

INFORME ANUAL situación inmobiliaria

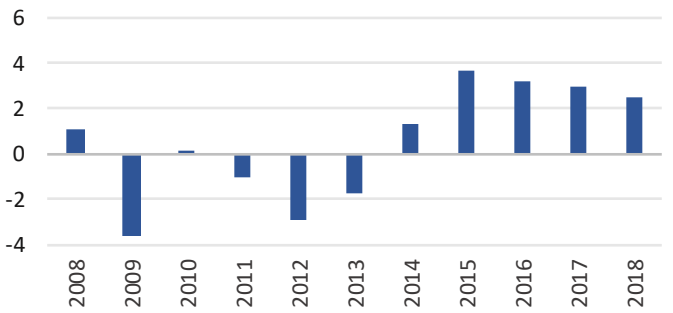
ESPAÑA 2018



2018: Economía española supera nuevamente a la unión europea

España, cumpliendo con todos los pronósticos del desarrollo económico para el 2018, pasó de tener un crecimiento potencial a la etapa de estabilidad y madurez económica, encontrándose en niveles de desarrollo mas acordes con la situación interna del país, y en sintonía con la ralentización económica global, incluyendo a la unión europea, aunque los niveles de esta ultima se agudizaron en mayor medida que España a finales de 2018, debido fundamentalmente a diversos factores puntuales como las actuaciones de los chalecos amarillos en Francia, las meteorologías adversas y la desaceleración intertrimestral negativa de Italia. El crecimiento anual en 2018 fue de 2,5%.

España: PIB. Variación Anual en %

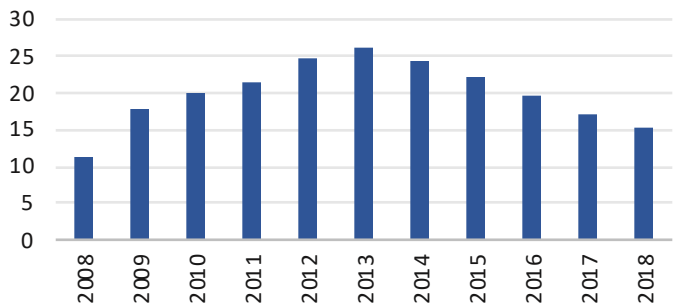


Fuente: INE

El desempleo vuelve a bajar cerca del 12%

Cerrando el ejercicio 2018 con una tasa de paro del 15,26% anual, el desempleo vuelve a bajar en España por quinto año consecutivo y en porcentaje de dos dígitos (11,4%), desde que alcanzara su pico mas alto en el 2013 (26,10%), desde entonces el descenso ha sido de un -41,5% anual, aunque aun queda un largo recorrido para llegar al desempleo que había en época de precrisis, el cual rondaba cerca del 8%.

España: Tasa Paro. Variación Anual en %

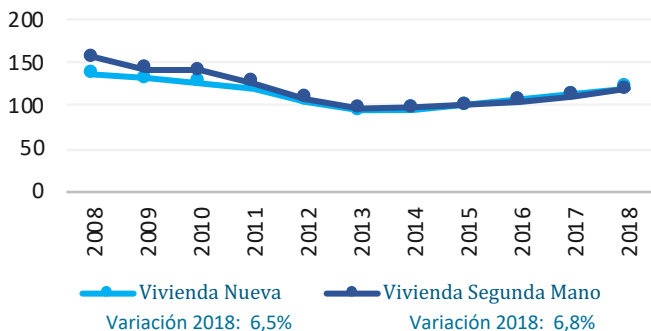


Fuente: INE

El IPV aumenta nuevamente cerca del 7%

La variación anual del Índice de Precio de la Vivienda General (IPV) en el 2018 fue del 6,7%, un 8,5% superior a la variación registrada en 2017 (6,2%). Por tipo de vivienda, la nueva subió un 6,5% y la de segunda mano aumentó 6,8% respecto al 2017. Al igual que en años anteriores, el crecimiento no se presentó de forma homogénea a nivel nacional, estando los mayores incrementos registrados en Madrid (10,2%), Cataluña (8,8%) y Ceuta (8,5%), a la cola de la lista encontramos a Extremadura (1,9%), Castilla - La Mancha (2,4%) y Murcia (3,4%).

España: IPV Tasa Anual y % Variación Anual

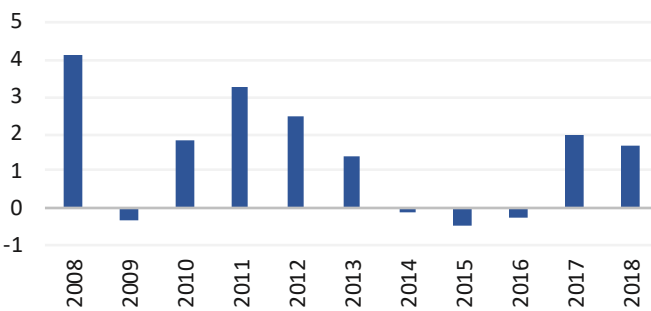


Fuente: INE

Se estabiliza la inflación en 2018

España cerró el 2018 con una variación anual en términos de inflación del 1,68% en un año en el que, tras empezar con unos registros cercanos al 1% en el 1T2018, se ha ido de menos a más. Gran parte de este empuje se debe a la evolución de los precios energéticos, altamente volátiles y muy dependientes del precio del petróleo.

España: Inflación. Variación Anual en %

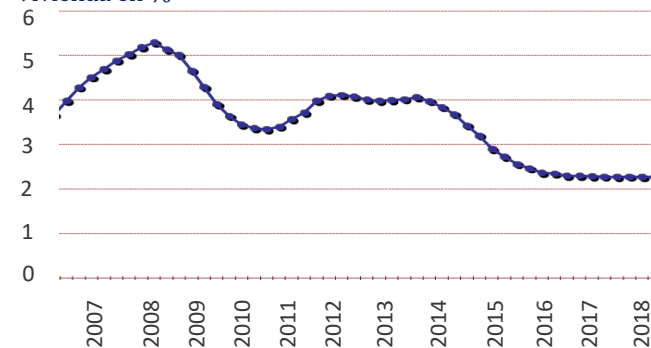


Fuente: La Caixa Research

Los tipos de interés se mantienen en sus mínimos históricos

Para el conjunto del año 2018 el tipo de interés medio ha sido del 2,28%, ligeramente superior del interanual del tercer trimestre (2,27%), que fue el mínimo de la serie histórica. Por tanto, nuevamente, tenemos un ligero incremento, pero manteniendo niveles de tipos de interés próximos a los mínimos de los últimos quince años.

España: Tipos de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %

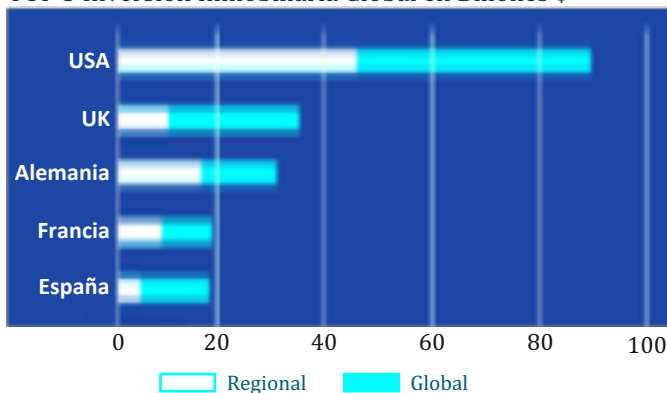


Fuente: Colegio de Registradores

España nuevamente en el TOP 5 de inversión inmobiliaria mundial

De acuerdo con el estudio *Global Investment Atlas* de la consultora Cushman & Wakefield, España cerró el año pasado como uno de los destinos favoritos para los inversores internacionales, en concreto fue el quinto país que mayor volumen de inversión captó en el ejercicio anterior, sólo por debajo de Estados Unidos, Reino Unido, Alemania y Francia. El volumen total captado fue de 15.200MM€, lo que representa el 1,26% del PIB del país.

TOP 5 Inversión Inmobiliaria Global en Billones \$



Fuente: Cushman&Wakefield

El estudio también revela que Madrid y Barcelona son los principales destinos para operaciones de perfil core en oficinas, retail y residencial. Además Madrid, es tras Ámsterdam, la ciudad donde más aumentaron los precios de los activos en 2018, con aumento de dos dígitos, mucho más elevado que la media del 6,5% a nivel mundial. Para el próximo año, se prevé que Madrid sea, tras Moscú, donde más vuelvan a aumentar los importes, entre un 5% y un 10%, como urbe que ha llegado más tarde a la recuperación del mercado.

Madrid también destaca en la ocupación de espacios de oficinas, lo que se traduce en la recuperación y la necesidad de las empresas de crecer, con un aumento del 10% en la superficie contratada, solo por detrás de Singapur y de Berlín.

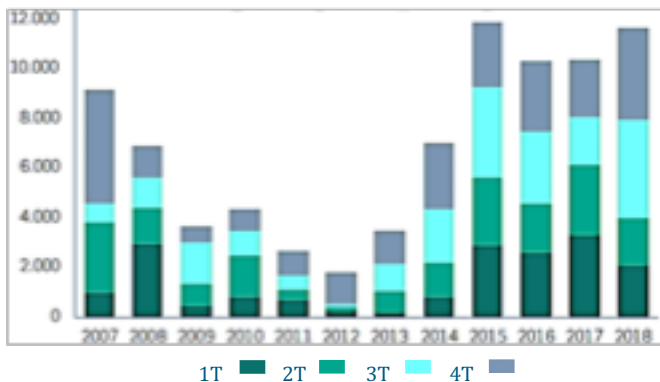
A nivel global, la inversión en el sector inmobiliario se situó en 1,53 billones de euros, un 4% más que los 1,47 billones de euros registrados en 2017.

El volumen de inversión inmobiliaria aumenta un 8% anual. Más de 11.600MM€

El 2018 vuelve a ser un año bandera para España en términos de inversión inmobiliaria, alcanzando por cuarto año consecutivo cifras de inversión superiores a las conseguidas en épocas de precrisis. Solo en el 4T2018 se negociaron más de 3.700MM€ de inversión directa en activos inmobiliarios (oficina, naves logísticas, hoteles, retail y portfolios residenciales), lo que representa un crecimiento del 60% intertrimestral. Este volumen del cuarto trimestre sumado al registrado en el 2T2018 (7.400MM€), impulsaron a cerrar el ejercicio fiscal con más de 11.630MM€ transaccionados en compraventas inmobiliarias, lo que supone un aumento del 8% respecto al año precedente.

Si a este volumen de inversión directa le sumásemos las operaciones corporativas con colaterales inmobiliarios, el volumen total se acerca a los 19.000MM€, situando al 2018 como el año más dinámico de la última década.

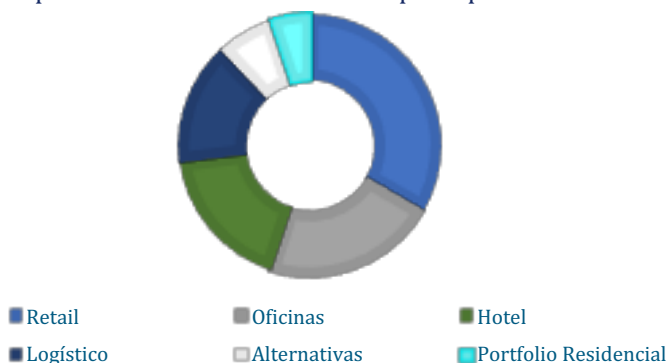
España: Evolución del Volumen de Inversión en MM€ (Oficinas, Retail, Logística, Hotel y Portfolios de Inversión Residencial)



Fuente: BNP Paribas

Por tipo de activo, el sector de retail ha sido el gran protagonista del año, el volumen total anual se sitúa sobre los 3.880MM€. Sigue el sector de oficinas con más de 2.523MM€, con un 22% de incremento respecto al 2017. En tercer lugar se sitúan las inversiones en el sector hotelero, manteniéndose así el mismo podio que el año anterior.

España: Distribución de Inversión por Tipo de Activo

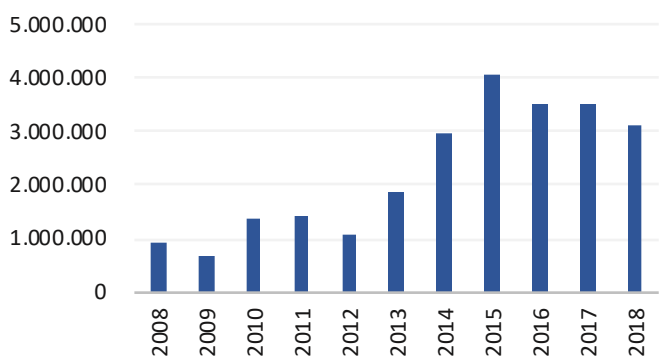


Fuente: BNP Paribas

Inversión extranjera supera los 3.100MM€

Tras la caída de los precios en España por la crisis, muchos inversores foráneos vieron ahí una gran oportunidad para invertir en inmuebles, desde entonces han venido para quedarse. En 2018 la cifra superó los 3.103MM€, lo que representa más del 26% de la inversión inmobiliaria total, y se sitúa además como cuarto ejercicio consecutivo con volumen de inversión extranjera superior a los 3.000MM€.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en Miles €

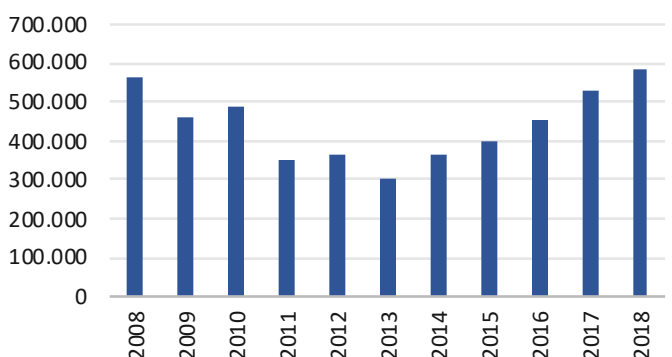


Fuente: Datainvex (MINECO)

Continúa el boom en compraventa residencial, más del 9% de aumento anual

Las viviendas continúan siendo foco de inversión, tanto para particulares como para inversores institucionales; los bancos, servicers y proveedores en general no paran de comercializar carteras residenciales, mientras que la estabilización económica del país impulsa de nuevo al local apostar por la vivienda en propiedad, como históricamente ha pasado en España. En 2018 se transaccionaron 581.793 unidades, un 9,3% más que en 2017 y superando incluso las cifras precrisis. Los tipos de interés estables en los mínimos históricos también han impulsado la compraventa residencial.

España: Transacciones Residenciales

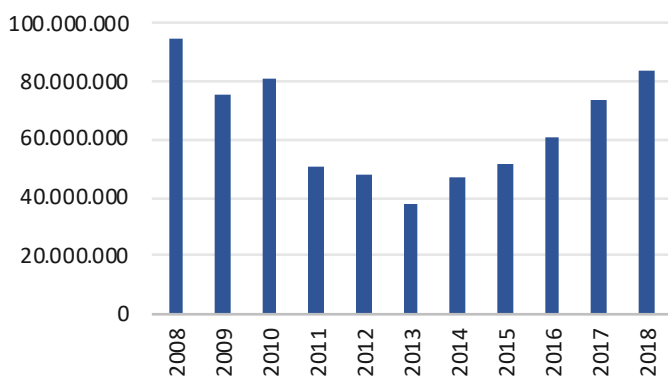


Fuente: Ministerio de Fomento

Más de 83.700MM€ transaccionados en residencial

En 2018 el volumen de compraventa de viviendas sigue pisando el acelerador, logrando un aumento del 13,5% respecto a las cifras alcanzadas en el año precedente, y acercándose cada vez más a los volúmenes transaccionados antes de la crisis, cerrando el ejercicio en más de 83.778MM€ invertidos, acumulando así cinco años consecutivos de incrementos de dos cifras. El precio medio de la vivienda general (libre y protegida) se situó en 1.313€/m² en 2018, lo que supone un incremento del 5% respecto al mismo periodo del año anterior. Al igual que ha pasado en los últimos años este incremento no se presentó de manera homogénea en todas las comunidades, destacando Madrid (10,8%), Comunidad Valenciana (7,8%) y Asturias junto con Castilla y León (7,4%) con los mayores aumentos, y en contraposición al final de la tabla están Ceuta (-3,2%), Extremadura (0,4%) y País Vasco (1,1%).

España: Volumen Transacciones Vivienda Libre. Miles €

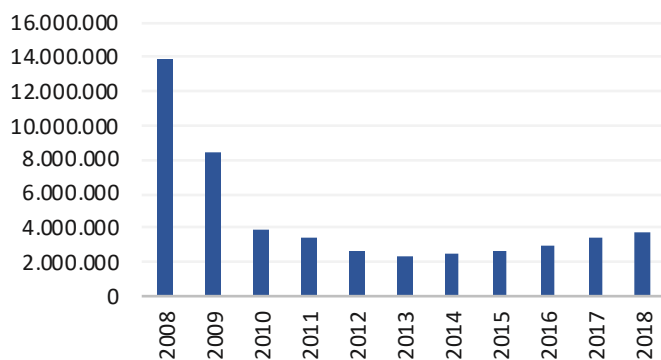


Fuente: Ministerio de Fomento

Inversión en terrenos urbanos al alza

Los suelos vuelven a estar en el punto de mira de constructores, promotores e inversionistas, esto se debe principalmente a que la obra nueva se reactiva y el stock de vivienda nueva ha bajado desde el último avance publicado por el Ministerio de Fomento. El volumen de venta de solares en 2018 superó los 3.695MM€, lo que supone un incremento del 5,5% respecto al volumen alcanzado en 2017. La recuperación de este sector comenzó más tarde que en el resto de tipologías inmobiliarias, sin embargo ha mantenido su corto crecimiento de manera constante desde el 2014, acumulando, al igual que ocurre en otros sectores, cinco ejercicios consecutivos en aumento, registrándose los mayores porcentajes en los dos últimos años (2017 y 2018).

España: Volumen Transacciones Suelo Urbano en Miles €

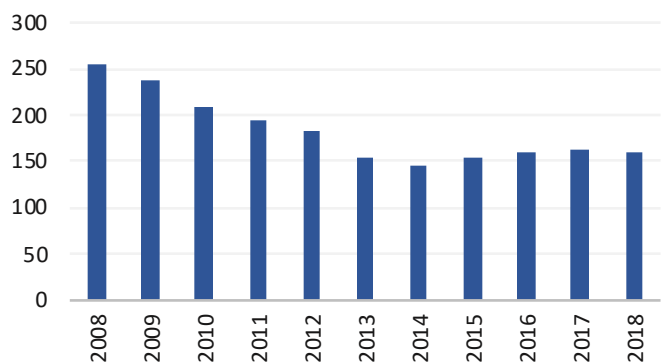


Fuente: Ministerio de Fomento

Precio medio de venta de terrenos urbanos a velocidad de crucero

A nivel de precios de venta los suelos urbanos mantienen los valores medios desde hace un par de años, manteniéndose sobre la banda de los 160€/m² en promedio nacional, sin embargo, en las grandes capitales debido a la falta de oferta y al incremento de la demanda, los precios han sufrido mayores incrementos. Por comunidades autónomas los mayores incrementos en cuanto a variación anual se registraron en Galicia (13,2%), La Rioja (10,8%) y Aragón (9,8%), mientras que en contraposición los mayores descensos del precios medios se presentaron en Cantabria (-17,1%), Castilla - La Mancha (-7,3) y Cataluña (-6,1).

España: Precio medio de venta Suelo Urbano en €/m²

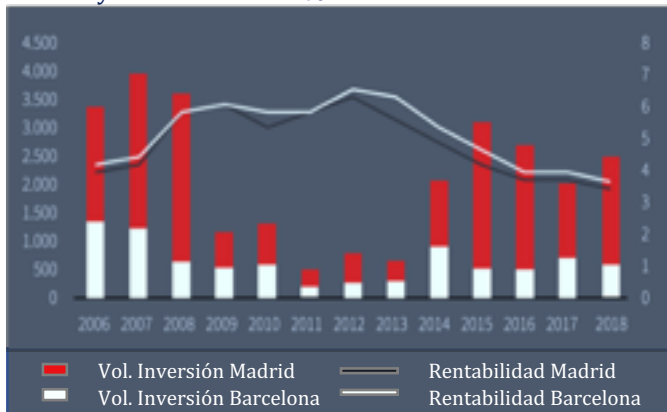


Fuente: Ministerio de Fomento

Inversión en oficinas supera las expectativas. Más del 22% de aumento anual

Madrid y Barcelona siguen acaparando el mercado del sector de oficinas, solo en el 4T2018 el volumen de inversión superó los 1.400MM€, impulsado especialmente por la actividad inversora en Madrid. Este empuje del último trimestre sumado al acumulado del año, lleva al sector a cerrar el 2018 con un volumen total de inversión de 2.523MM€, lo que representa un aumento del 22% respecto al acumulado en el ejercicio precedente, superando así todas las expectativas. Las rentabilidades, por su parte, se mantienen en mínimos, con un 3,50% en Madrid y 3,75% en Barcelona.

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



Fuente: JLL

850.000M² de oficina contratados en 2018

Entre Barcelona y Madrid se han contratado cerca de los 850.000M² de oficinas al final del ejercicio 2018. Esta cifra es la más alta de los últimos 10 años. Solo en Madrid se contrataron 125.000M² en el 4T2018, mientras que en Barcelona se transaccionaron unos 65.000M².

Respecto a la tasa de disponibilidad, Madrid ha experimentado un leve incremento de la tasa ubicándose al 10,5%, esto debido básicamente a la finalización de proyectos nuevos en la periferia de la capital. En Barcelona, por el contrario, la tasa de disponibilidad continúa disminuyendo, alcanzando el 5,7%, valor mínimo desde finales del 2008.

Madrid/Barcelona: Contratación de oficinas en M²

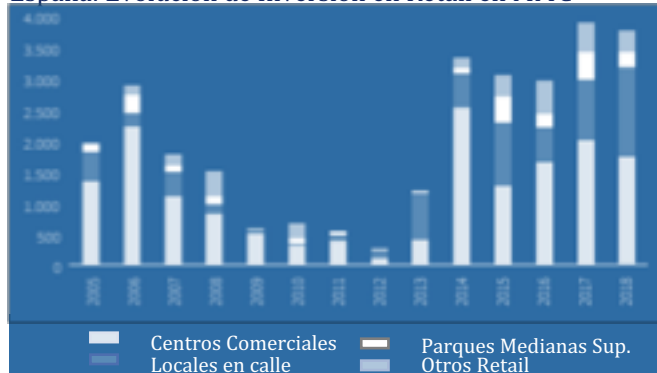


Fuente: JLL

Sector retail continua como el mercado con mayor inversión con mas de 3.880MM€

Liderando nuevamente la inversión inmobiliaria por tipos, el mercado retail no pierde fuelle y transacciona en 2018 un volumen total de más de 3.880MM€, manteniéndose en cifras récord desde el 2014 acumulando así cinco ejercicios consecutivos con robustez en términos de inversión. En cuanto a las rentas por tipos retail los locales en calle han aumentado un 5% en el último año, mientras que las de centros comerciales suben un 4,3% y los parques de medianas superficies registran el mayor incremento anual con un 5,4%.

España: Evolución de Inversión en Retail en MM€



Fuente: JLL

CONCLUSIONES

- ✓ El PIB en España cerró el 2018 con un crecimiento más sólido y estable comparado con el año precedente, dejando el cómputo anual en el 2,5%. Este registro ha sido mejor de lo esperado dados el contexto actual de tensiones comerciales elevadas a nivel global, y la desaceleración de la eurozona.
- ✓ La creación de empleo se aceleró en el 4T2018 empujando la tasa de paro hasta el 14,4%, lo que contribuyó a cerrar el promedio anual en 15,26% de desempleo nacional, cerca de un 12% de disminución respecto al 2017.
- ✓ La inflación se modera por el precio de la energía, por tanto el promedio de la inflación general del 2018 se situó en el 1,7%.
- ✓ El IPV general creció con fuerza en 2018 con un aumento promedio del 6,7% anual. Por tipos la vivienda nueva creció un 6,5% y la vivienda de segunda mano un 6,8%. Sin embargo, en ciudades puntuales como Madrid la variación general superó el 10% de aumento. A pesar de esto las compraventas se dispararon un 9% respecto al 2017, superando los 83.700MM€ en volumen transaccionado.
- ✓ El sector retail continua en cifras récord de inversión, consiguiendo cerca de 3.880MM€, superando con creces los volúmenes alcanzados incluso en época de precrisis.
- ✓ En 2018 incrementa nuevamente la inversión en el mercado de oficinas respecto al 2017, con un volumen de 2.523MM€ y una contratación cercana a los 850.000M².
- ✓ Los tipos de interés para préstamos hipotecarios se mantienen en sus mínimos históricos, empujando la compraventa de viviendas tanto por locales como por extranjeros.

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.