



## Claves del trimestre

**ENTORNO MACRO.** La economía española ha entrado en un período de desaceleración, por otra parte, esperada tras un crecimiento sostenible desde el 2014 acompañada también por un entorno exterior menos favorable, que afecta especialmente a nuestro saldo exterior. Nuestras estimaciones para el 2020 se sitúan en el entorno del 1,5%-1,7% para el PIB español.

Consideramos como indicador fundamental, la evolución de los Afiliados a la S.S. (empleo) y el consumo de los hogares, pieza clave para que la inversión no se retire.

**SEGMENTO RESIDENCIAL.** El mercado de vivienda se estabiliza en términos generales, principalmente por la estabilidad de la demanda. Para 2020 se contempla un escenario de normalización, especialmente en las principales ciudades de España, aunque no quita que los precios puedan continuar incrementándose, aunque a niveles más reducidos del orden del 1,5%, en términos interanuales.

Se mantendrá el interés por parte de inversores en productos como el "Built to Rent", "Co-living", la rehabilitación de inmuebles y el cambio de uso, residencias seniors, de estudiantes. Igualmente podría verse afectada la demanda por ruidos de inestabilidad política e inestabilidad económica en general que hagan retraer algo la demanda.

**SEGMENTO LOGÍSTICA/INDUSTRIAL.** Período de continuidad respecto al 2019, manteniéndose la demanda en los principales ejes logísticos de Madrid y Barcelona. Desarrollos por parte de fondos promotores de suelos, llave en mano y alquiler de producto terminado en volúmenes por encima de los 20.000€ y características modernas y sostenibles en la medida de lo posible.

Rentas superando la barrera de los 5,50 €/m2/mes con tendencia al alza en ubicaciones próximas a la ciudad. Se mantiene el notable interés por producto "última milla".

**SEGMENTO OFICINAS.** El ritmo de contratación de espacios mantiene su fortaleza en áreas del Centro de Negocios y en productos de calidad, modernos. Las rentas crecerán ligeramente en zona Prime y secundaria. Las yields mantendrán los niveles actuales en torno al 3.25% para mejores ubicaciones. La falta de producto de calidad en CBD sigue siendo la constante.

**SEGMENTO RETAIL.** El "Hight Street" es el segmento más atractivo en las principales ciudades, donde la oferta disponible es escasa y los precios rondan los 300 €/m2/mes, con tasas de capitalización en torno al 3%. Los centros comerciales y parques de medianas, más sujetos a nuevos hábitos y tendencias de los consumidores, no reflejarán un comportamiento diferente al de 2019.

**SEGMENTO HOTELERO.** El atractivo de este segmento inmobiliario por parte de inversores nacionales e internacionales es creciente de cara a 2020, tanto en el modelo vacacional como en el urbano. Es probable que se alcancen los volúmenes de inversión del 2019 en el entorno de los 2.700 millones de euros. La oferta se comportará en función de cómo evolucione el mercado dado el interés fehaciente de los inversores en adquirir activos.

## La visión de Gloval

### GLOVAL Y LA SOSTENIBILIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO.

Grupo GLOVAL se hace eco de la importancia que tiene para la mejora y transformación del sector inmobiliario y de la construcción, todo lo relacionado con la SOSTENIBILIDAD. Las empresas valoradoras y los profesionales que las integran, deberemos aumentar la conciencia plena del impacto que debe tener lo sostenible en los valores que se arrojen en los informes, como las características físicas de los activos, el impacto del cambio climático según la ubicación de los mismos, medidas fiscales, legislativas y políticas públicas a aplicar, incrementar la conciencia sobre la sostenibilidad tanto por parte de inversores, como de inquilinos. La incorporación de factores de sostenibilidad en los informes será un valor añadido a la hora de estimar el valor de los activos.

Firma. Gloval Advisory



Cuadro de mando:

Entorno macro		Dato
		4T19
PIB (a/a)	●	2,2%
Afiliación a la Seguridad social (a/a)	●	2,6%
Tasa de Paro (%)	●	13,8%
Tipo interés nuevo crédito (hipotecario)	●	2,1%
Euribor 12 meses	●	-0,261%
Diferencial	●	1,84%
Índice de Precios al Consumo (IPC) (a/a)	●	1,1%
Indicador Sintético de Actividad (Base 100 = 2010)	●	117
Accesibilidad vivienda (años RBD) (3T)	●	7,28
Accesibilidad vivienda (% RBD) (3T)	●	31,6%
Entorno inmobiliario		
Precio de la Vivienda Libre (a/a)	●	2,1%
Ratio Price-to-Income (Base 100 = 1T01) (3T)	●	106
Visados de Obra Nueva (a/a)		
Residencial	●	4,1%
No Residencial	●	2,0%
Certificados Finalización de Obra (a/a)	●	28,9%
Crédito Hipotecario (a/a)	●	2,2%
Transacciones inmobiliarias (a/a)		
Residencial	●	4,5%
Locales Comerciales	●	-2,4%
Naves Industriales	●	-6,4%
Oficinas	●	-6,0%

a/a: Variación interanual. RBD: Renta Bruta Disponible.

Gráfico 1:  
PIB Real y Precios de la Vivienda  
(variación interanual, 2007-2020)

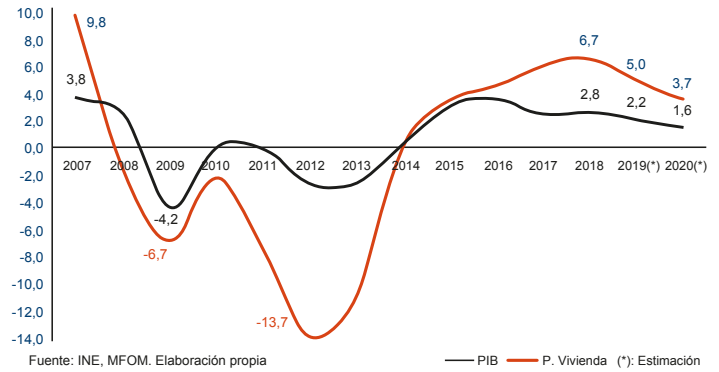


Gráfico 2:  
Accesibilidad bruta a la vivienda  
(% RBD de los hogares, 3T04-3T19)

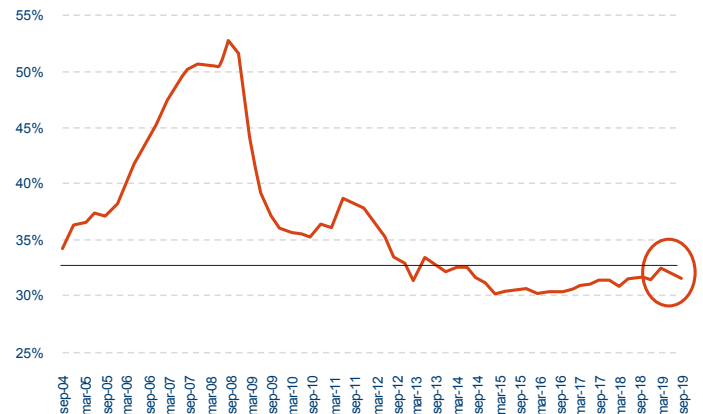


Gráfico 3:  
Esfuerzo inversor. P. vivienda/RB por hogar. Años

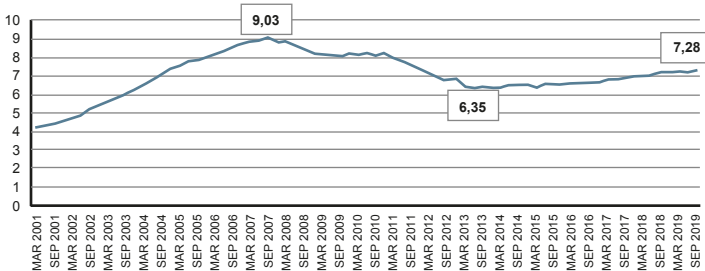
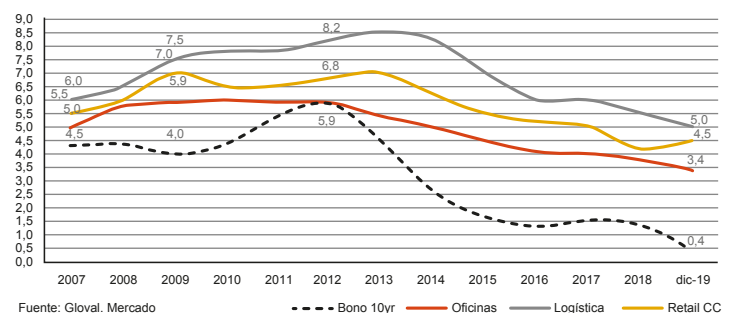


Gráfico 4:  
Evolución de yields inmobiliarias vs Bono 10 años



## El BREXIT y el mercado inmobiliario español

La salida de un Estado de la Unión Europea no es algo habitual, ocurre el primer caso; Inglaterra deja la UE (Brexit) y su vinculación comercial con nuestro país, toma un carácter especial por varios motivos:

El volumen de exportaciones por parte de grandes empresas y de PYMES a Gran Bretaña a lo largo de los últimos 7 años ha sido superior en un 14% a la registrada frente al resto de la UE, aunque en 2017 cuando se lanza el efecto salida, las exportaciones bajaron casi un 7%. Este fenómeno se verá probablemente contrastado con las cifras exportadores por parte de España a otros países del entorno como Alemania, Francia e Italia.

Será necesario establecer entre ambos países acuerdos comerciales que hagan mantener los flujos tanto de mercancías como de servicios que se producían antes del Brexit.

El sector inmobiliario residencial en nuestro país no pasa desapercibido y en lo que respecta a costa e islas, se verá afectado por esta medida.

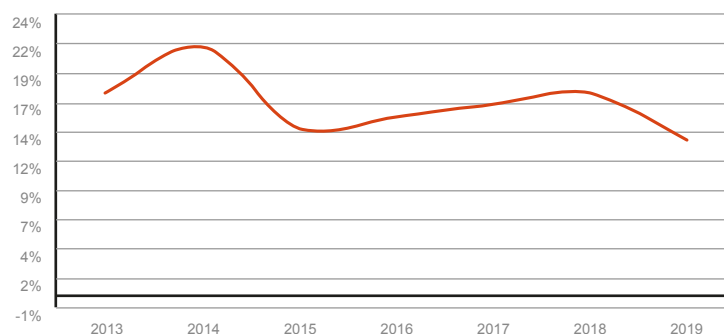
En 2019 en España se adquirieron unas 63.000 viviendas por parte de extranjeros, lo que supuso un 12,5% sobre el total de operaciones realizadas y de estas, unas 9.000 unidades fueron adquiridas por ciudadanos ingleses. En 2018 esta cifra fue un 13 % superior, con 65.000 viviendas adquiridas por extranjeros y de ellas 10.200 por británicos. Frente al descenso interanual del 2,34% en el total de transacciones selladas en España en el cuarto trimestre de 2019, las adquisiciones realizadas por británicos caen un 12% en todo el año y las del resto de foráneos, solo un 3%.

La compraventa de vivienda por parte de extranjeros dibuja una España muy heterogénea. En el levante, los porcentajes de clientes que llegan de otros países llegan a superar el 25% del mercado, y en Baleares, las viviendas compradas por extranjeros son casi el 30% del total. Cifras similares se encuentran en Comunidad Valenciana (26%) o Canarias (25,7%). Paradigmáticos son los casos de provincias como Alicante (42% de extranjeros a cierre de 2019), Santa Cruz de Tenerife (30,6%), Girona (28%) y Málaga (27%).

Al otro lado se encuentra buena parte de la España interior. Provincias como Badajoz, Córdoba, Salamanca, Segovia o A Coruña el porcentaje de compradores extranjeros no consigue pasar del 0,9%.

La salida de Reino Unido generará ruido e incertidumbre en las primeras fases del Brexit, pero se irá normalizando la situación a medida que se vayan estableciendo acuerdos comerciales entre ambos países. Hay que tener en cuenta que Inglaterra es el país europeo que más invierte en España.

Gráfico 5:  
Porcentaje de compra viviendas por ingleses S/total extranjeros



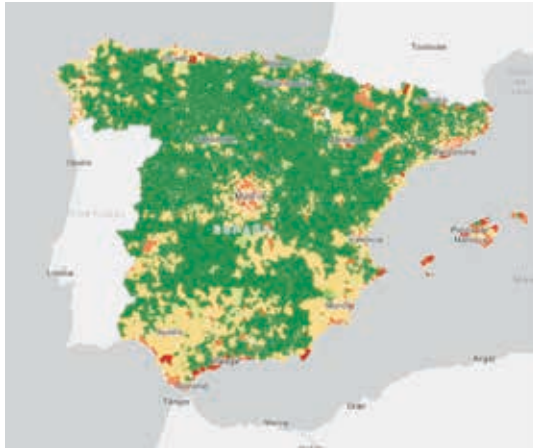
Fuente: INE, Gloval.



## Indices del mercado inmobiliario en el segmento residencial. Gloval

### GHBI

GLOVAL HOUSING BUBBLE INDEX



MERCADO EN PRECIO

El índice de burbuja en el mercado de compraventa promedio a nivel país a lo largo de todas las secciones censales, asciende a 3,15 puntos, calificándose aún como en precio esta situación.

### GPRI

GLOVAL PRIVATE HOUSING RENTAL INDEX



MERCADO SANO



El índice de tensión en el mercado de alquiler promedio a nivel país a lo largo de todas las secciones censales, asciende a 2,16 puntos, calificándose aún como sana esta situación.

Para mayor información <https://www.gloval.es/indicadores-del-mercado-inmobiliario/>

## Explotaciones económicas en Gloval

El área especializada en Explotaciones económicas del Grupo Gloval, se enfoca principalmente en Entidades Financieras, Particulares y Fondos de Inversión.

Dentro de ella, realizan informes sobre diferentes tipologías, tales como: hoteles, residencias de estudiantes, residencias seniors, aeródromos, apartamentos turísticos, balnearios, bodegas, campings, campos de golf, centros de ocio, cines, clínicas y hospitales, colegios y universidades, etc.

Como clientes de mayor peso, este departamento ha realizado y realiza trabajos para las principales Entidades Financieras de nuestro país, Fondos, Family Offices, SOCIMI e inversores de todo tipo. A lo largo del último ejercicio, se han realizado en torno a los 1.000 informes, además de valorar los denominados Fondos de comercio en Farmacias y Estancos, superando los 750 informes.

Respecto a la distribución geográfica de los trabajos, las comunidades de Andalucía, Islas Baleares e Islas Canarias han copado el grueso de los mismos:

Gráfico 6:  
Explotaciones Económicas. Distribución Geográfica. 2019.

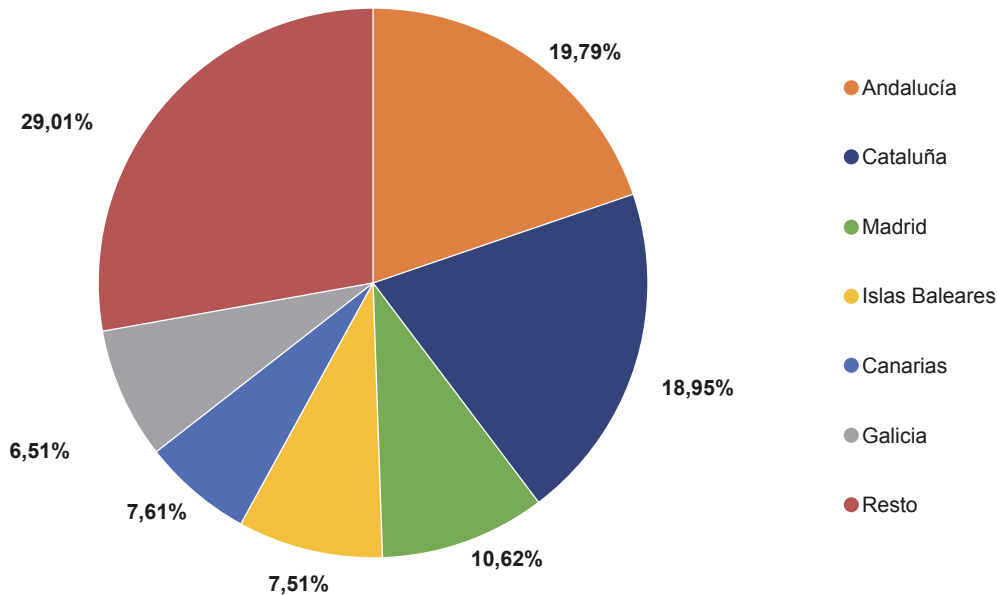


Gráfico 7:  
Explotaciones Económicas. Tipología de Activo (%). 2019.

