

SETEMBRE 2021

Mercat
Residencial
& Inversor
Local

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

ÍNDEX



01

INTRODUCCIÓ

02

**ENTORN
MACROECONÒMIC**

03

**MERCAT I EVOLUCIÓ
DE PREUS**

04

MERCAT DEL LLOGUER

05

ENTORN INVERSOR

06

**PRINCIPALS DADES
PER AL 2021**

01 INTRODUCCIÓ



Iheb Nafaa_CEO DE SERVIHABITAT

Després que hagi passat més d'un any des de que ens vam veure immersos de manera sobtada en una situació de pandèmia, es pot afirmar amb contundència que l'immobiliari ha dibuixat una corba de recuperació en forma de «V».

La incògnita inicial està resolta i les dades han corroborat la gran capacitat de resiliència que, en termes globals, ha mostrat el sector. El mercat de compravenda ha estat un dels més resistents i dels que s'ha dinamitzat amb més rapidesa, i ha presentat com a tònica general un creixement sostingut i estable.

La previsió és que es mantingui amb la mateixa tendència positiva, encara més si es tenen en compte els diferents factors que poden continuar impulsant el mercat. En aquest sentit, es perceben com a favorables un entorn macroeconòmic amb bones perspectives o els baixos tipus de les hipoteques, sobretot a termini fix, que poden contribuir a mantenir activa la demanda.

La recuperació del mercat de compravenda s'ha accentuat més que en el segment de lloguer, que s'ha mostrat més sensible a l'evolució de la pandèmia pel fet de moure's en escenaris diferents. Tot apunta que el ritme de vacunació instauri una projecció optimista i es pugui tornar als nivells previs a la crisi sanitària.

L'immobiliari, sanejat, professionalitzat i posicionat també com a base del creixement de l'ocupació, es reafirma com un sector estratègic d'efecte tractor i motor de l'economia espanyola. Tenim la corresponsabilitat de continuar treballant per fer efectiva una recuperació plena, recolzada en aquests moments per l'arribada dels fons europeus, que ens ofereixen una oportunitat per transformar el parc immobiliari, consolidar les bases del futur per conservar la seva dinamització els anys vinents i ser un impulsor de l'atracció de la inversió privada. Segur que el sector estarà a l'altura del repte que tenim al davant.

01_INTRODUCCIÓ

La inversió en patrimoni continua oferint retorns interessants, amb unes taxes que se situen al voltant del 7,5 %, tot i l'alentiment en l'evolució del mercat de lloguer respecte al de compravenda, menys impactat per la crisi sanitària.

El fort component cíclic d'altres productes d'inversió convencionals i la incertesa que manté el mercat financer, després d'algunes pèrdues generalitzades a les principals borses, s'entenen com una crida a la prudència dels inversors, que surten dels actius de més risc i prefereixen refugiar-se en valors més segurs.

Hi ha molta liquiditat al mercat, com a conseqüència dels últims anys de bonança econòmica i de la contenció de la despesa durant la Covid-19, fet que suposa que l'immobiliari té encara molt recorregut per continuar captant l'interès tant del petit com del gran inversor.



Juan Carlos Álvarez_Director General de Negoci de Gestió Patrimonial de Servihabitat

A Espanya, on sectors com el turisme, els serveis o l'automoció tenen un pes rellevant en el PIB, l'efecte econòmic de la Covid-19 ha estat més gran que en altres economies. Tots els ajuts (els que ja s'han implementat o els que han d'arribar) han tingut un efecte balsàmic, però temporal i no reparador. El mercat immobiliari no és aliè a aquesta conjuntura i s'ha vist afectat en la seva capacitat de generació d'ingressos i de liquiditat, i per un increment generalitzat de l'endeutament, que requerirà noves estructures de capital en aquestes companyies.

Aquesta situació les obliga a disposar de la millor informació possible, objectiva i independent, per mitigar els riscos i fer front als canvis futurs. Per això, és vital tenir una radiografia molt pragmàtica dels impactes originats en les valoracions dels actius, en les relacions entre arrendadors i arrendataris, en l'estructura de capital necessària, etc., així com recomanacions objectives i concretes sobre les mesures a implementar.

Pel que fa als temps, preval sens dubte l'experiència, l'agilitat, la transparència i disposar dels millors equips especialitzats per prendre les millors decisions, que sens dubte marcaran l'evolució del sector els anys vinents.



Ramón Gayol_Soci Responsable de Corporate Finance per al Sector Immobiliari de KPMG a Espanya

02 ENTORN MACROECONÒMIC

“

La millora en les projeccions macroeconòmiques apunta que la recuperació dels nivells previs a la Covid-19 s'avancen a les previsions inicials i es podrien assolir el 2022.

”

La reactivació en l'economia espanyola s'accelera i millora les previsions inicials a causa de l'evolució del front sanitari, les positives perspectives econòmiques a l'eurozona i l'arribada dels fons europeus.

Tot i així, la recuperació projectada no està exempta d'una alta incertesa. L'avanç de la situació sanitària, el consum de les llars o la recuperació de l'activitat turística, de gran pes a Espanya, són alguns elements que s'hauran de seguir de prop per confirmar les perspectives.

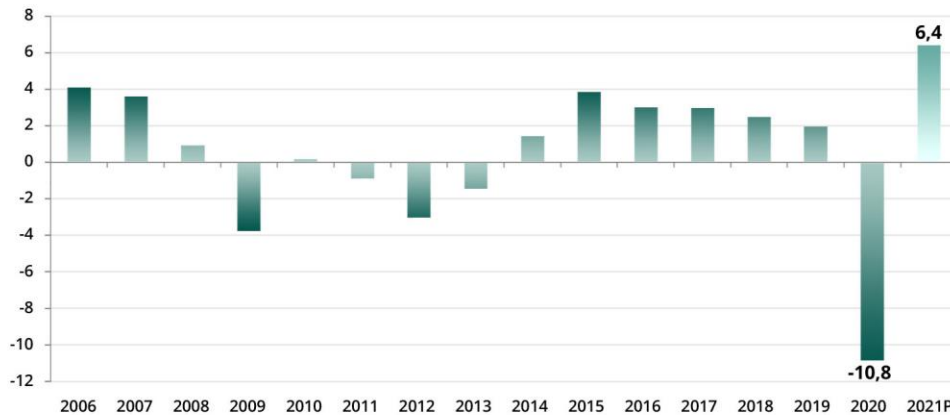


02_ENTORN MACROECONÒMIC

Després de l'històric impacte en el PIB el 2020, es confirma que es tracta d'un xoc de "naturalesa temporal" i es perfila un rebot en l'economia espanyola, el creixement del qual, estimat en un 6,4 % per a aquest 2021, es preveu que sigui dels més elevats de la UE. La recuperació no serà uniforme, sinó que evolucionarà de forma dispar en funció del país, de les zones i del sector. Malgrat les mesures de protecció de l'ocupació, la taxa d'atur podria créixer lleugerament i situar-se al voltant del 16 % aquest any. En l'actual context, encara plana el risc del deteriorament de la rendibilitat empresarial, que podria impactar en la capacitat productiva i d'ocupació.

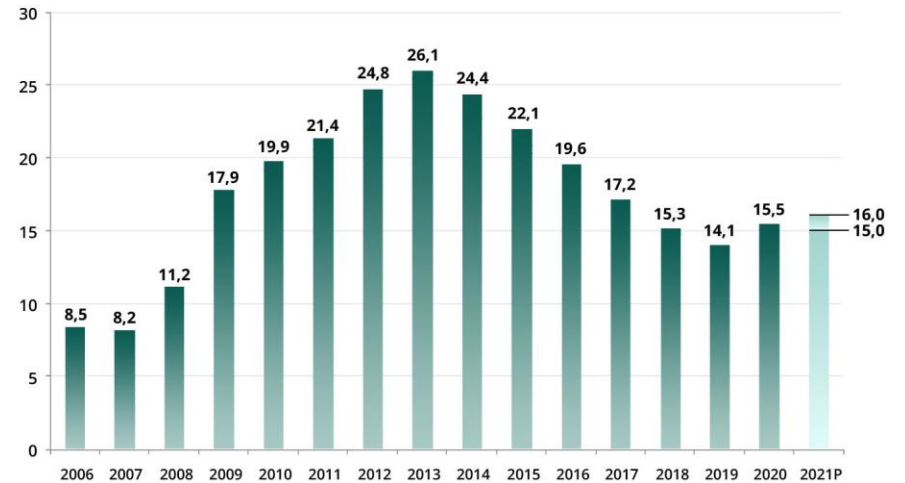


PIB (% variació anual)



Font: INE, prediccions CEPREDE i elaboració pròpia. Nota: P (previsió).

Taxa d'atur (%)



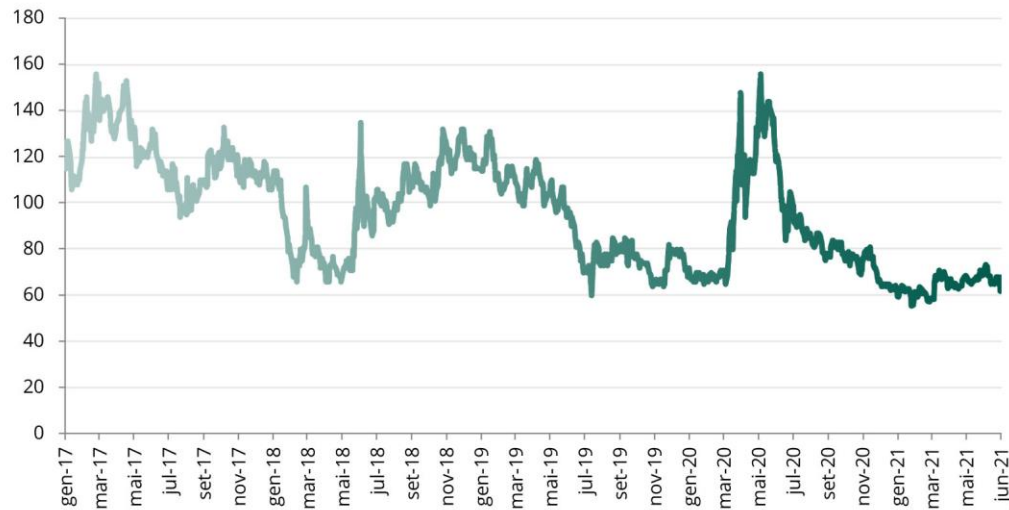
Font: INE, prediccions CEPREDE i elaboració pròpia. Nota: P (previsió).

02_ENTORN MACROECONÒMIC

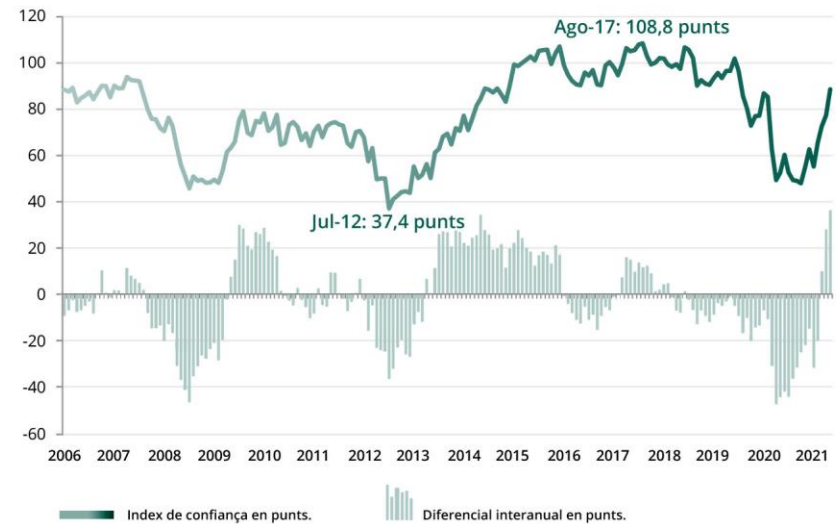
Després del pic inicial en el moment de la declaració de l'estat d'alarma, els valors de la prima de risc s'han recuperat ràpidament i han tornat a les xifres registrades abans de la pandèmia. La confiança del consumidor també ha mostrat tendència ascendent, i a l'agost del 2021, s'ha situat més de 13 punts per sobre de la dada de tancament del 2019.



Prima de risc (punts bàsics)



Confiança del consumidor (en punts)



Font: Ministeri d'Economia i Financial Times.

Font: CIS i ICO.

03

MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

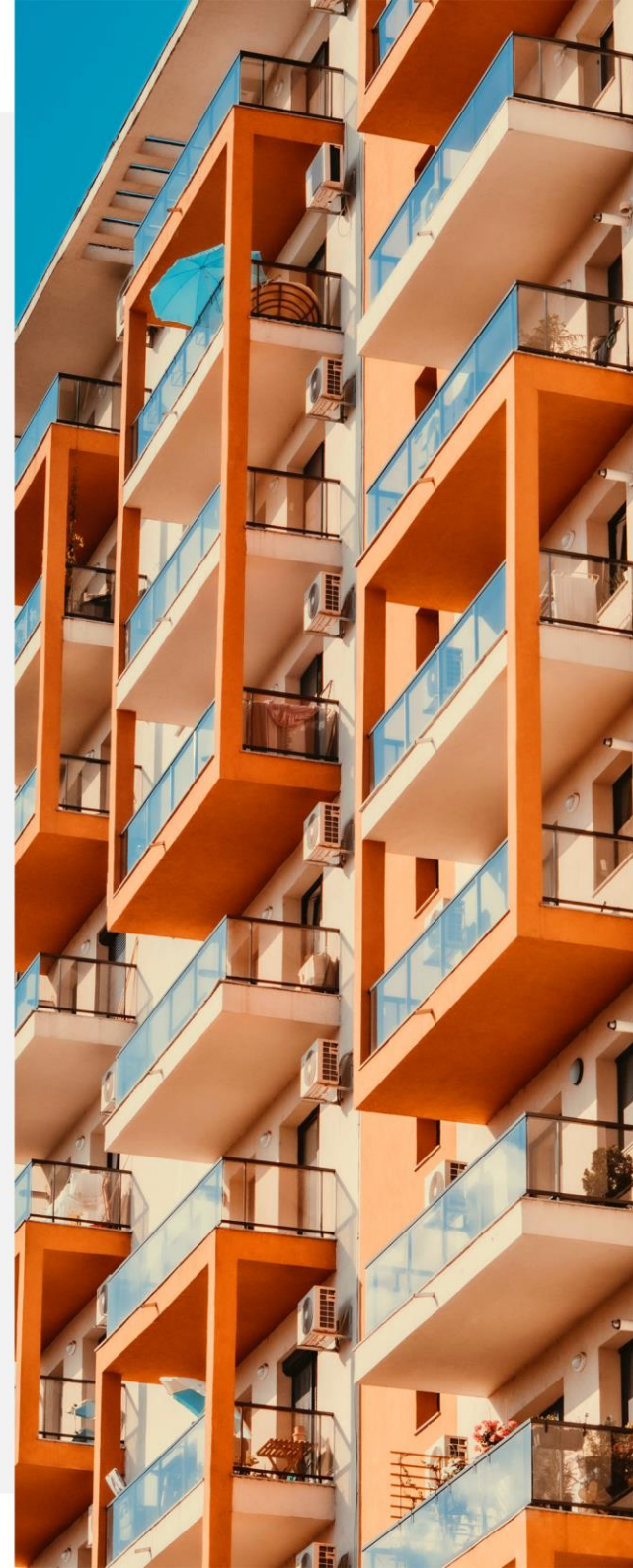
“

El mercat de venda de producte residencial es mantindrà ferm i amb una gran resiliència, evolucionant de manera positiva.

”

La demanda continuarà mostrant-se activa, cosa que es tradueix en el fet que les compravendes seguiran marcant un bon ritme. S'espera que se superin les 500.000 transaccions aquest any, mostrant així un creixement sostingut i estable en el nombre d'operacions.

Els preus continuaran la seva tendència ascendent, tal com ja es va registrar el 2020, quan l'efecte de la Covid-19 no va tenir un impacte negatiu sobre aquest indicador. Tot i així, l'augment esperat per a aquest exercici és el més moderat dels últims sis anys.



03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

“ Per al 2021 s’espera un augment de les compravendes del voltant del 5 %, cosa que suposa prop de 510.000 habitatges venuts. ”

Compravendes i transaccions

L’any ha començat mantenint unes xifres optimistes en el nombre de transaccions, amb un primer trimestre que ha superat el mateix període del 2019, amb una mica més de 140.000 compravendes. S’espera que el ritme es vagi moderant a mesura que avanci l’any i que aquest 2021 el total d’operacions s’aproximi a les 510.000, un 5 % més que al 2020. L’enquesta realitzada a la Xarxa d’agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat també mostra aquesta recuperació: el 85 % dels professionals destaca que les operacions es mantindran o pujaran, una xifra que sis mesos abans se situava en un 56 %. Aquest creixement no guarda paral·lisme amb l’evolució de les hipoteques, ja que els clients estan comprant amb més disponibilitat de recursos derivats de tenir més liquiditat i perquè les entitats assignen un ritme de crèdits hipotecaris més prudent.

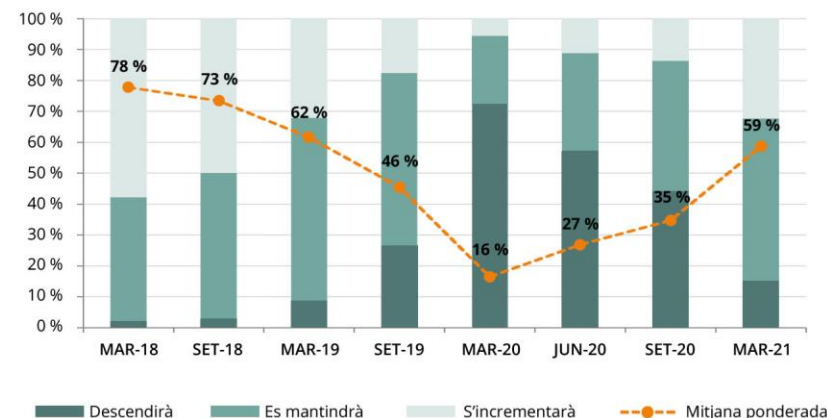


Compravenda d’habitatges i hipoteques (en milers)



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

Operacions de compravenda a 6 mesos



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



03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

La previsió és que el preu de l'habitatge evolucioni de manera moderada i tanqui l'any amb un augment de l'1,4 %.

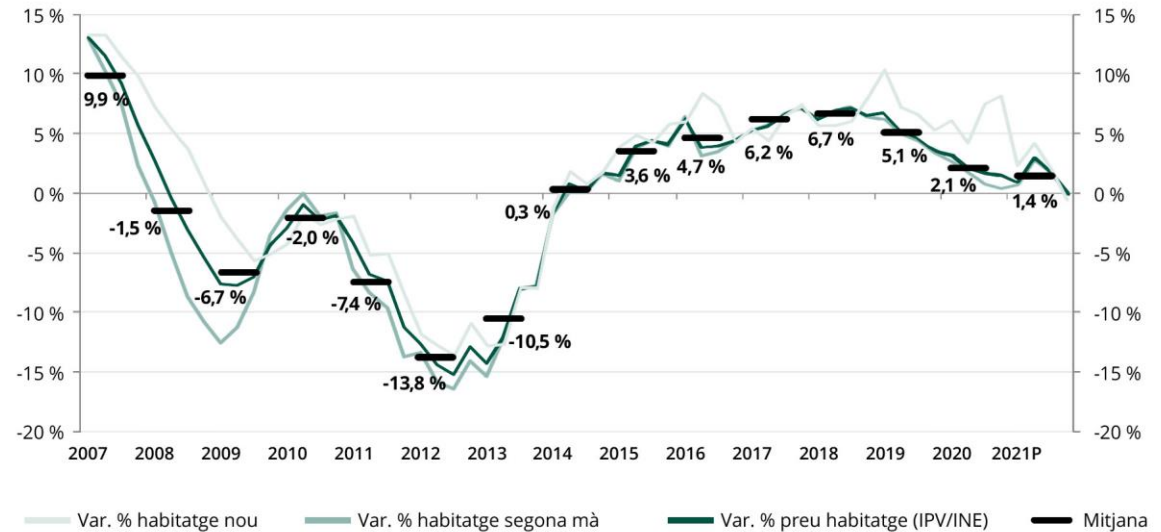
El preu de l'habitatge

El preu de l'habitatge es mourà en un escenari d'estabilització. En termes generals, no s'esperen sobresalts i, amb un ritme de creixement del 0,9 % en el primer trimestre, s'espera que el preu augmenti un 1,4 % en el còmput global de l'any.

A partir del segon semestre es preveu més moderació en el preu, amb una dada que s'estima pròxima a zero en la seva variació interanual al tancament del 2021.

El preu de l'obra nova, que ha destacat per presentar una millor evolució en els últims mesos, començarà a mostrar una perspectiva molt més estable amb ajustos continguts. La previsió per a aquest 2021, al contrari del que va passar l'any passat, és que les diferències en la taxa anual entre habitatge nou i usat seran menys acusades i mantindran certa sintonia, especialment en la segona meitat de l'any.

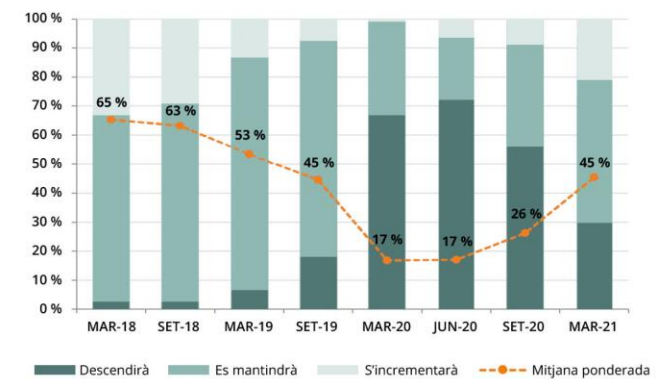
Evolució del preu de l'habitatge (IPV)



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

Evolució de preus per als propers 6 mesos

Més de 500 APIs opinen:



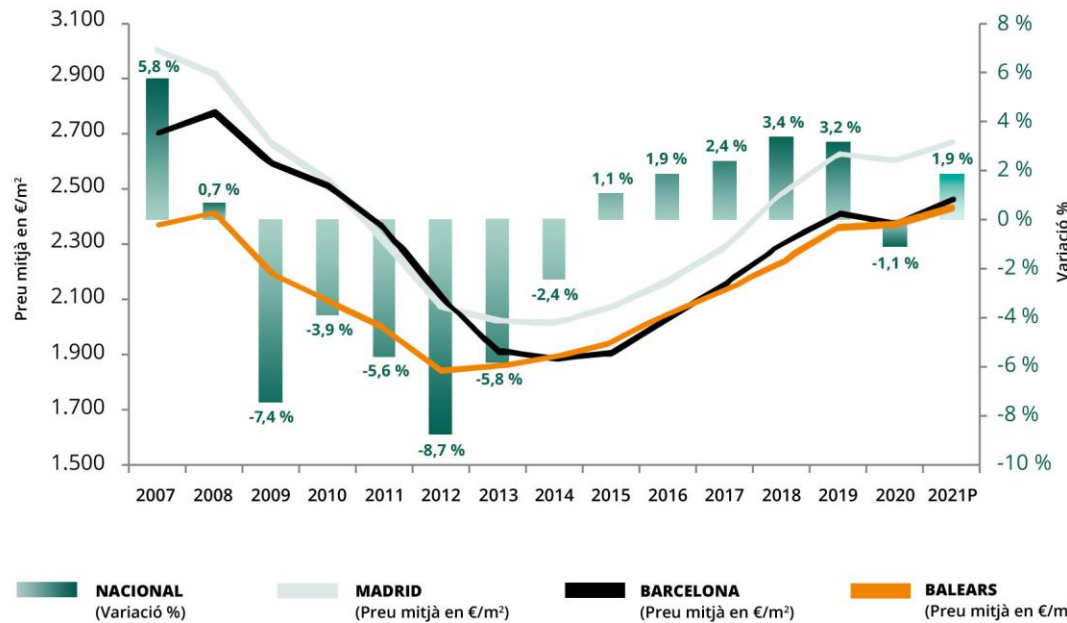
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS



Prenent de base la sèrie de MITMA, en què es reflecteix el preu mitjà en €/m², la recuperació del mercat d'habitatge en propietat es deixa notar també en algunes de les principals ciutats. L'augment de preu estarà per sobre de la mitjana nacional, i Barcelona presentarà el creixement més gran, amb un 3,6 %. Malgrat aquests increments, el preu en €/m² serà pròxim als valors del 2019, només amb alguna lleu modificació a l'alça.

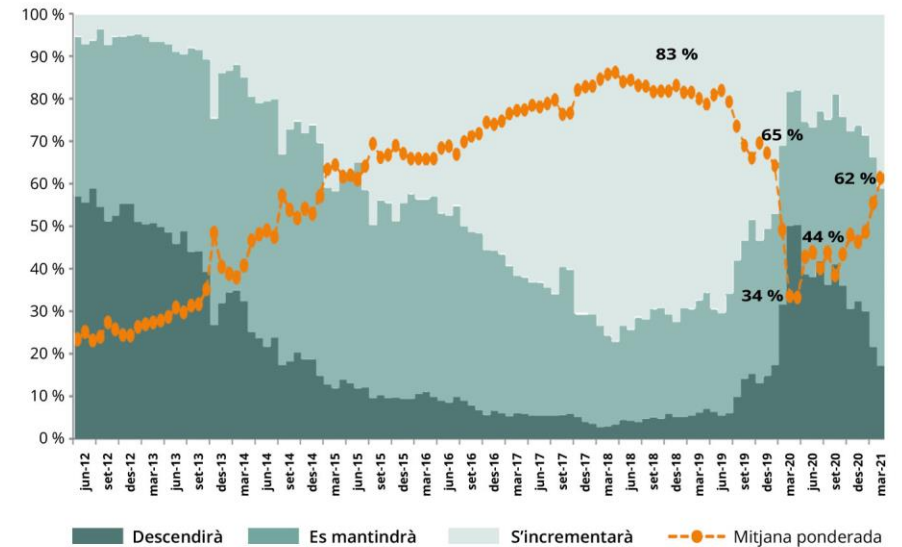
Evulció de preu en l'habitatge lliure



Nota: P (previsió).

Font: MITMA i elaboració pròpia.

Evulció de preus durant els propers mesos



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

“ La previsió és que el preu en el segment residencial de venda continuï sent resilient i evolucioni cap a xifres positives. ”



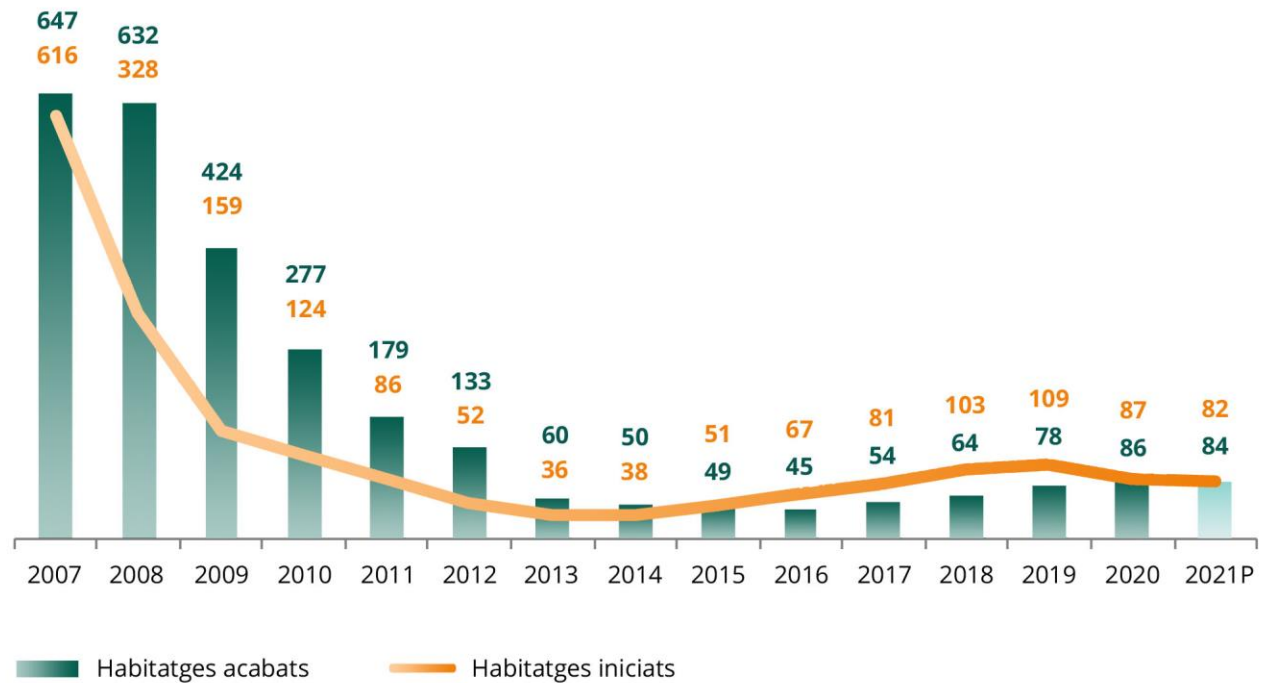
03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

Oferta

La Covid-19 sí que ha impactat en l'evolució dels habitatges iniciats. El cicle d'auge moderat dels últims anys s'ha vist interromput i es continuarà desenvolupant habitatge per sota dels nivells pre-pandèmics. La incertesa i les exigències financeres marquen la postura del promotor, que es mantindrà en una actitud prudent a l'hora d'emprendre projectes, reduint l'arrencada de nous habitatges en un 5 % respecte del 2020.

En canvi, la finalització i l'entrega d'obra s'han pogut mantenir i fins i tot han augmentat respecte dels últims anys. Es preveu que el 2021 tanqui amb al voltant dels 84.000 habitatges acabats, recuperant la sintonia amb els projectes iniciats i completant la seva finalització.

Habitatges iniciats i acabats (en milers)



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

03_MERCAT I EVOLUCIÓ DE PREUS

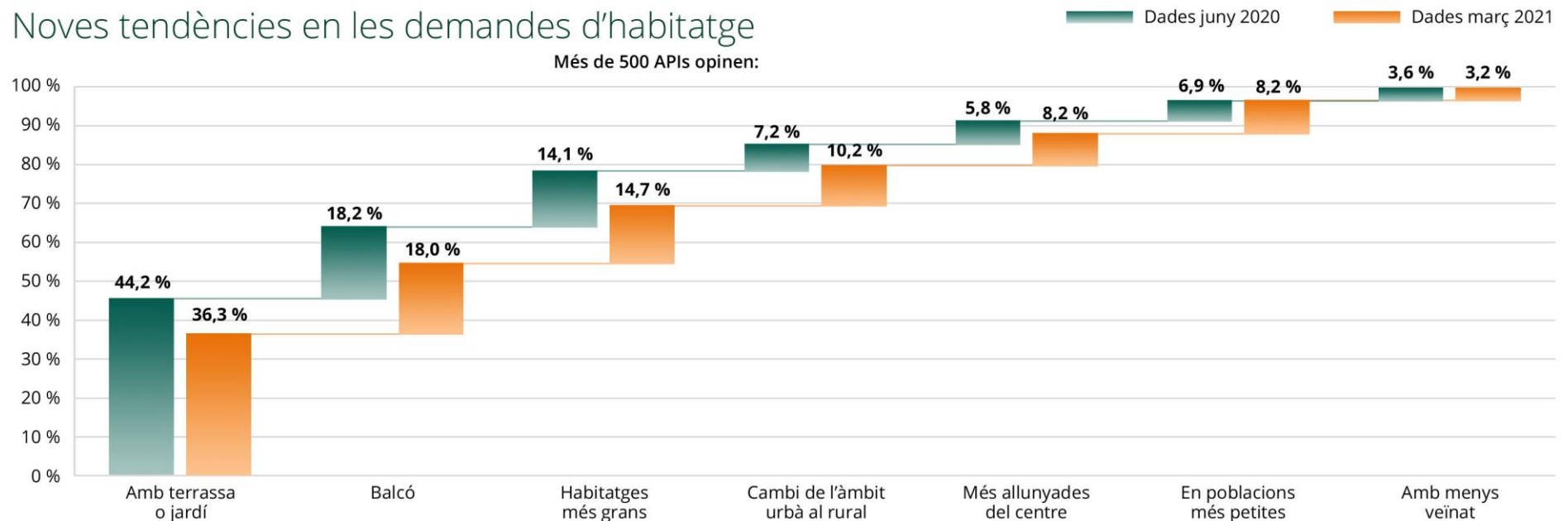
Preferències segons tipologies i ubicacions

Després d'haver transcorregut un any des de l'inici de la pandèmia, es reflecteix encara el canvi en la tipologia d'habitatge més demanat que va propiciar la crisi sanitària. Disposar d'espais oberts i més grans continua sent algun dels aspectes més sol·licitats. En aquest sentit, gairebé la totalitat dels Agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat (un 94 %) assenyalen l'increment de demanda d'espais oberts, mentre que al juny eren el 80 %.

Pel que fa a la localització, es constata que el centre va perdre interès a favor de zones més allunyades i passa a ocupar el tercer lloc com a opció preferent. La primera corona es continua col·locant com l'opció majoritària per buscar habitatge, amb un 37 % de la demanda, i les zones més allunyades guanyen 2 punts i atreuen com a primera opció el 18 % dels demandants.



Noves tendències en les demandes d'habitatge



04 **MERCAT DEL LLOGUER**

“

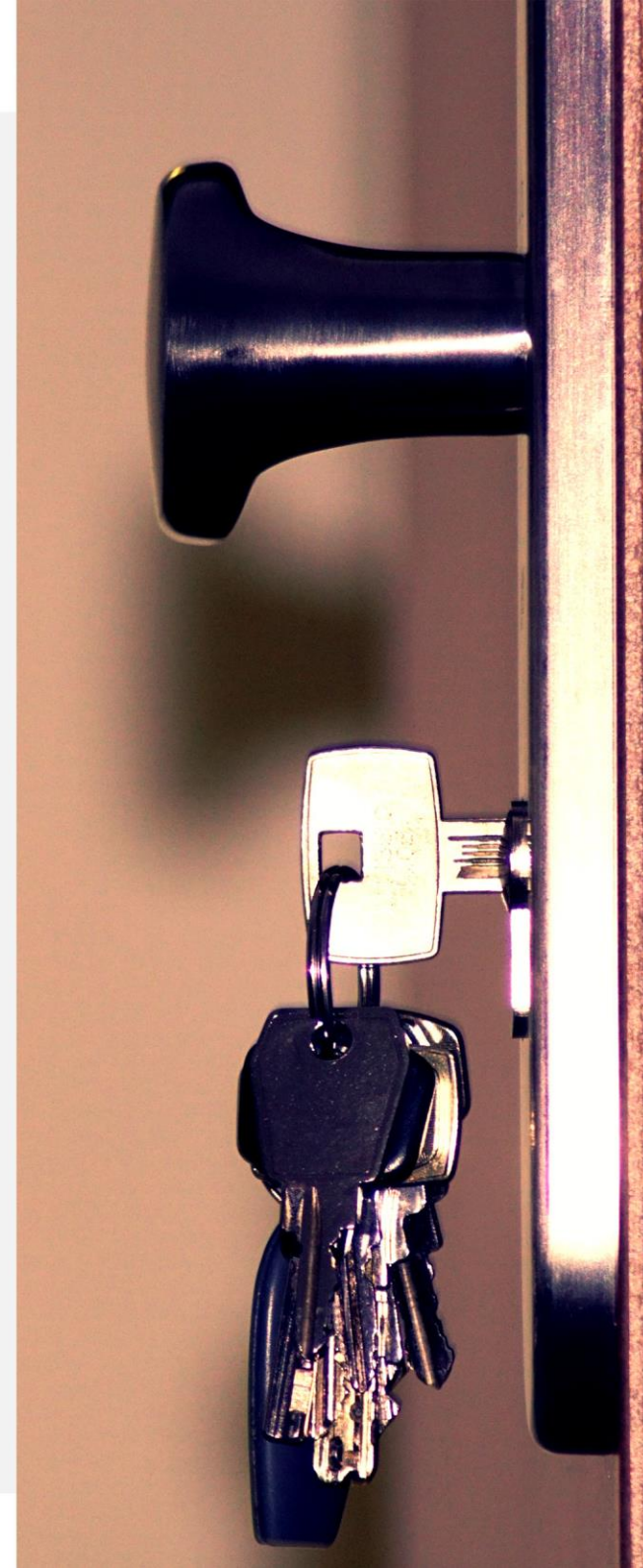
El mercat de lloguer es presenta especialment sensible a l'evolució de la pandèmia i a les fluctuacions que poden donar-se amb variacions a l'alça o a la baixa.

”

El mercat del lloguer mostra una lleu caiguda en la demanda pels efectes conjunturals de la Covid-19 sobre aquest segment i pel consegüent canvi de comportaments sociodemogràfics.

Pel que fa als preus, després de la resistència mostrada el 2020, s'ha començat a constatar un descens en les taxes de variació anual des d'inicis d'any.

Una major seguretat jurídica impulsaria de forma positiva que s'obtinguessin increments d'oferta i demanda en un entorn més estable.



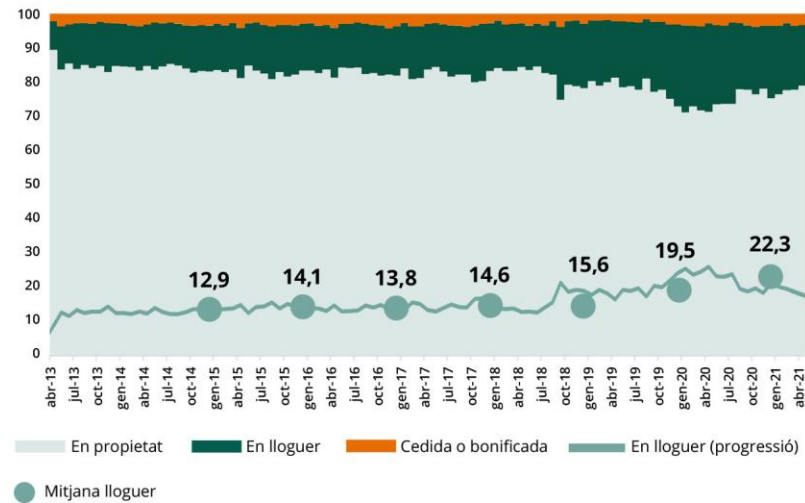
04_MERCAT DEL LLOGUER

Evolució del lloguer

L'evolució creixent del mercat de lloguer s'ha vist frenada pels efectes de la crisi sanitària. La menor aflluència d'estudiants o treballadors temporals, juntament amb el teler treball, que no obliga a residir en una localitat per desenvolupar l'activitat, han influït en la caiguda de la demanda tornant a les dades del 2019, especialment a les grans ciutats. Com a mitjana anual, el nombre de llars que estan en règim de lloguer són al voltant d'un 19 %. Aquest alentiment en la demanda també el perceben els Agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat. Tot i que continuen reflectint un bon comportament en el tancament d'operacions, el resultat global de les enquestes mostra un cert descens.



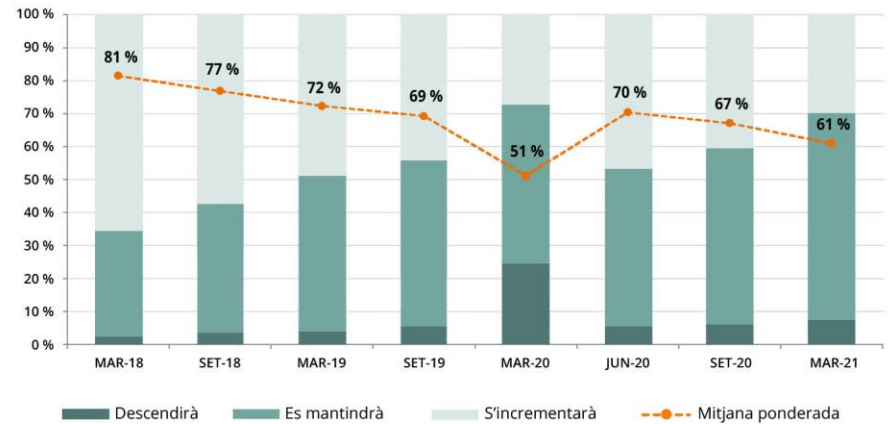
Règim de tinença d'habitatge en lloguer a Espanya (en %)



Font: CIS, enquesta mensual.

Operacions d'arrendament a 6 mesos

Més de 500 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

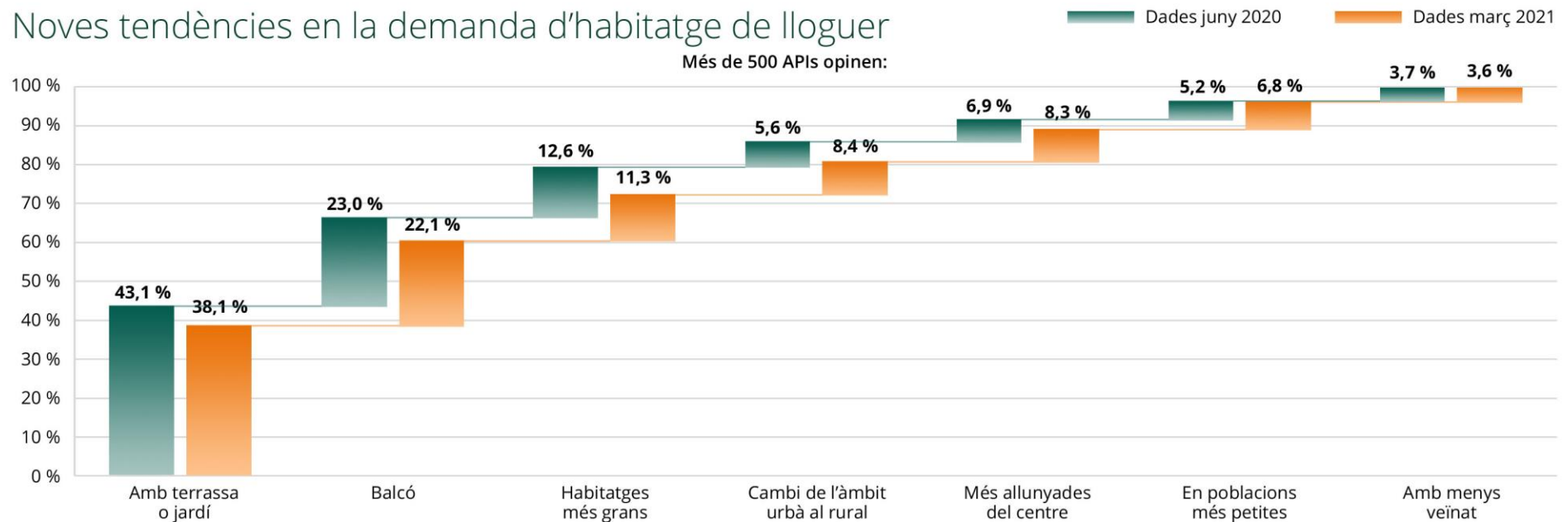
La demanda d'habitatge de lloguer continua prioritant els espais oberts a l'exterior en els immobles, encara que baixa 6 punts en relació amb fa un any aproximadament.

El que sí que presenta una progressió creixent és l'interès per llogar fora de les zones més cèntriques. Els habitatges més allunyats del centre, en poblacions més petites i en àmbits rurals passen de ser la preferència per al 18 % de la demanda a ser-ho per a gairebé el 24 %.



Noves tendències en la demanda d'habitatge de lloguer

Més de 500 APIs opinen:



04_MERCAT DEL LLOGUER

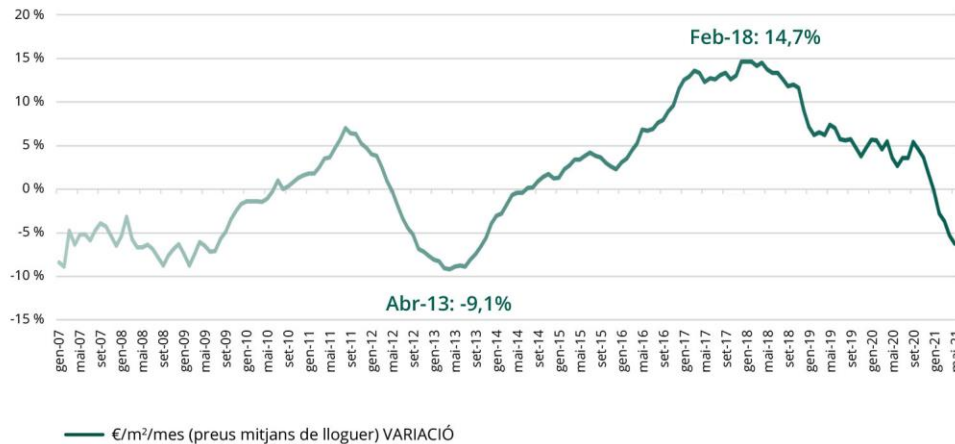
Evolució del preu

El preu del lloguer va presentar el 2020 una tendència cap a la moderació amb increments interanuals lleus i es va situar per sota del 2 % al tancament de l'any. La baixada de la demanda i l'augment de l'oferta, condicionada també per les restriccions turístiques, sobretot en les capitals, està provocant un descens en els preus amb variacions similars a les del 2012. Al maig del 2021 la baixada en preus se situa en el 6,1 %.

Tenint en compte l'opinió majoritària de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, s'espera que els preus puguin mantenir-se per als pròxims mesos. Igualment, aquesta resposta està totalment subjecta a com evolucioni la situació sanitària, ja que el mercat està en un moment sensible a qualsevol fluctuació que es pugui produir.



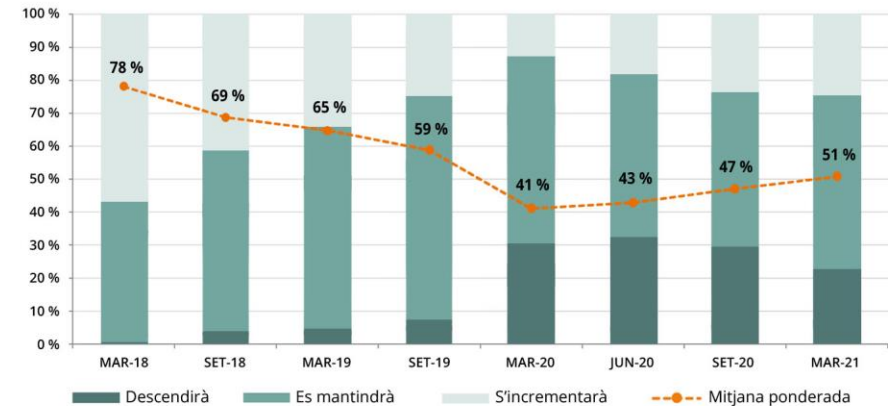
Evolució del preu mitjà del lloguer en l'àmbit nacional (taxes de variació interanual)



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

Evolució del preu en els pròxims mesos

Més de 500 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

“

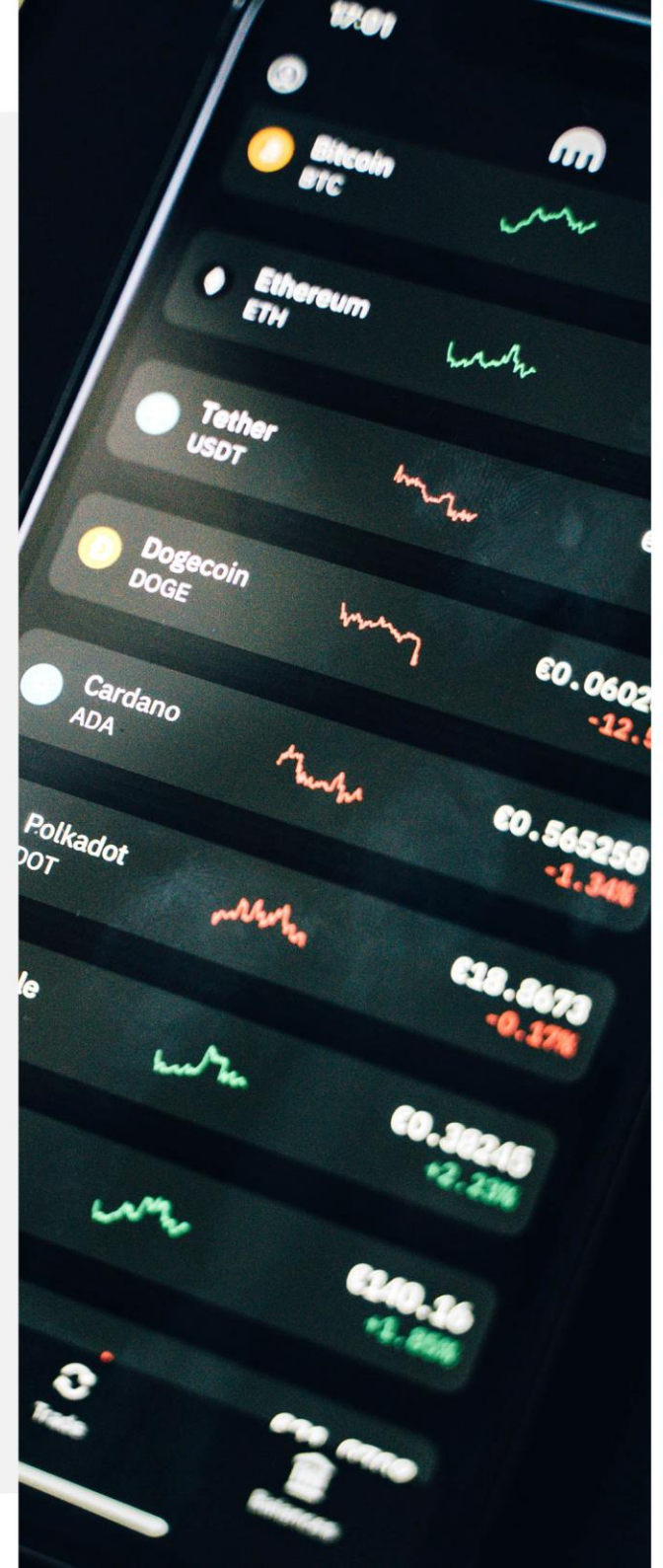
L'immobiliari continua sent el producte més estable i un dels més rendibles en l'última dècada.

”

El producte immobiliari ha tornat a col·locar-se en l'últim any com un gran atractiu per a l'interès inversor degut a la seva estabilitat i retorns positius.

Tot i que ha millorat la situació en els valors borsaris, tot apunta que en els propers mesos hi continuarà havent volatilitat en els mercats i caigudes en alguns sectors i valors, cosa que dificulta la cerca de moviments sostinguts del preu amb un enfocament a mitjà i llarg termini.

En paral·lel s'observa una tendència d'inversió cap a productes no convencionals, posicionant-se l'immobiliari com a valor refugi.



05_ENTORN INVERSOR

“

L'immobiliari continua oferint uns retorns del 7,6 %, afegint la revalorització de l'immoble a la rendibilitat mitjana generada pel lloguer.

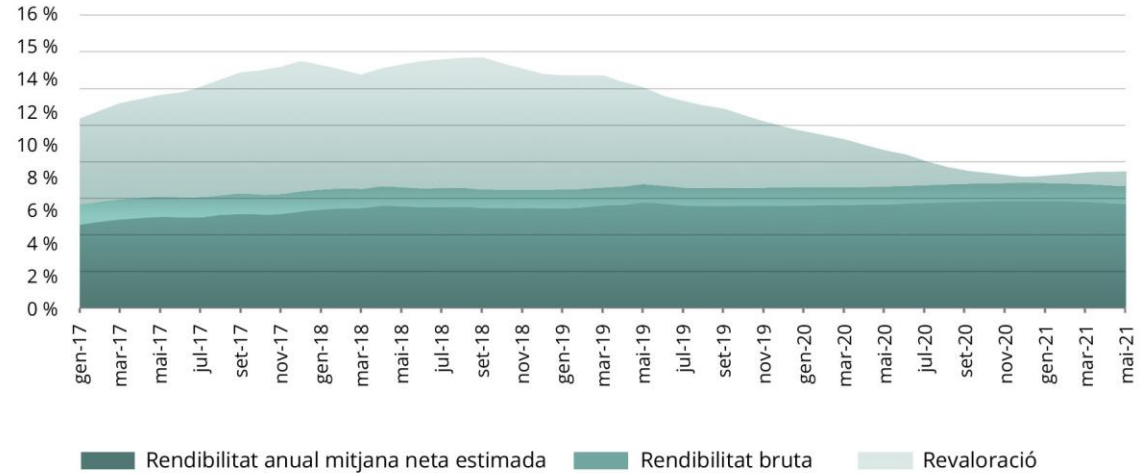
”

“

Els valors de l'IBEX 35 remunten, tot i que, veient la sèrie històrica i els valors actuals de rendibilitat que semblen haver assolit les quotes màximes, és previsible que es repeteixi el patró cíclic amb el consegüent descens.

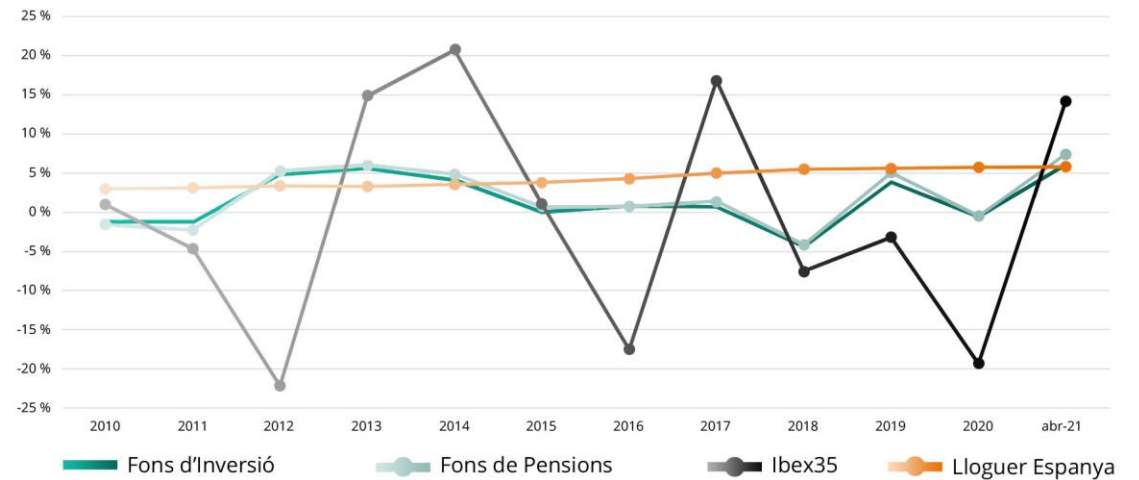
”

Rendibilitat (%) del lloguer



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

Comparativa de rendibilitat per producte



Font: Dades Inverco, Bloomberg i portals immobiliàris.



05_ENTORN INVERSOR

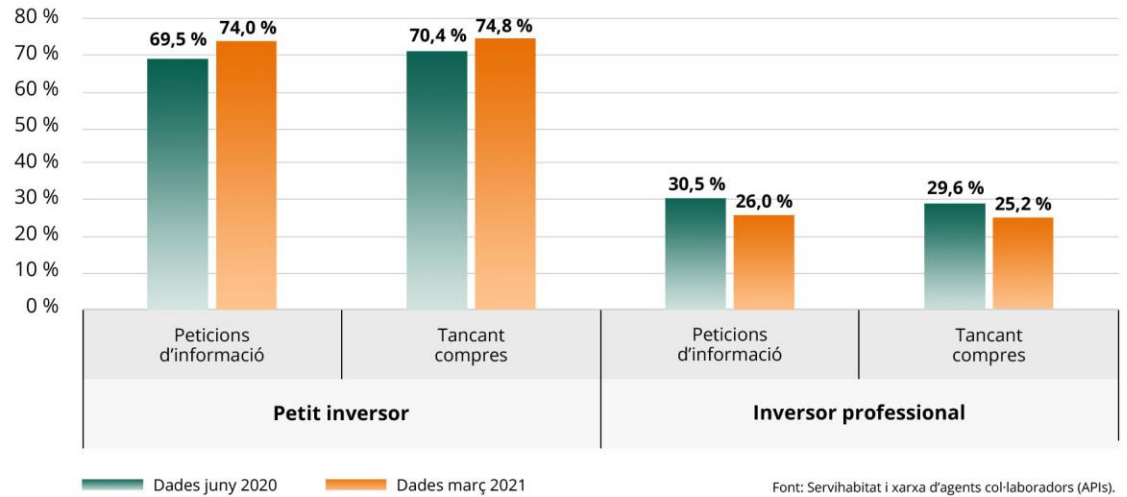
Tipologia de l'inversor

Clarament, respecte a fa un any aproximadament, és el petit inversor el perfil de client que més puja en el conjunt d'operacions, tant per a petició d'informació com per a tancament de compres. Tres de cada quatre operacions d'inversió en el sector les tanquen petits inversors de perfil local, l'exposició dels quals a assumir riscos és menor i que busquen rendibilitzar la seva inversió de manera segura. En aquest últim any, el tiquet mitjà per compra es concentra encara més en el rang de menys de 200.000 euros i creixen de forma destacada les operacions superiors al milió d'euros.



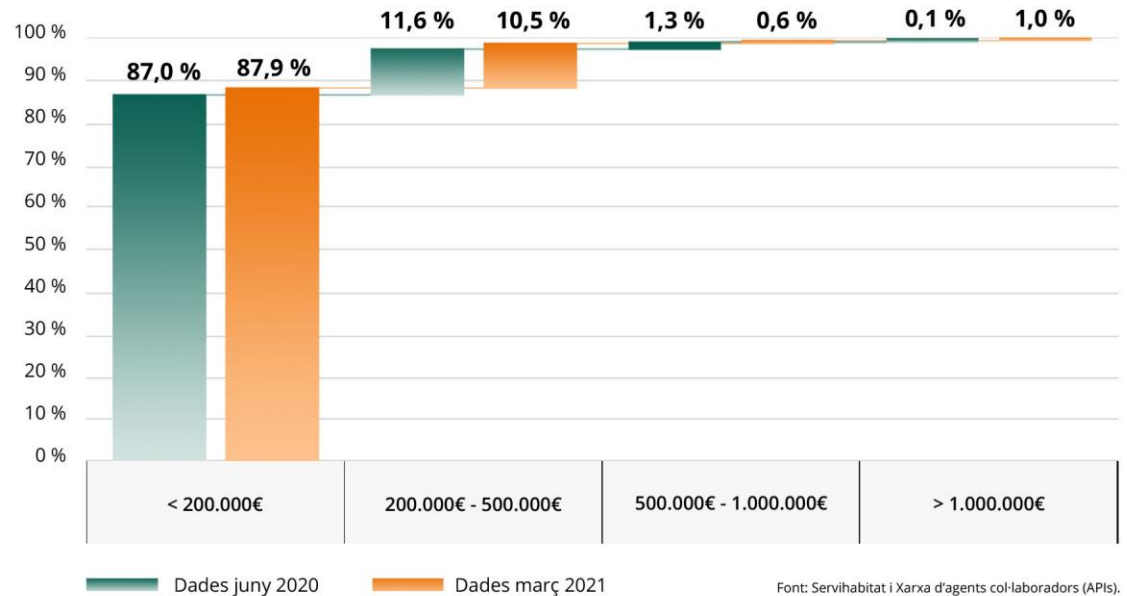
Tipus d'inversor

Més de 500 APIs opinen:



Ticket mitjà per operació

Més de 500 APIs opinen:



06

Principals dades per al 2021

PIB



+6,4%

COMPRAVENDES



510.000

+5 % vs. 2020

PREU



+1,4%

vs. 2020

HABITATGES AMB TERRASSA I JARDÍ



+50%

DE DEMANDA PER A VENDA I LLOGUER

19%-21%



DE LES LLARS ESTÀ EN RÈGIM DE LLOGUER

7,6%



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

74%



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 500 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. Centre de Predicció Econòmica.
- 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_SETEMBRE 2021_Mercat Residencial & Inversor Local

AVIS: Aquest es 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