

INFORME TRIMESTRAL

Situación inmobiliaria

ESPAÑA 2T2017




inmsa
Real Estate Investments Company

Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

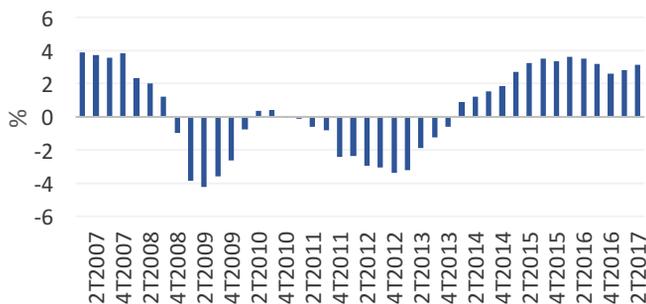
www.e-inmsa.com

ENTORNO ECONÓMICO – Principales Indicadores

La recuperación gana tracción en el 2T2017

La economía española corrobora la aceleración del crecimiento y registra un aumento trimestral del 0,9% en el 2T2017. Esta tasa es una décima superior a la registrada en el primer trimestre del año. Por tanto, el crecimiento respecto al mismo trimestre del año anterior se sitúa en el 3,1%, frente al 3,0% del trimestre precedente.

España: Tasa PIB Variación Anual

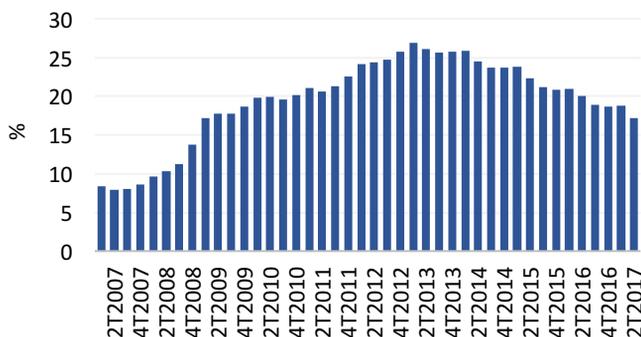


Fuente: INE

El empleo crece nuevamente

El número de ocupados (empleados) aumenta en 375.000 personas en el segundo trimestre respecto al trimestre anterior, lo que constituye un 2,03% de crecimiento. Del mismo modo, la tasa de paro bajó hasta situarse en el 17,22%, lo que supone 1,53% menos que en el primer trimestre del año, siendo la variación anual -2,78%.

España: Tasa de Paro Trimestral



Fuente: INE

La variación anual del IPV alcanza los 5,6%

La variación trimestral del Índice de Precio de la Vivienda General (IPV) en el 2T2017 es del 2% y del 5,6% respecto al 2T2016. Los precios de la vivienda nueva suben un 2,6% entre el primer y segundo trimestre del año, y los precios de la vivienda de segunda mano aumentan un 1,9% en este mismo período. Con respecto al 2T2016, el IPV de la vivienda nueva sube un 4,4% y el de la vivienda usada aumenta un 5,8%.

Por comunidades se presentan tasas positivas en la mayoría de ellas, resaltando Madrid, Cantabria, Cataluña y País Vasco, donde se registran los mayores aumentos, del 3,4%, 3,2%, 2,9% y 2,9%, respectivamente. Por su parte, Principado de Asturias y Extremadura, son las únicas comunidades con variaciones trimestrales negativas, registrando disminuciones del 1% y del 0,2% respectivamente.

España: IPV Tasa Trimestral y % Variación Trimestral

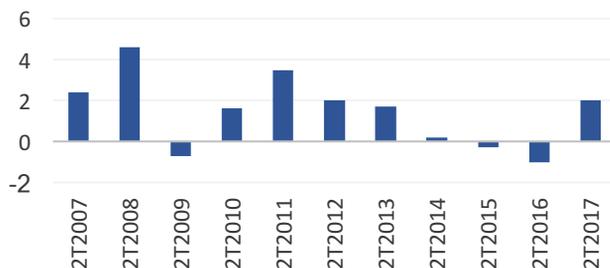


Fuente: INE

Moderación en términos de inflación

La inflación se modera 4 décimas en junio respecto al mes de mayo (1,9%), y de 1,1 puntos respecto al mes de abril (2,6%), hasta llegar al 1,5% interanual, debido principalmente al menor aumento del precio de los carburantes y de la electricidad. Lo que se traduce en una variación interanual para el 2T2017 del 2%.

España: Inflación Variación Interanual en %

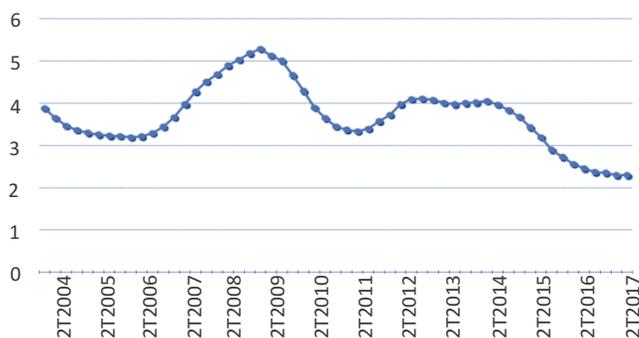


Fuente: La Caixa Research

Intereses a la baja, vivienda usada al alza

Se confirman las señales de recuperación del sector inmobiliario, que arroja unas cifras de crecimiento sólidas y continuadas. La tendencia descendente de los tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios se ha reflejado también en el 2T2017, dando lugar a un nuevo descenso con resultado medio del 2,27%, frente al 2,29% del primer trimestre; como consecuencia, la gran protagonista en particular es la vivienda usada alcanzando el 83,19% de las transacciones de ventas, dejándole a la vivienda de obra nueva el 16,81%.

España: Tipos de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %



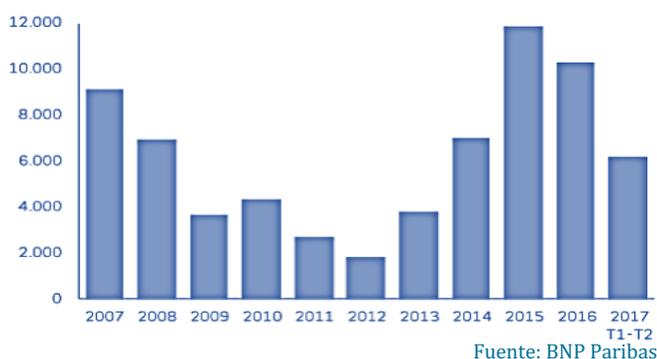
Fuente: Colegio de Registradores

SITUACIÓN INMOBILIARIA

5.600MM€ en volumen inversión

Se mantiene elevado el volumen invertido en el inmobiliario terciario español (oficinas, retail, hotel, logístico y portfolios residenciales) durante el 2T2017, alcanzando los 2.200MM€, lo que representa un 21% más de volumen con respecto al mismo periodo del año anterior. Esto supone que se ha acumulado en el primer semestre del año un total de 5.600MM€, acercándose considerablemente al promedio anual de volumen de inversión registrado entre los años 2007-2016, el cual es de 6.180MM€. La continuada apuesta de los inversores nacionales e internacionales por el inmobiliario comercial español se traduce en la dinámica que sigue comprimiendo las rentabilidades.

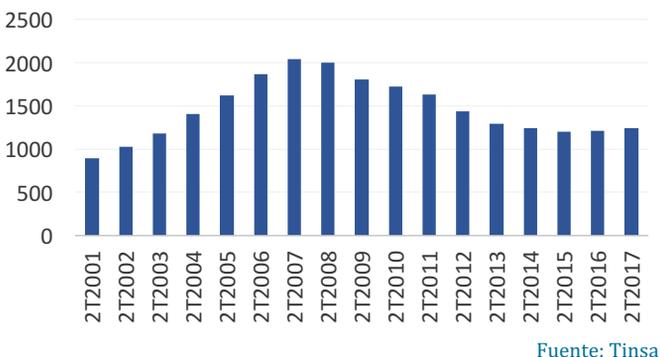
España: Evolución del Volumen de Inversión en MM€



El precio de venta residencial sube un 2,7%

Se confirma la progresiva recuperación del mercado residencial durante el 2T2017, donde el precio medio de venta subió un 2,7% interanual y un 0,56% respecto al trimestre anterior. Pese a todo, la recuperación sigue siendo selectiva y a distintas velocidades; Cataluña y la C. de Madrid se desmarcan del resto de regiones con un incremento interanual del 11,3% y del 9% respectivamente, mientras que los descensos más acusados están en País Vasco (-4,9%), La Rioja (-4,6%) y Murcia (-4,3%). El valor medio se sitúa en 1.245€/m² y acumula un descenso del 39,2% desde máximos de 2007.

España: Precio Medio Venta Residencial en €/m² intertrimestral

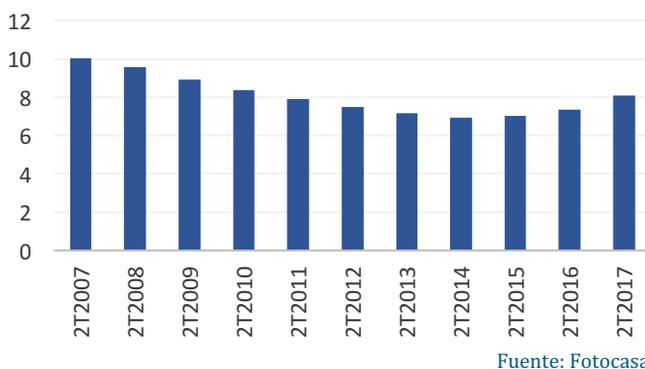


Continúa al alza el precio medio de alquiler

Se mantiene la motivación por el alquiler y tal y, como se predijo en el trimestre anterior, el precio medio residencial continúa la tónica del aumento, esta vez con un 4,1% más respecto al 1T2017; a su vez se establece una variación interanual del 10%.

Este incremento se ve motivado básicamente por el hecho de que muchos españoles se vean obligados a alquilar ante la imposibilidad de comprar; y el boom del alquiler turístico. Aunque las mayores subidas se concentran en Cataluña, Madrid y las principales zonas turísticas, el encarecimiento es generalizado en el país.

España: Precio Medio Alquiler Residencial en €/M² Intertrimestral



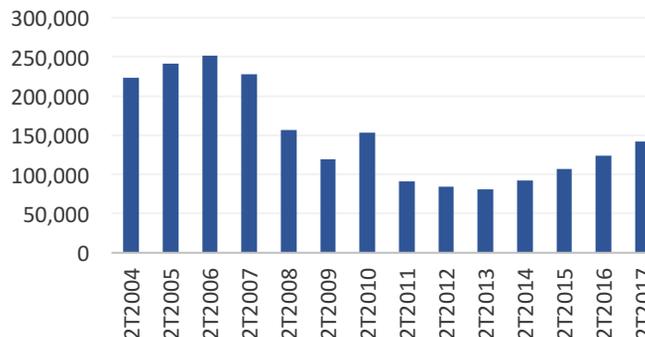
Compraventa residencial aumenta cerca de un 15%

El número de viviendas vendidas en España en el segundo trimestre del año ascendió a 141.582 unidades, un 14,7 % más que en el mismo periodo de 2016 y un 13,5% superior a la alcanzada en el primer trimestre del año; una cifra que no se reflejaba en el segundo cuarto de un ejercicio desde 2010.

El 95,8 % de las operaciones correspondieron a vivienda libre, y el 4,2 % restante a vivienda protegida, donde la mayoría de las viviendas vendidas (90,6%) eran de segunda mano, mientras que las nuevas representan tan solo el 9,4 %.

Todas las comunidades autónomas registraron incrementos en el número de compraventas de viviendas, excepto País Vasco, que ha sufrido una caída de sus operaciones de compraventa del 4,9% en el segundo trimestre del año, y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, donde las transacciones han caído un 5,9%. Entre las comunidades con mayores subidas destacaron La Rioja (+30,8%), Asturias (+24,7%), Andalucía (+19,3%), Cataluña (+17,9%) y Castilla-La Mancha (+17,8%).

España: Número de Transacciones Residenciales

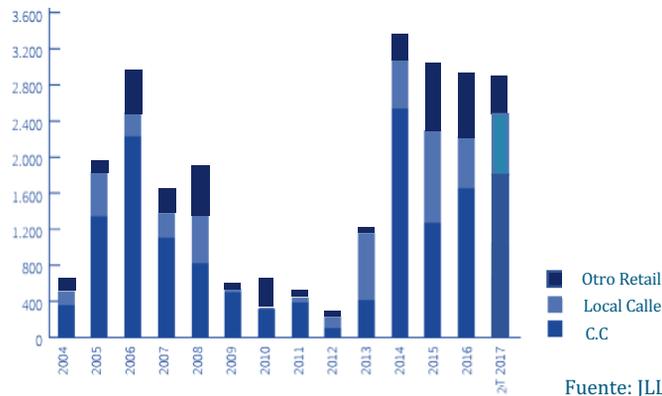


MERCADO DE INVERSIÓN

Cerca de 2.900MM€ de inversión retail en el primer semestre del año

Con una actividad comercial que mantiene su evolución positiva en lo que va de año, empujada por el fuerte consumo privado, se pone de manifiesto la buena salud del sector retail, cerrando el primer semestre del 2017 con un volumen de inversión que roza los 2.900MM€, muy cercano al volumen total transaccionado en todo el ejercicio del año anterior (2.977MM€) y un 127% mayor al volumen alcanzado en el mismo periodo de 2016 (1.278MM€). De continuar este ritmo se podría cerrar el año con cifras récord como las alcanzadas en 2014. Por su parte el mercado de ocupación también arroja buenos resultados con el aumento continuado de las rentas prime.

España: Evolución de Inversión en Retail en MM€



Volumen de oficinas sube un 46% interanual

Los resultados semestrales del mercado de inversión en oficinas también invitan al optimismo. Los cerca de 1.250MM€ transaccionados a nivel nacional representan un incremento interanual del 46%. Por ciudades, la cifra de Madrid quedó un 34% por encima del dato registrado en el mismo periodo del año anterior, mientras que en Barcelona supuso casi el triple.

En cuanto a la contratación de oficinas, en Barcelona el volumen de metros contratado durante el primer semestre de 2017 casi ha duplicado las cifras registradas durante el mismo periodo del año pasado (+46%). En el caso de Madrid, el incremento ha sido de casi un 25%.

En ambos casos, la contratación se ha situado en niveles que no se alcanzaban desde el año 2007.

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

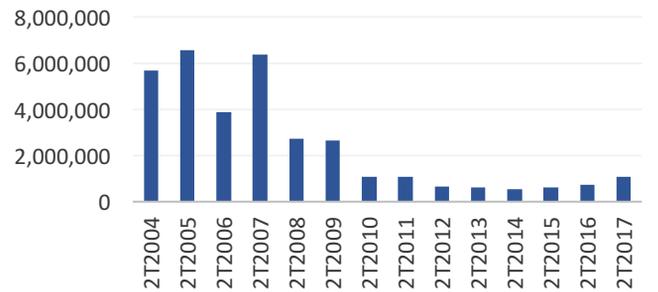


57% de crecimiento en inversión de terrenos

El número de transacciones de terreno realizadas en el segundo trimestre del año fue de 5.998, un 36,3% más que las alcanzadas en el primer trimestre y un 35,2% mayor que las realizadas en el segundo trimestre del año anterior, reflejando un volumen trimestral de inversión superior a los 1.070MM€, según datos oficiales del Ministerio de Fomento.

Por su parte esta cifra representa un aumento del 57% respecto al trimestre anterior y un 43% de aumento con respecto al mismo periodo del año 2016, encadenando así tres ejercicios consecutivos de aumento en el mismo trimestre, aunque lejos aun de los volúmenes máximos alcanzados en los años anteriores a la crisis.

España: Inversión en Terrenos Urbanos en Miles €

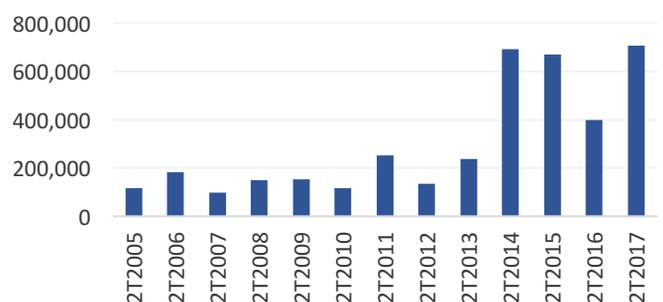


17% mas de inversión extranjera en 2T2017

Como principales compradores del inmobiliario español continúan situándose los fondos extranjeros, cuyo apetito se ve reflejado en el aumento del volumen de inversión en el segundo trimestre del año, con un incremento del 17% respecto al trimestre anterior y traducido en poco mas de 705MM€, lo que representa un 77% de variación interanual en comparación al mismo periodo del año anterior, donde la cifra alcanzada fue poco más de 397MM€, superando incluso la suma récord transaccionada en el segundo trimestre del 2014 tras dejar atrás la crisis económica.

Por comunidades, Madrid es la ganadora indiscutible, arrasando con más del 74% del volumen total y consiguiendo un valor de inversión superior a los 525MM€; por detrás y a lo lejos se presenta Cataluña con el 19% del volumen transaccionado en el periodo, un total de 133MM€.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en Miles €



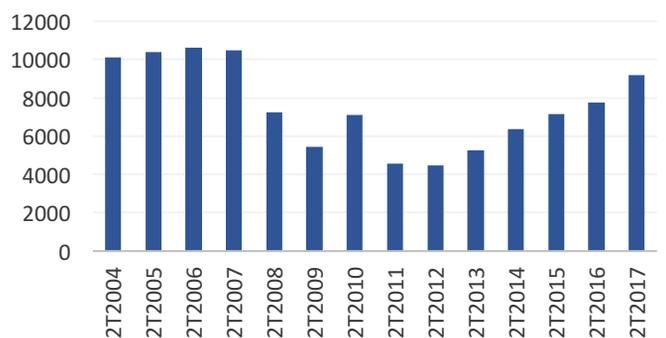
FOCOS DE INVERSIÓN EMERGENTES

Málaga – Costa del Sol – y Valencia las dos nuevas vedettes de España

Entre las revelaciones del mercado se presentan Málaga (Costa del Sol) y Valencia como las nuevas vedettes españolas, creciendo a buen ritmo y casi a la par; para el segundo trimestre del año ambas exponen un significativo incremento en el número de compraventas residenciales, que si bien es cierto son comportamientos en correspondencia con el crecimiento general de España, es importante resaltar que en estas provincias el aumento trimestral ha sido más abrupto y por encima del promedio nacional (13,5%); en el caso de Valencia con un aumento del 21% respecto al primer trimestre del año, y para el caso de Málaga de un 24,4% superior respecto al mismo periodo, donde el 85% de las compraventas fueron referenciadas en la Costa del Sol.

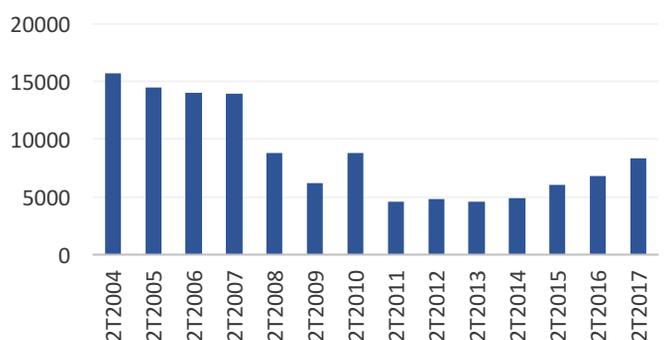
En términos de variación interanual Malaga creció un 18,5% respecto al 2T2016 acumulando al alza cinco ejercicios consecutivos; por su parte Valencia tuvo un aumento del 22,3% con respecto al mismo período.

Málaga: Número de Transacciones Residenciales



Fuente: Ministerio de Fomento

Valencia: Número de Transacciones Residenciales



Fuente: Ministerio de Fomento

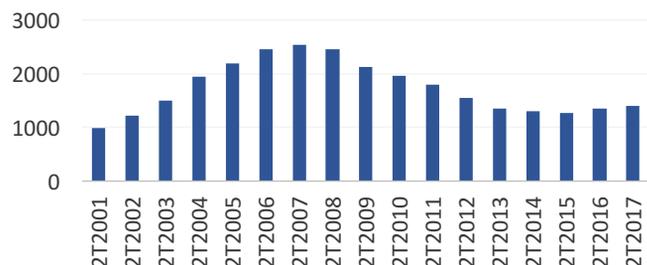
La variación de precios entre el primer y segundo trimestre del año no ha sido en exceso significativa en el caso de Málaga, registrando un ascenso del 0,6%, sin embargo si experimentó un aumento importante con respecto al 2T2016 del 4,1%, un 51,9% mayor al dato nacional.

Respecto a Valencia la tendencia alcista de los precios medios de vivienda se mantiene a la par que las ventas, subiendo alrededor del 2,4% de media en toda la provincia entre el primer y segundo trimestre.

La variación interanual en Valencia fue del 3,9% respecto al 2T2016, presentando un aumento en concordancia con la provincia de Málaga y un 45,9% superior al aumento general en España.

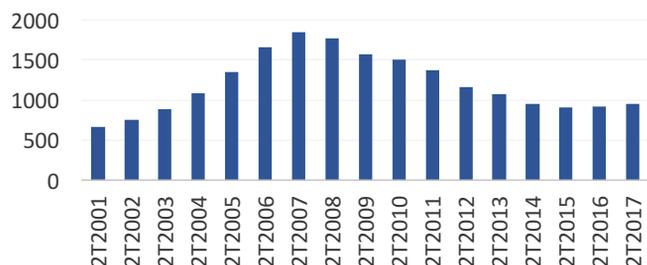
Por tanto, los precios medios residenciales en el 2T2017 para Málaga y Valencia se sitúan en 1.399€/m² y 950€/m² respectivamente.

Málaga: Precio Medio Venta Residencial en €/m² Intertrimestral



Fuente: Tinsa

Valencia: Precio Medio Venta Residencial en €/m² Intertrimestral



Fuente: Tinsa

Conclusiones

La economía en la eurozona muestra una sólida recuperación con un aumento del 0,6% en el 2T2017; en particular destaca España tras registrar un crecimiento del 0,9% en el mismo periodo.

Por su parte, el sector inmobiliario no sólo se beneficia de la buena marcha de la economía, sino que también contribuye a ello, tal y como revela la evolución de la inversión en todos los sectores, especialmente en vivienda, oficina, retail y terreno.

El mercado de alquiler residencial también revela buen ritmo de crecimiento en los últimos trimestres, aun partiendo de niveles bajos este trimestre alcanzó un 10% de variación interanual.

El entorno actual de tipos de interés muy bajos y la estabilización económica permiten que, progresivamente, mejoren las condiciones para acceder a créditos hipotecarios, favoreciendo el crecimiento de nuevos créditos y de transacciones de compraventa de viviendas nuevas y usadas.

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.