



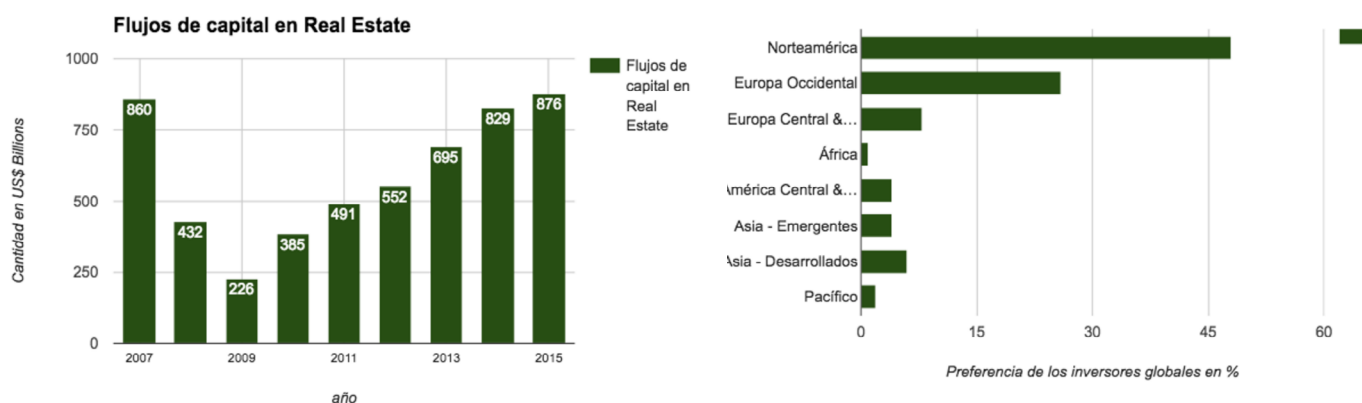
Informe Inversión Real Estate España 2016

MEDITERRANEUM
CONSULTING

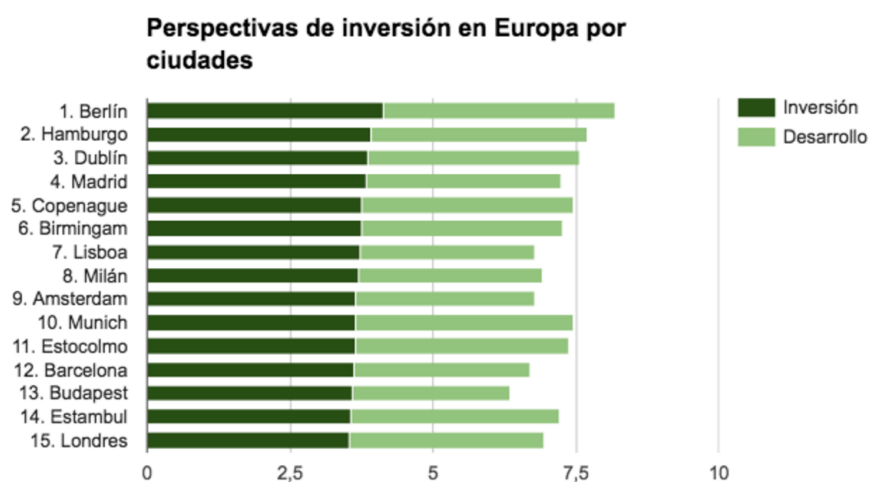
Los datos de inversión en Real Estate para el presente año siguen siendo alentadores, y el dato principal es sin duda la abundancia de capital.

La baja rentabilidad de los bonos gubernamentales, el flujo constante obtenido de los alquileres y las perspectivas de mejora del valor de los inmuebles están propiciando que el Real Estate sea uno de los destinos prioritarios en las inversiones de fondos de pensiones, gestoras de patrimonios, inversores inmobiliarios tradicionales y privados, fondos soberanos, aseguradoras, etc. Los inversores consultados en las principales encuestas señalan que este año invertirán lo mismo o más que en 2015, pese a ello más de la mitad cree que va a continuar la escasez de activos de calidad, es por esto que el asesoramiento de empresas especializadas va a ser fundamental en los movimientos expansivos.

Los flujos de capital invertidos en RE a nivel mundial siguen subiendo (cerca de +8%) situándose en 876B US\$, pese a haberse ralentizado en la serie, se observa que ya alcanza niveles previos a la crisis, en 2007 el total ascendía a 860B US\$, mientras que en 2009 tocaba suelo en 226B US\$. Norteamérica continuará siendo la zona favorita para los inversores globales, con una intención de inversión de cerca del 50%, mientras que Europa occidental será el objetivo de más de 1 de cada 4 inversores. Las oficinas son el activo favorito de los inversores globales, pero se aprecia una proyección alcista en Retail y en la vivienda. La renta de los locales comerciales en situaciones privilegiadas ha experimentado un crecimiento por encima de la media en toda Europa, lo que sigue propiciando un elevado interés en este tipo de producto.



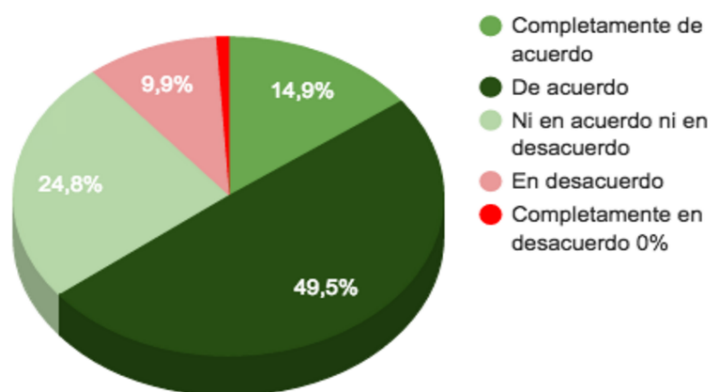
Otro de los datos más importantes es que parece que los compradores buscan activos con un nivel de riesgo muy bajo, y que las ubicaciones céntricas en las urbes más importantes continuarán siendo el foco de la mayoría de las inversiones. Los inversores buscan las mejores plazas de España para invertir, es por eso que Madrid y Barcelona están en el punto de mira de inversores de todo el mundo. Madrid se ha colado en el 4º puesto europeo respecto a inversión y desarrollo, mientras que Barcelona se sitúa en el puesto 12º. Durante 2015 se ha vivido un crecimiento asombroso en la inversión inmobiliaria, superando incluso los datos de 2006 con un total de 9,2B y 12,5B € según los datos consultados.



Respecto al área de Levante cabe destacar que solo las provincias de Madrid y Barcelona han superado a Alicante y Valencia en número de transacciones inmobiliarias. Continuando el análisis de los datos que afectan a la Comunidad Valenciana debemos añadir con orgullo, que el crecimiento se estabiliza robustamente en el territorio, tal como indica BBVA Research, llevamos 11 trimestres consecutivos de crecimiento y el consumo interno se mantiene por encima de la media de España, mientras que el crecimiento del PIB de la Comunidad crece por encima de la media Europea al igual que España. La Comunidad Valenciana por lo tanto seguirá siendo una buena alternativa a las dos principales capitales españolas.

La dificultad para hacerse con activos de calidad en Retail va a aumentar también la promoción y el desarrollo inmobiliario, pero con un perfil mucho más profesional y especializado, lejos del ladrillo a cualquier precio que vivimos en los años previos a la crisis. Además de **otro tipo de inmuebles como pueden ser las residencias de ancianos o estudiantes, los hoteles, grandes superficies comerciales, centros de bases de datos y bases logísticas** están en el punto de mira de inversores de todo el mundo.

Las alternativas en el sector inmobiliario ofrecen buenas oportunidades



Respecto a los edificios de oficinas, creemos que todavía es uno de los mayores potenciales en España, lo cual podemos apoyar en la indudable relación que este mercado tiene con la recuperación gradual del mercado laboral. Los datos de la primera semana de mayo encadenan dos meses alcistas y completan un descenso total de más de 321 mil personas en los últimos 12 meses. Si la economía no se resiente en los próximos meses por la incertidumbre política que llevamos arrastrando desde las pasadas elecciones y la ligera desaceleración que está afectando a la economía global en el último año, podría continuar su buena marcha y acabar el año con unos resultados muy positivos. Esto se vería reflejado en un aumento de la demanda de este tipo de edificios, continuando los buenos resultados que hemos visto en Europa y España con este tipo de inmueble.

Cuando empezamos a analizar las previsiones para la vivienda este año no podemos olvidarnos de la tendencia positiva que vivimos el 2015. Ha sido un buen año para todos los sectores inmobiliarios, podemos verlo en la mejora del parque de vivienda español que ha visto como mejoraba considerablemente en número de transmisiones (+11,5%) lo que ha ayudado a una mejora considerable en el precio (+4,2%). En lo que va de año continuamos con la mejora respecto a los años anteriores, pese a que se observa una ligera ralentización debido generalmente a la incertidumbre política y al repliegue de la mayoría de economías desarrolladas, seguimos mirando con buenos ojos los datos que señalan que continúa subiendo el precio de las viviendas situadas en los distritos más exclusivos de las principales ciudades del país, además de ser el tipo de vivienda que menos ha notado el castigo de la crisis.

Las previsiones económicas señalan que España seguirá creciendo por encima de la media de la Unión Europea, esto provocará una subida en la demanda de vivienda. Debemos tener en cuenta que los flujos de financiación a particulares siguen mejorando, pero pese a ello está muy lejos de cubrir las necesidades actuales, sumando a ello la debilidad del mercado laboral, debería provocar que la demanda de alquiler continúe subiendo y prolongasen la senda alcista en los precios de alquiler de vivienda experimentada en el segundo semestre de 2015. La expedición de licencias para obra nueva ha crecido de manera considerable en lo que va de año, sin duda pronto notaremos un aumento de la oferta, pero habrá que esperar hasta 2017 para ver acabadas estas promociones y sentir de lleno este aumento.

Desde Mediterraneum Consulting somos muy optimistas en la evolución del sector para los próximos años y estamos convencidos de que el recorrido del sector inmobiliario desde el punto de vista inversor le ofrece la posibilidad de invertir en un producto selecto y de calidad, en el que el riesgo va a ser el más comedido en comparación con cualquier otro producto de inversión del mercado con una rentabilidad equiparable.

