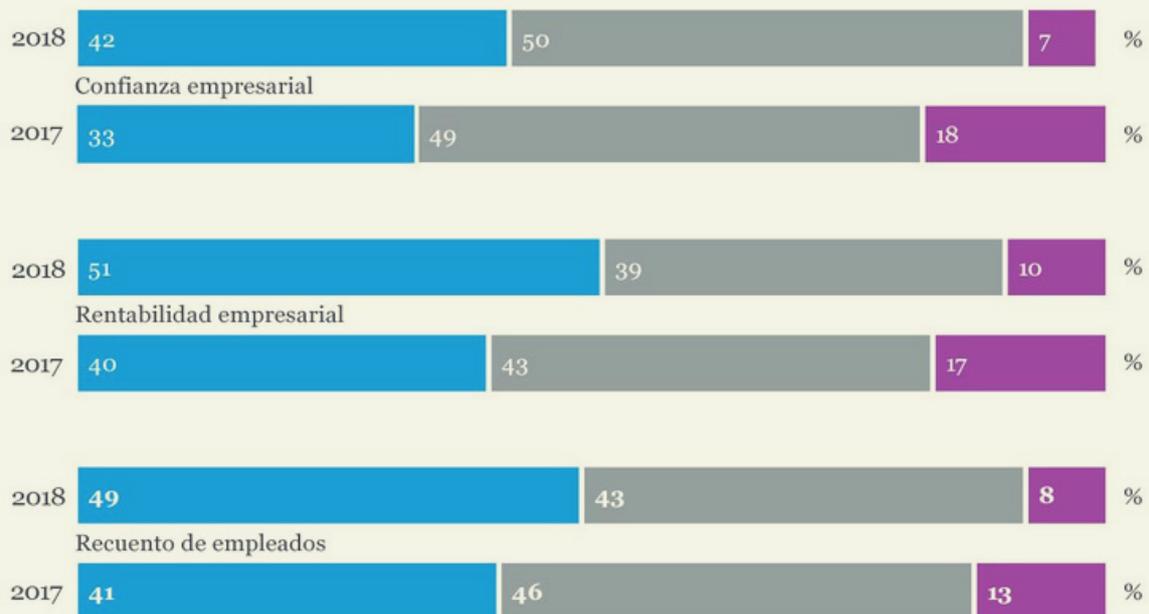


# EL INVERSOR INMOBILIARIO

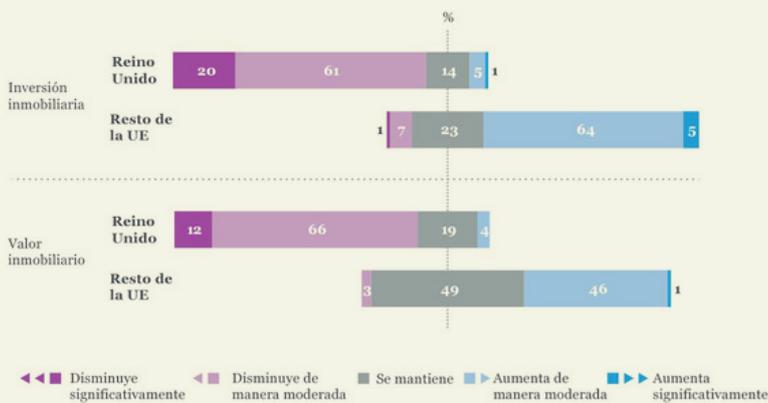
Perspectivas de los inversores sobre la evolución del sector inmobiliario europeo en 2018



Los inversores del sector inmobiliario dibujan un 2018 marcado por la abundancia de capital, la presión para invertir y la búsqueda de fórmulas y sectores nicho alternativos.

El mercado inmobiliario europeo recibe el 2018 con buena cara gracias a las favorables perspectivas macroeconómicas, aunque con cierta cautela ante la mayor dificultad por cumplir los objetivos de rentabilidad y la escasez de activos prime o de calidad. Esta es una de las principales conclusiones del informe Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2018, elaborado por PwC y el Urban Land Institute, a partir de 818 entrevistas con los principales agentes del sector -compañías inmobiliarias, fondos, inversores institucionales y entidades financieras-.

Impacto del Brexit en el sector inmobiliario europeo en 2018 (% de respuestas)



Fuente: Emerging Trends Europe survey 2018

## CAUTELA ANTE EL OPTIMISMO

La inclinación por actuar con prudencia tiene que ver con unos yields o retornos de las inversiones inferiores a los de años anteriores –según el 36% de los encuestados– y con una fuerte presión por invertir. Pero también con la escasez de activos prime o de calidad y con el reconocimiento por parte de la mayoría de inversores –el 86%–, de que están tomando más riesgos para cumplir con sus expectativas de rentabilidad.

A estos factores se unen potenciales riesgos macroeconómicos y sociales, como un escenario de subida de tipos de interés en Europa en el corto plazo o el incremento de la inestabilidad política internacional, que preocupa al 81% de los inversores y agentes del sector. El Brexit se mantiene como un punto importante de intranquilidad para los inversores. De hecho, la mayoría de los encuestados espera una caída de la inversión y del valor del sector inmobiliario británico en 2018. Un descenso que se compensará, al menos en parte, por un aumento de estas mismas variables en los mercados inmobiliarios de otros países de la Unión Europea como Alemania, Francia, España y Luxemburgo. En España, este 2018 parece que los datos marcan que el inversor británico está volviendo tras un periodo desaparecido tras el brexit.

## LOS SECTORES MÁS ATRACTIVOS PARA LA INVERSIÓN EN 2018

Perspectivas sectoriales para el 2018

Ranking general		Ranking de inversión	Ranking de desarrollo	Ranking general		Ranking de inversión	Ranking de desarrollo
1	Centros de logística	1	1	6	Construcción de vivienda para su venta	7	6
2	Instalaciones de autoalmacenaje	4	2	7	Oficinas de servicios compartidos	6	7
3	Alquiler residencial	3	3	8	Centros de asistencia médica	8	8
4	Residencias de estudiantes	5	4	9	Apartahoteles	11	10
5	Residencias de la tercera edad	2	5	10	Centros informáticos	9	12

Fuente: Emerging Trends Europe survey 2018

El informe revela que el sector logístico se ha convertido en el más atractivo en 2018 para la inversión y el desarrollo como consecuencia del crecimiento del comercio electrónico y de una mayor demanda de centros de almacenamiento. Llama la atención que el sector residencial, tradicionalmente poco atractivo por su complejidad para los inversores, se ve ahora como una oportunidad derivada de las necesidades del mercado europeo. También destaca la búsqueda de la reforma o promoción como una forma de adquirir activos de calidad, una alternativa atractiva para el 69% de inversores.

Además, más de la mitad de los encuestados está considerando invertir en mercados de nicho como residencias de estudiantes, hoteles y residencias de tercera edad por la oportunidad derivada de las tendencias demográficas y su atractiva rentabilidad.

# LOS PROFESIONALES ESPAÑOLES SON OPTIMISTAS EN TODOS LOS ASPECTOS



Fuente: Informe Tendencias del Sector Inmobiliario de la Sociedad de Tasación de Abril 2018

## RANKING DE CAPITALAS EUROPEAS

Madrid se sitúa en quinta posición, cuatro puestos por encima de 2017, en el ranking de las ciudades europeas más atractivas para los inversores



Fuente: Informe Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2018 de PWC

# EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN ESPAÑA

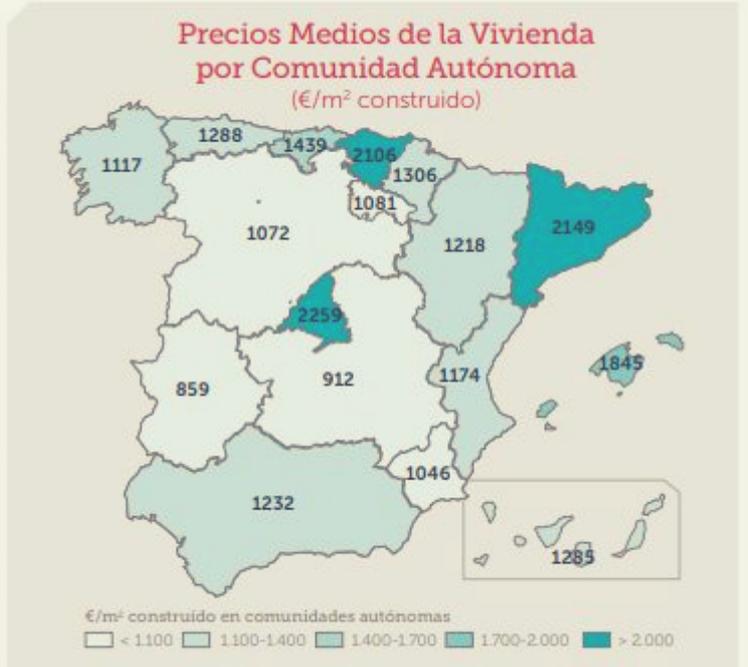
Como suele pasar, el comportamiento de los precios no ha sido homogéneo en todo el ámbito nacional. Así, atendiendo a los valores medios por provincia, la oscilación varía entre la subida anual demás del 10% en Barcelona hasta la bajada del 1,3% que registra Teruel. Aún así, son más las provincias en positivo y las tendencias son alcistas.

### Provincias con mayor subida anual

	Valores			Variación %	
	dic 2017	jun 2017	dic 2016	sem.	anual
Barcelona	2.405	2.280	2.183	5,5	10,2
Baleares	1.845	1.769	1.716	4,3	7,5
Madrid	2.259	2.176	2.113	3,8	6,9
Las Palmas	1.339	1.307	1.281	2,4	4,5
Málaga	1.506	1.478	1.454	1,9	3,6

### Provincias con mayor descenso anual

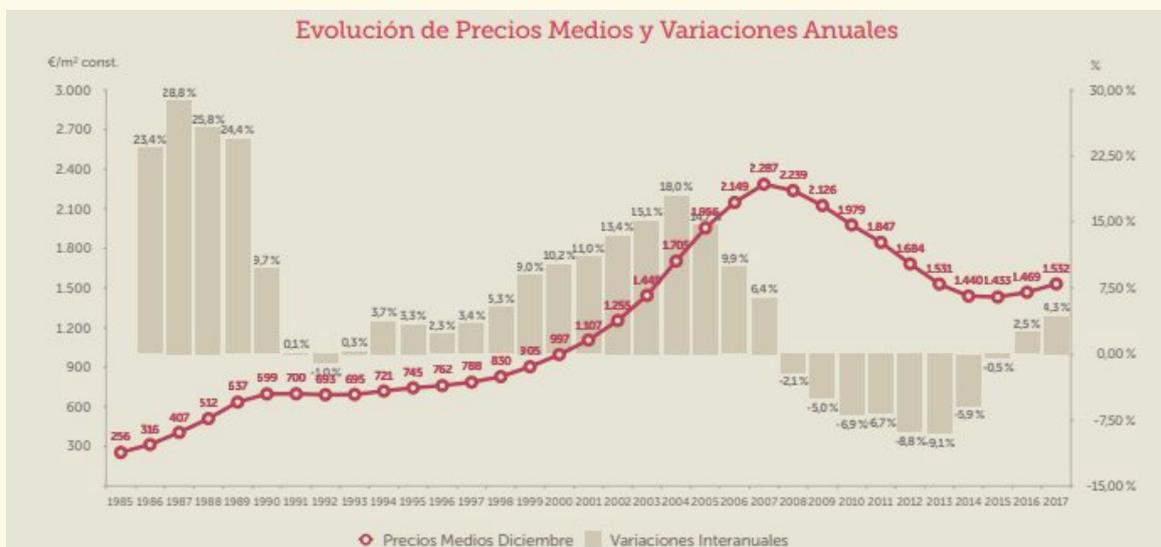
	Valores			Variación %	
	dic 2017	jun 2017	dic 2016	sem.	anual
Teruel	927	928	939	-0,1	-1,3
Segovia	1.131	1.140	1.144	-0,8	-1,1
Cuenca	855	859	864	-0,5	-1,0
Soria	1.147	1.149	1.159	-0,2	-1,0
Zamora	902	908	911	-0,7	-1,0



La variación positiva de los últimos cinco semestres confirma la senda de la recuperación de precios en el mercado iniciada en 2015, siendo también significativo que los porcentajes de aumento son ligeramente superiores a los experimentados en el informe de hace seis meses.

La evolución en el volumen de transacciones según las estadísticas del Ministerio de Fomento, se mantiene sensiblemente igual a las de 2017 y continúa experimentando un crecimiento muy superior en porcentaje al observado en los precios.

Las grandes poblaciones, principalmente capitales de provincia, continúan actuando como motores en la recuperación de la actividad y los precios.

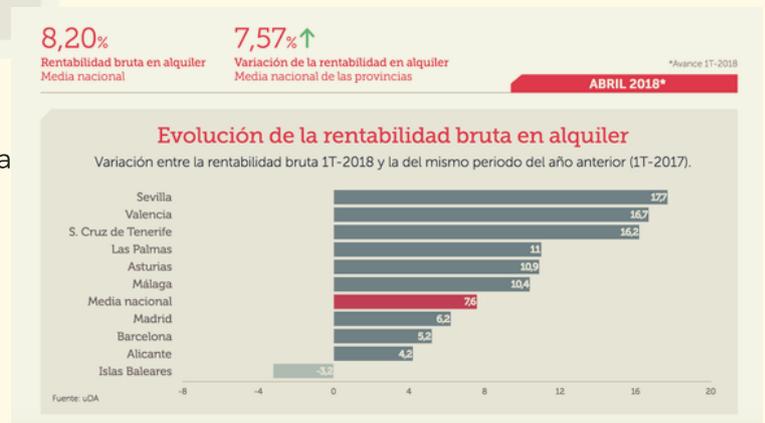


# LA RENTABILIDAD DEL ALQUILER SIGUE SUBIENDO COMO LA ESPUMA

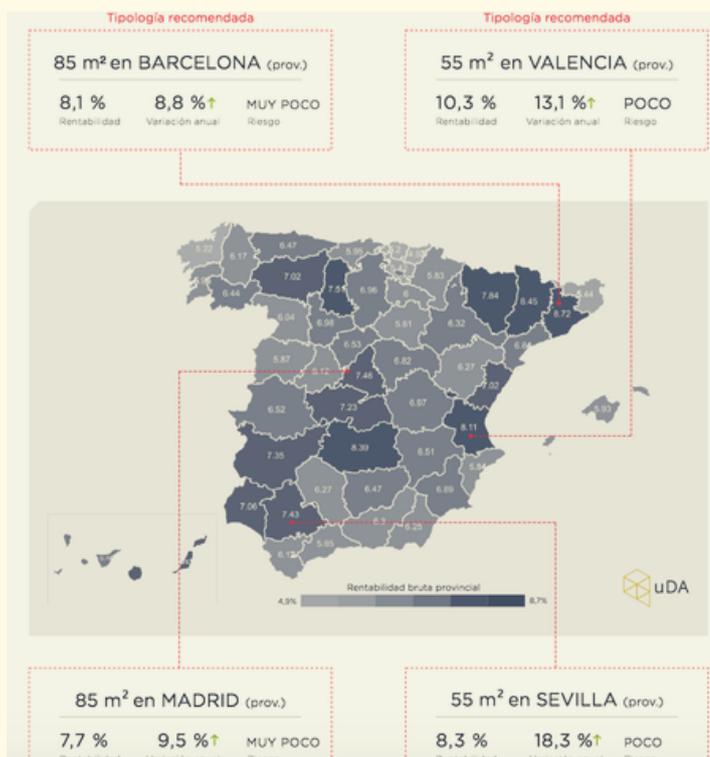


Según los datos de la Sociedad de Tasación, la rentabilidad bruta del alquiler ha aumentado en los tres primeros meses de 2018 en casi un punto situándose por encima del 8%.

Destaca el aumento de la rentabilidad en ciudades como Sevilla y Málaga que se cuela en los últimos tres meses en las ciudades que aumentan su rentabilidad por encima de la media española



## TIPOLOGÍAS CON MÁS RENTABILIDAD



Desde la Sociedad de Tasación y tras analizar los datos de rentabilidad y evolución de los últimos meses, destacan varias tipologías interesantes para la inversión en inmobiliario destinado al alquiler según la provincia elegida.

En comparación con enero, destaca el cambio en Madrid donde hoy es mucho más rentable una vivienda grande (85m2) que una pequeña (55m2) como se destacaba a principio de año.

Madrid y Barcelona son las provincias en las que menos riesgo corre el inversor, pero por ello, los precios de compra son también de los más elevados del país.

Baleares, que se encontraba entre las rentabilidades más altas en enero, deja paso a Valencia y Sevilla como mercados más interesantes para la inversión destinada al alquiler.

## LAS PREVISIONES SIGUEN SIENDO POSITIVAS



El área de estudios del BBVA prevé que el precio de la vivienda subirá un 5% de media a lo largo de 2018 aunque descarta una nueva burbuja por las características del nuevo entorno económico y social.

La subida estimada, aunque muy destacable y positiva, queda lejos del 16,3% y las 532.000 transacciones registradas el pasado año. Sin embargo, a pesar de que el crecimiento puede moderarse, las operaciones se alejan del mínimo de 2013, cuando se vendieron poco más de 300.000 casas.

Además, estima que la concesión de visados de obra nueva subirá alrededor de un 15%, hasta los 93.000 permisos.

No obstante, en 2017 se firmaron casi 81.000 visados, el 26,2% más que en 2016.

Fuente: Informe Situación inmobiliaria Mayo 2018

Ante estos datos positivos de cara a los próximos meses, el servicio de estudios solo remarca dos riesgos importantes y factibles que pueden hacer tambalear estas previsiones. El primero de ellos es que la estabilidad del país se vea afectada por alguna cuestión política. La otra variable sería el aumento repentino de los tipos de interés ante el aumento de la demanda.

Cualquiera de estas dos variables podrían frenar de manera considerable el proceso de mejoría del mercado inmobiliario.