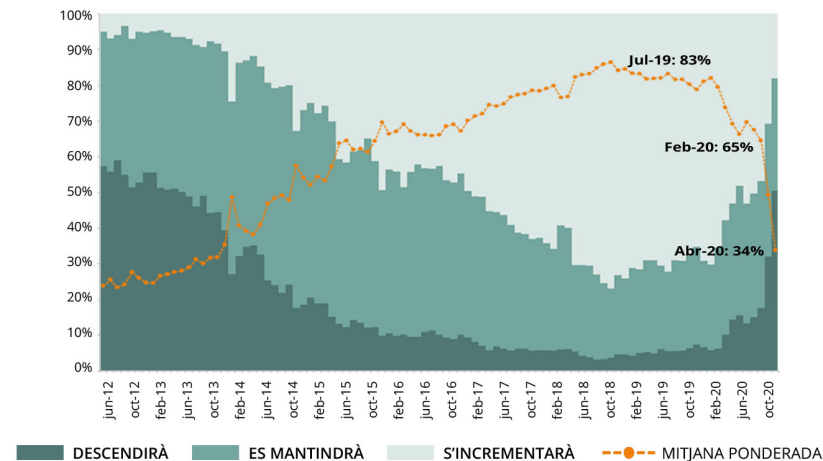
Evolució de preu en l'habitatge lliure



Nota: P (previsió).

Font: INE i elaboració pròpia.

Evolució de preus durant els propers mesos



Tenint en compte que la mitjana ponderada de 50% suposa que la percepció és que es mantindran els preus, la dada d'abril (34%) mostra com en dos mesos ha canviat la impressió cap a una tendència a la baixa.

Nota: La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

Font: CIS, enquesta mensual. Resultat global procesat per CEPREDE.

“ El segon semestre de l'any que ve es preveu que les xifres puguin tornar a reprendre els creixements moderats. ”

03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

Oferta

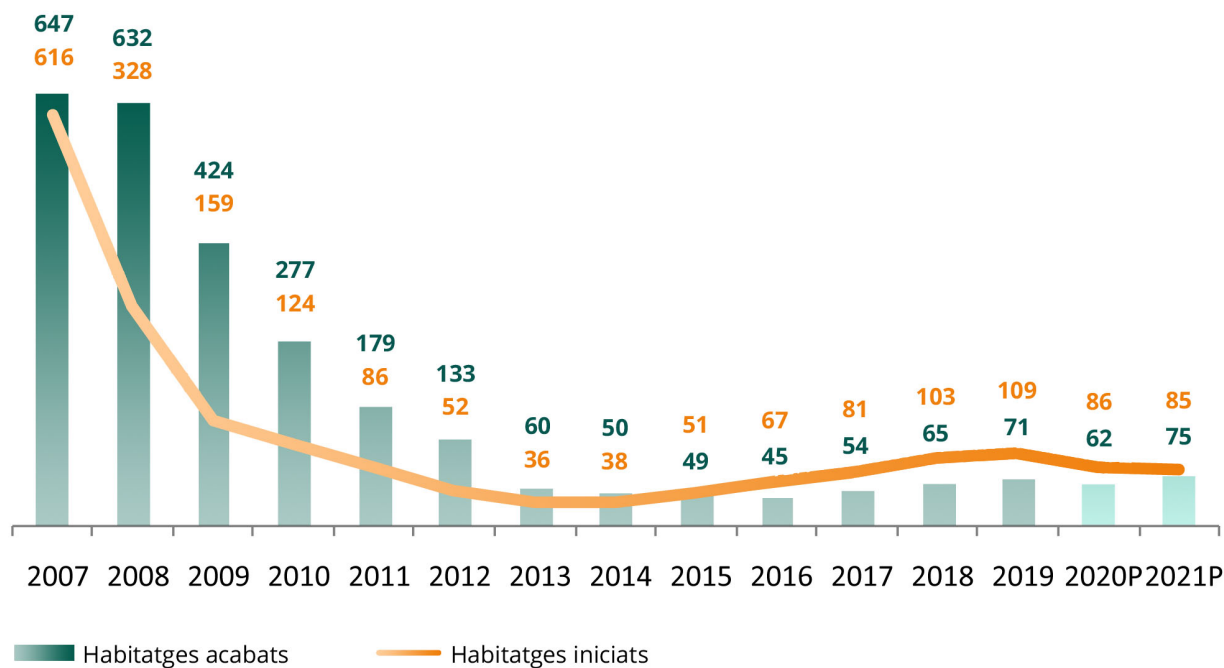
El ritme dels habitatges iniciats i acabats es desaccelera respecte del 2019, any en què, malgrat mantenir una tendència positiva, ja va registrar un increment percentual més petit després dels augments del 2017 i 2018.

Es calcula que els projectes iniciats baixaran un 20 % respecte de l'any passat, mentre que els acabats ho faran en un 12 %.

La incertesa actual de l'evolució de la situació, que és la que marcarà el context macroeconòmic i, per tant, l'impacte en l'economia local, té una gran influència en l'arrencada de nous projectes, així com en la continuïtat dels que estan en marxa.

Aquesta prudència es preveu que es mantingui el 2021 pel que fa a l'inici d'habitatges, mentre que els acabats augmentaran de nou una vegada passin els mesos de desenvolupament.

Habitatges iniciats i acabats (en milers)



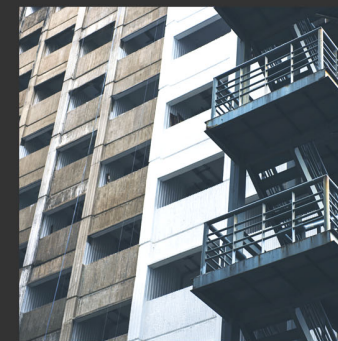
Font: MITMA i elaboració pròpia.

03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

Preferències segons tipologies i ubicacions

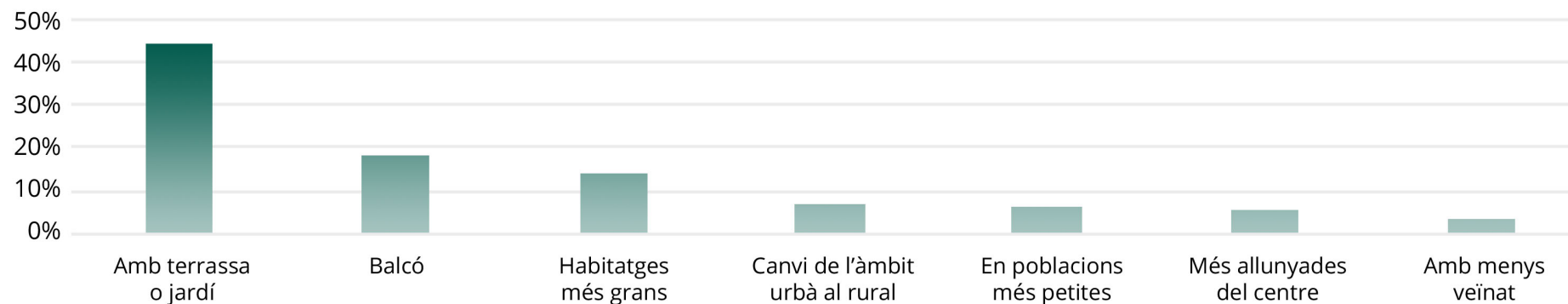
L'actual crisi sanitària ha provocat canvis en la tipologia d'habitatge més demandada. Els clients donen més importància a elements com terrasses, jardins i balcons després del confinament i busquen immobles més grans. El 80 % dels Agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat consultats identifiquen clarament entre els seus clients la tendència de l'increment de demanda d'espais exteriors en els habitatges.

Pel que fa a la localització, s'observa que la primera corona de ciutats grans i mitjanes se situa amb força com a principal localització de la demanda, amb un 35 %, a pocs punts del centre de les ciutats, que continua atraient com a primera opció més del 27 % dels demandants.



Noves tendències en les demandes d'habitatge

Més de 750 APIs opinen:



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

04

MERCAT DEL LLOGUER

El mercat del lloguer continua en plena consolidació, i les dades apunten que els propers mesos la demanda presentarà una tendència a l'alça.

La incertesa del moment condiciona la decisió de compra, i el règim de lloguer es converteix en l'elecció preferencial fins a veure com evoluciona el context.



04_MERCAT DEL LLOGUER

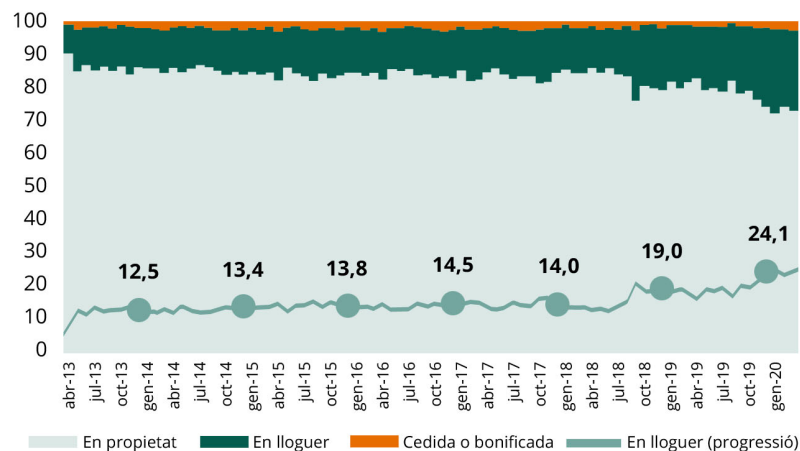
Evolució del lloguer

Si fins ara es pot veure una evolució mensual creixent, en què ja són el 24,1 % de les llars les que es troben en règim de lloguer, la previsió és que per als sis mesos següents les operacions d'arrendament s'incrementin de manera significativa.

Amb tan sols tres mesos de diferència, quasi el doble d'Agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat considera que es tancaran més operacions en aquest segment de mercat.



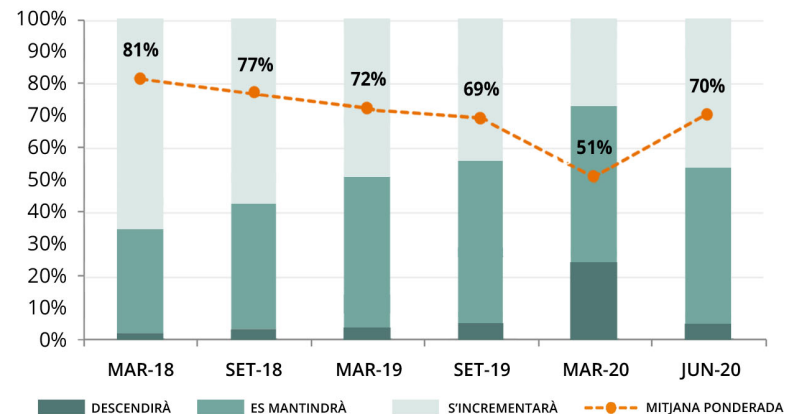
Règim de tinença d'habitatge en lloguer a Espanya (en %)



Font: CIS, enquesta mensual.

Operacions d'arrendament a 6 mesos

Més de 750 APIs opinen:



Nota: La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

04_MERCAT DEL LLOGUER

Noves tendències

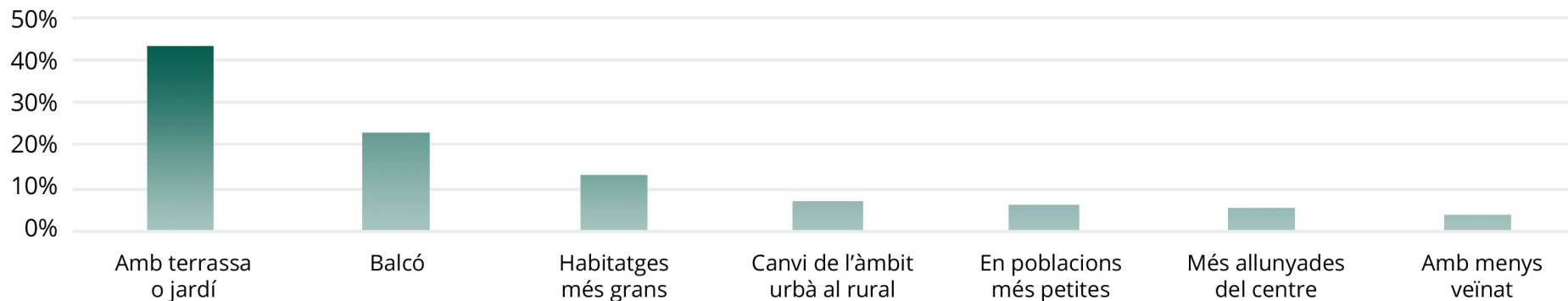
És unànim el canvi de tendència en la tipologia de l'immoble que se sol·licita.

Els habitatges amb terrassa i/o jardí i els que tenen balcó són els més buscats en aquests moments, amb un augment de la demanda al voltant del 43 % i el 23 %, respectivament.



Noves tendències en les demandes d'habitatge de lloguer

Més de 750 APIs opinen:



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors

04_MERCAT DEL LLOGUER

Evolució del preu

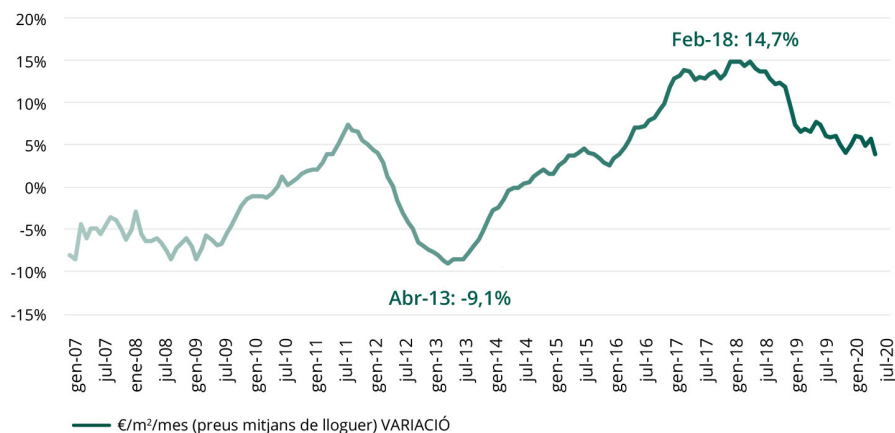
Es pot continuar parlant d'una variació anual a l'alça en el preu del lloguer en l'àmbit nacional, però aquest mercat mostra una tendència cap a la moderació amb increments lleus d'un 3,6 % interanual el maig del 2020, després del pic registrat el 2018. Malgrat el previsible augment d'oferta al parc d'habitatge de lloguer, pel fet de sumar-s'hi els habitatges que fins ara estaven destinats a ús vacacional, no sembla que hagi de tenir un efecte substancial en el preu.

“ La demanda d'habitatges de lloguer creixerà, mentre que el preu presenta una tendència cap a la moderació amb increments lleus. ”

Aquest comportament també es veu reflectit en l'opinió majoritària de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, en què el 49,3 % opina que els preus es mantindran. El resultat global reflecteix una nota de 43 punts percentuals, lleugerament superior al març del 2020, cosa que mostra aquesta lleu pressió a l'alça.

En canvi, sí que es percep que els habitatges estaran de mitjana uns dies més en el mercat (passant de 45 al març a 52 al juny), no perquè hi hagi dubtes en la intenció de lloguer, sinó per la recerca de millors preus i de noves característiques.

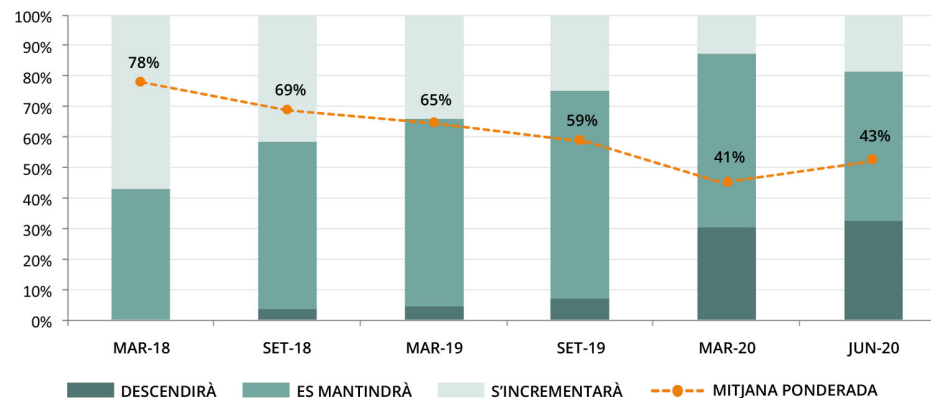
Evolució del preu mitjà del lloguer en l'àmbit nacional (taxes de variació interanual)



Font: Servihabitat sobre la base del banc de dades i consultes als portals immobiliaris.

Evolució del preus en els pròxims mesos

Més de 750 APIs opinen:



Nota: La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

05 ENTORN INVERSOR

La conjuntura actual ha incrementat l'interès inversor en el producte immobiliari. L'estabilitat i els bons retorns respecte d'altres valors d'inversió continuen consolidant l'immobiliari com un valor refugi.

La Covid-19 ha generat una incertesa econòmica que s'ha traslladat ràpidament a altres valors de caràcter més volàtil, especialment en totes les inversions financeres relacionades amb valors borsaris.

Afegint la revalorització de l'immoble a la rendibilitat mitjana generada pel lloguer, l'immobiliari se situa en un retorn del 8 %. Una dada molt per sobre de la que presenten altres productes d'inversió, com el bo a deu anys, els fons d'inversió o pensions o l'Ibex-35.



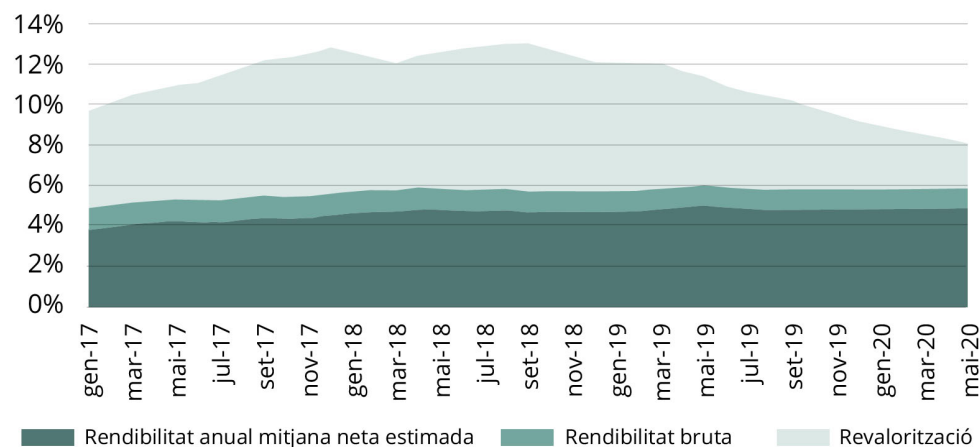
05_ENTORN INVERSOR

“

L'immobiliari ofereix actualment uns retorns de prop del 8 %, mentre que l'Ibex o els fons d'inversió presenten xifres en negatiu.

”

Rendibilitat (%) del lloguer



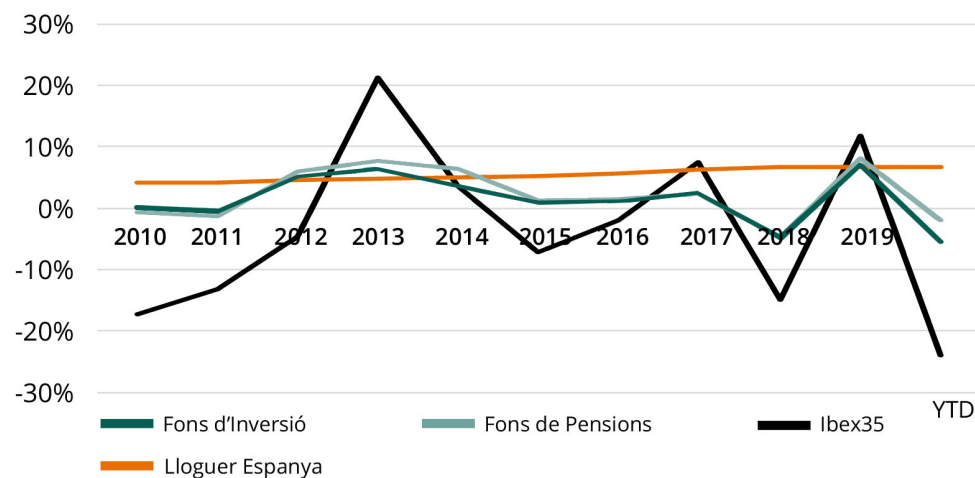
Font: Portals web. BdE. Càlculs propis de CEPREDE per a estimació de "neta" i de "revaloració".

“

A deu anys l'immobiliari es consolida com a valor més estable i rendible.

”

Comparativa de rendibilitat per producte



Font: Dades Inverco, Bloomberg i portals immobiliaris.

05_ENTORN INVERSOR

Tipologia d'inversor

La tipologia d'inversor ha canviat notablement amb la situació actual. Mentre que en el primer trimestre, com en exercicis anteriors, les operacions d'inversió estaven protagonitzades majoritàriament per inversors corporatius, avui dia és el petit i mitjà inversor el que presenta un interès més gran pel producte immobiliari.



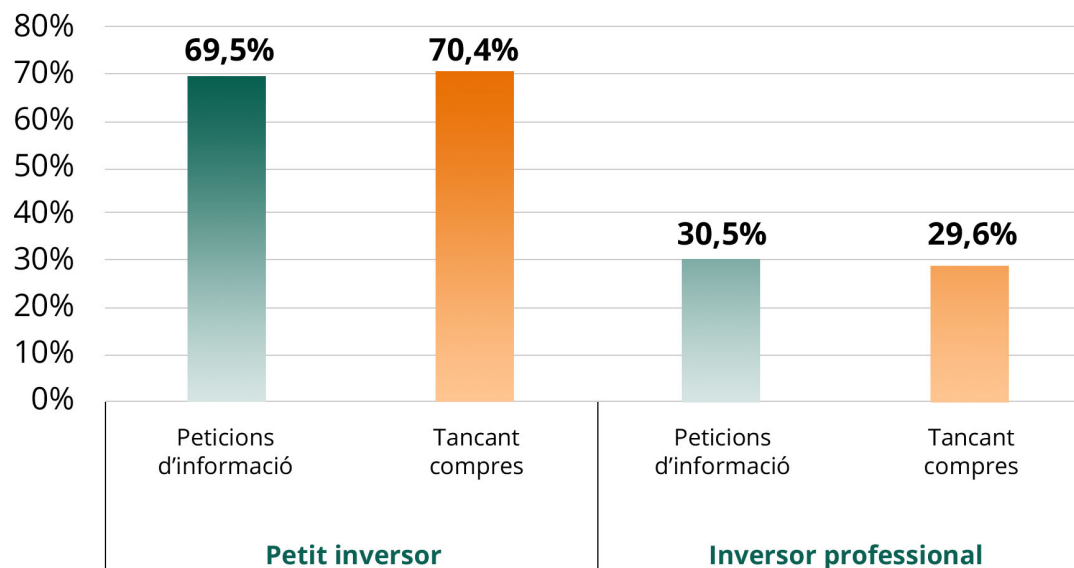
Tipus d'inversor

Més de 750 APIs opinen:

“

El 70 % de les operacions d'inversió en el sector les estan tancant els petits inversors.

”



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

05_ENTORN INVERSOR



Tot i que el nostre país continua atraient l'interès dels grans fons, l'actual situació està generant un alentiment de les operacions protagonitzades per aquest perfil d'inversor, que es troba més a l'expectativa de l'evolució econòmica dels propers mesos per actualitzar els seus plans. En canvi, el petit inversor local veu en l'immobiliari un projecte estable i una bona oportunitat conjuntural, gràcies a la contenció o l'ajustament de preus i a la creixent demanda del mercat de lloguer.

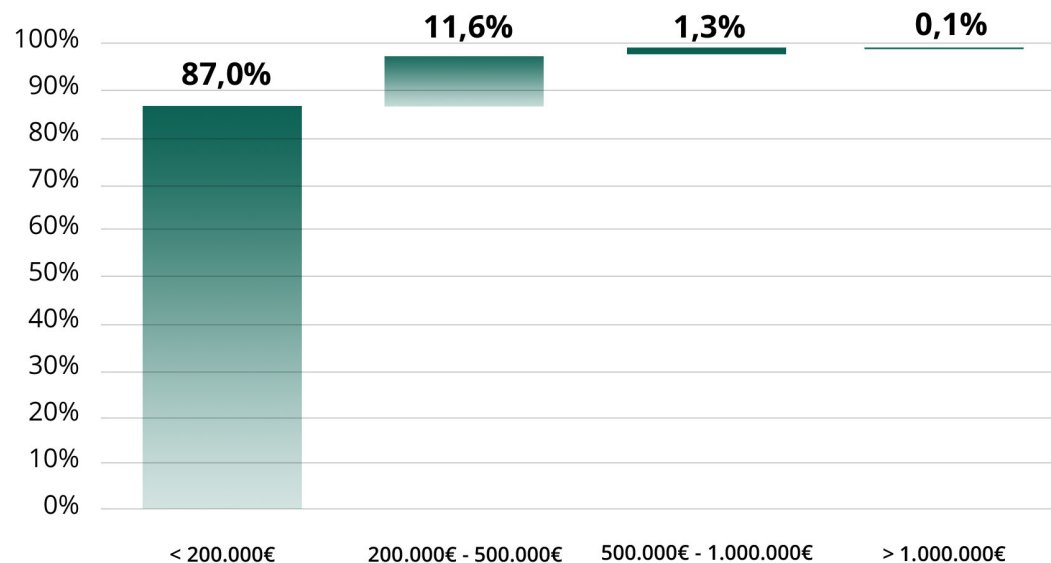
Tiquet mitjà per operació

Més de 750 APIs opinen:

“

Estabilitat, rendibilitats, revalorització i serveis que permeten mitigar riscos potencien l'interès de l'inversor no professional.

”



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

06

Principals dades per al 2020

COMPRAVENDES 

420.000

-26% vs. 2019

PREU 

-5,7 %

vs. 2019

PIB 

-8,9 %

HABITATGES AMB TERRASSA I JARDÍ 

+40 %

DE DEMANDA PER A VENDA I LLOGUER

24,1 %



DE LES LLARS ESTÀ EN RÈGIM DE LLOGUER

8 %



DE RETORN GRÀCIES A LA RENDIBILITAT DEL LLOGUER I A LA REVALORITZACIÓ

70 %



DE LES OPERACIONS D'INVERSIÓ EN MANS DELS PETITS INVERSORS

FONTS D'INFORMACIÓ UTILITZADES

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Qüestionari especial post-Covid-19 realitzat el juny a una àmplia mostra de més de 750 Agents col·laboradors immobiliaris (APIs). La resta dels qüestionaris mantenen una freqüència semestral (març i setembre).

HARD DATA: FONTS OFICIALS

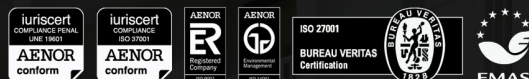
- 01_ Banc d'Espanya.
- 02_ Bloomberg.
- 03_ CEPREDE. Centro de Predicción Económica.
- 04_ CIS. Centre d'Investigacions Sociològiques.
- 05_ Col·legi General del Notariat.
- 06_ Col·legi Oficial de Registradors.
- 07_ Financial Times.
- 08_ INE. Institut Nacional d'Estadística.
- 09_ Inverco.
- 10_ MEES. Ministeri de Treball i Economia Social.
- 11_ MINECO. Ministeri d'Economia, Indústria i Competitivitat.
- 12_ MITMA. Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana.
- 13_ SEPE. Servei Públic d'Ocupació.

La informació referida al mercat de lloguer que es mostra en aquest document s'ha elaborat a partir de fonts oficials, dades pròpies de la cartera d'immobles de lloguer gestionada per Servihabitat, així com dels principals portals immobiliaris que ofereixen habitatges de lloguer.



SERVIHABITAT TRENDS JULIOL 2020_Mercat Residencial & Inversor Local_Implicacions del Covid-19

AVÍS: Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden estar subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions que conté aquest document.



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