

INFORME TRIMESTRAL

situación inmobiliaria

ESPAÑA 1T2020



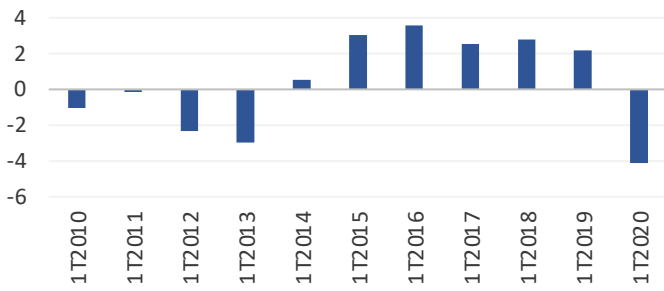
Informe elaborado por el equipo de Research de INMSA LLC.

www.e-inmsa.com

Fuerte impacto en la economía a causa del COVID-19

Con el comienzo del estado de alarma, derivado de la propagación del coronavirus, cambió el panorama económico mundial. En España, el impacto provocado por la pandemia significó una contracción del -4,1% interanual en el PIB, una abrupta caída si comparamos con los crecimientos interanuales de los últimos cinco años, que se mantuvieron por encima del 2,2%. Los sectores que mayor participación tuvieron en el retroceso económico fueron: el consumo en los hogares y la inversión, que retrocedieron un -6,7%, las exportaciones que lo hicieron en un -6,3%, y las importaciones que cayeron un -7,4%.

España: PIB. Variación Interanual en %

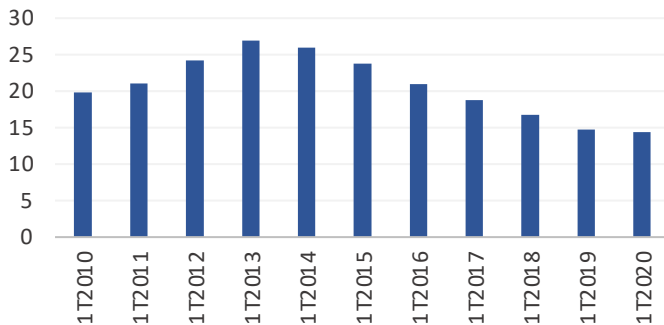


Fuente: INE

El empleo resiste el embate de la crisis en el primer trimestre

Contrariamente al índice de crecimiento económico, el mercado laboral ha logrado un ligero progreso interanual de 0,29 puntos, situando la tasa de paro en 14,41%, traducido en un descenso del -0,20% interanual. Durante el mes de marzo, los Expedientes de Regulación de Empleo Temporal (ERTEs) han sido el factor más importante para lograr amortiguar el impacto de la crisis en los puestos laborales más vulnerables, evitando así un despegue incontrolable en los despidos.

España: Tasa de Paro Trimestral en %

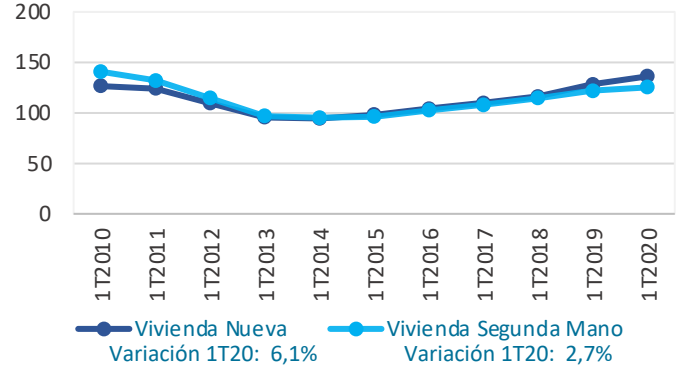


Fuente: INE

El IPV se resiste a la ralentización económica

La vivienda a nivel nacional, a pesar de la crisis mundial ha continuado su curso por la senda del crecimiento. En el conjunto de los primeros tres meses del año, IPV general ha registrado un incremento interanual del 3,2%. Diferenciando por tipos de residencia, la tasa correspondiente a las de obra nueva fue la que obtuvo mayor crecimiento, un 6,1%, para alcanzar los 136,2 puntos; mientras que el índice de viviendas de segunda mano cerró el trimestre en los 125,3 puntos, aumentando un 2,7% con respecto al 1T2019.

España: IPV. Tasa Trimestral y Variación Interanual en %

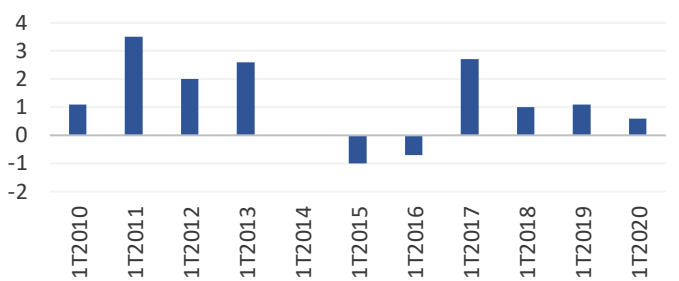


Fuente: INE

Inflación crece levemente

Contenida por la estabilidad de precios en bienes y servicios generales en los últimos años, y por la caída en el consumo derivada de la pandemia, la inflación en España creció un 0,60% interanual, la variación fue positiva, comparándola con la cifras obtenidas hace un año.

España: Inflación. Variación Interanual en %

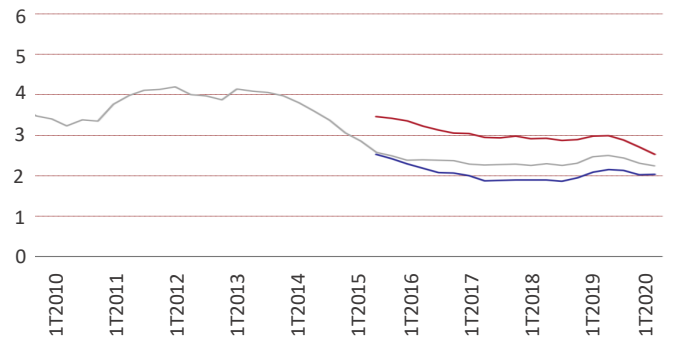


Fuente: La Caixa Research

Nuevo récord de mínimo histórico en la tasa general de interés

España continúa manteniendo las tasas de interés rondando los mínimos históricos, y la estrategia ha dado buenos resultados ya que en enero se consiguió el mejor dato mensual de contratación de hipotecas, superando en un 30% a las firmas del último mes de 2019. Para el 1T2020 el tipo de interés general concluyó el trimestre en un 2,24% marcando un nuevo mínimo en la serie histórica. Por su parte, la tasa de interés fija cerró en 2,53% y la variable en 2,04%.

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



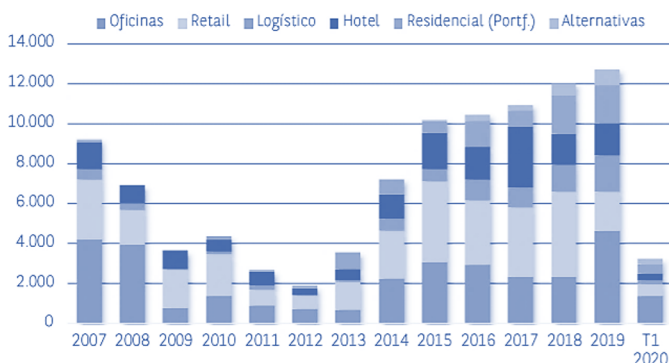
Fuente: Colegio de Registradores

SITUACIÓN INMOBILIARIA

Inversores destinan 35% más de capital

Inversores de todo el mundo han seguido invirtiendo en el mercado inmobiliario español en el 1T2020, más aún después de que sus dos principales ciudades, Madrid y Barcelona, se ubicaron entre las 10 urbes europeas más atractivas para invertir durante 2019. Sin embargo, este apetito inversor se produjo hasta la primera quincena del mes de marzo, coincidiendo con la llegada oficial de la pandemia a España, lo que mermó las operaciones a continuación. A pesar de ello, el mercado contabilizó un total de 3.250MM€ en inversiones inmobiliarias, superando en un 34,8% a los 2.015MM€ del 1T2019, año que finalmente terminaría siendo histórico en materia de volumen de inversión. En el podio repiten el segmento de oficinas y retail.

España: Volumen de Inversión Inmobiliaria en MM€



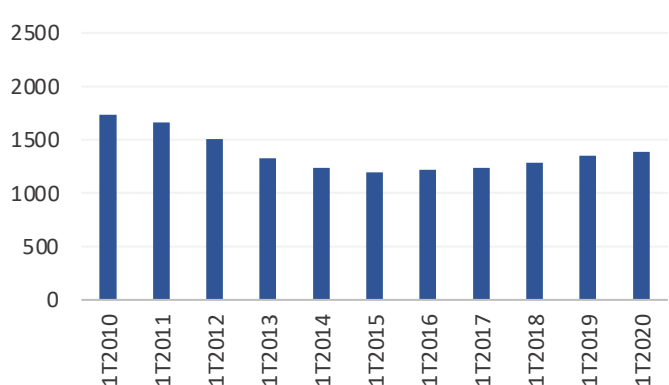
Fuente: BNP Paribas

Precio medio de venta residencial continúa en ascenso a pesar del COVID-19

El precio medio de venta residencial alcanzó en el 1T2020 los 1.383€/M² a pesar del contexto de crisis sanitaria, cifra que se traduce en un aumento del 2,5% respecto al mismo período del año anterior, posicionándose como el quinto año consecutivo de ascensos ininterrumpidos en un primer trimestre desde el 2016. Sin embargo, aún queda un largo recorrido hasta recuperar los históricos 2.048€/M² registrados en el 4T2007.

Las Comunidades Autónomas con mayor crecimiento fueron: Navarra con 11,9%, Ceuta con 8,2%, La Rioja con 6,7% e Islas Baleares con 6,2%; mientras que las únicas en las que se registraron variaciones negativas fueron: Asturias con -2%, Castilla y León con -1,6%, Galicia con -1,4% y Melilla con -0,8%.

España: Precio Medio de Venta Residencial en €/M²

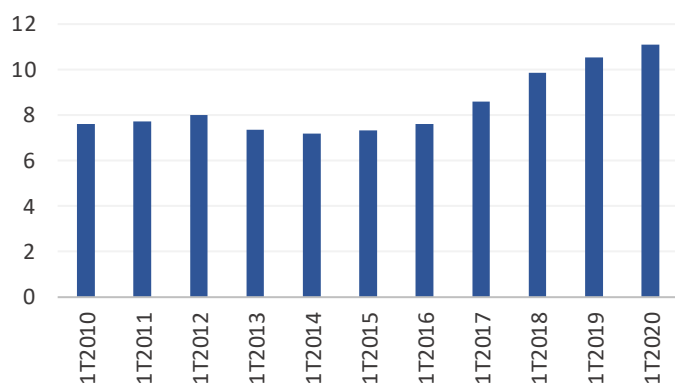


Fuente: Tinsa

Continúa posicionándose el alquiler residencial en España

El mercado del alquiler se está consolidando como el más seductor dentro del sector residencial, y lo demuestra con un crecimiento exponencial nunca antes visto, ni siquiera antes de la crisis de 2008. Las inversiones en alquiler como el Build to Rent, junto con la fuerte demanda nacional por este producto, han impulsado el crecimiento del precio hasta un 5,40% interanual en este primer trimestre, para formalizarse en los 11,10€/M²/Mes. Este gran momento que está viviendo el arrendamiento residencial se corona con una rentabilidad bruta en torno al 7,6%, multiplicando por ocho la tasa ofrecida por los bonos estatales a 10 años.

España: Precio Medio de Alquiler Residencial en €/M²/Mes

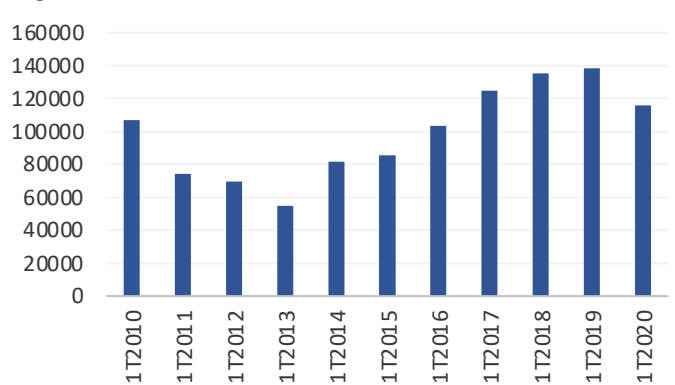


Fuente: Idealista

Las transacciones residenciales superaron las 116.000 operaciones

A pesar del incremento en los precios de venta residencial y el efecto adverso que ha tenido el COVID-19 para formalizar la compraventa de viviendas, tanto para visitar los inmuebles como para asistir a las notarías a escriturarlas, en el primer trimestre del año se transaccionaron unas 116.070 unidades, cifra que lejos de ser desalentadora, si se compara con las hipotecas firmadas en el 1T2019 (138.422), es una bocanada de aire fresco que viene a reforzar la teoría de que el sector residencial será el menos afectado por el paso de la pandemia.

España: Número de Transacciones Residenciales



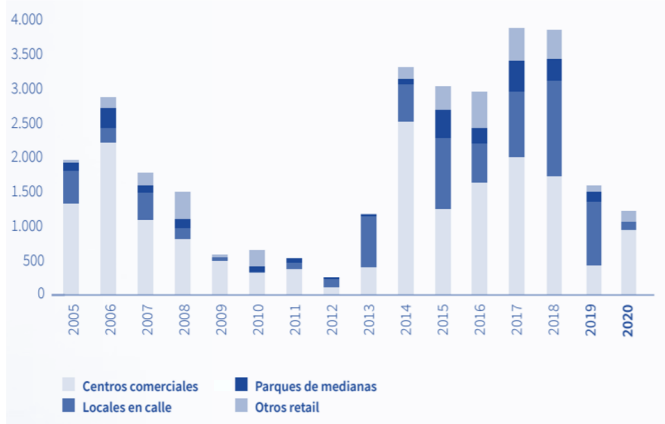
Fuente: Ministerio de Fomento

MERCADO DE INVERSIÓN

El sector del retail retorna más dinámico

Posteriormente a un año realmente discreto para la inversión en retail, el sector vuelve a levantar con un volumen transaccionado en el primer trimestre superior a los 1.200MM€. Con este gran impulso, se logró cuadruplicar el capital recibido hace un año, y situarse como el mercado de mayor inversión en el inicio del 2020. Por tipología, el segmento de centros comerciales acumula el mayor volumen de inversión retail (un 75% del total), seguido de supermercados (14%) y High Streets (11%). En cuanto al costo de alquiler de activos prime, el de los locales a pie de calle se mantuvo estable en términos trimestrales, mientras que en centros comerciales aumentaron un 2% y en parques de mediana superficie un 2,6%.

España: Inversión en Retail en MM€

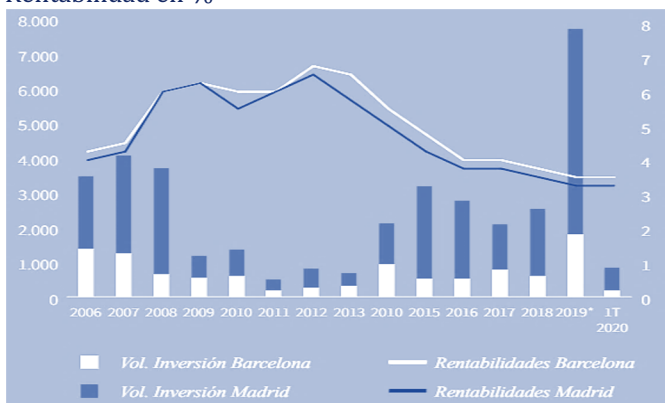


Fuente: JLL

Escasez de inventario condiciona el mercado de oficinas

El sector de oficinas ya comienza a experimentar las consecuencias de un stock de espacio limitado. En el inicio del año se registraron más de 122.000M² de contratación de superficie en los mercados de Madrid y Barcelona, por su parte el volumen de inversión se sitúa en los 577MM€ en la capital y 179MM€ en la ciudad catalana. A su vez, la tasa de disponibilidad sigue disminuyendo en ambas ciudades, alcanzando el 8,2% en Madrid y el 4,0% en Barcelona. Por su parte, las rentas se beneficiaron de la situación y aumentaron interanualmente un 4,8% hasta los 36,50€/M²/mes en Madrid y un 5,8% hasta los 27,50€/M²/mes en Barcelona, al igual que las rentabilidades, las cuales fueron del 3,25% y 3,5% respectivamente.

Madrid / Barcelona: Inversión en Oficinas en MM€ y Rentabilidad en %

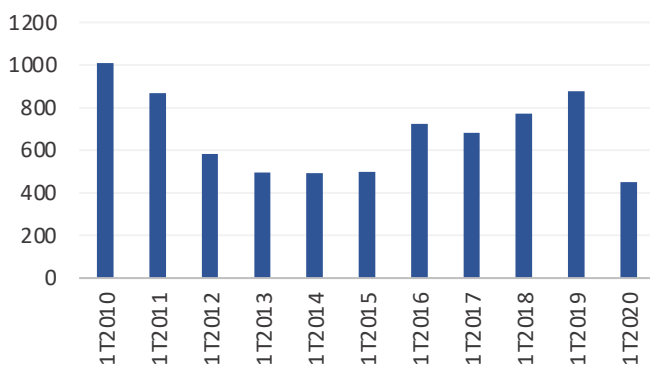


Fuente: JLL

Más de 450MM€ invertidos en terrenos urbanos

Tomando impulso principalmente por la tendencia del Build to Rent, los fondos, promotoras y particulares se han volcado a la construcción de nuevos desarrollos, empujando la inversión de suelo hasta los 450MM€, donde dada la escasez de parcelas finalistas en las principales plazas, como por ejemplo Madrid, y la incertidumbre y sensación de riesgo para invertir que ha traído consigo la crisis sanitaria, se podría considerar como un logro haber escriturado dicho volumen, que se queda muy por detrás de los 878MM€ transaccionados en el mismo trimestre del 2019. Sin embargo, en cuanto a precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m²) si se ha producido un incremento interanual, cerrando el primer trimestre en 164€/M², un 2,5% de aumento anual comparado con los 160€/M² registrados el en 1T2019.

España: Inversión en Terrenos Urbanos en MM€

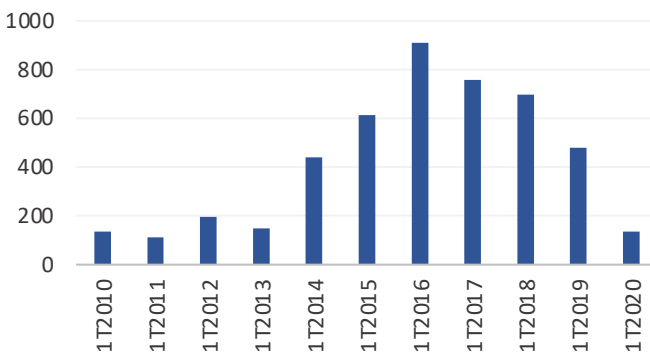


Fuente: Ministerio de Fomento

Sigue el apetito inversor foráneo pese a la crisis

El mercado inmobiliario asegura que los inversores extranjeros siguen con la lupa puesta en España. A pesar de que en las últimas semanas se han frenado las operaciones como consecuencia de la crisis del COVID-19, los expertos aseguran que el atractivo del mercado doméstico para el capital foráneo no ha caído, sino que simplemente está congelado, tal es así que durante el 1T2020 los inversores extranjeros destinaron un total de 135MM€ en la compra de ladrillo español, cifra que apuesta por incrementarse a finales de año, cuando se estima volver a la normalidad, bien por la llegada de la esperada vacuna, o por la adaptación de la ciudadanía a nuevos protocolos de desarrollo social, calmando el escenario de incertidumbre e impulsando así fuertemente la inversión.

España: Inversión Extranjera Inmobiliaria en MM€



Fuente: DataInVest (MINECO)

CONCLUSIONES

- ✓ *La recientemente declarada pandemia mundial ha impactado negativamente en la economía española, registrándose por primera vez desde 2013 una variación negativa del PIB, siendo del -4,1% para el primer trimestre.*
- ✓ *Los ERTes han sido los protagonistas del mercado laboral en la lucha contra la crisis sanitaria, logrando amortiguar el embate y manteniendo la tasa de parados en el 14,41%.*
- ✓ *Las tasas de interés de tipo general batieron un nuevo récord de mínimo histórico con un 2,24%. Debido a ello en enero se ha logrado un aumento mensual del 30% en el número de hipotecas firmadas con respecto al mes de diciembre de 2019.*
- ✓ *El volumen de inversión inmobiliaria general marca un nuevo récord en cuanto a cierre de transacciones en un primer trimestre se refiere, capitalizando un total de 3.250MM€. Interanualmente, el volumen superó en un 38,4% al 1T2019, año que resultó ser histórico en inversiones.*
- ✓ *En el mercado residencial, el precio medio de venta aumentó un 2,5% interanual llegando a los 1.383€/M², mientras que el precio medio de alquiler creció un 5,4% hasta los 11,10€/M²/mes.*
- ✓ *El sector retail vuelve a tomar el testigo en términos de inversión y cerró un gran trimestre con 1.200MM€ capitalizados, un 289% más que hace un año. Las rentas prime de locales en calle se mantuvieron iguales, mientras que en centros comerciales se incrementó un 2%.*
- ✓ *Las oficinas ya empiezan a sufrir la disponibilidad de un stock limitado, a la par que se contrataron 122.000 M² de superficie, con una inversión total de 756MM€. En Madrid las rentas prime crecieron un 4,8%, mientras que en Barcelona lo hicieron en un 5,8%.*



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.