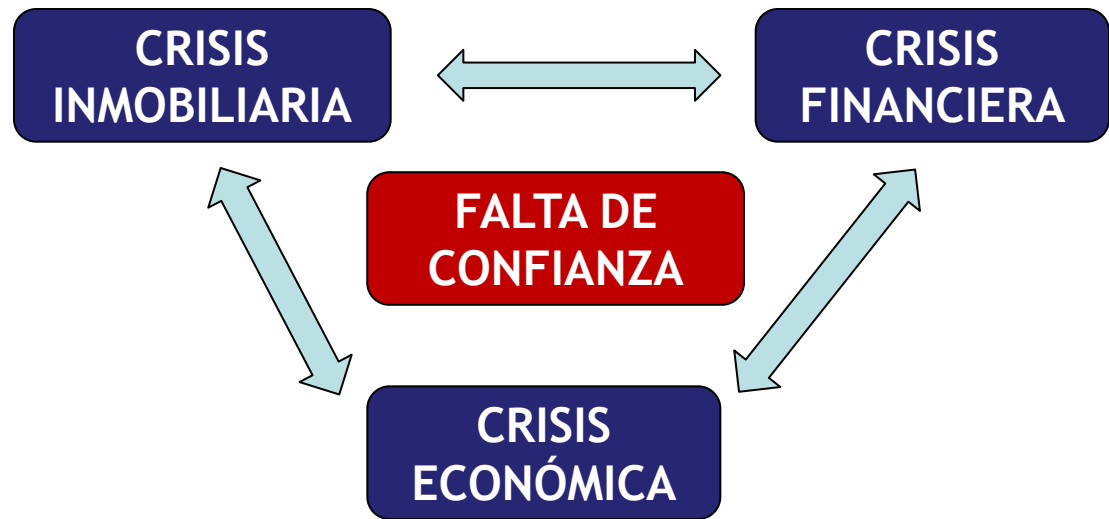


# SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

---

ENTORNO  
ECONÓMICO Y  
FINANCIERO

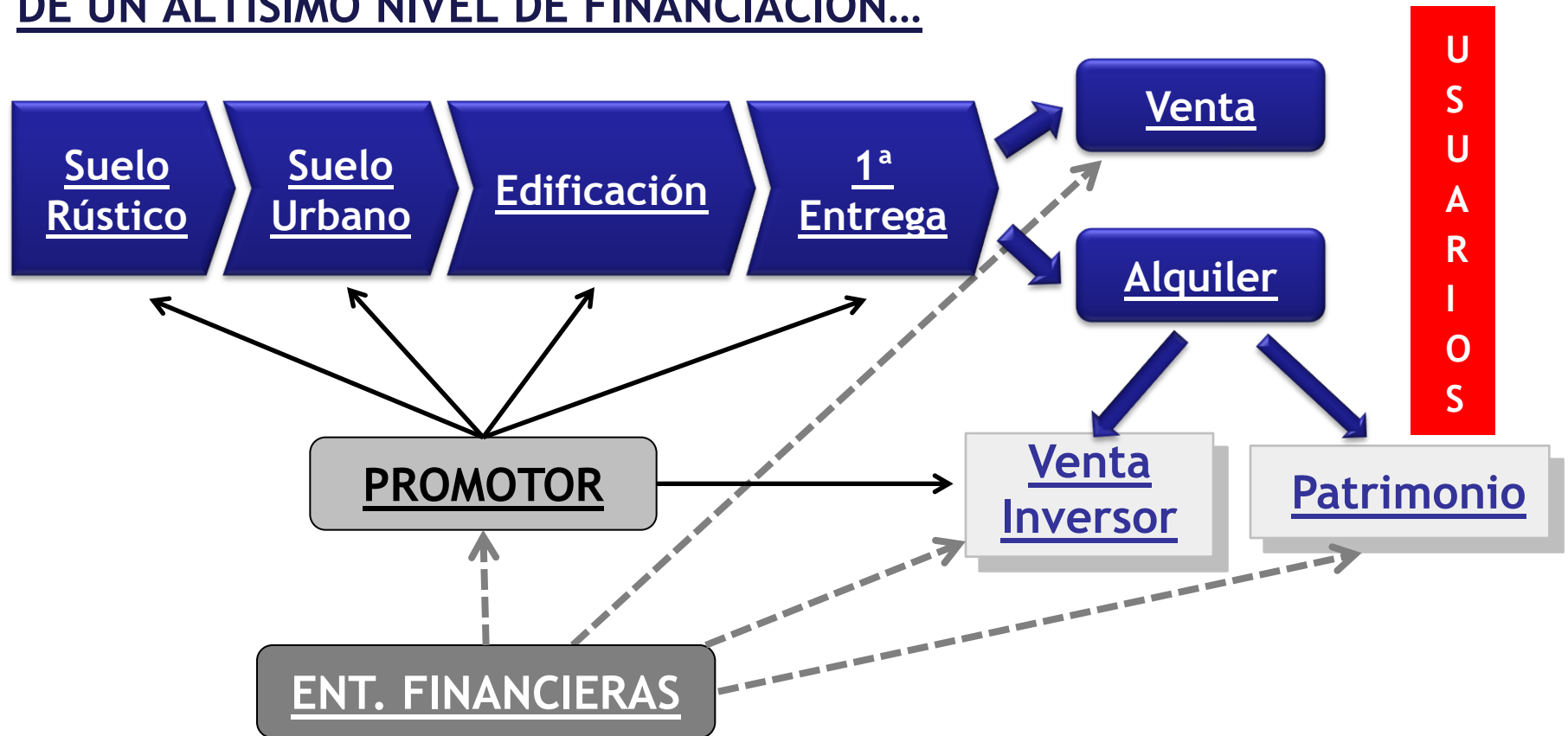


FACTORES  
NECESARIOS PARA  
EL DESARROLLO  
DEL SECTOR  
INMOBILIARIO

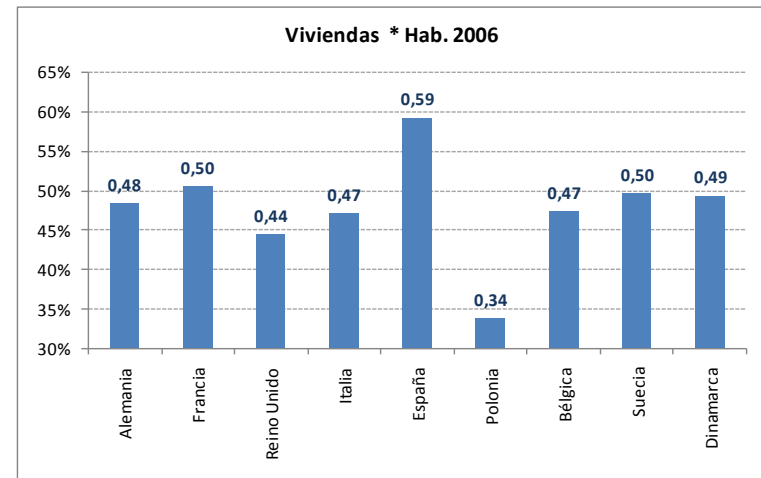
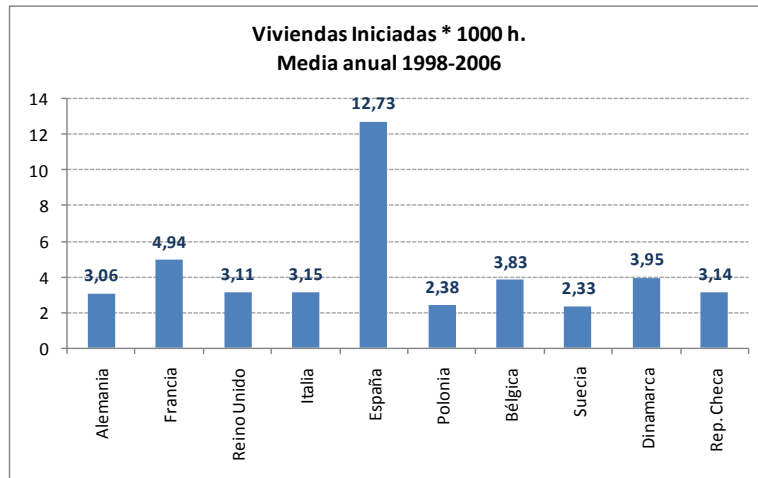
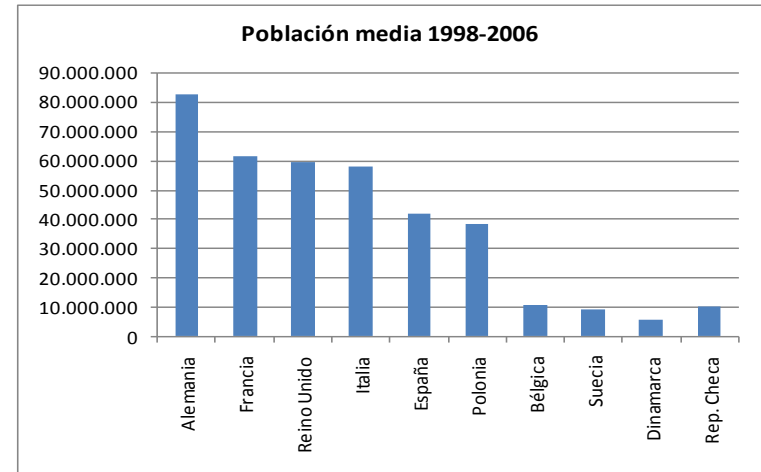
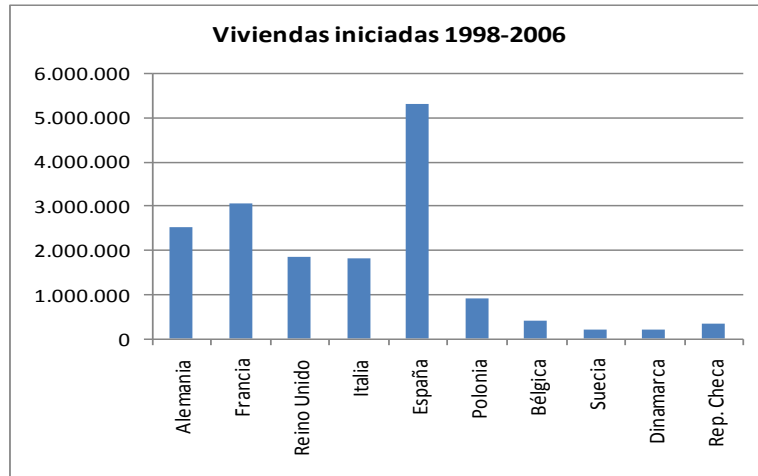
- CONFIANZA
- ECONOMÍA
  - Empleo
    - Renta Disponible
    - Gasto
- FINANCIACIÓN

## ¿DE DONDE VENIMOS?

DE UN ALTÍSIMO NIVEL DE FINANCIACIÓN...

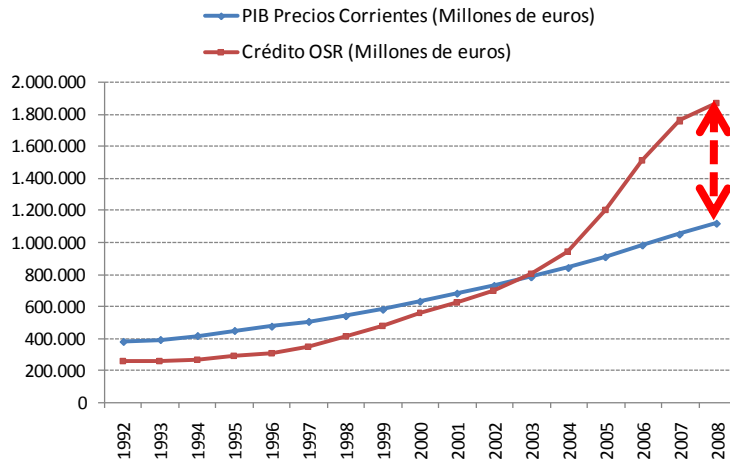


## ... QUE HA LLEVADO A UN ALTÍSIMO NIVEL DE EDIFICACIÓN

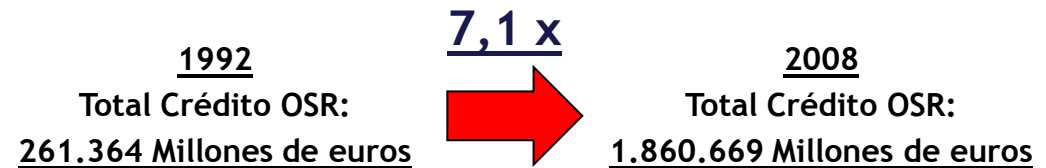


Fuente: European Mortgage Federation

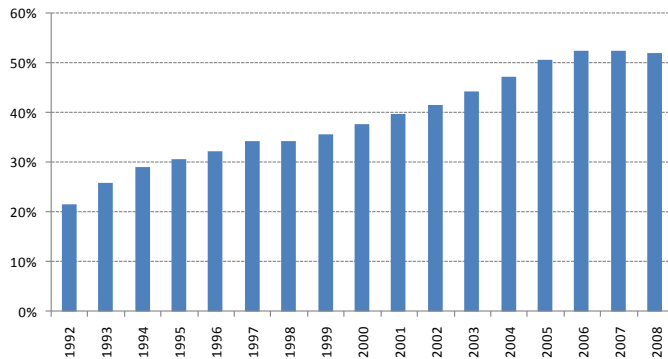
# CONSECUENCIAS...



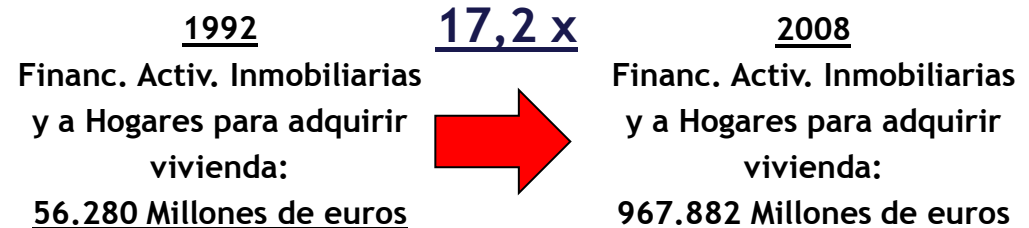
## EXCESIVO ENDEUDAMIENTO



Exposición al sector inmobiliario  
(% sobre total crédito OSR)



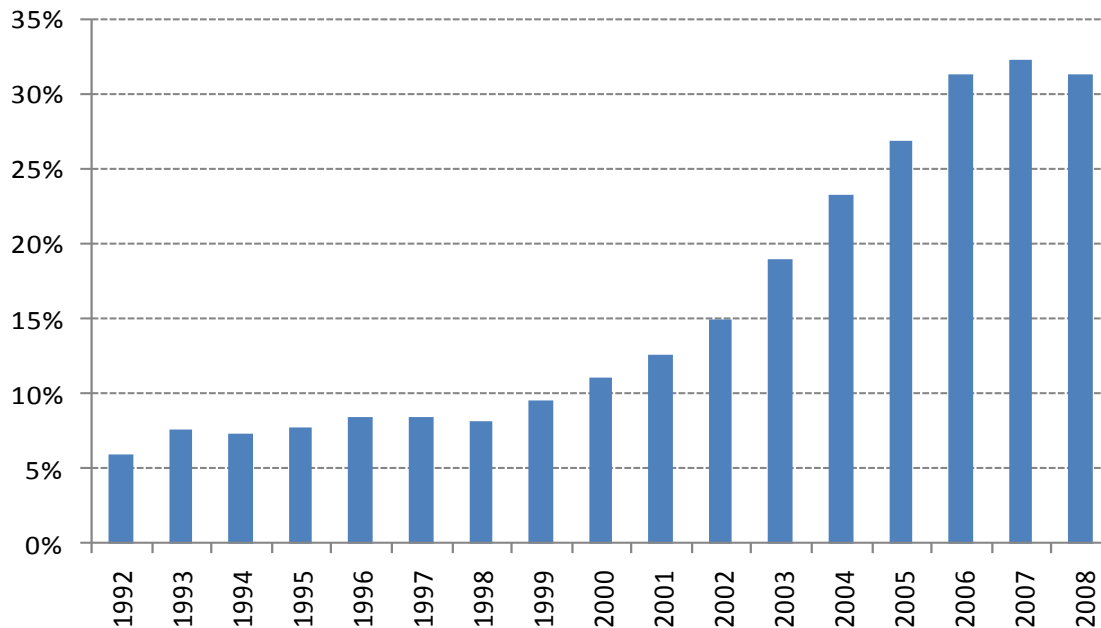
## CONCENTRACIÓN DE RIESGO



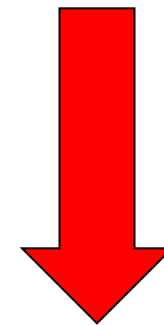
Fuente: Boletín Estadístico Banco de España – Datos Diciembre 08

## RIESGO EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL SISTEMA FINANCIERO

**% de crédito actividades inmobiliarias sobre total  
crédito actividades productivas**



**1992**  
Total Crédito Actividades Inmobiliarias:  
10.199 Millones de euros

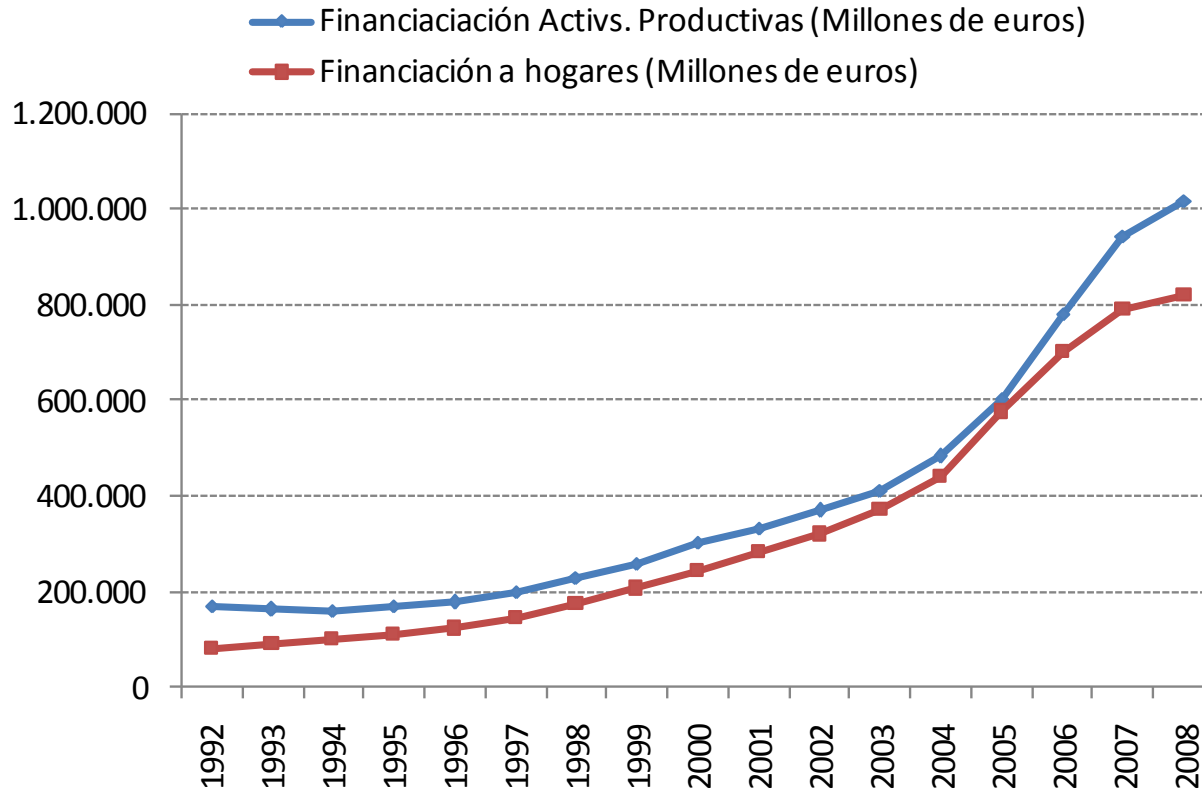


**31,2 x**

**2008**  
Total Crédito Actividades Inmobiliarias:  
318.032 Millones de euros

Fuente: Boletín Estadístico Banco de España – Datos Diciembre 08

## ALTO GRADO DE ENDEUDAMIENTO FAMILIAR



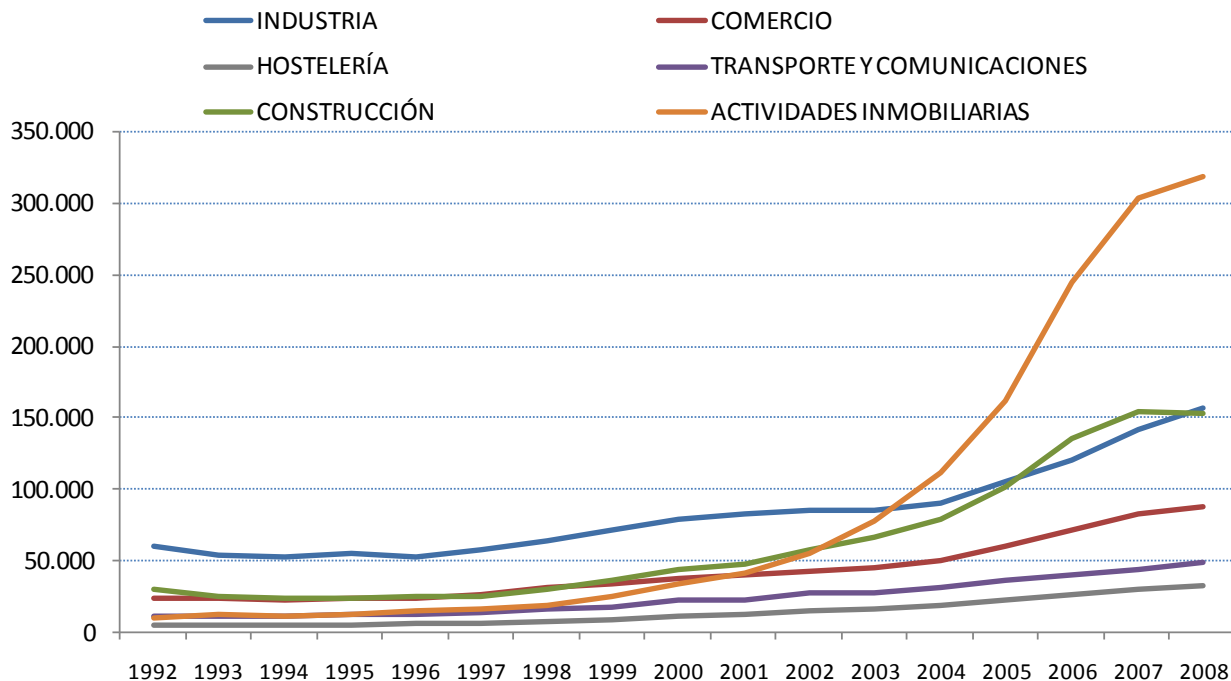
1992  
% Financiación Hogares sobre Total  
Actividades Productivas:  
46,7%



2008  
% Financiación Hogares sobre Total  
Actividades Productivas:  
80,6%

Evolución deuda de los hogares por  
habitante:  
1992: 2.027 €/hab.  
2008: 17.752 €/hab.

## EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO A OSR PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS



**Incremento saldo crédito 2003-08**

**Actividades Inmobiliarias:**

**240.052 Millones €**



**Incremento saldo crédito 2003-08\***

**Industria, Comercio, Hostelería, Tpte.  
y Comunicaciones y Construcción:**

**236.249 Millones €**

**Incremento saldo crédito 1992-08\***

**Actividades Inmobiliarias:**

**346.418 Millones €**



**Incremento saldo crédito 1992-08\***

**Industria, Comercio, Hostelería, Tpte.  
y Comunicaciones y Construcción:**

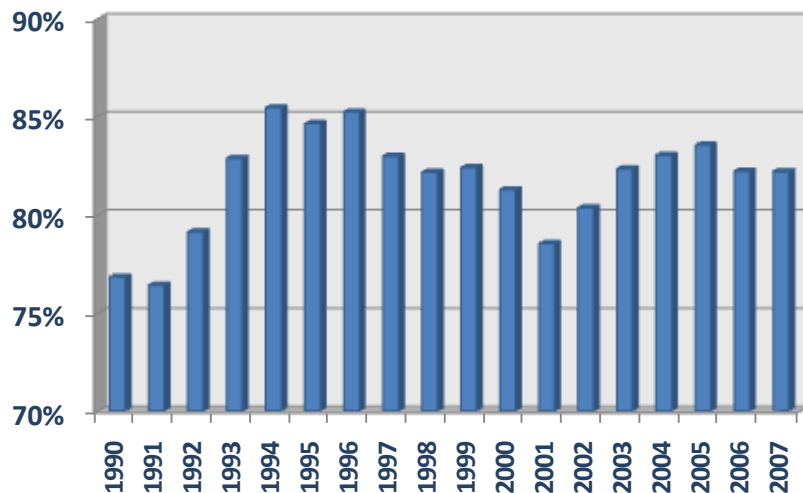
**349.231 Millones €**

Fuente: Boletín Estadístico Banco de España – Datos Diciembre 08

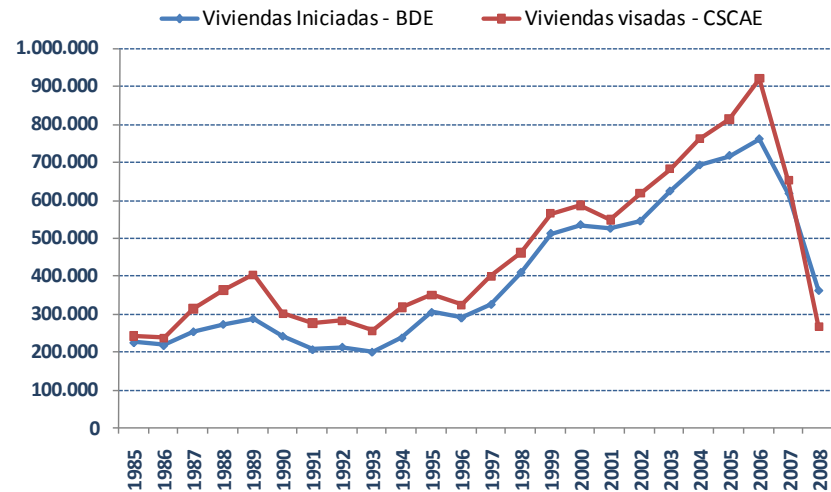


## SEGMENTO RESIDENCIAL - OFERTA

% superficie residencial sobre total licenciada



Evolución producción (1985-2008)



- Peso decisivo del segmento residencial en el sector inmobiliario.
- Ajuste muy importante de la oferta durante 2008 (-42% sobre 2007).
- Las viviendas visadas en el primer trimestre de 2009 han sido un 64% menos que las del mismo período de 2008 y un 37% que el último trimestre de 2008..

Fuente: Banco de España

# SEGMENTO RESIDENCIAL - OFERTA

<u>Media del período</u>	<u>1986-91</u>	<u>1992-97</u>	<u>1998-2007</u>
<u>Población</u>	<u>39,1 MM</u>	<u>39,9 MM</u>	<u>42,3 MM</u>
<u>Viviendas iniciadas</u>	<u>244.170</u>	<u>259.211</u>	<u>592.471</u>
<u>Ratio Producción Viv. Inics / 1.000 h.</u>	<u>6,24 Uds.</u>	<u>6,50 Uds.</u>	<u>14,00 Uds.</u>

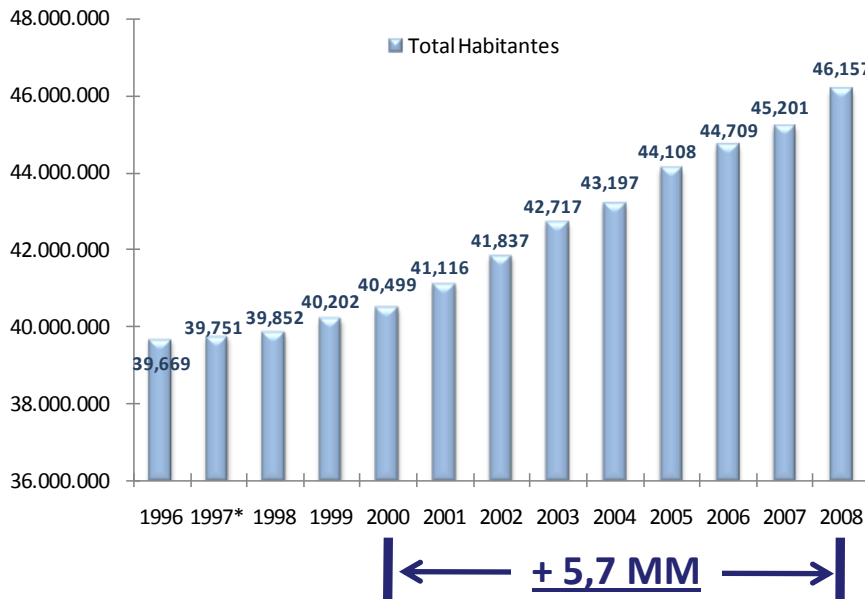
CRISIS

Fuente: INE y Banco de España

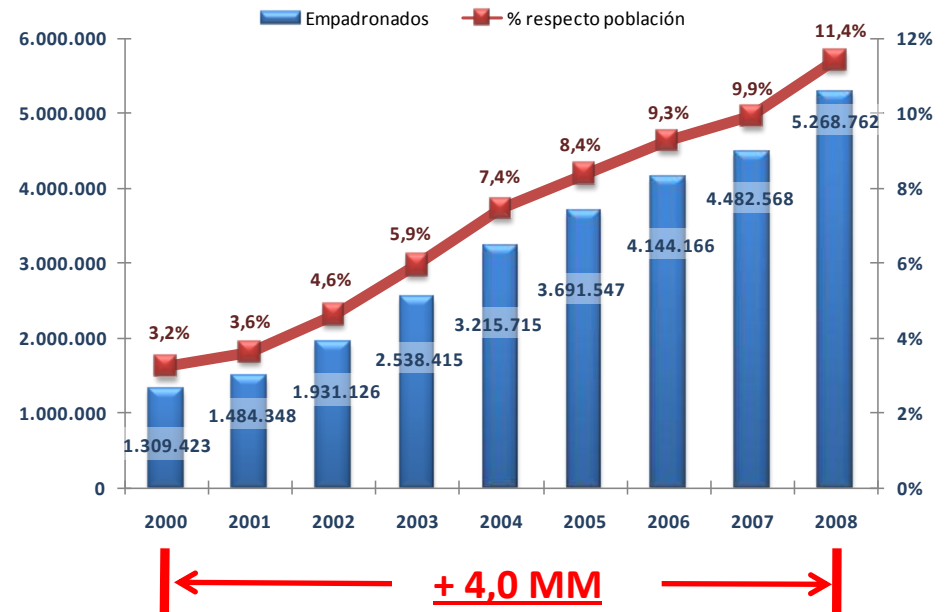
# SEGMENTO RESIDENCIAL - DEMANDA

## • Evolución de la demanda interna

Evolución demográfica 1996-2008



Evolución población extranjera en España



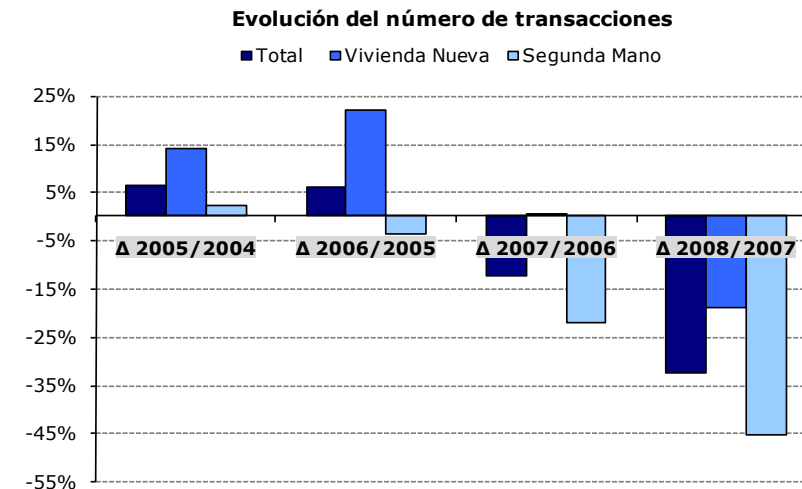
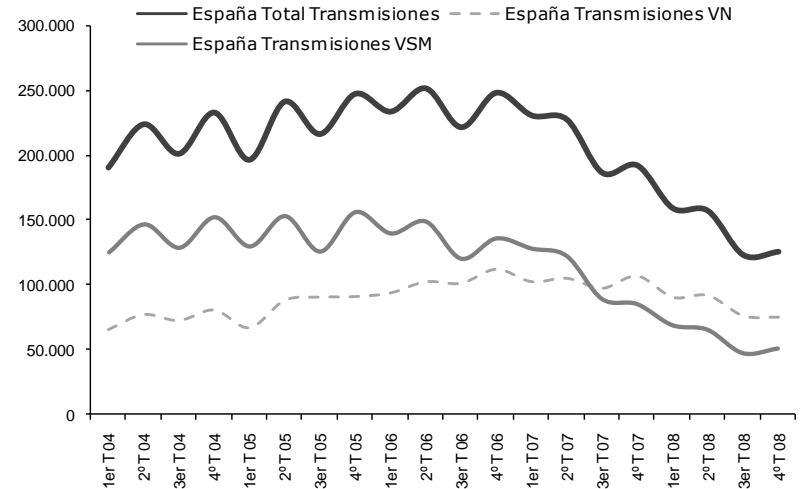
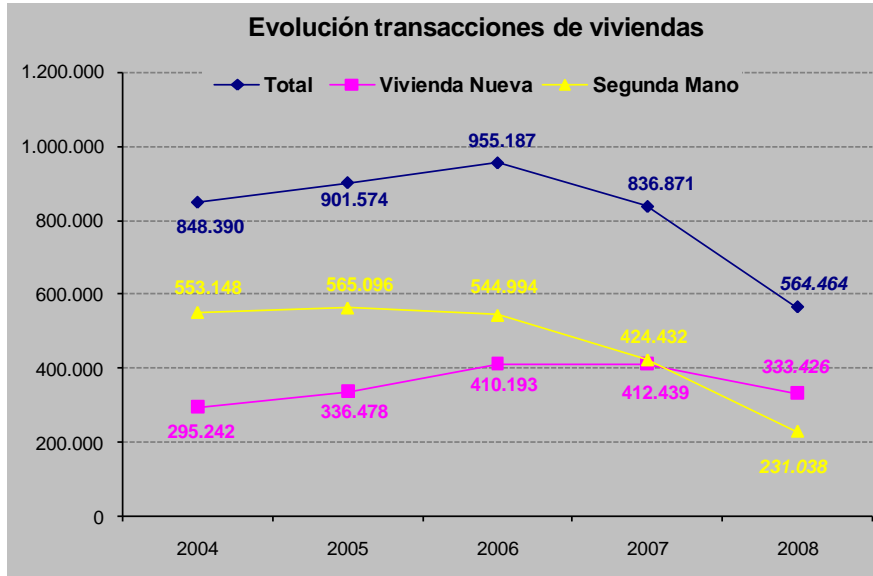
Importante crecimiento de la población en España ...



... muy condicionado por la inmigración

Fuente: INE

# SEGMENTO RESIDENCIAL - DEMANDA

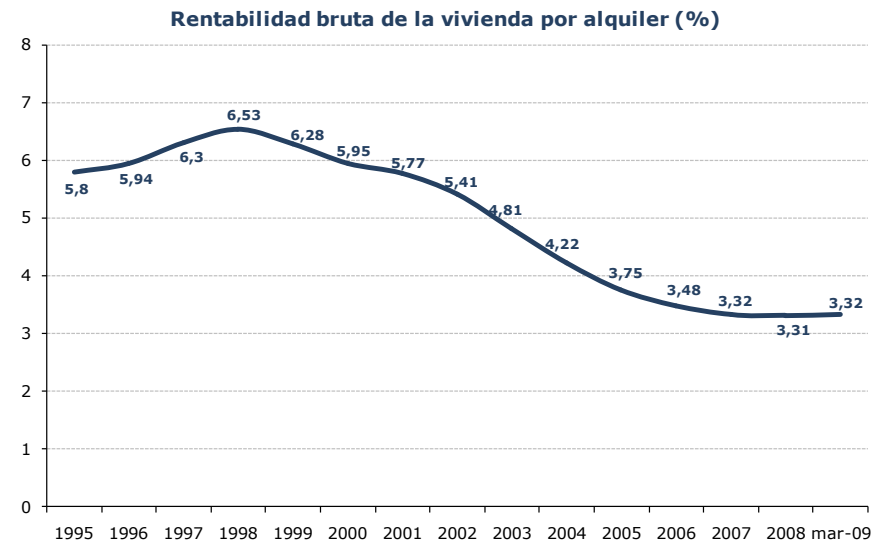
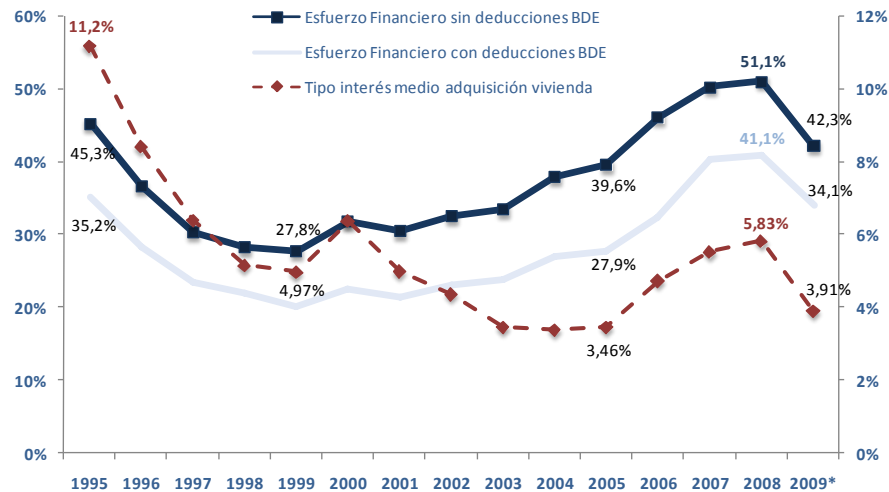
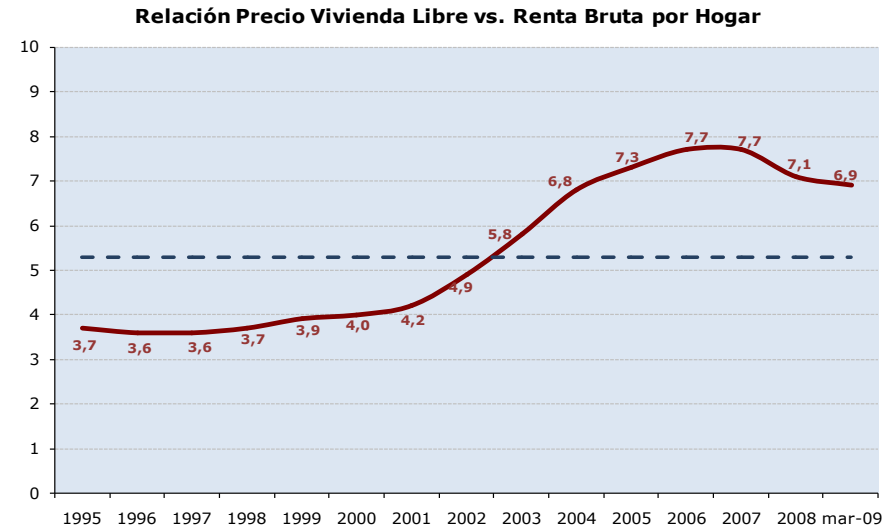
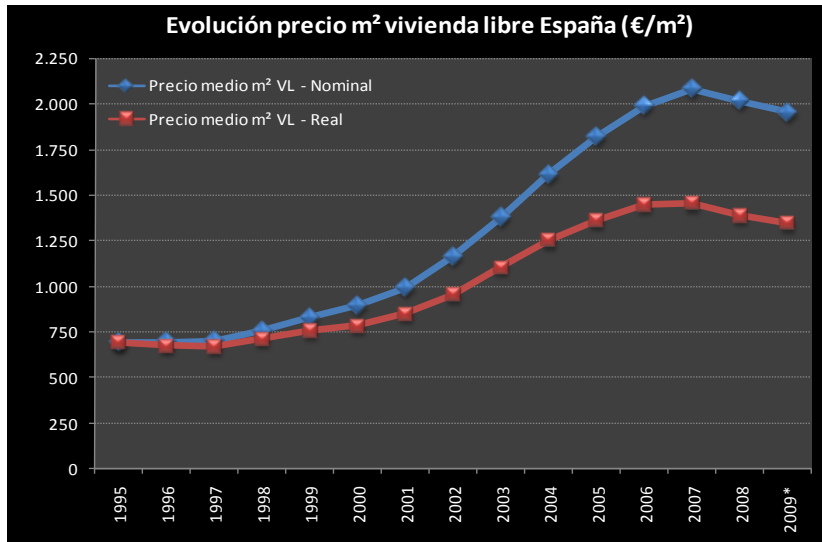


**En 2008 han caído las transacciones de viviendas casi un 33% con respecto a 2007: un 19% las viviendas nuevas y más de un 45% las de 2ª mano**

Fuente: Boletín Estadístico Banco de España – Datos Octubre 08

# SEGMENTO RESIDENCIAL

Fuente: Banco de España



## MERCADO DE OFICINAS

- Mercado concentrado básicamente en las ciudades y entornos de Madrid y Barcelona. En mucha menor medida, las ciudades de Valencia y Zaragoza.
- Incremento estimado del parque de oficinas, entre 2008 y 2009, en Madrid y Barcelona de entre 700 y 800.000 m<sup>2</sup>. Es posible que de acuerdo con la situación actual se produzcan ciertos retrasos en la finalización de la nueva oferta. Desajuste entre oferta y demanda.
- Descenso de la absorción bruta en 2008 superior al 40% en Madrid y de casi el 14% con respecto a las cifras de 2007. Las previsiones para 2009 apuntan a menor contratación, consecuencia del descenso de la actividad económica, mostrándose un avance inequívoco en este 1er Trimestre.

## MERCADO DE OFICINAS

- Demandas de superficies más pequeñas y reaparición del subarriendo.
- Distinción absorción bruta y neta.
- Crecimiento en 2008 de la tasa de desocupación superior al 30% en Madrid y de casi el 50% en Barcelona. En el primer trimestre de 2009 sigue la tendencia alcista de esta variable con un crecimiento del 26% en Madrid (7,7%) y del 12% en Barcelona (9,10%).
- Mayor tiempo de comercialización de los espacios vacíos.
- Crecimiento de los márgenes de negociación.

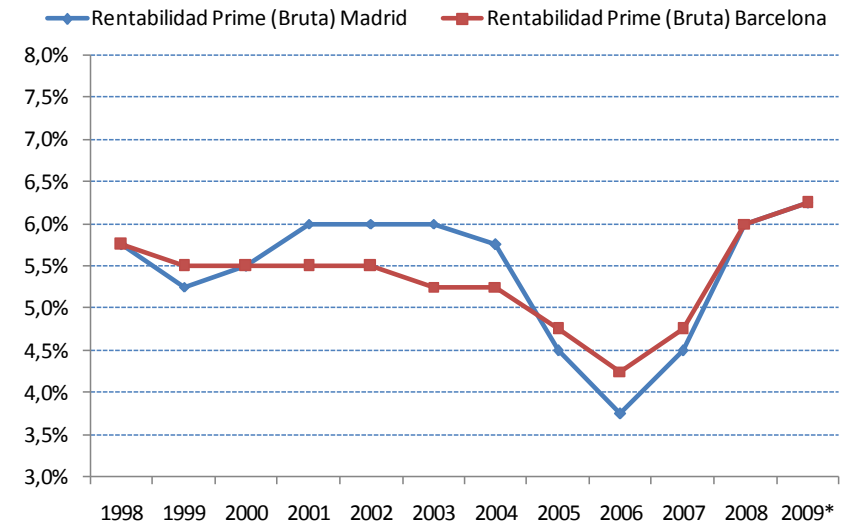
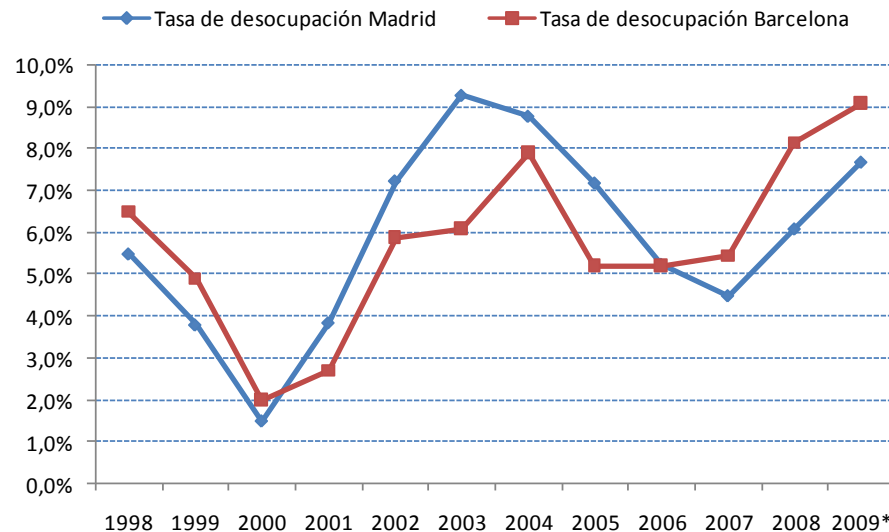
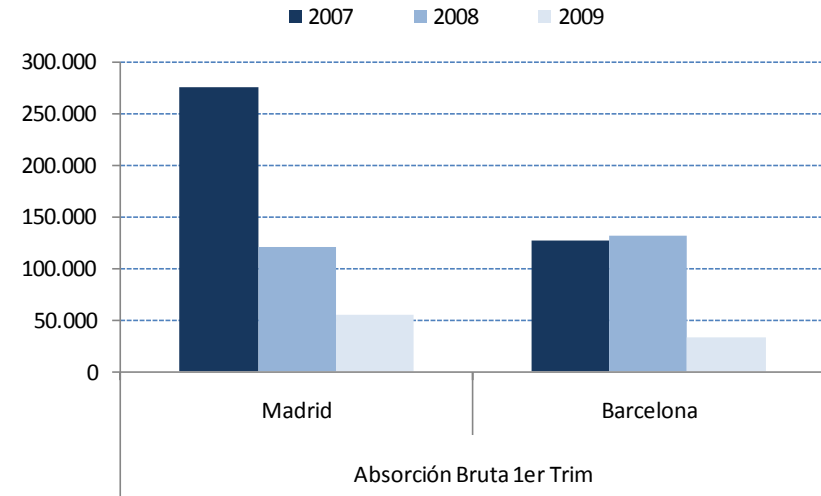
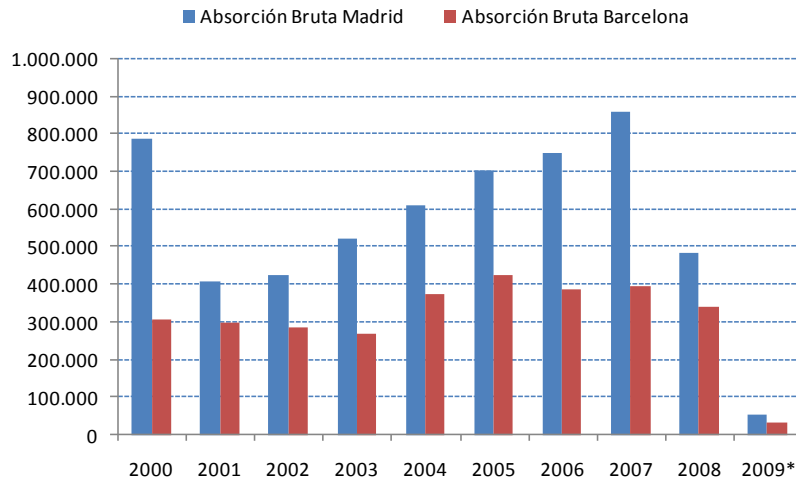
## MERCADO DE OFICINAS

- Descenso generalizado en las rentas en prácticamente todas las zonas de ambos mercados. En Madrid, sobre precios máximos, destaca en este trimestre la caída de un 16% en zona Prime mientras que en Barcelona esta caída se ha limitado, en el mismo período, a algo más de un 6%.
- Crecimiento de las tasas de rentabilidad exigidas por parte de los compradores. Desencuentro con los vendedores. Importancia del análisis individualizado de cada operación, teniendo en cuenta ocupación, inquilinos y contratos de arrendamiento.
- Dificultad para financiar las operaciones de adquisición de activos.



# MERCADO DE OFICINAS

Fuente: Cushman Wakefield – Marketbeat Abril 2009



# CENTROS COMERCIALES

D  
E  
B  
I  
L  
I  
D  
A  
D  
E  
S

- ▶ Complejidad de desarrollo
- ▶ Diversidad legislaciones
- ▶ Áreas saturadas
- ▶ El ocio no se ha consolidado como ancla.

- ▶ Economía:
  - Desempleo / Renta Disp.
  - Tipos interés
- ▶ Evolución consumo
- ▶ Financiación

A  
M  
E  
N  
A  
Z  
A  
S

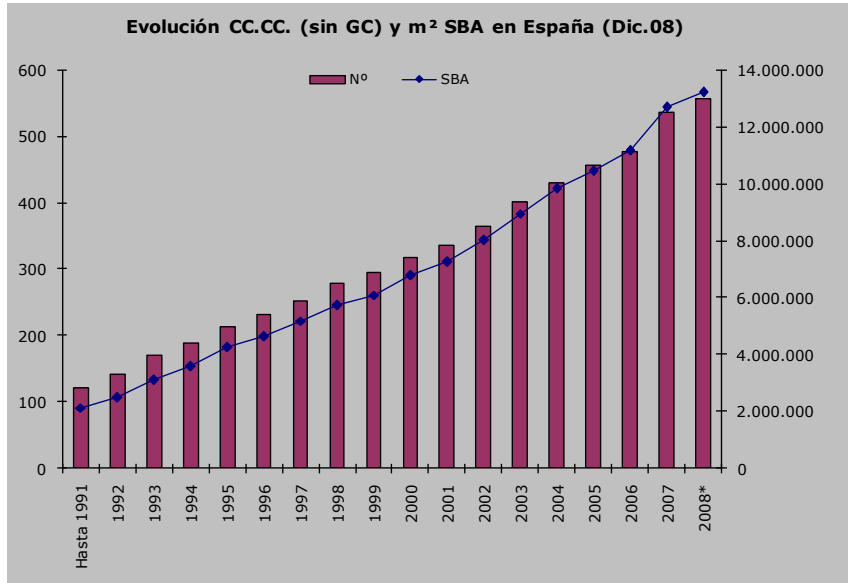
F  
O  
R  
T  
A  
L  
E  
Z  
A  
S

- ▶ Formatos por consolidar
- ▶ Zonas con hueco comercial
- ▶ Posibilidad de crear marca
- ▶ Buen producto inversión

- ▶ Producto exportable
- ▶ Hábitos de consumo
- ▶ Retailers sin presencia significativa en España

O  
P  
O  
R  
T  
U  
N  
I  
D  
A  
D  
E  
S

# CENTROS COMERCIALES - OFERTA

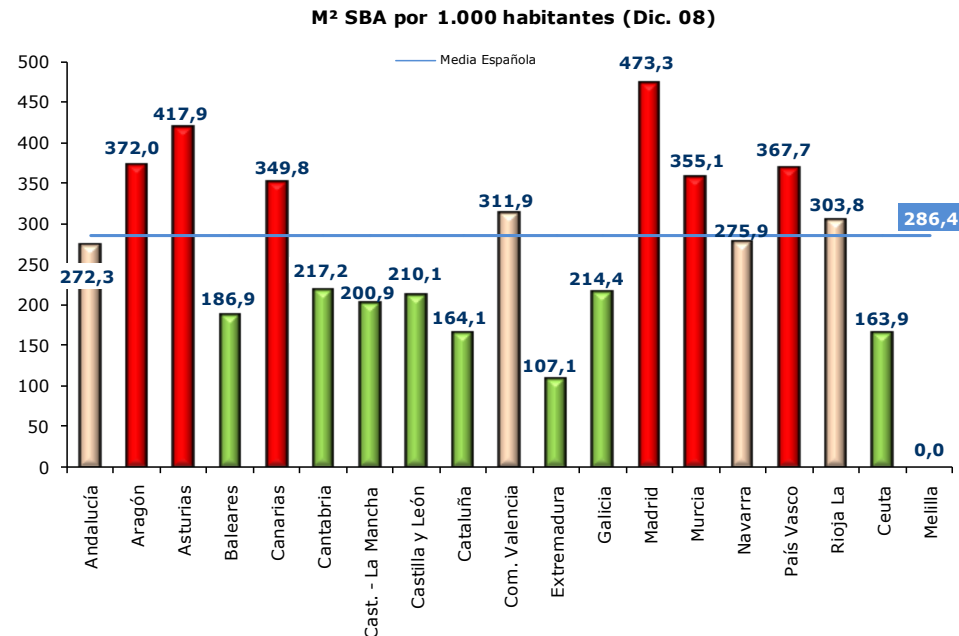


**Sector de reciente creación en España**

**Casi 2 de cada 3 m<sup>2</sup> de SBA se han desarrollado a partir de 1997.**

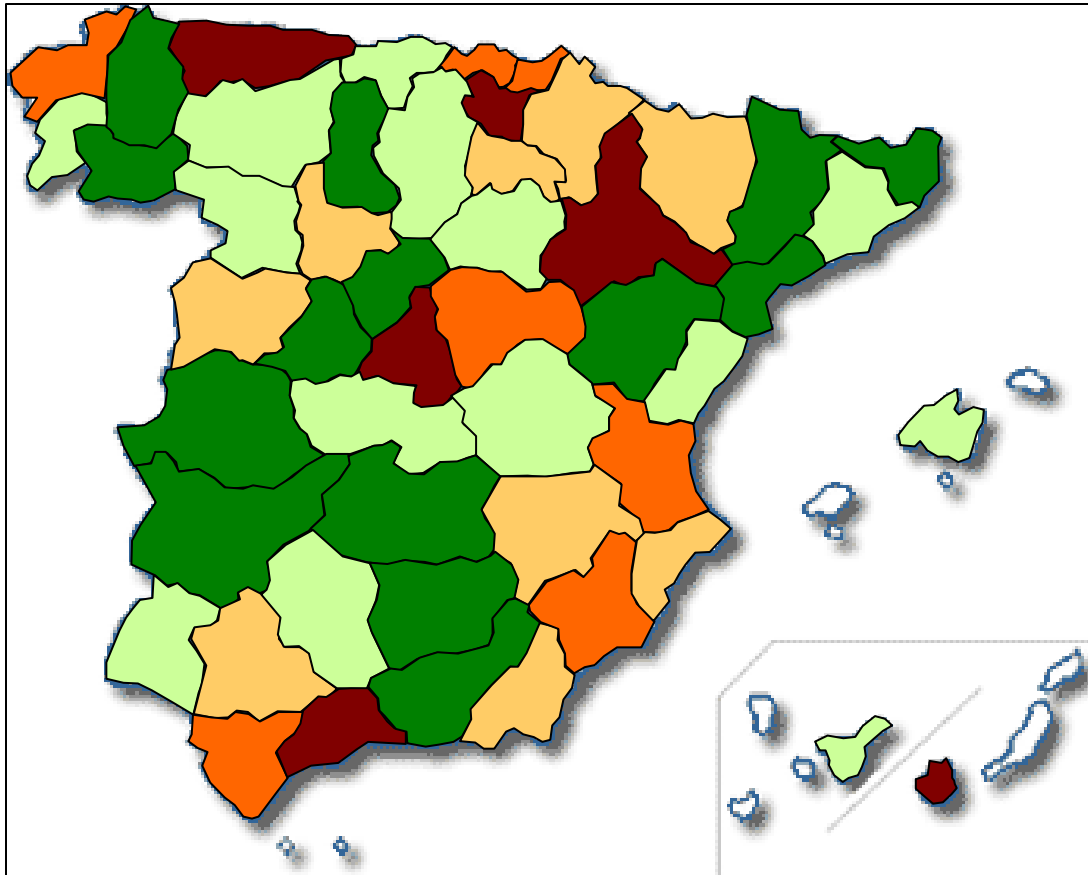
**No ha sufrido todavía, como tal, los efectos de una crisis económica.**

Fuente: AECC, INE



# CENTROS COMERCIALES - DENSIDAD COMERCIAL

Diciembre 2008: Media española 286,4 m<sup>2</sup> \* 1.000 hab.



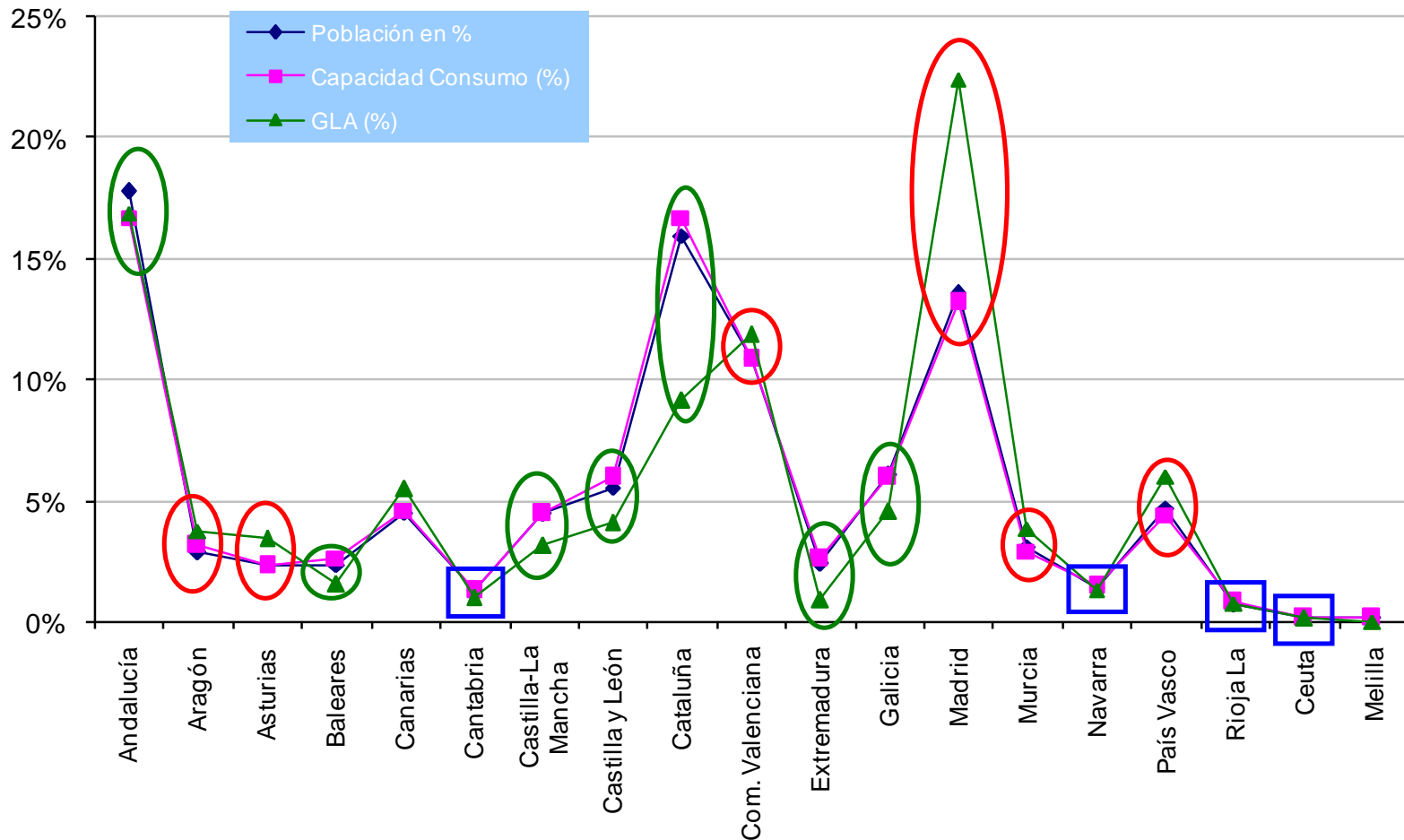
- < 50% densidad comercial
- Entre 50 y 85% densidad comercial media
- Entre 85 y 115% densidad comercial media
- Entre 115 y 150% densidad comercial media
- Más del 150% de la densidad comercial media

Importante el análisis individualizado

Gran diversidad de situaciones según provincias

Fuente: AECC, INE

# CENTROS COMERCIALES



Fuente: AECC, INE, La Caixa y elaboración propia