
Comunicación y promoción

Previsiones inmobiliarias para España en 2014

Oficinas

Retail

Industrial y logístico

Residencial



ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

Oficinas





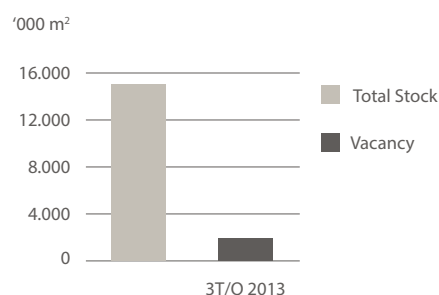
Resumen ejecutivo

	SITUACIÓN ACTUAL	PREVISIÓN
STOCK	Estable	Estabilidad por bajos niveles de construcción
CONTRATACIÓN	Volumen de transacciones en mínimos	Incremento ligero aunque constante
DESOCUPACIÓN	Estable o en ligero aumento	Estabilidad y ligera disminución a medio plazo
RENTAS (€/M²/MES)	Alcanzando mínimos	Estabilización y aumento paulatino
INVERSIÓN	Creciente interés de los inversores internacionales	Escasez de producto de calidad. Los que salgan al mercado alcanzarán rentabilidades por debajo de lo esperado.

Stock y disponibilidad

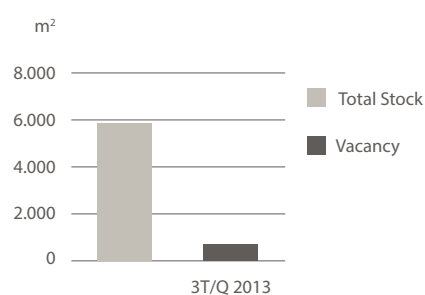
SITUACION ACTUAL

Madrid



Crecimiento del stock a menor ritmo que trimestres anteriores tasa de disponibilidad estable.

Barcelona



Crecimiento del stock a un ritmo muy lento.

La tasa de disponibilidad ha repuntado ligeramente debido a la escasa contratación y a la entrega de 24.000 m² vacíos en porta firal.

PREVISIONES

La disponibilidad global del mercado sigue su tendencia alcista aunque contenida, alcanzando en Madrid el 12% mientras que en Barcelona ha repuntado ligeramente hasta el 14,17%.

La oferta futura se mantiene en mínimos, estabilizando el stock a corto y medio plazo. En Barcelona, en centro ciudad ha vuelto el fenómeno de reconversión a hotel.

En Madrid, la oferta futura del año 2014 presenta algo de actividad, con algunos proyectos especulativos y la finalización de la sede del BBVA. Por su parte, el 2015 sigue presentando una atonía generalizada de movimiento ya que tan sólo se espera que se termine un proyecto.

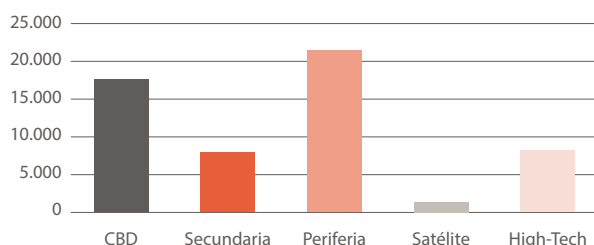
La tasa de disponibilidad de Barcelona no comenzará a disminuir hasta mediados de 2014 cuando la oferta nueva de oficinas será totalmente nula. A partir del año próximo no hay prevista la entrega de ningún proyecto de oficinas en el mercado de oficinas.

Take Up-Absorción

SITUACION ACTUAL

Madrid

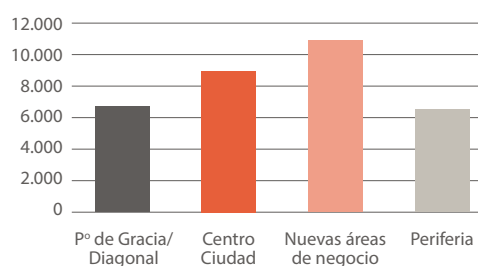
Total: 56.516 m²



La contratación de oficinas y high-tech del último trimestre ha sido escasa, como es habitual durante los meses estivales.

Barcelona

Total: 33.046 m²



La contratación de oficinas entre julio y septiembre de 2013 ha sido un 47% menor que la contratación del mismo trimestre del año anterior y casi un 21% menos que el segundo trimestre del año.

PREVISIONES

Las cifras de contratación globales del año 2013 serán similares a las del año anterior, de algo más de 300.000 m² en Madrid mientras que otros 200.000 m² en Barcelona.

A medio plazo, estas cifras irán aumentando paulatinamente a lo largo de los años a medida que la situación macroeconómica vaya mejorando.

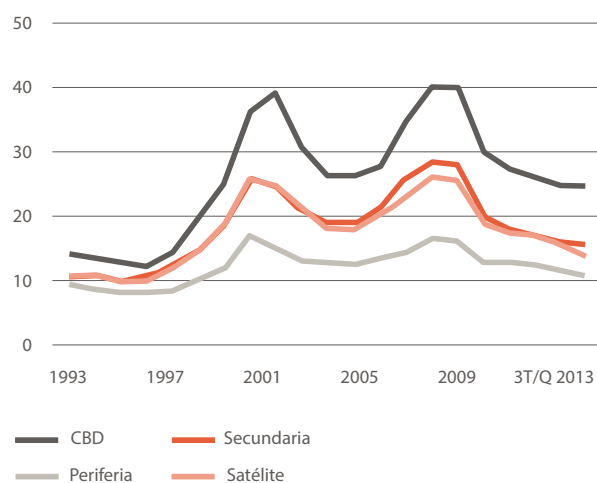
Los submercados de mejor comportamiento en Madrid han sido periferia y CBD, mientras que la zona con menor contratación en el tercer trimestre de 2013 ha sido la satélite. Por su parte, el volumen de contratación en Barcelona ha estado muy repartido entre las zonas.

Mientras que en Barcelona las transacciones grandes inclinarán la balanza entre los submercados, en Madrid se agudizará la tendencia de baja contratación en zonas y productos de baja calidad o con comunicaciones deficientes.

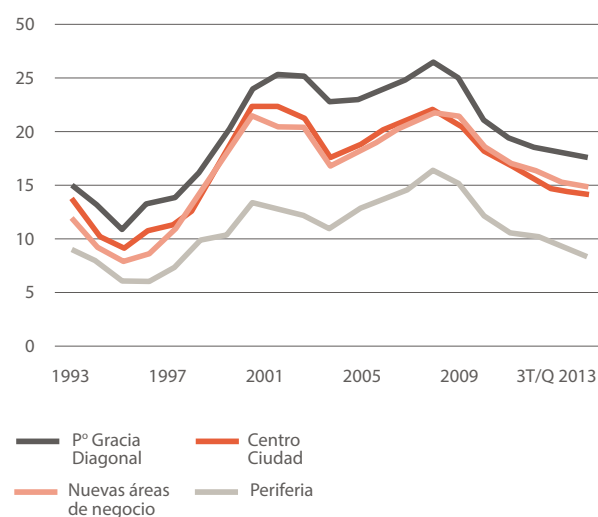
Rentas

SITUACION ACTUAL

Madrid



Barcelona



PREVISIONES

Madrid: las rentas prime se siguen manteniendo en 24,25 /m²/mes por cuarto trimestre consecutivo. Para otros productos, la gran cantidad de oficinas disponibles han obligado a los propietarios a ajustar más aun los precios.

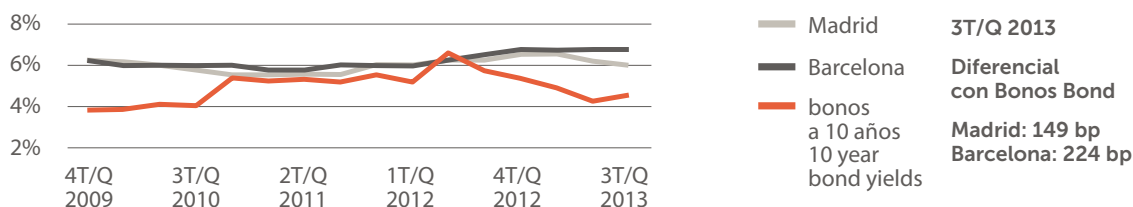
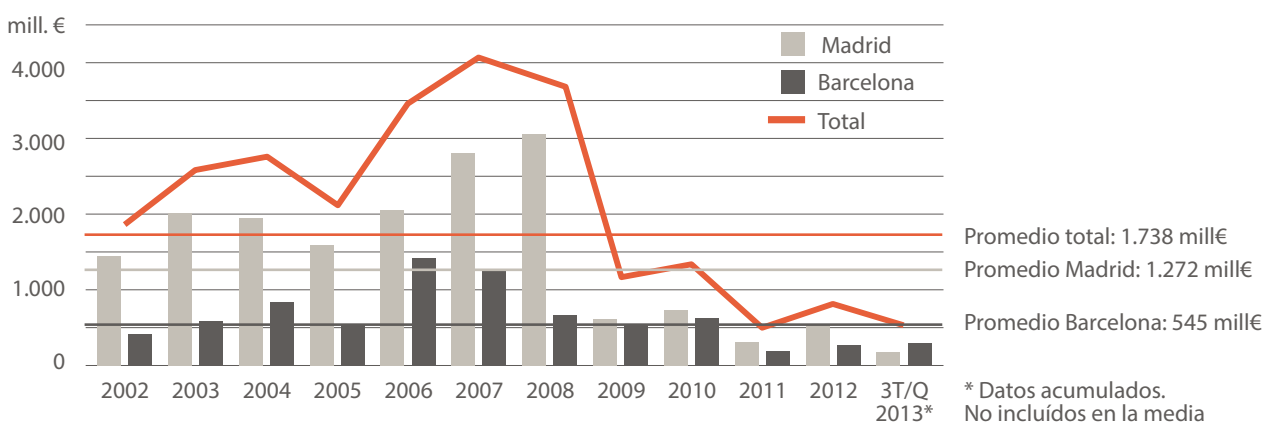
Para 2014 y 2015 se espera una estabilización o incluso un ligero incremento de dichas rentas. El incremento más sustancial vendrá en los años posteriores, muy influenciados por la mejora en los indicadores macroeconómicos.

Barcelona: las rentas prime alcanzaron los 17,50 /m²/mes durante el tercer trimestre de 2013. Parece que están tocando fondo aunque todavía con pequeños ajustes. Las nuevas áreas de negocio son las que resisten mejor, seguramente porque en estas zonas la contratación se mantiene más fuerte, se encuentran los inmuebles de mayor calidad y con superficies más eficientes.

Las estabilización de las rentas prime será la tónica de los próximos dos años, esperando una recuperación más patente a medio plazo a medida que la contratación recupere su vigor.

Inversión

SITUACION ACTUAL



PREVISIONES

MADRID:

- Interés por parte de los inversores
- Escasez de oferta
- Tendencia a la baja de las rentabilidades

Se estabilizan las rentabilidades a corto plazo mientras que disminuyen a medio plazo. No se espera que alcancen los mínimos históricos como norma.

Para determinado producto prime y pequeño volumen podrían ser incluso más agresivas.

BARCELONA:

- Aparición de value added funds y compradores core.
- Pocos productos disponibles, tan sólo algún portfolio de la Generalitat
- Operaciones no tradicionales
- Mantenimiento de rentabilidades aunque posibles sorpresas a corto plazo

Descenso de las rentabilidades a medio plazo a medida que vaya saliendo al mercado producto de gran calidad, excelente nivel de mantenimiento y buenos contratos.

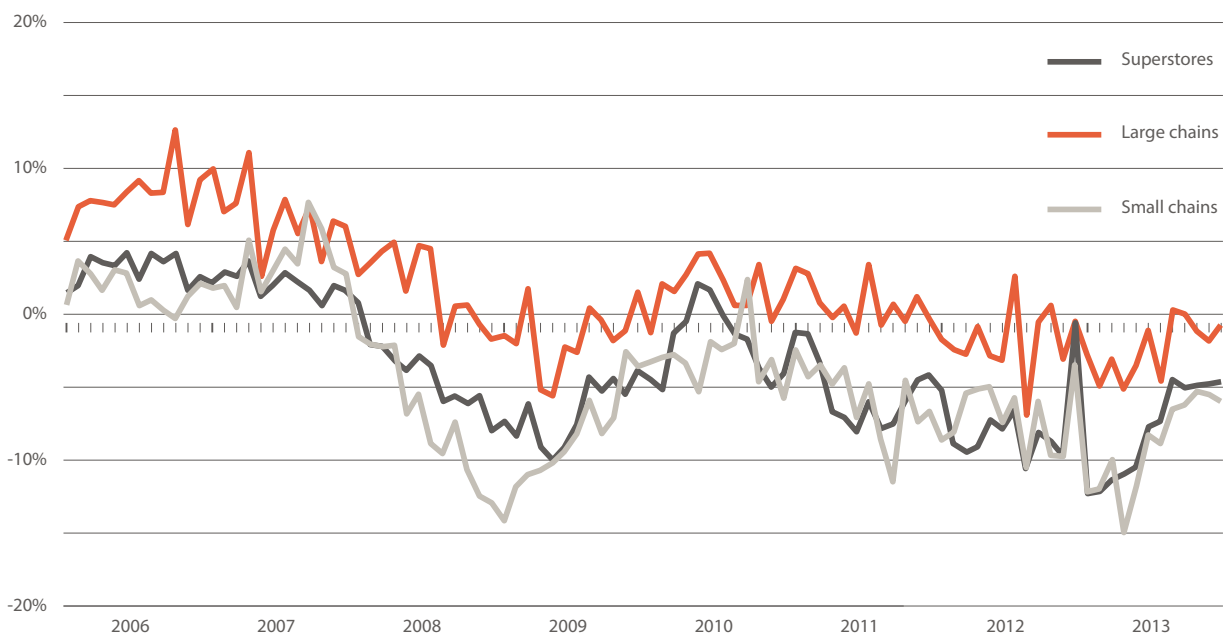
Retail





SITUACION ACTUAL

Ventas Retail

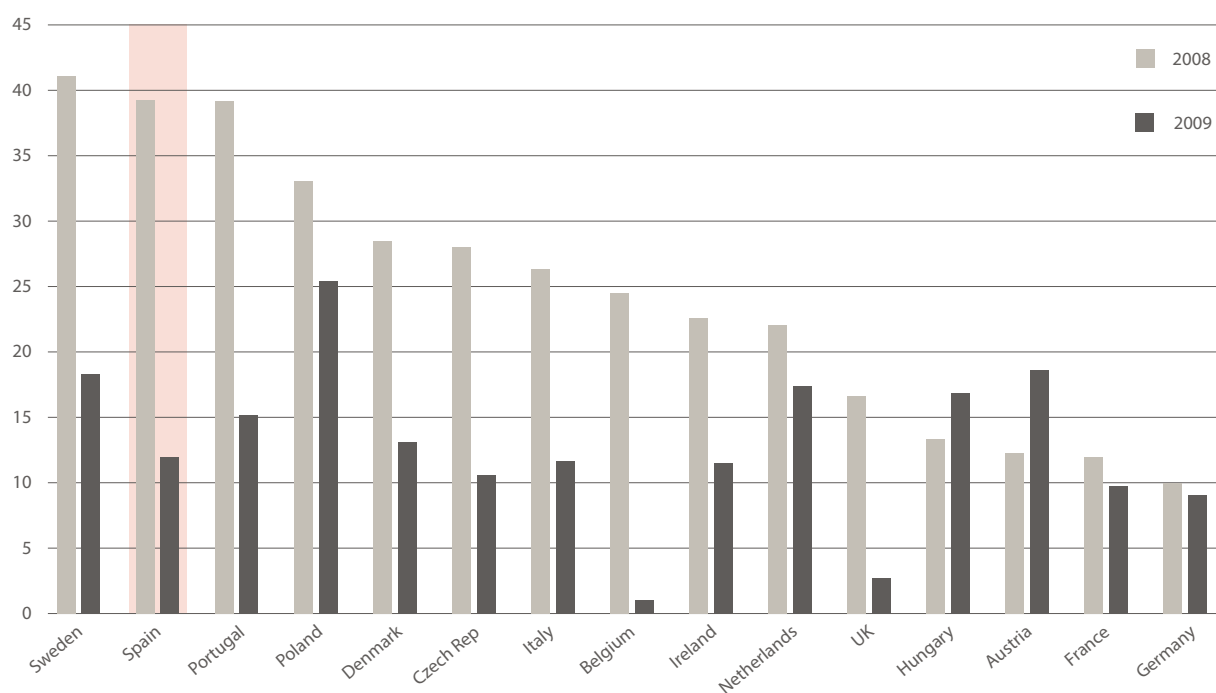


- Tras el amago de mejoría alrededor de 2010, posterior al empeoramiento previo, las ventas minoristas volvieron a la senda descendente.
- Actualmente (último trimestre de 2013), las ventas se anotan sus primeros incrementos interanuales en los últimos tres años, comenzando el cambio de tendencia que proseguirá en 2014.
- En los últimos tiempos, y especialmente en periodos especialmente débiles en ventas, las grandes cadenas han resistido más que otros modos de distribución.

Construcción de centros comerciales

SITUACION ACTUAL

Los proyectos de centros comerciales se redujeron casi a la mitad desde 2008



- Los países más azotados por la crisis (España, Portugal, Italia e Irlanda) son donde más se ha reducido el pipeline de proyectos de centros comerciales.
- Suecia y Bélgica han reducido considerablemente sus proyectos, pero por una sobreoferta que ya acusaban antes de la crisis.
- Por el contrario, en Hungría y Austria países aún con alto potencial ha aumentado en los últimos años la entrega de nuevos proyectos.

El mercado de centros comerciales español

SITUACION ACTUAL

SBA por cada 1.000 habitantes por región



- Galicia y Asturias, junto con la Comunidad Valenciana y Murcia son las zonas más saturadas de superficie de centros comerciales en España.
- Aragón, acusó la incorporación de Puerto Venecia en 2011 y muestra síntomas de saturación que probablemente

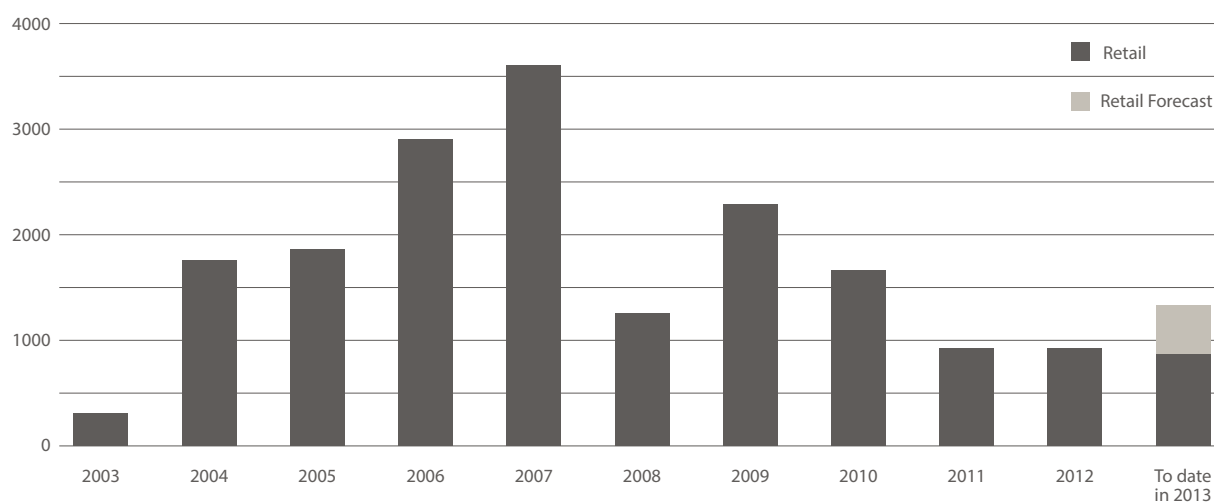
se verán equilibrados con el posible cierre de algún competidor.

- Andalucía está equilibrada, aunque las altas tasas de desempleo y el bajo consumo en la región, desincentivan la llegada de nuevos centros comerciales al mercado.

Histórico del volúmen del mercado español

SITUACION ACTUAL

La demanda de inversion se ve ahora reflejada en los volúmenes de inversión

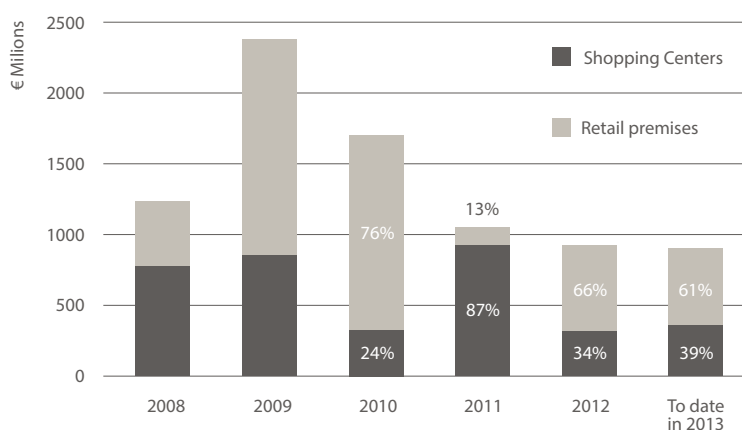


- Progresivo descenso en los volúmenes de inversión de retail desde 2009 como consecuencia de la crisis, con apenas transacciones de centros comerciales y alta actividad en high street.
- Dificultad en la refinanciación de los activos, y alto interés por parte de nuevos inversores en España, procedentes de Latinoamérica, de R.U. y Alemania.
- En 2013 notamos un importante incremento en número de operaciones y volúmenes de inversión, tanto en producto secundario como en centros considerados prime y/o regionales dominantes.

Volúmen total

SITUACION ACTUAL

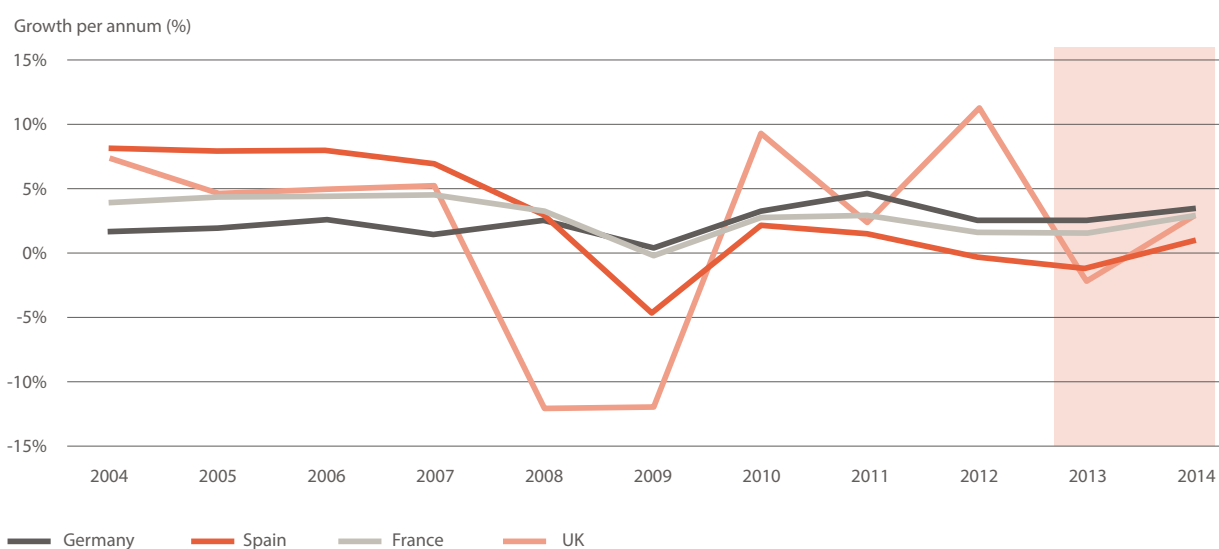
Año frenético en locales y grandes centros comerciales



- Hasta el 3ºT 2013, se refleja una leve recuperación en número de transacciones y volúmenes de inversión de centros comerciales, respecto a 2012.
- La operación de rotación del portfolio de sucursales bancarias del Banco Sabadell suponen más de la mitad del volumen transado hasta el 3ºT del presente ejercicio.
- Gran interés por parte de inversores privados en tomar posiciones en locales comerciales de las zonas más demandadas, como activo refugio y muy defensivos en tiempos de incertidumbre.

PREVISIONES

Gasto en consumo final de los hogares

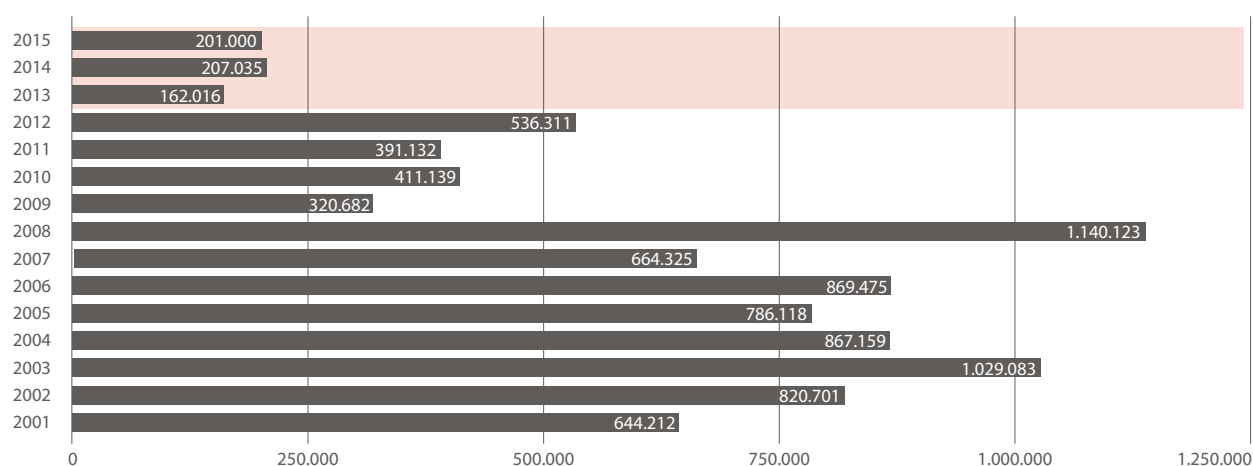


- La caída en el consumo privado fue generalizada al comienzo de la crisis, con especial incidencia en Reino Unido aunque su recuperación tuvo similar intensidad en 2010.
- En 2009 España ya había sufrido un descenso mayor a la media, que volvió a tener lugar tras 2010, tras las crisis de deuda en varios países europeos y la consiguiente recaída en la económica nacional.
- Ya en 2013, en el último tramo del año, los indicadores son levemente positivos, y en 2014 se consolidará la recuperación hasta niveles más convergentes al resto de los socios de la UE.

El mercado de centros comerciales español

PREVISIONES

Oferta futura H2 2013-2015



- Acusado descenso en la incorporación de nuevos proyectos desde 2009, como contraposición a los óptimos años precedentes.
- Mercado aletargado como consecuencia de la crisis económica, y las dificultades de acceso a financiación.
- A corto plazo, no se prevé mejora en la actividad promotora de nuevos centros comerciales, aunque los propietarios especializados están acometiendo importantes ampliaciones y mejoras.

Industrial y logístico





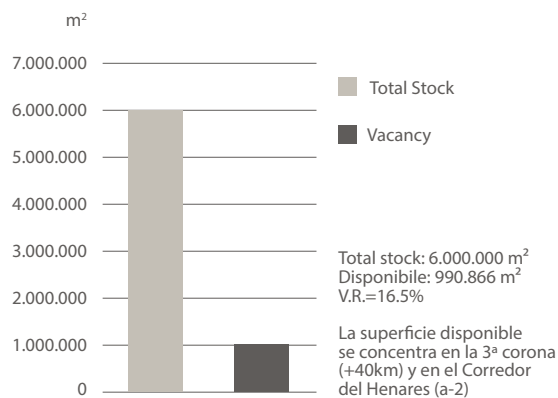
Resumen ejecutivo

	SITUACIÓN ACTUAL	PREVISIÓN
STOCK	Purgando excesos derivados del ciclo anterior	Sólo desarrollo proyectos llave en mano
CONTRATACIÓN	Crecimiento de las exportaciones Estabilización del consumo interno	Estabilización de la contratación logística
DESOCUPACIÓN	Elevado nivel de desocupación Centrado en zonas 2/3 corona	Descenso 1ra corona Estabilización resto mercado
RENTAS (€/M²/MES)	Importante ajuste en precios de alquiler desde máximos (>40%)	Estabilización 1ra corona Ajustes en el resto de mercados
INVERSIÓN	Baja actividad 2010-2013 Cambio de tendencia: interés por capitales nacionales e internacionales	Preferencia de producto prime Previsión de cierres próximos Análisis de operaciones con mayor riesgo y gestión

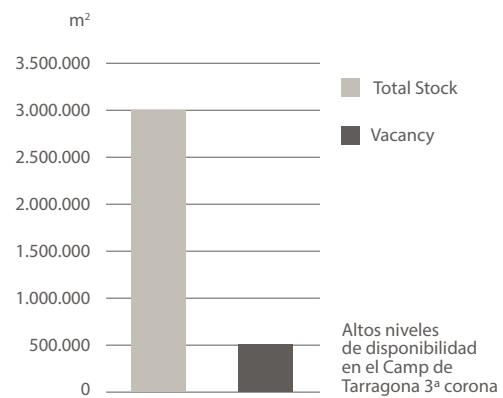
Stock y disponibilidad

SITUACION ACTUAL

Madrid



Barcelona



PREVISIONES

La actividad de la demanda no permitirá importantes descensos en la disponibilidad logística ya que la misma se centra en procesos de reubicación donde el demandante libera un espacio en ocasiones mayor que el que va a ocupar.

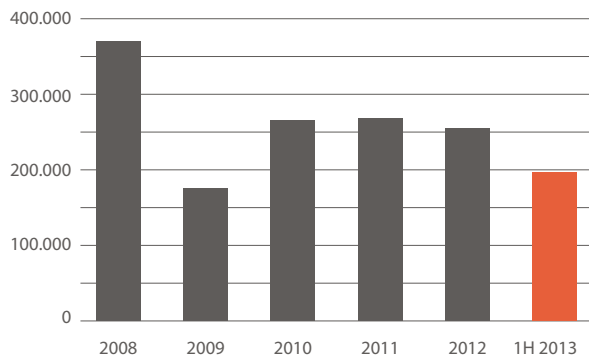
La disponibilidad se mantendrá en niveles de 900.000 m² en Madrid y 600.000 m² en el mercado de Barcelona.

DESCENSO VACANCY 1ra CORONA ESTABILIZACIÓN RESTO MERCADOS

Take Up-Absorción

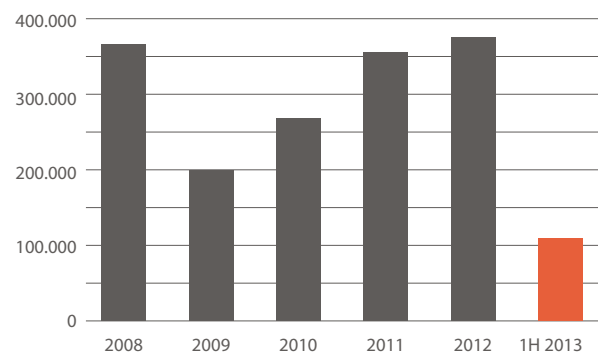
SITUACION ACTUAL

Madrid



La contratación se ha concentrado en la 1ª corona (45%) (Ubicación bajos precios) y en las áreas del corredor del Henares (27%) (ahorro de costes).

Barcelona



La absorción se ha registrado en la 1ª corona Metropolitana y en las zonas más periféricas: (33%) Tarragona + Girona

PREVISIONES

CRECIMIENTO DE LAS EXPORTACIONES

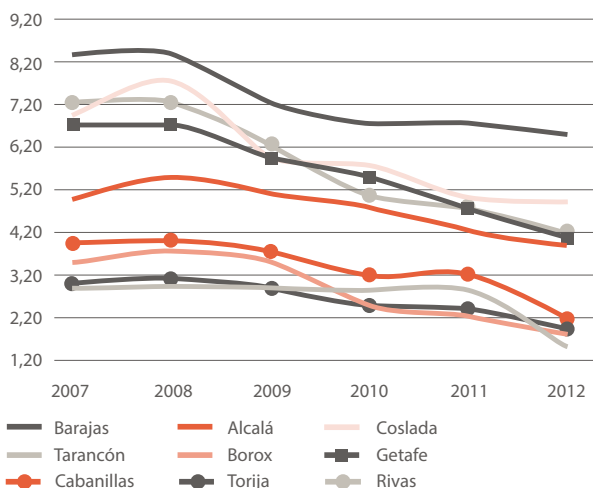
ESTABILIZACIÓN DEL CONSUMO INTERNO

ESTABILIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN LOGÍSTICA

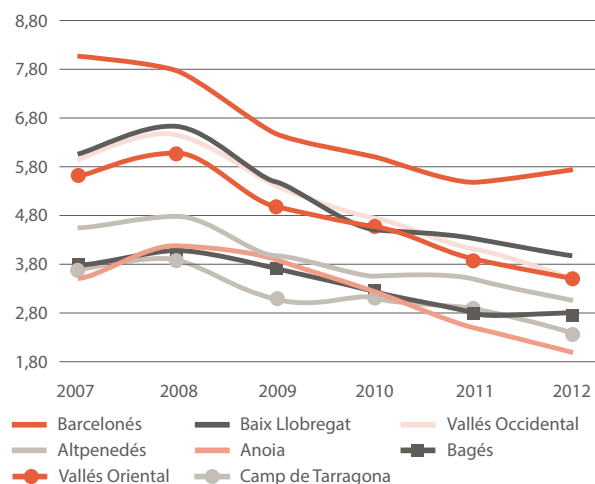
Rentas

SITUACION ACTUAL

Madrid



Barcelona



PREVISIONES

ESTABILIZACIÓN DE LOS PRECIOS DE SALIDA

PRECIOS DE LA 1ª CORONA ESTABLES

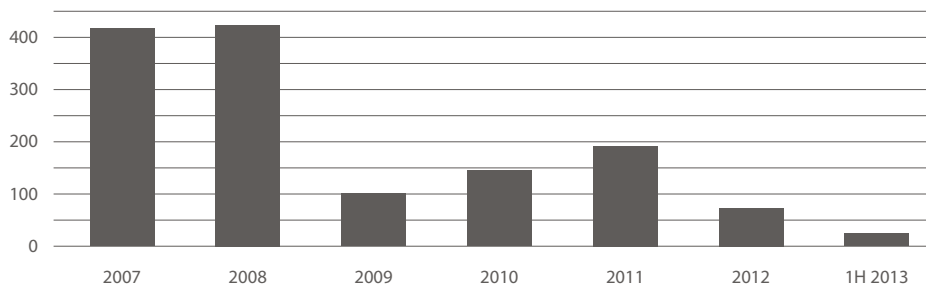
AJUSTE DEL RESTO DE MERCADOS (5%-10%)

DESCENSO DE LOS MÁRGENES DE NEGOCIACIÓN HASTA EL 15%

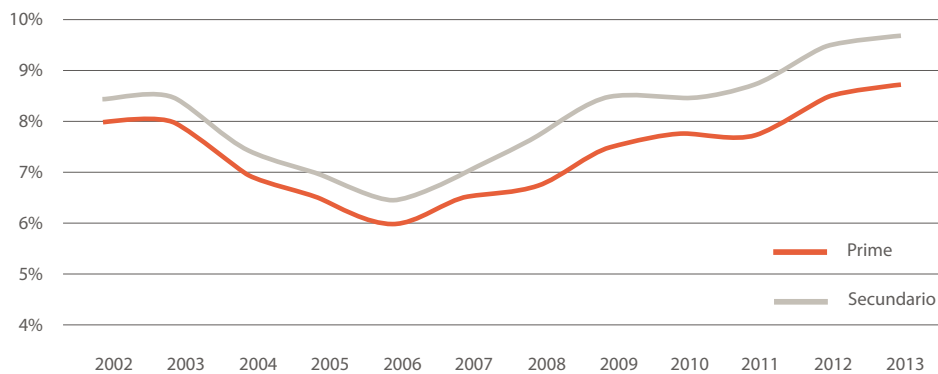
Inversión

SITUACION ACTUAL

Volúmen de Inversión



Evolución rentabilidad inicial



PREVISIONES

**INCREMENTO DE LA ACTIVIDAD
PRINCIPAL INTERÉS POR ACTIVOS
CON CONTRATOS DE LARGA DURACIÓN
Y BIEN LOCALIZADOS**

**APARECE MERCADO PARA PRODUCTO
SECUNDARIO DE MAYOR RIESGO CON ALTO
POTENCIAL DE ARRENDAMIENTO**

**RENTABILIDAD INICIAL DEL 8,75%
CON INQUILINOS SOLVENTES -
CONTRATOS DE LARGA DURACIÓN
Y BUENA UBICACIÓN (PRIME)**

Residencial





Disminuye considerablemente el stock de obra nueva en la capital con registros levemente superiores a las 2.000 unidades, mientras que la producción de viviendas se encuentra muy menguada debido a la falta de financiación de proyectos.

La absorción registrada se corresponde al 25% respecto al stock inicial en 2013, aparentando un comportamiento similar al ejercicio anterior.

Se genera un déficit de producto disponible, lo que supondrá un desequilibrio entre la oferta y la demanda a medio plazo.

Madrid comienza a ser un valor estable en la inversión de vivienda.

El comportamiento de los precios refleja un leve incremento en las zonas más distinguidas del interior de la ciudad con una tendencia estable dentro de la M-30.

La inversión residencial hasta la fecha ha superado los 170mm€ en edificios para su rehabilitación, lo que pone de manifiesto un aumento de la actividad inversora.

Estado actual

SITUACION ACTUAL

Exterior M40

**85 promociones
en comercialización**
2.189 €/m²

Repercusión media

Anillo M30-M40

**95 promociones
en comercialización**
2.987 €/m²

Repercusión media

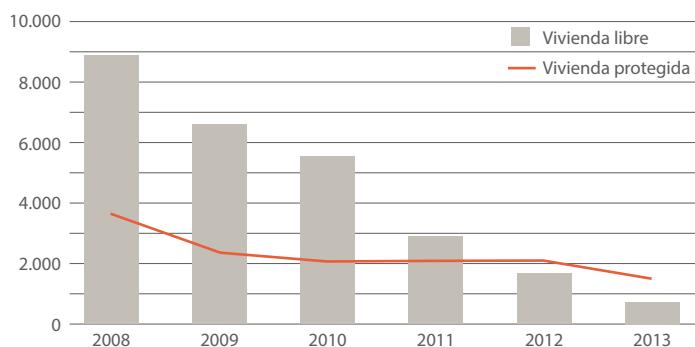
Interior M30

**105 promociones
en comercialización**
4.476 €/m²

Repercusión media

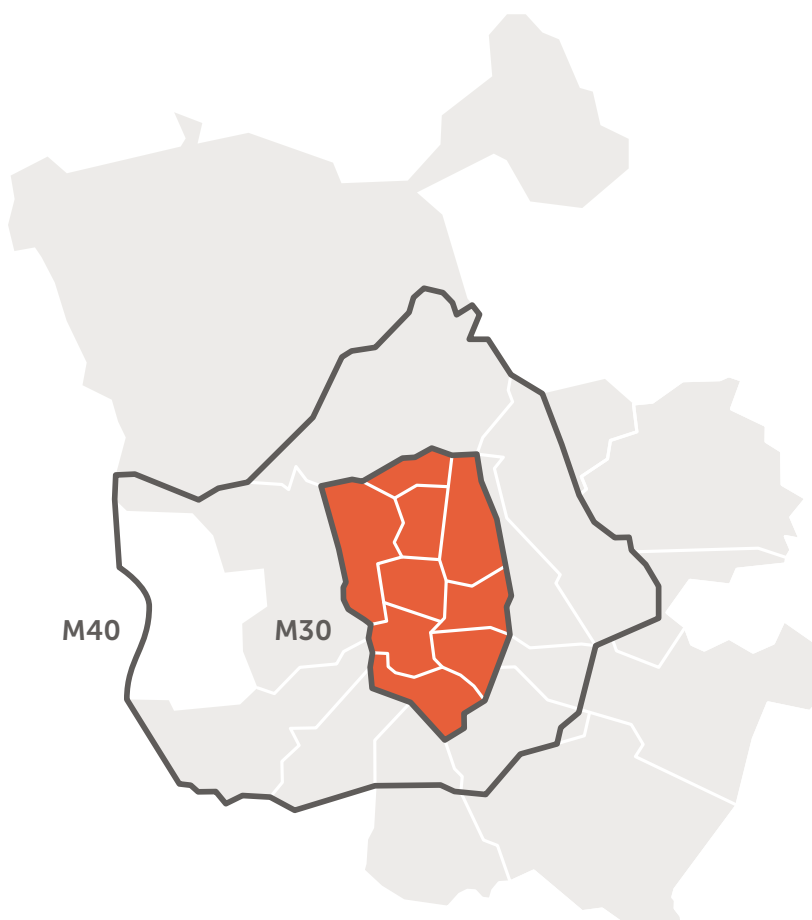


Evolución de transacciones en el municipio de Madrid (unidades)

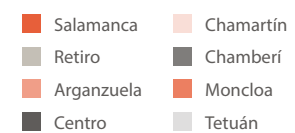


Interior M30

560 MM€ EN COMERCIALIZACIÓN



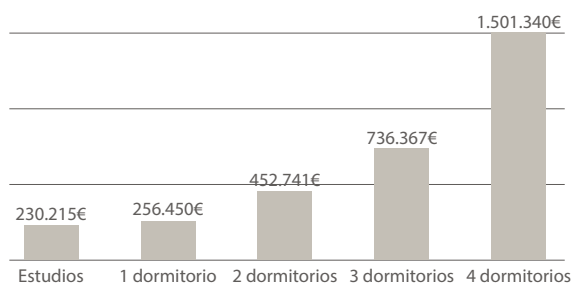
Distribución de unidades de vivienda por distrito



Distribución de unidades de vivienda disponible por tipo

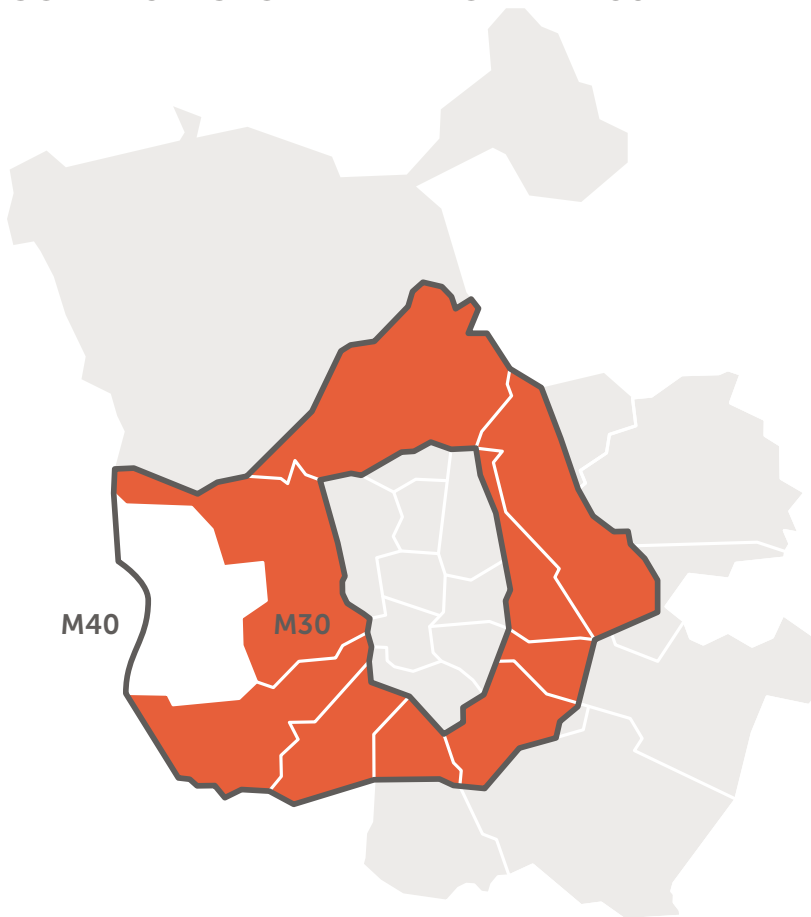


Precios medios unitarios por tipología

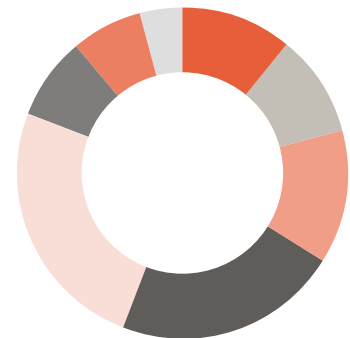


Anillo M30-M40

PRECIOS UNITARIOS 40% DE DIFERENCIA CON RESPECTO AL INTERIOR DE M30

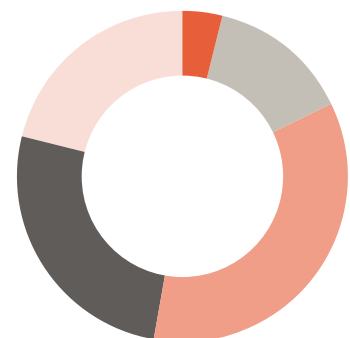


Distribución de unidades de vivienda por distrito



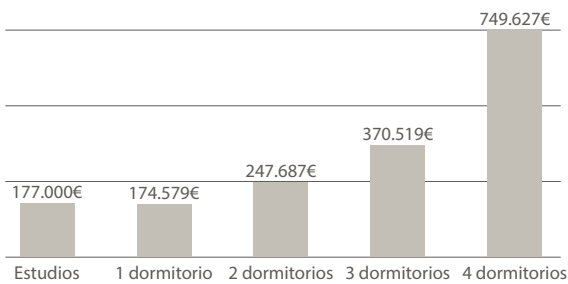
- Aravaca
- Carabanchel
- Ciudad Lineal
- Fuencarral
- Puente de Vallecas
- San Blas
- Usera
- Latina (0%)

Distribución de unidades de vivienda disponible por tipo



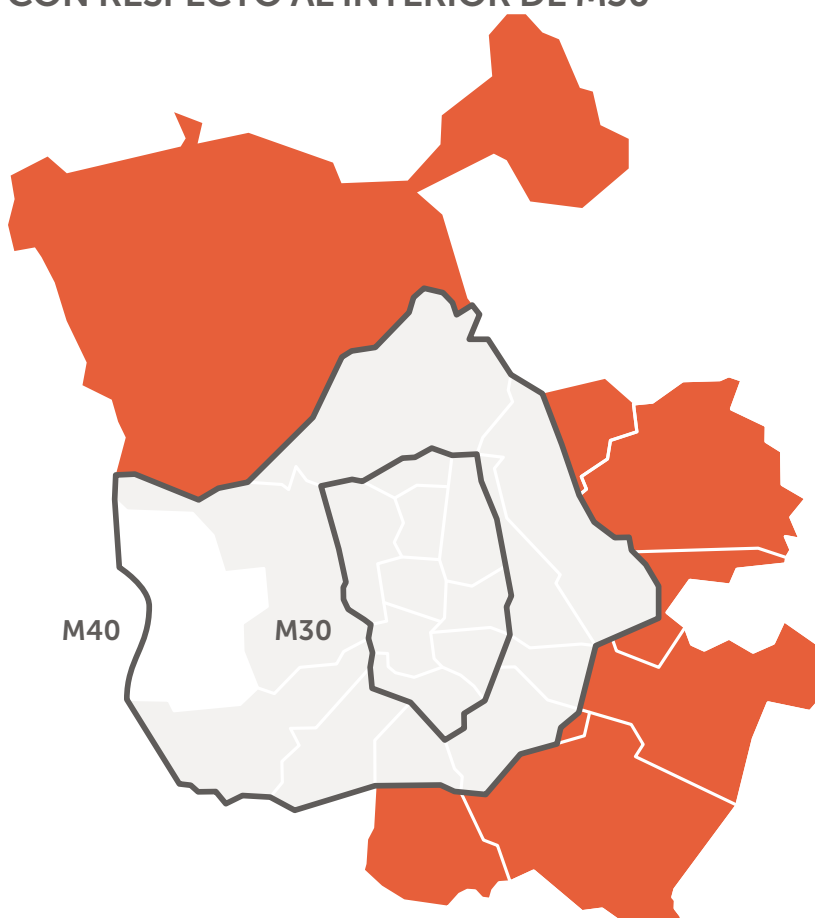
- Estudios
- 1 dormitorio
- 2 dormitorios
- 3 dormitorios
- 4 dormitorios

Precios medios unitarios por tipología



Exterior M40

PRECIOS UNITARIOS 59% DE DIFERENCIA
CON RESPECTO AL INTERIOR DE M30

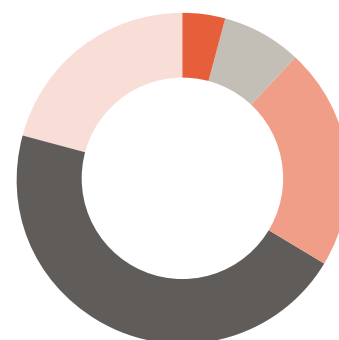


Distribución de unidades de vivienda por distrito



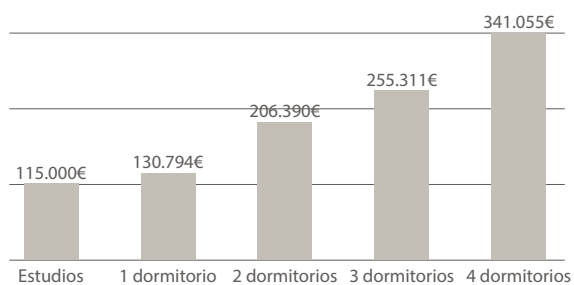
- Valdebebas
- Barajas
- Vicálvaro
- Villa de Vallecas

Distribución de unidades de vivienda disponible por tipo



- Estudios
- 1 dormitorio
- 2 dormitorios
- 3 dormitorios
- 4 dormitorios

Precios medios unitarios por tipología



ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

Paseo de la Castellana, 100
28046 Madrid

consultorasinmobiliarias.es