

INFORME “MERCADO RESIDENCIAL & INVERSOR LOCAL” – SERVIHABITAT TRENDS

Servihabitat prevé que las compraventas de viviendas crezcan un 5% este año con más de 500.000 operaciones

- *Se espera que el precio de la vivienda aumente de forma moderada un 1,4% en 2021.*
- *Se estima que se finalicen 84.000 viviendas este año, manteniéndose o incluso aumentando con respecto a los últimos años.*
- *El inmobiliario mantiene su gran atractivo para el inversor, con retornos del 7,6% si se añade la revalorización del inmueble a la rentabilidad del alquiler.*
- *Cerca del 74% de las operaciones de inversión se llevan a cabo por parte de pequeños inversores.*

Barcelona, 13 de septiembre de 2021.- El mercado residencial español presenta buenas perspectivas y mantiene una tendencia positiva, confirmando su recuperación y su resiliencia, con las compraventas experimentando un crecimiento sostenido y estable y los precios con aumentos moderados. Esta es la principal conclusión del informe sobre el “Mercado Residencial & Inversor Local” elaborado por Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis del sector impulsada desde Servihabitat. El documento, que recoge un análisis sobre el comportamiento de los principales indicadores en el mercado residencial español durante este año y señala una previsión para el cierre de 2021, también pone el foco en el papel del inversor local en este sector, que encuentra en el producto inmobiliario un gran atractivo por su estabilidad y rentabilidad.

Para Iheb Nafaa, Consejero Delegado de Servihabitat: “La previsión es que el sector continúe con la misma tendencia positiva, y más si se tienen en cuenta los diferentes factores que pueden seguir impulsando el mercado. En este sentido, se perciben como favorables un entorno macroeconómico con buenas perspectivas o los bajos tipos de las hipotecas, sobre todo a plazo fijo, que pueden ayudar a que la demanda continúe activa”. Por su parte, Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio de Gestión Patrimonial de Servihabitat, afirma que la inversión en patrimonio “continúa ofreciendo retornos interesantes, con unas tasas que se sitúan en el 7,6%, a pesar de la ralentización de la evolución del mercado de alquiler respecto al de la compraventa, menos impactado por la crisis sanitaria”.

Se acelera la reactivación de la economía española

Las perspectivas económicas positivas y la llegada de los fondos europeos, entre otros factores, apuntan a una previsión de mejora en las proyecciones macroeconómicas para España, alcanzando niveles previos al Covid-19 en 2022, antes de lo previsto, pese a que la recuperación no está exenta de una elevada incertidumbre. Así, se espera un crecimiento del PIB del 6,4% en 2021, de los más elevados de toda la Unión Europea. La confianza del consumidor también muestra una tendencia ascendente superando en más de 13 puntos los datos alcanzados al cierre de 2019.

En 2021 se superarán las 500.000 transacciones de viviendas, un 5% más que en 2020

La demanda se mantiene activa en el mercado residencial por lo que las previsiones apuntan a que en 2021 se alcanzarán cerca de 510.000 compraventas, lo que significa un 5% más que en el ejercicio anterior: un crecimiento sostenido y estable.

Así lo confirma también el 85% de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, que opina que las operaciones de compraventa se mantendrán o incluso subirán, una visión más optimista que seis meses atrás, cuando sólo el 56% de los colaboradores compartía esta previsión de tendencia.

Por su parte, las hipotecas no siguen el mismo ritmo, dado que hay más liquidez en el mercado y, además, las entidades otorgan créditos hipotecarios a un ritmo más prudente.

El precio de la vivienda aumentará de forma moderada en 2021

Se prevé que el precio de la vivienda evolucione en un escenario de estabilización, con un aumento moderado del 1,4% al cierre del año.

Por tipologías, la obra nueva, pese a haber presentado una mejor evolución en los últimos meses, experimentará ajustes contenidos en el precio, por lo que mostrará una perspectiva mucho más estable. De este modo, en tasas anuales, las diferencias entre vivienda nueva y de segunda mano serán menos acusadas que el año pasado, presentando una cierta sintonía.

La oferta de viviendas iniciadas se mantiene en niveles inferiores a los prepandémicos

El ciclo de auge moderado de los últimos años experimentado por las viviendas iniciadas se ha visto interrumpido y se desarrollará vivienda por debajo de los niveles prepandémicos. Así, el arranque de nuevos proyectos podría mantenerse un 5% por debajo de los datos de 2020 debido a la incertidumbre y a las exigencias financieras que generan una postura mucho más prudente por parte del promotor.

Por su parte, la finalización y entrega de obra se mantendrá o incluso aumentará con respecto a los últimos años, con una previsión de cerca de 84.000 viviendas terminadas en 2021.

En cuanto a las preferencias según tipologías y ubicaciones, los espacios abiertos, más grandes y ubicados lejos del centro ganan interés para la demanda, tal como señala la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.

El mercado del alquiler, especialmente sensible a la evolución de la pandemia

La demanda del alquiler muestra una leve caída, presentando una especial sensibilidad a la evolución de la pandemia, especialmente en las grandes ciudades. El número de hogares que se encuentran en régimen de alquiler se encuentra en torno al 19% de promedio anual, un dato cercano al de 2019.

Por tipología de vivienda y ubicación, se siguen priorizando los espacios abiertos al exterior y crece el interés por alquilar fuera de las zonas más céntricas, de acuerdo con la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.

El precio del alquiler muestra un descenso en las tasas de variación anual desde principios de año, tras la resistencia mostrada en 2020, cuando experimentó una tendencia a la moderación. Esto es debido a la bajada de la demanda y al aumento de la oferta, condicionada también por las restricciones turísticas.

El inmobiliario mantiene su atractivo para el inversor por su estabilidad y retorno

El inmobiliario se mantiene como uno de los productos más estables y rentables en la última década, presentando un gran atractivo para el inversor. Ofrece unos retornos del 7,6% si se añade la revalorización del inmueble a la rentabilidad media generada por el alquiler. Además, aunque ha mejorado la situación de los valores bursátiles, se espera que en los próximos meses siga habiendo volatilidad en los mercados.

En cuanto al perfil de inversor, cerca del 74% de las operaciones se llevan a cabo por parte de pequeños inversores, creciendo casi 5 puntos porcentuales respecto a un año atrás. Además, en el último año, el ticket medio por operación se concentra principalmente en el rango de menos de 200.000€.

Puedes acceder a todos los datos sobre la evolución del mercado residencial y el perfil de inversor local a través del siguiente enlace:

- [Resumen ejecutivo](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *servicer* multiproducto y multicliente de referencia del mercado español. La Compañía ofrece servicios avanzados de gestión de carteras de crédito *corporate* e hipotecario, así como de gestión y comercialización de activos inmobiliarios, a lo largo de toda la cadena de valor o de forma modular. La experiencia de más de 30 años en el mercado y el elevado volumen de activos vendidos consolidan la posición del *servicer* al frente del sector.

La potencia comercializadora, la capilaridad territorial, una cultura basada en el análisis del dato para la toma de decisiones, la innovación en las estrategias de gestión y el profundo conocimiento del mercado son algunos de los pilares que contribuyen al éxito en los resultados de Servihabitat y de sus clientes.

Para más información:

Montse Castellana / mcastellana@tinkle.es / 679 98 33 10

Helena Arnó / harno@tinkle.es / 600 591 801

Eva Anaya / eanaya@tinkle.es / 659 72 04 83