

INFORME ANUAL situación inmobiliaria

ESPAÑA 2020



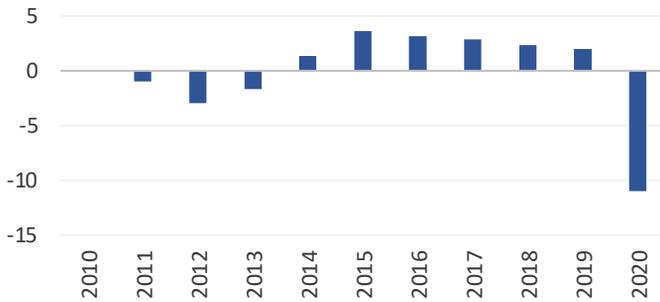
Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

www.e-inmsa.com

La economía de España cae bruscamente pero ve luz al final del túnel

Durante un año atípico que acabó con las expectativas y previsiones económicas tanto en España como a nivel mundial, el PIB registró un retroceso inédito en el país del -11% en términos de variación anual. Sin embargo, como datos destacables, el crecimiento en los meses de verano fue del 17,1%, siete décimas superior a lo estimado, mientras que en el 4T2020 la economía se mantuvo a raya con un 0% de variación, lo que llevó a España a liderar las previsiones de crecimiento económico de la Unión Europea para 2021.

España: PIB. Variación Interanual en %

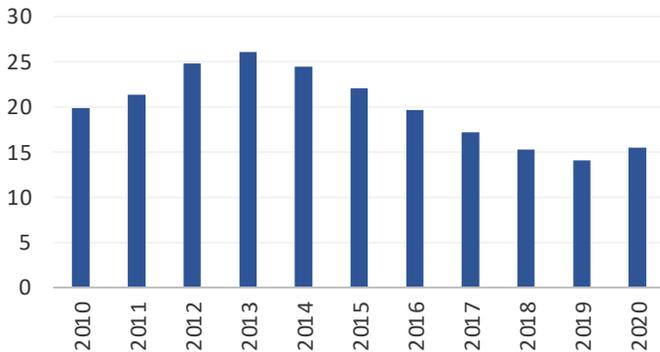


Fuente: INE

Sube la tasa de paro consecuente al COVID

Las secuelas de la crisis sanitaria pone fin a una racha de siete años de descensos en la tasa de desempleo y seis años consecutivos de creación de empleo neto. En el promedio del 2020, la tasa de paro en España finalizó con un 16,13%, lo que supone volver a los niveles de desempleo del 2017, alcanzando su punto más alto en el tercer trimestre con un 16,26%.

España: Tasa de Paro Anual en %

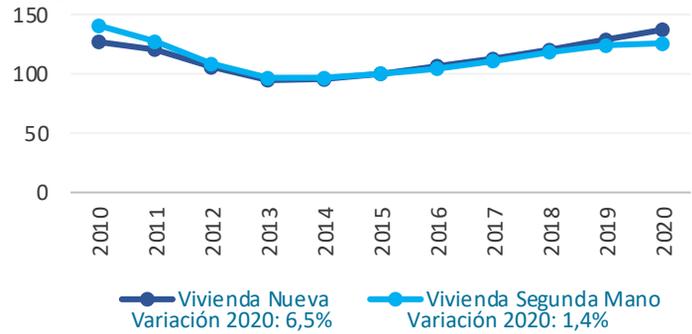


Fuente: INE

El Índice de Precios de Viviendas de obra nueva rompe récord histórico

El IPV General cerró el ejercicio 2020 aumentando una media del 2,1% anual alcanzando una tasa de 127,232 puntos, reforzando la idea de que la vivienda ha sido uno de los activos más resistentes durante la pandemia. La estrella se la ha llevado la vivienda de obra nueva, que alcanzó un nuevo máximo histórico de 137,198 puntos creciendo un 6,5% anual. Por su parte, el índice correspondiente a las viviendas de segunda mano aumentó un 1,4% anual hasta los 125,744 puntos.

España: IPV. Tasa y Variación Anual en %

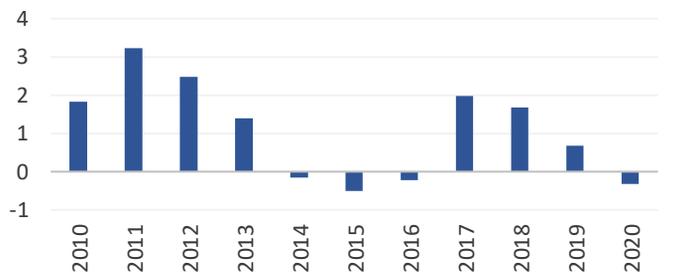


Fuente: INE

España vuelve a la deflación, como en 2016

Luego de encadenar tres años en aumentos, el índice general de precios de consumo ha registrado cifras negativas, algo que no ocurría desde el año 2016, el último de tres ciclos consecutivos en deflación. En el conjunto del 2020, la variación inflacionaria fue del -0,33% a pesar del repunte anotado en diciembre, motivado por la energía, principalmente la electricidad.

España: Inflación. Variación Interanual en %

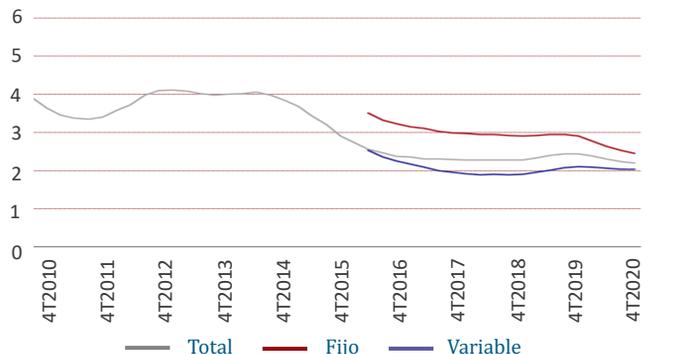


Fuente: La Caixa Research

Tasa de interés general en mínimos

La tasa de interés general cerró el ejercicio 2020 en 2,19% registrando un nuevo mínimo histórico en lo que respecta a resultados interanuales. El tipo fijo llegó a los 2,45%, y el tipo variable también fue menor que hace un año con 2,04%. Sin embargo, a pesar del abaratamiento de los tipos y el incremento del importe medio hipotecado, la banca ha sido rigurosa a la hora de firmar préstamos hipotecarios, dando como resultado una caída anual del -7,6% en la cantidad de préstamos concedidos.

España: Interés Medio Inicial de Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda. Tasa Trimestral en %

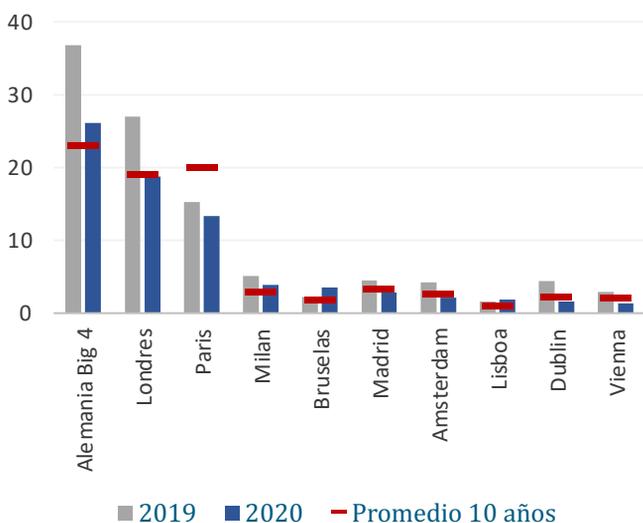


Fuente: Colegio de Registradores

Madrid en el TOP 10 de inversión inmobiliaria comercial en Europa

De acuerdo con el informe *European Capital Markets* de BNP Paribas, la capital de España se hizo un lugar entre las diez ciudades europeas con mayor volumen de inversión inmobiliaria comercial, que abarca activos de oficinas, retail, logísticos, industriales, hoteleros y alternativos. Madrid ocupó el sexto puesto del ranking con un total de 2,8MM€ transaccionados, mientras que las cuatro principales ciudades de Alemania encabezaron la clasificación con un volumen de 36,8MM€. En 2019 Madrid ocupó el cuarto lugar con 4,5MM€ del este mismo ranking y a pesar del retroceso de dos puestos, la ciudad española aún mantiene la cuarta posición teniendo en cuenta el promedio de inversión de los últimos diez años.

Europa: TOP 10 Destinos de Inversión Inmobiliaria Comercial en MM€



Fuente: BNP Paribas

Por su parte, PwC en su informe *Emerging Trends in Real Estate Europe*, situaba a Madrid (5) y Barcelona (9) entre las diez ciudades más atractivas para invertir en Real Estate en el año 2020.

Inversión: El inmobiliario español retoma el rumbo ascendente en el último trimestre

A pesar de la difícil situación por la que atravesó la economía mundial en el 2020, el apetito inversor fue regresando a medida que tuvo mayor visibilidad del impacto de la pandemia en los distintos sectores del mercado. El ladrillo español demostró contar con las herramientas necesarias para sortear los efectos de la crisis, a diferencia de lo ocurrido en el año 2008. En esta oportunidad, activos estrella como el residencial "Build to Rent" resistieron muy bien el embate y además explotaron su potencial. El logístico, por su parte, desarrolló protagonismo gracias al impulso del e-commerce, mientras que los hoteleros y locales comerciales fueron los más golpeados en esta crisis. En el último cuarto del año, la actividad registrada "fue muy positiva", se invirtieron 2.639MM€ en ladrillo español, creciendo un 27,7% trimestralmente y totalizando el 2020 con 9.000MM€.

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



Fuente: BNP Paribas

El retail, al igual que en 2018, fue coronado como el sector con mayor inversión, recibiendo 2.300MM€ que significaron el 26,7% del volumen invertido en el sector. En segundo lugar se posicionaron las oficinas que representaron el 19,7% del mercado con 1.700MM€. El logístico completó el podio con 1.550MM€ que fueron el 18% del total invertido en ladrillo.

España: Distribución de Inversión por Tipo de Activo



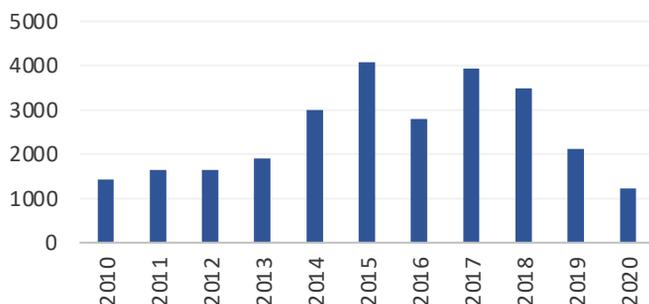
■ Retail ■ Oficinas ■ Residencial
■ Logístico ■ Hotelaría ■ Alternativos

Fuente: BNP Paribas

1.220MM€ proveniente de inversores extranjeros

La inversión inmobiliaria extranjera en España se ha visto condicionada y afectada por las medidas y restricciones tomadas tanto por el gobierno local como de aquellos países de origen de los inversores. Al finalizar el 2020, fueron contabilizados 1.220MM€ de inversión foránea. A pesar de la caída anual que supone dicha cifra, desde el comienzo de la pandemia el capital invertido fue aumentando por lo que se espera un 2021 prometedor en la materia.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en MM€

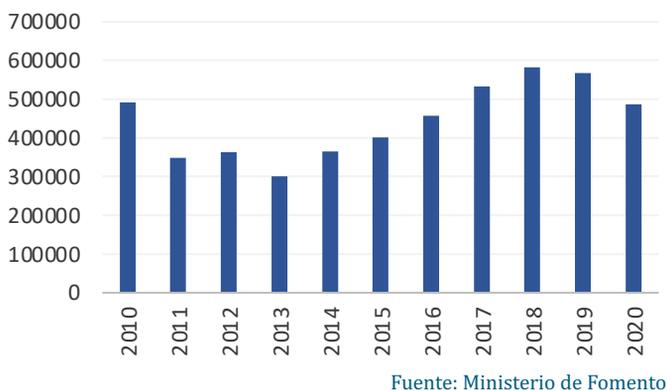


Fuente: DatainveX (MINECO)

Las transacciones residenciales retoman impulso en la segunda mitad del año

Las nuevas necesidades y tendencias en las viviendas que han surgido durante los meses de encierro, se convirtieron en un factor muy importante para mantener a flote el mercado de transacciones residenciales. En el ejercicio 2020, el número de compraventa de viviendas fue de 487.089 unidades, un -14% anual. Sin embargo, en los últimos dos trimestres del año se registraron cifras superiores a las de hace un año, por lo que en el segundo semestre del año las transacciones aumentaron un 4%. Por CC.AA, la única que obtuvo incremento fue el Principado de Asturias que ganó un 1%, mientras que las demás registraron retrocesos que van desde el -2% al -31%, como es el caso de las Islas Canarias que dependen del inversor extranjero.

España: Número de Transacciones Residenciales

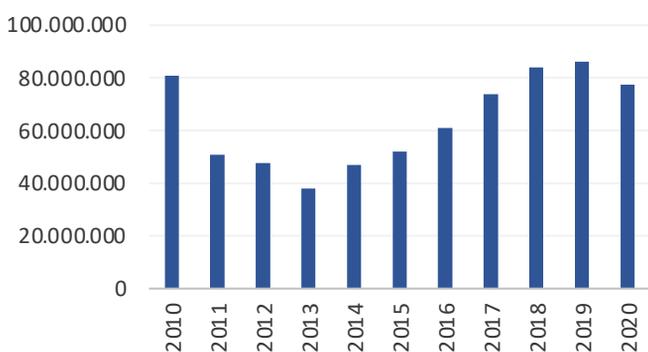


Fuente: Ministerio de Fomento

El residencial se mantiene a flote, por encima de 70.000MM€ de volumen

La vivienda libre continúa siendo valor refugio como lo había sido antes de la crisis sanitaria. Sin embargo, el volumen residencial transaccionado retrocedió un -10% en comparación al máximo conseguido en el año 2019, a pesar de ello se puede decir que registró una cifra más que aceptable teniendo en cuenta el sufrimiento de otros sectores inmobiliarios. Con los 77.468MM€ destinados a operaciones de compraventa, el ciclo 2020 se mantuvo un 5% por encima del valor registrado en el 2017, año en el que se alcanzó la barrera de los 70.000MM€ después de siete años sin conseguirlo. Diferenciando por CC.AA, Asturias (12%), Ceuta y Melilla (3%) y Cantabria (2%) fueron las únicas que crecieron año a año, mientras que la Comunidad de Madrid obtuvo el mayor volumen con 18.879MM€.

España: Volumen Transacciones Vivienda Libre. Miles €

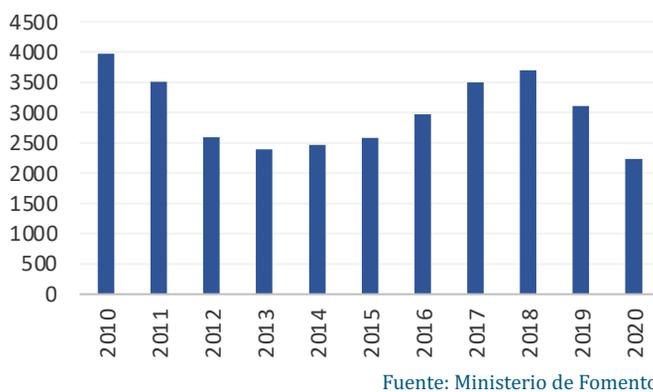


Fuente: Ministerio de Fomento

2.236MM€ en compraventa de terrenos urbanos

La compraventa de parcelas urbanas finalistas también ha estado muy afectada por la incidencia de la pandemia, la incertidumbre sobre el timing de recuperación de la economía en general, la dificultad de obtener materiales de construcción, el parón en la actividad constructora, la falta de financiación al sector promotor, entre otros factores, han causado estragos en el volumen de inversión en suelo urbano, que sufrió un descenso del -28% año a año, cayendo hasta los 2.236MM€. Las únicas Comunidades Autónomas en las que se han registrado crecimientos en la inversión fueron Castilla-La Mancha con un +30% y País Vasco con un +8%. Como dato destacable, la Comunidad de Madrid, Cataluña y Andalucía lograron superar los 400M€ en inversión.

España: Volumen Transacciones Suelo Urbano en Miles €

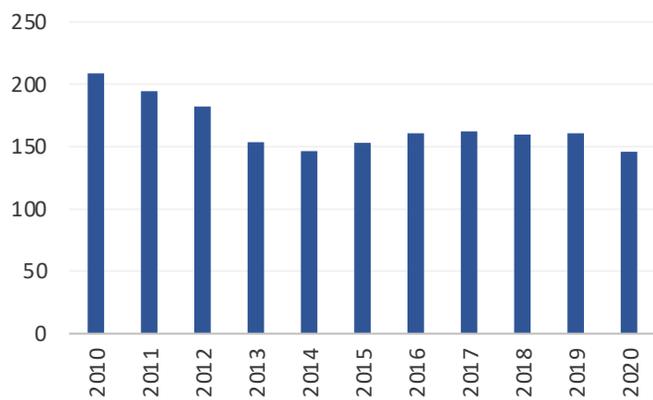


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de venta de terrenos se mantiene

A diferencia del volumen transaccionado, el precio medio de venta de parcelas urbanas logró mantenerse estable evitando la inminente caída. A pesar de que el precio de 145,8€/m² muestra un retroceso del -9,3% anual, la realidad es que el valor se sitúa muy cercano a la media de los últimos 5 años. Desglosando por CC.AA, dos fueron las que registraron un precio mayor en 2020 que en 2019, Extremadura con un incremento del 7% y Galicia con un 1%. Los precios más elevados se encontraron en Islas Baleares con una media de 280,8€/m², Comunidad de Madrid con 258€/m² y País Vasco con 210,6€/m².

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

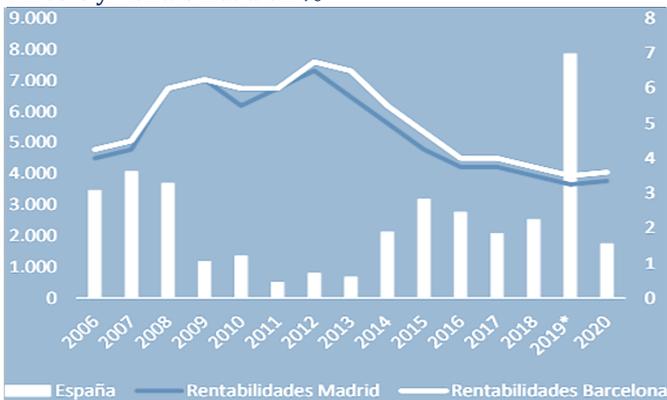


Fuente: Ministerio de Fomento

Mercado de oficinas afectado por el COVID

La cuarentena derivada del coronavirus forzó el desarrollo del teletrabajo, una modalidad que parece que llegó para quedarse y que por momentos amenazó fuertemente a el modelo de oficina tradicional, que se ha visto en cierta medida, reemplazada por espacios más flexibles. Sin embargo, y a pesar de este importante escollo, el sector se ha mantenido resiliente teniendo en cuenta el incierto temporal del futuro laboral. El volumen de inversión en oficinas de Madrid y Barcelona cayó un drástico -78% anual hasta los 1.700MM€. A su vez, las rentas también cayeron como consecuencia del ajuste de oferta vs demanda, en la capital se contrajeron un -1,4% hasta los 36€/m²/mes y en la ciudad condal un -1,8% hasta los 27€/m²/mes. Las rentabilidades fueron del 3,35% y del 3,6% respectivamente.

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

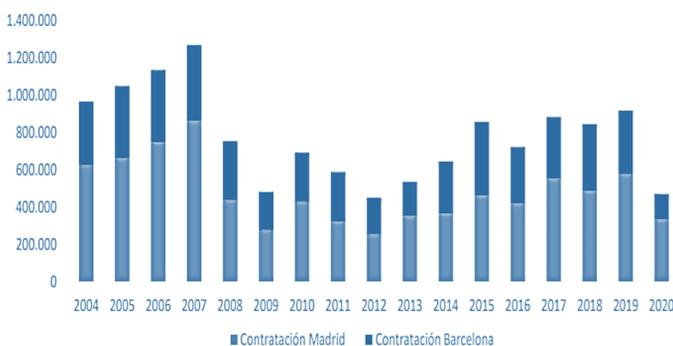


Fuente: JLL

La contratación de oficinas cae y la disponibilidad de espacio aumenta

La contratación de superficie de oficinas también fue golpeada por la pandemia, el auge teletrabajo y la incertidumbre de lo que duraría dicha etapa. En los dos principales mercados de España, se totalizaron alrededor de 473.000m² de "take up", retrocediendo un -51% con respecto a la superficie alcanzada en 2019. La distribución de la contratación fue del 71% para Madrid y del 29% para Barcelona. En la capital, la disponibilidad creció del 8,6% al 9,18% de comienzo a fin del 2020, y se espera una oferta futura de 236.000m² en 2021. En la ciudad catalana, la disponibilidad pasó del 4% al 6,7% dejando atrás el mínimo histórico alcanzado el año anterior, mientras que el año entrante se prevé una oferta futura de 263.700m².

Madrid/Barcelona: Contratación de oficinas en M²

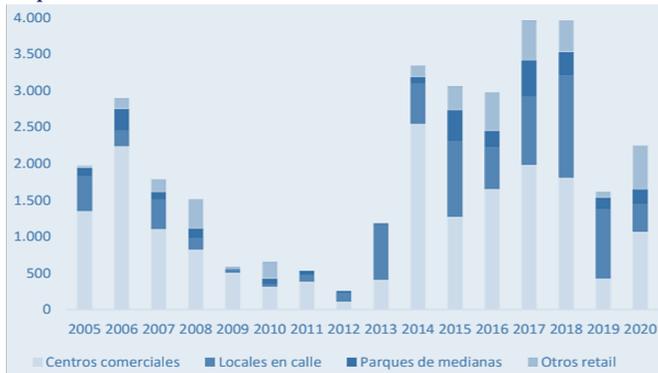


Fuente: JLL

El retail se recupera tras un año bajo

El sector del retail recuperó su entusiasmo tras un 2019 registrando cifras muy bajas en comparación a las obtenidas en los últimos 5 años. Al cierre del 2020, el volumen de inversión alcanzó los 2.300MM€, creciendo un 39% anual. El 48% del volumen fue destinado a centros comerciales, que firmaron una renta media de 90€/m² lo que supuso una caída del -10% anual. Los locales en calles prime registraron el 16,7% de las inversiones y el alquiler medio fue de 245,3€/m², un -16% a/a. Los parques de mediana superficie obtuvieron el 8,7% del total del capital y su renta disminuyó un -12,5% hasta los 17,5€/m².

España: Evolución de Inversión en Retail en MM€



Fuente: JLL

CONCLUSIONES

- ✓ El PIB de España cayó un -11% anual, pero el crecimiento trimestral en los últimos dos tercios del año mejora las expectativas para el 2021.
- ✓ El nivel general de precios fue un -0,33% más bajo que hace un año, así España vuelve a la deflación luego de tres años.
- ✓ El tipo de interés general para préstamos hipotecarios firmó un mínimo de 2,19%, al igual que el tipo fijo que lo hizo en el 2,45%. El tipo variable también se mantuvo muy bajo, en torno al 2,04%.
- ✓ La inversión inmobiliaria general fue fuerte en el último trimestre del año creciendo un 27,7% trimestralmente para cerrar el ejercicio 2020 con 9.000MM€.
- ✓ La vivienda fue muy resistente a la pandemia con un volumen de 77.468MM€ manteniéndose por encima de los volúmenes de 2017, tomando impulso en la segunda mitad del año donde se registró un crecimiento del 4% interanual en operaciones de compraventa.
- ✓ En el sector de oficinas se hizo sentir el paso de la crisis, registrando un volumen de inversión de 1.700MM€, muy lejos del récord del año anterior. En Madrid las rentas cayeron a los 36€/m²/mes y la disponibilidad aumentó al 9,18%. En Barcelona los alquileres firmaron media de 27€/m²/mes y la tasa de disponibilidad creció al 6,7%.
- ✓ El sector retail, a pesar de las circunstancias, se recuperó un 39% frente a las inversiones del 2019 con un capital total de 2.300MM€. Sin embargo, las rentas cayeron en todos los activos firmando medias de 90€/m²/mes en centros comerciales, 245,3€/m²/mes en locales en calles prime y de 17,5€/m²/mes en parques de mediana superficie.

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.