



Balance del Mercado Inmobiliario España 2019/2020

Actualizado después de Covid-19
con predicciones a 2021

Introducción

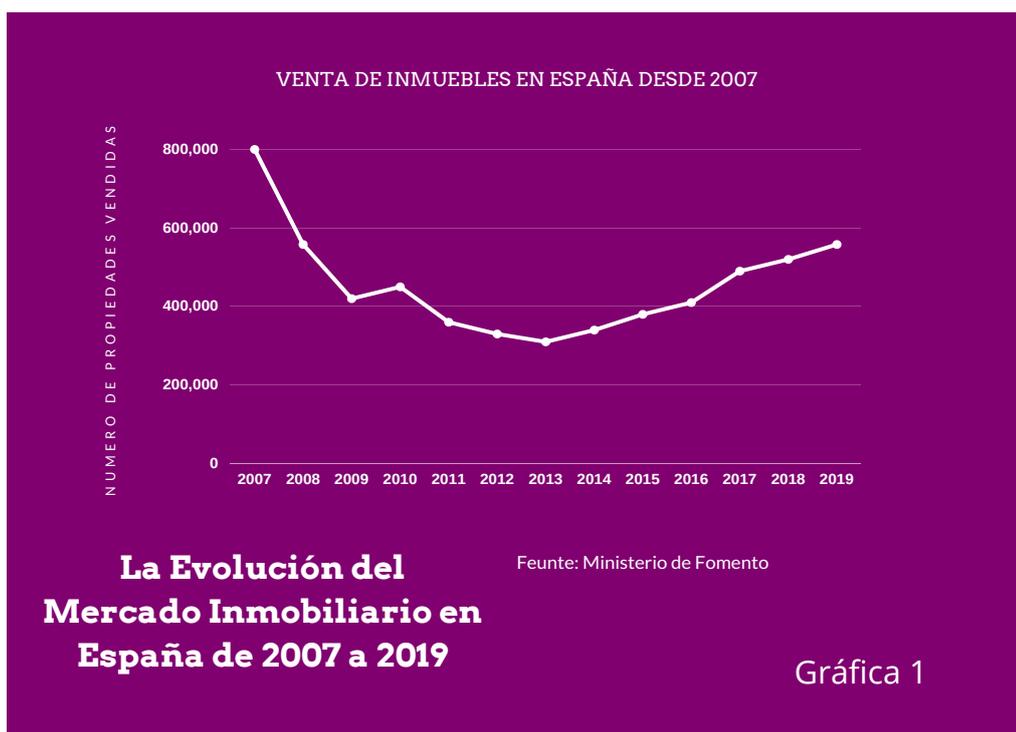
Después de cinco años de crecimiento moderado pero sostenido y los efectos de la pandemia global reciente de COVID-19, quienes nos dedicamos al sector inmobiliario en toda España, debemos pensar qué es lo que el futuro le presentará tanto a los vendedores como a los compradores españoles.

Para ello, nuestra propuesta es simple. A pocos días de finalizar este año queremos acercarte un informe detallado de la coyuntura del mercado inmobiliario de España en 2019, con proyecciones para el 2020 y 2021. Pero, antes que eso, y para poder analizar concienzudamente los datos, te animamos a repasar la historia reciente (de los últimos cinco años) del sector inmobiliario español.

Tras la debacle de 2012 que dejó el precio de las propiedades tirado en el suelo, el mercado inmobiliario se recuperó, paulatinamente,

a un ritmo lento pero continuado. Así, año tras año y, en especial, desde 2015, no solo evidenció una muy buena salud sino, además, un crecimiento incesante que pocos expertos del mercado y casi ningún economista auguraban.

Partiendo de la referencia más cercana, el 2019 fue un año en el que las ventas ascendieron un 11 % respecto del año anterior. Más concretamente, y según datos contribuidos por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el número de viviendas vendidas ascendió a 557.919 (sin incluir las viviendas de protección oficial -VPO-). De esta manera se igualó la cifra obtenida en 2008, nada más y nada menos, lo que da cuenta de una recuperación auténtica con pilares sólidos (gráfica 1).



Pero hay un dato más importante que este: el porcentaje de compradores extranjeros batió récords (gráfica 2) en el 2018 alcanzando el 12 % del volumen total. No obstante, en 2019 vimos la primera disminución en las compras extranjeras, lo cual pudo deberse a la incertidumbre de nuestros compradores ingleses debido al Brexit. Esta incertidumbre en particular comenzará a desaparecer ahora que el Reino Unido efectivamente se desvinculó de la Unión Europea.

Como advertirás, la reciente evolución del mercado inmobiliario en España explica, de alguna manera, el avance continuo que ha tenido (y mantenido) y cómo esperamos que éste progreso se convierta en la resiliencia necesaria para ayudar a que el mercado pueda resurgir de estos tiempos tan difíciles en los que se encuentra debido a la pandemia por el coronavirus, lo cual intentaremos revelar en este reporte.



Compraventas:

Niveles actuales de ventas en el mercado inmobiliario de España

La compraventa de viviendas en 2019 sufrió un “parate” significativo, casi a mediados del año. La falta de gobierno y la espera de una nueva Ley de Hipotecas fueron los factores determinantes de cierta detención notoria dentro del sector. Ello, con el paso de los meses, dejó de observarse. La nueva Ley Hipotecaria calmó las aguas y las elecciones hicieron lo propio. Los particulares e inversores corporativos dejaron de reparar en tales cuestiones y se lanzaron finalmente a la compra de propiedades, culminando así un año, mayormente, positivo. Si a ello se suma que los sectores medios accedieron a la financiación después de muchos años de espera, los resultados terminan siendo optimistas desde donde se los mire.

Otro cambio que se advirtió en 2019, fue que la inversión en propiedades viró de la opción de compra para alquiler turístico hacia la compra para el disfrute propio. La proliferación de alquileres temporales al estilo Airbnb han desmotivado la compra para estos fines, pero España sigue ofreciendo zonas muy interesantes para segunda vivienda destinada al ocio y el tiempo libre de personas mayores de 50 años, cuyo poder adquisitivo y estilo de vida permite vivir una parte del año en la gran ciudad y otra en un sitio más relajado y cien por cien diferente.

El mercado inmobiliario en la costa continuó su crecimiento con venta de propiedades de tipo vacacional, principal atractivo de los inversores extranjeros. A ello nos referiremos en los próximos dos apartados de este informe.

No obstante, luego de un buen comienzo a principios del 2020, la pandemia por coronavirus golpeó fuerte y, debido a que las personas no podían viajar al extranjero ni incluso dentro de España, la cuarentena se encargó de frenar cualquier operación de venta. Sin embargo, en las semanas siguientes al peor momento de la pandemia, la confianza comenzó a brotar nuevamente ya que los agentes inmobiliarios y los sitios web de propiedades comenzaron a notar un incremento de visitas por parte de compradores interesados. Luego, a mediados de mayo, cuando el mercado inmobiliario oficialmente reabrió, se pudo salir del retraso en las ventas y se lograron concretar aquellas que fueron realizadas por medio de visitas virtuales durante la cuarentena. Estos dos factores ayudaron a transmitir esperanzas para el futuro.



El mercado inmobiliario en la Costa del Sol

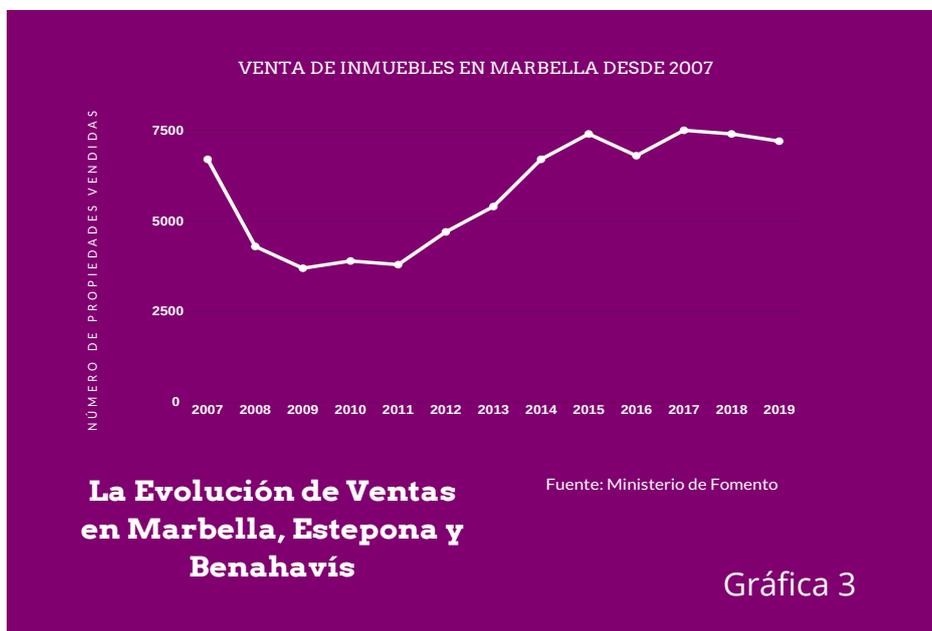
Con puntos clave como Marbella, auténtico paraíso del turismo residencial, la Costa del Sol reúne propiedades de alta calidad (de diversas categorías), destinadas a la venta y al alquiler de corta y larga temporada.

Si nos referimos a las viviendas en alquiler, el precio de estas en Marbella, por ejemplo, tiene un precio elevado que asciende a los €22 el metro cuadrado y que se considera uno de los más altos a nivel nacional. Marbella, sin lugar a duda, se convierte, así, en una inagotable fuente de propiedades residenciales en alquiler, actividad que no se detuvo en 2019 y que promete seguir su tendencia alcista durante 2020.

Este fenómeno ha aumentado, en simultáneo, la venta de inmuebles en la zona. Debido a que Marbella atrae turistas de alto poder adquisitivo que, enamorados de la ciudad y alojados en hoteles o casas alquiladas, deciden invertir en la localidad para una residencia vacacional o habitual rodeada de lujos y bienestar. Como se indicó anteriormente, en 2018 el promedio nacional de ventas de propiedades en toda España coincidió con el de 2008, pero aún está lejos de los niveles

anteriores a la crisis, no obstante, las ventas dentro del Triángulo Dorado de Marbella aumentaron de forma rápida y entre 2015 y 2019 alcanzaron su nivel histórico más alto. (Ver Gráfica 3 en comparación con Gráfica 2, página 2).

Definitivamente, el turismo es un elemento decisivo en la situación actual del mercado inmobiliario en la Costa del Sol. El aeropuerto de Málaga, días antes de terminar el 2019, ha superado los 19 millones de viajeros registrados en 2018. Allí llegan ciudadanos de 131 destinos diferentes que, atraídos por el clima, la gente y el estilo de vida, se convierten en potenciales compradores de viviendas en zonas como Marbella, San Pedro de Alcántara o la misma ciudad de Málaga. A este fenómeno se añade el hecho, de que las grandes cadenas hoteleras están ampliando sus instalaciones o desembarcando en la Costa del Sol, con propuestas de alojamiento de alta calidad y precio, propiciando así la llegada de turistas de alta categoría a zonas como Málaga centro, Benalmádena, Marbella o Estepona. Ello conforma un círculo virtuoso que se mantendrá una vez que el mercado se haya estabilizado nuevamente.





Situación del mercado inmobiliario en Malaga

Si hablamos de Málaga, hay que decir que se trata de una provincia floreciente y que su ciudad capital resulta sorprendente por donde se la mire. Además de atraer nuevo turismo cada año, cautiva a inversores de todo el mundo. Ello explica por qué algunas regiones de España se están recuperando todavía de las consecuencias de la crisis y otras, como esta están en su rato más promisorio. Verdaderamente, como provincia y como ciudad capital con centros satélites muy fuertes, se podría decir que el mercado inmobiliario de Malaga está en su mejor momento. No por casualidad, su mercado inmobiliario ocupa, desde hace años, el podio de los principales y más dinámicos de España.



Vale la pena destacar que las zonas consolidadas, tales como Marbella o Málaga capital, están tocando su “techo” o límite de crecimiento debido, en gran parte, a la falta de terreno apto para nueva construcción. Estas zonas están abriendo paso a otras, hasta hoy en crecimiento y en constante expansión como la Cala de Mijas, la Nueva Milla de Oro, Marbella Este o Estepona Oeste. En estos sitios, que están gozando de muy buena prensa, no solo hay terrenos disponibles, sino que, por fortuna, los Ayuntamientos están impulsando el crecimiento, otorgando licencias de obras en tiempo récord.

Precios:

Efectos de la coyuntura del mercado sobre los precios y la oferta de la propiedad

El precio de las viviendas en 2018 ascendió, por quinto año consecutivo, un 6 %, alcanzando cifras similares a las de 2007. Resta mucho por hacer para que los precios se igualen a los anteriores a la última gran crisis del mercado inmobiliario, aunque puede que nunca lo hagan. Ello, pese a que suene como un mal pronóstico, es una buena nueva. ¿Por qué? La existencia de precios más realistas ayudará a estimular un mercado favorable y próspero, ya que, de cierta manera, los precios en España se han inflado en demasía, lo cual genera un ciclo largo de ventas que causa que algunas propiedades se encuentren en el mercado por años. De hecho, la oferta ha aumentado y los precios también, por lo que un comprador con un determinado presupuesto buscará y buscará sin encontrar ninguna alternativa viable, o decidirá esperar a que los precios disminuyan mágicamente, lo cual nunca termina sucediendo. Por eso

es esencial que los agentes inmobiliarios asesoren a sus clientes para que publiquen sus propiedades al precio de la valuación en lugar del precio que quisieran obtener por la propiedad.

Entonces, ¿cuál será el impacto del coronavirus en los precios de las propiedades? Por ahora, más allá del descenso en la demanda durante la crisis, los precios no se han caído ya que el interés de los compradores parece haberse recuperado más rápido de lo que podía imaginarse. A mediano plazo, algunos agentes inmobiliarios predicen que los precios no caerán más de un 5%, por lo que, considerando que los precios de las propiedades se habían incrementado un 3% en la provincia de Málaga durante el primer trimestre de 2020 (de acuerdo con el índice de mercados locales Tinsa), no deberían alejarse mucho de lo que fueron en 2019.



Tipos de propiedades:

¿Qué tipos de propiedades tienen más demanda?

En líneas generales, tras los síntomas de recuperación del sector inmobiliario a partir de 2015, la demanda se tornó algo más sofisticada. Los compradores dejaron de colocar la lupa únicamente sobre el precio de venta de las propiedades y volvieron a poner especial énfasis en cuestiones tales como el estilo moderno, el confort, la calidad de los acabados y la tecnología aplicada a la construcción. Ello indicó que, evidentemente, el mercado había virado el rumbo y se había transformado notablemente en toda España y, muy especialmente, en Madrid, Barcelona, la Costa del Sol y Valencia, donde las propiedades tienden a ser de calidad y diseño superiores.

Por otra parte, la reventa de propiedades de segunda mano, durante 2019, se recuperó, mayormente, gracias a que la banca española volvió a “abrir el grifo” de los créditos hipotecarios. Lo que, sin duda, hizo posible el acceso a la vivienda de muchas familias, que, hasta ahora, no podían pensar en otra cosa más que en alquilar un piso a la altura de su bolsillo. Asimismo, muchos compradores de nuevas promociones se han volcado al mercado inmobiliario de reventa, que ofrece un mejor precio por metro cuadrado y que, en los últimos años, ha tendido a la remodelación y puesta en valor, factores que han “motorizado” la venta de inmuebles de más de 20 años de antigüedad y más.

Por supuesto que las obras de nueva construcción no detienen su crecimiento. En la Costa del Sol, por ejemplo, donde todavía resta mucho terreno apto para la construcción. Allí, en el denominado Triángulo

de Oro integrado por Marbella, Estepona y Benahavís, las nuevas propuestas y promociones crecen como setas. Según datos proporcionados por el Colegio de Arquitectos de Málaga, en 2018 Marbella registró 587 nuevos proyectos de viviendas (252 en 2017) y Estepona 1.107 (800 el año anterior).

Otro de los factores que está afectando positivamente el lanzamiento de nuevas promociones al mercado, es el otorgamiento de licencias de obra, en tiempos bastante más reducidos que antaño. En Marbella, por ejemplo, esos tiempos eran tan amplios, que ponían en riesgo el proyecto inmobiliario y, por añadidura, también hacía que el producto inmobiliario propiamente dicho perdiera interés a los ojos de los compradores.

Incluso ahora, tras la pandemia, el interés por comprar construcciones nuevas y sobre plano ha aumentado gracias a la ayuda del gobierno para la promoción de nueva vivienda y a las opciones flexibles de pago a través de depósitos que ofrecen los promotores.



Compradores:

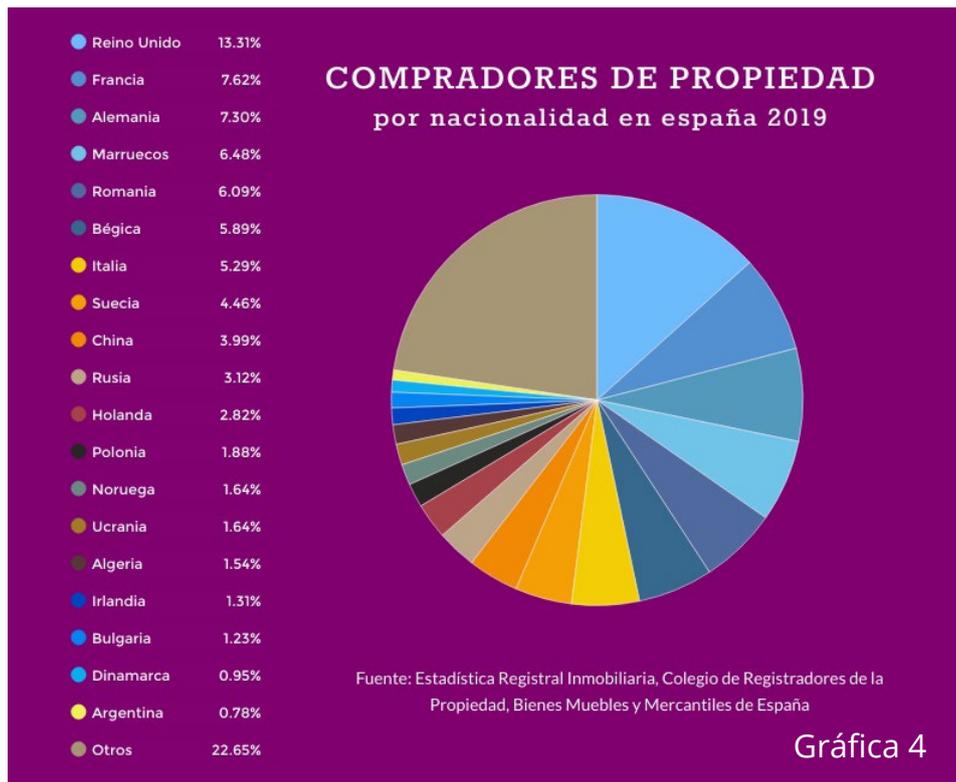
Perfil del comprador promedio en España

El perfil del comprador español de propiedades promedio es el de un ciudadano de entre 25 y 45 años con contrato laboral indefinido. Es quien compra una vivienda para residir en ella y precisa para lograrlo una hipoteca.

Si hablamos en concreto del comprador foráneo, la cuestión es otra. En 2018, como ya te hemos indicado, el 12 % de los compradores de viviendas en España fueron extranjeros. Lideran el podio los ciudadanos del Reino Unido (13 %), seguidos de los franceses y alemanes (7%), los maruecos y los rumanos (6%), y los belgícos y los italianos (5%). Específicamente en Andalucía, los compradores extranjeros en 2018 representaron un 13 % del total y los ingleses un 22 % del total de extranjeros

que adquirieron vivienda en nuestro país. ¿Y qué decir de Málaga? Esta capital, que con su puesta en valor ha aumentado el precio real de las propiedades, registró un 28 % de compradores foráneos el año pasado.

¿Qué podrás advertir? Que el mercado británico es muy importante en toda España y, más específicamente, en la Costa del Sol. Pero atención, a consecuencia del Brexit, el nivel de compra de ciudadanos del Reino Unido ha bajado lenta pero considerablemente. En especial, los potenciales compradores de viviendas con un valor aproximado de €800.000. Habrá que seguir aguardando las posibles sacudidas de este año y cómo impresiona el “efecto incertidumbre”, sobre los planes futuros de los posibles compradores de casas y pisos en España.



¿Qué sigue?

Tendencias y predicciones para 2020 y 2021

En estos tiempos sin precedente, aún teniendo un análisis completo y detallado de los datos proporcionados por el mercado inmobiliario en España en los últimos 5 años, es muy difícil predecir con alguna certeza qué ocurrirá en los meses que vienen, o en el año próximo o más adelante.

Sin embargo, tal como se reveló en este reporte, hasta el inicio de 2020, el mercado inmobiliario español ha experimentado un crecimiento sostenido y medible en el que

tanto los precios de las casas como las ventas han crecido constantemente en todo el país. Además, como la Costa del Sol y Marbella han probado ser la zona más resiliente de España, tal vez incluso de Europa, debido a su turismo, a los parajes tan buscados y a los centros turísticos, pensamos que el mercado de las propiedades locales tiene las probabilidades más altas de salir adelante de esta crisis y de estabilizarse mucho antes de lo que uno podría pensar.

Es evidente que el 2020 registrará un descenso en las transacciones de propiedades como resultado del COVID-19 y está claro que no podemos predecir si habrá o no otro brote, pero si la situación actual permanece y tanto el interés en línea como la venta de propiedades continúan creciendo como lo han hecho desde la reapertura del mercado, esperamos que para el 2021 el mercado regrese totalmente a la normalidad y que los niveles retornen a aquellos del 2019.





CONTÁCTENOS

TELÉFONO: + 34 951 56 05 11

WEB: sunandgolfproperties.com

EMAIL: info@sunandgolfproperties.com

DIRECCIÓN: Rosemary 3 Nuevo Rosario, Planta 1(C. C. El Rosario),
29604, Marbella, Malaga

