

INFORME TRIMESTRAL

situación inmobiliaria

DETROIT 1T2019



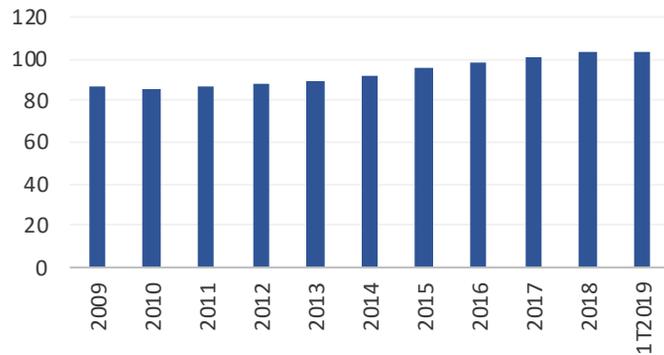
Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

www.e-inmsa.com

Detroit afianza su crecimiento económico

La Ciudad de Detroit se embarca definitivamente en el crecimiento económico sostenido; en lo que va de año ha experimentado una variación del 0,5% respecto al trimestre precedente según el Detroit Gross City Product (GCP) publicado por el departamento de Research del Federal Reserve Bank of Chicago, quienes estiman que este aumento se repita a lo largo del ejercicio 2019, acumulando una década de cifras positivas con una variación anual promedio superior a los 1,9%.

Detroit City, MI: PIB. Tasa Anual



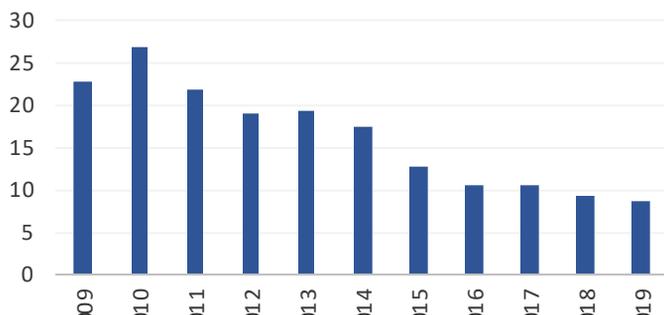
Fuente: Federal Reserve Bank of Chicago

Aumento sostenido del empleo

La tasa de desempleo es un claro reflejo del impacto que producen las grandes empresas que se han instalado en la ciudad de Detroit activando así la economía.

El 1T2019 registró una tasa de desocupación anual de 8,77%, traducida en una disminución del -6,40% con respecto al 1T2018, el cual cerró en 9,37%. Se estima que esta tendencia se mantenga durante los próximos años.

Detroit City, MI: Tasa de Desocupación Anual en %



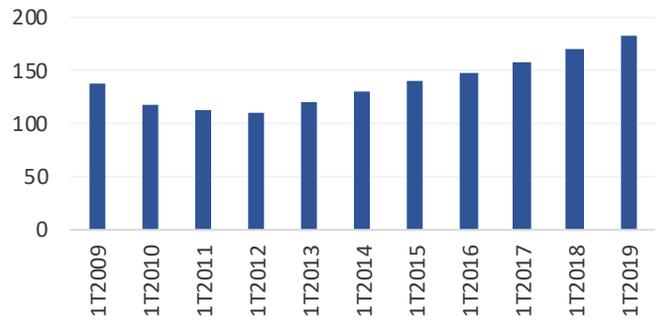
Fuente: Michigan Department of Technology, Management and Budget (DTMB)

El IPV sigue su camino en ascenso

Dentro del área Metro Detroit (MSA) el Índice de Precio de Vivienda lleva 7 años de aumento robusto y consecutivo; en los tres primeros meses del año la vivienda alcanzó una tasa de 182,09, superando al trimestre anterior en un 0,5%, y al mismo trimestre del año precedente en 6,9%.

Desde el 1T2012, donde se produjo el índice de precio más bajo de la última década en un primer trimestre (111,33), el precio ha tenido una variación de 63,6%.

Metro Detroit, MI: IPV Tasa Anual

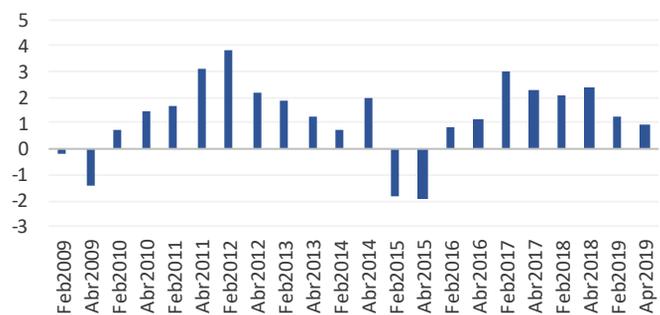


Fuente: Federal Reserve Bank of St. Louis (FRED)

Moderación inflacionaria

En los primeros meses del año (Feb-Abr) se registró una leve variación en el Índice de Precio de Consumo (IPC) del área Metro Detroit. El mes de febrero obtuvo un aumento interanual del 1,23%, mientras que el mes de abril obtuvo un 0,97% de aumento respecto al mismo período del año precedente. El resultado total del 1T2019 es de 1,1% de variación respecto al 1T2018, lo cual refuerza cada vez más la idea de estabilidad y solidez económica en la ciudad.

Metro Detroit, MI: IPC Variación Anual en %



Fuente: Bureau of Labor Statistics (BLS)

Estabilidad en las tasas de interés

En el cierre del primer trimestre del año, las tasas de interés a nivel nacional se mantuvieron prácticamente igual a los tipos alcanzados en el 1T2018. Haciendo diferenciación de tipos los registros obtenidos fueron los siguientes: 4,37% para las tasas de 30Yr, 3,82% para las tasas de 15Yr y por último 3,87% para las tasas de 5/1Yr.

USA: Tasas de Interés Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda en %



■ 30Yr Fixed ■ 15Yr Fixed ■ 5/1Yr

Fuente: Freddie Mac

SITUACIÓN INMOBILIARIA

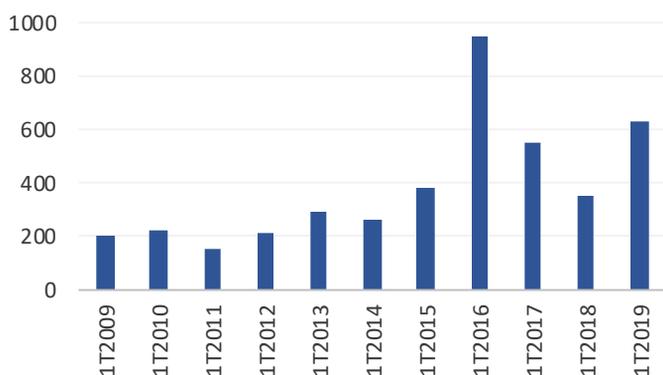
Volumen de inversión supera los \$630MM

La reconstrucción de la ciudad de Detroit está cada vez más consolidada, las variables económicas todas en positivo, la repoblación de la ciudad y la instalación de grandes empresas multinacionales son prueba de ello.

Este hecho es notorio cuando observamos que Detroit se ha convertido en el foco de inversión por preferencia en el país norteamericano. El 1T2019 la ciudad captó más de \$630MM invertidos en ladrillo, superando en más de 79% el volumen del mismo período del año anterior, y en un 18% respecto al trimestre precedente.

Dichas cifras fueron superadas solamente en 2016, cuando las inversiones se acercaron a los \$1.000MM.

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

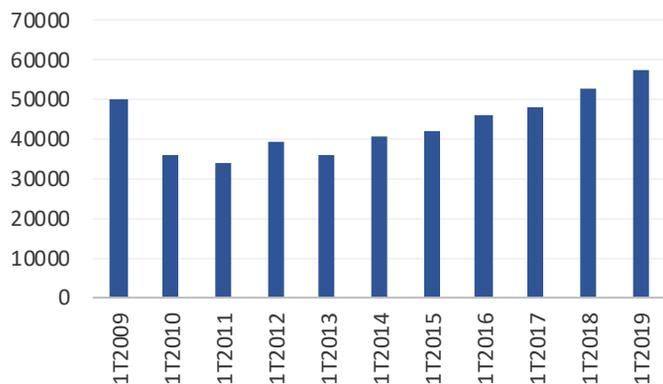


Fuente: City of Detroit

Precio venta residencial continúa en ascenso

En el primer trimestre del año el precio medio de venta de viviendas alcanzó los \$57.333 por unidad, con un aumento interanual del 9,55%, superando los precios medios previos a la bancarrota y acumulando así 6 ejercicios consecutivos en aumento en el mismo periodo, recuperándose en más del 68% desde su máxima caída en el 1T2011.

Detroit City, MI: Precio Medio Venta Residencial en \$



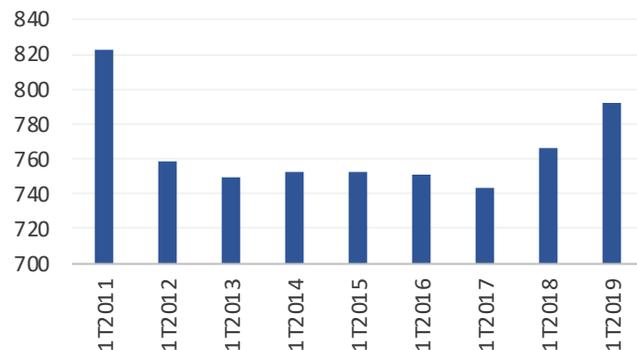
Fuente: Trulia

Los alquileres en consecución con los precios de venta residencial

Al igual que en el ejercicio anterior, en este primer trimestre el precio de los alquileres experimentó una significativa variación tras varios años en estabilidad.

El precio cerró en \$792/mes aumentando un 3,44% respecto al 1T2018 (\$766/mes) y cerca de 1% respecto al trimestre precedente (\$786/mes)

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



Fuente: Zillow

La comparación de precios medios de alquiler entre la ciudad de Detroit, el área Metro Detroit y la media de Estados Unidos, arroja que a pesar de que en la ciudad de Detroit el 1T2019 fue el mejor comienzo de un ejercicio posterior a la crisis, aún le queda un largo camino que recorrer hasta consolidarse el mercado tal y como sucede con las otras nombradas.

La ciudad de Detroit todavía se encuentra muy por debajo de la media nacional, mientras que el área Metro Detroit se afianza cada vez más, acercándose al comportamiento que toma la variable en la media nacional.

Precio Medio Alquiler Residencial en \$/mes. 1T2019



Fuente: Zillow

SITUACION INMOBILIARIA

Continúa caliente el mercado de oficinas

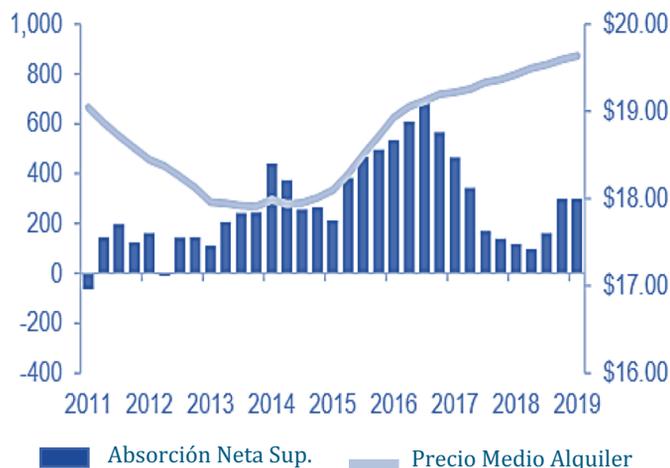
El mercado de oficinas del área Metro Detroit también cerró un muy buen trimestre, con un total de superficie contratada cercana a los 935.000FT², un 27,2% superior al 4T2018, donde se alcanzaron los 735.000 FT².

En cuanto a la disponibilidad, la tasa de superficie desocupada en el área fue de 12,1%, descendiendo 1,4% en relación al 1T2018 cuando se registró una disponibilidad de 13,5%.

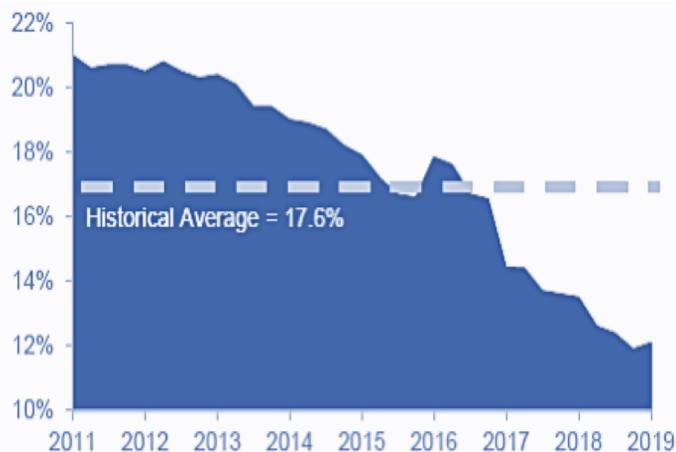
La creciente demanda por la contratación de oficinas en los últimos años no se ha frenado, y como consecuencia de ello los costes de renta se han incrementado.

En los tres primeros meses del año el alquiler de oficinas tuvo un precio medio de 19,70\$/ FT², encareciéndose 0,18\$/ FT² interanualmente.

Metro Detroit, MI: Precio Medio de Alquiler (\$/FT²) vs Absorción Neta de Superficie (FT² en miles)



Metro Detroit, MI: Disponibilidad de Superficie en %



Fuente: Cushman & Wakefield

Panorama prometedor para el sector retail

El mercado inmobiliario del área Metro Detroit demostró un inicio de ejercicio espléndido, y el sector retail no fue una excepción.

El área Metro ha provocado el efecto llamada en grandes firmas nacionales, como Plum Market, Meijer, GFS, H&M, entre otras, que buscan rentabilidades en un mercado emergente que se supera año tras año. Tanto el sector de hostelería como el de hoteles también lograron cifras muy optimistas junto con la apertura de diversos locales, centrándose sobre todo en la inauguración del nuevo Hotel Shinola.

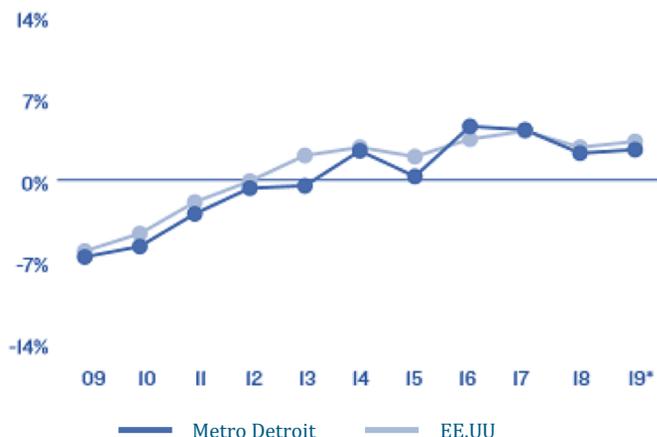
Tanto pequeños como grandes inversores se ven cautivados por los constantes avances en este mercado. En el 1T2019 la disponibilidad de superficie retail se encontró cercano al 5%, aunque se estima que disminuirá conforme se desarrolle el ejercicio debido a varios proyectos de centros comerciales que se ejecutarán en el año.

Por su parte, los alquileres registraron una media de 14,25\$/ FT² encareciéndose un 3,9% respecto al mismo periodo del año anterior y un 5,7% respecto al último trimestre del 2018.

Metro Detroit, MI: Mercado Retail. Disponibilidad en %



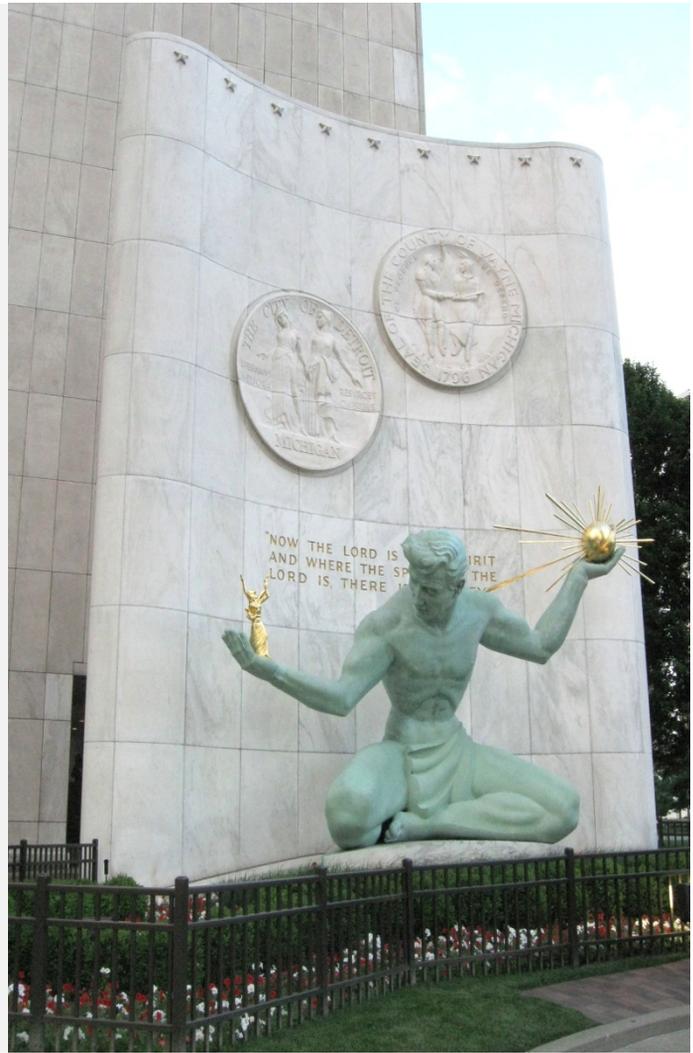
Metro Detroit, MI: Mercado Retail. Variación de Precios de Alquiler en %



Fuente: Marcus & Millichap

CONCLUSIONES

- ✓ Según el Detroit Gross City Product (GCP), la ciudad ha experimentado un crecimiento económico del 0,5% respecto al trimestre precedente, afianzando así las teorías de estabilidad financiera.
- ✓ El empleo en la ciudad de Detroit no para de crecer, a tal punto que la tasa de desempleo se encuentra por debajo del 9%.
- ✓ Las tasas de interés sobre préstamos hipotecarios en Estados Unidos aumentaron con cierta timidez. Los registros se encuentran muy cercanos a los obtenidos el año anterior, es decir, rondando la banda del 4%.
- ✓ El volumen total de inversión alcanzado en el primer trimestre fue extraordinario, más de \$630MM ingresaron a la ciudad de Detroit provenientes tanto de grandes empresas multinacionales como de pequeños inversionistas.
- ✓ El precio medio de venta de viviendas registró un incremento cercano al 10% interanual, llegando a una media de venta de \$57.333 la unidad.
- ✓ Por su parte los alquileres residenciales alcanzaron un precio medio de \$792/mes, acercándose cada vez más a la barrera de los \$800/mes que no se supera desde el año 2011.
- ✓ La demanda en el sector de oficinas se mantiene activa, más de 935.000Sq Ft fueron arrendados en el primer trimestre, a un precio medio de 19,70\$/FT².
- ✓ El sector retail fue uno de los más atractivos del mercado inmobiliario, distintas empresas de renombre nacional inauguraron locales en el área Metro Detroit, obligando al porcentaje de superficie disponible a situarse alrededor del 5%.



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 de Detroit, 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.