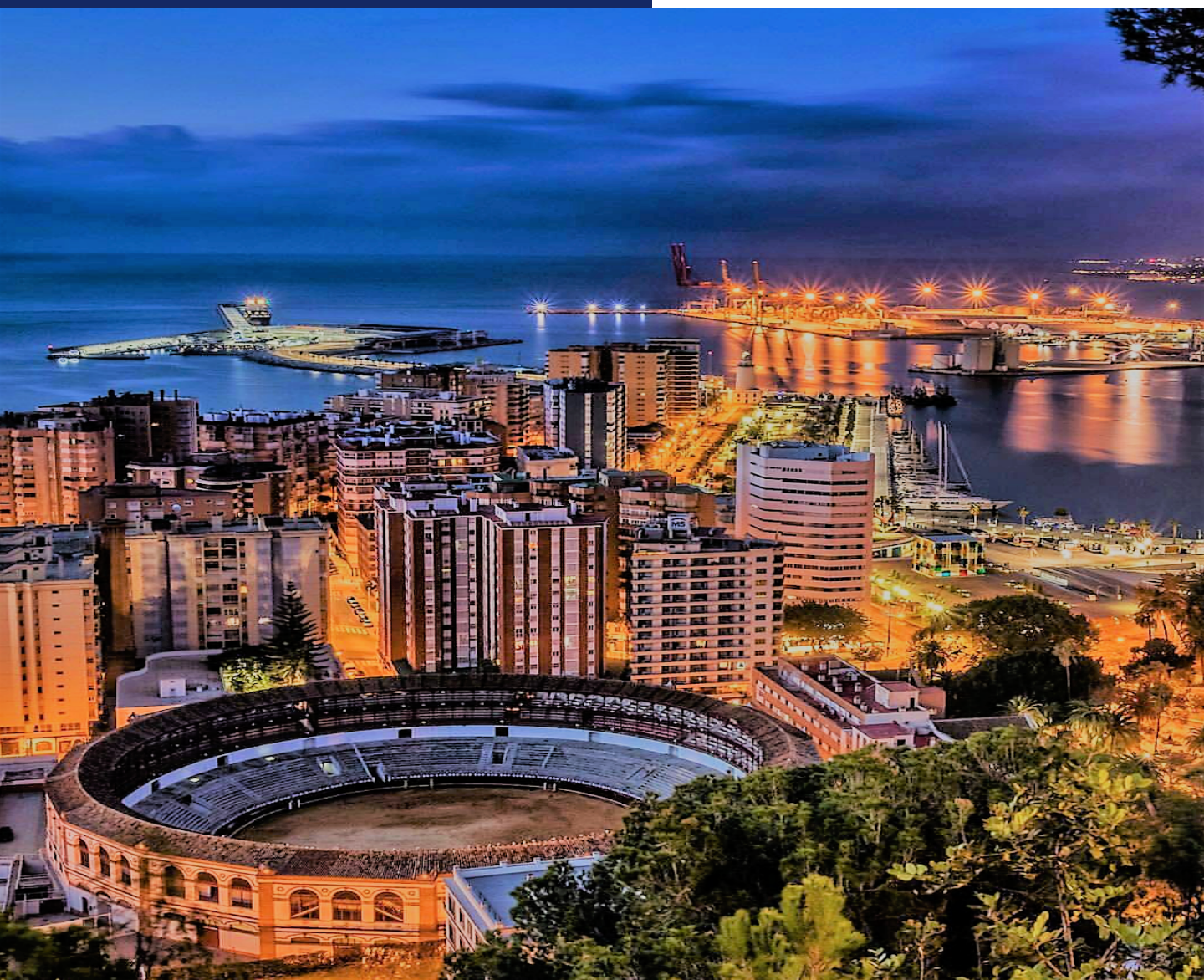


INFORME TRIMESTRAL

situación inmobiliaria

ESPAÑA 3T2017




inmsa
Real Estate Investments Company

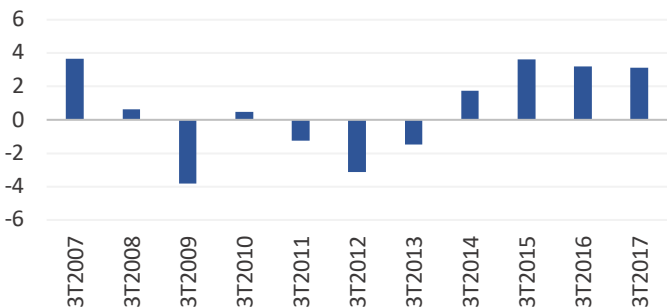
Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

www.e-inmsa.com

La economía de España continua creciendo

La economía española registra un crecimiento trimestral del 0,8% en el 3T2017, cifra que pasa a formar parte de los 16 trimestres consecutivos de avances. La variación interanual por tanto se sitúa en el 3,1%, tasa similar a la del trimestre precedente, acumulando así 10 trimestres consecutivos creciendo a tasas del 3% o superiores.

España: Tasa PIB Variación Interanual



Fuente: INE

El paro baja mas de un 13% interanual

El número de parados baja este trimestre un -4,66% y se sitúa en 3.731.700. En los últimos 12 meses el paro ha disminuido en 589.100 personas (-13,63%) y se sitúa en el 16,38% este tercer trimestre del año, lo que supone un -4,88% menos que en el trimestre anterior. Por comunidades, las mayores bajadas en términos anuales, se producen en Andalucía (128.200 parados menos), Comunidad de Madrid (92.600) y Cataluña (76.900).

España: Tasa de Paro Trimestral

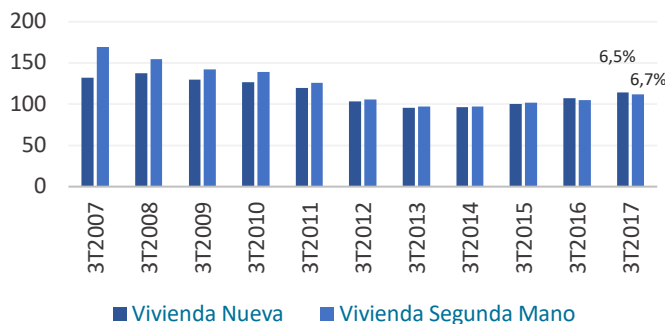


Fuente: INE

Se dispara el IPV alcanzando un 6.7% anual

La variación interanual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) en el 3T2017 aumenta 1,1 puntos y se sitúa en el 6,7%. Por tipo de vivienda, la tasa anual de los precios de vivienda nueva es del 6,5%, más de 2 puntos superior a la del trimestre anterior, y la variación de la vivienda de segunda mano sube casi un punto, hasta el 6,7%. En términos trimestrales los precios de la vivienda nueva suben un 1,6% respecto al segundo trimestre del año, mientras que los precios de la vivienda de segunda mano aumentan un 1,9% durante el mismo periodo. Por comunidades tenemos que se presentan tasas interanuales positivas en todas ellas, donde Madrid, Cataluña e Illes Balears (Baleares), registran los mayores aumentos del 12,3%, 10% y 9,1% respectivamente, y Extremadura (0,03%), Castilla-La Mancha (0,2%) y Asturias (0,9%) los menores aumentos.

España: IPV Tasa Trimestral y % Variación Interanual

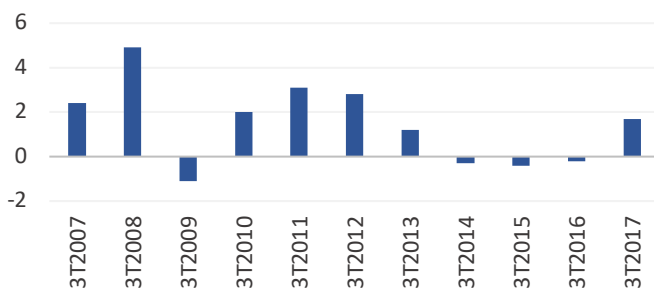


Fuente: INE

Las oscilaciones de la inflación española

La inflación sigue una tendencia de fondo estable y de subidas moderadas, en los últimos 3 años ha pasado de registrar tasas cercanas a 0, a mantenerse alrededor del 1,7% durante el tercer trimestre. Sin embargo, en este 2017, la inflación general ha sido mucho más volátil y ha pasado de registrar tasas negativas a acercarse al 3% (1T2017), para luego volver a descender de forma relativamente brusca, situación que se ve evidenciada este 3T2017, donde ha descendido un 15% respecto al trimestre anterior, mas sin embargo ha aumentado 1,9 puntos porcentuales en términos de variación interanual.

España: Inflación Variación Interanual en %

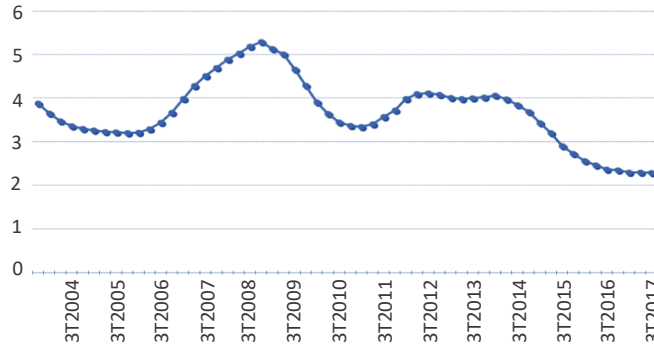


Fuente: La Caixa Research

Tipos de Interés de la baja a la moderación

La tendencia descendente que venían mostrando los tipos de interés en años anteriores, parece haber dado paso a una estabilidad, alcanzando en el 3T2017 una cifra media del 2,28%, muy próximo a los trimestres precedentes (2,27% 2T, 2,29% 1T). Por su parte, los resultados interanuales se sitúan muy próximos a los trimestrales, con un resultado del 2,29%.

España: Tipos de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %



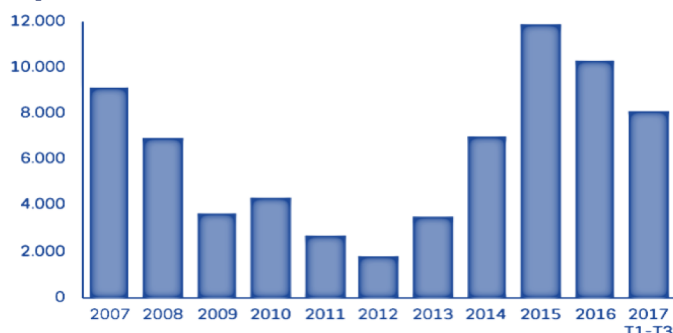
Fuente: Colegio de Registradores

SITUACIÓN INMOBILIARIA

Apetito inversor incrementa un 8% anual el volumen inmobiliario español

El mercado inmobiliario español continua siendo apetecible tanto para inversores locales como para inversores extranjeros, lo que lleva a acumular un volumen total invertido (entre oficinas, retail, hotel, logístico y portfolios residenciales) de 8.100MM€ en lo que va de año, un 8% mayor que la cifra alcanzada en el mismo periodo del 2016.

España: Evolución del Volumen de Inversión en MM€



Fuente: BNP Paribas

Aceleración alcista del precio residencial

El precio medio de la vivienda general alcanzó los 1.255€/m² en el tercer trimestre del año, este dato supone un aumento del 3,8% en tasa interanual, que se traduce en un 40% de incremento respecto a la tasa interanual alcanzada en el 2T2017 y un 111% respecto a la del 1T2017. En términos de variación trimestral el precio medio ha sufrido un incremento del 0,8% sobre el trimestre precedente y un 1,4% sobre el primero.

La Comunidad de Madrid, con un incremento interanual del 13,2% y Cataluña, con un 12,5%, despuntan como las regiones donde más se han incrementado los valores medios en los últimos 12 meses, al contrario en el otro extremo se encuentran Extremadura (-3,3%), Castilla-La Mancha (-3,2%) y Región de Murcia (-2,8%) como las regiones que encabezan los descensos en tasa interanual.

España: Precio Medio Venta Residencial €/m² Interanual



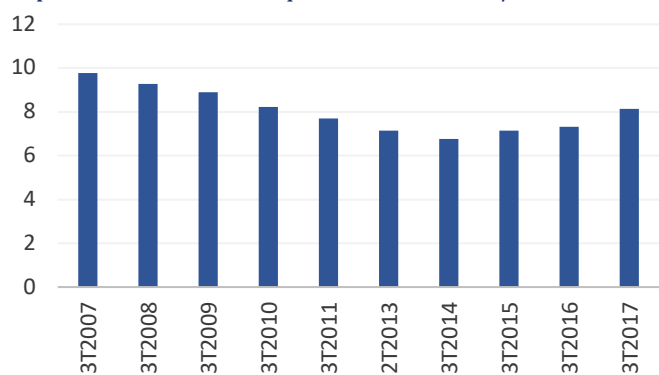
Fuente: Tinsa

Alquileres suben 11% anual siguiendo el ritmo acelerado de aumento

En este tercer trimestre del año, los precios medios de los alquileres no detienen el ritmo en su carrera ascendente, cerrando en 8,13€/m²/mes, un 0,5% superior al trimestre precedente y un 11% de aumento interanual.

Todo esto pone de manifiesto la importancia que está adquiriendo el mercado del alquiler en nuestro país, con especial énfasis en las ciudades de Madrid y Barcelona. Cada vez son más los propietarios de las grandes ciudades que apuestan por el alquiler, a pesar de lo cual la oferta no resulta suficiente para una demanda que aún crece con más fuerza lo que tensiona los precios al alza.

España: Precio Medio Alquiler Residencial €/m² Interanual



Fuente: Fotocasa

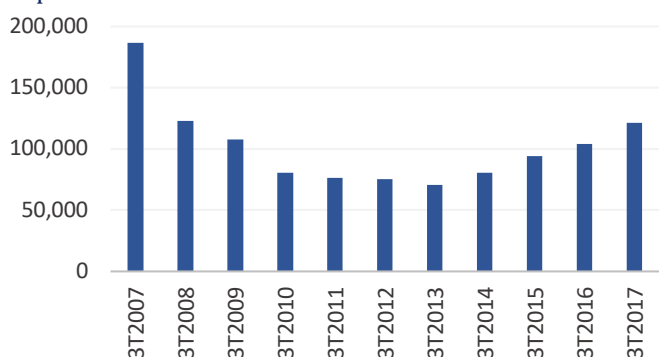
Mas de 16% de aumento en compraventa de viviendas

En este tercer trimestre las transacciones de viviendas registradas han mantenido el buen ritmo de trimestres precedentes, dando lugar por cuarto trimestre consecutivo a registros superiores a las 120.000 operaciones, específicamente este último trimestre cerró en 121.561, un 16,7% superior al mismo periodo del 2016. Para encontrar un tercer trimestre similar de transacciones hay que remontarse al año 2008 (122.949).

En términos de variación interanual, todas las comunidades autónomas registraron incrementos en el número de compraventas de viviendas, destacándose las provincias de Madrid (16.145), Barcelona (14.119), Alicante (9.698), Málaga (7.728) y Valencia (6.766).

En lo que se refiere al régimen de protección, las transacciones de vivienda libre ascendieron a 117.068, lo que representó un 96,3% del total, y las transacciones de vivienda protegida sumaron 4.493, un 3,7% del total.

España: Número de Transacciones Residenciales



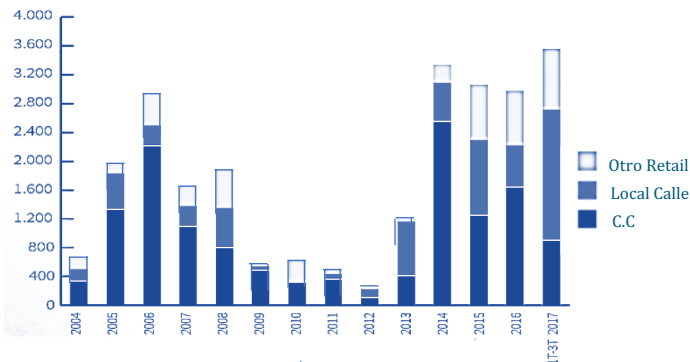
Fuente: Ministerio de Fomento

Volumen acumulado en retail bate récords

El volumen acumulado en lo que va de año, unos 3.488MM€, ya supera el total alcanzado en el ejercicio de 2016 (2.977MM€), por lo que se pronostica un cierre de año con cifras realmente prometedoras, que no se veían hace más de una década.

La elevada confianza de los consumidores sitúa a los retailers en una buena posición para afrontar la temporada comercial otoñal, esto basados en el incremento de un 0,9%, que tuvieron las ventas retail solo en el mes de septiembre con respecto al mes anterior, de igual manera destacan en este tercer trimestre, grandes operaciones de carteras de hipermercados distribuidos por todo el territorio español.

España: Evolución de Inversión en Retail en MM€



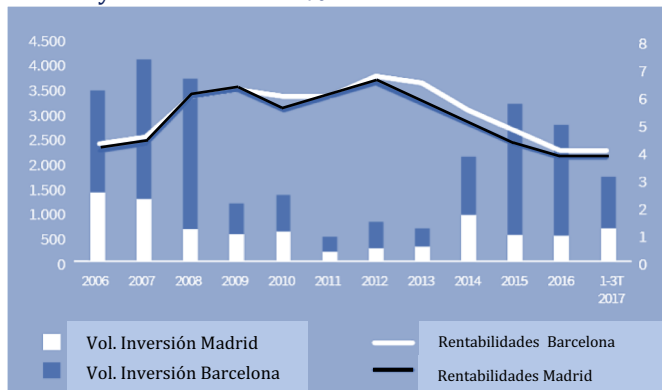
Fuente: JLL

Las oficinas: segundas más demandadas

Por detrás del apetito inversor en *retail* se sitúa el demandado sector de oficinas, que cierra el trimestre con un volumen acumulado de 1.700MM€, los cuales se reparten entre los cerca de 1.000MM€ invertidos en Madrid y los más de 700MM€ en Barcelona.

Se estima que la inversión en oficinas de Madrid cerrará el año en torno a los 2.000MM€, en línea con lo firmado el pasado año 2016; por su parte, en Barcelona destacó el crecimiento de operaciones de compra de suelo destinadas a edificios de oficinas, y se prevé que el año cierre con una inversión cercana a los 1.100MM€, una cifra que duplicaría la inversión del año anterior.

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



Fuente: JLL

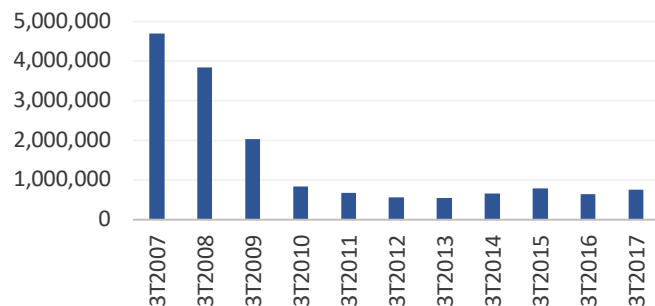
La escasez de terrenos no frena la inversión

La compra de suelo urbano ha experimentado un fuerte crecimiento en los últimos trimestres, específicamente en este 3T2017 el volumen total de inversión ha experimentado un incremento interanual del 17,9%, cerrando en más de 765MM€.

Los principales mercados en los últimos 12 meses han sido Madrid, Málaga y Barcelona, y en este tercer trimestre siguen siendo las zonas más calientes en compraventa de suelo, con volúmenes de 181MM€, 85MM€ y 76MM€ respectivamente, acaparando así el 45% del total de la inversión. En el caso de Málaga, este crecimiento viene marcado por compras de vastos solares en el municipio de Estepona, zona de demanda al alza.

Por tipo, el 26% de las compras son realizadas por personas físicas, fundamentalmente para autopromoción, mientras que un 74% de las transacciones las realizan empresas promotoras y fondos de inversión.

España: Inversión en Terrenos Urbanos en Miles €

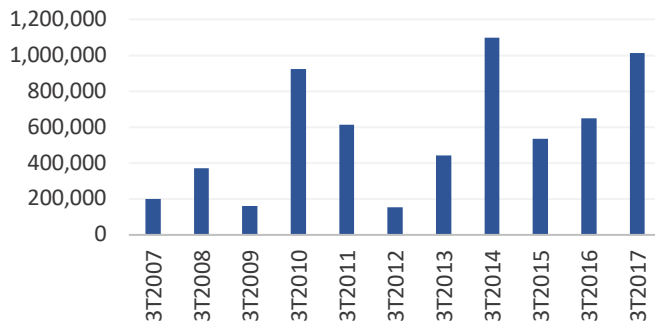


Fuente: Ministerio de Fomento

Inversión extranjera en el ladrillo español aumenta cerca del 56% interanual

Los bajos retornos que ofrecen los bonos o la deuda pública, hacen que muchos inversores se decanten por el inmobiliario español, entre estos inversores destacan los foráneos, quienes solamente en este tercer trimestre han transaccionado más de 1.000MM€ en inversión inmobiliaria en general, según datos oficiales del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, lo que se traduce en un aumento del 55,95% respecto al mismo periodo del 2016, y un 40% superior al trimestre anterior, el segundo mejor resultado alcanzado en este mismo periodo desde la crisis. En cuanto a los tipos de actores los fondos extranjeros han sido los principales compradores, en segundo lugar están las Socimis y posteriormente los *family offices* y demás particulares.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en Miles €



Fuente: DataInVex (MINECO)

Málaga y Valencia: Provincias dentro del top 5 en venta residencial

Siguiendo la misma tendencia alcista del trimestre anterior, los registros de operaciones de compraventa residencial en ambas provincias continúan en pleno crecimiento, destacándose la provincia de Málaga con un aumento del 21% interanual, seguida de cerca por Valencia con un 18%, cifras que revelan claramente que aun a ambos mercados les queda amplio recorrido en términos de inversión residencial.

Tal y como hemos visto anteriormente en este informe, el top 5 de transacciones de viviendas se encuentra listado por las provincias de Madrid (16.145), Barcelona (14.119), Alicante (9.698), Málaga (7.728) y Valencia (6.766), en el caso de Málaga, este es el séptimo resultado consecutivo en positivo, en un tercer trimestre desde la crisis; siendo además el mejor resultado de la serie, muy por encima del segundo mejor (6.389) obtenido en 2016.

Para el caso de Valencia la recuperación tardó un poco mas en llegar, ya que no fue hasta el 3T2014 cuando se superó la barrera de las 4.000 transacciones y continuó en positivo hasta alcanzar las 6.766 en el 3T2017.

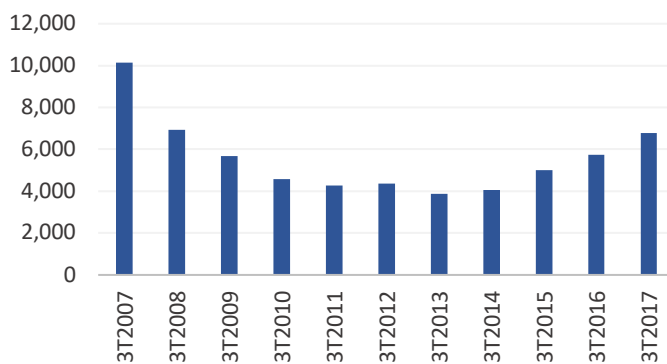
De igual manera como ocurre con la preferencia por parte del colectivo nacional, los extranjeros también tienen a Málaga y Valencia en el top 5 de las provincias mas buscadas a la hora de comprar vivienda, poniendo a Málaga en segundo lugar con 2.429 operaciones por detrás de Alicante (4.619), y a Valencia en el quinto puesto (1.183) por detrás de Barcelona (1.937), Madrid (1.564), Baleares (1.377).

Málaga: Número de Transacciones Residenciales



Fuente: Ministerio de Fomento

Valencia: Número de Transacciones Residenciales

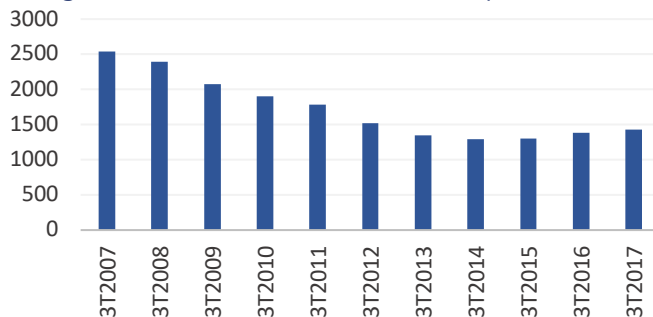


Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a la evolución de los precios medios de venta, para el caso de Málaga se contempla crecimiento moderado del 3,7% interanual y del 2,4% respecto al trimestre precedente, cerrando el 3T2017 en 1.433€/m².

Respecto a Valencia las estadísticas aun se muestran en estado fluctuante, los precios se mantienen ondeando moderadamente por debajo de la banda de los 1.000€/m².

Málaga: Precio Medio Venta Residencial €/m² Interanual



Fuente: Tinsa

Valencia: Precio Medio Venta Residencial €/m² Interanual



Fuente: Tinsa

Conclusiones

A falta de conocer los datos del último trimestre, podría decirse que el balance para el sector en 2017 ha sido positivo, gracias a los buenos cimientos en los que continúa asentado el segmento residencial. La solidez del crecimiento ha permitido que la economía continuara creando empleo, sumado al acceso de préstamos hipotecarios, ha propiciado la compraventa de viviendas y esto a su vez ha empujado el precio de venta al alza.

El ritmo de crecimiento sigue mostrando comportamientos diferenciales por comunidades autónomas, pero poco a poco son más las regiones que muestran un mercado normalizado, dejando atrás la crisis.

Los alquileres siguen siendo los protagonistas, se prevé que seguirán creciendo lo que queda de año y el próximo 2018.

En línea con la demanda, el volumen de préstamos hipotecarios creció en los meses de verano, manteniendo la tendencia que venía observándose desde inicios de año.

La demanda foránea continúa fuerte y la caída de las compras de ingleses se ha compensado con las de otras nacionalidades.

La actividad constructora continúa respondiendo a la demanda creciente.

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.