



Cloves del trimestre

ENTORNO MACRO. El avance de la Contabilidad Nacional Trimestral que publica el INE, muestra un repunte en la tendencia de la variación interanual del PIB para el 1T2019, con una tasa del 2,4%. De esta manera, la economía española se acelera con respecto al trimestre anterior, destacando por el lado de la demanda, una mayor inversión en la componente de bienes de equipo.

SEGMENTO RESIDENCIAL. Los precios de la vivienda libre vuelven a acelerarse en el 4T18 y superan la barrera de los 1.600 €/m² por primera vez desde el año 2012, según datos del Ministerio de Fomento. Cierran el año 2018 con una tasa interanual del 3,4%. Las provincias que experimentaron mayores crecimientos fueron las de Madrid, Granada, Lugo, Valencia y Zaragoza.

Las transacciones de vivienda, cierran el ejercicio 2018 con un incremento del 9,3% con respecto al año anterior. El peso de la vivienda nueva sobre el total de las viviendas adquiridas se mantiene en un 10%, dato similar al de los últimos cuatro años. Los visados de obra nueva residencial mantienen ritmos de crecimiento notables (20,2% en 2018) muy por encima de lo que lo hacen los Certificados de Finalización de Obra y transacciones de vivienda nueva.

SEGMENTO LOGÍSTICA/INDUSTRIAL: Se mantiene el apetito inversor, tanto en producto terminado como en desarrollos para logística de almacenaje y “cross-docking” además de la transformación de locales con buena ubicación para adaptarlos a almacenes de reparto urbano

en las principales plazas. Las rentas .mantienen tendencia al alza en Madrid y Barcelona. En zonas PRIME van desde los 5- 5,6 €/m²/mes de Madrid a los 5,6-6,7 €/m²/mes. Por su parte el mercado de naves industriales continúa débil.

SEGMENTO OFICINAS: Segmento muy activo por parte de la demanda en Madrid y Barcelona, especialmente por parte del sector servicios, con más del 30% de la contratación total en lo que va de año. Las tasas de capitalización en los distritos financieros de las ciudades de Madrid y Barcelona alcanzan mínimos históricos comprendidos entre el 3% y el 3,8%.

SEGMENTO RETAIL: En 2018 las ventas de Centros y Parques comerciales ascendieron a los 45.500 millones de €, según la AECC, lo que supuso un incremento del 2,9% respecto al 2017. Aumenta el interés por parte de inversores y operadores especializados en los “flagships” como producto con rentabilidades atractivas. Los precios de locales pie de calle PRIME alcanzan cifras del orden de los 290€/m²/mes para Madrid y del orden de los 285 €/m²/mes, para Barcelona.

SEGMENTO HOTELERO: Continúan los movimientos estratégicos por parte de cadenas e inversores privados. Las perspectivas para este año se mantienen positivas según reflejan los últimos datos de entrada de turistas internacionales con 8,6 Millones en los 2 primeros meses del año; un 3% superior al registrado en 2018.

La visión de Gloval

EL ÁREA DE VALORACIONES R.I.C.S.

Nuestra compañía, líder y referente en servicios integrales de valoración inmobiliaria, en su afán por maximizar valor en las operaciones de los clientes, potencia uno de sus departamentos estratégicos:

La división de valoraciones, bajo los estándares que fija la prestigiosa Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en el “Red Book”.

En un mercado globalizado y cada vez más complejo y cambiante, clientes tanto nacionales como internacionales, buscan seguridad, independencia, profesionalidad e integridad en los trabajos que sobre esta materia encargan. Los informes de valoración RICS, siguen el mismo patrón a nivel mundial, aportando homogeneización para cualquier cliente.

La apuesta por potenciar esta área, se apoya en un equipo amplio y experimentado de miembros RICS-RV distribuidos por las principales ciudades de España y de Portugal, cubriendo necesidades nacionales e internacionales.



La visión de Gloval

Entorno macro		Dato
		4T18
PIB (a/a)*	●	2.4%
Afiliación a la Seguridad social (a/a)*	●	2,9%
Tasa de Paro (%)*	●	14.7%
Tipo interés nuevo crédito (hipotecario)*	●	2.1%
Euribor 12 meses	●	-0.1%
Diferencial	●	2.2%
Índice de precios al consumo (IPC) (a/a)*	●	1.1%
Indicador Sintético de Actividad (Base 100 = 2010)*	●	117
Accesibilidad vivienda (años RBD)	●	7.4
Accesibilidad vivienda (% RBD)	●	32.3%
Entorno inmobiliario		
Precio de la Vivienda Libre (a/a)	●	3.9%
Ratio Price-to-Income (Base 100 = 1T01)	●	103
Visados de Obra Nueva (a/a)		
Residencial	●	8.4%
No Residencial	●	17.5%
Certificados Finalización de Obra (a/a)	●	12.5%
Crédito hipotecario (a/a)	●	8.4%
Transacciones inmobiliarias (a/a)		
Residencial	●	5.9%
Locales Comerciales	●	7.9%
Naves Industriales	●	6.8%
Oficinas	●	14.7%

a/a: Variación interanual. RBD: Renta Bruta Disponible.
*Dato correspondiente al 1T19.

Gráfico 1: Evolución del PIB y Afiliaciones a la Seguridad social en España.
(Variación interanual en %)

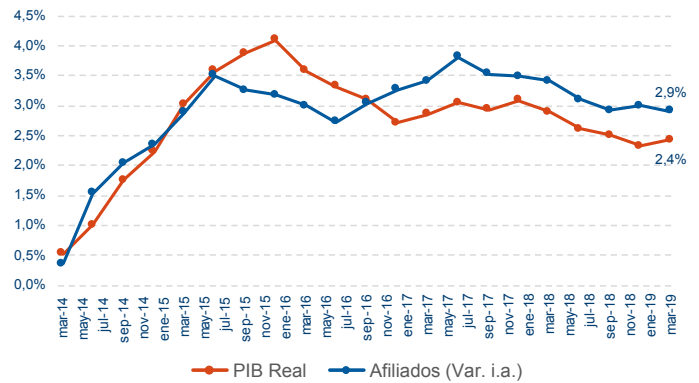
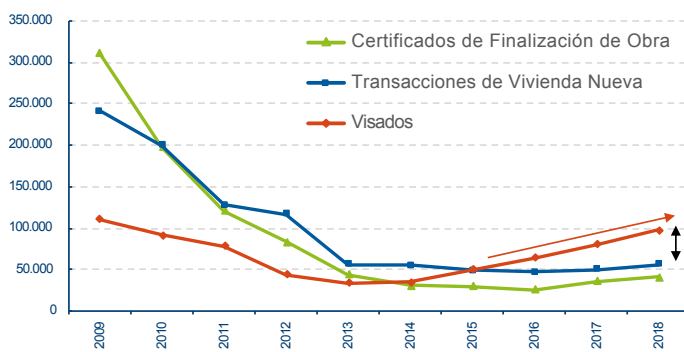
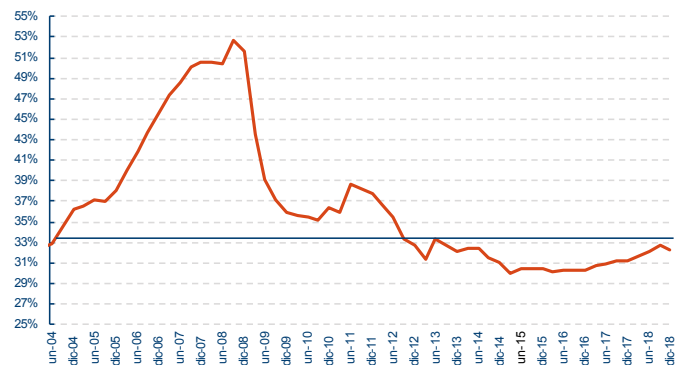


Gráfico 2: Visados, Certificados de Finalización de Obra y transacciones de vivienda nueva
(Unidades, 2014-2018)



Fuente: Afi, INE

Gráfico 3: Accesibilidad a la vivienda
(Cuota Hipotecaria / RBD; %)



Fuente: Afi, MFOM, INE



Las tasaciones como indicador del sector inmobiliario

La evolución del número de tasaciones realizadas en España por las sociedades homologadas por BdE, refleja la recuperación experimentada desde 2008 en los diferentes segmentos del sector inmobiliario. En 2018, con datos a septiembre, puede estimarse un número de tasaciones en torno a 1,36 millones, con un volumen estimado de unos 440 mil millones de euros.

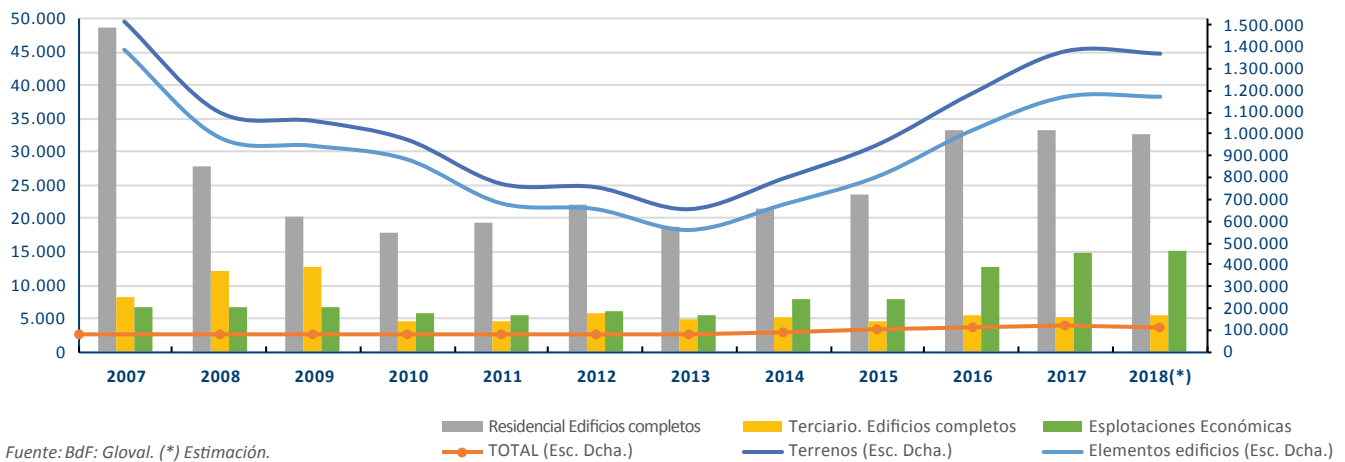
El Total de tasaciones realizadas reflejaba tasas interanuales negativas desde el 2007, siendo el punto de inflexión 2013, donde se han reflejado tasas interanuales positivas hasta el presente. Cabe destacar, que para 2018 y a falta de datos

definitivos, el resultado es de un mayor volumen tasado, aunque algo inferior en número de tasaciones realizadas respecto a 2017.

Por municipios, Madrid y Barcelona representaron casi el 9% del total de tasaciones, siendo el grueso. El resto se distribuye en municipios de más de 500 mil habitantes con el 5%, municipios entre 500 y 100 mil habitantes el 24% y el 62% para municipios con menos de 100 mil habitantes.

Por segmentos, los terrenos y elementos de edificios fueron los más activos en cuanto a tasaciones registradas, seguidos de edificios residenciales y explotaciones económicas.

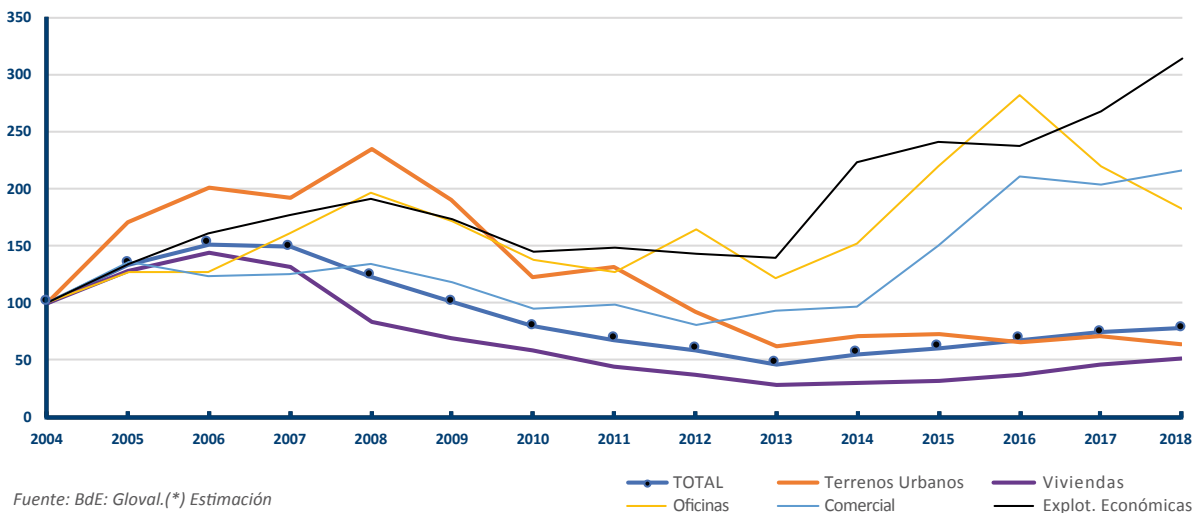
Gráfico 3. Número de tasaciones por segmentos. Miles



Si se atiende al volumen tasado según los principales áreas del sector y expresado en índices, y tomando como referencia base el 2004, cabe apuntar que, salvo Oficinas,

Comercial y Explotaciones Económicas, el resto de tipologías, aún no han superado los volúmenes registrados en 2004.

Gráfico 4. Volúmenes tasados por segmentos. Índice Base 2004=100



La nueva ley hipotecaria ofrece más seguridad jurídica, a un coste todavía por estimar

El crédito hipotecario para adquisición de vivienda lleva recuperándose ininterrumpidamente desde el año 2013, cuando alcanzó el mínimo histórico al registrar 100.000 unidades concedidas. Desde entonces, muestra una tasa de crecimiento medio anual de un 21,7%, según reflejan los datos del Consejo General del Notariado hasta el 2013.

Existen varias razones detrás de este proceso; primeramente, el crecimiento del número de hogares y, sobre todo, del poder adquisitivo de las familias con la recuperación económica han estimulado la demanda de viviendas; esto está permitiendo que el sector inmobiliario continúe normalizando su actividad en términos de viviendas iniciadas y terminadas. Además, con la recuperación también mejoraron las condiciones crediticias de los préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas, así

lo muestra la Encuesta de Préstamos Bancarios que lleva a cabo el Banco de España de manera trimestral; desde el año 2013 se muestran mejoras en las condiciones de ambas oferta y demanda.

Todo ello a pesar de varios cambios en la reglamentación que, con carácter retroactivo, han alterado elementos contractuales (como las cláusulas suelo, los tipos de referencia, el impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados, o la dación en pago). El mercado de la concesión de hipotecas en nuestro país se ha caracterizado históricamente por una rentabilidad modesta, lo que lo hacen particularmente vulnerable a estos cambios normativos, y a otras sentencias judiciales que alteren sus condiciones contractuales.

La llegada de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario (LCI), publicada en el Boletín Oficial del Estado el 16 de marzo de 2019 (y que viene a trasponer la Directiva 2014/17/UE) llega con la intención de proporcionar mayor estabilidad jurídica, para beneficio de prestatario – en términos de mayor cobertura social- y prestamista –en términos de mayor estabilidad contractual. Sin embargo, esta mayor solidez jurídica puede implicar un coste bancario a trasladar al tipo de interés del crédito final al consumidor.

Principales novedades de la ley de contratos de crédito inmobiliario

Fase precontractual: documentación disponible con 10 días de antelación, y derecho a asesoramiento notarial, con cargo a la entidad prestamista.
Obligación de la entidad de evaluar la solvencia del potencial prestatario.
Formación adecuada del personal de las entidades, y remuneración no asociada a volumen de préstamos concedidos.
Prohibición de ventas vinculadas, y límites a las ventas combinadas.
Derecho a convertir el préstamo en divisas en moneda alternativa.
Prohibición de cláusulas suelo.
Compensación limitada por reembolso anticipado Tipo variable: 0,15% (5 primeros años) o 0,25% (tres primeros.) Tipo fijo: 2% (10 primeros años) y 1,5% (resto).
Vencimiento anticipado por impago 12 cuotas impagadas, o 3% del capital, en primera mitad. 15 cuotas impagadas, o 7% de capital, en segunda mitad.
Interés de demora acotado: interés remuneratorio + 3 puntos porcentuales.
Gastos e impuesto actos jurídicos a cargo del prestamista, excepto la tasación.

La nueva Ley de Crédito Inmobiliario puede afectar negativamente la rentabilidad del sector y, consecuentemente, al volumen y número de hipotecas concedidas. En primer lugar, el incremento de los plazos de ejecución puede implicar un coste más alto para compensar el mayor riesgo incurrido, o en una disminución del volumen concedido a colectivos con rentas más bajas y menor capacidad de pago. Además, la imposibilidad de compensar la modesta rentabilidad de la hipoteca con venta cruzada de otros productos bancarios hace que el aumento de los tipos de concesión sea altamente probable. Una tendencia reforzada todavía más por la

transmisión de todos los gastos del proceso al prestamista, a excepción el de la tasación.

Finalmente, la limitación de compensaciones por cancelación anticipada de la hipoteca puede desincentivar la concesión de éstas a tipo fijo, al suponer una pérdida financiera no remunerada para el prestamista en caso de descenso de tipos de interés.

Queda por ver el efecto que estas medidas tendrán sobre el volumen y número de hipotecas concedidas y, sobre todo, si afectarán a los tipos de interés al que son concedidas.



La actividad valoradora de GLOVAL en Estaciones de Servicios

El sector de Estaciones de Servicio en España ha experimentado en los últimos 3 años, incrementos de facturación notables. Se barajan cifras para el conjunto nacional, en torno a los 30.000 millones de euros. Este incremento se ha debido principalmente al aumento de los precios de los carburantes, apoyado por la buena marcha de la economía y el impulso del turismo, originando mayores desplazamientos a lo largo de la geografía española.

Grupo Glocal realiza un importante volumen de trabajos de valoración especializado en este segmento, tanto de la parte "Oil" como del "Non Oil", para grandes operadores y para particulares.

Desde la propuesta al cliente, los profesionales de Glocal analizan las diferentes fuentes y características propias de las EESS, con el fin de poder entregar un buen trabajo que satisfaga las necesidades del cliente.

Variables diferenciadoras de las estaciones de servicio:

- **Emplazamiento:** Urbano, vía rápida, etc.
- **Suministro:** área de servicio, low cost, etc.
- **Tipo de gestión:** libre, abanderado o de compañía
- **Tipo de contratos:** con arrendamientos, derechos superficies, arrendamiento de industrias, etc.
- Tipo de uso: uso público o privado

La fuente principal con los datos trimestrales del **Ministerio de Industria y Energía**

- **Precios medios** por población y provincia de cada tipo de combustible
- **Volumen de consumos** mensuales por municipio, provincia, tipo de combustible, etc.

Variables jurídicas:

- **Tipo de contrato:** análisis del derecho que se valora y desde que punto de vista se valora

Variables económicas:

- **Volumen:** litros por tipo de carburante
- **Precio:** márgenes por tipo de producto, ventas de lavado por litro, ventas en tienda por litro
- **Plazos:** análisis de las antigüedades y tipologías de activos y los plazos de vencimiento de los contratos
- Instalaciones de las estaciones de servicio

Finalidades de las valoraciones:

- Bajo la **metodología ECO:**
 - Garantía hipotecaria
 - Valores de mercado
- Bajo **entorno RICS:**
 - Valor de mercado, valor de inversión, valor razonable
 - Finalidades contables, finalidades hipotecarias, etc.

Del total de trabajos realizados en los últimos 3 años, en el gráfico adjunto se identifican las principales Comunidades autónomas donde más actividad se ha desarrollado.

CCAA con mayor número de EESS valoradas.

