

GRADO: ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

CURSO 2021/2022

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL ESPAÑA 2020

AUTOR: JON VÍCTOR ECHAVARRÍA

DIRECTORA: AITZIBER ETXEZARRETA

DONOSTIA, A 24 DE FEBRERO DE 2022

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN Y RAZONAMIENTO DEL CASO ELEGIDO	4
1.1	Introducción y antecedentes	4
1.2	Razonamiento del caso elegido	9
1.3	Objetivos y estructura del trabajo	10
1.4	Metodología utilizada	11
2.	ENTORNO MACROECONÓMICO	12
2.1	Indicadores Macroeconómicos	12
2.1.1	Producto interior bruto	12
2.1.2	Inflación	14
2.1.3	Balanza de pagos	17
2.2	Mercado laboral	17
2.3	Sector Público	19
2.4	Entorno empresarial	21
2.5	Mercado de Valores	22
3.	MERCADO DE COMPRAVENTA	26
3.1	Crédito Hipotecario	27
3.2	Oferta de obra nueva	30
3.3	Demanda residencial.....	32
3.4	Precio.....	36
4.	MERCADO DEL ALQUILER.....	38
4.1	Perfil de los demandantes	39
4.2	Precios	41
5.	TENDENCIAS	43
5.1	Multifamily	43
5.2	Build to Rent	44
5.3	Los efectos de la pandemia sobre el comportamiento del mercado	46
6.	CONCLUSIONES	48
7.	BIBLIOGRAFÍA	52

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Número de Transacciones de viviendas en España	6
Figura 2. Evolución del precio de la vivienda en España.....	7
Figura 3. Visados de obra nueva por número de viviendas	8
Figura 7. Inflación de España en 2020 en IPC (anual)	14
Figura 5. Producto Interior bruto	15
Figura 6. Tasa de variación interanual del PIB 2020	16
Figura 8. Paro registrado en España y evolución de la tasa de paro en la Eurozona y EEUU	18
Figura 4. IBEX 35 en 2020.....	23
Figura 9. Plazos de amortización de las nuevas hipotecas.....	28
Figura 10. Ratio préstamo-precio (RPP) de la vivienda.....	28
Figura 11. Evolución de las compraventas de vivienda en España	33
Figura 12. Distribución de las transacciones de viviendas por provincia en 2020.....	34
Figura 13. Evolución del precio de la vivienda	35
Figura 14. Precio de la vivienda libre en España	36
Figura 15. Evolución del % de hogares en régimen de alquiler	38
Figura 16. Edad de los demandantes de vivienda en alquiler.....	40
Figura 17. Mercado de inversión residencial en España vs otros activos	44
Figura 18. Distribución de Inversión BTR en España en 2020	45

1. INTRODUCCIÓN Y RAZONAMIENTO DEL CASO ELEGIDO

1.1 Introducción y antecedentes

Han pasado ya 12 años del estallido de la burbuja inmobiliaria española. En los momentos previos a la debacle económica sufrida en 2008 se vivió un periodo caracterizado por un elevado gasto público. El estallido de la burbuja puso de manifiesto las debilidades de la economía española sometiendo a examen el modelo productivo.

A modo de realizar una cronología de lo acaecido en el sector en los momentos inmediatamente previos y posteriores a la crisis de 2008 hasta el día de hoy vamos a destacar los importantes hitos acontecidos relativos al sector inmobiliario.

En otoño de 2006 se produce una reducción del crédito hipotecario y los precios comienzan a caer, como se explica en el informe del banco central europeo de ese mismo año editado en 2007. Uno de los factores que propician esta caída es la crisis hipotecaria de estados unidos que estalla en agosto de 2007, debido a eso el crédito se contrajo y el continuo incremento del Euribor desde el BCE propició un aumento significativo de las cuotas hipotecarias en España. Las hipotecas en ese momento estaban constituidas en el 98% de interés variable, incrementándose la cuota de estas de forma inesperada, esto condujo a una tasa de morosidad sin precedentes al no poder las familias, hacer frente al incremento de las cuotas, lo que afectó al conjunto de la industria inmobiliaria, que al no encontrar fuentes de financiación viables y sufrir un descenso de los precios de venta que no estaban proyectado, sufrió pérdidas. La economía española fue perdiendo fuerza, debido principalmente al ajuste de la inversión inmobiliaria, así las cosas, la economía terminó con un crecimiento del PIB del 3,6% la tasa de paro subió hasta el 8,3% y la inflación media se redujo hasta el 2,8% frente al 3,5% de 2006. Uno de los indicadores más relevantes es la reducción que sufrió la tasa de revalorización de vivienda que bajó de un 9,1% en 2006 a un 4,8% en 2007, en este periodo comienzan los endurecimientos de políticas

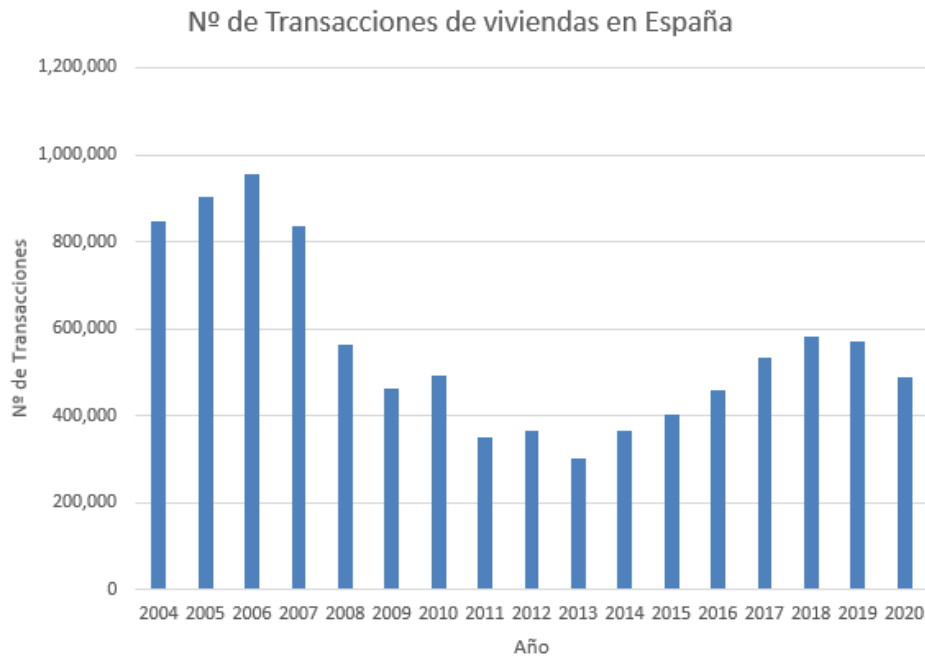
MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

de crédito y el crecimiento de la adquisición de pasivos por parte de las familias desciende. Las entidades financieras españolas conceden en créditos para la compra de vivienda en 2008 un total de 87.074 millones de euros lo que supone un 40% menos que en 2007 según un informe del banco de España de 2008.

En el primer trimestre de 2008 la facturación de las grandes promotoras (Metrovacesa, Martinsa-Fadesa, Realia, Reyal Urbis, Parquesol y las divisiones inmobiliarias de Sacyr Vallehermoso y Acciona) se redujo un 72% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. (L. Doncel, 2008) si bien este mercado en, al menos durante estas fechas se encontraba tremendamente atomizado (un total de 40.000 empresas) representando estas compañías únicamente un 6% del total del negocio, esto nos da una idea al lector, de las dimensiones de la debacle.

El 2008 es el primer año que se califica como manifiestamente negativo, (Fomento, 2021). pese a que las señales ya se podían advertir en el año previo. Se produce un descenso de la venta de viviendas en enero del 2008 del 26% comparado con el mismo periodo del año anterior como se puede observar en la figura 1.

Figura 1. Número de Transacciones de viviendas en España



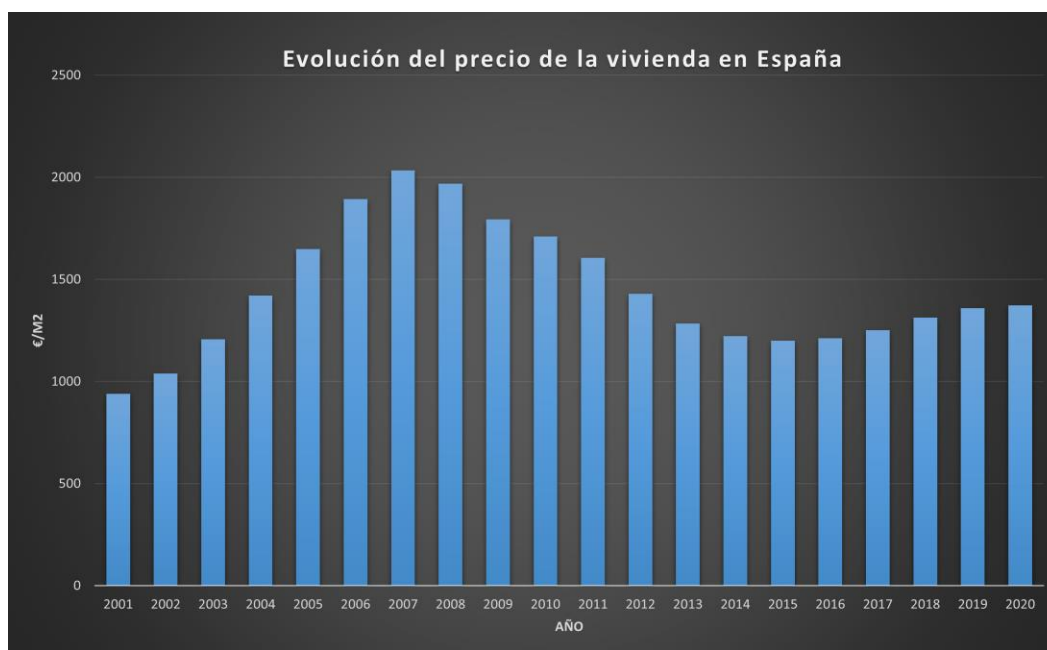
*Fuente: Elaboración propia con datos del ministerio de fomento

Tras el éxtasis económico vino la debacle, la crisis afectó de forma notable primero al sector financiero y acto seguido al sector inmobiliario, así como al de la construcción pues son sectores que precisan de grandes fuentes de financiación tanto para el propio desarrollo de viviendas como para que los clientes potenciales puedan adquirirlas.

Basándonos en datos de Tinsa podemos afirmar que, uno de los indicadores más destacados es la caída del precio de la vivienda que desde el pico sufrió una caída acumulada del 53% (Tinsa, 2022) España es y ha sido tradicionalmente un país de propietarios, ya que según la encuesta continua de los hogares publicada por el INE el 7 de abril de 2017 14,5 millones de hogares viven en una vivienda pagada heredada o hipotecada, frente a los 3,2 millones que viven de alquiler. También podemos observar, en la figura 2 que 2008 es el punto de inflexión en el que el precio de la

vivienda comienza a descender, motivado por la caída de las ventas y la dificultad de acceder a créditos hipotecarios.

Figura 2. Evolución del precio de la vivienda en España



*Fuente: Elaboración propia con datos de TINSA

Si atendemos a la figura 3, observamos que en 2007 se expidieron más de 850.000 licencias de construcción mientras que en 2012 solo se expidieron algo más de 28.000. En 2003 según un informe de ASPRIMA se disponían de 500 viviendas para cada mil habitantes, uno de los datos más altos de toda la unión europea. Tanto la banca como las empresas inmobiliarias fueron poco a poco adecuando sus balances a las consecuencias de la depreciación de los activos y se vieron con gran cantidad de vivienda y suelo en sus manos.

Figura 3. Visados de obra nueva por número de viviendas



*Fuente: Elaboración propia con datos del ministerio de fomento

En 2009 se aprueba el Real Decreto del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), para apuntalar los procesos de integración entre entidades financieras con el objetivo de hacer más eficientes las mismas y racionalizando su administración.

Es en este momento en 2010 cuando comienza el proceso de reestructuración bancaria con la fusión de Caja Sol con Caja de Guadalajara, es la primera fusión que se realiza para afrontar con mayores garantías el futuro. Hasta ese momento, no era práctica habitual que cajas de ahorros y otras entidades financieras muy locales, se fusionasen con otras cajas de otras comunidades.

En 2012 nace la Sareb, empresa con compromiso público y parte del esquema planteado por el estado español y las autoridades europeas para recapitalizar las entidades financieras. Según explican en su página web, para que las entidades financieras pudieran sanear sus balances y lograr liquidez al mismo tiempo, Sareb adquiere un paquete de casi 200.000 activos problemáticos, incluyendo préstamos al promotor e inmuebles, por el precio de 50.781 millones de euros, que fue fijado por

el Banco de España pagados mediante bonos avalados por el tesoro público que las entidades financieras podían hacer líquidos en el Banco Central Europeo.

En 2014 según el INE, se marca un punto de inflexión en la compraventa de viviendas y este indicador empieza a crecer y comienza de nuevo una fase favorable para el sector que se ve interrumpida por la aparición del COVID-19.

Según el informe editado por CBRE (claves del mercado residencial 2021) desde comienzos de 2015 hasta 2019 la demanda de vivienda ha crecido con un promedio anual del 9%. No obstante en 2019 sufrió una ligera caída del 2,5% respecto a 2018 con un total de 568.180 unidades comercializada, se trata de la primera caída interanual desde el año 2013. Las transacciones de vivienda de segunda mano lideraron la demanda del 2019 con casi 512.000 unidades vendidas representando el 90% de las transacciones.

1.2 Razonamiento del caso elegido

El sector inmobiliario es un sector tractor de la economía española, que según un informe de TINSA representaba el 17% del producto interior bruto en 2020. En mi opinión, dado el contexto actual y teniendo en cuenta el peso que tienen en la economía considero que este trabajo puede ser de interés. Para poder dilucidar en el ejercicio 2020, siendo el último del que se tiene toda la información, lo acontecido con dicho mercado. Asimismo se trata del mercado de un bien de primera necesidad así como de un derecho social; esto si cabe lo convierte, en un tema aun más relevante. Acumulo ya más de 7 años de experiencia profesional en el sector inmobiliario donde los últimos 4 he gestionando carteras de activos para grandes tenedores de vivienda (Fondos de inversión, Británicos y Norteamericanos) habiendo dirigido la comercialización de toda clase de activos inmobiliarios procedentes de la banca por todo el territorio nacional. Por ello la realización de este trabajo servirá para actualizar los conocimientos del ámbito de estudio que comprende. A través de este trabajo pretendo recoger todo lo aprendido durante mi experiencia profesional en el sector y continuar especializandome profesional y academicamente con el objetivo continuar mi labor. Este trabajo pretende aportar

conocimientos que ayuden a comprender mejor la deriva del sector inmobiliario en nuestro país.

1.3 Objetivos y estructura del trabajo

Este trabajo tiene como objetivo aglutinar la información disponible de las diferentes fuentes más relevantes del sector inmobiliario y configurar un documento que permita explicar de forma concisa directa y actualizada la realidad de uno de los sectores más importantes de la economía española.

En cuanto a la estructura repasaremos los pilares que configuran el sector, comenzando por un análisis macroeconómico que nos aporte contexto necesario para ahondar en la materia que nos ocupa, prestando atención a factores tan importantes como, la evolución del producto interior bruto, el estado del mercado de valores o la situación del mercado laboral entre otros. Acto seguido en el apartado 3 vamos a analizar el mercado de compraventa del sector residencial atendiendo a los factores que configuran el mercado, como son el crédito hipotecario, la oferta, la demanda (nos vamos a detener también en el sector de la construcción en el apartado, ya que es un indicativo muy representativo que explica la evolución del sector inmobiliario residencial). Así como el precio analizando las principales plazas para posteriormente hacer lo propio con el sector del alquiler en el apartado 4. para después analizar las tendencias emergentes del sector tanto a nivel de consumo como analizando la relación existente entre el mercado de compraventa y alquiler, así como, los nuevos modelos de desarrollo para finalizar con las conclusiones derivadas tras la finalización del trabajo. Todo ello me permitirá poner en práctica los conocimientos adquiridos a lo largo de los estudios cursados en la universidad del País Vasco, así como mi experiencia profesional.

1.4 Metodología utilizada

Como se ha descrito previamente el trabajo está constituido analizando los informes institucionales de agentes relevantes tanto del ámbito económico como del inmobiliario como Banco de España, Colliers, BBVA y CBRE entre otros. Nutrido además con artículos y blogs de medios de acreditado prestigio que tratan sobre el tema que nos ocupa. Se trata pues, de un informe “manufacturado” que tiene la intención de incluir la información más relevante sobre el sector con el objetivo de que el lector pueda comprender la dinámica y la deriva de este sector en uno de los años clave como es el 2020, que sin duda constituirá un punto de inflexión alterando significativamente la dinámica que venía rigiendo el comportamiento de todos los agentes económicos, tanto familias, empresas, así como instituciones.

2. ENTORNO MACROECONÓMICO

El 2020 es el año de la pandemia global causada por el coronavirus. Sus terribles secuelas tanto sanitarias como económicas se han cebado sin precedentes en el ámbito sanitario y en el económico. Por efecto de las medidas adoptadas para luchar contra este enemigo invisible muchos países se han paralizado total o parcialmente durante muchas semanas, actividades que representan aproximadamente el 70% de la economía mundial, según arroja el informe de Mercado 2020 de Bolsas y Mercados Españoles. Familias y empresas a nivel mundial han sufrido descensos fuertes en sus rentas y en beneficios, acarreado esta situación una reducción importante en el consumo y la inversión y por ello producción mundial de bienes y servicios.

2.1 Indicadores Macroeconómicos

A continuación, vamos a analizar los principales indicadores macroeconómicos para ganar contexto de lo acontecido en el ejercicio 2020. He seleccionado los que, en mi opinión, son los más relevantes, tales como el producto interior bruto, la inflación o la balanza de pagos.

2.1.1 Producto interior bruto

El descenso de actividad sufrido en el ejercicio 2020 (-10,8%) (INE, 2021) ha sido el mayor que se ha producido desde 1936, cuando la economía cayó un 26%, durante el primer año de la Guerra Civil, si tenemos en cuenta la publicación de (Prados de la Escosura, 2017). Hasta la fecha el mayor descenso del producto interior bruto se había registrado en 2009, en plena crisis financiera, con una afección en términos porcentuales del 3,8%.

La situación en torno a la pandemia ha seguido condicionando significativamente la evolución de la economía mundial. Durante el segundo trimestre de 2020 se levantan muchas de las medidas de contención lo cual condujo a un repunte los meses de

verano, no obstante, cabe reseñar que en los últimos meses se hubieron de implantar nuevas medidas restrictivas con el consiguiente impacto negativo sobre la evolución del producto interior bruto en las principales regiones. La adaptación de los patrones de conducta de los agentes económicos estaría limitando los efectos sobre la actividad de las medidas de contención de la enfermedad. Podemos observarlo, por ejemplo, a través del creciente uso del teletrabajo según el informe 'La Sociedad Digital en España 2020-2021: En 2020 el empleo en remoto creció del 5% al 37%. Las empresas han adoptado diferentes medidas para mantener el nivel de actividad entre ellas, y según se desprende de una nota de prensa del INE 'Indicador de confianza Empresarial del segundo trimestre de 2020 y primer semestre de 2021'. El 44,7% optan por el teletrabajo, el 15,9% por inversión en digitalización y nuevas tecnologías. El 13,3% en Comercio electrónico mientras que el 38,8% de los encuestados no ha utilizado ninguna fórmula nueva.

Según el informe trimestral de la economía española del Banco de España (2020), el impacto de la crisis sanitaria ha resultado ser muy heterogéneo por áreas geográficas. España se encuentra entre las economías más afectadas desde el inicio de la pandemia si tenemos en cuenta que mientras el descenso del producto interior bruto en nuestro país en el tercer trimestre era un 9,1% inferior al previo de la crisis esta brecha era de 4,5 puntos porcentuales en la zona euro. La caída del PIB en Estados Unidos se situaba en un 3,5% mientras que la de China no superaba el 3%.

Según datos obtenidos de una nota de prensa del Instituto Nacional de Estadística relativo a la contabilidad nacional trimestral de España observamos en el gráfico 5 más abajo España experimento una tasa de variación interanual negativa del 21,5% en lo que refiere al segundo trimestre de 2020 ilustrando perfectamente los estragos que causaron las medidas restrictivas.

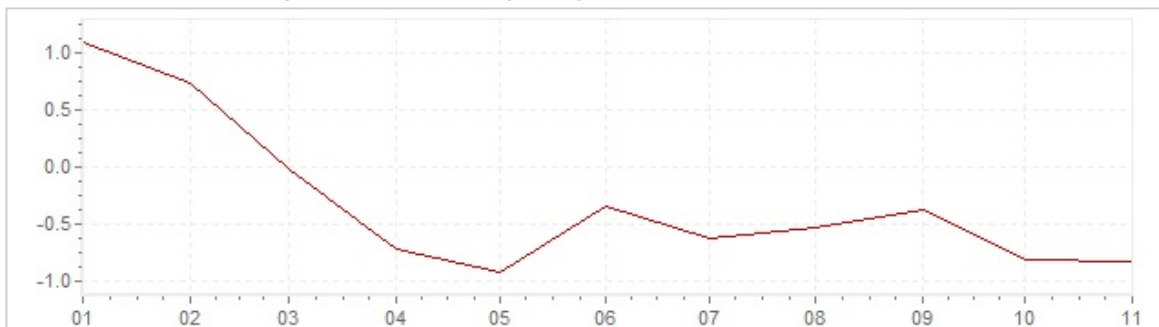
2.1.2 Inflación

En España se cerró el ejercicio 2020 con 9 meses consecutivos de inflación negativa según el instituto nacional de estadística. El mes de abril fue el primero en dar negativo. Se temió un proceso deflacionario, pero finalmente no fue el caso.

Este índice actúo de forma anómala en el ejercicio 2020 debido a las restricciones adoptadas para mitigar la propagación de la COVID-19. Hubo un fuerte parón de la actividad y la demanda, debido al deterioro de la confianza, así como por las medidas adoptadas. Como podemos observar en la figura 6 como el transporte tira del índice hacia el campo negativo fuertemente, le siguen hostelería y restauración junto con ocio y cultura. A pesar del repunte de diciembre producido por el aumento de la demanda de energía, la inflación se mantuvo negativa casi todo el 2020 concluyendo el año con una tasa del -0,5% siendo este el cierre del ejercicio más bajo desde 2014.

Figura 4. Inflación de España en 2020 en IPC (anual)

Gráfico - inflación de España en 2020 IPC (anual)



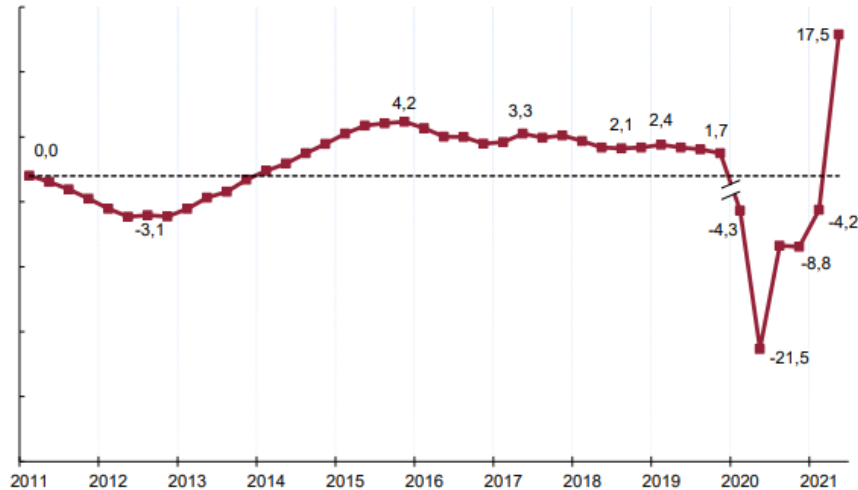
Inflación media por 2020 de España: **-0,32 %**

Fuente: inflation.eu

Como podemos observar en la figura 7 en el mes de marzo la inflación toma una deriva negativa que no terminó de remontar hasta final del año todo ello propiciado por el shock de demanda que se produjo debido a las medidas sanitarias, un evento sin precedentes en la historia reciente.

Figura 5. Producto Interior bruto

Producto interior bruto
 Volumen encadenado. Tasas de variación interanual (%)



Fuente: Elaborado por el Instituto Nacional de Estadística

La economía española registró en 2020 un descenso histórico del PIB del 10,8% cifra que mejora en dos décimas la adelantada por el Instituto Nacional de Estadística, que había previsto inicialmente una caída del 11%, respecto al ejercicio anterior. El hundimiento del producto interior bruto ha terminado siendo menor de lo pronosticado por el Gobierno y los organismos internacionales debido a la reactivación del cuarto trimestre. El principal componente del PIB que propició esta situación fue el consumo de las familias que creció un 2,5% y el de las administraciones que subió un 4% según indica un informe anual del Banco de España 2020 (2021). Las exportaciones crecieron un 4% mientras que la demanda nacional subió un 1% durante los meses de octubre y diciembre. Si atendemos a los diferentes sectores la agricultura encabeza la lista con un avance trimestral del 4,9%, sector servicios un 1% siendo la formación bruta de capital fijo la más castigada (-6,2%) debido al desplome del sector industrial y el de la construcción.

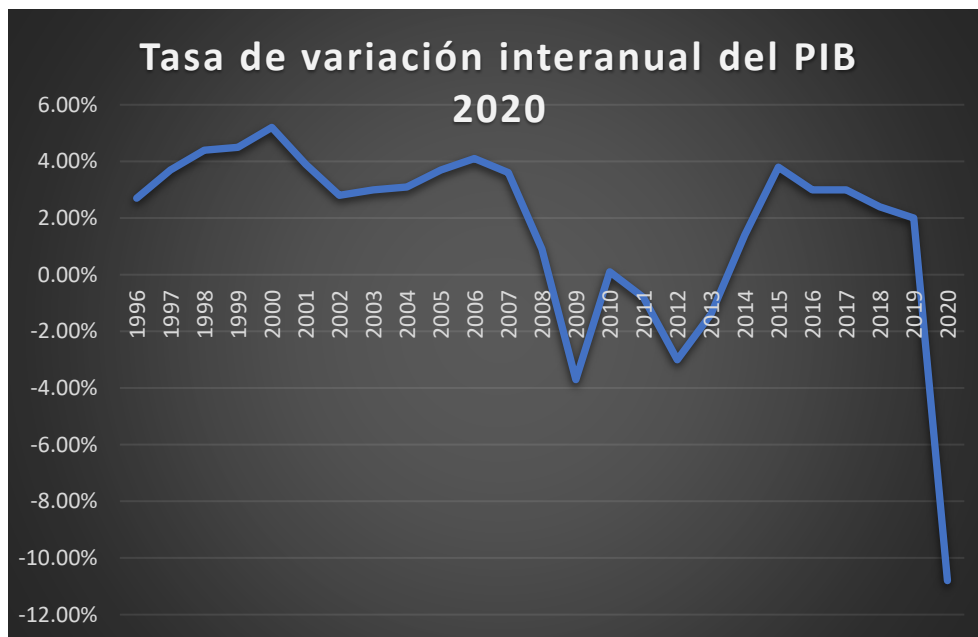
Hablando en términos Anuales y Según el Instituto Nacional de Estadística el sector de la agricultura avanzó un 4,7% mientras que el de la construcción se desplomó un

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

15,9%; el de los servicios sufrió un retroceso de 11,2%, y el de la energía un 9,4%. En lo que a la demanda nacional se refiere, restó 9 puntos al PIB, 10,4 puntos menos que en 2019 mientras que la aportación negativa de la demanda externa fue de 1,9 puntos lo que supone 2,5 puntos menos que en 2019 según el instituto nacional de estadística, el gasto público registro en 2020 su mayor aumento desde 2008, mientras que el consumo de hogares se hundió 12,4% su mayor retroceso de toda la serie.

Según indica la web www.epdata.es. la cifra de PIB fue de 1.121.698M.€, en 2019 fue de 1.244.772M.€ por lo que en términos absolutos cayó 123.074M.€. Podemos observar en la figura 4 más abajo la caída histórica de Producto Interior Bruto experimentada por efecto de las medidas sanitarias restrictivas para contener la pandemia.

Figura 6. Tasa de variación interanual del PIB 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística

En la figura 6 podemos ver claramente la caída del producto interior bruto a los 11 puntos porcentuales negativos desde los 2 puntos porcentuales positivos de 2019.

2.1.3 Balanza de pagos

Según se puede encontrar en la web del diario Expansión datosmacro.com En 2020 España registró un déficit en su balanza comercial de 16.370 millones de euros, un 1,46% de su PIB, inferior al registrado en 2019, que fue de 34.621 millones de euros el 2,78% del PIB.

La variación en la balanza comercial se debe a que se ha producido un descenso en las exportaciones igual que ha ocurrido con las importaciones. Si tomamos como referencia la balanza comercial con respecto del PIB, en 2020 España va ganando posiciones se ha situado en el puesto 70 del ranking por lo que tiene un saldo medio si lo comparamos con el resto de los países.

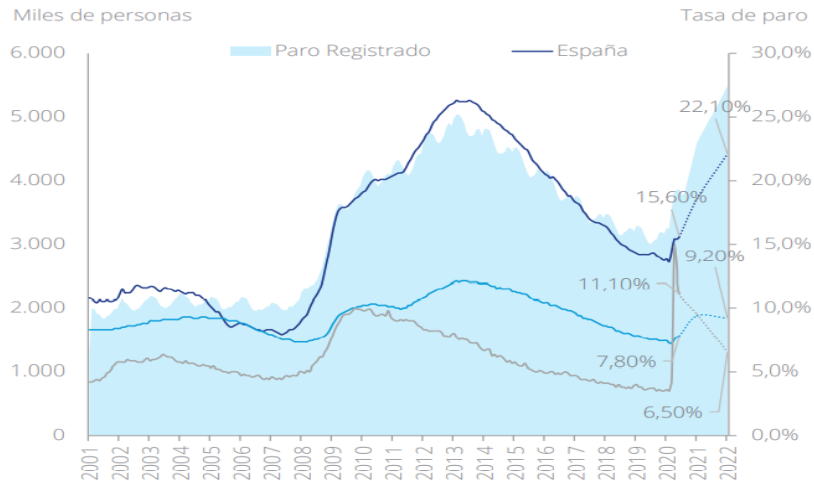
2.2 Mercado laboral

El mercado laboral es un factor fundamental que afecta directamente a la demanda de viviendas, así como a sus precios. Esto es debido a que el nivel de empleo está directamente relacionado con el poder adquisitivo de las familias.

Si prestamos atención a la crisis anterior, en su peor momento, 2013, llegó a alcanzar un 25%. Desde entonces, se inició una recuperación económica y con ella comenzó a mejorar el mercado laboral. Alcanzándose en julio de 2019 la cifra mínima de paro registrada en los 10 años anteriores. Esta tendencia ya se rompió antes del inicio de la pandemia ya que en diciembre de 2019 se registró una cifra de 3.163.605 de parados siendo en febrero de 2020 el número de desempleados de 3.247.047, es decir 235.000 personas más suponiendo un incremento del 7,8% según indica el estudio del sector residencial de Colliers International de noviembre de 2020.

Figura 7. Paro registrado en España y evolución de la tasa de paro en la Eurozona y EEUU

PARO REGISTRADO EN ESPAÑA Y EVOLUCIÓN DE LA TASA DE PARO EN LA EUROZONA Y EEUU



Fuente: Colliers International con datos del SEPE y el INE.

En la figura 8 podemos observar como a partir de la introducción de medidas restrictivas el paro se dispara hacia el final del primer trimestre de 2020 y comienzos del segundo.

Según un informe del banco central europeo sobre el impacto de la crisis sanitaria en la economía española, el impacto negativo de la pandemia sobre el empleo se ceba con los más vulnerables, al comienzo de la crisis sanitaria se produjo un deterioro del mercado de trabajo español que solo se ha corregido parcialmente en el último trimestre. Según datos de la EPA del primer trimestre de 2021 se puede apreciar que la crisis ha afectado con mayor intensidad a los trabajadores que perciben las rentas más pequeñas. Así mismo los trabajadores con contrato temporal son los que más han sufrido, con una caída en la tasa de ocupación del 12,9% frente al descenso del 1,1% observado en el caso de los asalariados con contrato indefinido.

En lo que al mercado laboral se refiere el COVID-19 ha causado estragos, en términos netos en 2020 se registró un aumento de las personas desempleadas de 527.000 personas, lo que se traduce en un aumento del paro del 16,5% con respecto a 2019

así como un retroceso de la ocupación de 622.600 trabajadores. Son los peores datos que arroja la encuesta de población activa desde 2012.

2.3 Sector Público

Según el citado informe de Bolsas y Mercados Españoles, en la Unión Europea se han adoptado diversas políticas de carácter monetario para paliar los efectos de la pandemia con el objetivo de favorecer la liquidez, mejorando las condiciones para que los bancos pudieran acceder a la misma de forma abundante a través del programa TLTRO-III con menor coste y relajando la condicionalidad. También se puso en marcha un programa denominado Programa de compras de emergencia pandémica o (PEPP) dotado de 750.000 millones de euros para “restablecer el funcionamiento ordenado de los mercados financieros de la zona euro” incrementando este importe en 600.000 millones hasta un total de 1,3 billones en la última reunión el 4 de junio. Si prestamos atención a los programas de política fiscal debemos descartar el fondo de recuperación europeo denominado Next Generación EU, dotado de 750.000 millones de euros financiados a través de la emisión de deuda comunitaria. Dichas políticas tienen el objetivo de amortiguar los efectos de la pandemia, así como favorecer el crecimiento estratégico a largo plazo. En España se esperan recibir 140.000 millones. Además, el gobierno español ha desplegado 200.000 millones de euros para favorecer la liquidez del sistema empresarial y asegurar ingresos mínimos en hogares.

El resultado de la crisis financiera ha sido un gran aumento de la deuda global, tanto pública como privada, alcanzando un nivel récord en las economías desarrolladas, así como en las emergentes. Según datos del Banco de España, La deuda pública de España a finales de 2020 es de 1.311 billones de euros lo que supone un incremento de 122.439 millones respecto del ejercicio anterior. Por tanto, se finaliza el ejercicio 2020 con un déficit público del 119% del Producto interior bruto, una ratio que no se alcanzaba desde el año 1902. Este aumento de la deuda se debe a un aumento de los

recursos que necesita el estado español para paliar los efectos de la pandemia como los ERTE o la prestación especial para autónomos, así como las incapacidades laborales causadas por la pandemia.

Según un informe emitido por el Banco de España que alude a los efectos generados por el COVID en 2020, (Banco de España, 2021) en lo relativo a la evolución de la deuda pública en España en el ejercicio objeto de estudio se explicaba que se produjo por un aumento del gasto consolidado de las Administraciones Públicas (AAPP) del 12% interanual debido principalmente al gran avance del gasto del Estado para contrarrestar los efectos de la pandemia. Este aumento fue consecuencia en gran medida del gran incremento en las prestaciones sociales (17,1% interanual) así como del aumento en la remuneración de los asalariados públicos (4,5% interanual) El gasto en Subvenciones fue de 21,4mm de euros 8,9 mm más que en el ejercicio anterior destinado a las bonificaciones de cuotas de la seguridad social en el sector turístico, de comercio y hostelería y a las exoneraciones de cuotas de trabajadores en ERTE y autónomos. Así las cosas, las prestaciones sociales en especie aumentaron un 15,9%, incremento que se explica por las prestaciones directamente relacionadas con el COVID-19 gestionadas por los fondos de seguridad social. Según acredita el citado informe del banco central en lo que al resto de figuras tributarias concierne, sufrieron un descenso en 2020, debido a que descendió la recaudación por efecto del descenso de la actividad y por las medidas de reducción de impuestos aprobadas con motivo de la crisis sanitaria. Atendiendo a los datos publicados por IGAE, los ingresos por impuestos y las importaciones cayeron hasta los 126mm de euros lo que supuso un descenso del 11,8% con respecto a 2019), dentro de ese cómputo se incluyen los ingresos por IVA de 71mm con una disminución del 12,8% así como la recaudación de ingresos especiales de 21mm con una caída también del 12,8% interanual. Los ingresos por impuestos corrientes sobre la renta, el patrimonio, entre otros de 2020 fueron 125mm (un 3% menos que en 2019). Los impuestos de sociedades se sitúan en

20mm un 12,7% respecto de 2019. Los ingresos procedentes de impuestos del capital cayeron un 16,4%.

2.4 Entorno empresarial

La erupción de la pandemia ha afectado de forma histórica provocando una contracción económica debido a las duras medidas que han adoptado los gobiernos. Según un informe del FMI se cifra en un descenso del 4,4% en 2020. El grueso de compañías con productos o servicios ya consolidados han sufrido duros reveses en su facturación y la volatilidad ha sido la protagonista en este escenario. Según los datos del ministerio de trabajo y economía social se registró la desaparición de 44.759 sociedades en el ejercicio 2020 siendo las empresas de menos de 10 trabajadores dedicadas al sector turístico y restauración las más afectadas, registrando 34.062 bajas. En España el 31 de diciembre de 2020 había un 8,5% menos de empresas hosteleras que en el mismo periodo en 2019. Gracias a los programas de liquidez avalados por el estado algunas de las empresas más afectadas han logrado sobrevivir, mientras estuvieron inactivas debido a las restrictivas medidas sanitarias, no obstante, muchas de las empresas que se beneficiaron de estos créditos no han alcanzado niveles satisfactorios de facturación y se encuentran ahora mucho más endeudadas que antes, según el Banco de España un 10% de estas sociedades se encuentra en riesgo de liquidación. Si el entorno ya era turbulento antes de la pandemia con la irrupción de nuevas tecnologías y formas de consumir productos y servicios la pandemia ha acelerado el cambio y ha propiciado un entorno aún más cambiante. Según se desprende de un artículo del blog de la Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE, 2021), los negocios españoles dejaron de ingresar 287.000 millones de euros en 2020. El sector más perjudicado fue el turismo. Las mayores pérdidas en términos relativos las ha sufrido el sector servicios con un descenso del 20% (turismo, hostelería y ocio), Industrias extractivas sufrieron un descenso del 11,7% la construcción sufrió una contracción del 11,6%.

De los 20 sectores analizados por la CEOE solo cuatro cuentan con más empresas que antes de la pandemia. Se trata de la agricultura, la ganadería y la silvicultura que experimentaron en conjunto un crecimiento del 7% en número de compañías. Además, la mejora de la productividad en los años precedentes y la competitividad de sectores importantes de la economía tales como el sector farmacéutico, el biotecnológico o el sector financiero, esto permitirá que la demanda externa impulse el crecimiento en los próximos en un contexto de precios de consumo doméstico debilitado.

2.5 Mercado de Valores

Según un estudio de Bolsas y Mercados Españoles (2021). Los índices bursátiles mundiales acumulan en 2020 subidas que oscilan entre el 11% y el 14%, una evolución marcada por la volatilidad con una estrepitosa caída del mes de marzo y recuperación posterior liderada por las acciones estadounidenses, japonesas y las de los mercados emergentes de Asia. Se cifra la pérdida de valoración bursátil de las empresas españolas con fuerte peso de los bancos en 157.452 millones de euros.

El 11 de marzo la Organización Mundial de la Salud declaraba la pandemia de la COVID-19; el Gobierno español decretó el estado de alarma el 14 de marzo. Las bolsas fueron las primeras en mostrar lo que estaba por llegar. EL IBEX 35 reflejaba su peor sesión de la historia con un batacazo del 14,06% el 12 de marzo, El DAX alemán 20 y el CAC 40 francés sufrían descensos superiores al 12% así como el FTSE MIB 30 italiano, caía el 17%. El hecho de interrumpir la movilidad hizo que el barril de Brent bajara hasta los 19,19 dólares el barril. Cerrando el año a 51,22 dólares el barril. Algunos de los índices europeos cierran el año recuperando (El DAX cierra con un 3,5% de revalorización) el terreno perdido por la irrupción de la pandemia mientras que el IBEX 35 cerró con una caída del 15,45%. En la figura 4 más abajo podemos observar la evolución del selectivo español durante el ejercicio 2020.

Figura 8. IBEX 35 en 2020



Fuente: Cinco Días con datos de Bloomberg

Puede apreciarse con claridad el hundimiento sufrido en el mes de marzo y posteriormente durante el ejercicio 2020 no se vuelve a recuperar. Siguiendo los datos del informe de Bolsas y Mercados Españolas la crisis del covid-19 ha tenido un impacto determinante en las cifras, si atendemos a la retribución del accionista, en el ejercicio 2020 esta fue de 18.709 millones, un 41% menor que la del año anterior. Buena parte de estos descensos son provocados por el peso del sector financiero en que siguiendo recomendaciones del banco central europeo decidió no repartir dividendos con el objetivo de reforzar sus ratios de capital. El valor de mercado de las compañías cotizadas en la bolsa española en 2020 se situaba en 948.209 millones de euros, un 14,2% menos que en el cierre del ejercicio anterior también es bueno reseñar que hasta el cierre de año se han recuperado 218.000€ en forma de capitalización bursátil.

En lo que respecta a contratación de Renta Variable la Bolsa española no ha variado mucho con respecto al año anterior ya que el volumen de negociación acumulado

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

asciende a 429.670 millones de euros lo que supone un descenso de del 8,7% con respecto al ejercicio anterior, con el siguiente dato podemos observar la volatilidad del mercado es con el número de operaciones que fue un 49,6% superior que en el ejercicio anterior superando los 55,7 millones de operaciones. Esto se ha debido en gran parte a un aumento de la actividad por parte de los inversores minoristas que, debido a las fuertes fluctuaciones que presentan los precios de las acciones cotizadas estuvieron más activos.

En lo que a la liquidez se refiere la Bolsa española continúa siendo un referente, con más de un 73% del efectivo negociado en estos valores en todo el mundo y el instrumento por el que las emisoras completan sus operaciones corporativas y resuelven sus necesidades de financiación. En España se han incorporado en 2020 a todos los mercados 11 empresas han aportado en 905,4 millones de euros conjuntamente en el día de su admisión. En cuanto a la renta fija se produjo un fuerte aumento de las emisiones registradas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, lo que supuso un aumento del 46,6% hasta los 132.000 millones de euros. Se observa un aumento significativo de la negociación de deuda pública en centros de negociación española según la CNMV.

La subida del paro en 2020 rompe con una tendencia que se ha perpetuado durante siete años de descenso de paro acompañada de una de seis años consecutivos de creación de empleo neto. El número de jóvenes en paro menores de 25 años subió en 109.000 personas en 2020 que supone un 23,7% más que en 2019 siendo la cifra total de jóvenes desempleados 572.400 al término del año. La tasa de paro juvenil fue del 40,1% al término de 2020, siendo de 30,5% en el ejercicio anterior.

La pandemia puede acelerar el proceso de automatización de ciertas ocupaciones y la necesidad de reasignar trabajadores hacia otras tareas. El hecho de que un mayor uso de las nuevas tecnologías haya reducido el riesgo de contagio del virus favorecería este tipo de inversiones y ello podría favorecer la eliminación de ciertos puestos de

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

trabajo principalmente en tareas automatizables. Esto genera confusión ya que se cree falsamente que un aumento de la automatización deriva en una reducción de la tasa de empleo agregada, simplemente obligaría a algunos trabajadores a cambiar de tipos de tarea ya que la automatización traería consigo un aumento elevado de la productividad y creación de nuevas tareas que aumenten la demanda efectiva de empleo.

3. MERCADO DE COMPRAVENTA

Según un informe emitido por el Banco de España en 2021 (El Impacto de La Crisis Sanitaria del COVID-19 sobre el mercado de la vivienda en España en 2020) El mercado inmobiliario residencial que se ha visto notablemente afectado con la irrupción de la pandemia, se encontraba ya en una fase de madurez. Como hemos afirmado ya anteriormente en el caso de otros sectores, al sector inmobiliario no le fueron ajenas las medidas restrictivas impuestas para la contención de la pandemia y sufrió un shock de demanda que se tradujo en un descenso de la actividad de los primeros meses del año. Debido al incremento del teletrabajo y las nuevas necesidades que de ello se derivan. Según el observatorio AEDAS Homes (Julio 2021), el 34,7% de los que trabajan en casa tres o más días le gustaría vivir en otra vivienda en los próximos 2 años un porcentaje que sube al 55,5% en el plazo de cinco años, buscando propiedades con más luz natural y que se encuentren digitalizadas.

Según los datos que se derivan de Tinsa, el precio medio de la vivienda de segunda mano no ha sufrido o no se ha visto notablemente alterado desde hace un año. Según afirma José Manuel Pedregal, director de soluciones de financiación de Banco Sabadell, en el Podcast del Banco Sabadell para la federación nacional de asociaciones Inmobiliarias el hecho de que los precios todavía estén por debajo de los máximos de 2007 así como la buena rentabilidad de los inmuebles y las buenas condiciones de crédito favorecen el dinamismo del sector augurando así una sólida recuperación para el próximo ejercicio 2021. Los particulares siguen interesados en comprar y vender, los proyectos de vida siguen adelante según afirma pedregal sin que sea el factor precio un factor determinante, ya que gran parte de las operaciones representan cambios de vivienda según afirma el coordinador de la FAI.

Según afirma la directora de comunicación de Fotocasa y Habitaclia La pandemia no ha hecho que los propietarios bajen sus precios para venderlas. Atendiendo a lo que se desprende de una nota de prensa (2020: Precio de vivienda en venta). Así mismo

la demanda de viviendas en cuanto a tipología se refiere ha cambiado actualmente tendiendo a viviendas con mayor superficie útil y con espacios exteriores privados prefiriendo la periferia a los núcleos de ciudad. Según José Manuel Alfaro Coordinador general de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias la tipología preferida sería una vivienda de 100 metros cuadrados, con tres habitaciones y terraza.

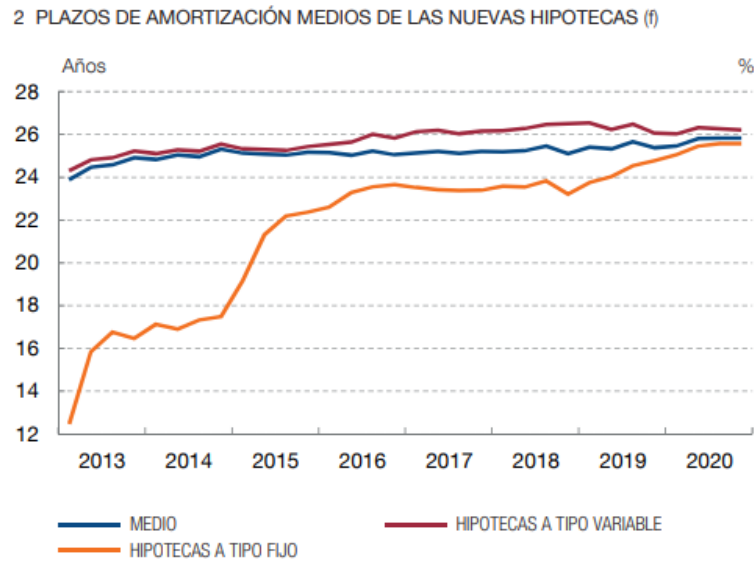
3.1 Crédito Hipotecario

Según el ya citado informe del Banco De España las medidas tomadas como respuesta en la pandemia han contribuido a que las condiciones de crédito para adquirir una vivienda se mantuvieran flexibles en términos generales. El mantenimiento de la política monetaria expansiva se ha traducido en un descenso de los tipos de interés, así como de los costes de financiación al tiempo de la relajación de los requerimientos de capital y operativos contribuyendo así a mantener el flujo del crédito.

Un elemento para destacar es el plazo medio de devolución de los préstamos, que, según afirma el Banco Central, en el caso de las hipotecas a tipo variable se mantiene por encima de los 26 años no obstante en el caso de las hipotecas a tipo fijo el plazo de devolución continúa incrementándose hasta los 25 años y medio.

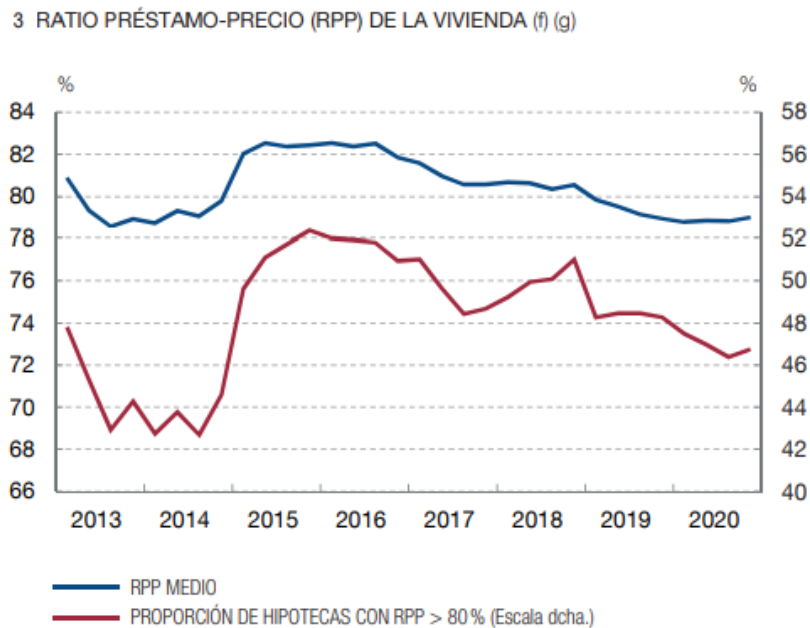
Si atendemos a otro indicador importante, como es la relación entre el valor del préstamo y valor de tasación de la vivienda que se adquiere (Loan to value) o “LTV” en Inglés traducido al castellano como ratio préstamo-precio o “RPP” ha permanecido estable durante 2020 situándose en el entorno del 79% al cierre del año. Teniendo en cuenta a criterios relativos la cantidad de préstamos cuya RPP es superior al 80%, es decir préstamos más arriesgados ha ido descendiendo los últimos trimestres lo que confirma la tendencia de los últimos años.

Figura 9. Plazos de amortización de las nuevas hipotecas.



Fuente: Banco de España.

Figura 10. Ratio préstamo-precio (RPP) de la vivienda



Fuente: Banco de España.

Si atendemos a la demanda de crédito, esta mostraba ya, signos de debilidad antes de la llegada del COVID-19, aspecto que estaba alineado con los signos de madurez que ya mostraba el ciclo expansivo del sector. Como consecuencia de las medidas restrictivas adoptadas la demanda sufrió un gran revés en el primer trimestre del ejercicio objeto de estudio, aunque la demanda se recuperó en los trimestres subsiguientes tras el relajamiento de la medida los valores interanuales sufrieron un revés importante comparándolos con los del ejercicio anterior. Las amortizaciones también se redujeron se indica en una nota informativa emitida por el banco de España, que relata las medidas adoptadas por el ejecutivo para el apoyo de trabajadores y familias, así como colectivos vulnerables. En las cuales se incluía la suspensión temporal de las obligaciones que derivaban de contratos de préstamo.

En lo que al sector de obra nueva se refiere y a modo de anotación, la banca tradicionalmente financiaba todo el ciclo, desde la adquisición de suelo a las obras de construcción. Ahora, según afirma un informe de CBRE, claves del mercado inmobiliario residencial 2020 (2021), actualmente solo financian las obras de construcción, sujeta a un elevado nivel de preventas.

Actualmente son los fondos de deuda en el segmento de financiación alternativa los que a través de vehículos como “bridge financing” se ocupan de dotar de capital a promotores para la adquisición de suelo. Este vehículo permite al promotor financiarse en las primeras fases del negocio, en concreto para la adquisición de suelo, justo donde la financiación tradicional no tiene capacidad de entrar estos préstamos tienen un elevado interés y una vida no superior a los 18 meses, usando como colateral al préstamo el propio suelo, normalmente son devueltos cuando el promotor obtiene financiación tradicional con las primeras preventas. Otro vehículo que vale la pena reseñar por su relevancia en el Inmobiliario español es el “Forward Funding Agreement” se trata un vehículo híbrido de financiación solo aplicable a promociones inmobiliarias de activos comerciales de activos en alquiler, pues la

inversión se estructura con base en las rentas esperadas cuando comienza la explotación.

3.2 Oferta de obra nueva

Tras la crisis inmobiliaria de 2008 el negocio de la promoción inmobiliaria fue menguando hasta alcanzar un mínimo en 2013, el que fue en general uno de los peores años de la recesión tras la crisis financiera sufrida 5 años antes. En 2013 se visan apenas 34.000 viviendas, y desde ese momento la actividad ha ido creciendo hasta que el año 2019 se alcanzan los 106 mil visados de viviendas.

En 2020 se observó una ralentización de la actividad motivada fundamentalmente por las medidas de restricción de movilidad para combatir la pandemia, así como la incertidumbre económica que esto generó, los datos lo reflejan, y es que, en el primer semestre de 2020 se registraron 40.357 visados de viviendas lo que representa un retroceso del 29% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior según atestiguan los datos del ministerio de fomento.

Durante el primer trimestre del ejercicio objeto de estudio la actividad de promoción inmobiliaria a penas se vio afectada por la pandemia, pues sólo se contrajo un 3% respecto del trimestre anterior, su retroceso estaba en línea con la tendencia decreciente de los últimos trimestres de 2019.

No obstante, y según indica un informe de Colliers international sobre el mercado residencial español emitido en 2020 el segundo trimestre si se vio a afectado experimentando un retroceso del 9% respecto del trimestre anterior y de un 41% respecto del mismo periodo en el ejercicio anterior

Se observa durante el primer trimestre de 2020 una diferencia notable entre el número de viviendas visadas y las iniciadas según apunta el citado informe de Colliers International, lo que demuestra un cambio de estrategia en los planes de los promotores debido a la incertidumbre que la pandemia estaba generando.

Debido probablemente en parte al endurecimiento de las condiciones financieras para promotores, así como a la profesionalización del sector, es decir, los promotores analizan con prudencia la absorción de la demanda, antes de construir se garantiza un elevado nivel de preventas, así como la realización de un minucioso estudio que contemple el nivel de absorción, así como de demanda en el mercado objetivo.

En 2020 se continuó entregando viviendas ya iniciadas con un retroceso del 8,7% respecto del ejercicio anterior según indican los datos del ministerio de fomento. Las viviendas proyectadas retroceden un 24% con 40,3 mil visados registrados, mientras el mayor retroceso se lo llevan las viviendas iniciadas con una caída del 32% y 32,6mill viviendas puestas en marcha según indica el informe de Colliers.

Se presenta a continuación la distribución geográfica por provincias del número de viviendas entregadas, el número de visados y el número de viviendas iniciadas en el primer semestre de 2020. Más del 50% de las viviendas entregadas se concentran en Madrid (17%), Barcelona (10%), Málaga (9%), Alicante (7%), Valencia (5%) y Sevilla (5%)

Un factor que afecta notablemente al sector de la promoción inmobiliaria es el de la absorción, es decir, la relación que existe entre en número de transacciones y viviendas terminadas, se trata de un factor fundamental para tener en cuenta, nos da una idea de la salud del mercado. Una ratio superior al 100% pone de manifiesto que el poder de compra está por encima de lo que se produce, por ello es signo de que puede aumentarse la producción. Por el contrario, un nivel de absorción por debajo del 100% indica que la demanda no llega a cubrir la oferta.

Según afirma el citado informe de Colliers se observa que el mercado manifiesta ratios saludables de absorción en 2017 y 2018 siendo estos 103% y 96% respectivamente. No obstante, la producción de vivienda no fue a la par a la demanda en 2019 ya que los niveles de absorción fueron del 79% produciéndose, de esta manera, 5.000 viviendas más de las que se transaccionaron. Durante el primer

semestre de 2020 se observa un deterioro de la ratio hasta los 69 puntos porcentuales.

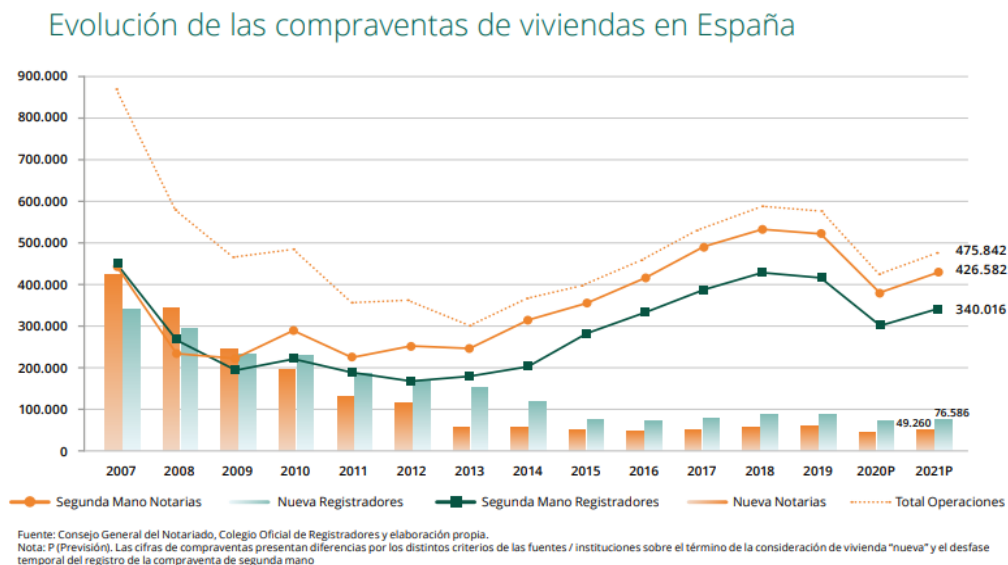
3.3 Demanda residencial

Según un informe emitido por el Banco de España en 2021 (El Impacto de La Crisis Sanitaria del COVID-19 sobre el mercado de la vivienda en España en 2020) Si bien la irrupción de la pandemia no ha propiciado un aumento de los costes de financiación si se ha visto un endurecimiento de las características. Según datos del Instituto Nacional de estadística se vendieron 487.000 viviendas en 2020. En 2013 se registró un mínimo de 300 mil operaciones y desde entonces el crecimiento ha sido constante hasta el primer trimestre de 2019 el que las cifras acumuladas de los últimos 12 meses alcanzaron las 586 mil transacciones.

La oferta residencial en 2020 aumentó un 10% comparado con el ejercicio anterior, en el que se terminaron 86.000 unidades. No obstante, atendiendo a datos del ministerio de fomento los visados de obra nueva cayeron un 20% respecto a 2019. La evolución de los precios en las diferentes clases de activos sigue siendo heterogénea. Los mercados ubicados en zonas costeras e Islas han sido mayoritariamente afectados por la caída de la demanda extranjera, aunque se prevé que se recuperará interés.

El COVID-19 ha constituido un impacto enorme en todos los sectores económicos y sus secuelas sobre el sector inmobiliario tardarán en desaparecer, no obstante, el sector residencial muestra una robustez sólida y tiene una elevada demanda. Según datos del ministerio de fomento en el ejercicio 2020 se produjeron 487.000 transacciones de viviendas, lo que supuso una caída del 14,5% con respecto al ejercicio anterior.

Figura 11. Evolución de las compraventas de vivienda en España



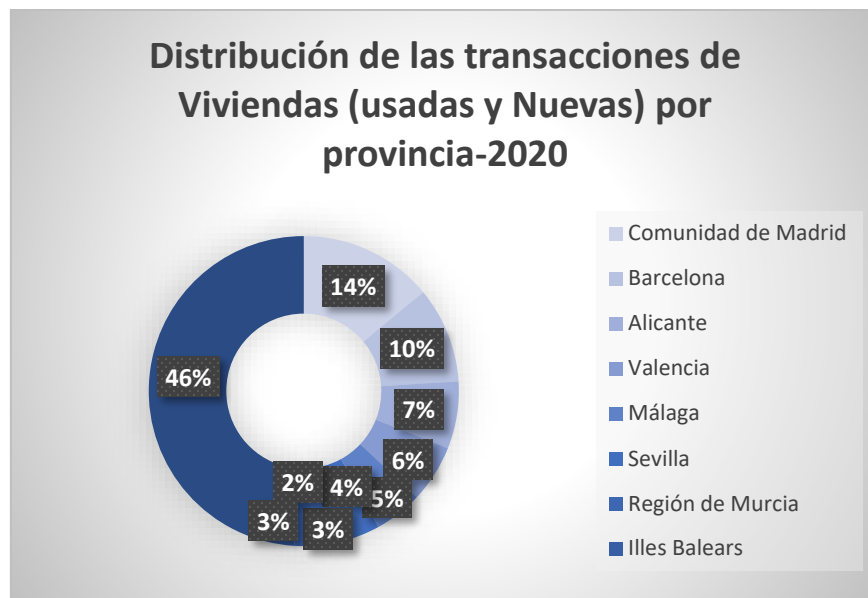
Como podemos observar en la figura 11 la tendencia en cuanto al número de compraventas se refiere tanto de obra nueva (nuevos registros) como de segunda mano experimentaba un ciclo ascendente, pero con signos de agotamiento si atendemos al descenso que se observa en el gráfico en 2018 con 515.051 viviendas vendidas comparado con 2019 en la que se vendieron 501.085 lo que supuso un descenso del 3,3%.

La demanda extranjera supuso un 11,3% de unidades del total de viviendas vendidas lo cual supuso un descenso del 25% respecto del ejercicio anterior debido principalmente a las restricciones de movilidad y la incertidumbre económica. Alicante, Baleares y Málaga representan los destinos más atractivos para los extranjeros.

Como podemos observar en la figura 12 y Según un informe emitido por CBRE en relación con el mercado residencial de 2020, un 24% de las compraventas se concentraron en Madrid y Barcelona le siguen, Alicante y Valencia (Mercados

tradicionalmente de segunda vivienda). Si atendemos al tipo de comprador un 25% de ellos fueron personas jurídicas mientras que el 75% restante fueron personas físicas un 68,5% de las transacciones llevo asociada una hipoteca.

Figura 12. Distribución de las transacciones de viviendas por provincia en 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento

Según un estudio realizado por Servihabitad (Mercado residencial en España 2020) en el que se han analizado las compraventas realizadas durante el 2020, se aprecia cierto cambio de la demanda.

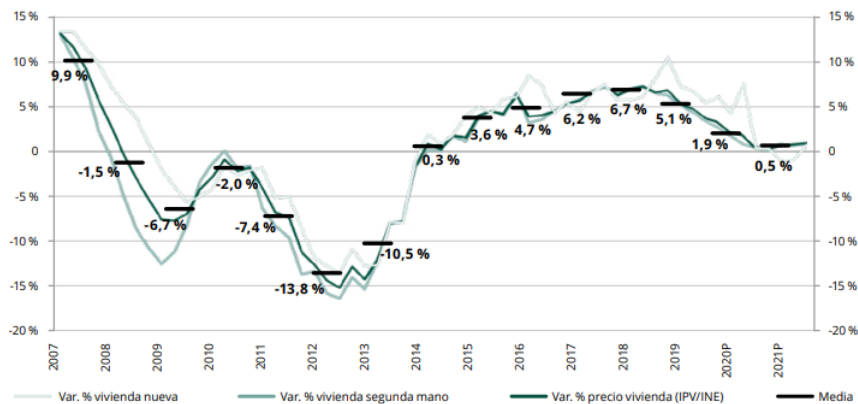
Los aspectos que cambian son el precio el tamaño de las viviendas que se han vendido. Según los datos del ministerio de transportes movilidad y agenda urbana, las viviendas de menos de 90m² han perdido cuota de mercado en concreto las de menos de 60m² mientras que las viviendas con mayores dimensiones han sido más populares. Se demanda más espacio y de ahí que se compren viviendas con más superficie. Según una encuesta que ha realizado Servihabitad con su red de agentes colaboradores (Agentes de la propiedad inmobiliaria) se confirma este cambio de mercado.

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

En vivienda habitual se ha registrado un cambio en el número de dormitorios ya que ha crecido la demanda de 3 dormitorios hasta en un 78%. Ahora los clientes dan más importancia a las terrazas, jardines y balcones al mismo tiempo, gana terreno como localización las afueras de las grandes ciudades en favor del centro. Según datos del MITMA el 16,6% de las viviendas transaccionadas eran de menos de 60 metros cuadrados. Las viviendas de entre 60,01 y 90 metros cuadrados supusieron un 34,1% del total, las que se sitúan entre 90 y 120 un 22,7% mientras que las que tienen una superficie superior a los 120 metros cuadrados un 26,6%.

Figura 13. Evolución del precio de la vivienda

Evolución del precio de la vivienda (IPV)



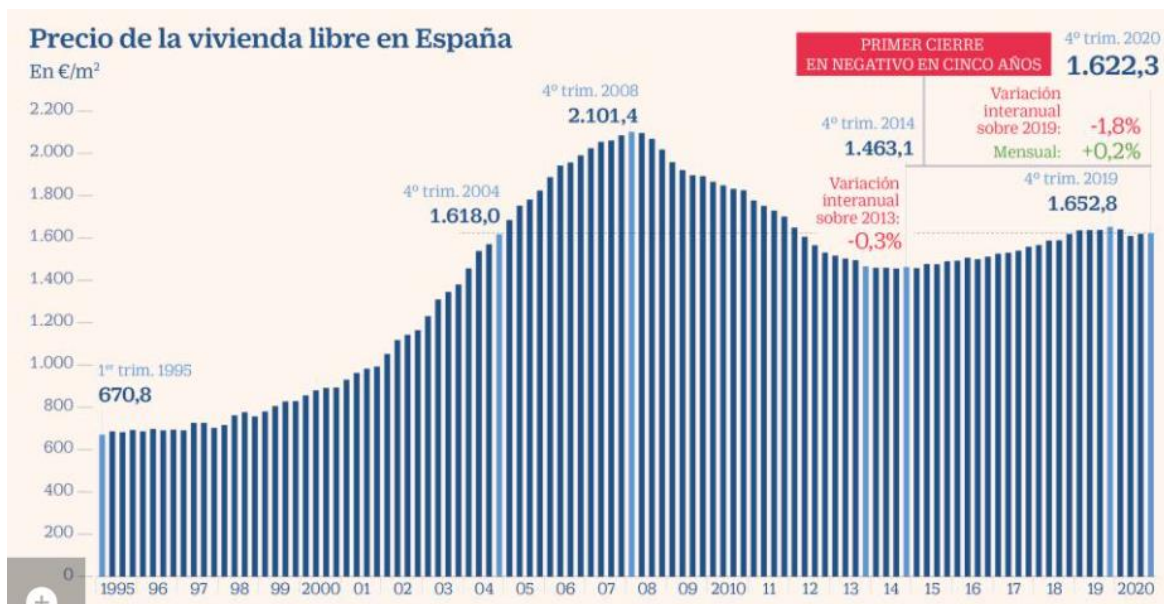
Fuente: Servihabitat

3.4 Precio

Según el índice general de precio de la vivienda publicado por el Insitituto Nacional de Estadística (IPV), el precio de la vivienda en el segundo trimestre de 2020 creció un 2,1% en términos interanuales. Es importante poner esta cifra en contexto ya que se si tenemos en cuenta las siguientes cifras, siendo en junio de 2018 un crecimiento del 6,8% le sigue junio de 2019 con un crecimiento que ya se reduce al 5,3% mostrando signos de madurez en la curva llegando al 3,6% en diciembre. Vemos claramente una tendencia clara a la baja que muestra que el sector se encuentra en una fase madura del ciclo, como mínimo en lo referente a los precios.

Terminando el último trimestre de 2020 con un IPV del 1,5%. La vivienda de obra nueva y la de segunda mano se comportaron diferente, según el IPV, ambos desaceleran pero la obra nueva lo hizo en un 4,2% mientras que el de segunda mano lo hizo un 1,8%

Figura 14. Precio de la vivienda libre en España



Fuente: CincoDias con datos del Ministerio de movilidad y agencia Urbana

En cuanto al precio por metro cuadrado se refiere el año de la pandemia ha puesto fin a cinco periodos consecutivos de subidas en el precio de la vivienda

libre según los datos que ofrece el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. 2020 cierra con una caída interanual del 1,8% en el cuarto trimestre, hasta los 1.622 euros por metro cuadrado. Con este descenso, atendiendo a la serie histórica del Mitma, los precios interrumpen una racha ascendente que se mantuvo durante los 5 ejercicios anteriores desde los datos de cierre de 2015 cuando se observó un precio por metro cuadrado de 1.490 euros.

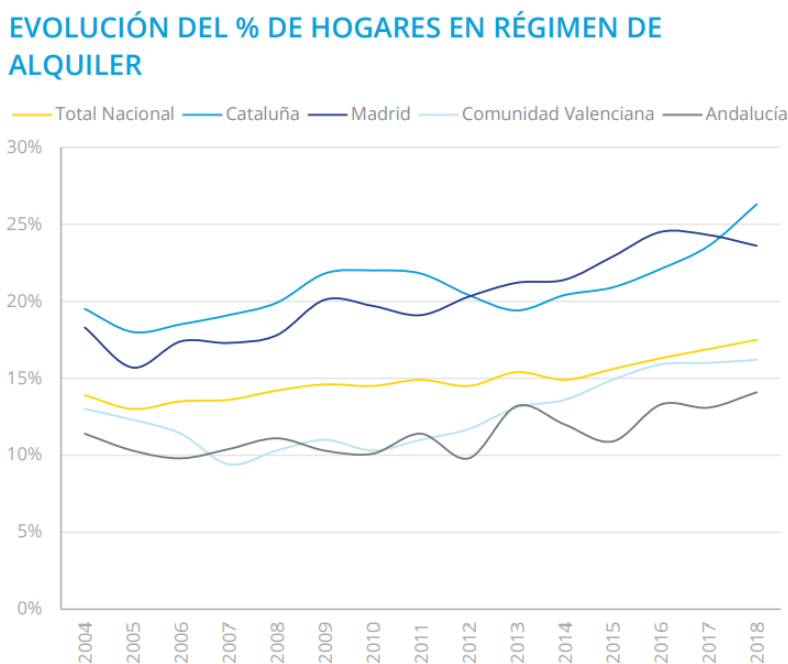
Teniendo en cuenta los datos de cierre de 2020, el precio de la vivienda es un 23% más barato que el máximo registrado en 2008, cuando el primer trimestre superaba los 2.100 euros por metro cuadrado en pleno auge del sector. El precio más bajo se dio en 1995 con un valor por metro cuadrado de 682 euros según indican datos del ministerio de fomento.

Si tenemos en cuenta las diferencias regionales y hablando en términos interanuales los valores descendieron en las comunidades autónomas más importantes. La comunidad de Madrid y Cataluña, cayeron un 3,7% y un 2,2% respectivamente, Navarra descendió un 4,1% Canarias un 1,3%, Comunidad Valenciana un 1,2% y Baleares un 1,1%. Entre las que experimentaron aumentos encontramos Galicia Murcia y La Rioja que experimentaron aumentos por debajo del 0,5% así como Ceuta y Melilla que crecieron un 1,3%.

4. MERCADO DEL ALQUILER

Según datos del instituto nacional de estadística la edad de emancipación ha aumentado hasta los 29,5 años en 2018, la edad del matrimonio y de la creación de familias también se ha retrasado. Sumando a la movilidad geográfica laboral y la migración hacia las grandes ciudades intensificando la demanda de alquiler. Anteriormente el alquiler era meramente una opción secundaria y temporal pero cada vez es más se considera la opción principal en muchos de los mercados tal y como desprende el boletín del observatorio de la vivienda y suelo publicado por el ministerio de Fomento que apunta que el porcentaje de hogares en régimen de alquiler a nivel nacional, en apenas 11 años se incrementó en un 29%, pasando de tener una cuota del 13,6% en el año 2007 al 17,5% en el 2018.

Figura 15. Evolución del % de hogares en régimen de alquiler



Fuente: Colliers a partir de Eurostat, INE, Ministerio de Fomento.

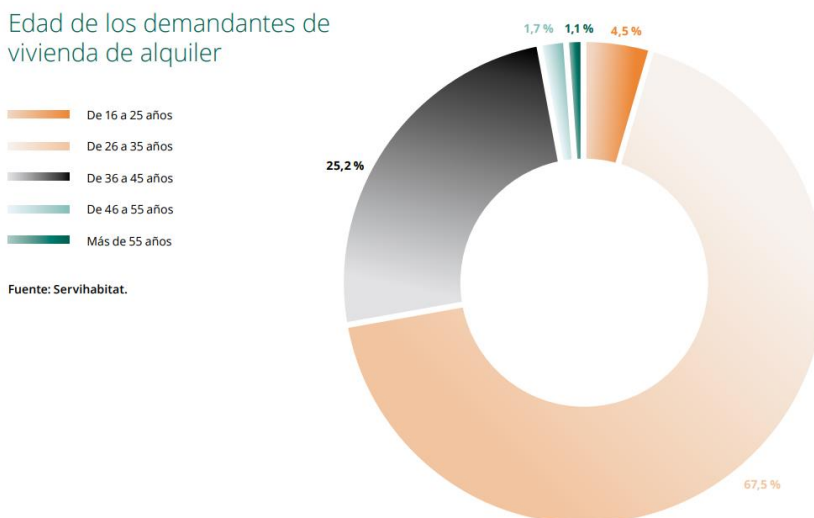
Según datos publicados por una encuesta del CIS el 23,9% de la población española vive en régimen de alquiler. La media en Europa es del 30% de la población lo cual presenta una brecha representativa con nuestros países vecinos. Se espera que la cantidad de población que escoja esta opción para vivir se incremente en los próximos años, debido en gran parte, a las nuevas condiciones socioeconómicas que ha dejado la pandemia, así como la imposibilidad de acceder a la compra de una vivienda propia debido al incremento constante del coste de la vida que no va acompañado de aumento de salarios además, la tasa de accesibilidad se está elevando por encima de los 7 años así como la tasa de esfuerzo que llega a ser superior al 31%. También está el aspecto de la demanda que se está concentrando en pocos mercados.

Según un estudio del mercado residencial inmobiliario de España en 2020 publicado por CBRE, se estima que los hogares en régimen de alquiler seguirán aumentando entre 2020 y 2024 (+2,4 puntos porcentuales). Se debe apuntar que esta previsión se realizó pre-COVID-19, estimación que podría verse incrementada como consecuencia de la demanda de alquiler post Covid-19. Los hogares compuestos por una pareja con uno o más niños son los más comunes en este régimen de viviendas.

4.1 Perfil de los demandantes

En España, los datos también muestran que el 66% de la población en alquiler residen en inmuebles cuyas rentas están a precio de mercado frente al 72% a nivel europeo. Así las cosas, 1 de cada 3 españoles reside en viviendas de alquiler social de cesión entre particulares o bajo prestaciones empresariales.

Figura 16. Edad de los demandantes de vivienda en alquiler



Si analizamos el perfil de los hogares, la edad media de los demandantes de vivienda y según una encuesta realizada por la red de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colaboradores de Servihabitat. Se observa una ralentización de las decisiones de compra por lo que los demandantes de alquiler son cada vez mayores. No obstante, el porcentaje de menores de 35 años que viven en alquiler es el más alto, aunque el tramo de 36 a 45 años ha experimentado un crecimiento que va desde los 23,8 puntos porcentuales en 2019 hasta los 25,2 puntos porcentuales en 2020. Estos números arrojan que esta es la franja de edad que estadísticamente más elige este régimen habitacional.

Hemos comentado ya la tendencia del teletrabajo que, debido a las medidas restrictivas de la pandemia, ha venido para quedarse, por ello aumenta la demanda de viviendas con más espacio y con zonas habilitadas para trabajar, además de terraza y jardín. Los activos en las mejores ubicaciones siguen siendo atractivos para los inversores, pero es importante tener en cuenta que los extrarradios de las principales ciudades comienzan a cobrar gran relevancia. También se observa un pequeño aumento de oferta derivado del cambio de modelo de explotación de algunas unidades de alquiler turístico a alquiler convencional.

4.2 Precios

Las rentas medias de alquiler residencial en España aumentaron entre 2013 y 2020 un 56% en España, alcanzando una renta media de 10,5€/m² al mes en 2020. Palma de Mallorca y Valencia registraron los mayores incrementos de renta según un estudio realizado por CBRE sobre el mercado residencial de 2020. La renta mensual media es de 893€ para una vivienda de entre 80 y 90 m². En Madrid el precio medio de alquiler creció en un 43%, de forma menos intensa que las ciudades de Barcelona (+48%), Málaga (+47%) o las Palmas (+45%). Si atendemos a región por región encontramos precios mínimos en Jaén (408€), Teruel (417€), Zamora (434€), Cuenca y Ciudad Real (408€) o Cáceres (391€). Mientras que los máximos se registran en las grandes ciudades como Málaga (825), Las Palmas (842€), Islas Baleares (1.037€), Barcelona (1.054€), Madrid (1.046€) y Gipuzkoa (1.190€) El aumento de la oferta de alquiler por la traslación al alquiler convencional de apartamentos turísticos no ha tenido ni tendrá impacto a la baja en el precio de alquiler, ya que la demanda sigue activa.

4.3 Oferta

La oferta ha sido uno de los aspectos más influenciados por la evolución del COVID-19: el volumen de viviendas en alquiler ha crecido teniendo en cuenta los datos interanuales y se ha situado en torno a las 134.000 unidades En el mercado, una cifra significativamente mayor que hace un año según afirma un informe sobre el mercado residencial de España en 2020 publicado por Servihabitad. No se preveía que este año la tendencia se manifestara al alza, ya que se esperaba una moderación de este indicador. Uno de los factores que se han visto estimulados por el COVID-19e es el aumento del parque de viviendas pasando a representar en 2019 el 10% de las viviendas que se encontraban en venta a en 2020 representar un 16,4%.

Según el citado informe de Servihabitad en 2020, el número de meses que se tarda en alquilar una vivienda en nuestro país pasa de ser de 1,63 meses en 2019 a 1,93 días en 2020 según se muestra en la encuesta realizada a los Agentes de la Propiedad

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

entrevistados por Servihabitad. La red de APIS colaboradora entrevistada por Servihabitad afirman que a pesar de que la previsión fuera que la pandemia afectara a la baja el precio de los alquileres, el 47% de la red de agentes afirma que los precios se estabilizaron.

Se observa una polarización en el mercado de alquiler y observamos dos segmentos, por un lado, se encuentran los hogares que tienen capacidad de pago para afrontar rentas elevadas, pero no tienen posibilidad de ahorrar. Por otro lado, existen hogares con menores niveles de renta que precisan de un producto con rentas más ajustadas y de ahí la necesidad de iniciativas público-privadas que se han ido formalizando para el desarrollo de oferta dirigida a este público.

5. TENDENCIAS

5.1 *Multifamily*

A continuación, vamos a comentar las últimas tendencias del sector inmobiliario. En 2019, el mercado inmobiliario residencial fue junto con el sector comercial y el hotelero el que mayor inversión atrajo siendo esta superior a los 2.500 millones de euros según un informe del sector inmobiliario residencial de Colliers editado en 2020. Esto representa un 25% del total del mercado de inversión en España; el sector “multifamily” alcanzó una inversión de 2.500 millones de euros.

La inversión en activos multifamily es lo siguiente; se trata de la compra o desarrollo de edificios enteros destinados únicamente al alquiler, los inquilinos se benefician ampliamente de este sistema ya que estas viviendas suelen presentar unos precios de mercado y están dotadas de servicios comunitarios ya que cuando un solo propietario tiene varias viviendas agrupadas bajo el mismo edificio es capaz de ofrecer dichos servicios a un precio asequible. Al ser gestores profesionales los que se dedican a la gestión de los arrendamientos los inquilinos suelen estar muy bien atendidos.

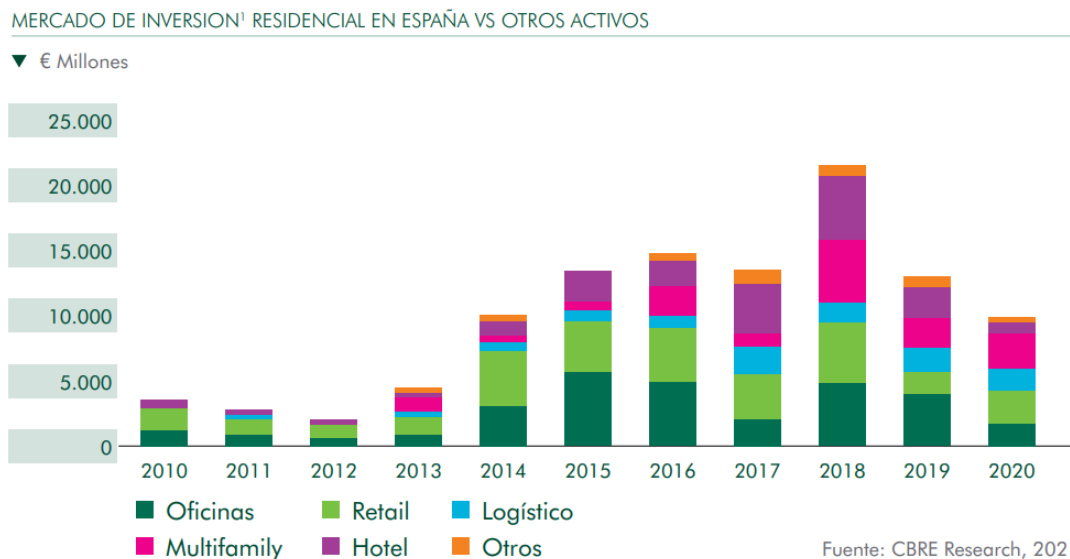
Citando a Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de CBRE España, “El residencial en alquiler es uno de los segmentos más resilientes y que más interés está despertando entre los inversores como prueban los datos presentados anteriormente, lo que sitúa este asset class como el favorito entre los inversores”.

Según el informe de la I jornada Multifamily editado en 2021 la actividad estuvo concentrada durante 2020 en las principales capitales, Madrid y Barcelona, si bien hay otras ubicaciones como País Vasco, Málaga y Valencia. El 67% de las inversiones en residencial realizada en el año 2020 se concentraron en Madrid, con un total de 1.148 millones de euros desembolsados de los cuales 987 fueron en la tipología BTR en la

que profundizaremos más adelante debido a su enorme relevancia y peso específico. Barcelona atrajo el 17% de la inversión residencial con 272 millones en tipología BTR

Como podemos observar en el gráfico más abajo en 2020 el asset class “multifamily” representa el 28% sobre el total del mercado de inversión en España (9.500 millones de euros).

Figura 17. Mercado de inversión residencial en España vs otros activos



5.2 Build to Rent

Dentro del segmento Multifamily una de las variantes más populares es el Build To Rent o “BTR”. El anglicismo significa construir para alquilar, se trata de un cambio en la forma de entender el negocio.

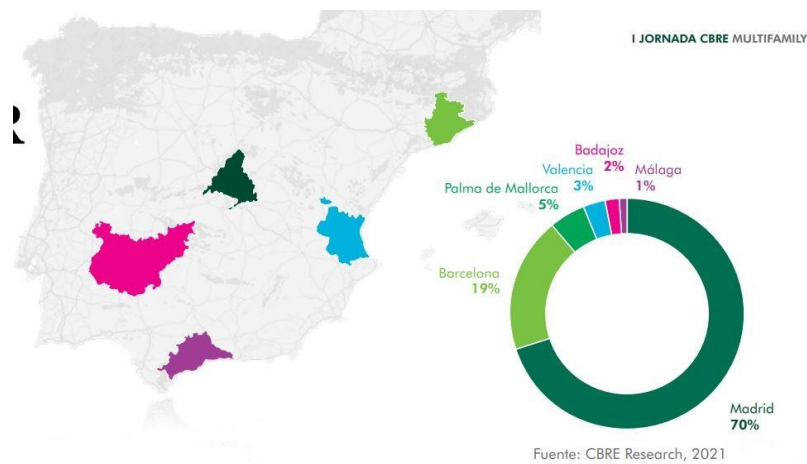
Una crisis económica y una pandemia después evoluciona la forma en la que los inversores institucionales entienden el negocio. Debido a las duras condiciones laborales, el avance de la inflación, así como el deterioro de poder adquisitivo de los asalariados el modelo de negocio que se explica aquí cobra cada vez más relevancia. Según afirma Alejandro Bermúdez, consejero delegado de Atlas Real Estate “El auge de este modelo de negocio se debe a que nos encontramos ante un mercado de

alquiler muy poco profesionalizado donde el 95% de viviendas de alquiler están en manos de particulares y sólo un 5% de ellas se gestionan de manera profesional”.

Las características y tipología de los desarrollos Build To Rent, son los siguientes, debería tratarse de un desarrollo superior a las 100 unidades, de esa manera podrían aprovecharse las economías de escala, los municipios en los que se desarrolle este tipo de negocio deben ser en ubicaciones de más de 250.000 habitantes y estarán próximos a una conexión con transporte público, la materia prima es suelo finalista pendiente de obtención de licencia y suelos sin límite de viviendas con tamaño acotado de las tipologías proyectadas. La tasa de esfuerzo sobre el poder adquisitivo del área de influencia no debería ser superior al 30% (CBRE, 2021)

En el próximo gráfico podemos observar la distribución de la inversión BTR en 2020 a nivel nacional. Se observa que la mayoría de la inversión se concentra en Madrid con un 70% el 19% en Barcelona y el resto en Palma de Mallorca con un 5%.

Figura 18. Distribución de Inversión BTR en España en 2020



5.3 *Los efectos de la pandemia sobre el comportamiento del mercado*

En febrero de 2020 tras la llegada de la pandemia, comprobamos que el comportamiento de los agentes que intervienen en el mercado ha cambiado y a continuación vamos a explicar las tendencias que se han visto alteradas, una de ellas, por ejemplo, ha sido el aumento de oferta de locales comerciales en el centro de las ciudades, porque muchos inquilinos han tenido que abandonarlos por no poder hacer frente a los pagos, debido al confinamiento y un descenso de la clientela.

Hablaremos de varias tendencias que se espera, que se mantengan en el tiempo de aquí en adelante. Las ya citadas consultadas apuntan una estabilización de los precios, hemos explicado anteriormente la moderación del incremento de precios. También nos encaminamos a una irreversible transformación tecnológica y digital del sector. La tecnología llega al mercado inmobiliario, cada vez más agencias se presentan exclusivamente online. El home staging virtual irrumpe con fuerza en el sector, en un artículo de Idealista.com del 5 de mayo podemos ver como lanzan una funcionalidad que permite decorar virtualmente las casas, oficinas o naves industriales. De este modo se pueden visualizar locales en bruto o habitaciones interiores para plantear la luz adecuada o un nuevo color. Esto hace los inmuebles en venta mucho más atractivos para los clientes potenciales, hecho que he observado más de una vez durante mi andadura profesional.

Debido a la imposibilidad que presenta la pandemia de realizar gestiones de forma presencial, se está implantando también, y cada vez están más extendidas, las aplicaciones que permiten firmar de forma remota o lo que se conoce como “firma electrónica”, de esta manera no es necesario que las partes que participan en un acuerdo ej; Inmobiliaria, comprador y vendedor, se encuentren físicamente en la misma sala. Reduciendo así significativamente el riesgo de contagios y facilitando transacciones entre personas de riesgo al no quedar expuestas.

Se tiende también a que las viviendas contaminen cada vez menos y sean más eficientes energéticamente. Debido principalmente a las medidas adoptadas por el ejecutivo europeo. En la actualidad, la edificación es uno de los sectores más contaminantes a nivel planetario, siendo la UE responsable del 40% del consumo energético y del 36% de las emisiones de CO₂, según la comisión europea. Los Estados también avanzan hacia promulgar regulación que contribuya a

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

revertir el cambio climático. Por ello se espera que en los próximos años veamos un auge de la industrialización, así como del uso de nuevos materiales y la digitalización de productos y procesos. La construcción industrializada, consiste en producir en fábrica los componentes del edificio para posteriormente emplearlos en obra, de esta manera se mejora la productividad y se reducen los tiempos de edificación, así como de consumo de energía. Este método constructivo se está extendiendo en España implicando un menor impacto medio ambiental y una reducción de la huella de carbono. De este modo, se emplean materiales reciclables y renovables como la madera.

También se observa la proliferación de nuevas formas de contrato con el objetivo de facilitar las formas de pago aplicando sistemas que faciliten comprar o alquilar, como es el alquiler con opción de compra. A través de este método, el comprador, que normalmente no dispone del capital suficiente para hacerse con la vivienda, adelanta una entrada y paga una renta con el compromiso de ejecutar la compra en un periodo de tiempo acordado entre ambas partes, pudiendo tomar posesión de esta al entregar dicha señal.

6. CONCLUSIONES

A continuación, vamos a concentrar las conclusiones obtenidas tras la redacción de este informe que como se describió en el inicio el trabajo pretende dar al lector no solo el contexto económico necesario sino ofrecer una panorámica del sector inmobiliario residencial español.

- 1) El sistema financiero presenta una buena salud, a la cual contribuye la vigilancia del banco central europeo con unas sólidas políticas en lo que a las recomendaciones macro prudenciales se refiere. No obstante, conviene destacar que la banca comercial afronta una compleja gestión de los efectos de esta crisis. Se espera que se endurezcan las medidas a la hora de conceder créditos, especialmente los ofrecidos a promotores, hablamos por ejemplo del nivel de preventas. En paralelo aumenta el número de fondos que han entrado en el negocio de la financiación alternativa.
- 2) Como podemos observar nos encontramos en un entorno muy atípico debido a la irrupción de la pandemia, no obstante, asistimos al desarrollo de un sector tremendamente robusto (como podemos ver en la ligera variación de precios, así como en el sostenimiento de la demanda). Así las cosas, podemos experimentar que ya en 2019 previo a la irrupción de la pandemia el sector inmobiliario mostraba signos de agotamiento, lo vemos en los diferentes gráficos como por ejemplo el del número de transacciones o en el de la evolución del precio de la vivienda se observa un claro punto de inflexión en 2019. También es verdad que no podemos comparar la situación actual con años precedentes ya que el “cisne negro” de la irrupción de la pandemia distorsiona completamente el escenario. No obstante sigue siendo un sector atractivo y dinámico.
- 3) Como hemos visto previamente en el informe, el teletrabajo ha llegado para quedarse, especialmente en las grandes ciudades según afirma el observatorio

Aedas, el 35% de los que teletrabajan más de 3 días a la semana desean cambiar de casa antes de 2 años, cifra que asciende al 50% si hablamos de un periodo de 5 años según el informe de la citada constructora. En materia de digitalización los hogares españoles presentan un nivel de solo 3,6 sobre 10.

- 4) La pandemia ha impactado de forma sustancial en la demanda inmobiliaria y ha conseguido alterar la forma en la que el público busca casa. Durante el ejercicio 2020 el hecho de tener un espacio para teletrabajar y piscina, jardín o terraza eran razones de peso para los compradores potenciales a la hora de decantarse por una u otra vivienda. Según el observatorio de Aedas, se buscan viviendas en una zona tranquila, con una calidad constructiva elevada y con los elementos previamente citados. Como elementos irrenunciables se encuentran, la luz natural y una buena orientación, un salón amplio y una terraza o jardín.
- 5) En lo que al mercado de alquiler se refiere, sigue siendo un país donde el régimen de tenencia predominante es la de vivienda en propiedad. Nos acercamos a la media europea que es del 30% de tenencia en alquiler frente a un 23% en España. En apenas 11 años se incrementó en un 29%, pasando de tener una cuota del 13,6% en el año 2007 al 17,5% en el 2018.
- 6) El modelo de inversión BTR (build to rent) se revela como uno de los más atractivos. En un contexto de tipos de interés bajos y diferenciales de los bonos del estado cercanos a cero, esta modalidad de inversión ha cobrado gran popularidad, debido principalmente a que genera unos rendimientos atractivos frente a unos riesgos contenidos dado el claro cambio de tendencia sociodemográfica a favor del alquiler en un país históricamente ligado al régimen de tenencia en propiedad. Observamos que el mercado de alquiler tiende hacia la profesionalización cada vez más operadores profesionales invierten en los principales mercados nacionales con el objetivo de desarrollar

una oferta profesional asequible y dotada de servicios. Esta tendencia viene propiciada por la adopción de cada vez más hogares del alquiler como opción habitacional, debido en ocasiones al difícil acceso a la vivienda en propiedad o a la necesidad de movilidad en un mercado laboral tan cambiante y dinámico. Se prevé que cada vez sea más complicado el acceso a la vivienda y por ello suba la demanda de inmuebles de alquiler.

- 7) Hablando de las necesidades de financiación de inversores institucionales y/o promotores, hemos podido observar que poco a poco existen opciones y más especializadas a la financiación tradicional que en muchos casos es incapaz de adaptarse a las necesidades del promotor/inversor ya que es poco flexible y no adaptativa a un modelo de negocio ya de por sí complejo. Se espera que en el futuro esto sea más común y los proyectos tengan a su disposición un mercado de crédito más especializado y variado que compita entre sí para atraer las mejores oportunidades. Debido a la incertidumbre derivada de la pandemia, así como a las dificultades a las que se enfrentan para financiar los proyectos se observa como los promotores realizan rigurosos estudios de viabilidad contemplando el nivel de absorción de los mercados objetivo lo cual favorece la profesionalización del sector y redundan positivamente en el consumidor final. Debido al citado endurecimiento de las condiciones de crédito así como un cambio de demanda ya citado, se espera un aumento significativo de la cautela por parte de los promotores. Se van a posponer el lanzamiento de promociones, aunque estas ya tengan licencia.
- 8) España sigue siendo un país que atrae capital, si bien es cierto que el COVID-19 ha producido estragos imposibilitando la inversión extranjera, y limitando de forma extrema la posibilidad de generar rentas de los activos alquilados en régimen vacacional. La liquidez del mercado favorecerá la inversión en el inmobiliario ya que este país sigue siendo reconocido por su recuperación

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

económica y potencial de crecimiento en rentas frente a otros países. Debido a la baja existencia de agentes especializados en variedad de activos (residencial para alquiler, residencias de estudiantes... entre otros). Estos activos resultan atractivos debido a sus mayores rentabilidades, según afirma Rafael Bou, socio responsable del sector inmobiliario en PwC.

7. BIBLIOGRAFÍA

Publicaciones:

-Prados de la Escosura, L. (2017). Spanish Economic Growth, 1850-2015. Palgrave Studies in Economic History.

Documentos e informes:

-Aedas Homes. (julio 2021). Observatorio Aedas Homes. <https://aedashomes.com>. Recuperado el 1 de enero de 2021 en:

<https://www.aedashomes.com/dam/jcr:5b1c44cc-bdc9-46be-a870-d47a56b6d40a/Observatorio%20AEDAS%20Homes%20Julio%202021.pdf>

-Alves, P. y San Juan, L. Artículos Analíticos. (2021). Boletín Económico. El impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 sobre el mercado de la vivienda en España Banco de España. <https://bde.es>. Recuperado el 1 de agosto de 2021 de:

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/21/T2/Fich/be2102-art16.pdf>

-Banco de España. (2021). Los recursos del FMI frente a la crisis del covid-19. <https://bde.es>. Recuperado el 22 de agosto de 2021 de:

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/21/T3/Fich/be2103-art27.pdf>

-Banco de España. (2021). Nota informativa sobre la aplicación de las moratorias legislativas y sectoriales hasta el 31 de marzo 2021. Banco de España. <https://bde.es>. Recuperado el 10 de julio de 2021 de:

[Nota informativa sobre la aplicación de las moratorias legislativas y sectoriales hasta el 31 de marzo de 2021 \(bde.es\)](https://www.bde.es/contenidos/informacion/2021/07/10/Nota_informativa_sobre_la_aplicacion_de_las_moratorias_legislativas_y_sectoriales_hasta_el_31_de_marzo_de_2021_(bde.es))

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

-Banco de España (2008) Informe anual del banco de España 2007. <https://www.bde.es>

Recuperado el 2 de Febrero de 2022 de:

<https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/07/Fic/inf2007.pdf>

-Banco de España (2009) Informe anual del banco de España 2008. <https://www.bde.es>.

Recuperado el 2 de febrero de 2021 de:

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/08/inf2008.pdf>

-Banco de España. (2021). Informe anual del Banco de España 2020. <https://bde.es>.

Recuperado el 11 de agosto de 2021:

https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/20/Fich/InfAnual_2020.pdf

-Bolsas y Mercados España (2020). Informe de Mercado resumen del año 2020.

<https://bolsasymercados.es>. Recuperado el 10 de agosto de 2021 de:

<https://www.bolsasymercados.es/esp/Estudios-Publicaciones/Informe-Mercado/Resumen2020>

-CBRE. (2021). Claves del mercado residencial en España, Nacionales y principales mercados 2020. <https://cbre.es>. Recuperado el 10 de septiembre de 2021:

<https://www.cbre.es/es-es/research-and-reports/insights/articulos/claves-del-mercado-residencial-2021#form>

-CBRE. (2021). -I Jornada CBRE Multifamily. <https://cbre.com>. Recuperado el 18 de septiembre de 2021:

https://img06.en25.com/Web/CBRERealEstateSA/%7B7875e8f1-16eb-49ea-823c-89532302a603%7D_I_Jornada_Multifamily-sin-provincias.pdf

-Colliers International. (2020). El sector residencial en España 2020. <http://colliers.com>. Recuperado el 15 de septiembre de 2021:

<http://sector-residencial-informe-colliers.4f9e.brandcast.io/>

-Instituto Nacional de Estadística. (2021). Contabilidad Nacional Trimestral de España: principales agregados segundo trimestre de 2021. <https://ine.es>. Recuperado el 15 de septiembre de 2021:

<https://www.ine.es/daco/daco42/daco4214/cntr0221.pdf>

-Instituto Nacional de Estadística. (2020). Encuesta continua de Hogares de 2020. <https://ine.es>. Recuperado el 16 de agosto de 2021:

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

-Instituto Nacional de Estadística. (2021). Indicador de Confianza Empresarial (ICE) Módulo de Opinión sobre el Impacto de la COVID-19 Segundo semestre de 2020 y primer semestre de 2021. <https://ine.es>. Recuperado el 1 de enero de 2022 de:

https://www.ine.es/daco/daco42/ice/ice_mod_covid_0121.pdf

-Servihabitad. (2021). Mercado residencial en España 2020. <https://serbihabitat.com>. Recuperado el 1 de agosto de 2021 de:

https://www.servihabitat.com/documents/15601896/15738502/Servihabitat_Informe_Mercado_Residencial_IX.pdf/16d4b106-c5cc-13a4-2612-8a5f6ac47c8b

Artículos de prensa:

-BBVA. (14 junio de 2021). El teletrabajo se multiplicó por 7 en España en 2020 <https://bbva.com>. Recuperado el 1 de enero de 2022 de:

<https://www.bbva.com/es/el-teletrabajo-se-multiplico-por-siete-en-espana-en-2020/>

-Belinchón, F. (26 de Julio 2021). “Build to rent”: la corriente de alquiler se expande en España. CincoDías. <https://cincodias.elpais.com>. Recuperado el 11 de julio de 2021

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/07/13/economia/1626180428_643181.html

-Calavia, M. (26 de enero de 2009) 2008, el año en que estalló la burbuja inmobiliaria. CincoDías. <https://cincodias.elpais.com>. Recuperado el 15 de julio de 2021 de:

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2009/01/24/finanzas_personales/1233041731_850215.html

-Cattlin, B. (28 de enero 2020). ¿Cuáles son los principales indicadores macroeconómicos que deben tener en cuenta? IG. <https://ig.com>. Recuperado de:

<https://www.ig.com/es/estrategias-de-trading/-cuales-son-los-principales--indicadores-macroeconomicos-que-se-d-200117#information-banner-dismiss>

-Castelló, V. (12 de abril de 2021). El impacto de la crisis en las empresas españolas tras un año de pandemia. El País. <https://elpais.com>. Recuperado el 10 de julio de:

<https://elpais.com/economia/estar-donde-estes/2021-04-12/el-impacto-de-la-crisis-en-las-empresas-espanolas-tras-un-ano-de-pandemia.html>

-CBRE. (24 de febrero de 2021). El sector multifamily lidera la inversión en 2020 con más de 2.600 millones de euros. <https://noticias.cbre.es>. Recuperado el 2 de agosto de:

<https://noticias.cbre.es/el-sector-multifamily-lidera-la-inversion-en-2020-con-mas-de-2600-millones-de-euros/>

-De Barrón, I. (27 de marzo de 2008). Las señales de alarma por la crisis inmobiliaria y financiera se disparan. El país. <https://elpais.com>. Recuperado el 1 de julio de 2021 de:

https://elpais.com/diario/2008/03/27/economia/1206572401_850215.html

-Doncel. L. (16 de mayo de 2008) La caída del 72% en las ventas de pisos arrastra a las inmobiliarias. <https://elpais.com> . Recuperado el 2 de febrero de 2022 de: https://elpais.com/diario/2008/05/16/economia/1210888807_850215.html

-El Mundo. (28 de septiembre de 2006). Martinsa lanza una opa por Fadesa tras llegar a un acuerdo con la familia Jove. <https://www.elmundo.es>. Recuperado el 20 de julio de 2021 de:

<https://www.elmundo.es/mundodinero/2006/09/28/economia/1159430580.html>

-ElEconomista. (28 de enero 2021). El paro sube en 537.900 personas en 2020 y se destruyen 633.600 empleos, los peores datos desde 2012. <https://eleconomista.es>. Recuperado el 2 de julio de 2021 de:

<https://www.eleconomista.es/economia/noticias/11017392/01/21/El-paro-sube-en-527900-personas-en-2020-y-se-destruyen-622600-empleos-los-peores-datos-desde-2012.html>

-El Economista. (29 de enero de 2021) Caída histórica del PIB por el covid: la economía española se hunde un 11% en 2020 pero alargó la recuperación a final de año. <https://eleconomista.es> recuperado el 13 de julio de 2021 de:

<https://www.eleconomista.es/economia/noticias/11019886/01/21/El-PIB-registra-una-caida-historica-del-11-en-2020-por-el-covid-pese-crecer-un-04-en-el-cuarto-trimestre.html>

MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN ESPAÑA 2020

-Escribano, G. (14 de octubre 2020) La rentabilidad del bono español prolonga los recortes y baja a mínimos de un año. CincoDías. <https://cincodias.elpais.com>. Recuperado el 25 de julio de 2021 de:

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/10/14/mercados/1602667460_027793.html

-Fortuño, M. (12 de Julio 2017) Así han sido los últimos diez años del sector inmobiliario en España. El Blog Salmón. <https://elblogsalmon.com>. Recuperado el 3 de septiembre de 2021 de:

<https://www.elblogsalmon.com/sectores/asi-han-sido-los-ultimos-diez-anos-del-sector-inmobiliario-en-espana>

-Galdon, B. (6 de abril 2006) Renta Corporación debuta en Bolsa con una subida del 5,52%. CincoDías. <https://cincodias.elpais.com>. Recuperado el 10 de octubre de 2021 de:

https://www.cincodias.elpais.com/cincodias/2006/04/06/mercados/1144417631_850215.html

-Gomez, J. (23 de octubre de 2019) Forward Funding Agreement: Otra forma de financiar promociones inmobiliarias. BDO. <https://bdo.es>. Recuperado el 2 de julio de 2021 de:

<https://www.bdo.es/es-es/blogs/coordenadas-bdo/octubre-2019/financiar-promociones-inmobiliarias-forward-funding-agreements>

-Idealista (5 de mayo de 2020) Idealista lanza “virtual home staging” una sofisticada y revolucionaria manera de decorar digitalmente las casas. <https://idealista.com>. Recuperado el 2 de febrero de 2022 de:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/blog-de-idealista/2020/05/05/782354-idealista-lanza-virtual-home-staging-vhs-una-sofisticada-y-revolucionaria>

-López, J.F. (13 de mayo de 2019) Análisis: La evolución de la economía española en el siglo XXI. Economipedia. <https://economipedia.com>. recuperado el 2 de agosto de 2021 de:

<https://economipedia.com/actual/analisis-la-evolucion-de-la-economia-espanola-en-el-siglo-xxi.html>

-Nieves, V. (17 de febrero 2021) La deuda pública de España se dispara en 122.439 millones y alcanza el 117,1% del PIB, máximos de 118 años. ElEconomista.es. <https://eleconomista.es>. Recuperado el 1 de agosto de 2021 de:

<https://www.elconomista.es/economia/noticias/11054695/02/21/La-deuda-publica-de-Espana-se-disparo-en-122439-millones-en-2020-y-alcanza-el-1171-del-PIB-maximos-de-118-anos.html>

-Pastor, O. (18 de junio 2021) ¿Qué son y cuáles son los principales indicadores económicos? Rankia. <https://rankia.cl>. Recuperado el 1 de agosto de 2021 de:

<https://www.rankia.cl/blog/analisis-ipsa/3965571-que-son-cuales-principales-indicadores-economicos>

-Plaza, A. Oliveres, V. y Ordaz A. (11 de abril de 2021). Eldiario. <https://eldiario.es>. Recuperado el 29 de diciembre de 2021 de:

https://www.eldiario.es/economia/casa-espana-brecha-propietarios-e-inquilinos-comunidades_1_7392530.html

-Pérez Galdon, B. (16 de marzo de 2021) Cómo evolucionan los mercados tras un año con la COVID-19. CincoDías. <https://cincodias.es>. Recuperado el 9 de agosto de 2021 de:

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/03/15/extras/1615807792_627786.html

-Pérez, R. (14 de diciembre de 2020). Inflación y crisis: Los bajos precios se alían con la economía española. ABC. <https://abc.es>. Recuperado el 9 de septiembre de 2021 de:

https://www.abc.es/economia/abci-inflacion-y-crisis-bajos-precios-alian-economia-espanola-202012140138_noticia.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

-Podcast: Banco Sabadell (1 de marzo de 2021) La decisión de comprar una vivienda. Banco Sabadell. Recuperado el 8 de octubre de 2021:

https://www.ivoox.com/decision-comprar-vivienda-audios-mp3_rf_66132363_1.html

-PwC. (2021) Tendencias del sector Inmobiliario en Europa 2020. <https://pwc.es>. Recuperado el 7 de octubre de 2021:

<https://www.pwc.es/es/real-estate/tendencias-mercado-inmobiliario-2020.html>

-Tinsa. (26 de febrero, 2021) Las actividades constructoras e inmobiliarias representaron un 17% del PIB. <https://tinsa.es>. Recuperado el 1 de julio de 2021:

<https://www.tinsa.es/blog/tinsa/las-actividades-constructoras-e-inmobiliarias-representaron-un-17-del-pib/>

-Trincado, B. (24 de febrero de 2021). El precio de la vivienda cierra 2020 con una caída del 1,8% tras cinco años al alza. CincoDías. <https://cincodias.es>. Recuperado el 10 de octubre de 2021:

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/02/24/economia/1614174812_475731.html#:~:text=Seg%C3%BAn%20los%20datos%20actualizados%20este,3%20euros%20por%20metro%20cuadrado.

Páginas web:

-Epdata. (22 de diciembre de 2021). Compraventa de viviendas, datos sobre mercado inmobiliario <https://epdata.es>. Recuperado el 15 de noviembre de 2021 de: <https://www.epdata.es/datos/compra-venta-vivienda-mercado-inmobiliario-datos-hoy/29/espana/106>

-Expansión.Datosmacro.com. (2020) PIB de España – Producto Interior Bruto. <https://datosmacro.expansion.com>. Recuperado el 15 de noviembre de 2021 de: <https://datosmacro.expansion.com/pib/espana?anio=2020#:~:text=El%20PIB%20cae%20un%2010,€>

-Fomento. (2021). Visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos técnico: <https://fomento.gob.es>. Recuperado el 17 de noviembre de 2021 de: <https://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000>

-Inflation.eu. (2020). Inflación de España en 2020. <https://inflation.eu>. Recuperado el 17 de noviembre de: <https://www.inflation.eu/es/tasas-de-inflacion/espana/inflacion-historica/ipc-inflacion-espana-2020.aspx>

-Sareb. (2021). Quienes somos <https://sareb.es>. Recuperado el 9 de septiembre de 2021 de: <https://www.sareb.es/nosotros/quienes-somos/>

-Tinsa. (2020). El precio de la vivienda en España <https://tinsa.es>. Recuperado el 8 de octubre de 2021 de:

<https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>