

INFORME TRIMESTRAL situación inmobiliaria

DETROIT Emisión
Enero 2019



Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

www.e-inmsa.com

Se estima que la economía del área Metro Detroit vuelva a crecer en el 2018

Apenas cinco años después de que Detroit se viera obligada a solicitar la protección por bancarrota, la ciudad se ha convertido en un próspero centro de innovación y emprendimiento.

Un aumento de la inversión en la ciudad, financiadores privados y el asentamiento de grandes empresas han acelerado la actividad inmobiliaria, comercial e industrial. Los espacios para oficinas ya no están vacíos, hay fuerte apuesta por el mercado retail y las familias están comprando casas en vecindarios de Detroit, lo que a su vez ha revivido la demanda de bienes y servicios.

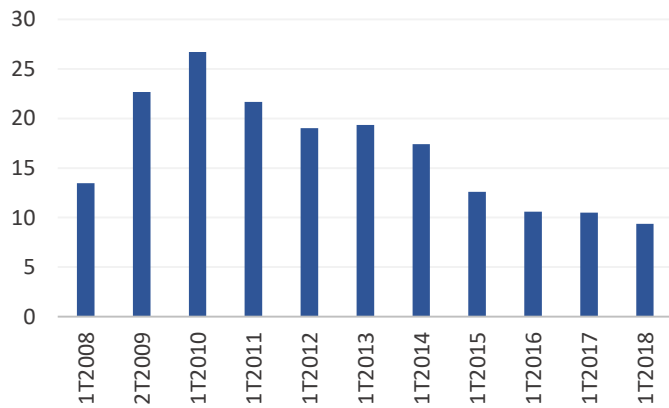
En general la inversión inmobiliaria ha crecido un 50% desde 2013, por lo que se puede asegurar que Detroit esta viviendo un auge inmobiliario en toda regla, y esto sigue empujando a la economía.

Desempleo a la baja, decrece más del 10% interanual

La ciudad de Detroit continua apostando por la sostenibilidad económica y social, y para ello es necesario mantener la creación de empleo, situación que se ve reflejada nuevamente en el primer trimestre del año, cuando la tasa de desempleo cerró en 9,37%, atravesando nuevamente la barrera del 10% en un primer trimestre de año, situación que no pasaba desde el 2001.

A nivel de variación interanual el desempleo ha decrecido un -10,8%.

Detroit City, MI: Tasa de Desocupación Trimestral en %



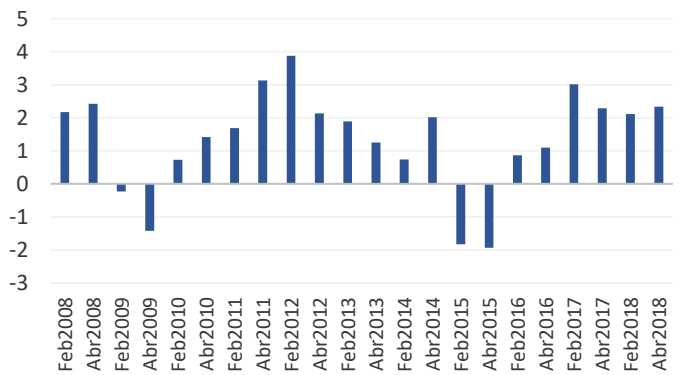
IPV vuelve a crecer más del 7% interanual

El Índice de Precio de vivienda (IPV) para el área Metro Detroit (MSA), crece por tercer trimestre consecutivo más del 7% interanual, para este 1T2018 específicamente el aumento fue del 7,4%, acumulando 6 ejercicios de aumento consecutivo en un primer trimestre desde el año 2013, de hecho es el índice de precio más alto alcanzado desde el segundo trimestre del 2007.

Paso a paso hacia la estabilidad económica

El Índice de precios de consumo (IPC) correspondiente al mes de abril obtuvo una variación interanual del 2,3%, similar a la que se produjo en el mes de febrero que fue del 2,1%, por lo que se puede decir que la variación promedio interanual en el 1T2018 está sobre los 2,2%, haciendo hincapié en la estabilización económica de la región Metro Detroit, al comenzar el año con una variación similar a la del cierre del ejercicio del año anterior (2,1%).

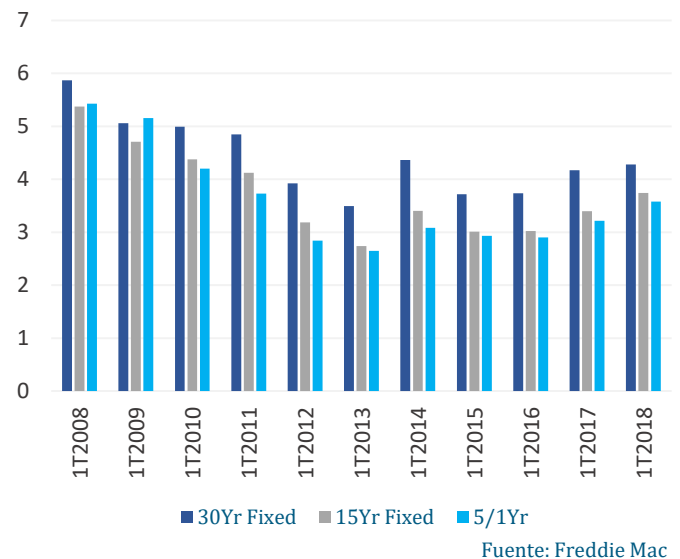
Metro Detroit, MI: IPC. Variación Interanual en %



Las tasas de interés continúan su lento ascenso

Las tasas de interés promedio a nivel nacional en Estados Unidos han experimentado nuevamente un crecimiento interanual en el primer trimestre del año, resultando por tipo los siguientes aumentos: 2,6% (30yr), 10,2% (15yr) y 11,3% (5/1yr), para alcanzar las siguientes tasas: 4,28% (30yr), 3,74% (15yr) y 3,58% (5/1yr); se espera que sigan aumentando paulatinamente durante todo el año aunque sin acercarse aún a los máximos históricos.

USA: Interés Promedio Préstamos Hipotecarios en %

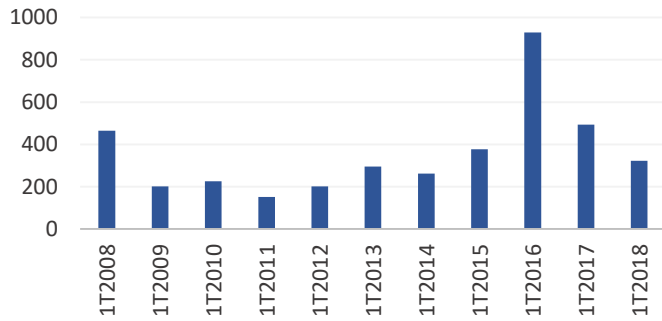


SITUACIÓN INMOBILIARIA

Volumen de inversión supera los 320MM\$

Detroit se esta convirtiendo en la ciudad reconstruida sobre las cenizas, y el constante flujo de inversión inmobiliaria lo confirma, pues solo en el primer trimestre del año se superaron los 322MM\$, lo que representa un aumento del 21,5% respecto al trimestre precedente (4T2017), destacándose especialmente la inversión en el sector residencial y comercial, tanto de segunda mano como de obra nueva.

Detroit City, MI: Volumen de Inversión en miles de MM\$

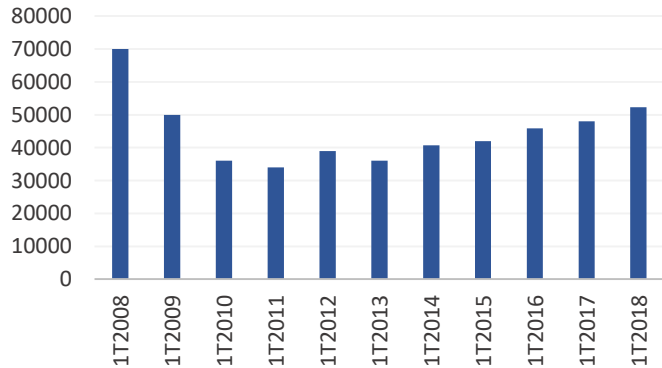


Fuente: City of Detroit

Continúa el aumento del precio medio residencial

Continúa el viaje ascendente del precio medio de la vivienda en la ciudad de Detroit, alcanzando en el 1T2018 los 52.330\$ en promedio por unidad, lo que representa un 9% de aumento interanual y un 7% respecto al 4T2017, encadenando así cinco ejercicios de crecimiento en el primer trimestre del año y se estima que seguirá aumentando durante todo el 2018.

Detroit City, MI: Precio Medio Venta Residencial en \$

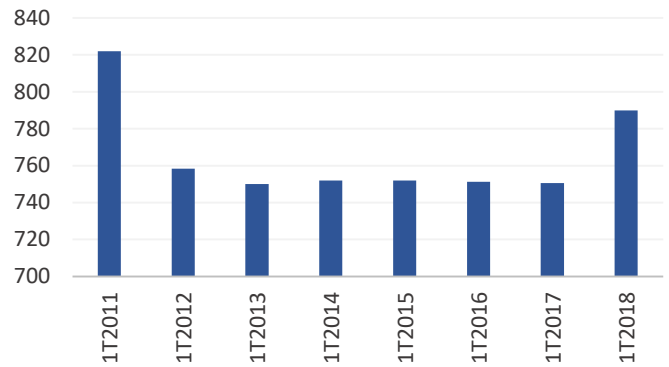


Fuente: Trullia

Se disparan los alquileres en la ciudad de Detroit, suben más del 5% anual

Después de un ejercicio de estabilidad con precios medios de alquiler por debajo de los 750\$/mes, la ciudad de Detroit comienza el 2018 con un aumento del 5,2% interanual sobre los alquileres de viviendas, registrando los 790\$/mes, el mayor precio registrado desde el año 2012, desde entonces no se superaban los 760\$/mes. El incremento se debe básicamente al crecimiento de la población joven demandante de unidades en alquiler, empujando los precios al alza

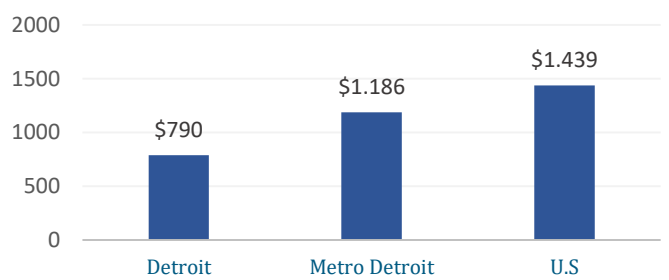
Detroit City, MI: Precio Medio Alquiler Residencial \$/mes



Fuente: Zillow

Comparando a la ciudad de Detroit con el área Metro Detroit (MSA) y con la media nacional, vemos que en términos de precios medios de alquiler residencial se va acortando la distancia respecto al año anterior, esto movido principalmente por el aumento superior al 5% del precio en la ciudad de Detroit frente a un descenso del precio del -0,3% en el área Metro Detroit y del -0,2% en la media nacional.

Precio Medio Alquiler Residencial en \$/mes. 1T2018



Fuente: Zillow

Más de un 40% de aumento en compraventa residencial

Las viviendas siguen siendo las más demandadas en la ciudad de Detroit, aumentando el numero de transacciones un 40% interanual, lo que se traduce en 1.608 unidades transaccionadas en los tres primeros meses del año. Con este aumento se suma otro primer trimestre consecutivo de aumento, llegando a encadenar cuatro ejercicios desde el año 2015 sin verse afectado por el aumento de precio registrado.

Detroit City, MI: Número de Transacciones Residenciales



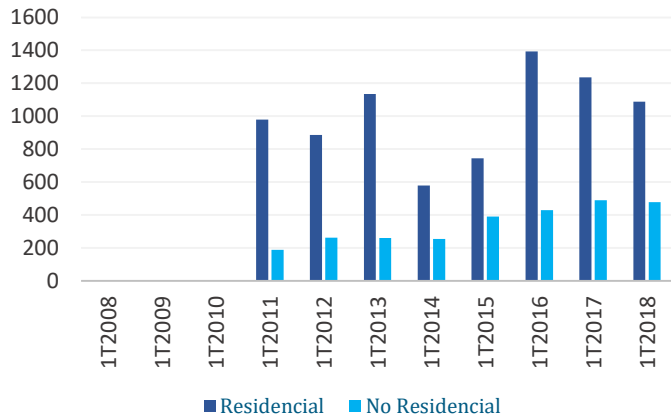
Fuente: Trulia

SITUACION INMOBILIARIA

Se sigue apostando por el ladrillo en Detroit

La ciudad de Detroit continua a buen ritmo el desarrollo inmobiliario, solo con dar una vuelta por los barrios se observan grúas y vallas publicitando nuevos desarrollos, esto además está respaldado con las estadísticas de las licencias de obra concedidas en el 1T2018, sumando un total de 1.089 para el caso de obra residencial y 478 para el resto de edificaciones, manteniéndose ambas alrededor de los máximos históricos.

Detroit City, MI: Licencias de Obra Concedidas



Fuente: City of Detroit

Apetito inversor en el sector de oficinas

Para el desarrollo del sector de oficinas también ha sido un buen trimestre en el área Metro Detroit, en vista de que se contrataron más de 1,13MMsqft en los tres primeros meses del año, manteniéndose prácticamente el mismo volumen de superficie arrendada en el mismo periodo del año precedente.

Por su parte la disponibilidad de superficie de oficinas en el área Metro Detroit en el 1T2018 es de 13,5%, descendiendo 90 puntos básicos desde los 14,4% que había en el 1T2017.

Los precios de alquiler siguen subiendo a medida que la demanda se mantiene fuerte, llegando a los 19,52\$/mes/sqft con un 1,2% de aumento interanual.

Metro Detroit, MI: Precios Medios de Alquiler de Oficinas vs. Superficie Contratada en miles Sqft



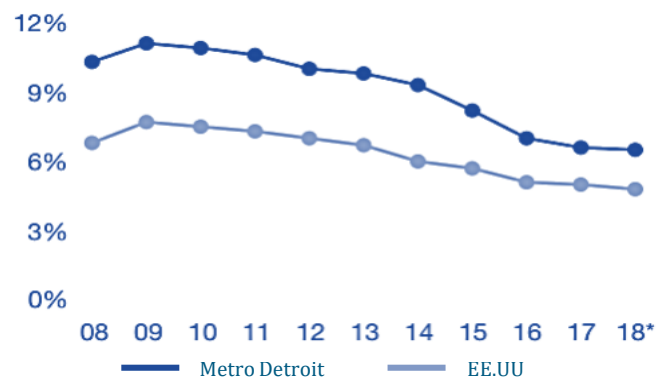
Fuente: Cushman&Wakefield

Viento en popa para el sector retail

La misma dinámica con la que se cerró el ejercicio 2017, de creación de empleo y de nuevas familias jóvenes repoblando Detroit, se comienza el 1T2018 en el área Metro Detroit, y esto a su vez está impulsando el optimismo del desarrollo en el sector retail.

La fuerte actividad de arrendamiento junto con la remodelación o demolición de espacios vacantes, hacen que mejoren considerablemente los volúmenes de contratación, alcanzando más de 1,6MMsqft arrendados en los 3 primeros meses del año, y con una disminución de disponibilidad de espacio retail hasta llegar al 5,9%.

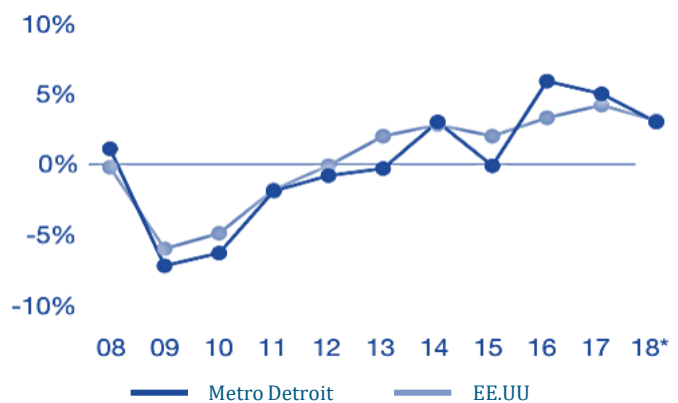
Metro Detroit, MI: Mercado Retail. Disponibilidad en %



Fuente: Marcus & Millichap

Por otra parte, la fuerte demanda de inquilinos está empujando las rentas al alza. El alquiler promedio registró un aumento del 3% interanual, alcanzando los 13,72\$/sqft/mes.

Metro Detroit, MI: Mercado Retail. Variación de Precios de Alquiler en %



Fuente: Marcus & Millichap

CONCLUSIONES

- ✓ *El desempleo en la ciudad de Detroit ha disminuido hasta el 9,37%, decreciendo un -10,8% interanual.*
- ✓ *A nivel nacional las tasas de interés de préstamos hipotecarios continúan estables, lo que ha favorecido al empuje de las transacciones de compraventa residencial en la ciudad de Detroit, produciéndose un aumento del 40% interanual.*
- ✓ *El precio medio de venta residencial en la ciudad de Detroit tuvo un incremento interanual del 9% y una variación trimestral del 7%.*
- ✓ *La concesión de licencias de obra nueva demuestra el crecimiento del sector inmobiliario, manteniéndose en los máximos históricos.*
- ✓ *En el sector retail se mantiene el apetito inversor empujando la disminución de la disponibilidad en cada trimestre.*
- ✓ *La reactivación del mercado de oficinas en el área Metro Detroit (MSA) también es un hecho tangible, contratándose en el primer trimestre del año más de 1,13MMsqft.*
- ✓ *Las perspectivas de nuevos desarrollos están en lo más alto, y son más de 5 mega emprendimientos los que están proyectadas desarrollar en los próximos 2 años.*



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 España, los Estados Unidos de América y cualquier otra jurisdicción en la cual INMSA desarrolle actividades y/o se presente este documento.

Ni INMSA ni sus filiales, empresas vinculadas, controladas, controlantes y/o bajo control común, 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, empresas vinculadas, controladas, controlantes y/o bajo control común, 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. No obstante ello, y sin perjuicio de que INMSA no duda de la veracidad de dichos datos, los mismos o se han verificado, e INMSA no hace ninguna declaración ni da garantía alguna en relación con ellos.