

INFORME ANUAL situación inmobiliaria

ESPAÑA 2016




inmsa
Real Estate Investments Company

Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

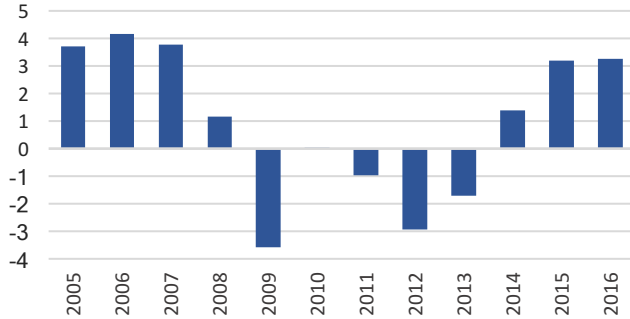
www.e-inmsa.com

ENTORNO ECONÓMICO – Principales Indicadores

A pesar de la inestabilidad política de los últimos meses y la inseguridad internacional que ha generado tanto el Brexit como los resultados electorales en Estados Unidos, el crecimiento de la economía española no se ha visto afectado, continuando su proceso de recuperación.

Según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el **PIB creció un 3,2%** en términos de volumen en el año 2016 respecto al 2015. Mientras tanto, el PIB de la eurozona registró un avance del 1,7%, lo que supone una ligera ralentización frente al incremento del 2% de 2015 y un registro que se encuentra alejado del avance de España. Si comparamos las cifras presentadas por los países vecinos, España ocupa el cuarto puesto en el ranking de crecimiento, solo por detrás de Irlanda, Luxemburgo y Malta.

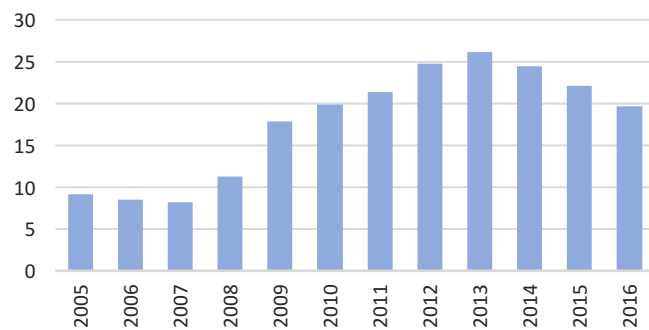
España: PIB Tasa Anual



Fuente: INE

En cuanto al **mercado laboral**, el dato de la Encuesta de Población Activa (EPA) del 4T2016 sitúa la población ocupada en más de 18,5 millones, lo que supone un crecimiento del 2,3% respecto al mismo periodo de 2015. La tasa de desempleo anual, por su parte, es de 19,64%, lo que representa un descenso medio de 2,26% desde el inicio del año. A pesar de ser una cifra alta, representa el nivel más bajo desde el tercer trimestre de 2009. El elevado ritmo de crecimiento económico se refleja en la creación de empleos, que **ha crecido en 413.900 puestos de trabajo**, mostrando una mayor fortaleza del mercado laboral en 2016.

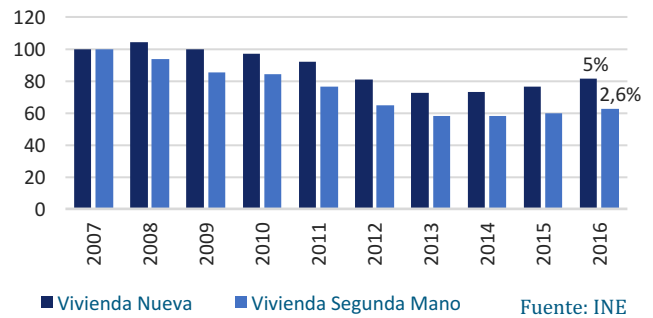
España: Índice de Paro Tasa Anual



Fuente: INE

El mercado inmobiliario avanza por la senda de la recuperación. En 2016 la variación anual del Índice de Precio de la Vivienda (IPV) aumentó 3,2% respecto a 2015, donde la vivienda nueva subió 5% y la vivienda de segunda mano aumentó 2,6%. Este crecimiento no se presentó de forma homogénea a nivel nacional, estando los mayores incrementos registrados en Madrid (8,6%), Cataluña (7%) e Islas Baleares (6,2%), y al final de la tabla con menores aumentos encontramos a Murcia (1,4%), Castilla y León (1,1%) y Castilla-La Mancha (0,8%).

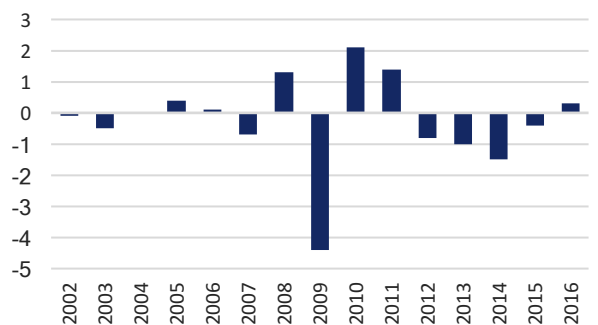
España: IPV Tasa Anual y % Variación Anual



Fuente: INE

Por su parte la segunda mitad del año 2016 mostró **un leve crecimiento de la inflación**, que había estado en un nivel muy bajo o negativo desde mediados de 2013. En agosto de ese año, precisamente, los precios subían al 1,5% anual, el mismo dato que arroja este mes de diciembre. Desde abril de 2016, la tasa está en trayectoria ascendente, en septiembre ya se situó en terreno positivo y en diciembre ha marcado un nivel elevado en relación a los últimos tres años.

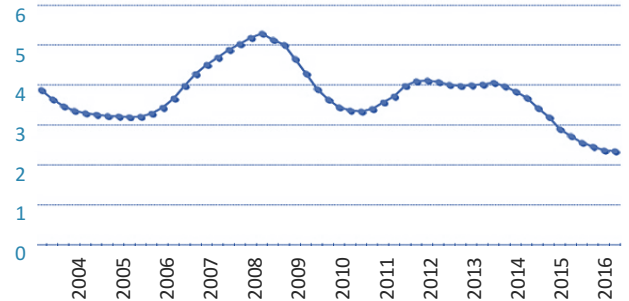
España: Inflación Anual en %



Fuente: Caixa Bank Research

Todo ello ha ayudado a la reactivación del **mercado hipotecario**, siendo los créditos hipotecarios productos especialmente importantes para las entidades financieras. Los tipos de interés se han ubicado en el 2,35% anual durante 2016, el mínimo de la serie histórica, acumulando así trece trimestres consecutivos de descensos en términos interanuales.

España: Tipos de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %



Fuente: Colegio Registradores

VOLUMEN DE INVERSIÓN

España lidera el crecimiento de inversión inmobiliaria mundial

En el último informe publicado por Deloitte, respecto a la inversión global en bienes raíces, se remarca la ligera desaceleración que tuvo el mercado de inversión inmobiliaria en el año 2016, donde los volúmenes totales globales cerraron con un descenso del 2% respecto a las cifras alcanzadas en el año 2015. A pesar de esto, España sale victoriosa con un aumento del 37,7% respecto al año precedente, abanderando el listado y bastante por encima del segundo lugar, China con 28,6%.

Inversión Inmobiliaria Mundial

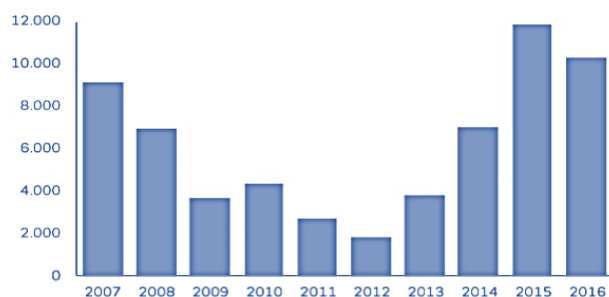
Fuente: Deloitte

País	Volumen Inversión		Crecimiento	Inversión Mundial
	2015	2016		
España	12.5	17.2	37.7%	1.4%
China	353.6	454.7	28.6%	36.5%
Irlanda	4.9	6.1	24.2%	0.5%
Korea del Sur	11.8	14.4	21.7%	1.2%
Suecia	16.3	18.8	15.1%	1.5%
Singapur	9.6	10.9	13.1%	0.9%
Países Bajos	14.7	16.3	10.7%	1.3%
Polonia	5.3	5.8	9.7%	0.5%
Canadá	20.9	20.6	(1.3%)	1.7%
Bélgica	4.3	3.9	(8.9%)	0.3%
Italia	12.8	11.5	(10.3%)	0.9%
US	464.7	414.6	(10.8%)	33.2%
Suiza	7.0	6.1	(12.1%)	0.5%
Australia	40.4	35.5	(12.2%)	2.8%
Alemania	78.4	66.9	(14.6%)	5.4%
Francia	39.4	31.9	(18.9%)	2.6%
Taiwán	6.4	4.8	(24.7%)	0.4%
Japón	51.7	36.3	(29.8%)	2.9%
Rusia	5.6	3.9	(30.1%)	0.3%
UK	107.7	61.7	(42.7%)	4.9%
Noruega	11.3	5.4	(52.1%)	0.4%
Total	1,279	1,247	(2%)	100%

El año 2016 ha sido robusto para la inversión inmobiliaria en España, afianzándose por segundo año consecutivo con un mayor volumen de inversión, cifras que no se veían desde antes de la crisis en 2007. Sigue la abundante liquidez en el mercado de capitales y la baja rentabilidad que ofrecen los bonos españoles y alemanes hacen que los inversores que buscan mayores retornos dirijan sus miradas hacia el sector inmobiliario.

En el 4T2016 se registró un volumen de inversión de 2.450MM€, cifra que sumada a los trimestres anteriores generó un **volumen total de 10.400MM€**, según BNP Paribas, siendo la segunda mayor cifra histórica superada solo por los 11.900MM€ registrados en el año 2015.

España: Volumen de Inversión Anual en Millones €

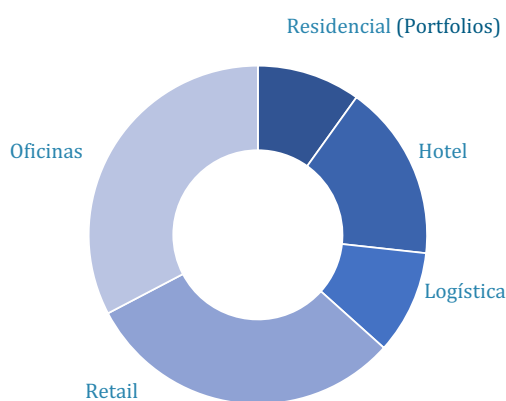


Fuente: BNP Paribas

Por tipo de activo, las oficinas se han llevado la mayor parte del volumen de inversión con más de 2.750MM€, como consecuencia directa de la baja del índice de desocupación y la inminente expectativa de mejora de la economía española. Lo siguió la inversión en retail (Centros Comerciales y Locales) que se ha visto beneficiada por el continuo incremento de las ventas del comercio minorista, que suma 29 meses continuos en positivo. Cerrando el podio se ubicó la inversión hotelera, consolidada por el récord turístico alcanzado en 2016, con 75,6MM de turistas extranjeros que representan un 10,3% más que en 2015.

Por su parte la inversión en vivienda también ha sido protagonista este año 2016. Según el INE, la tasa de variación interanual se situó en 3,7% respecto al 2015, aunque en este gráfico a nivel de volumen solo se consideren las operaciones de portfolios.

España: Distribución de Inversión por Tipo de Activo

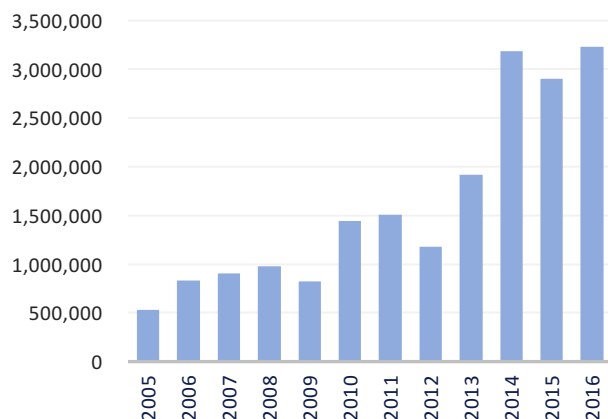


Fuente: BNP Paribas

La inversión extranjera alcanza cifra récord en 2016

De acuerdo con fuentes oficiales, la inversión extranjera en España en cuanto a activos inmobiliarios se refiere, **cerró el 2016 con 3.223MM€**, lo que representa una variación anual respecto al 2015 del 11,2%, superando incluso la cifra récord alcanzada en 2014.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en Miles €



Fuente: DataInVex (MINECO)

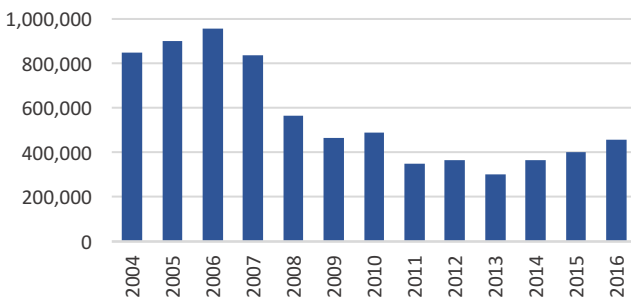
SITUACIÓN INMOBILIARIA

La compraventa residencial se incrementó cerca del 14% anual

Las transacciones residenciales crecieron por tercer año consecutivo. Tras el importante incremento que experimentaron las ventas en los primeros meses del año, la parte final mostró cierta estabilidad y, pese a todo, la venta de viviendas en **2016 superó en un 13,93% a la venta del año 2015**, alcanzando las 457.689 operaciones. Se trata de un elevado crecimiento superior al del año precedente (9,9%) y algo más elevado que el esperado en los inicios del ejercicio.

Este diferencial podría explicarse, en parte, por el mejor desempeño que finalmente tuvo la economía española y por los bajos costes de financiación, lo que ha sustentado la buena evolución del mercado residencial en el año.

España: Transacciones Residenciales



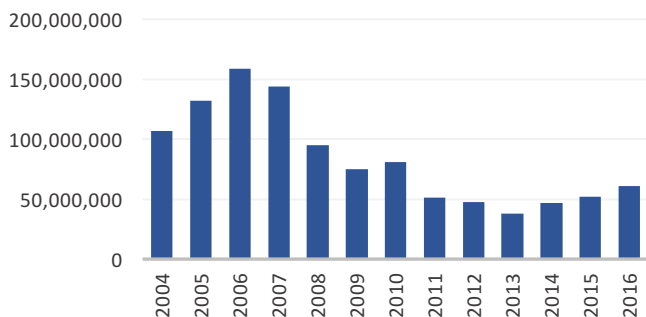
Fuente: Ministerio de Fomento

La segunda mano impulsa la venta de viviendas

Este repunte de las transacciones residenciales en 2016, está liderado por las operaciones sobre viviendas de segunda mano, cuyas ventas se dispararon hasta alcanzar su cifra más alta desde 2007.

La compraventa de viviendas pisó el acelerador en un contexto en el que los precios tendieron a estabilizarse a lo largo del ejercicio después de años de correcciones, obteniéndose así un valor total por venta de viviendas libres cercano a los 61.000MM€ en el año 2016. Esto representa un incremento de volumen del 17% respecto al año 2015. En términos de precios medios de venta residencial, incluyendo vivienda libre y protegida, España cerró el 2016 con un precio medio de 1.213€/M².

España: Valor Transacciones Residenciales Libres en Miles €

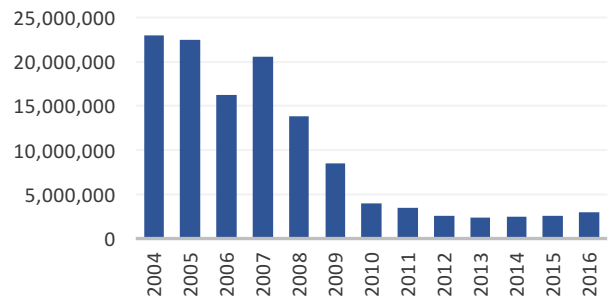


Fuente: Ministerio de Fomento

La superficie de suelo urbano vendida creció un 33%

El mercado del suelo va ganando tracción paulatinamente. Según datos oficiales, el valor de las transacciones de terrenos o solares en fincas urbanas crecieron un 15% respecto a 2015. Este incremento trajo consigo uno muy superior en relación con la superficie total de suelo comercializada, que creció el 33% en 2016.

España: Inversión en Suelo Urbano en Miles €



Fuente: Ministerio de Fomento

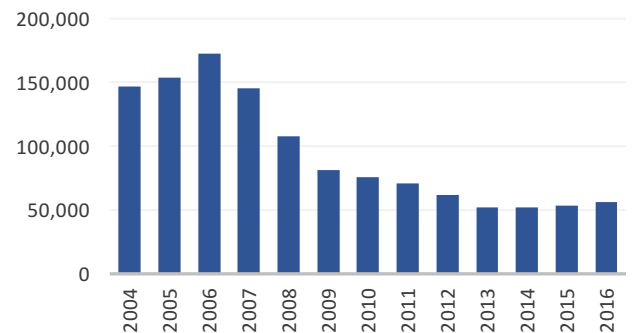
Sigue el repunte del precio del suelo

El precio del suelo sigue evolucionando y muestra una tendencia de crecimiento. Según el Ministerio de Fomento, en 2016 el precio medio del suelo urbano creció el 5,3%, lo que sucede por segundo año consecutivo.

La creciente actividad en el mercado de suelo finalista es, en cierto modo, una garantía para la actividad constructora en los próximos trimestres, más aún cuando existen evidencias de que el producto nuevo comienza a escasear debido a la rápida absorción en las áreas de mayor actividad económica.

Por su parte, la concesión de licencias de obra nueva cerró en 2016 con un crecimiento del 29% interanual. Aún con este crecimiento, se mantiene muy lejos de lo que se vivió en el boom del 2007. Según los datos del Ministerio de Fomento, La Rioja (125%), Canarias (73,6%), Extremadura (67%) y Madrid (47,7%) fueron los mercados más 'calientes' en la edificación residencial en 2016. Es así como la concesión de visados de obra nueva lleva 3 años consecutivos de crecimiento.

España: Licencias de Obra Concedidas



Fuente: Ministerio de Fomento

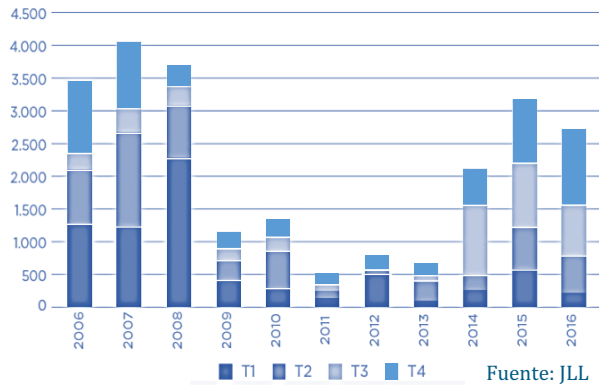
MERCADO DE INVERSIÓN

Sector oficinas ha acaparado el 27% de la inversión terciaria en España

En el cuarto trimestre del año se han cerrado operaciones por 1.214MM€, un 24% más que en el mismo periodo de 2015, cifra sólo superada por los 2.228MM€ que se alcanzaron en el primer trimestre de 2008.

En total la inversión en oficinas alcanzó los 2.753MM€ en 2016.

España: Volumen de Inversión Oficinas en Millones €

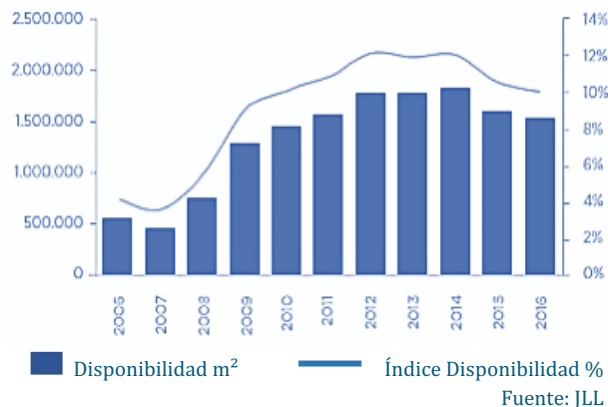


Madrid supera los 2.000MM€ en inversión y los 430.000m² en contratación

En Madrid el volumen de inversión durante el 4T2016 ha sido de 1.083MM€, lo que supone un 20% más que el mismo periodo del 2015. El total acumulado del año se sitúa en torno a los 2.240MM€.

Las cifras de desocupación se reducen paulatinamente y actualmente la disponibilidad se sitúa en 1,56 millones de m². En concreto, la tasa de oficinas ha bajado del 10,6% a finales del año 2015 al 10,13% al cierre del año 2016.

Madrid: Índice de Disponibilidad de Oficinas



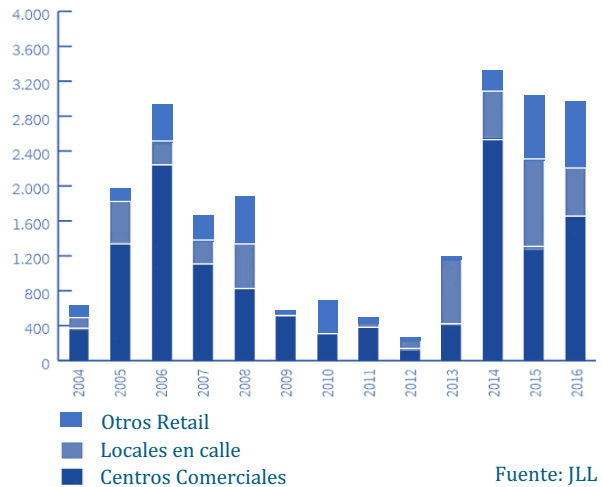
Inversores atraídos por rentabilidades de activos retail españoles

El sector de retail tiene un peso específico muy significativo en el mercado inmobiliario español. En 2016 se cerraron alrededor de unas 45 operaciones de inversión solo para centros comerciales, cuyos fondos provenían principalmente de capital extranjero.

España es uno de los destinos europeos de mayor atractivo para los retailers tanto por la recuperación de su demanda interna como por el dinamismo de su sector turístico que bate en 2016 su cuarto año récord.

El sector retail vive un proceso de reinversión y adaptación constante ante los nuevos modelos de consumo. Esto hace que los inversores, atraídos por la tendencia al alza de las rentas y por las atractivas rentabilidades que ofrecen estos activos, **invertieron 2.977MM€ en 2016**, presionando los rendimientos a la baja.

España: Volumen de Inversión Retail en Millones €



CONCLUSIONES

- ✓ **Recuperación económica sostenida:** El PIB creció un 3,2% en 2016, prácticamente duplicando la media europea por tercer año consecutivo.
- ✓ **Las rentas crecerán:** Las rentas de oficinas, locales comerciales y viviendas han subido de forma constante durante el 2016 y el 57% de los expertos predice que subirán entre un 10% y un 20% durante los próximos tres años.
- ✓ **El mercado sigue siendo líquido:** La liquidez en el mercado de financiación inmobiliaria es mucho más alta hoy en día que en años anteriores, gracias a las políticas expansivas del BCE y los bajos tipos de interés.
- ✓ **El sector residencial es la opción preferida de inversión:** La recesión ha quedado atrás, y el sector residencial ha vuelto a suscitar el interés de los inversores, ya que ofrece rendimientos potenciales mucho más atractivos que los exiguos rendimientos que obtienen con los bonos o los activos monetarios.
- ✓ **La falta de producto de calidad seguirá siendo un reto importante en 2017:** Se prevé que continúe el desajuste entre la oferta y la demanda, ya que hay mucha demanda de determinadas tipologías de inmuebles y la disponibilidad sigue descendiendo de forma generalizada, presionando a la suba de precio.
- ✓ **Regreso de la financiación al mercado:** Proporciona un importante oxígeno para promotores y accesibilidad a usuarios finales.
- ✓ **Aumento de precio del suelo urbano finalista:** La absorción del exceso de oferta de viviendas terminadas ha impulsado a los promotores a adquirir terrenos para nuevos desarrollos y ante la disminución de suelo finalista y la falta de suelo en proceso de urbanización continuara cada vez mas fuerte la presión de incremento en los valores.

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.