

---

Comunicación y promoción

---

# Previsiones inmobiliarias para España en 2015

---

Oficinas

---

Retail

---

Industrial y logístico

---

Residencial

---



**ACI**

El valor de la consultoría  
inmobiliaria

---

# Oficinas





---

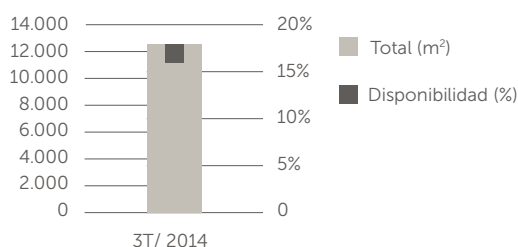
## Resumen ejecutivo

	SITUACIÓN ACTUAL	PREVISIÓN
<b>STOCK</b>	Estable	Estabilidad por bajos niveles de construcción
<b>CONTRATACIÓN</b>	Poca actividad	Reactivación inminente, previsiblemente suave
<b>DESOCUPACIÓN</b>	Estable o en ligero aumento	Estabilidad y ligera disminución a medio plazo
<b>RENTAS (€/M<sup>2</sup>/MES)</b>	Estable en mínimos con muy ligera presión al alza en prime	Próximo aumento en prime
<b>INVERSIÓN</b>	Creciente interés de los inversores internacionales	Continuará a corto plazo el gran interés inversor

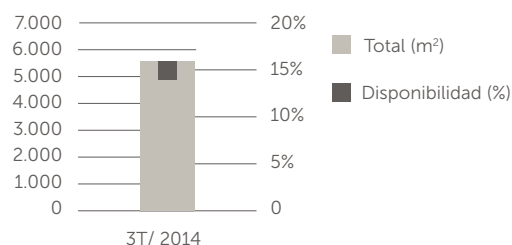
# Stock y disponibilidad

## SITUACION ACTUAL

### Madrid



### Barcelona



## PREVISIONES

La disponibilidad continúa estable tras varios trimestres tanto en Madrid como en Barcelona. La poca variación tanto en las pobres cifras de contratación como en nuevos proyectos especulativos mantiene esta dinámica, sólo con ligeras variaciones.

La oferta futura es limitada, con protagonismo de rehabilitaciones en el centro de la ciudad.

**En Madrid, el grueso de los proyectos previstos para 2014 ya han entrado en el mercado. En 2015, la nueva oferta se distribuye entre grandes desarrollos postergados hasta la fecha y rehabilitaciones en el casco urbano.**

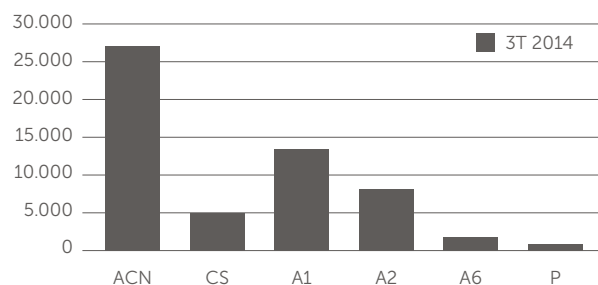
**En Barcelona la nueva oferta es prácticamente nula en los próximos dos años.**

# Take Up-Absorción

## SITUACION ACTUAL

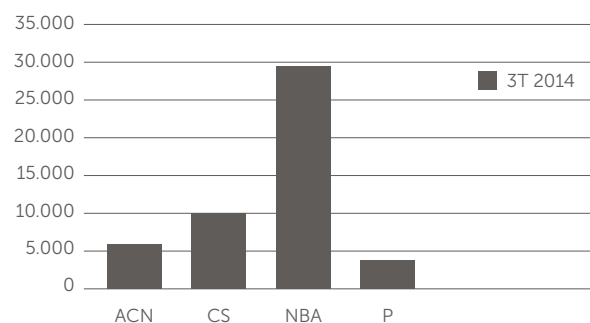
### Madrid

Total: 56.937 m<sup>2</sup>



### Barcelona

Total: 49.838 m<sup>2</sup>



## PREVISIONES

Tras un comienzo de año prometedor en las dos principales plazas españolas parece que la demanda se ha estancado en los trimestres posteriores.

Así, la contratación en los tres primeros trimestres se muestra muy similar al mismo periodo del año previo, cuando realmente se preveía un mejor tono.

Pese a ello, es previsible que pronto se reactive en cierto grado el tono de la demanda, en tanto que los indicadores empresariales y la coyuntura económica general invitan a ello.

**En ambas ciudades se constata la preferencia de la demanda por las mejores zonas (ACN y adyacentes del Centro Secundario), teniendo en cuenta el fuerte ajuste de rentas, actualmente en niveles realmente accesibles.**

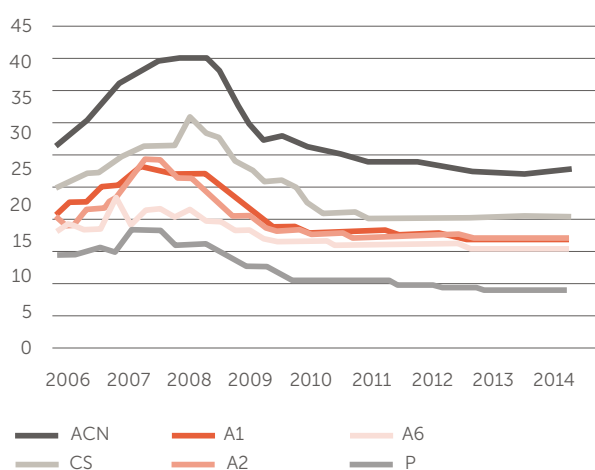
**Áreas más alejadas, con peores comunicaciones y menor adecuación a la demanda actual seguirán sufriendo la inactividad de los últimos tiempos, mientras que la recuperación comenzará desde el centro.**

**No obstante, áreas de la periferia cercana (Julián Camarillo en Madrid, Plaza de Europa en Barcelona) seguirán con un mercado relativamente dinámico.**

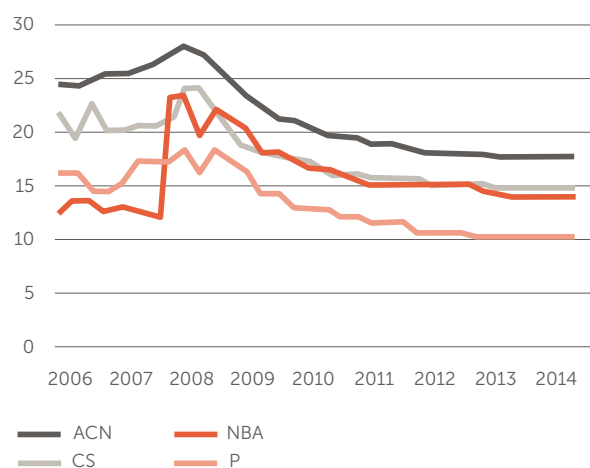
# Rentas

## SITUACION ACTUAL

### Madrid



### Barcelona



## PREVISIONES

Madrid: las rentas prime se mantienen en 24,75 €/m<sup>2</sup>/mes por segundo trimestre consecutivo. La situación en el resto de zonas es de mayor inmovilidad aún.

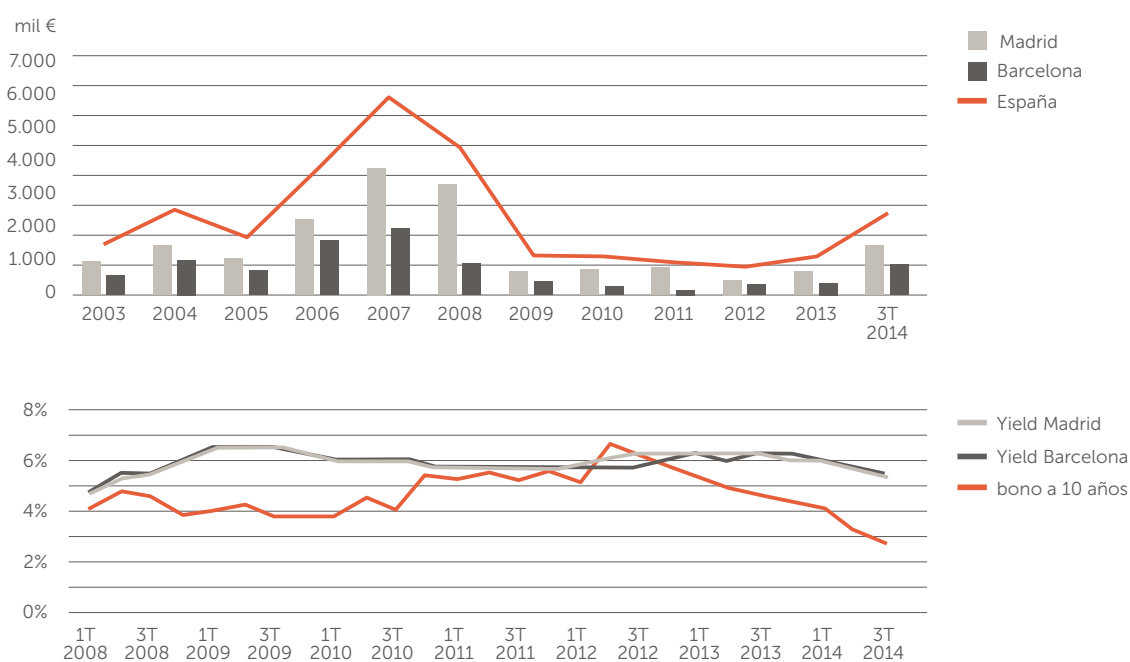
**Los pocos cambios que pueden apreciarse vienen determinados por una muy ligera presión al alza en prime; desde aquí vendrá el nuevo ciclo de crecimiento de precios en el resto del mercado a medio plazo.**

Barcelona: la renta prime permanece en 17,75 €/m<sup>2</sup>/mes. Realmente no ha habido ningún cambio en los precios en el último año y medio, como constatan las estimaciones de rentas de referencia por submercados.

**Con el actual nivel de la demanda y la aún elevada tasa de disponibilidad, próximos movimientos al alza en precios en Barcelona serán necesariamente muy discretos.**

# Inversión

## SITUACION ACTUAL



## PREVISIONES

### MADRID:

- Interés por parte de los inversores
- Elevado volumen de inversión
- Tendencia a la baja de las rentabilidades

**Los niveles actuales de inversión superan ampliamente los de cualquier momento desde el inicio de la crisis.**

### BARCELONA:

- Aparición de value added funds y compradores core
- Pocos productos disponibles
- Operaciones no tradicionales
- Tendencia a la baja de las rentabilidades

**En 2014, nueva venta de un portfolio de la Generalitat.**

**Heterogeneidad en el tipo de inversor (fondos institucionales, privados, SOCIMI...).**

---

# Retail







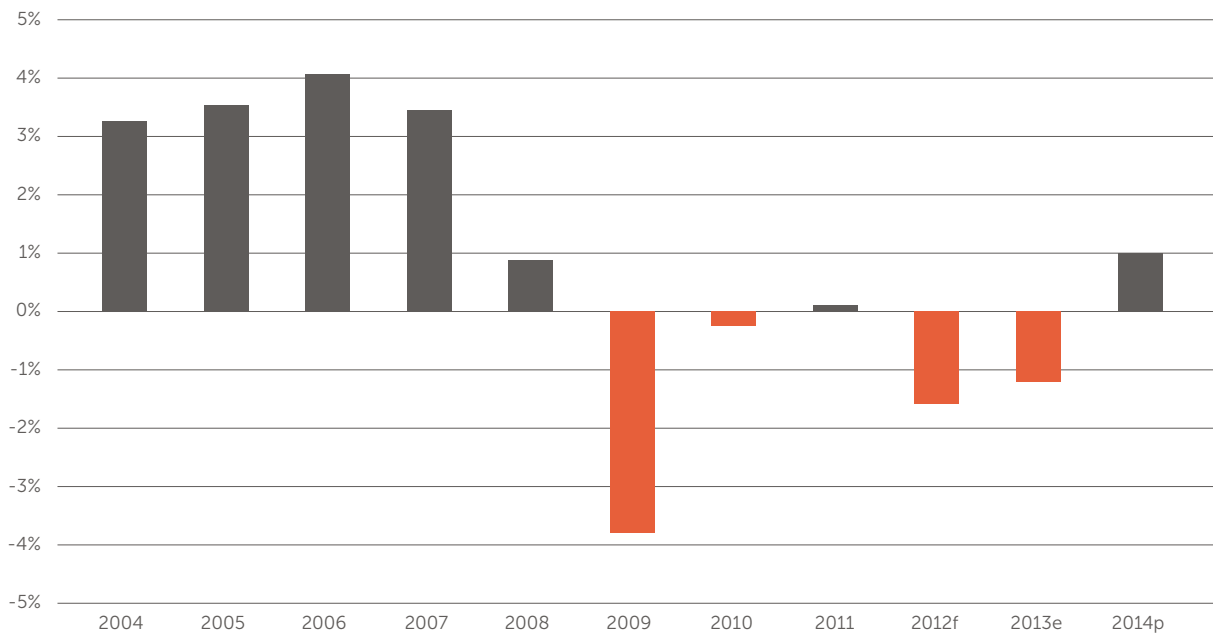
---

# Macroeconómico

---

## SITUACION ACTUAL

### Evolución interanual del PIB (%)

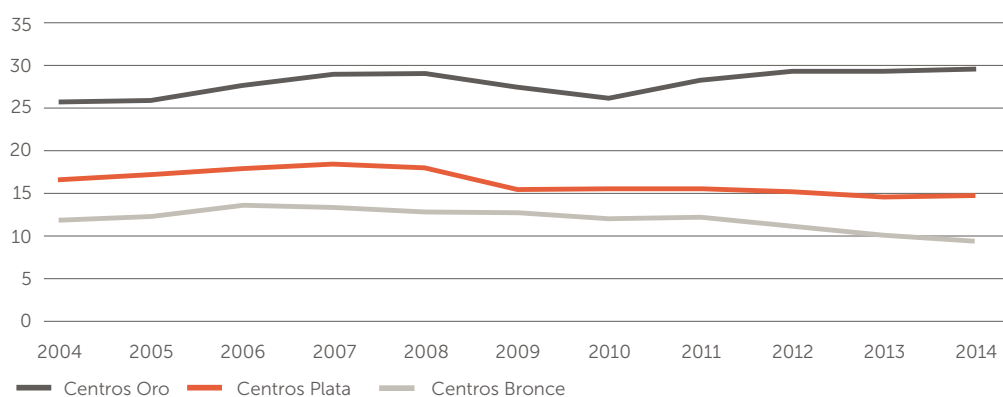


- Durante el año 2014, la economía mantendrá un crecimiento positivo en niveles cercanos al 1%-1,5%.
- Crecimiento de la demanda interna, buen comportamiento de la inversión empresarial.
- A partir del mes de septiembre de 2013 se observa un cambio de tendencia en el consumo minorista.

# Centros comerciales

## SITUACION ACTUAL

Rentas medias por tipología de C.C.  
(€/m<sup>2</sup>/mes)



La categorización de los centros comerciales va en base a un criterio de rentabilidad.

### A. Demanda y Oferta

- La expansión de los operadores se concentra en los centros mejor posicionados.
- La oferta de nuevos centros comerciales en el conjunto del año 2014 se situará en mínimos históricos, con únicamente 120.000 metros cuadrados de nueva SBA. Una cifra muy lejana de la media del periodo 2001-2010, cuando la nueva SBA inaugurada era de 755.302 m<sup>2</sup>/año.
- La tasa de disponibilidad (sobre SBA) en los mejores centros está en el entorno del 5%, unos niveles cercanos al 13% en categoría plata, y superior al 25% en los centros peor posicionados.

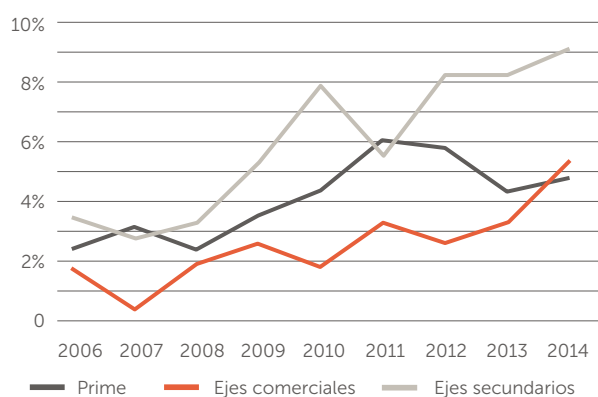
### B. Inversión

- Elevado interés por el mercado de inversión. Volumen de inversión aproximado hasta octubre de 2014 de 2.315 millones de euros, se supera sólo en el primer semestre el volumen de todo el ejercicio 2013.
- La tasa de rentabilidad exigida por los inversores varía entre el 6,25% para los mejores centros comerciales y niveles superiores al 10% para aquellos con mayor riesgo.

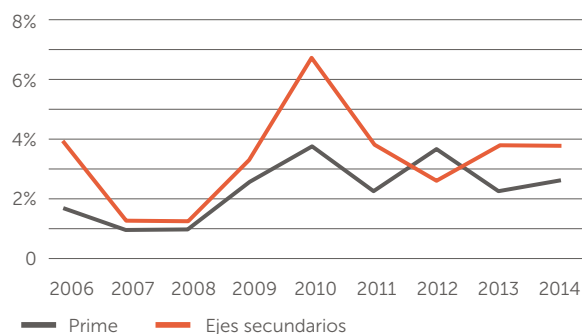
# Locales comerciales

## SITUACION ACTUAL

Disponibilidad media retail calle Madrid (%)



Disponibilidad media retail calle Barcelona (%)



### A. Demanda y Oferta

- Operadores con planes de expansión activos centran sus búsquedas en zonas Prime y ejes comerciales importantes. Ejes comerciales secundarios demandados por operadores locales.
- Las marcas internacionales consideran Madrid y Barcelona además de las principales capitales de provincia (zona prime) como ciudades ideales para su expansión.
- Grandes operadores nacionales muy activos en ejes prime de las principales capitales de provincia.
- Bajada de rentas en ejes secundarios por la disminución de las ventas. En zona prime, las rentas de alquiler muestran una estabilización o un ligero incremento en sus rentas.

- La tasa de disponibilidad se ajusta en la zona Prime y ejes comerciales importantes, mientras que sigue incrementándose en los activos ubicados en zona secundaria.

### B. Inversión

- Se mantiene un importante interés por parte de inversores privados en locales ubicados en los ejes más comerciales,
- Inversor institucional y "family office" muestran interés en activos prime o flagship, si bien se observa cambio de tendencia mostrando interés por locales de volumen más pequeños ante la falta de productos de mayor volumen.
- Las operaciones de usuario han tenido mayor protagonismo en 2014. Mayores oportunidades en activos susceptibles de cambio de uso.

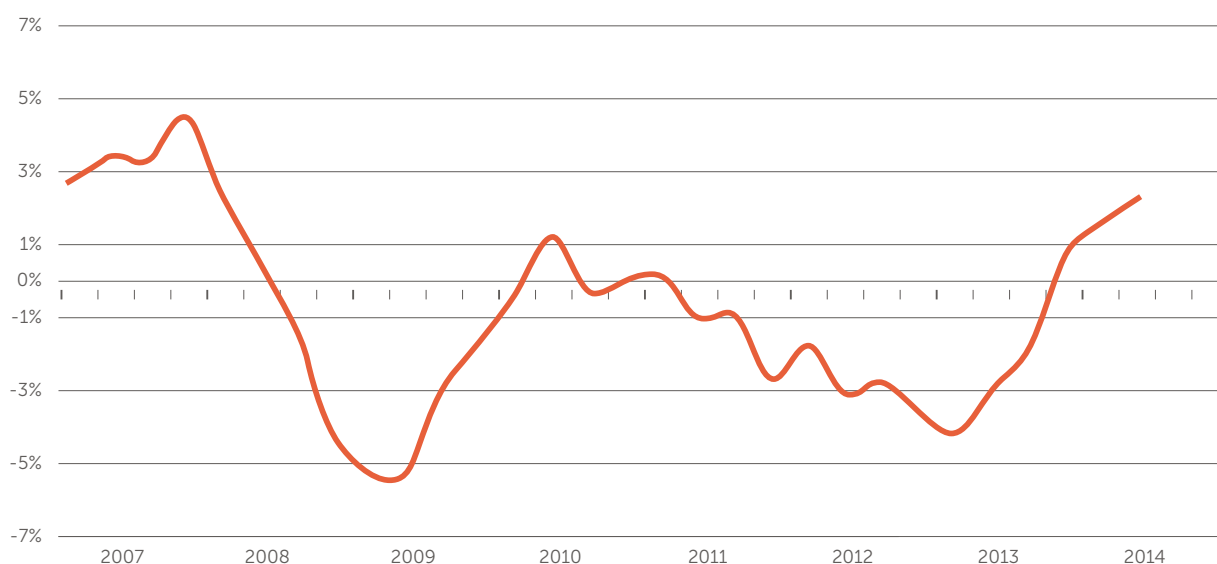
---

# Macroeconómico

---

## PREVISIONES

### Consumo hogares

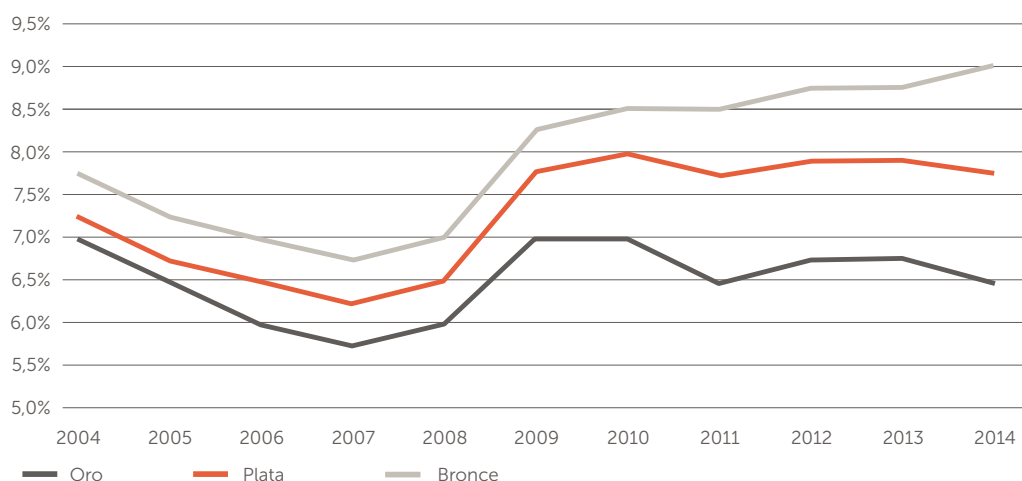


- Por primera vez en los últimos seis años, las previsiones macroeconómicas para el año 2015 son moderadamente positivas:
  - Crecimiento del PIB estimado cercano al 1,5%
  - Suaves crecimientos en el consumo por parte de los hogares
  - Creación de empleo neto (por primera vez desde el inicio de la crisis)
  - Reducción de la presión fiscal y crecimiento en precios (IPC) prácticamente nulo
  - Mejora de la confianza sobre la situación económica y laboral
- La mejora de la situación económica, la importante corrección en los precios de alquiler y los incentivos a la implantación todavía existentes, generarán un incremento en la demanda de locales comerciales, tanto en centro comercial como en calle.

# Centros comerciales

## PREVISIONES

### Yield media por tipología de C.C. (%)



La categorización de los centros comerciales va en base a un criterio de rentabilidad.

### A. Demanda y Oferta

- Grandes y medianos operadores comerciales seguirán mostrando interés en centros comerciales "oro" y en aquellos que muestren mayor posibilidad de crecimiento.
- Los centros peor posicionados se nutrirán de pequeños operadores locales.
- Durante periodo 2014-2016, se prevé que se incorporen al mercado aproximadamente 534.000 m<sup>2</sup> de nueva SBA. Supone niveles históricos mínimos de promoción de centros comerciales.
- La tasa de disponibilidad y los precios mantendrán un comportamiento divergente según la tipología de activo ante la que estemos.

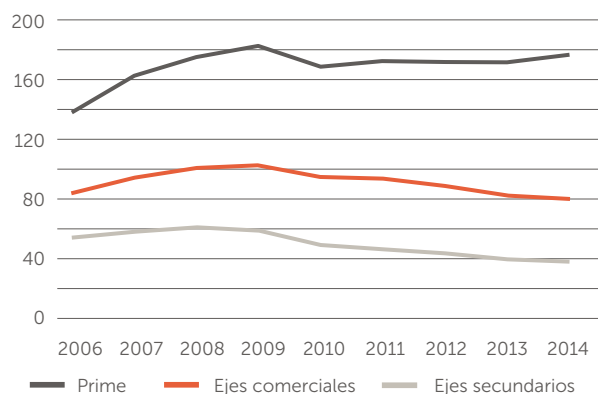
### B. Inversión

- Se mantiene el elevado interés del inversor por el mercado de centros comerciales en cualquiera de sus tipologías. Continúa la presencia de inversores institucionales.
- Se espera un final de año con elevada actividad inversora.
- Escasez de oportunidades en el mercado de activos "core".

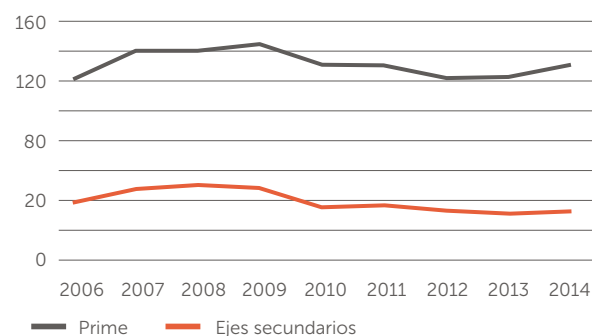
# Locales comerciales

## PREVISIONES

Precios medios retail calle Madrid  
(€/m<sup>2</sup>/mes)



Precios medios retail calle Barcelona  
(€/m<sup>2</sup>/mes)



### A. Demanda y Oferta

- Se mantendrá la tendencia alcista observada en 2014 en cuanto a precios e interés por parte de los operadores comerciales.
- Finalización de los contratos de "renta antigua" ofrecerá al mercado la oportunidad de locales en buenas ubicaciones.

### B. Inversión

- En el 2015 seguirá creciendo la demanda de locales comerciales en ejes prime tanto de inversores privados como institucionales y fondos de inversión.
- Los locales más demandados por los inversores serán grandes locales o bien flagship en las ubicaciones prime de Madrid, Barcelona y las principales ciudades españolas.
- Las rentabilidades tanto en las zonas prime como en los ejes comerciales principales seguirán contrayéndose, situándose en los mejores tramos de las zonas prime por debajo del 5%.

---

# Industrial y logístico





---

## Resumen ejecutivo

	SITUACIÓN ACTUAL	PREVISIÓN
<b>STOCK</b>	Cautela y estabilidad en la ejecución de proyectos.	Terminaciones a corto plazo de ocupaciones propias o llaves en mano.
<b>CONTRATACIÓN</b>	Aumenta la importancia del comercio on line.	Estabilización y principio de mejora
<b>DESOCUPACIÓN</b>	Disminuye la desocupación en las primeras coronas.	Disminución de las tasas de las coronas más cercanas y estabilización en las más lejanas.
<b>RENTAS (€/M<sup>2</sup>/MES)</b>	Estabilización en precios máximos.	Mantenimiento o incremento de rentas.
<b>INVERSIÓN</b>	Aumento sustancial de la actividad inversora.	Objetivo: producto prime con posibilidad de análisis de operaciones con más riesgo.



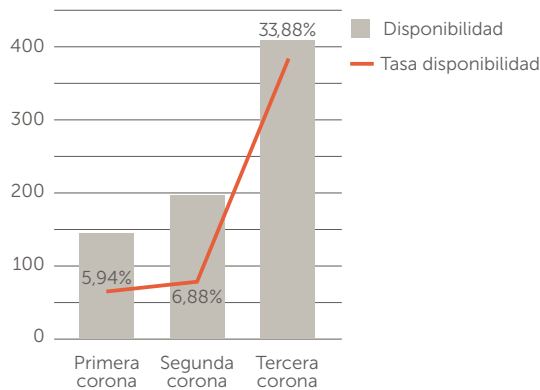
# Stock y disponibilidad

## SITUACION ACTUAL

### Madrid

V.R.=11,5%

Thousands m<sup>2</sup>

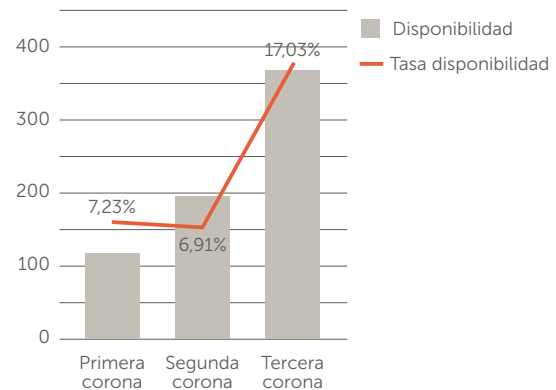


La superficie disponible de la tercera corona, aunque se mantiene estable, sigue superando la suma de la primera y segunda.

### Barcelona

V.R.=10,3%

Thousands m<sup>2</sup>



Los m<sup>2</sup> disponibles han disminuido un 4,3% respecto del 2º trimestre del 2014

## PREVISIONES

La demanda se nutrirá fundamentalmente de producto liberado por parte de inquilinos que se cambian de inmueble.

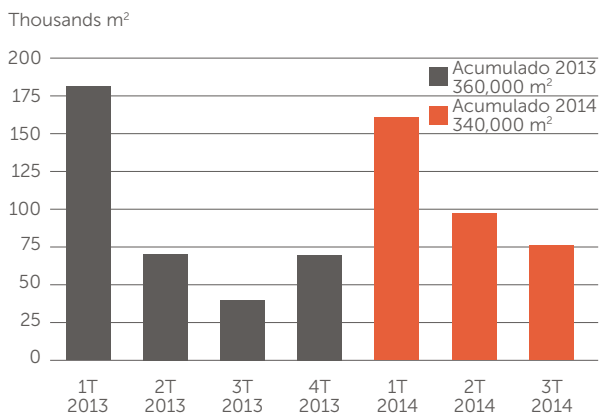
Mientras que las tasas de disponibilidad generales están disminuyendo gracias a la absorción en las zonas más cercanas a las ciudades, en las ubicaciones más lejanas (segunda/tercera corona) se mantienen estables o crecen gracias a los movimientos de las empresas hacia las zonas más prime.

## DISMINUCIÓN DE LAS TASAS DE DISPONIBILIDAD GENERALES

# Take Up-Absorción

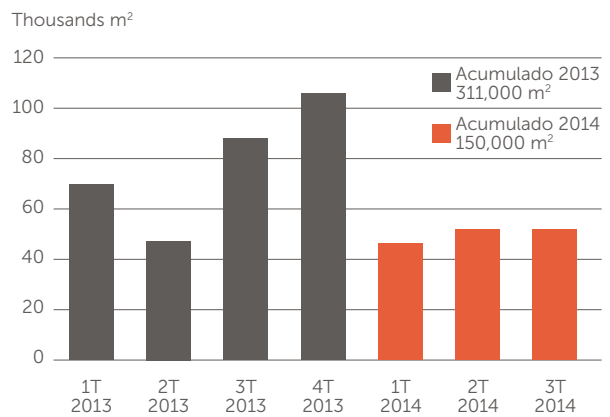
## SITUACION ACTUAL

### Madrid



Movimiento de las empresas hacia la primera corona

### Barcelona



La logística sigue siendo el sector predominante con mejora del e-commerce

## PREVISIONES

Aumento de la presencia de las empresas logísticas en internet fundamentalmente como medio de promoción del negocio.

E-commerce busca realizar la entrega el mismo día la compra.

Precios prime muy atractivos.

Posibilidad de movimiento hacia las primeras coronas.

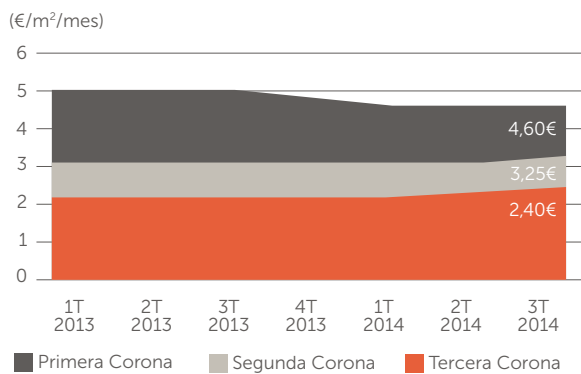
**Mejoría de los niveles de contratación en todas las zonas y desarrollos especulativos que no se producían en los últimos 7 años.**

# Rentas

## SITUACION ACTUAL

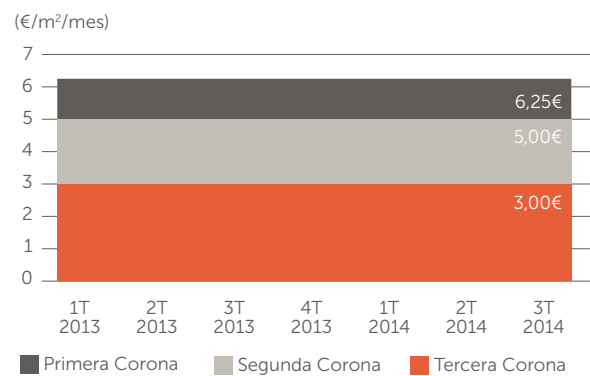
### Madrid

Variación 1T 2013 vs 3T 2014: -8%



### Barcelona

Variación 1T 2013 vs 3T 2014: -0%



## PREVISIONES

Estabilidad de precios de cierre salvo casos puntuales.

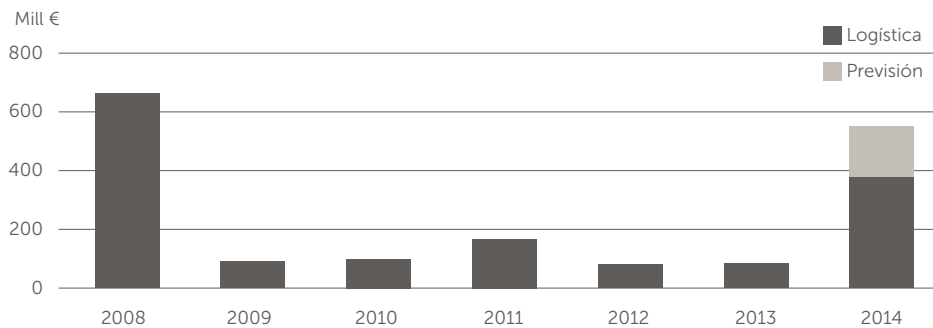
Incentivos muy interesantes.

**Estabilidad a corto plazo y ante la escasez de oferta, cualquier mejora de la demanda impactará en los precios a partir del 2015.**

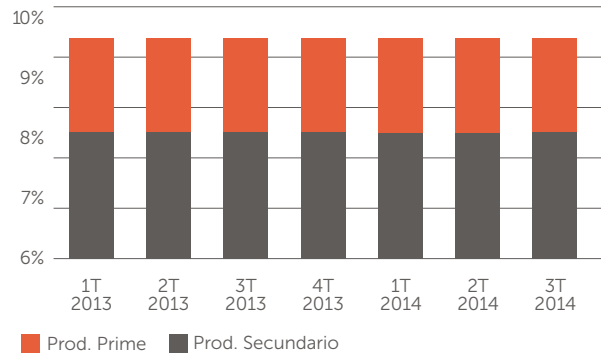
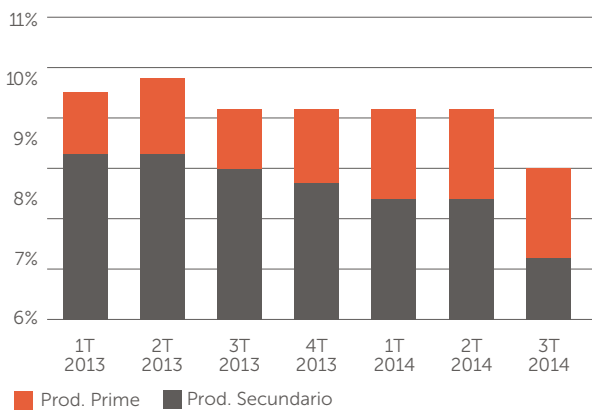
# Inversión

## SITUACION ACTUAL

### Volúmen de inversión España



### Evolución rentabilidad inicial



## PREVISIONES

Interés por parte de los inversores en activos con buena localización

Actividad inversora en aumento con protagonismo de las socimis

Carteras con tipología variada de inmuebles por toda España

**Las rentabilidades disminuyen en Madrid y Barcelona**

---

# Residencial



## Estado actual

Exterior M30

**222 promociones**  
en comercialización  
**2.600 €/m<sup>2</sup>**

Repercusión media

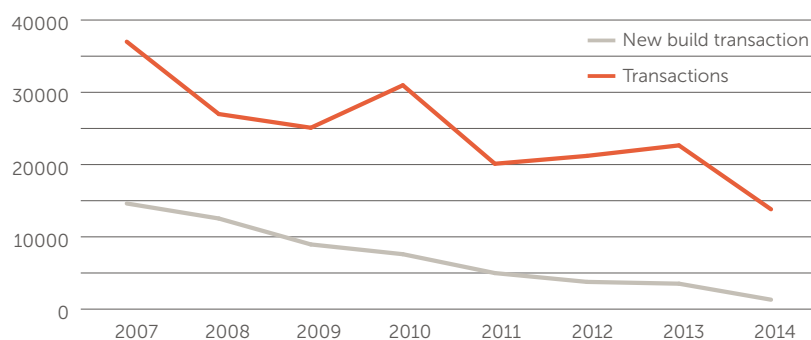
Interior M30

**92 promociones**  
en comercialización  
**4.300 €/m<sup>2</sup>**

Repercusión media



### Evolución de transacciones en el municipio de Madrid (unidades)



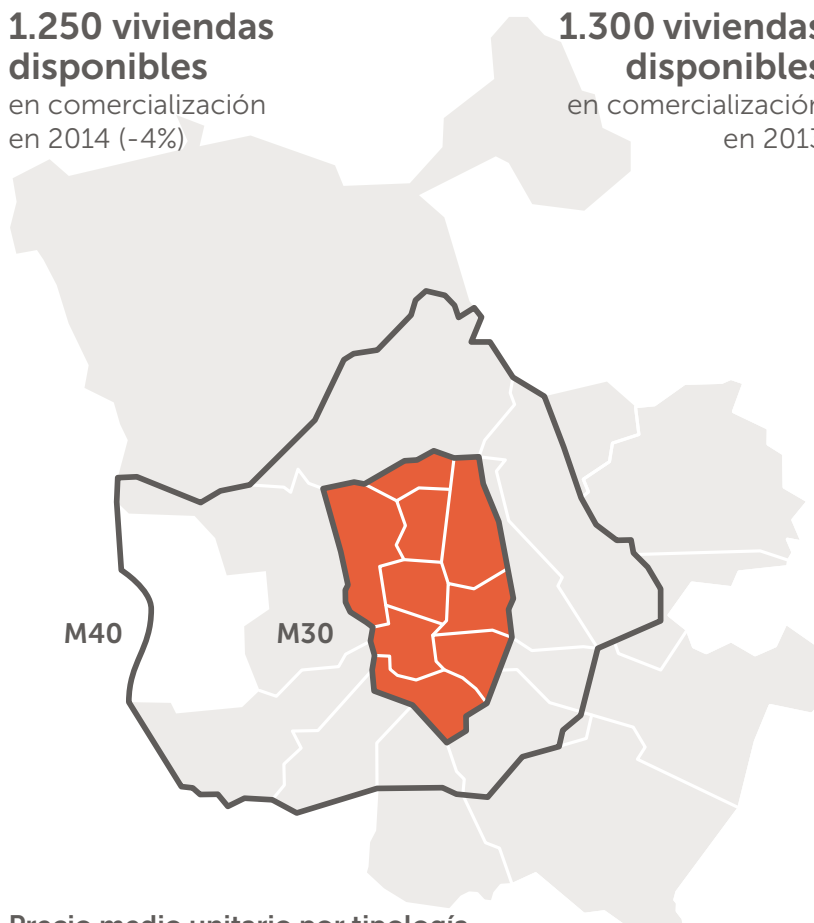
# Interior M30 - obra nueva

**660 mm €**  
en comercialización  
en 2014 (-7%)

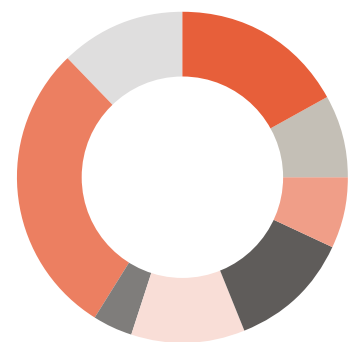
**715 mm €**  
en comercialización  
en 2013

**1.250 viviendas disponibles**  
en comercialización  
en 2014 (-4%)

**1.300 viviendas disponibles**  
en comercialización  
en 2013

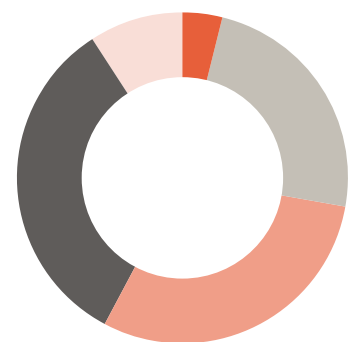


Distribución de unidades de vivienda por distrito 2014



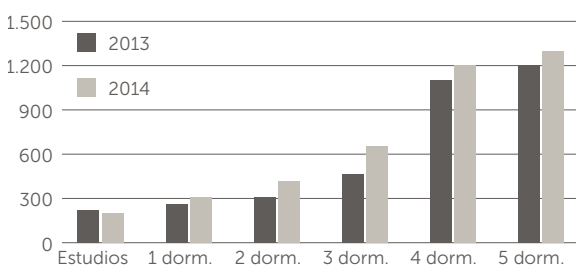
- Salamanca
- Retiro
- Arganzuela
- Centro
- Chamberí
- Moncloa
- Tetuán
- Chamartín

Unidades disponibles por tipología 2014



- Estudios
- 1 dorm.
- 2 dorm.
- 3 dorm.
- 4 dorm.
- 5 dorm. (0%)

Precio medio unitario por tipología



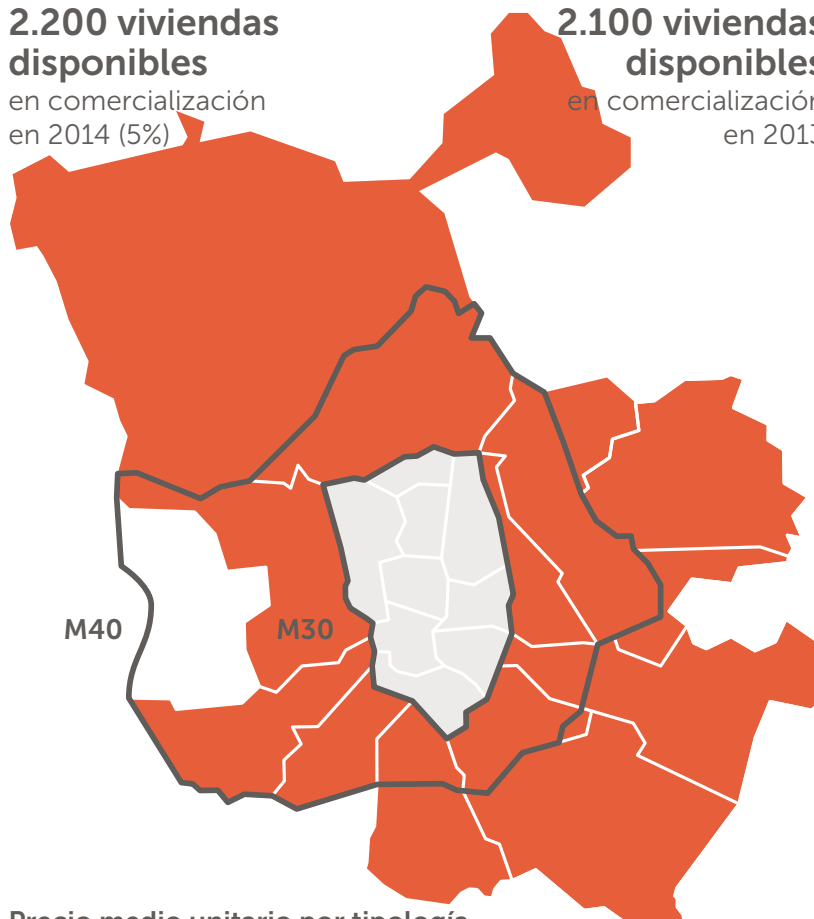
## Exterior M30 - obra nueva

**663 mm €**  
en comercialización  
en 2014 (5%)

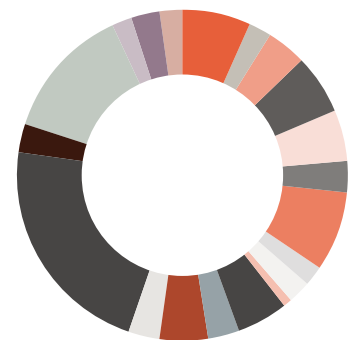
**632 mm €**  
en comercialización  
en 2013

**2.200 viviendas disponibles**  
en comercialización  
en 2014 (5%)

**2.100 viviendas disponibles**  
en comercialización  
en 2013

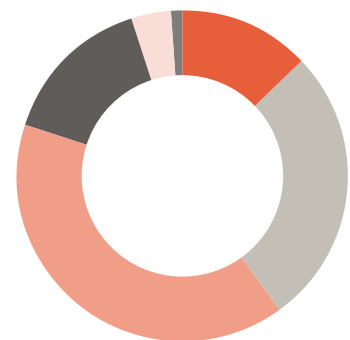


**Distribución de unidades de vivienda por distrito 2014**



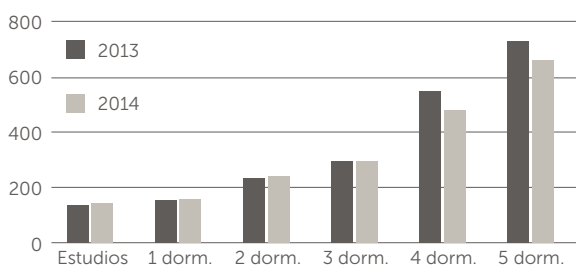
- Aravaca
- Hortaleza
- San Blas
- Usera
- Pozuelo
- Moraleja
- PAU Montecarmelo
- PAU Sanchinarro
- PAU Barajas
- PAU Carabanchel
- Fuencarral
- Ciudad Lineal
- Puente de Vallecas
- Carabanchel
- Alcobendas
- Villaverde
- PAU Las Tablas
- PAU Valdebebas
- PAU Vallecas
- PAU Arroyofresno

**Unidades disponibles por tipología 2014**



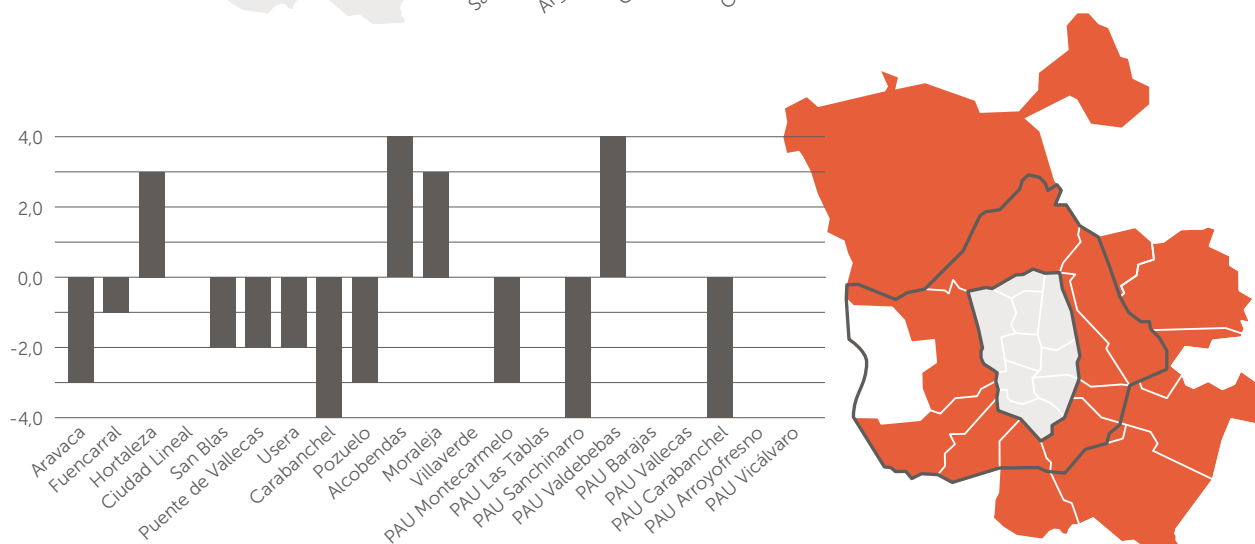
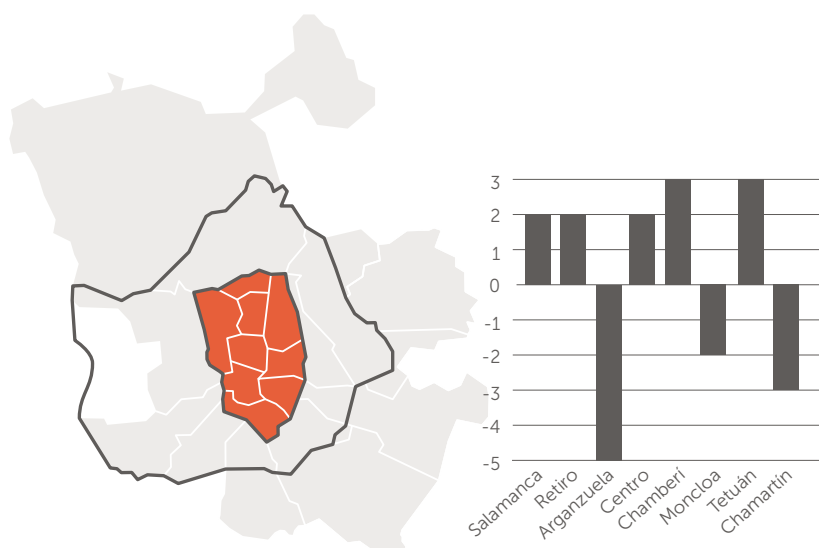
- Estudios
- 1 dorm.
- 2 dorm.
- 3 dorm.
- 4 dorm.
- 5 dorm. (0%)

**Precio medio unitario por tipología**





## Variación del precio por distrito respecto a 2013



---

## Tendencias de mercado para 2015

- Incremento del número anual de transacciones global progresivo, provocado por la escasa oferta de calidad disponible.
- Precios estables, e incremento moderado del 2% dentro de la M-30.
- Aumento de la producción de obra nueva de un 5%.
- La tipología más demandada sigue siendo 3 dormitorios.
- Aumento de la demanda de obra nueva.
- Estabilidad en la financiación de la obra nueva.

**POSITIVO****22%**

Número de transacciones

**5%**

Producción de obra nueva

**2%**

Precio interior M-30

Demanda

**NEGATIVO****-1%**

Precio exterior M-30

**SE MANTIENE**

Financiación estable

# ACI

El valor de la consultoría  
inmobiliaria

---

Paseo de la Castellana, 100  
28046 Madrid

---

[consultorasinmobiliarias.es](http://consultorasinmobiliarias.es)