INFORME TRIMESTRAL
situación inmobiliaria

DETROIT 3T2017

inmsa
Real Estate Investments Company

Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

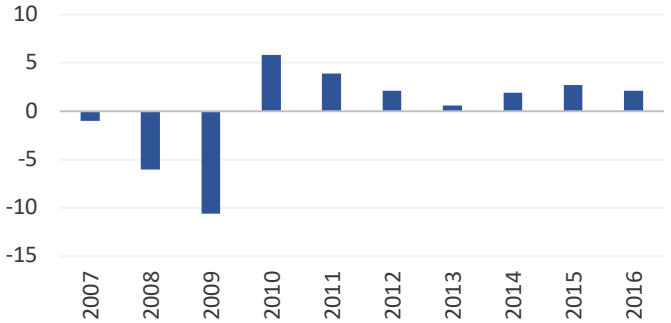
www.e-inmsa.com

ENTORNO ECONÓMICO – Principales Indicadores

Crecimiento económico estable

La Oficina de Administración y Presupuesto (OMB), una agencia federal de los EE.UU, define el Área Estadística Metropolitana de Detroit-Warren-Dearborn (MSA) el área que comprende los seis condados siguientes: Lapeer, Livingston, Macomb, Oakland, St. Clair y Wayne. Desde el 2001 el Bureau of Economic Analysis (BEA) ha llevado el registro del PIB del área MSA de Detroit, y durante este lapso de quince años, el PIB aumentó de 190.920MM$ en 2001 a 252.690MM$ en 2016, produciéndose este ultimo año un porcentaje de variación anual del 2,1%, lo que se considera un crecimiento positivo a pesar de haber sido inferior al precedente (2,7%).

Detroit-Warren-Dearborn, MI: Tasa PIB. Variación Anual

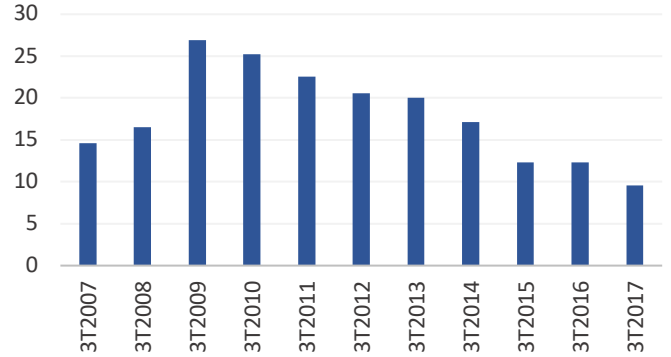


Fuente: Bureau of Economic Analysis (BEA)

Crecimiento sostenido del empleo

La ciudad de Detroit crece nuevamente en la creación de empleo en este 3T2017, y gracias a la afluencia de nuevos negocios y una abundancia de proyectos de construcción en la ciudad, la tasa de desempleo de Detroit cerró el tercer trimestre del año en 9,53%, valor muy positivo que no se veía desde junio del 2001, hace 16 años; en términos de variación interanual hubo un descenso de desempleo de un 22,7%. Se espera que el crecimiento del empleo supere la tasa nacional este año, a medida que empresas como Penske Logistics, Lear y Amazon se expandan.

Detroit City, MI: Tasa de Desocupación Trimestral



Fuente: Bureau of Labor Statistics (BLS)

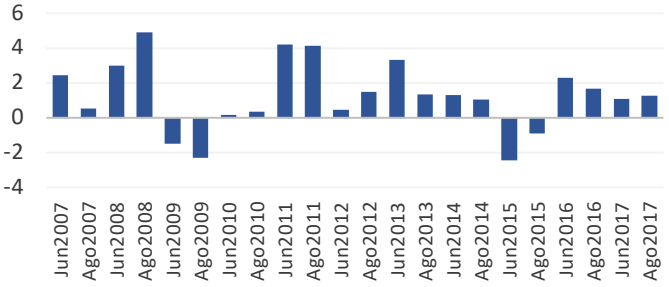
IPV crece mas del 7% interanual

El Índice de Precio de vivienda (IPV) para el área Metro Detroit (MSA), consigue mantener el crecimiento también en este 3T2017, alcanzando así varios años consecutivos de aumento en el mismo periodo, obteniendo una variación del 2,4% superior al trimestre anterior y un 8,3% mayor al 3T2016; muy por debajo del crecimiento obtenido en la ciudad de Detroit.

Contención en términos de inflación

El Índice de precios de consumo (IPC) correspondiente al bimestre Jul-Ago17 aumentó un 0,1% respecto al bimestre anterior, y en términos de variación interanual bajó (-0,38%). Considerando el hecho de que el bimestre de May-Jun17 se mantuvo prácticamente igual a su bimestre predecesor (Marz-Abril17), podemos hablar de estabilización de inflación en la zona Metro Detroit para el segundo y tercer trimestre del año, contenidos principalmente por los rubros de alimentación y energía, el resto de ítems sufrieron aumentos.

Detroit-Ann Arbor-Flint, MI: IPC Variación Interanual en %



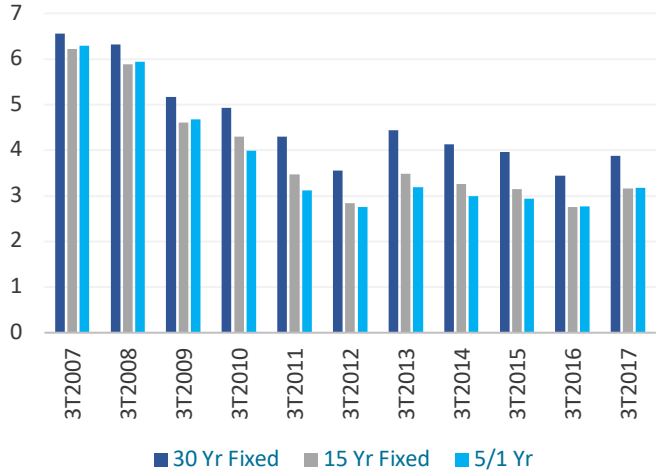
Fuente: Bureau of Labor Statistics (BLS)

Las tasas de interés se mantienen cerca de los mínimos históricos

Las tasas de interés a nivel nacional en Estados Unidos han experimentado un leve crecimiento interanual en el tercer trimestre del año, resultando por tipo los siguientes aumentos: 12,5% (30yr), 15,6% (15yr) y 14,8% (5/1 yr); sin embargo dichas tasas aun continúan manteniéndose cerca de los mínimos históricos tal y como se aprecia en el grafico de evolución.

Finalmente Estados Unidos cerró el 3T2017 con las siguientes tasas: 3,88% (30yr), 3,17% (15yr) y 3,18% (5/1 yr) respectivamente.

USA: Tipos de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %



Fuente: Freddie Mac

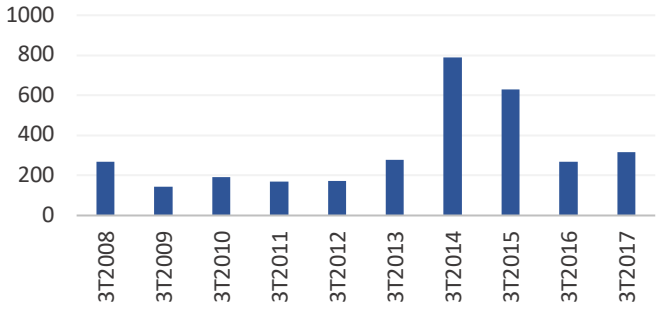
Fuente: Colegio de Registradores

SITUACIÓN INMOBILIARIA

Volumen inversión supera el 17% en 3T2017

Detroit, "la ciudad que regresa", una vez dependiente únicamente de la industria automovilística, ha sido moldeada en una metrópolis bien diversificada y digna; se está palpando nueva vida en el sector Retail, de oficinas, y el espacio residencial se están convirtiendo en un mercado caliente, expandiéndose más allá de la zona del centro. Todo lo anterior se traduce en un crecimiento paulatino pero consolidado del volumen de inversión inmobiliario en la propia ciudad de Detroit, alcanzando los 314,70MM$ en el 3T2017, un 17,40% superior al tasado en el mismo periodo del año anterior.

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

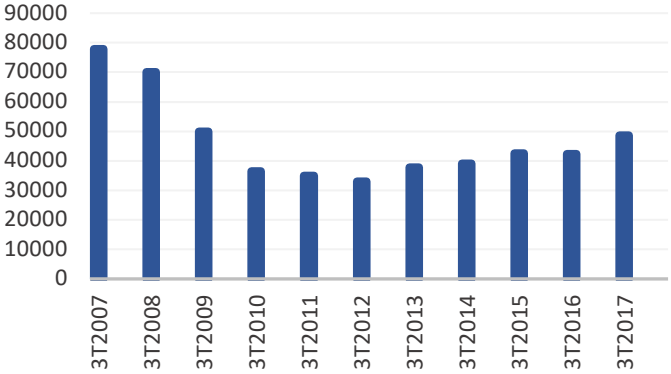


Fuente: City of Detroit

El precio de venta residencial sube un 15%

Se confirma la progresiva recuperación del mercado residencial durante el 3T2017 para la ciudad de Detroit, donde el precio medio de venta subió un 14,9% interanual y un 1,6% respecto al trimestre anterior. El precio medio de venta alcanzó en este trimestre los 48.732$ por unidad, constituyéndose así como el noveno trimestre consecutivo en ascenso y el segundo trimestre consecutivo que supera la barrera de los 40K.

Detroit City, MI: Precio Medio Venta Residencial en $

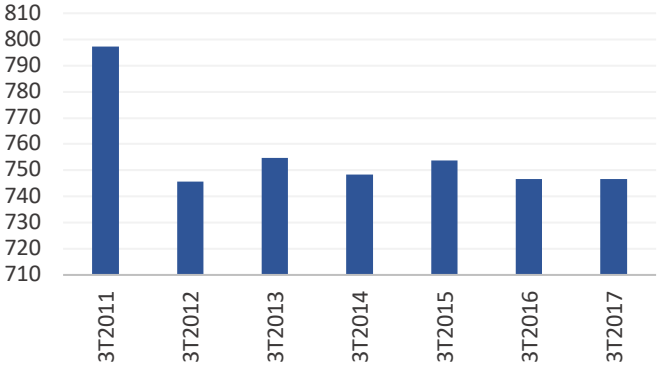


Fuente: Trullia

Estabilidad presente en los alquileres

El precio medio de alquiler mensual, en términos residenciales, continua estable en el tercer trimestre del año, con un promedio de 746,67$/mes para la ciudad de Detroit, misma cifra computada en el mismo periodo del año procedente.
Se espera que se produzca un aumento antes de que finalice el ejercicio.

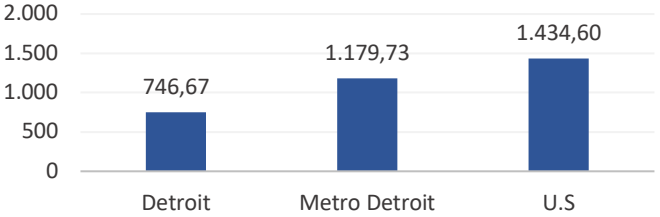
Detroit City, MI: Precio Medio Alquiler Residencial $/mes



Fuente: Zillow

Comparando la ciudad de Detroit con el área Metro Detroit (MSA), en términos de precios medios de alquiler residencial, aun queda un largo trecho que recorrer, lo que refleja que la estabilización y recuperación del mercado en la ciudad de Detroit apenas comienza, por el contrario el área Metro Detroit da claras señales de su poca afectación durante la bancarrota de la ciudad y busca cada vez mas aproximarse a la cifra nacional.

Precio Medio Alquiler Residencial en $/mes. 3T2017



Fuente: Zillow

Compraventa residencial creció 21,6%

El numero de operaciones de compraventa de viviendas en la ciudad de Detroit ha venido en aumento progresivo desde finales del 2014, cuando se cerró el cuarto trimestre con 1.054 transacciones, sin embargo este tercer trimestre ha resultado ser el mas alto de la serie hasta ahora, con 1.409 operaciones transaccionadas, lo que representa un aumento interanual del 21,6% y una variación del 7,4% respecto al trimestre anterior, con un acumulado en lo que va de año de 3.870 compraventas. Si continua este ritmo de ventas hasta finalizar el ejercicio se alcanzara una cifra récord.

Detroit City, MI: Número de Transacciones Residenciales

Fuente: Trulia

SITUACION INMOBILIARIA

Construcción residencial crece 40%

En concordancia con las mejoras, en líneas generales, que se están suscitando en la ciudad de Detroit, la construcción forma parte de este grupo comportándose de forma positiva en lo que va de año; especialmente se aprecia que el mercado residencial se calienta aumentando así el numero de licencias de obra concedidas en este tercer trimestre, un 39,3% más que las concedidas en el 3T2016, y respecto al trimestre procedente aumentaron un 14,7% y un 72,3% superior a las cerradas en el 1T2017. En total se han concedido 2.839 licencias en este último periodo, lo que se traduce en un 40,3% superior al año anterior.

Detroit City, MI: Licencias de Obra Concedidas

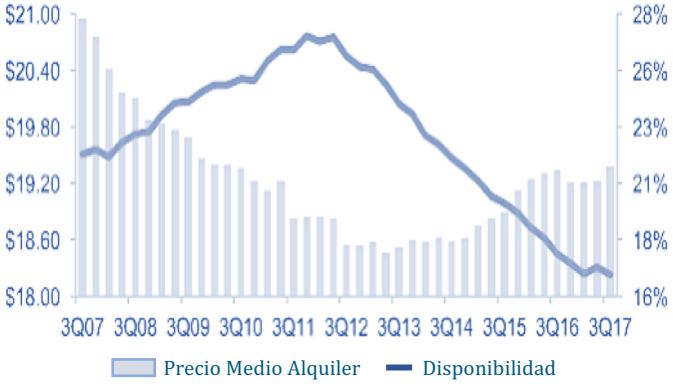
Fuente: City of Detroit

Aumenta la contratación de oficinas

La disponibilidad en el mercado de oficinas cayó 20 puntos básicos en la zona Metro Detroit (MSA) en el 3T2017, descendiendo hasta el 17,3%, yendo de la mano con los mas de 180.000sqft de superficie absorbida, lo que representa una disminución del 18,7% respecto al mismo periodo del año anterior.

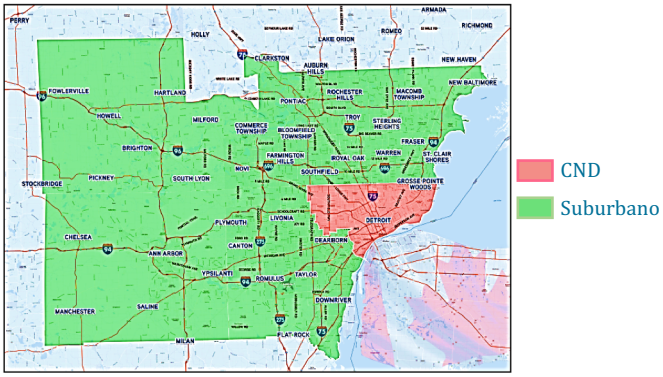
En lo que va de año en total se han contratado mas de 386.000sqft de superficie de oficinas. Por otra parte el Centro de Negocios de Detroit (CND), que lleva 21 trimestres consecutivos de aumento de absorción de superficie, llegando incluso a niveles de contratación nunca vistos.

Metro Detroit, MI: Precios Medios de Alquiler de Oficinas vs Disponibilidad en %



Fuente: Knight Frank

Metro Detroit, MI: Mapa de Zonas Mercado de Oficinas



Fuente: Trullia

Fuerte recuperación del sector retail

La constante creación de empleo y los nuevos hogares constituidos, impulsan el optimismo en el mercado retail. La incorporación de trabajadores ha aumentado los ingresos de los hogares, contribuyendo al crecimiento de las ventas minoristas, beneficiando las operaciones existentes y atrayendo nuevos negocios al mercado. La fuerte actividad de arrendamiento junto con la remodelación o demolición de espacios vacantes hace que las perspectivas del mercado retail del área Metro Detroit mejoren considerablemente. En cuanto a términos de contratación hubo una disminución de disponibilidad de espacio retail descendiendo hasta el 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 4,9% respecto al mismo periodo del 2016, unos 12,94$/sqft durante los últimos cuatro trimestres, alcanzando la tasa más alta desde 2009.

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

Fuente: Marcus & Millichap

CONCLUSIONES

- ✓ *La economía del área Metro Detroit (MSA) continua estable, favoreciendo la inversión, la consecuente creación de empleo y la mejora significativa del sector inmobiliario.*
- ✓ *El desempleo en la ciudad de Detroit ha disminuido hasta el 9,53%, consiguiendo el mejor resultado en un tercer trimestre desde 2009.*
- ✓ *A nivel nacional las tasas de interés de prestamos hipotecarios se mantienen estables desde 2013, lo que ha favorecido al empuje de las transacciones de compraventa residencial en la ciudad de Detroit, produciéndose un aumento del 21% respecto al año precedente.*
- ✓ *El precio medio de venta residencial en la ciudad de Detroit subió un 15%, aunque continua manteniéndose muy por debajo de las cifras alcanzadas antes de la bancarrota.*
- ✓ *La obra nueva residencial en la ciudad de Detroit también mostro un fuerte empuje en este tercer trimestre del año, aumentando un 39,3% respecto al año precedente.*
- ✓ *En el sector Retail, el constante incremento en la demanda de espacio está reduciendo las vacantes y aumentando las rentas, y se espera que continúe esta tendencia hasta finales del ejercicio en el área Metro Detroit (MSA).*
- ✓ *La reactivación del mercado de oficinas en el área Metro Detroit (MSA) es innegable, y la demanda es tan fuerte que ha reducido la disponibilidad hasta el 17,3%.*

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.