

**EL MERCADO RESIDENCIAL & INVERSOR LOCAL. IMPLICACIONES DEL COVID-19 –
SERVIHABITAT TRENDS**

Servihabitat pronostica una recuperación rápida del inmobiliario en 2021 gracias a la solidez y saneamiento actual del mercado

- *Se prevén bajadas en el precio en torno al 5,7% este 2020, siendo la vivienda de obra nueva la menos impactada y la que recuperará cifras positivas antes.*
- *Se espera que a finales de 2020 se alcancen las 420.000 operaciones de compraventa, una cifra un 26% inferior a la registrada el año anterior.*
- *El mercado del alquiler se posiciona como el segmento de mercado menos afectado por la crisis sanitaria y, en este sentido, se prevé un aumento de su demanda para los próximos meses con una tendencia de precio al alza moderada.*
- *El inmobiliario se consolida como un valor refugio para los inversores, con retornos de hasta el 8%, una cifra superior a la que ofrecen otros productos como el bono a diez años, los fondos de inversión o pensiones o el Ibex-35.*

Barcelona, 7 de julio de 2020.- El mercado inmobiliario español, mucho más sólido y saneado que en períodos de crisis anteriores como la del 2008 y reforzándose como un valor seguro para el perfil inversor, soportará con mayor firmeza el fuerte impacto de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 mostrando signos de recuperación de forma más rápida en 2021. Esta es la principal conclusión del informe sobre “El Mercado Residencial & Inversor Local. Implicaciones del Covid-19”, elaborado por Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis del sector impulsada desde Servihabitat. El documento analiza la situación actual de este mercado y el papel que juega actualmente el perfil de inversor local, poniendo el foco en el impacto que ha tenido la crisis sanitaria sobre el sector.

Iheb Nafaa, Consejero Delegado de Servihabitat, asegura que desde que se avanzó en el plan de desescalada “hemos percibido que la recuperación se está produciendo a un ritmo más rápido de lo que cabría esperar después del fuerte impacto sufrido en los últimos meses. El mercado residencial, el de alquiler y el logístico pueden ser los menos impactados y los que más rápido recuperen ratios de normalidad, aunque los tiempos de esa recuperación vendrán muy marcados según las zonas y tipologías de producto”. Por su parte, Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio de Gestión Patrimonial de Servihabitat, indica que este contexto provocado por la crisis sanitaria ha ayudado a que el sector “se consolide como valor refugio para el inversor” gracias a la estabilidad que presenta, que “está siendo clave para atraer a los inversores que buscan buenas rentabilidades, pero con bajo riesgo”.

El precio de la vivienda descenderá un 5,7% en 2020, y un 3,3% en 2021

A pesar de estar frente a un mercado mucho más saneado, empresas más sólidas y con planes de crecimiento sostenibles a largo plazo, los precios se verán afectados en los dos próximos ejercicios. Con un ritmo de crecimiento del 3,2% en el primer trimestre, la previsión es que el precio de la

vivienda muestre un descenso del 5,7% a cierre de año y que empiece a recuperarse de forma progresiva en 2021, con porcentajes del -3,3%.

Por tipologías, la obra nueva, con menos oferta en el mercado, mostrará una menor caída en los precios que las viviendas de segunda mano, e iniciará su recuperación unos meses antes.

En 2020 se alcanzarán un total de 420.000 operaciones de compraventa, un descenso del 26% respecto al año anterior

Las compraventas son el indicador que más afectado se va a ver tras la crisis sanitaria. Después de tres meses casi en blanco debido al decreto del estado de alarma, Servihabitat prevé que este año finalice con un total de 420.000 transacciones, lo que supone un descenso del 26% respecto a los datos alcanzados en 2019. En el 2021 se espera que esta cifra se recupere, alcanzando las 503.000 operaciones. Aun así, vale la pena destacar que en 2020 se han mantenido mensualmente, exceptuando los meses de estado de alarma, unos buenos ritmos similares a los registrados en 2017.

La opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat también muestra una tendencia bajista en este indicador. Aun así, los resultados de la encuesta realizada a los APIs en junio muestran que un mayor porcentaje de APIs considera que las operaciones crecerán en los próximos seis meses. Esto se debe a la recuperación de las compraventas que durante estos últimos meses han quedado paralizadas por aspectos administrativos.

Las viviendas iniciadas descenderán un 20%, mientras que las terminadas lo harán en un 12%

Servihabitat calcula que la oferta, tanto de viviendas iniciadas como de viviendas terminadas, desacelera en 2020 respecto a los niveles conseguidos el año anterior, cuando ya se registró un incremento porcentual menor que en 2017 y 2018.

Así pues, para 2020 se espera que las viviendas iniciadas desciendan un 20%, hasta los 86.000 proyectos iniciados, mientras que las terminadas decrecerán solo un 12%, con unos 62.000 proyectos, ya que después del estado de alarma se ha podido seguir con la promoción. Para el año siguiente, se mantendrán unos niveles similares, con casi 85.000 viviendas iniciadas, y unos 75.000 proyectos terminados.

La tipología de los activos buscados por los compradores ha experimentado un claro cambio de tendencia. El confinamiento ha provocado que más del 40% de la demanda solicite viviendas más grandes y que cuenten con terrazas, jardines y balcones. En este sentido, el 80% de los Agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat corroboran este dato, ya que aseguran que sus clientes buscan viviendas con espacios exteriores. En cuanto a las localizaciones, la primera corona de las poblaciones se posiciona como la principal localización buscada por un 35% de los compradores, mientras que el centro de las ciudades sigue siendo la zona más buscada por un 27% de la demanda.

El mercado del alquiler, el segmento menos afectado

El actual contexto ha permitido al mercado del alquiler consolidarse como una de las opciones de vivienda más demandadas: el 24,1% de los hogares españoles vive en régimen de alquiler y, en los próximos meses, se espera que crezcan el número de operaciones de arrendamiento. Así lo muestran también los datos extraídos de las encuestas realizadas a los Agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat en marzo y en junio: en tan solo 3 meses de diferencia, casi el doble cree que se cerrarán más operaciones en este segmento de mercado. Este incremento se debe a que

la incertidumbre del momento actual está condicionando la decisión de compra hasta conocer cómo evoluciona el mercado residencial.

El precio muestra una tendencia de moderación, con incrementos leves de un 3,6% en marzo de 2020. Así pues, más de un 49% de los APIs consultados considera que se mantendrán. Si bien es cierto que se espera un aumento de la oferta del parque de vivienda en alquiler porque se sumarán las viviendas que hasta ahora habían estado destinadas al uso vacacional, no se prevé que este hecho tenga un efecto notorio en los precios.

Aun así, la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat sí cree que las viviendas en arrendamiento estarán, de media, más días en el mercado (pasando de 45 en la encuesta de marzo a 52 en la de junio), ya que los demandantes buscarán el mejor precio y nuevas características, como viviendas con terraza o jardín.

Crece el interés inversor por el mercado inmobiliario

A pesar de que la crisis sanitaria ha generado una incertidumbre económica que se ha trasladado a todas las inversiones financieras relacionadas con valores bursátiles, el inmobiliario se mantiene como un valor refugio para los inversores. Actualmente, los productos inmobiliarios ofrecen unos retornos del 8% gracias a la rentabilidad del alquiler y a la revalorización, un dato que presenta mayor estabilidad y que está muy por encima de otros valores como el bono a diez años, los fondos de inversión o pensiones o el Ibex-35.

El contexto actual ha cambiado la tipología del perfil inversor. Mientras que en el primer trimestre de 2020 la mayoría de las operaciones de inversión fueron llevadas a cabo por inversores corporativos, actualmente, y según la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el 70% de las operaciones las están protagonizando los pequeños inversores. Este perfil inversor ve en el inmobiliario un proyecto estable y una buena oportunidad gracias al ajuste de los precios y a la creciente demanda de vivienda en alquiler. Según la opinión de los más de 750 APIs encuestados, el 87% de las operaciones cuenta con un valor de menos de 200.000€.

Los principales indicadores que marcan el ritmo del mercado sufrirán ajustes, pero se prevé que vayan recuperándose en el próximo ejercicio. Para ello se deberá seguir de cerca la evolución de la crisis sanitaria y las diferentes variables que impactan sobre ella.

Accede a todos los datos sobre la evolución del mercado residencial y el perfil de inversor local tras la crisis del coronavirus:

- [Resumen ejecutivo](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *servicer* multicliente y multiproducto de referencia en la prestación de servicios para la gestión integral de carteras de crédito hipotecario y promotor, así como de activos inmobiliarios. La experiencia de 30 años en el mercado y el elevado volumen de activos bajo gestión, consolidan la posición de la empresa al frente del sector.

Un equipo profesional multidisciplinar y altamente cualificado, la excelencia en la gestión, la calidad del servicio adaptado a las necesidades de cada cliente, la potencia comercializadora y la innovación tecnológica permiten a Servihabitat convertirse en un *partner* estratégico capaz de aportar soluciones diferenciales en todo el ciclo de gestión de activos.

Para más información:

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

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

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