

INFORME ANUAL

situación inmobiliaria

ESPAÑA 2019



Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

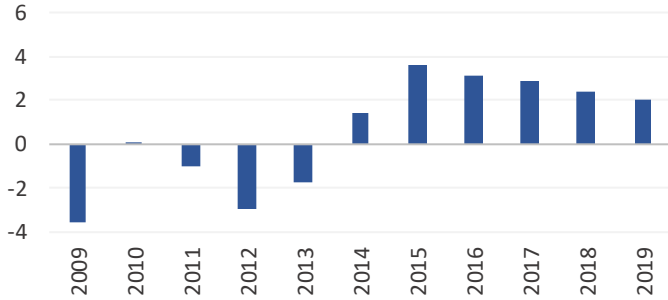
www.e-inmsa.com

La economía española fue la de mayor crecimiento de Europa en 2019

Durante el ejercicio 2019, el PIB de España creció un 2% con respecto al año 2018, acumulando así 5 años consecutivos de crecimiento por encima del 2% después de superar el decrecimiento de los primeros años de la crisis.

Con esta medición España se sitúa como el país de mayor crecimiento en la Eurozona durante el ejercicio 2019, en vista de que las principales economías como Alemania, Reino Unido, Italia y Francia, no han superado el 1,5% de crecimiento anual.

España: PIB. Variación Interanual en %

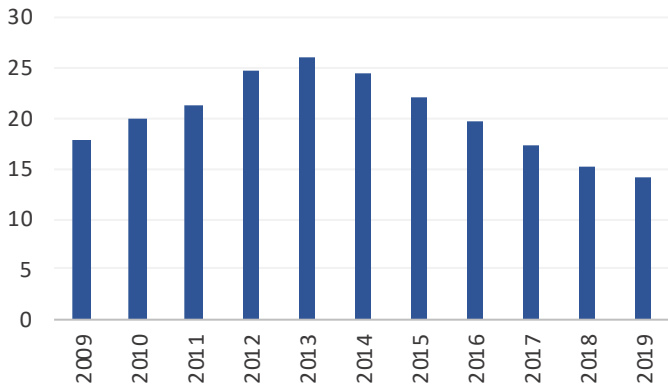


Fuente: INE

La tasa de desempleo cae hasta el 14%

Las datos referidos al empleo desde los años de crisis no paran de sorprender gratamente, cerrando el 2019 con una tasa de paro de 14,11%, lo que representa una caída anual de 1,15 puntos porcentuales y una recuperación del 45% del empleo destruido desde el peor año de la crisis (2013), atrás quedaron los continuados meses de largas colas a la entrada de la oficina de empleo estatal, lo que ha restituido la confianza del consumidor impulsando el crecimiento económico del país.

España: Tasa de Paro Anual en %



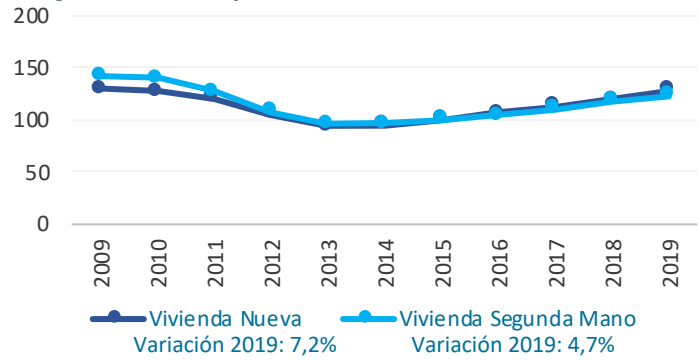
Fuente: INE

El IPV aumenta un 6% promedio anual

El Índice de Precio de la Vivienda general ha registrado una variación anual del 5,95%, siendo el residencial de obra nueva el más beneficiado en comparación a la vivienda de segunda mano, ya que desde la recuperación de la crisis crece a un ritmo más acelerado que las viviendas usadas.

En el 2019 el índice de precio de la vivienda de obra nueva aumentó un 7,2% anual, mientras que la vivienda de segunda mano creció un 4,7%, sin embargo, 8 de cada 10 viviendas vendidas corresponden a viviendas usadas.

España: IPV. Tasa y Variación Anual en %

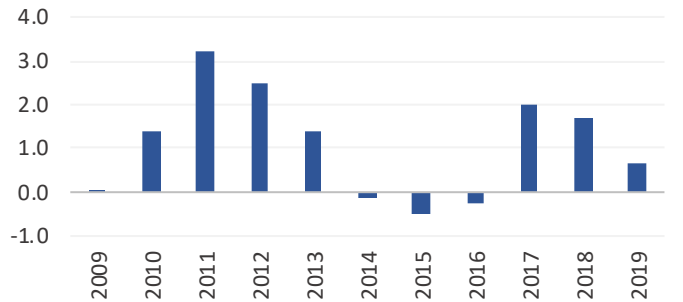


Fuente: INE

La inflación crece por debajo del 1%

Después de pasar los tres ejercicios en deflación (2014, 2015 y 2016), el 2019 cierra el año con el índice de precios de consumo más bajo de los último tres años, con un 0,7% de aumento anual, posterior a registrar incrementos por encima del 1,5% en los años precedentes.

España: Inflación. Variación Interanual en %



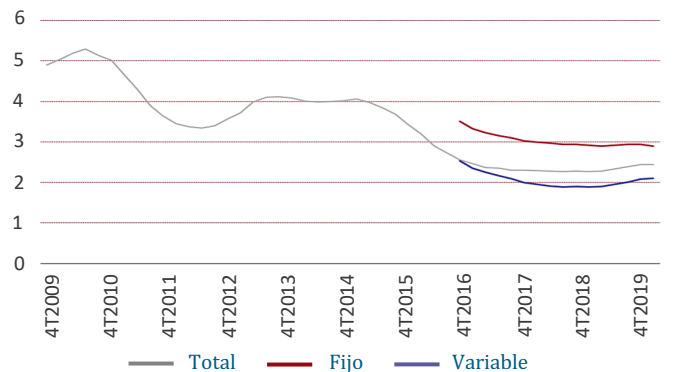
Fuente: La Caixa Research

Tenue aumento en los tipos de interés

Los intereses para préstamos hipotecarios han cerrado el año con un ligero aumento respecto al año precedente, solo en el 4T2019 el tipo general fue de 2,44%, escalando 0,16 puntos porcentuales anuales, pero manteniéndose inalterable respecto a la tasa del trimestre anterior.

El interés de tipo fijo se ubicó en 2,90%, disminuyendo 0,04 puntos trimestrales, mientras que el tipo variable aumentó 0,02 puntos trimestrales para finalizar el año en 2,10%.

España: Interés Medio Inicial de Préstamos Hipotecarios sobre Vivienda. Tasa Anual en %



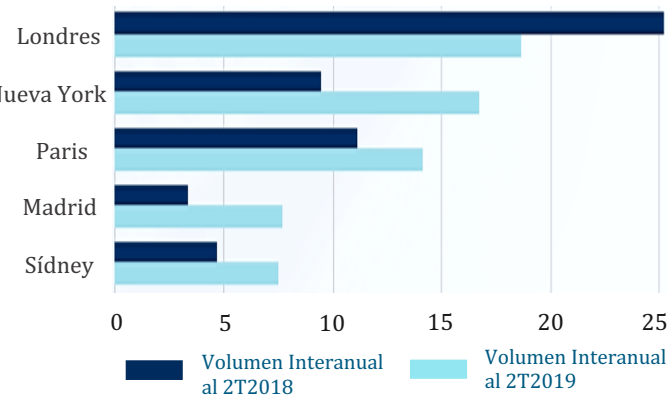
Fuente: Colegio de Registradores

SITUACIÓN INMOBILIARIA – Volumen de Inversión

Madrid en el TOP 5 de los principales destinos en inversión extranjera

En el estudio *Winning in Growth Cities* realizado por la consultora Cushman&Wakefield, Madrid se situó entre las primeras cinco ciudades con mayor volumen de inversión inmobiliaria de capital extranjero entre el 2T2018 y el 2T2019. Específicamente, de las 25 grandes ciudades que formaron parte del ranking, la capital de España escaló 19 lugares, desde el año pasado, para ocupar el cuarto puesto a nivel mundial, recibiendo cerca de 8.000MM€ en la contabilidad total.

TOP 5 Destinos de Inversión Inmobiliaria en Billones \$



Fuente: Cushman&Wakefield

El informe también señala a Madrid como la ciudad que obtuvo el mayor crecimiento en volumen de inversión inmobiliaria general, siendo una de las dos ciudades en superar los tres dígitos de variación interanual entre el 2T2018 y 2T2019, con un 144%, seguida por Beijing con un 104%.

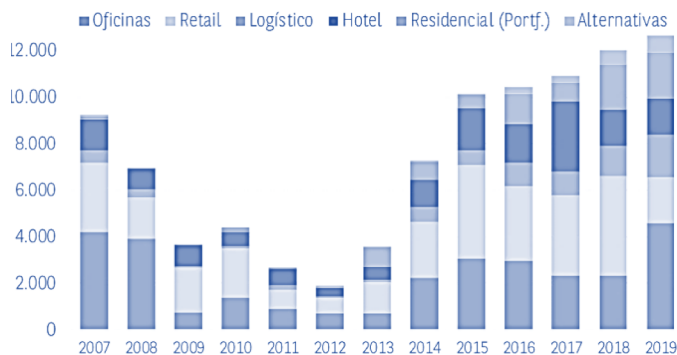
Los expertos predicen para el 2020 que España estará entre las economías de mayor crecimiento y rentabilidad del sur europeo, escoltada por Países Bajos, Francia y Reino Unido.

En el sector inmobiliario, tanto Madrid como Barcelona, destacan como principales objetivos de inversión en Europa en la categoría *Core* y *Core+* para oficinas y retail, mientras que en logística y hotelería está proyectado el desarrollo en el mercado *Core+*.

Cifra récord en inversión real estate con más de 12.725MM€

España repite entre los principales países europeos como destino de inversiones en real estate. Sus cualidades de crecimiento económico, los bajos tipos de interés y las altas rentabilidades del mercado siguen siendo el principal atractivo para los que buscan oportunidades en inversión. El 4T2019 se ha convertido en el más activo del año con 3.880MM€, prácticamente igual al volumen registrado en el 4T2018. Sumando el capital de los demás trimestres, el volumen total de inversión llega a los 12.725MM€, nueva cifra récord en inversión directa, superando en un 5% al año precedente que también fue récord.

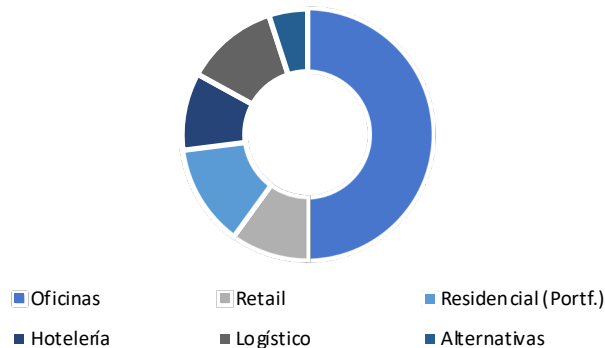
España: Evolución del Volumen de Inversión en MM€ (Oficinas, Retail, Logística, Hotel y Portfolios de Inversión Residencial)



Fuente: BNP Paribas

Profundizando por tipo de activos, el sector oficinas tomó ventaja y desplazó al retail, que venía presidiendo el podio en los años anteriores, para ubicarse como el mercado más dinámico, acaparando 7.800MM€ del capital invertido, en segundo lugar se situó el portfolio residencial, destino de 2.000MM€, mientras que en la tercera posición llegó el sector logístico con 1.850MM€.

España: Distribución de Inversión por Tipo de Activo

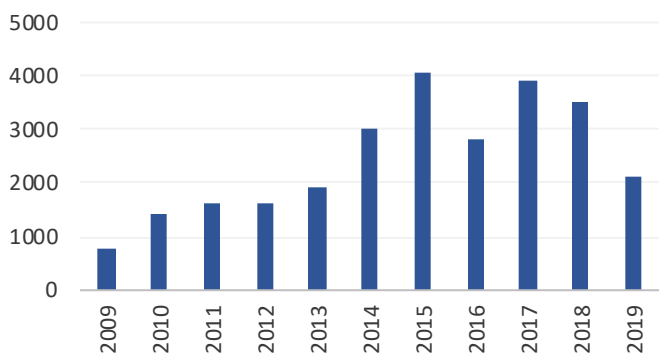


Fuente: BNP Paribas

Los inversores foráneos destinan 2.118MM€

Inversores de todo el mundo siguen apostando por España, bien como destino de segunda residencia o como destino de inversión; grandes fondos y financieras como Blackstone, Barclays o Berkshire Hathaway de Warren Buffet son ejemplo de ello. En el 2019, del total de inversión en ladrillo 2.118MM€ fueron provenientes de capitales foráneos.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en MM€



Fuente: DatainveX (MINECO)

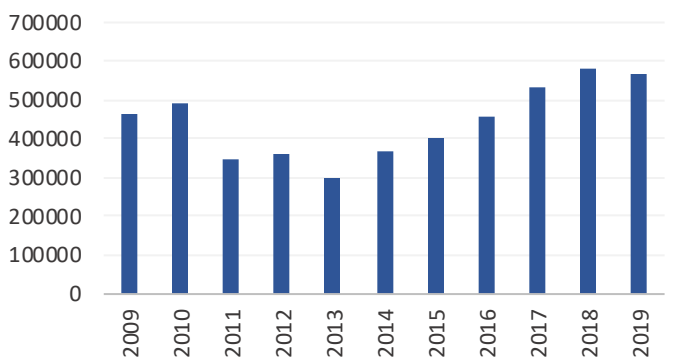
SITUACIÓN INMOBILIARIA

Más de 568.000 viviendas vendidas en el año

Las transacciones residenciales siguen liderando las compraventas inmobiliarias con 568.353 viviendas negociadas en el 2019, cifra sostenida en los últimos tres años a pesar de que la modalidad del alquiler sigue ganando terreno como predilección ante la vivienda en propiedad.

El acumulado del ejercicio 2019 es el segundo mejor dato posterior a la crisis, solo en el cuarto trimestre se firmaron 156.519 operaciones, ubicándolo como el de mayor movimiento del año, y superando en un 1,5% al 4T2018. Las CC.AA con mayor incremento fueron: Murcia (5%), Extremadura (4%) y Galicia (3%).

España: Número de Transacciones Residenciales



Fuente: Ministerio de Fomento

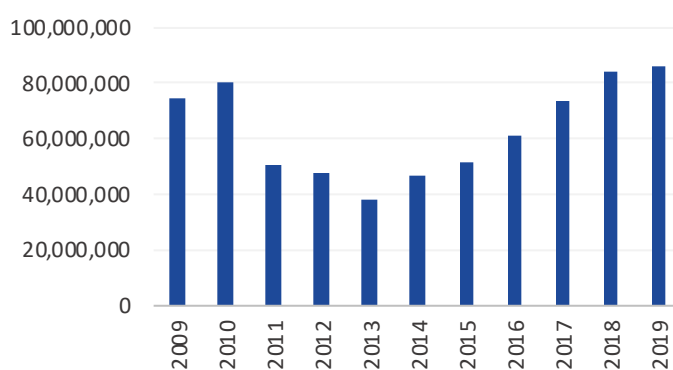
Aumento del volumen de compraventa residencial

En 2019 el valor acumulado de las transacciones de vivienda ha crecido un 2,7% anual, hasta situarse en un nuevo volumen récord de 86.163MM€, fiel reflejo del buen momento por el que está transitando el mercado residencial.

La comunidades con mayor volumen transaccionado fueron Madrid con 18.848MM€, Cataluña con 16.294MM€ y Andalucía con 14.336MM€. A pesar de que el número de compraventas fue inferior al del año precedente, el volumen total firmado fue superior al 2018, lo que refuerza las estadísticas de aumento del precio medio residencial.

Según Tinsa, el precio medio de venta de vivienda libre, alcanzó los 1.360€/m² en 2019, registrando un incremento del 3,6% en comparación a los 1.313€/m² del año anterior.

España: Volumen Transacciones Vivienda Libre. Miles €

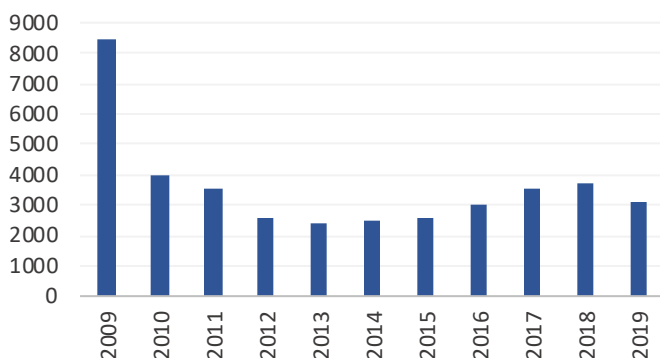


Fuente: Ministerio de Fomento

Más de 3.100MM€ en compra de terrenos

El volumen de compraventa de materia prima para la construcción, el codiciado suelo urbano, alcanzó en el 2019 la cantidad de 3.109MM€ acumulando así tres periodos consecutivos con ventas superiores a los 3.000MM€. Este segmento es el que ha tenido la recuperación más lenta del sector, sin embargo, esta situación no es generalizada, en capitales como Madrid, Barcelona y Málaga el crecimiento del valor ha sido exponencial debido a la ausencia de grandes bolsas de suelo apto para edificar; por otro lado, las nuevas tendencias como el Build to rent, la residencia de estudiantes, etc., que han venido para quedarse, también están empujando el precio del suelo al alza. Por CC.AA los mayores volúmenes se han cerrado en Madrid (774MM€), Andalucía (657MM€) y Cataluña (474MM€).

España: Volumen Transacciones Suelo Urbano en Miles €



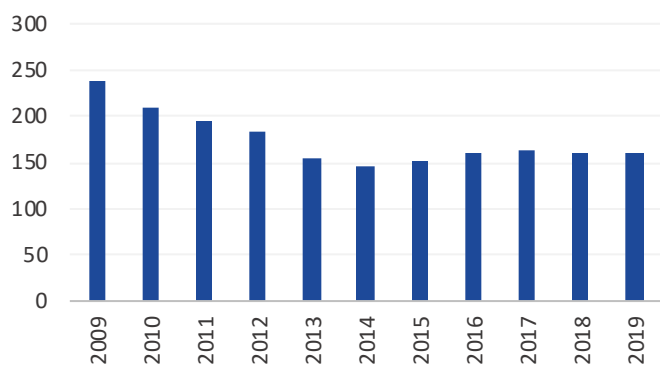
Fuente: Ministerio de Fomento

Estabilidad del precio medio de venta en suelos

Desde la recuperación de la crisis, el valor promedio de venta nacional del terreno urbano se ha mantenido constante, rondando los 160€/m². El 2019 no ha sido la excepción cerrando el año en los 160,9€/m². Sin embargo, en las Comunidades más demandadas como Madrid, Baleares, Canarias y País Vasco se puede observar que el costo supera fácilmente los 200€/m².

Las Comunidades Autónomas en las que se registró una mayor variación en el precio fueron: Cantabria (14,7%), País Vasco (12,8%), Canarias (11%) y Baleares (8,4%). Mientras que Asturias (-12%) y La Rioja (-0,5%) fueron las únicas con caídas de precio.

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



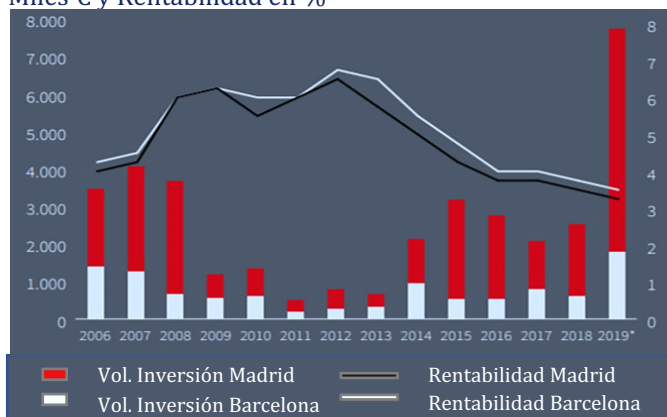
Fuente: Ministerio de Fomento

Récord histórico en el sector de oficinas

Madrid y Barcelona, las principales ciudades donde se desarrolla el mercado de oficinas, se han marcado un récord histórico en cuanto a volumen de inversión directa se refiere, con un total de 7.800MM€ transaccionados, creciendo un 209% anual, la mayor cifra inversión de este mercado registrada en España. Solo en el último trimestre del año se firmaron 5.200MM€, dentro de los cuales se incluyen los 3.000MM€ del Banco Santander en la compra del parque de nueve edificios de oficinas llamado la "Ciudad Financiera".

Madrid se apropió de más de la mitad de las inversiones totales, y su precio de renta aumentó un 5,8% para cerrar en los 36,50€/M²/Mes. En Barcelona las rentas subieron un 9% anual hasta llegar a los 27€/M²/Mes.

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



Fuente: JLL

Contratación de oficinas cerca del millón m²

El segmento de oficinas además de deslumbrar en el año por el importe total de capital transaccionado, también lo ha hecho por el volumen de superficie contratada, alcanzando los 969.000 m², lo que representa un aumento del 14% anual. En el 4T2019 Madrid se apropió de 107.000 m², mientras que en Barcelona se formalizaron 65.800 m².

En la capital española la tasa de disponibilidad continuó disminuyendo hasta plantarse en el 8,6%, y se construyeron unos 115.000 m² nuevos. En cambio, en la ciudad catalana, la tasa de disponibilidad cayó al 4%, siendo la más baja desde el año 2002, y paralelamente se materializaron 50.000 m² extra.

Madrid/Barcelona: Contratación de oficinas en M²

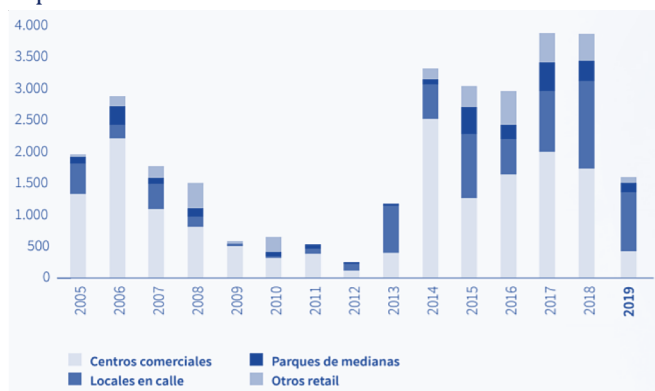


Fuente: JLL

Retail 1.600MM€ de inversión

Tras 5 años consiguiendo números récords en inversión, el volumen en retail se ha suavizado en el 2019, principalmente por la escasez de grandes proyectos. El sector ha culminado el año con un capital total acumulado de 1.600MM€. Los locales a pie de calle acapararon el 58% de las inversiones y las rentas de los mismo fueron de 294€/M²/Mes para el último cuarto del año, manteniéndose igual al 2018, mientras que los centros comerciales recibieron el 27% de las inversiones y las rentas aumentaron un 2,6% para ubicarse en los 100€/M²/Mes.

España: Evolución de Inversión en Retail en MM€



Fuente: JLL

CONCLUSIONES

- ✓ El Producto Interno Bruto de España creció un 2% con respecto al 2018. La economía de mayor crecimiento en la Eurozona.
- ✓ La aceleración en la creación de empleo del último trimestre del año, llevó a disminuir la tasa de parados anual en 1,15 puntos porcentuales hasta plantarse en 14,11%.
- ✓ El tipo de interés general para préstamos hipotecarios aumentó levemente hasta posicionarse en el 2,44%. El tipo fijo cerró el 4T2019 en 2,90%, en tanto que el tipo variable lo hizo en 2,10%.
- ✓ El volumen de inversión en el ladrillo español batió récord histórico, marcándose la friolera cifra de 12.725MM€, un 5% más que lo invertido en el año anterior, que ya había sido también un récord histórico.
- ✓ El mercado residencial también batió récord en cuanto a volumen de inversión se refiere, transaccionando más de 86.160MM€ repartidos en 568.353 operaciones. Respecto al precio medio de venta, Según Tinsa fue de 1.360€/m² en 2019, registrando un incremento del 3,6% en comparación a los 1.313€/m² del año anterior.
- ✓ El sector de oficinas se convierte en el más demandado del mercado inmobiliario, con una aceleración del 209% respecto al 2018 para llegar a los 7.800MM€. Las tasa de disponibilidad de Madrid bajó al 8,6%, mientras que en Barcelona cayó hasta el 4%.
- ✓ Moderación de las inversiones del sector retail, alcanzando solamente los 1.600MM€, de los cuales el 58% fue destinado a locales a pie de calle, y el 27% a centros comerciales.

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.