

FEBRER 2021

Mercat
residencial
a Espanya
2020

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

INTRODUCCIÓ

La irrupció de la COVID-19 ha suposat una aturada en el camí de l'estabilització que mostrava el mercat residencial en els darrers exercicis, malgrat que el sector immobiliari hagi resistit millor l'embat de la crisi que no pas altres àrees d'activitat.

Indicadors com les compravendes o la producció d'habitatges s'han vist clarament afectats, però d'altres, com el preu, el lloguer o els productes d'obra nova, han resistit l'impacte i han experimentat, fins i tot, creixements positius.

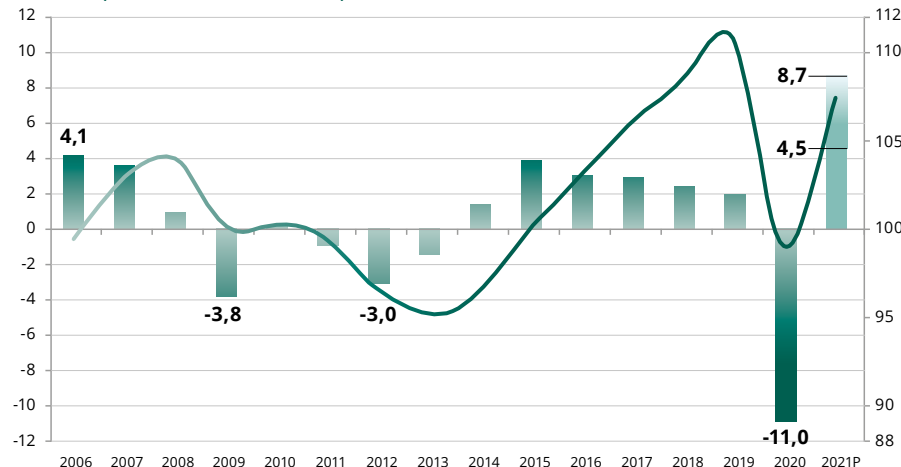
De cara al 2021 s'espera un escenari de moderació que estarà molt marcat per l'efectivitat de les mesures sanitàries, així com per l'evolució de l'economia mundial.



El PIB es recupera el 2021 després de la forta contracció de l'economia, si bé no torna als nivells pre-COVID

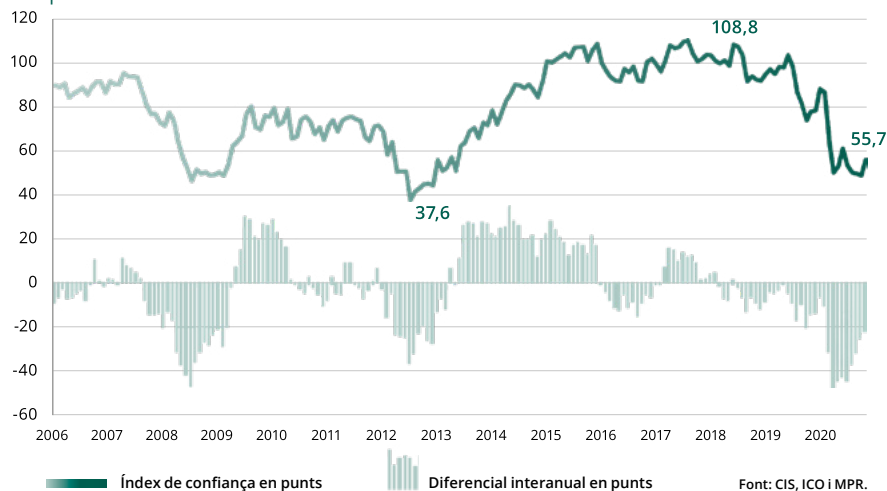
- L'efectivitat de la vacuna i l'aplicació del Fons Europeu marcaran les expectatives de creixement i definiran l'escenari final per al 2021.
- Fins a la segona meitat del 2021 no es començaran a veure signes d'una reactivació plena.
- La taxa de desocupació trenca la tendència a la baixa dels darrers anys i se situa al voltant del 16 %. Tot i el creixement del PIB aquest 2021, no serà suficient per recuperar el total d'ocupats.

PIB (% variació anual)



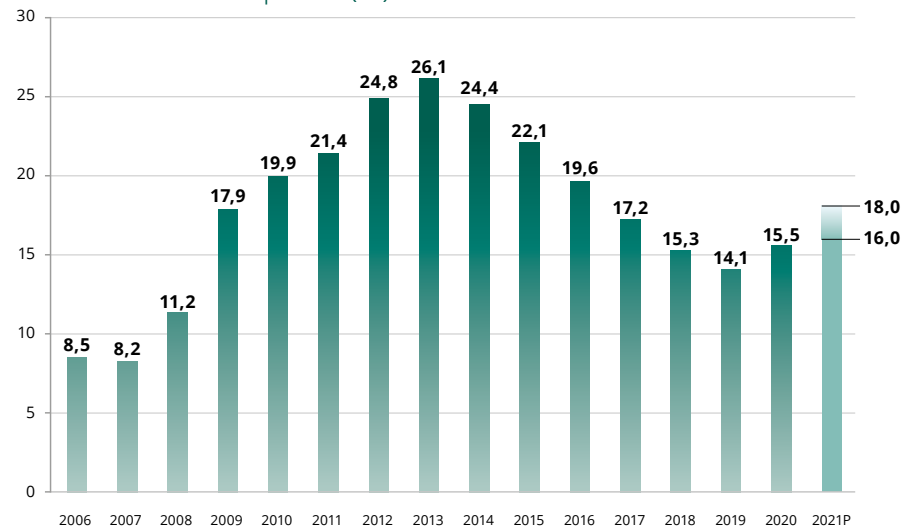
Font: INE i previsió CEPREDE. Nota: P (previsió)
 Nota: el tram marcat el 2021 indica el possible recorregut en l'augment del PIB en funció de l'evolució de l'activitat econòmica.

Confiança del consumidor sobre la situació política i econòmica



Font: CIS, ICO i MPR.

Taxa de desocupació (%)



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

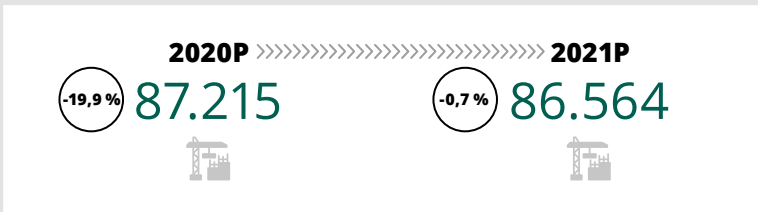
Nota: el tram marcat el 2021 indica el possible recorregut en l'augment de la taxa de desocupació en funció de l'evolució de l'activitat econòmica.



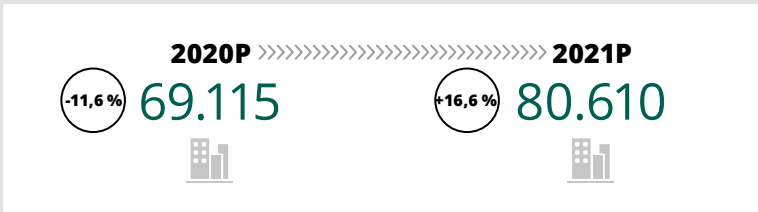
L'obra nova manté l'atractiu i és la menys impactada, però el sector promotor es mostrarà més cautelós a l'hora d'iniciar nous projectes davant la incertesa i les restriccions en matèria de finançament motivades per la pandèmia

- La irrupció de la COVID-19 ha impactat en el cicle d'auge moderat en els projectes d'habitatges iniciats dels darrers anys.
- S'estima que el ritme en la finalització i el lliurament d'habitatges torni als nivells pre-COVID el 2021.
- El mercat d'habitatge vacacional s'ha vist molt impactat per la reducció de la mobilitat i de l'activitat turística. Això comporta que l'activitat promotora, en els casos de les Balears, Catalunya i Andalusia, s'hagi reduït especialment, i durant el 2020, han mostrat una contracció del nombre d'habitatges iniciats per damunt de la mitjana nacional.

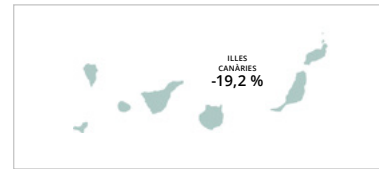
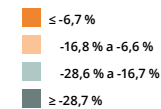
Habitatges iniciats



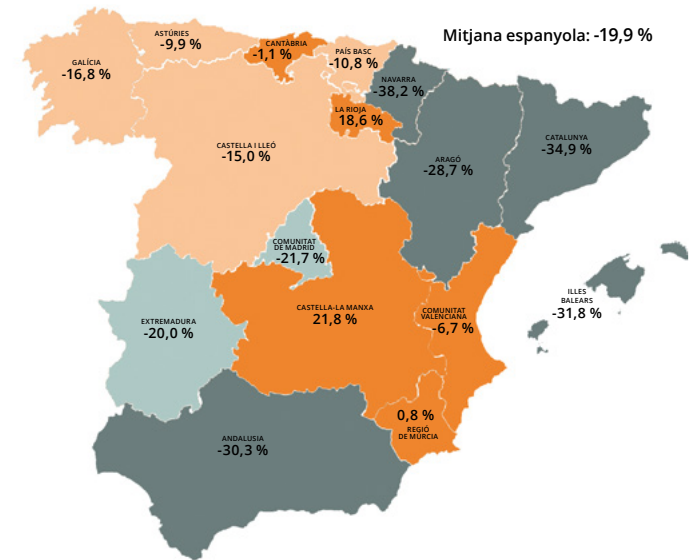
Habitatges acabats



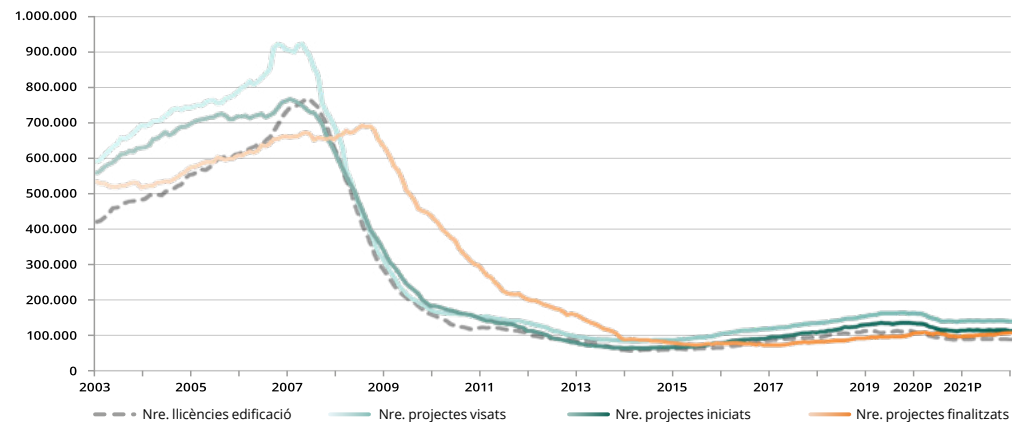
Habitatges iniciats. Taxa de variació anual (%) 2020/2019



Nota: els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.



Evolució del mercat d'obra nova



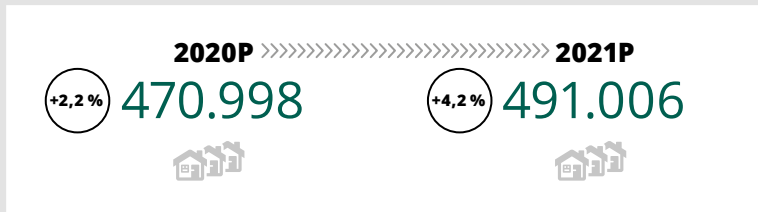
Font: MITMA i elaboració pròpia.



L'alteració en el ritme de vendes per la COVID-19 fa créixer l'estoc disponible d'habitatges d'obra nova el 2020, una tendència que s'espera que es mantingui el 2021

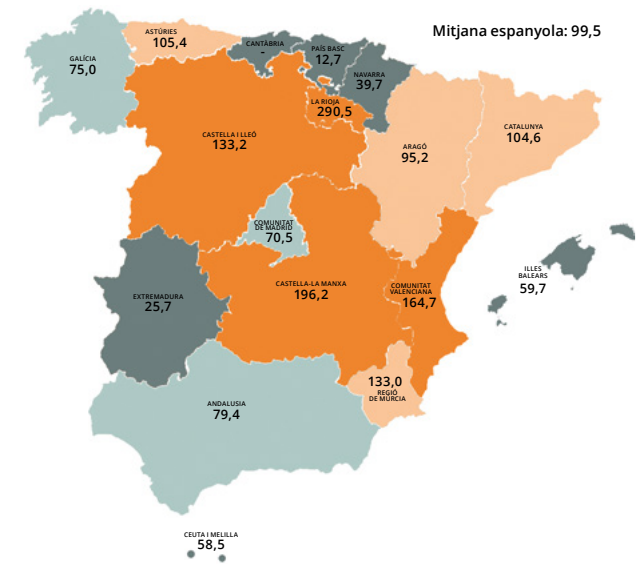
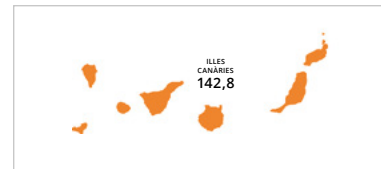
- L'alentiment en el tancament d'operacions, especialment en els mesos de l'estat d'alarma, ha condicionat que algunes promocions s'hagin acabat sense executar la totalitat de les vendes.
- Per al 2021 també s'espera un augment en l'estoc d'obra nova, però aquesta xifra dependrà de com avanci la situació econòmica, que determinarà un major o menor alentiment de les vendes.

Estoc d'obra nova



Estoc d'obra nova. Habitatges en estoc el 2020 per 10.000 Habitants

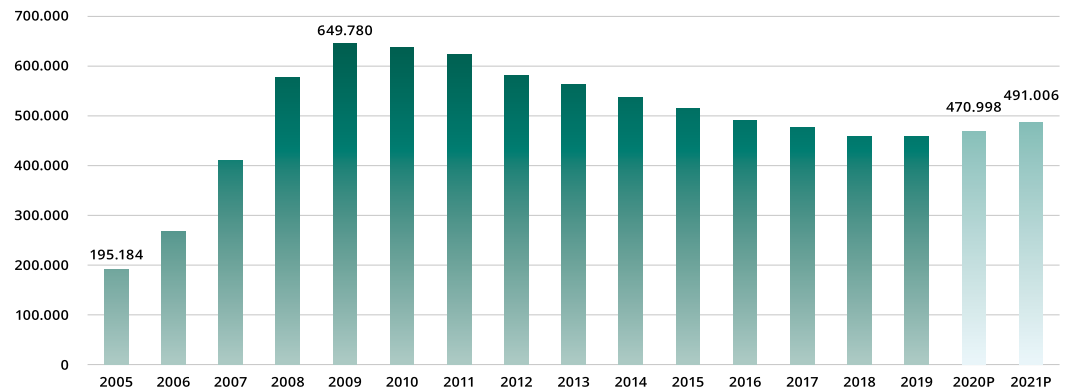
- Estoc per 10.000 habitants superior a 133
- Estoc per 10.000 habitants entre 95 i 133
- Estoc per 10.000 habitants entre 60 i 95
- Estoc per 10.000 habitants inferior a 60



Nota: les xifres d'estoc d'habitatge són estimacions pròpies a partir de la formulació del MITMA. Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

Font: MITMA, INE i elaboració pròpia.

Evolució de l'estoc d'obra nova



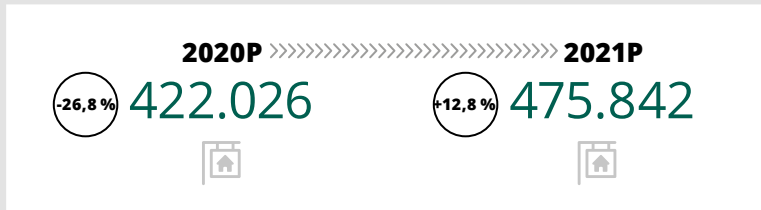
Nota: algunes fonts privades reflecteixen un menor estoc d'obra nova. Aquest informe es basa en la formulació oficial i, sobre la base de les xifres del MITMA, s'apliquen estimacions en els últims anys de la sèrie. Per tant, des del 2013, la suma anual difereix de l'oficial en un petit percentatge que afecta les comunitats en què el MITMA reporta 0 estoc, com és el cas de Cantàbria.

Font: MITMA i elaboració pròpia. Nota: P (previsió)

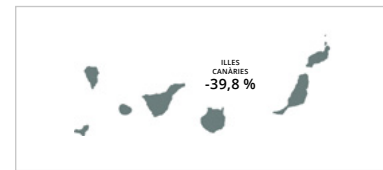
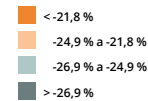
Augmenta el pes relatiu del producte d'obra nova dins de la totalitat de les compravendes, un indicador que s'ha vist molt afectat durant l'estat d'alarma

- En el tercer i el quart trimestre del 2020 s'ha recuperat el ritme de les transaccions amb valors similars als del 2017, després de l'impacte directe durant l'estat d'alarma per la dificultat de formalitzar operacions.
- Destaca el pes relatiu que ha guanyat el producte d'obra nova en les transaccions sobre el conjunt d'operacions, que s'ha situat en un 10,9 %, afavorit per l'increment de producció dels darrers anys, juntament amb una millor adaptació del producte a la demanda.
- La Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat es mostra més optimista que al principi de la crisi. Més de la meitat considera que les compravendes es mantindran o augmentaran.
- La seva evolució vindrà marcada, entre d'altres aspectes, pel ritme de creació d'ocupació i les condicions que imposin les entitats financeres, així com per la demanda per inversió davant l'interès de l'immobiliari com a valor refugi.

Compravendes

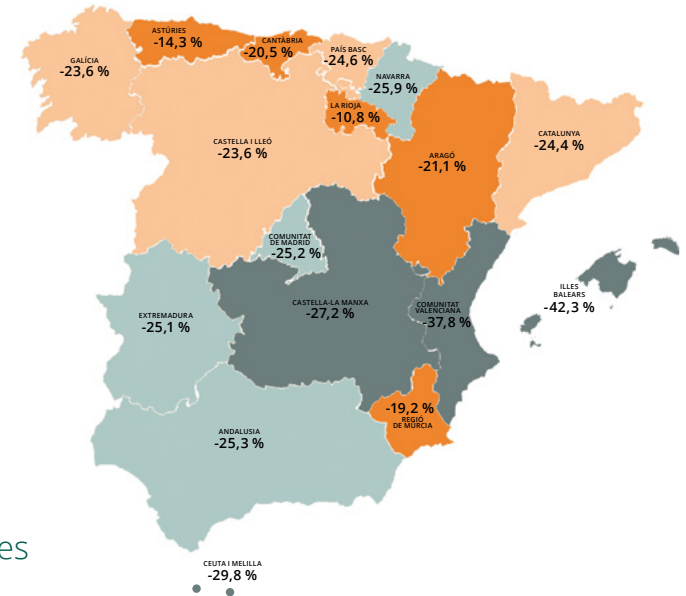


Compravenda d'habitatges. Taxa de variació anual (%) 2020/2019

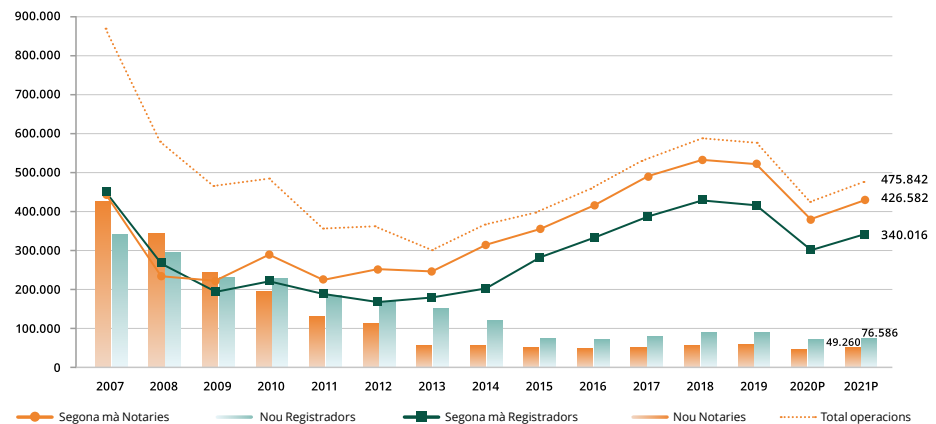


Nota: els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

Font: MITMA, Servihabitat i CEPREDE.



Evolució de les compravendes d'habitatges a Espanya



Nota: P (Previsió). Les xifres de compravendes presenten diferències pels diversos criteris de les fonts/institucions sobre la consideració d'habitatge nou i el desfasament temporal del registre de la compravenda de segona mà.

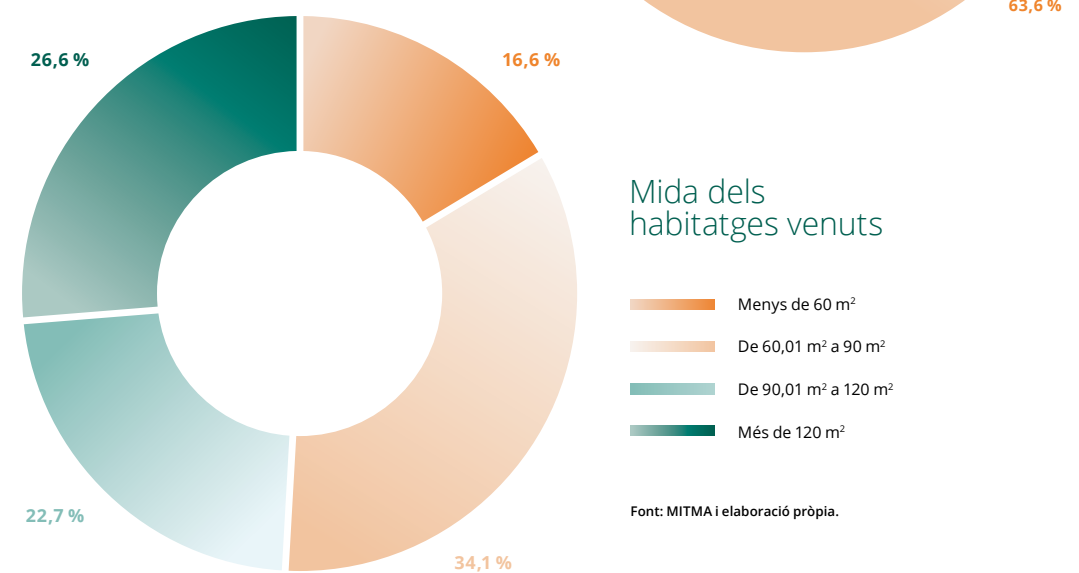
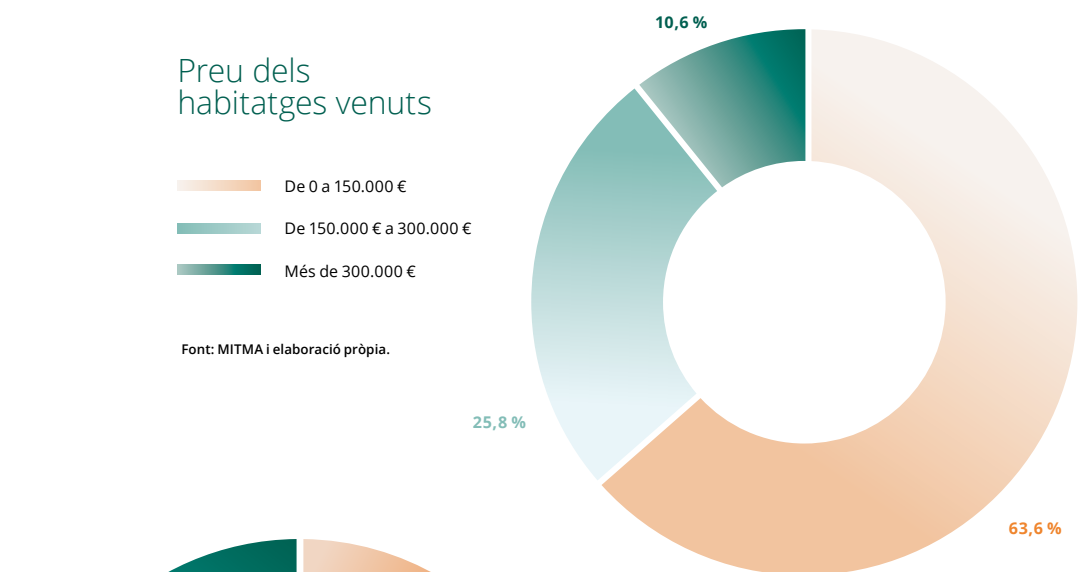
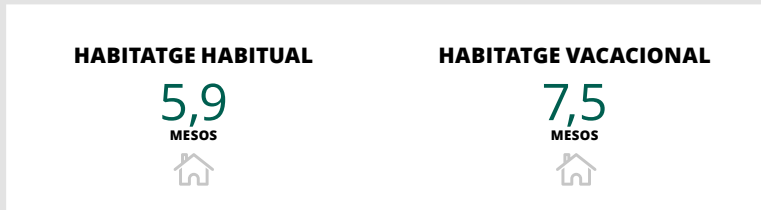
Font: Consell General del Notariat, Col·legi Oficial de Registradors i elaboració pròpia.



La pandèmia ha provocat canvis de comportament en la demanda, molt marcats pel confinament i el teletreball, que cerca espais més amplis i noves característiques

- Disposar de més espai a l'habitatge s'ha convertit en una petició clau de la demanda arran de la COVID-19. Els habitatges de menys de 90 m² han perdut quota, a favor dels habitatges amb més superfície i més habitacions.
- Els habitatges de més de 150.000 € guanyen pes en la demanda, un creixement impulsat per la venda d'habitatge nou i les noves característiques sol·licitades.
- Tot i que el primer accés a l'habitatge continua sent la motivació principal d'adquisició, guanya rellevància l'opció de compra per reposició, ja que part de la demanda busca canviar l'habitatge per un altre que ofereixi millors condicions.
- L'existència d'una demanda juntament amb una estabilitat del mercat afavoreixen que no es dilatïn els temps de venda de l'habitatge. En aquest sentit, el termini mitjà de venda s'ha reduït per a l'habitatge habitual. Per a la demanda d'habitatge vacacional, ha augmentat lleugerament.

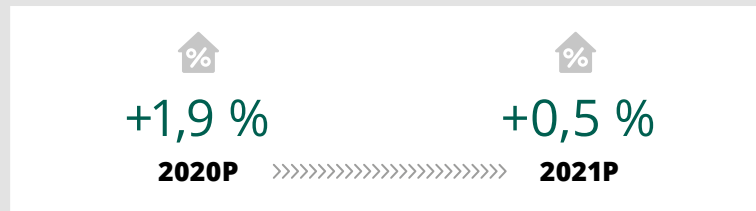
Temps mitjans de venda d'un habitatge



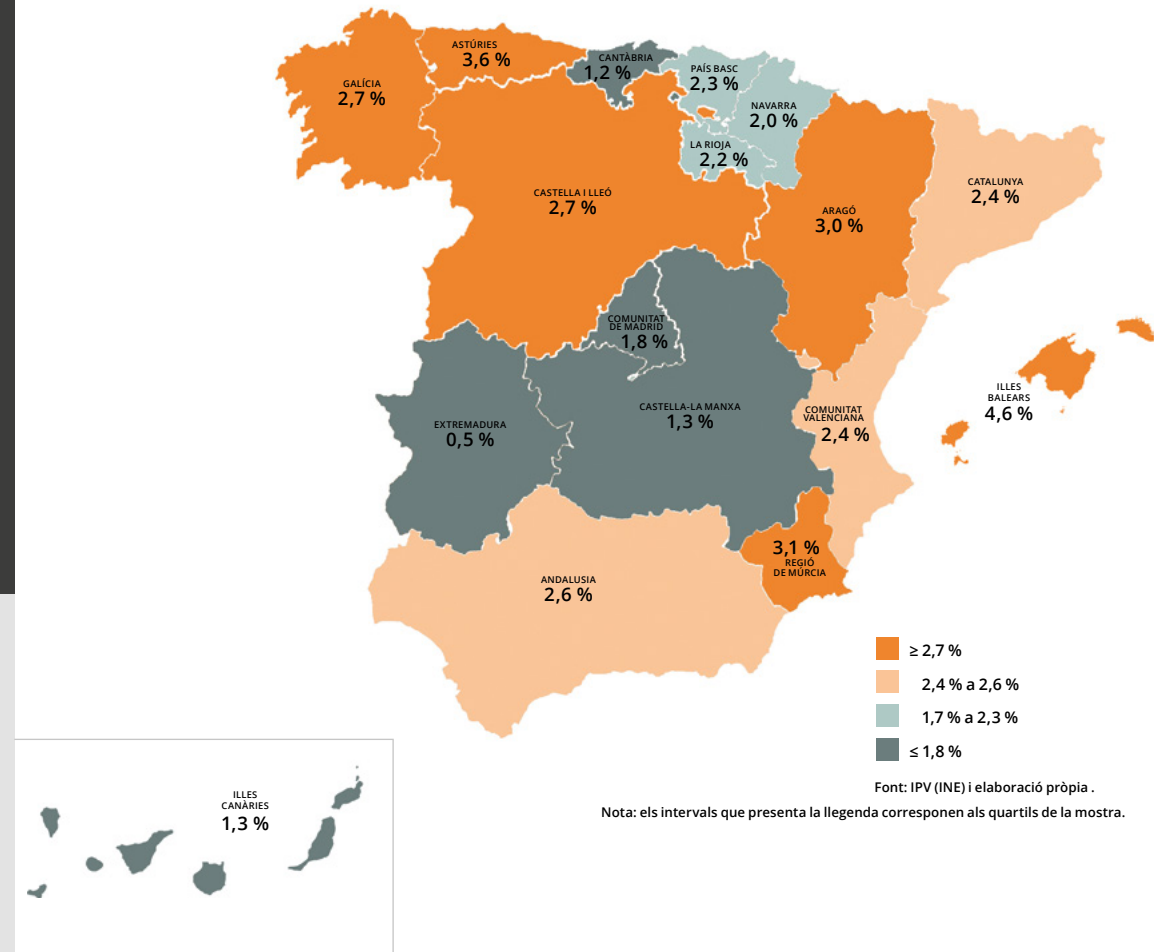
El 2020 tanca amb una variació positiva, en el marc d'un mercat sòlid i sanejat

- El preu ha estat un dels indicadors menys impactats per la COVID-19, pel fet que ens trobem en un sector molt més sanejat i amb empreses més sòlides.
- L'obra nova presenta un augment anual del 4,5 % de mitjana, mentre que la segona mà ho fa en un 1,4 %, lluny dels creixements dels darrers anys.
- Segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, 1 de cada 3 enquestats creu que els preus de l'habitatge habitual es mantindran els propers 6 mesos, encara que no es mostren tan optimistes pel que fa a l'habitatge vacacional.
- L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per adquirir un habitatge continua creixent de manera moderada i passa dels 6,9 anys de renda bruta el 2019 als 7,1 el 2020.
- El percentatge de finançament dels préstecs mostra un lleu descens, motivat per la prudència que presenten les entitats financeres a l'hora de concedir hipoteques. La ràtio de préstec sobre el valor de l'actiu se situa en el 64 %.

Preu



Evolució del preu per comunitats autònomes (IPV/INE)
Taxa de variació anual (%) 2020/2019 (al tercer trimestre)

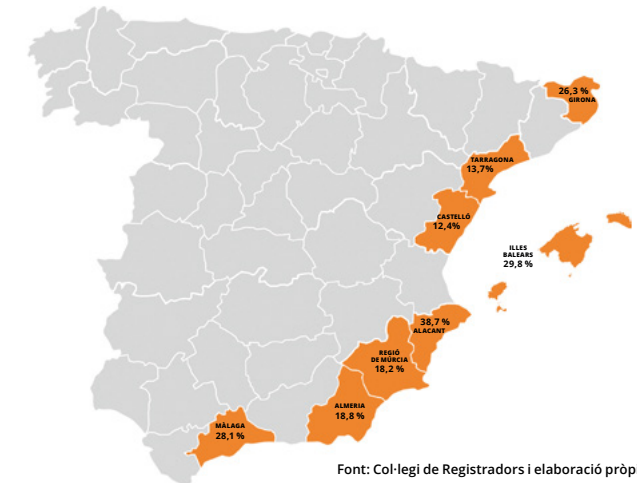
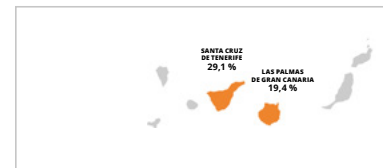


La desacceleració de la compra d'habitatge per part d'estrangers ja es dibuixava en períodes anteriors, però la COVID-19 ha accentuat el descens d'aquest indicador

- El comprador estranger continua representant el 16 % del total de transaccions, una xifra molt similar a la de l'any anterior.
- Així i tot, el volum d'habitatges venuts a Espanya per part d'estrangers cau més d'un 19 % fins al tercer trimestre del 2020, una tendència a la baixa que s'ha accentuat per les restriccions de mobilitat i l'impacte de la crisi sanitària en el sector turístic.
- L'evolució durant el 2021 variarà en funció de l'aplicació dels fons estructurals en les economies europees i del desenvolupament del procés de vacunació.
- El 90 % de les compres d'estrangers es continuen concentrant a les principals capitals i a la costa mediterrània.

Compres per part d'estrangers el 2020 (% de compres per part d'estrangers sobre el total de la província)

Províncies amb un percentatge de compres fetes per estrangers sobre el total d'operacions superior a la mitjana espanyola (11,7 % en els darrers quatre trimestres)



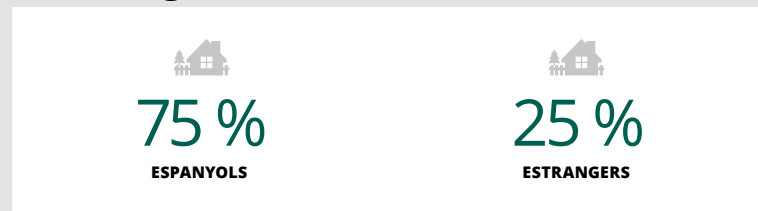
Font: Col·legi de Registradors i elaboració pròpia.

Habitatge habitual



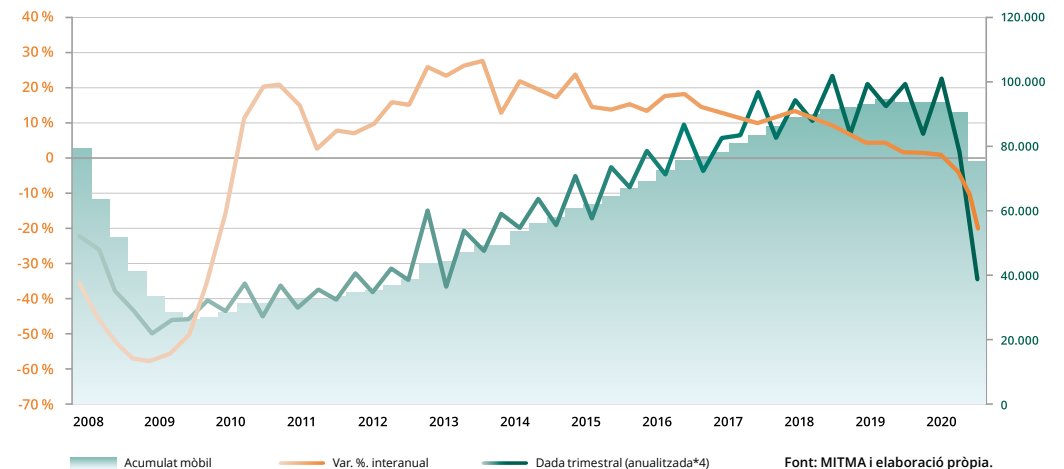
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors immobiliaris (APIs)

Habitatge vacacional



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

Evolució de les compres d'habitatge per part dels estrangers residents i no residents (dinàmica i tendència)



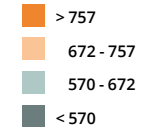
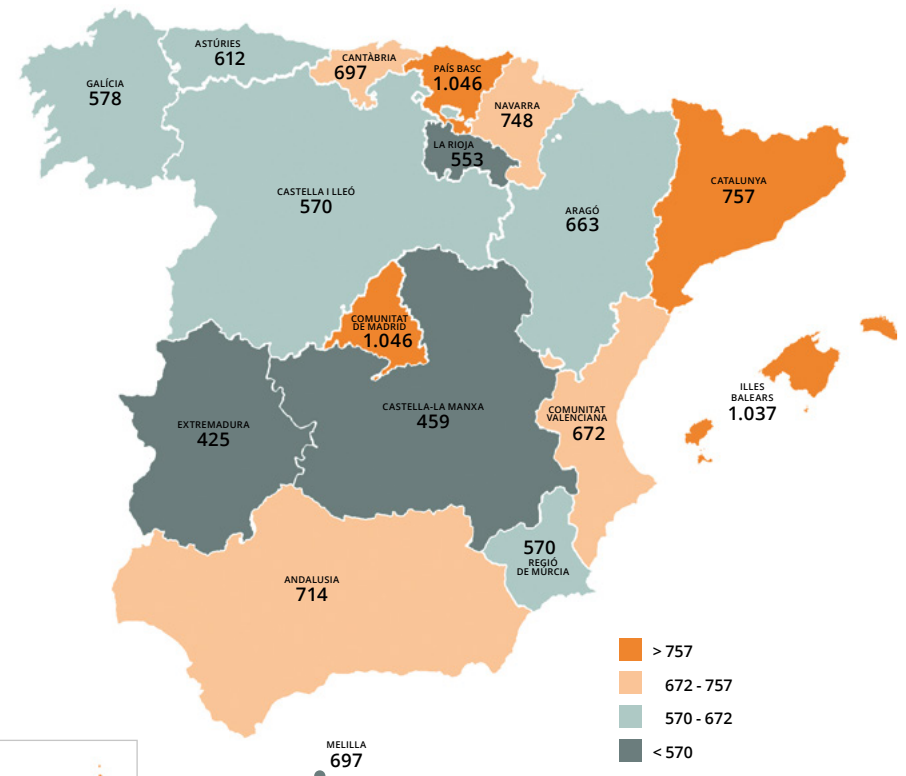
Font: MITMA i elaboració pròpia.



La pandèmia ha reforçat el mercat de lloguer com a valor refugi per l'inversor, fet que ha accelerat la tendència alcista dels darrers anys

- El 23,9 % de la població espanyola viu de lloguer, xifra que mostra una evolució creixent que s'espera que es mantingui els anys vinents, impulsada per l'impacte de la COVID-19.
- La franja d'edat d'entre 36 i 45 anys ha guanyat protagonisme, ja que la pandèmia ha alentit la decisió de compra d'habitatge. La demanda nacional de llars de lloguer ha arribat a una cota elevada.
- La COVID-19 ha potenciat l'augment del volum d'habitatges de lloguer, amb un total de 134.000 unitats, provocat pel transvasament de propietats turístiques i de lloguer a curt termini al mercat residencial, així com pel canvi de venda a lloguer en alguns habitatges.
- El preu del lloguer tanca el 2020 amb una evolució interanual positiva respecte del 2019. La Xarxa d'agents col·laboradors de Servihabitat considera que el major volum d'oferta provocarà que els preus s'estabilitzin i no s'experimentin variacions tan elevades.
- La rendibilitat bruta mitjana mostra una xifra superior a la dels anys anteriors, gràcies al fet que s'ha reforçat el posicionament de l'immobiliari com a valor segur amb l'arribada de la pandèmia.

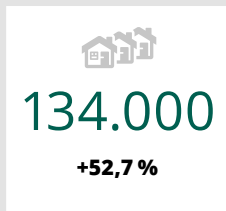
Preu mitjà del lloguer d'habitatge (mensual)
(preu en euros per a un habitatge de 80-90 m²)



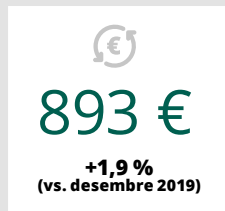
Font: Servihabitat.

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

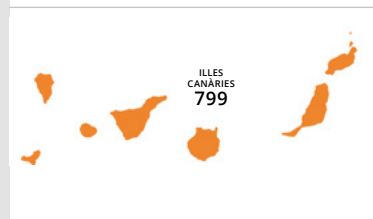
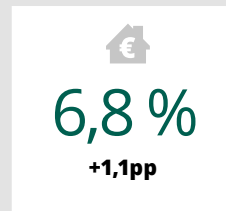
Oferta



Preu

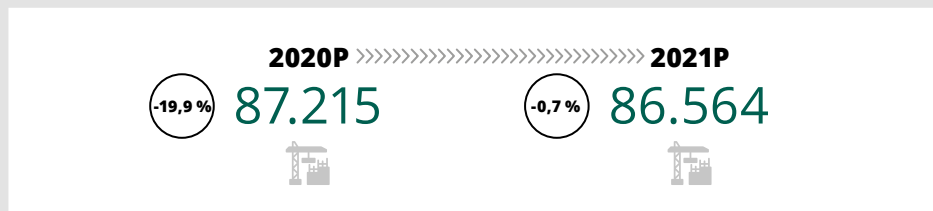


Rendibilitat

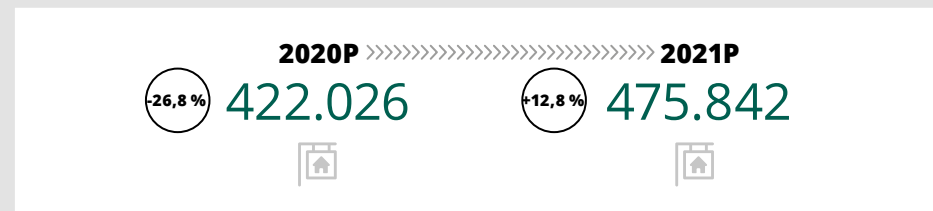


L'immobiliari resisteix l'impacte de la COVID-19 i mostra xifres positives en alguns dels seus indicadors. El 2021 es presenta estable, però el seu ritme vindrà marcat per l'evolució de la pandèmia i de l'entorn socioeconòmic

Habitatges iniciats



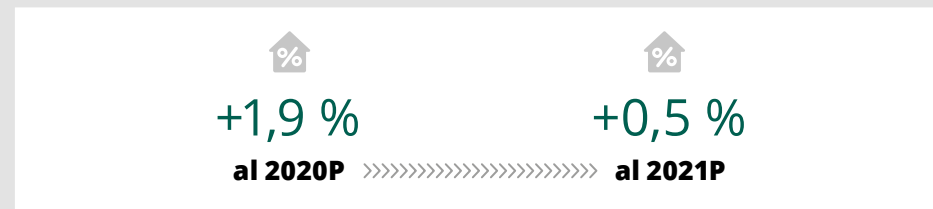
Compravendes



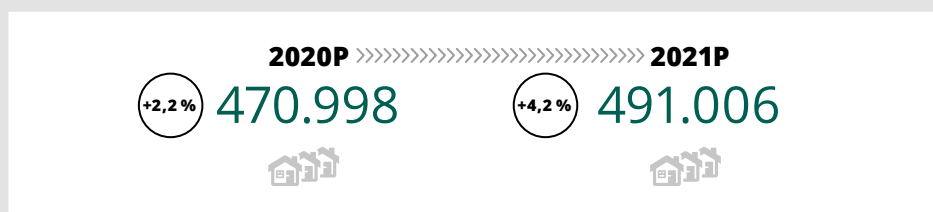
Habitatges acabats



Preu de l'habitatge



Estoc d'obra nova



Preu del lloguer





AVÍS

Aquest és un document informatiu, amb previsions i estimacions que poden estar subjectes a canvis sense notificació prèvia. ServiHabitat no es fa responsable de l'ús que tercers facin de les informacions contingudes en 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

