

INFORME ANUAL
situación inmobiliaria

ESPAÑA 2017



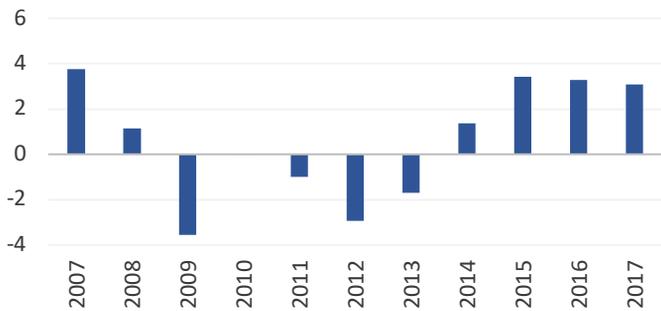
Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

www.e-inmsa.com

Economía española superó lo proyectado en 2017

Tal y como se había previsto desde comienzos de año, la economía española continuó en ascenso en 2017, creciendo incluso por encima de lo proyectado y cerrando con un incremento del 3,1% respecto al año precedente. El consumo y la inversión en equipos, siguieron siendo el principal sustento del avance de la demanda doméstica, destacando el repunte de la inversión en construcción que ha ido de la mano de un mercado inmobiliario que va afianzando un nuevo ciclo alcista. De cara a 2018, los indicadores adelantados apuntan a que el ritmo de crecimiento sigue siendo elevado.

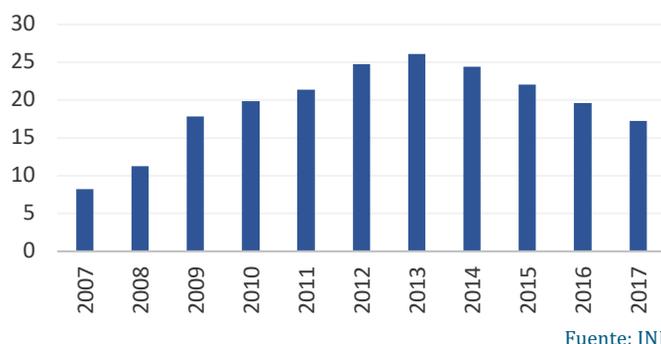
España: PIB. Variación Anual en %



El desempleo baja mas de un 12% anual

Por cuarto año consecutivo baja la tasa de paro en España, descendiendo un -12,27% respecto al año 2016 y registrando así el mejor dato desde el 2008. El paro por tanto se sitúa en el 17,23%, un -34% menor a la cifra mas alta registrada en el año 2013, época aun de crisis. Aunque continua siendo una tasa elevada, la lectura de los resultados es claramente positiva, y este año se prevé perforar el piso del 15%.

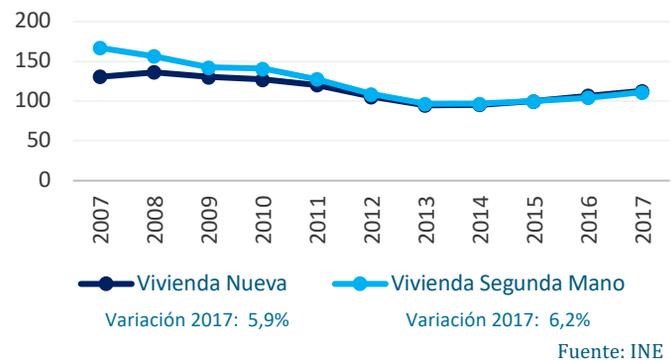
España: Tasa Paro. Variación Anual en %



Aumento mayor al 6% sobre el IPV

La variación anual del Índice de Precio de la Vivienda General (IPV) en el 2017 fue del 6,2%, un 32% de aumento respecto a la variación registrada en el 2016, cuando la cifra cerro en 4,7%. Por tipo de vivienda, la nueva subió un 5,9% y la de segunda mano aumentó 6,2% respecto al año precedente, encadenando así el tercer año consecutivo de aumentos en ambas tipologías. Sin embargo y al igual que el año pasado, el crecimiento no se presentó de forma homogénea a nivel nacional, estando los mayores incrementos registrados en Madrid (11,5%), Cataluña (9,6%) e Islas Baleares (8%), y al final de la tabla con menores aumentos encontramos las comunidades de Asturias (1,1%), Castilla-La Mancha (0,7%) y Extremadura (0,4%).

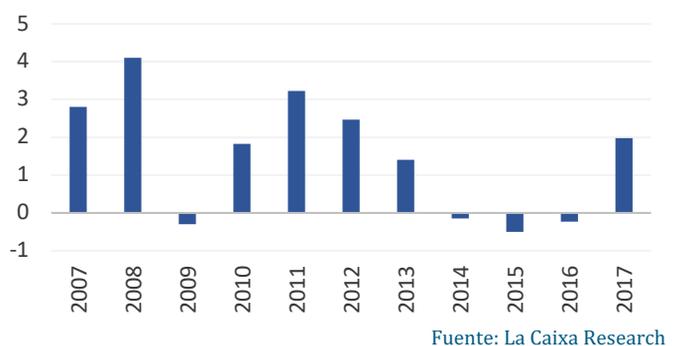
España: IPV Tasa Anual y % Variación Anual



Repunte inflacionario en 2017

La inflación cerro el año con una variación anual del 1,98% respecto al año anterior, este considerable aumento con respecto a los cuatro años precedentes, se debió principalmente al precio de la electricidad, que provocó un fuerte aumento de la inflación hasta llegar al 3% durante los meses de invierno, y de igual manera este componente también fue el responsable del descenso registrado en diciembre cayendo hasta el 1,1%.

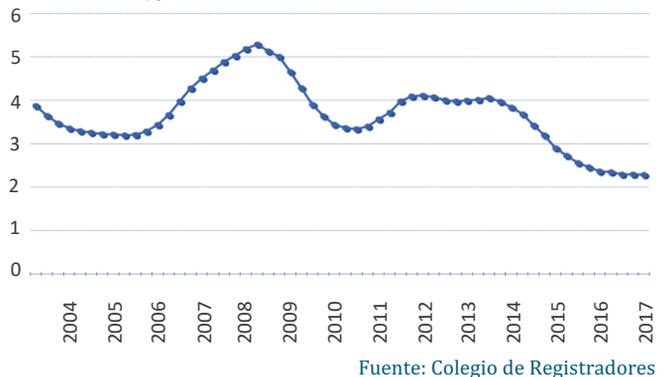
España: Inflación. Variación Anual en %



Estabilización de los tipos de interés

Para el conjunto del año 2017, la cuantía de tipo de interés de contratación media ha sido del 2,28%, lo que demuestra estar en un marco de notable estabilidad de resultados; de la misma manera es importante acotar que este resultado es el interanual más bajo de la serie histórica, contando el hecho de que estamos todavía ante unos niveles de tipos históricamente bajos, a pesar de que los resultados intertrimestrales vengán mostrando ligeros incrementos.

España: Tipos de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %



España cerró la mayor operación de inversión mundial en 2017 y la mayor de su historia

Según expertos del sector, la mayoría de los fondos oportunistas (private equity) se mueven en bandadas que se semejan a los pájaros migratorios, de repente están aparentemente tranquilos en un estanque (mercado) y se ponen a volar y se hacen miles de kms para ir a un nuevo escenario a "criar"; este efecto "llamada" viene produciéndose en España desde el año 2014 y continúa manteniéndose como mercado atractivo para la inversión al día de hoy, tanto para compradores nacionales como para los extranjeros, situación contrastada en los flujos de inversión mundial donde se ha listado a España con el mayor porcentaje de variación de flujo respecto al 2016, con un 414%, y como el cuarto destino con mayor volumen de inversión.

Top 10 Flujos Inversión Inmobiliaria en el Mundo en 2017

Nº	País Destino	País Origen	Volumen Inversión (MM\$)	Variación Anual
1	EE.UU	Canada	14.347	24%
2	Alemania	EE.UU	10.349	57%
3	U.K	EE.UU	9.971	0%
4	España	EE.UU	8.855	414%
5	U.K	China	7.259	308%

Fuente: Emerging Trends in Real Estate. PWC

El último informe de Savills World Research revela que los mayores capitales del mundo siguen apostando por el ladrillo europeo, y dentro de este España fue el escenario de la mayor operación inmobiliaria del mundo en 2017 y la mayor operación inmobiliaria privada de la historia de España, donde el precio de la cartera tiene una valoración de 10.000MM€, encabezando así el ranking de las mayores operaciones del sector de un único activo o de un portfolio.

Mayores Operaciones Inmobiliarias en el Mundo en 2017

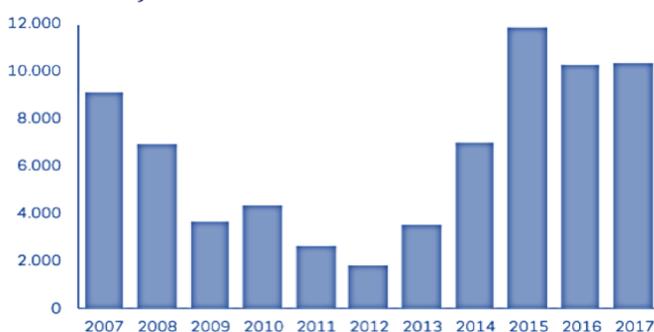
Nº	País	Tipo de Inmueble	Comprador	Precio MM€
1	España	Cartera Bancaria	Blackstone	10.000
2	China	Cartera Suelos	China Vanke	7.112
3	EE.UU/UK	Hospitales	Taikang AMC	5.133
4	China	Comerciales	Shimao Group	3.038
5	China	Cartera Suelos	NanFung Group	2.903

Fuente: Savills World Research

El volumen de inversión cierra el año con 10.400MM€ por segundo año consecutivo

España ha alcanzado en 2017 un volumen total de inversión inmobiliaria (Oficinas, Retail, Logística, Hotel y Portfolios de Inversión Residencial) de 10.400MM€, cifra que está en perfecta concordancia con el volumen transaccionado en el año 2016, lo que demuestra que no ha decaído la inversión, por el contrario, se mantiene cerca de sus máximos niveles. En este volumen no está contabilizada la operación de 10.000MM€ por parte de Blackstone, en vista de que dicha operación incluye tanto la compra de cartera de inmuebles como de créditos. Si se compara la inversión de los tres últimos años, se observa que en el 2017 se mantuvo el dinamismo por la compra de activos en rentabilidad, donde a pesar de los reducidos retornos los inversores continúan apostando por el ladrillo español.

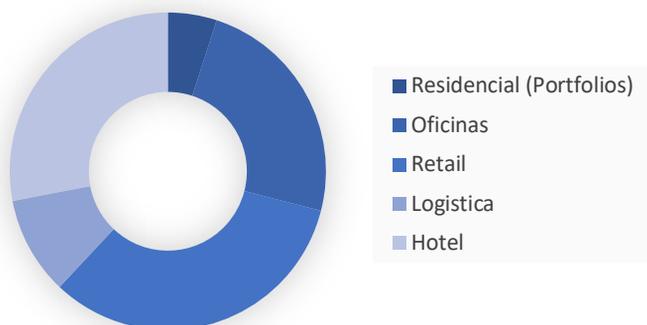
España: Evolución del Volumen de Inversión en MM€ (Oficinas, Retail, Logística, Hotel y Portfolios de Inversión Residencial)



Fuente: BNP Paribas

Por tipo de activo, los más demandados y transaccionados en este 2017 han sido los de retail, con un volumen acumulado que supera los 3.900MM€, seguido por la inversión hotelera que se sitúa en torno a los 3.040MM€, y completando el podio de las tres primeras posiciones, nos encontramos con el sector de oficinas que cierra operaciones por valor de 2.210MM€.

España: Distribución de Inversión por Tipo de Activo

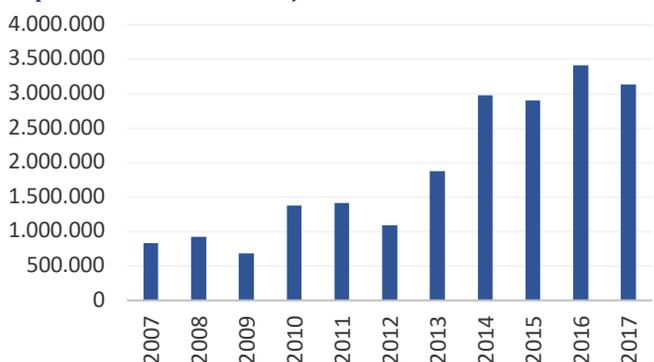


Fuente: BNP Paribas

Inversión extranjera supera los 3.130MM€

Las actividades inmobiliarias captaron en 2017 más de 3.130MM€ de inversión extranjera directa, más de un 13% del total de recursos que recibió España durante todo el ejercicio. Los datos del Ministerio de Economía también reflejan que Madrid se refuerza como el destino preferido de la inversión con un 61% del total de la inversión.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en Miles €

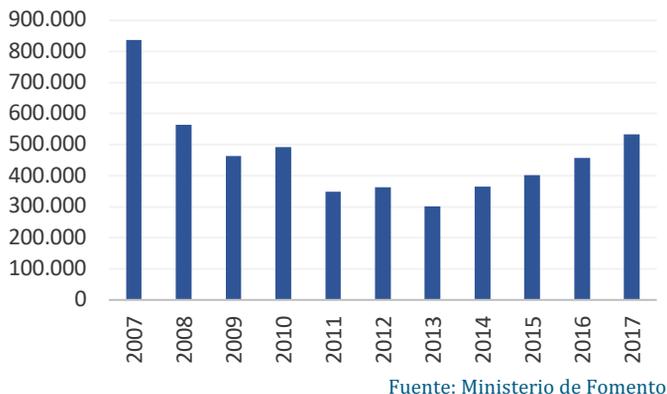


Fuente: Datainvex (MINECO)

Creced 6% las ventas residenciales en 2017

Las transacciones de compraventa residencial siguen liderando el mercado inmobiliario, creciendo por cuarto año consecutivo desde la caída mas fuerte experimentada en el 2013, año de crisis; desde entonces las operaciones han crecido un 77,12%, demostrando que es el sector inmobiliario mas robusto de España. En 2017 se cerraron mas de 532.000 ventas de viviendas, un 16,30% mas que en el año 2016 y se prevé que continúe este empuje gracias a la combinación trinomica del crecimiento económico, la disminución del desempleo y la estabilidad a la baja de los tipos de interés.

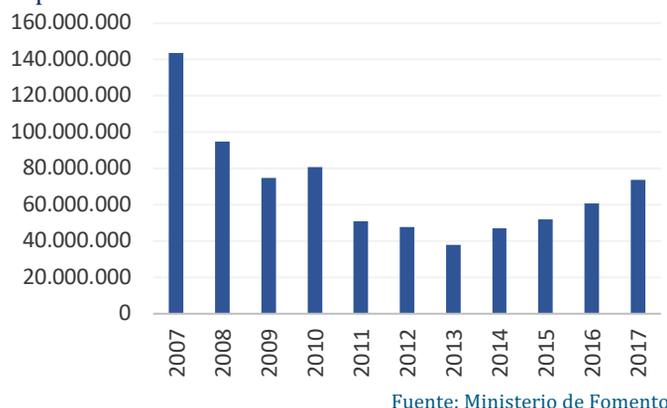
España: Transacciones Residenciales



Volumen de venta residencial aumenta mas del 21% anual

En concordancia con la evolución de las transacciones residenciales, el volumen dinerario en operaciones de vivienda libre también acumula cuatro años consecutivos de números positivos, cerrando el 2017 con una cifra cercana a los 74.000MM€, un 21,3% superior al volumen alcanzado en el 2016 y un 94% de crecimiento respecto al histórico mas bajo de la serie, registrado en el año 2013; aun así estamos muy lejos de las cifras transaccionadas en época de pre crisis, cuando las operaciones superaban los 140.000MM€. El precio medio de la vivienda general (libre y protegida) se situó en 1.250,5€/m² en 2017, lo que supone un incremento del 3,1% respecto al mismo periodo del año anterior; este incremento no se presentó de manera homogénea en todas las comunidades, destacando Navarra (15,3%), Madrid (15,1%) y Cataluña (8,9%) con los mayores aumentos, y en contraposición encontramos a Castilla-La Mancha (-6,1%), Extremadura (-2,2%) y País Vasco (-0,1%) con los mayores descensos.

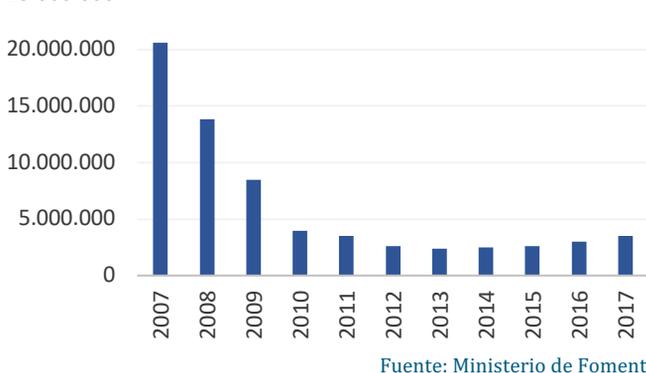
España: Volumen Transacciones Vivienda Libre. Miles €



Venta terrenos urbanos creció 17% en 2017

El sector de solares urbanos es el que ha tardado mas tiempo en recuperarse, sin embargo no ha dejado de crecer desde el año 2013, llegando a alcanzar un volumen de venta en el 2017 de mas de 3.500MM€, lo que representa un aumento del 17,7% comparado con el 2016. La tendencia para el 2018 es que continúe el aumento del volumen de inversión, ya que se está volviendo a la línea de fijación del precio de venta del terreno, en base al precio de venta final del producto, como ocurría antes de la crisis, y se esta dejando de lado el hecho de que sea el precio del solar quien marque el coste final del producto futuro; esto aunado a la carencia de suelo urbano finalista en algunas capitales como Madrid, Barcelona, Valencia, entre otras, están presionando el precio al alza.

España: Volumen Transacciones Suelo Urbano en Miles €

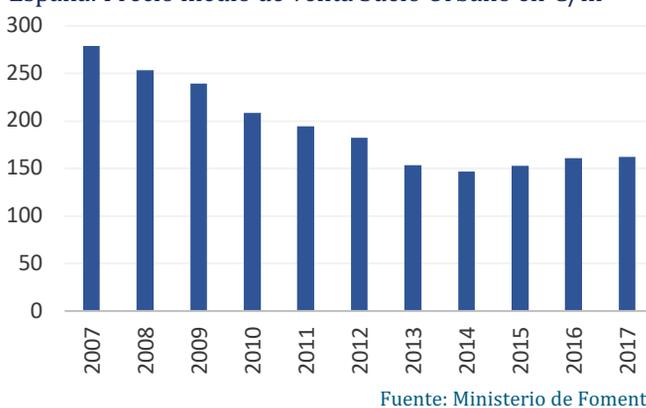


Precio medio de venta de terrenos continua en crecimiento

En el ejercicio total del 2017, el valor medio del precio por metro cuadrado para el caso de los terrenos finalistas, es decir, aptos para edificar, continua en su mesurado ascenso. El precio medio se ubica en 162,20€/m², un 1% superior a la cifra alcanzada en el año 2016; y donde la superficie transmitida al cierre del 2017 fue de 27,4MM de m², un 18,4% superior a los 23,1MM de 2016.

Por comunidades autónomas los mayores incrementos de precio medio se registraron en Canarias (18,9%), Cantabria y la Comunidad Valenciana (13,1%), mientras que los mayores descensos se presentaron en Aragón (-15,9%), Asturias (-3,2%) y Castilla - La Mancha (-0,7%).

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



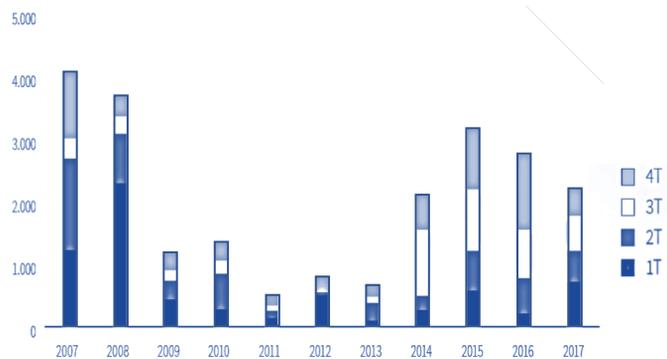
SITUACIÓN INMOBILIARIA

Más de 2.200MM€ de inversión en oficinas

El sector de oficinas ha acaparado el 21,3% de la inversión terciaria en España, con un volumen total alcanzado en el 2017 de 2.210MM€, donde a pesar de ser un buen volumen, ha sufrido una caída del 20% respecto al año 2016 cuando se cerró en 2.753MM€.

Esta caída en el volumen de inversión se debe a una falta de producto y a que en los dos años anteriores se alcanzaron cifras récord.

España: Evolución de Inversión en Oficinas en MM€



Fuente: JLL

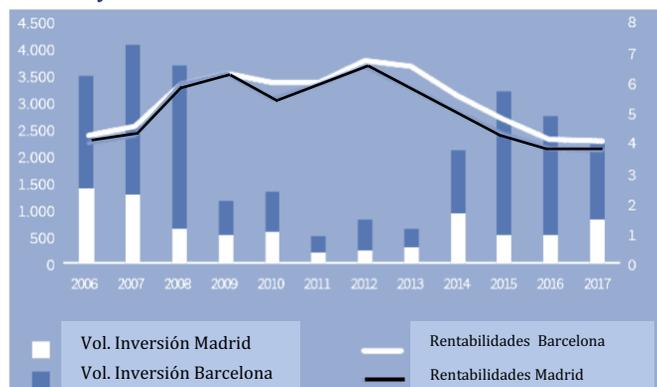
La disponibilidad de oficinas continua reduciéndose

El fuerte crecimiento económico y la constante disminución de la tasa de paro, siguen impulsando la contratación de oficinas de manera muy activa, superándose en el 2017 los 892.000m² entre Madrid y Barcelona, lo que representa un aumento del 21% con respecto al año 2016.

La disponibilidad seguirá su tendencia a la baja a medio plazo en ambos mercados de oficinas. La reactivación de la economía y del mercado de ocupación ha impulsado el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas.

Especialmente en Madrid, la rehabilitación de inmuebles obsoletos responde a las actuales necesidades de los inquilinos en las zonas más emblemáticas de la ciudad.

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



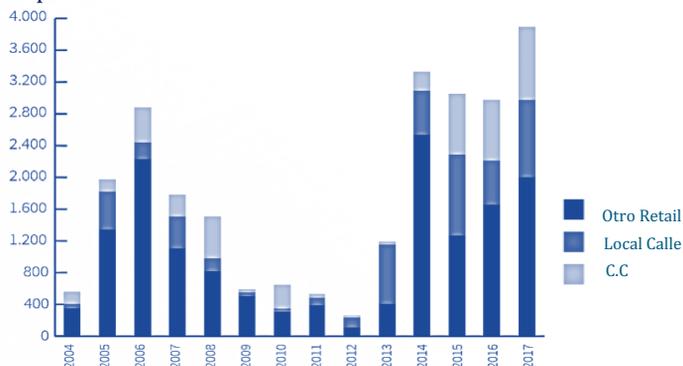
Fuente: JLL

Inversión en retail bate récord y supera en un 31% en 2017

El sector retail ha batido récords en 2017, con un volumen de inversión acumulado que supera los 3.900MM€, un 31% más que la cifra transaccionada en el año precedente, cuando se alcanzaron los 2.977MM€, representando así el valor máximo histórico de la serie.

Dicho volumen a su vez representa el 37,5% del volumen total de inversión terciaria, convirtiéndose en el sector líder del mercado inmobiliario.

España: Evolución de Inversión en Retail en MM€



Fuente: JLL

CONCLUSIONES

- ✓ La actividad económica de España ha avanzado a buen ritmo en 2017, el PIB ha crecido un 3,1%, unos 6 puntos básicos por encima del crecimiento de Europa (2,5%).
- ✓ Se ha reducido un 2,6% la tasa de paro media anual, llegando al 17,23% en 2017, y se espera que durante el 2018 continúe la tendencia a la baja.
- ✓ La venta de viviendas mantuvo el crecimiento en 2017, favoreciendo incrementos de precios y el inicio de nuevos proyectos.
- ✓ Los valores de venta de viviendas nuevas y usadas continúan una fuerte recuperación, reflejando un incremento del 6% del IPV (Índice de Precio de la Vivienda).
- ✓ El fuerte apetito de inversores extranjeros sigue aprovechando las oportunidades del mercado español, generando récords de inversión tanto a nivel global como interno.
- ✓ La concesión de créditos hipotecarios siguió evolucionando favorablemente en 2017.
- ✓ El mercado inversor ha mantenido estables las rentabilidades prime en el sector de oficinas a lo largo del 2017.
- ✓ Las rentas en el sector retail mantienen su ritmo de crecimiento, y las previsiones apuntan a que Madrid se sitúe entre las ciudades europeas que mayor crecimiento de rentas de locales en calle experimente hasta 2021.

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...”