



# Análisis y tendencias del sector inmobiliario

# Indicadores macroeconómicos mundiales



Eurozona



Estados Unidos



China

PIB  
(% var. interanual)

+1,9%

+2,9%

+6,6%

IPCA  
(% var. interanual)

+0,7%

+1,3%

+3,8%

\*Dato no armonizado

DÉFICIT  
(% PIB)

+0,5%

-5,7%

-4,8%

DEUDA  
(% PIB)

85,6%

104,3%

50,6%

DESEMPLEO  
(% población activa)

7,5%

3,6%

3,6%

# Indicadores macroeconómicos España

## PIB

Último dato



2,0%

\*BdE - 3T2019

Proyección 2019

2,0%

\*Proyección BdE

## INFLACIÓN

Último dato



0,2%

\*INE - Oct 2019

Proyección 2019

0,8%

\*Proyección BdE

## DEFICIT

Último dato



-2,5%

\*BdE - cierre 2018

Proyección 2019

-2,4%

\*BdE - Previsión cierre 2019

## DESEMPLEO

Último dato



13,9%

\*BdE - 3T2019

Proyección 2019

14,1%

\*BdE - Previsión cierre 2019

## PRIMA DE RIESGO

Último dato



76

\*25/11/2019

## EURIBOR

Último dato



-0,28%

\*25/11/2019

## POBLACIÓN

Último dato



46.934.632 hab

+0,44% var. Semestral julio 2018

\*INE - Datos provisionales a 01/01/2019

## ÍNDICE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Último dato



105,38%

-17% vs 2007

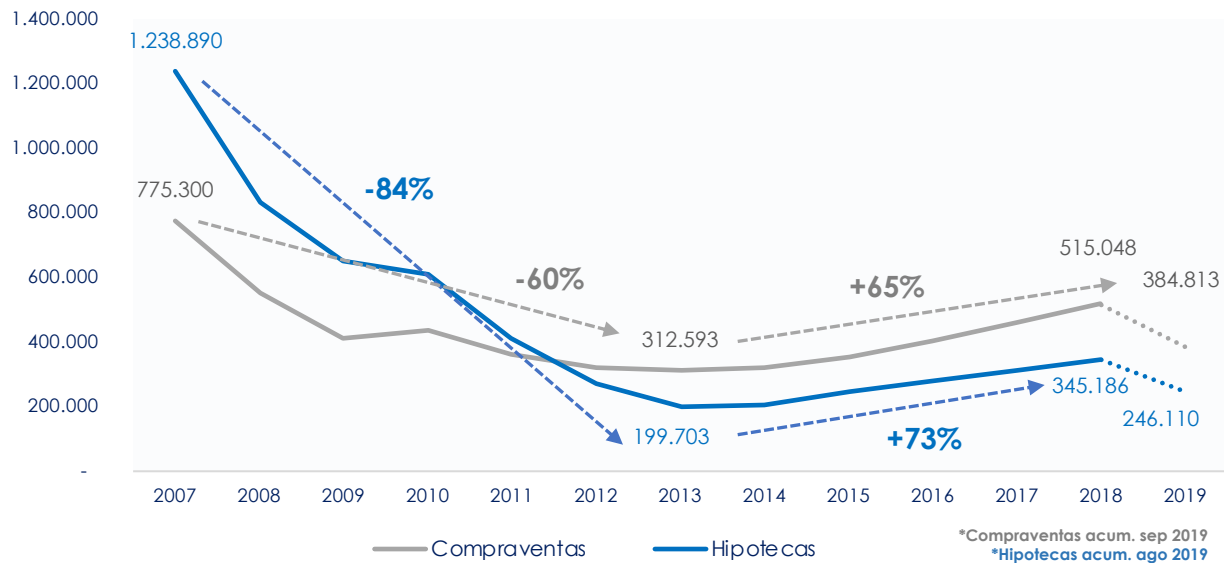
+0,2% vs 1T2019

\*Registradores - 2T2019

# Indicadores macroeconómicos Residencial



## Compraventas vs hipotecas



Compraventas



-2,7% ↓

Hipotecas



+5,8% ↑

Visados Obra Nueva



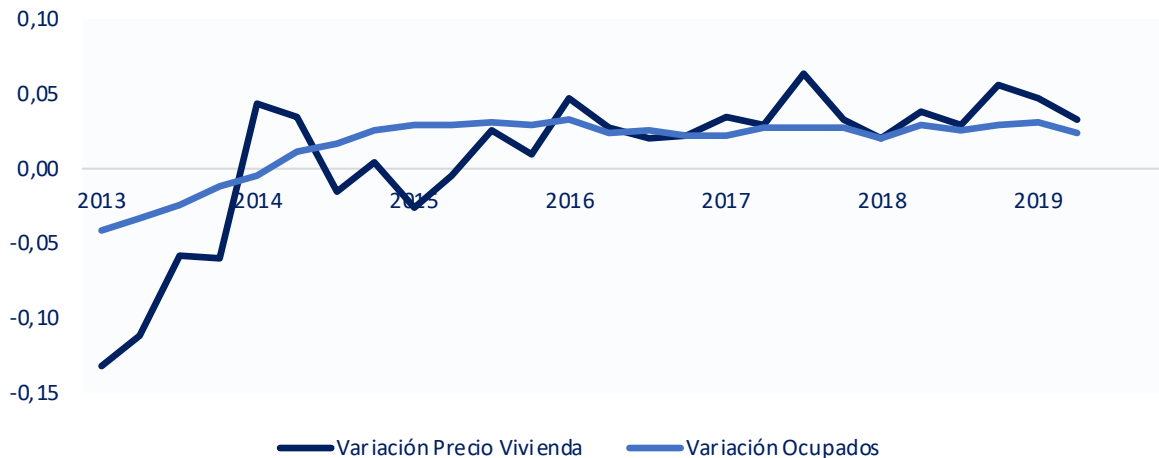
+8,3% ↑  
73.658

Comprador Extranjero



16,3%

## Precio vivienda vs Empleo



Precio de la vivienda

+3,0% ↑

Empleo

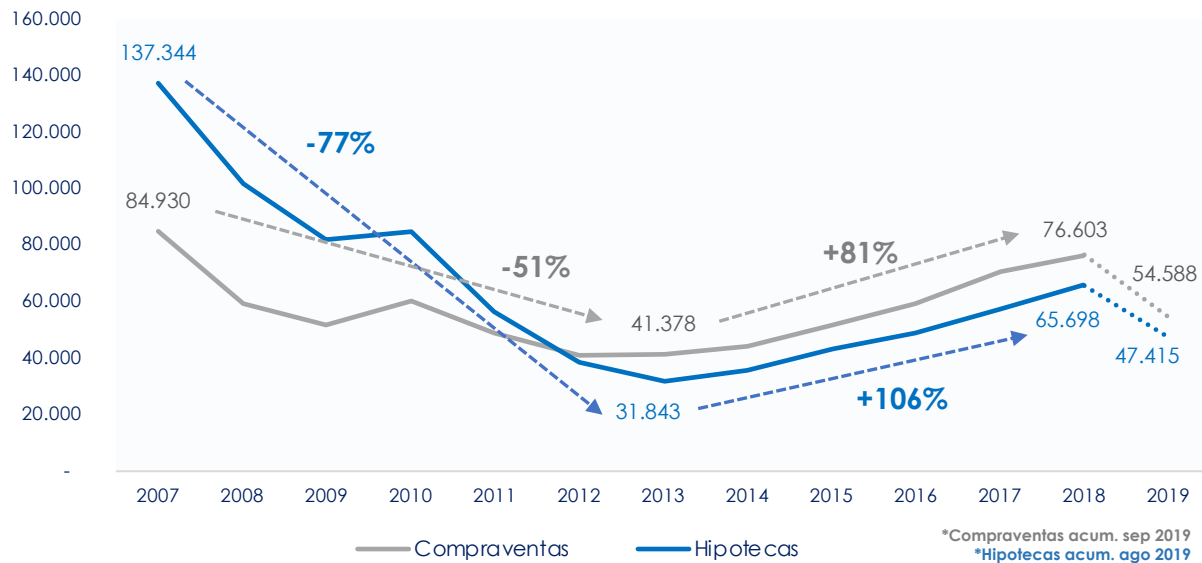


+2,5% ↑

# Indicadores macroeconómicos Residencial



## Compraventas vs hipotecas



Compraventas



-7,5% ↓

Hipotecas



+8,3% ↑

Visados Obra Nueva



-3,1% ↓  
16.353

Comprador Extranjero



9,3%

## Precio vivienda vs Empleo



Precio de la vivienda

+8,5% ↑
























Empleo



+3,5% ↑

# Comparativa del mercado inmobiliario

		 MADRID	 BARCELONA	 VALENCIA	 SEVILLA	 BILBAO	 MÁLAGA
RESIDENCIAL 	 Venta (€/m <sup>2</sup> )	3.280 €/m <sup>2</sup>	3.352 €/m <sup>2</sup>	1.526 €/m <sup>2</sup>	1.682 €/m <sup>2</sup>	2.501 €/m <sup>2</sup>	1.991 €/m <sup>2</sup>
	 Renta (€/m <sup>2</sup> /mes)	18,60 €/m <sup>2</sup> /mes	19,16 €/m <sup>2</sup> /mes	9,97 €/m <sup>2</sup> /mes	10,66 €/m <sup>2</sup> /mes	12,12 €/m <sup>2</sup> /mes	10,40 €/m <sup>2</sup> /mes
HIGH STREET 	€ Renta Prime (€/m <sup>2</sup> /mes)	260 €/m <sup>2</sup> /mes	275 €/m <sup>2</sup> /mes	155 €/m <sup>2</sup> /mes	145 €/m <sup>2</sup> /mes	160 €/m <sup>2</sup> /mes	170 €/m <sup>2</sup> /mes
	 Disponibilidad (%)	2,1%	2,0%	1,5%	5,0%	3,0%	1,5%
	 Prime Yield (%)	3,1%	3,2%	4,25%	5,0%	4,5%	5,5%
	Tendencia	Nuevos locales de operadores tradicionales de parques de medianas	Apertura de flagships de marcas internacionales.	Mantenimiento de los valores en zona prime.	Crecimiento de las zonas prime fomentado por el aumento de turismo.	Extensión de la zona prime a calles limítrofes.	Nuevos ejes comerciales captan la atención del inversor.
CENTROS COMERCIALES 	 Renta Prime (€/m <sup>2</sup> /mes)	95,0 €/m <sup>2</sup> /mes	93,5 €/m <sup>2</sup> /mes	57,5 €/m <sup>2</sup> /mes	52,5 €/m <sup>2</sup> /mes	45 €/m <sup>2</sup> /mes	37,5 €/m <sup>2</sup> /mes
	 Prime Yield (%)	4,25%	5,0%	5,4%	5,5%	5,5%	5,75%
OFICINAS 	€ Renta Prime (€/m <sup>2</sup> /mes)	34 €/m <sup>2</sup> /mes	27 €/m <sup>2</sup> /mes	14 €/m <sup>2</sup> /mes	10 €/m <sup>2</sup> /mes	22 €/m <sup>2</sup> /mes	16 €/m <sup>2</sup> /mes
	 Disponibilidad (%)	8,9%	4,7%	9,5%	14,0%	10,5%	12,0%
	 Prime Yield (%)	3,25%	3,5%	4,75%	5,0%	4,5%	5,25%
	Tendencia	Escasa oferta de grandes superficies en el CBD.	Se espera la incorporación de 200.000 m <sup>2</sup> en los próximos 12 meses.	Falta de espacio en el casco desvía la demanda de grandes superficies a la periferia.	Crecimiento sostenido de los precios y del porcentaje de ocupación.	Gran demanda de espacios de oficina por parte de las pymes.	Necesidad de aumentar significativamente la superficie de oficinas.
LOGÍSTICO 	 Renta Prime (€/m <sup>2</sup> /mes)	4,75 €/m <sup>2</sup> /mes	6,5 €/m <sup>2</sup> /mes				
	 Prime Yield (%)	5,25%	5,75%				

# Tendencias – Hacia los modelos flexibles

## TRABAJAR EN MODELOS FLEXIBLES (COWORKING)

## HABITAR EN MODELOS FLEXIBLES (COLIVING)



### Actualidad

- Tercer país del mundo en número de espacios flexibles de trabajo.
- Madrid y Barcelona, puestos 12 y 13 en el ranking europeo de contratación de espacio para modelos flexibles de trabajo

- Modelo incipiente en España.
- 87 camas actualmente funcionando.
- Ubicado principalmente en Madrid, Barcelona y costa.



### Previsiones

- Crecimiento de este modelo (desde 2013, 20% anual).
- Otros negocios adaptan este modelo (salud, investigación, cocina, moda...).

- Aun es pronto para pronosticar un futuro.
- Grandes inversores están apostando por este modelo en nuestro país.



### Target

- Start-ups, pymes y autónomos.
- Grandes compañías adaptadas a la nueva cultura empresarial.

- Nuevos modelos familiares.
- Nuevos profesionales
- Profesionales desplazados.



### Hot Spots

- Posible incremento de valor al optimizar las rentas.
- Mayor capacidad para efectuar revisión de rentas.
- La gestión del activo puede seguir el modelo tradicional o adoptar uno más flexible.

- Alternativa perfecta al alquiler compartido.
- Potenciales sinergias al vincularlo al coworking.
- Actualmente con vacíos legales, posibilidad de ubicarlo en suelo terciario o dotacional.



### Red Flags

- Ligero aumento en el riesgo de la inversión.
- Puede no funcionar en entornos de periferia o en ciudades de tamaño medio
- La deslocalización de áreas de una misma compañía puede crear segmentación dentro de las empresas.

- Problemas urbanísticos y legislativos.
- Necesidad de trabajar con un operador profesional.
- Escaso conocimiento del modelo en la población.

# Tendencias – Compras 4.0

## RETAIL Y E-COMMERCE

### CONCENTRACIÓN EJES

- Concentración en ejes principales.
- Menor número de tiendas por operador.
- Mejor ubicación y calidad en los espacios de venta

### NUEVOS MODELOS

- Flagships
- Showrooms
- Click & Collect

### FLAGSHIP BANCA

- Búsqueda de locales emblemáticos.
- Fuerte apuesta por las nuevas tecnologías
- Espacios de experimentación enfocados en el cliente

### ¿APOCALIPSIS RETAIL?

- Gran impacto en EEUU.
- No está afectando a nuestro país, que de hecho, tiene altas expectativas para los próximos años

## CENTROS COMERCIALES

### PREVISIONES

- Actualmente existen 563 centros comerciales en nuestro país, que suman unos 16 millones de m<sup>2</sup>
- Esta prevista la apertura de 23 nuevos centros hasta el año 2024, que sumarán un millón de m<sup>2</sup> a la oferta actual

### TENDENCIAS

- Adopción de tendencias derivadas del E-commerce (Click and collect, showrooms...)
- Aumento significativo de la oferta deportiva y de ocio en los centros comerciales (esquí, surf, escalada, skydive...)

## TENDENCIAS LOGÍSTICA 2019

### ACERCAMIENTO A LA CIUDAD

- Aperturas en High Street de retailers de grandes superficies
- Adaptación logística a esta tendencia.

### AUTOMATIZACIÓN

- Big Data.
- Robótica.
- Vehículos autónomos.

### CROSS DOCKING

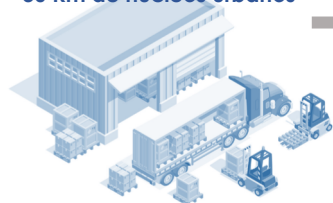
- Eliminación del almacenaje intermedio.
- Disminución sustancial de tiempos.

### LOGÍSTICA INVERSA

- Necesidad de extender la cadena de suministro.
- Posible incremento de la demanda de espacio.

## NUEVOS PRODUCTOS Y UBICACIONES

### GRAN NAVE +30 Km de núcleos urbanos



- + de 20.000 m<sup>2</sup>.
- Altura superior a 15 metros.
- Almacenamiento medio plazo.

### CROSS-DOCKING -20 Km de núcleos urbanos

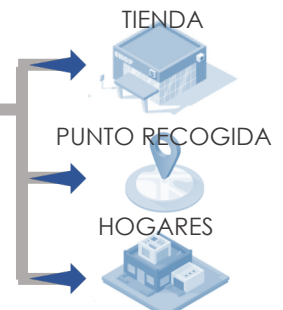


- 7.500 m<sup>2</sup> - 12.500 m<sup>2</sup>.
- Altura 8 - 12 metros.
- Rápida distribución.

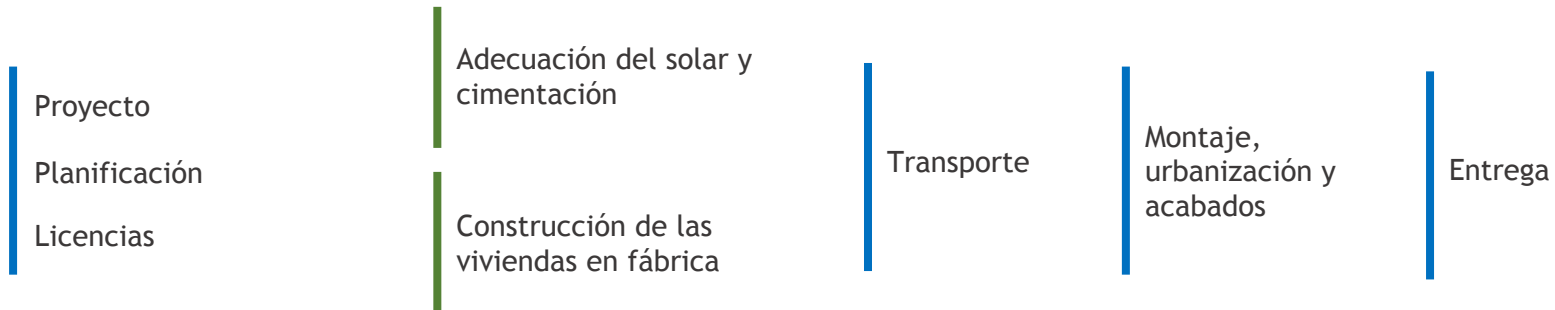
### DISTRIBUCIÓN URBANA



- 1.000 m<sup>2</sup> - 2.500 m<sup>2</sup>.
- Altura superior a 3 metros.
- Sin muelles.



# Tendencias – Industrialización en la construcción



	<p><b>Valor de venta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenimiento del valor de mercado.</li> <li>• Competitividad absoluta.</li> </ul>		<p><b>Mercado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gran acogida en el mercado.</li> <li>• Plazos de venta reducidos.</li> </ul>
	<p><b>Tiempo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducción de los plazos de construcción alrededor de un 50%.</li> <li>• Mantenimiento de plazos en el resto de etapas.</li> </ul>		<p><b>Costes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Control de los costes de construcción.</li> <li>• Reducción de los gastos financieros.</li> </ul>
	<p><b>Calidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de la calidad al ser un proceso controlado.</li> <li>• Control de calidad industrial.</li> </ul>		<p><b>Planificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Control de los tiempos.</li> <li>• Planificación estricta.</li> </ul>
	<p><b>Siniestralidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducción de la siniestralidad en obra del 90%.</li> <li>• Disminución del volumen de mano de obra.</li> </ul>		<p><b>Impacto ambiental</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducción de las emisiones.</li> <li>• Transporte único a obra.</li> </ul>

# Smart Cities



## Concepto

- Desarrollo urbano basado en la sostenibilidad

## Responde a las necesidades de:

- Habitantes
- Empresas
- Administraciones Públicas

## En los aspectos:

- Económico
- Operativos
- Sociales
- Ambientales

## FUNCIONAMIENTO

### Captación



Los sensores inteligentes repartidos por la ciudad recopilan datos en tiempo real.

### Análisis



Los datos recopilados se evalúan para obtener y explotar información significativa.

### Comunicación



Los resultados obtenidos se exponen a los responsables de toma de decisiones a través de redes de comunicación sólidas.

### Acción



La ciudad utiliza el conocimiento extraído para crear soluciones, optimizar operaciones y mejorar su gestión.

## COMPONENTES

Agricultura y ganadería



Instituciones y AAPP



Movilidad y Redes



Ciudadanos Digitales



Open Data



Salud



Edificios Inteligentes



Interconexión



IoT



Transporte

Industria





# Análisis y tendencias del sector inmobiliario