

INFORME TRIMESTRAL

situación inmobiliaria

ESPAÑA 1T2017



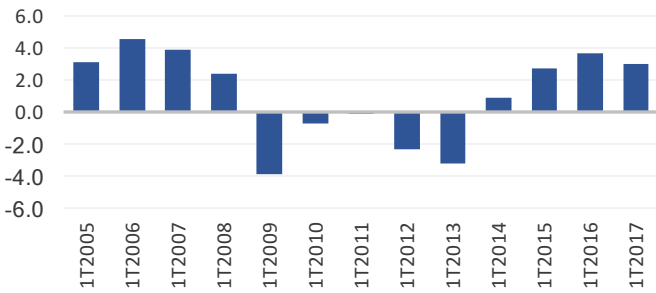
Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

www.e-inmsa.com

La economía crecerá un 2,7% en 2017

La economía española siguió evolucionando muy positivamente en los tres primeros meses del año. El crecimiento respecto al mismo trimestre del año anterior se sitúa en el 3,0%. Hubo un buen comportamiento de la inversión y de los flujos comerciales hacia el exterior.

España: Tasa PIB Variación Anual

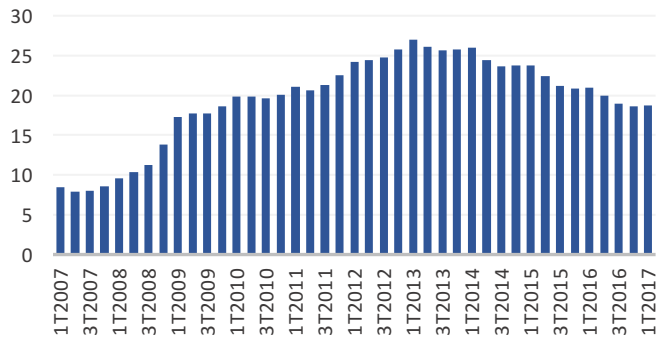


Fuente: INE

El índice de paro continua estable

La tasa de paro sube apenas 0.12% en el primer trimestre del año 2017, y se sitúa en el 18,75%. En los 12 últimos meses esta tasa ha descendido en 2,25%. Los meses de enero, febrero y marzo no suelen ser buenos para la creación de empleo, además expertos aseguran que el retraso de la Semana Santa, que este año se ha celebrado en abril, se ha hecho notar en los datos de la Encuesta de Población Activa. Pese a todo se mantiene la tendencia positiva del mercado laboral.

España: Tasa de Paro Trimestral

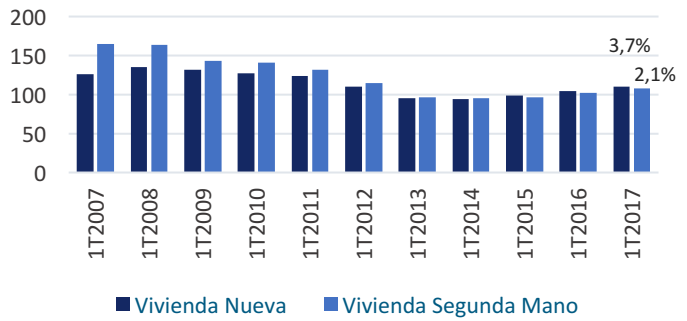


Fuente: INE

El IPV general sube casi 2,5% respecto al trimestre anterior

La variación trimestral del Índice de Precio de la Vivienda General (IPV) en el 1T2017 es del 2,3%. Por tipo residencial, los precios de la vivienda nueva suben un 3,7% entre el 1T2017 y el 4T2016, y los precios de la vivienda de segunda mano aumentan un 2,1% en este mismo período. Por comunidades tenemos que se presentan tasas positivas generalizadas, donde Madrid, Cataluña y País Vasco registran los mayores aumentos, del 4,4%, 2,9% y 2,5%, respectivamente, y los menores incrementos respecto al trimestre anterior se producen en Asturias, Región de Murcia y Cantabria, con subidas del 0,3%, 0,3% y 0,6%, respectivamente.

España: IPV Tasa Trimestral y % Variación Trimestral

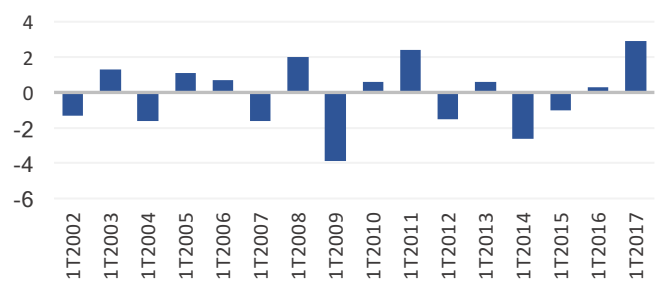


Fuente: INE

El repunte de la inflación genera presión sobre la política monetaria

El aumento de la inflación en la UEM (Unión Económica y Monetaria Europea) puede llevar a un punto de inflexión en la política monetaria, de particular importancia para una economía como la española. Sin embargo, la aceleración de la actividad mundial, un precio del petróleo todavía por debajo del promedio de los últimos 3 años, el tono expansivo de la política monetaria, y el impacto de las reformas implementadas durante los últimos años deberían de ser suficientes para continuar reduciendo algunos de los desequilibrios que aún presenta la economía española.

España: Inflación Variación Intertrimestral en %

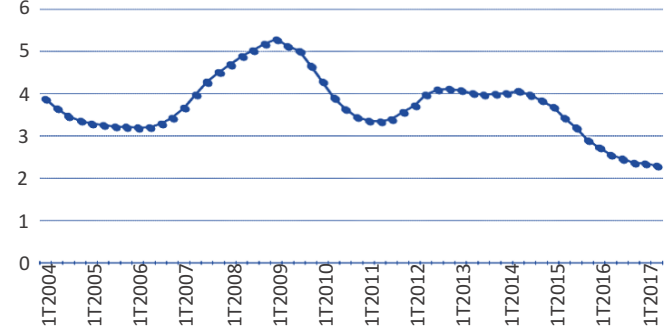


Fuente: La Caixa Research

Al alza concesión de créditos hipotecarios

La vivienda usada sigue siendo la gran protagonista alcanzando el 81,98% de las compraventas del 1T2017. La vivienda nueva, a pesar de su menor peso (18,02%), también se ha incrementado un 0,82% con respecto al pasado trimestre. Por su parte el tipo medio de interés fue del 2,29%, presentando un descenso de 0,08% respecto al 4T2016, lo que supone una importante mejora desde el punto de vista de la accesibilidad.

España: Tipos de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %



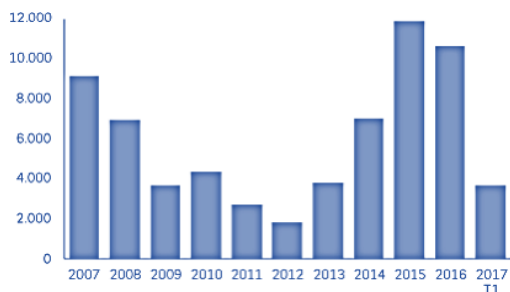
Fuente: INE

SITUACIÓN INMOBILIARIA

Continúa la inercia de inversión de los dos últimos años

El volumen invertido de forma directa en el inmobiliario terciario español (oficinas, retail, hotel, logístico y portfolios residenciales) alcanzó los 3.380MM€ en el 1T2017, situándose por encima de la media anual del 2009 al 2013, y aumentando un 27,5% respecto al mismo trimestre del año 2016 y un 16% respecto al 1T2015. El capital estadounidense sigue fluyendo hacia el inmobiliario español, siendo el protagonista en el 1T2017, superando incluso al capital nacional. Los fondos por su parte siguen liderando las inversiones, siendo los responsables del 50% del volumen total de inversión en este primer trimestre.

España: Evolución del Volumen de Inversión en MM€

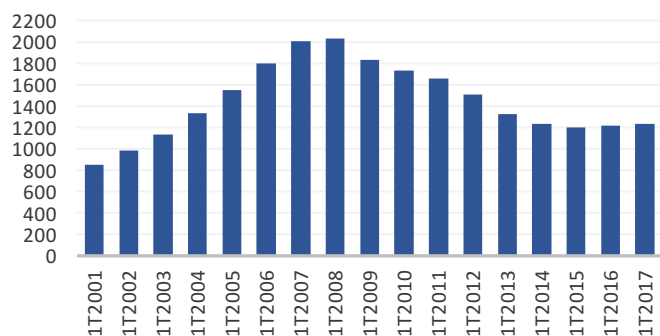


Fuente: BNP Paribas

El valor medio de la vivienda incrementó un 1,8% intertrimestral

Con 1.237€/m² de valor medio, la vivienda recupera el nivel de precios del primer trimestre de 2014. Por primera vez en tres años, el ajuste a la baja acumulado desde máximos en 2007 desciende del 40% a nivel nacional y se sitúa en 39,6%. El mercado sigue caracterizado por una recuperación selectiva y heterogénea, en la que conviven mercados que muestran un claro recorrido al alza con otros donde aún no ha finalizado el ajuste de precios.

España: Precio Medio Venta Residencial en €/M² Intertrimestral



Fuente: Tinsa

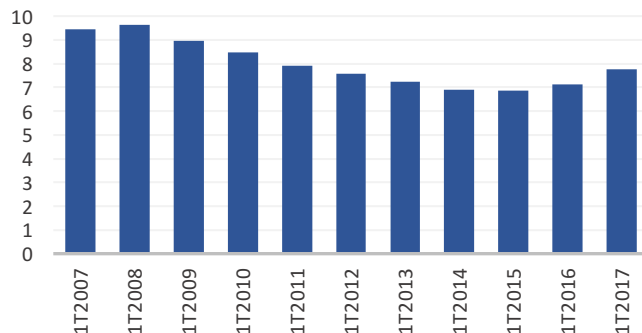
El alquiler residencial aumenta un 8,8%

El alquiler ha experimentado un fuerte incremento de precio en el último año, alcanzando este primer trimestre una variación de 8,8% respecto al mismo trimestre del 2016.

Sin embargo las rentas aún no han llegado al precio que marcaron su punto máximo hace ahora diez años.

El motivo del aumento del alquiler residencial lo encontramos en un cambio de paradigma en el sector, que ha convertido el alquiler en la principal opción de vivienda para un gran porcentaje de españoles. La previsión para los próximos meses, basados en datos actuales, indica que según vaya mejorando la economía y aumente la creación de empleo los precios del alquiler podrían continuar subiendo.

España: Precio Medio Alquiler Residencial en €/M² Intertrimestral

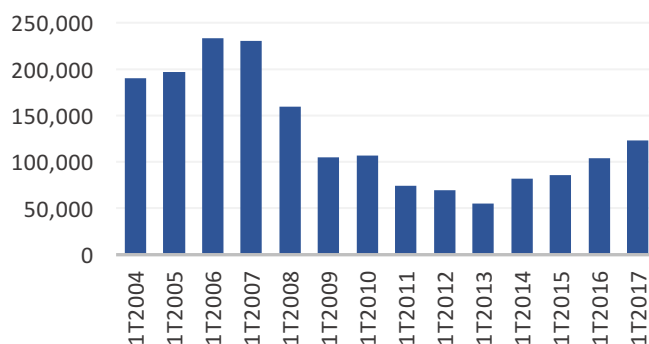


Fuente: Fotocasa

Compraventa residencial acelera con un incremento mayor al 18%

La transmisión de viviendas en el 1T2017 registró la mejor cifra de los últimos seis años, con 122.787 transacciones según el Ministerio de Fomento, situación empujada especialmente por el segmento de viviendas de segunda mano, que recupera los niveles de ventas previos a la crisis. Solo en el mes de marzo se registró un aumento de las compraventas residenciales mayor al 26% interanual, superando la barrera de las 40.000 operaciones.

España: Número de Transacciones Residenciales



Fuente: Ministerio de Fomento

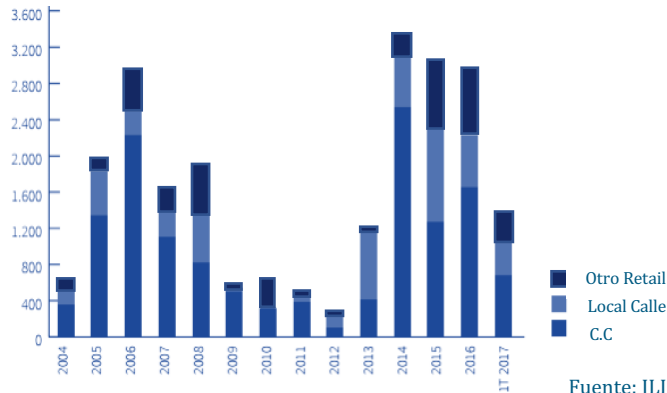
MERCADO DE INVERSIÓN

Fuente presión inversora en Retail

Los Centro Comerciales han sido los claros ganadores de inversión en el 1T2017. La Robustez del consumo privado está provocando que los inversores centren su atención en este sector. Junto a la mejora de los indicadores macroeconómicos españoles, los índices de afluencias interanuales (Shoppertrak) en España muestran un incremento del 2,6% en Marzo, lo que fomenta una mayor actividad comercial.

El mayor dinamismo del mercado de ocupación se refleja en un incremento de las rentas prime del sector de retail. El mercado de inversión sigue en auge con más de 1.300MM€ en operaciones, manteniendo la presión a la baja de las rentabilidades.

España: Evolución de Inversión en Retail en MM€



Fuente: JLL

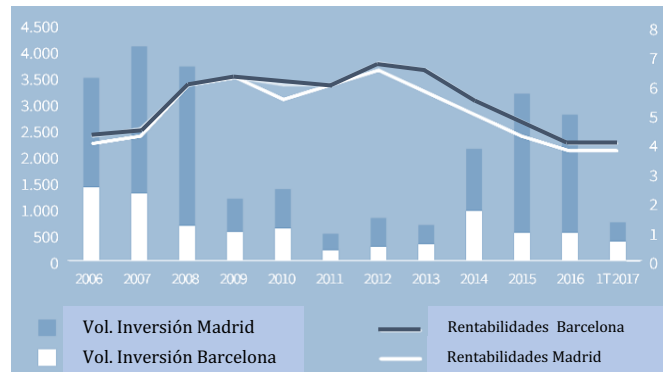
Mercado de oficinas en auge

El volumen transaccionado en el mercado de oficinas de España entre enero y marzo rozó los 826MM€, lo que supone más del doble de la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior y casi el 30% de la cifra anual de 2016.

La significativa presencia de activos transaccionados en el mercado de Barcelona ha elevado considerablemente su participación en el total nacional, pasando del 20% desde 2014 al 59% en el 1T2017.

En el caso de Madrid, el mercado de oficinas ha registrado un volumen de inversión alrededor de los 370MM€, y a pesar de que la actividad inversora del trimestre se ha centrado en Barcelona, en la comparativa interanual, el volumen de inversión de la capital ha incrementado un 46%.

Madrid/Barcelona: Volumen de Inversión en Oficinas en Miles € y Rentabilidad en %



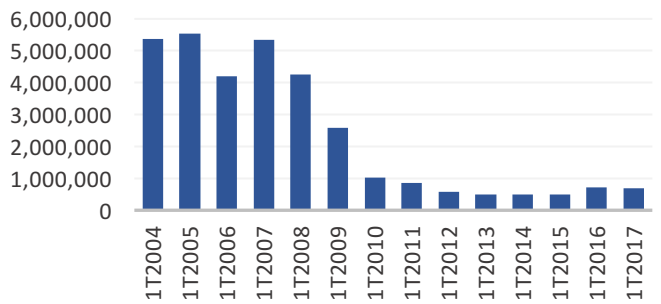
Fuente: JLL

El mercado de terrenos continúa en alza

El precio de terrenos urbanos en 2016 sufrió una subida interanual del 13%. Se espera que esta tendencia en este nuevo ciclo, en general, modere sus incrementos. De esta forma, la moderación en el alza de precios del terreno urbano es una buena noticia para el sector, no obstante, existen zonas concretas donde la fuerte competencia y la presión compradora continúan produciendo fuertes incrementos en el precio del terreno.

Para este primer trimestre del año el volumen total de inversión en terrenos, según el Ministerio de Fomento, fue de poco más de 682MM€.

España: Inversión en Terrenos Urbanos en Miles €

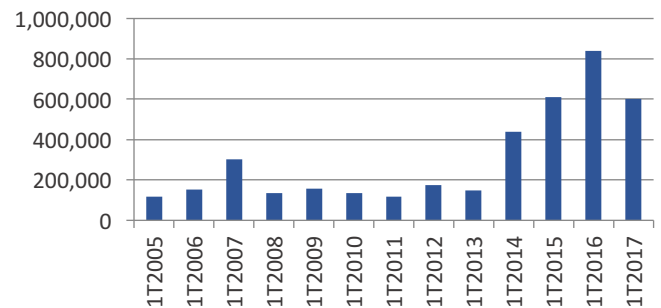


Fuente: Ministerio de Fomento

Fortaleza de la inversión extranjera

Fuerte flujo de capital desde Estados Unidos que se sigue canalizando hacia el inmobiliario español, abarcando en el 1T2017 el 36% del total del volumen de inversión. Por su parte, los fondos mantienen el ritmo del 2016 siendo responsables del 50% del volumen total en este primer trimestre del año, que cierra con más de 603MM€ según datos del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en Miles €



Fuente: DataInVex (MINECO)

Conclusiones

Las presiones hacia a la suba de precios de los activos inmobiliarios continuará, según apuntan los expertos. Paralelamente se prevé que la economía española se siga expandiendo y continúe la creación de empleo. En cuanto a los tipos de interés se estima que se mantendrán bajos debido a la abundante liquidez de los mercados financieros, lo que se traduce en facilidades para la obtención de créditos y por consiguiente aumento de las compraventas de activos inmobiliarios.

AVISO LEGAL

El contenido de este documento fue creado por INMSA y es únicamente para su uso e información general. Este es un documento confidencial, diseñado y desarrollado para proveer información preliminar y resumida sobre las oportunidades de inversión en el mercado español, y no puede ser usado con ningún otro propósito.

Este documento ha sido preparado exclusivamente con fines informativos, no puede ser reenviado, distribuido ni reproducido en ninguna forma. Toda infracción a lo anterior, sea en relación con todo o parte de este documento, constituirá una violación de las leyes aplicables en (1) Estados Unidos de América y (2) otras jurisdicciones en las cuales INMSA desarrolle actividades y/o se presente este documento.

Ni INMSA ni sus filiales, o empresas vinculadas, hacen declaración o dan garantía alguna, expresa o tácita, sobre la exactitud o integridad de la información contenida en este documento, y nada de lo contenido en este documento será considerado como una promesa o declaración en relación con el desempeño pasado o futuro. La información aquí contenida incluye estimados y proyecciones e involucra elementos significativos de análisis y juicio subjetivo. No hacemos declaraciones en relación con la exactitud de tales estimados o proyecciones y ni INMSA ni sus filiales, o empresas vinculadas, han verificado en forma independiente esa información. A todo destinatario de este documento se le insta a que realice su propio análisis independiente.

Los datos económicos y de mercado contenidos en este documento han sido obtenidos de fuentes que consideramos confiables. Mientras INMSA no duda de la veracidad de dichos datos, no se han verificado, y no hace ninguna declaración ni da garantía alguna en relación con ellos.