

FORO DE INVERSION

SIMA 2017

BREXIT

Crea incertidumbre. 1 millón de m2 podría irse de la *city* londinense. Se ha hablado de Dublin, Paris, Amsterdam, Frankfurt, Madrid y Barcelona.

¿Qué Ofrecemos en España? Buena calidad de vida, menores costes de vida y en renta somos mas competitivos que Paris por ejemplo (aquí en zona *prime* son 28€/m2 y en Paris 60€/m2), y unas reformas laborales mas flexibles que Francia y esto atraerá talento. Va a tardar mucho en materializarse dicha decisión y no habrá un solo ganador, sino que se repartirán entre varias ciudades de Europa. Las compañías importantes británicas están buscando oficinas fuera, algunas también en Bruselas.

¿Qué % llegaría a España? Hay disponibilidad de edificios en Madrid gracias a reformas y reposicionamiento de nuevos centros de negocio. AEMA (la agencia europea del medicamento) tiene 1000 empleados en plantilla, 78% según una encuesta realizada por la empresa quieren ir a España como primera opción, pero posiblemente vayan hacia Barcelona o Holanda.

¿Qué debilidades tiene España?: no tenemos stock en Madrid (solo 200.000 m2) y de esos 200.000 m2 solo la mitad están bien ubicados y son considerados edificios tecnológicos (las 3 torres en castellana) y de calidad adaptados a las necesidades de esta clientela. Las autoridades tampoco ayudan con la lentitud de los procesos urbanísticos, y las licencias. Chamartín sigue parado y tardara mas de dos años en desbloquearse.

En Londres hay 200 bancos y aseguradoras. Primero hay que absorber el stock que hay en Madrid. La administración publica tiene que colaborar y la inversión privada tiene que invertir y rehabilitar. Hace mención a: las tablas, Julian Amarillo y que este bien comunicado.

Las consecuencias del **Brexit** duraran mas de dos años, es un proceso lento. En Amsterdam y otras ciudades, tampoco tienen tantos m2 disponibles para toda la demanda del **Brexit**. Hay que anticiparse, pues ahora hay mucho capital en el mercado.

OFICINAS

Los edificios de buena calidad y bien ubicados se llenan y obtienen unas rentas mas elevadas. Las rentas de las oficinas son muy cíclicas.

MANOTERAS - (*core plus*): bien ubicados, tecnológicos y con transporte (15€/m²) y otros viejos de la zona los alquilan a (9€/m²).

CASTELLANA 42 - (*core cbd*): la ultima reforma fue en el 2010 por lo tanto los precios oscilan entre 19-20€/m². En vez de 30-35 €/m² si estuviera rehabilitado.

Los usuarios buscan la última tecnología, adaptabilidad del espacio.

Compresión de las *yields* (2.75% *yield*) por lo tanto no soporta el coste de la estructura. Uno de los ponentes dice que ya no invierten en España por eso, incluso se plantean vender lo que tienen en nuestro país.

En Madrid la media de yield es de 3-3.75%.

Falta producto de oficinas en Madrid de calidad y apenas hay para rehabilitar.

Alcobendas, Manoterias y Julian Camarillo. A Rivas ni la nombran... (en residencial sí, pero no en oficinas). A 5 años se espera crecimiento de rentas (20%) para pasar de 10 a 12€/m². Los bancos están mas abiertos a financiar ahora. Prevalece la ubicación a la hora de seleccionar una oficina, y si esta descentralizada prefieren zona norte y que este bien comunicada con transporte publico e infraestructura, pues el banco dependiendo de la ubicación abre mas la mano o no. Si el edificio esta desocupado, la yield baja. Con un buen business plan no obstante si puedes conseguir financiación. Hay fondos y *Private Equity* con gana de invertir, hay nuevos *players* en el mercado. Si el edificio esta vacío, mal ubicado y no hay un pre-acuerdo de alquiler, los bancos no quieren financiar.

Amenazas del sector de oficinas: No se puede cuantificar el mercado de oficinas. Hay que tener cuidado con construir de mas. El Brexit es un tema complejo, no todo son noticias buenas para Europa.

Estamos en una senda de recuperación, tenemos un marco favorable. Es básico, estabilidad política y económica. Es importante que crezca el consumo, y que suba la absorción porque sube el empleo y que suban las rentas. Hay que mejorar la calidad del stock. Hay mucho talento en España. No promover en cualquier sitio, combinar

rehabilitación junto con nuevos desarrollos bien comunicados. Se seguirá invirtiendo en España. El inversor busca retornos en *yields*. No va a ver un crecimiento homogéneo. En activos en zona *prime*, la renta subirá un 20% en 2 años.

¿Cómo ayudar a dinamizar el sector de oficinas?

- Medición y *rating* técnico de los edificios de oficinas (standards). AEO (asociación española de oficinas)
- Dar mas transparencia y dinamismo al sector de oficinas
- En España, la gente no suelta información y los inversores que vienen a invertir, desconfían por eso y tardan una media de 8 meses hasta que lo estudian por esa razón. Aplicación para ver cada edificio, info, inversores previos, rentas y ocupación etc...
- El inmobiliario no es mas que una parte del mercado de capitales.
- Falta de estándares en el sector. Es un esfuerzo de todos. Va a aportar transparencia, profesionalidad y dinamizar el mercado.
- Sostenibilidad: certificaciones ("well, leed"...) al mercado le gusta y es una necesidad cubierta.
- Clasificación técnica de edificios. Para ver los parámetros en un instante de arquitectura, antigüedad, dotaciones.
- Estándar es sinónimo de consistencia, homogeneidad, para generar confianza en el mercado.
- Código de ética y valores en los *players*. Hemos evolucionado por estos marcos y estándares. Y así nos podremos comparar a los mercados internacionales.
- Tenemos un déficit de transparencia importante. No puede ser que haya mucha gente contando ovejas y salga un numero distinto a cada uno, no es serio ni profesional.
- La calidad del producto es clave. Sino no entraras en el juego y serás expulsado.
- Objetivizar esta industria de oficinas.
- Sin hacer una *due diligence*, tener un mínimo de parámetros y medidores.

- Cada agente da una clasificación de calidad distinta de A, y eso no ayuda. Tener claro de lo que es A y lo que no es.
- Mirar hacia afuera, el mercado anglosajón nos da mil vueltas, están mas evolucionados y hay que aprender de ellos.
- Aprendizaje y tema cultural.
- Tener una medición clara, que se clasifique, tener unos parámetros claros, hacer las cosas de forma independiente (no se puede ser juez y parte), quitar subjetividad, mas transparencia y la altura de los edificios es importante.
- Calificación energética (10 puntos de 100), eficiencia en planta, instalaciones, acabados y representatividad. Hay 45 parámetros.

TECNOLOGIA

El sector inmobiliario es muy lento: 15 días para conceder una hipoteca, meses para dar licencias, años en planes y 7 días en tasación etc. Una promoción tarda 18 meses. La ubicación es importante, el producto y el momento adecuado.

Hay que reducir el tiempo de puesta en el mercado. En idealista tienen mucha info del mercado. UDA (*urban data analytics*): la empresa mas innovadora en real estate. Ha revolucionado el sector inmobiliario. Algoritmos y feedback de los *players*. Para anticiparse al mercado y predecir que va a ocurrir. La formación de carteras de los fondos. Factores: valoración, rentabilidad y precio.

Realidad virtual, 3D de cualquier espacio. Suecia es pionera en esto el "*bloc change*": tecnología a bajo coste que te da mucha info.

A largo plazo (menos de 10 años) va a haber cambios en la percepción del valor visto por los usuarios. Coche autónomo por ejemplo (coste de traslado) y cambio grande en comercial.

El sector se esta polarizando. Ya no solo es ubicación. Hay tendencias muy relevantes. Flexibilidad de usos en las ciudades (*ecoliving*) y cercanía al puesto de trabajo y al aeropuerto.

Empresas tradicionales siguen haciendo lo mismo pero lo hacen mas rápido gracias a la tecnología y replantearse la forma de hacer las cosas. Ver cual es nuestro perfil de

riesgo y hacer una cartera acorde a este, gracias a la tecnología. Transparencia, origen de los datos y de como se hacen las cosas.

Coworking - cohousing: la tecnología ayuda a poner en contacto.

La sociedad de tasación tiene una aplicación gratuita para calcular el valor del suelo actual para plusvalías.

Hay muchas demandas insatisfechas por falta de diseño en el producto. La administración publica tiene mucha culpa pues no hay una base de datos publica de los registradores para el usuario final.

BIM es sinónimo de ***Building Information Modeling*** (*Modelado con Información para la Construcción*).

Mientras que el programa de CAD utiliza sólo geometría en 2D o 3D sin diferenciar los elementos, el programa BIM utiliza bibliotecas de objetos Inteligentes y Paramétricos, interpreta la interacción lógica entre los diferentes tipos de objetos y almacena la información referente a estos objetos.

El **BIM** marca una nueva era para los profesionales de la Arquitectura, Ingeniería y Construcción

CENTROS COMERCIALES y RETAIL

Hay ciclos muy marcados. Llevamos 3 años buenos pero quedan 2 años interesantes aún. Las SOCIMIS se fraguaron en el 2013. En España hay 180 de centros comerciales operativos y en USA hay 8000 C.C mas grandes que la vaguada.

Los C.C están evolucionando por el *e-commerce*. Mas del 10% del retail es por *e-commerce*. Ojo cambio cultural, evolución económica y los políticos que no obstaculicen.

Potenciar el ocio dentro del C.C, con pistas de patinaje e incluso karting. Hay muchos operadores internacionales que quieren venir a invertir. Los C.C dan una *yield* del 6.7%, 4.7% la *equity* y los bonos dan algo menor. Las rentas de los CC son mas estables que las oficinas. Buscar sinergías entre retail y logística. Buscar almacenes mas cerca de las ciudades para que la entrega al cliente sea mas rápida. Es un mercado maduro, así que hay que ser mas creativo.

Los RETOS del mundo del retail son:

- *E-commerce*: hay un canal mas que se comerá un trozo del pastel, pero en España el buen clima incita a la gente a salir a los CC y a las calles.
- Atraer a la gente
- Mayor vinculación, que vengan a las tiendas a recoger el producto, porque aumenta la venta si van presencialmente a la tienda.
- Los servicios, que sea tu centro de vida, no solo tu centro de compra.
- Las fronteras tradicionales existen cada vez menos, ya todo es gaseoso: consumidor multicanal, y centro ciudad y periferia están cada vez mas unidos.

LOGÍSTICO

Ha pasado de ser el patito feo a liderar el ranking.

El BIG DATA esta revolucionando el sector junto al *e-commerce*. Las naves tienden a ser mas grandes y la rotación de producto es mayor. Buena comunicación y buenos accesos son claves. Mayor automatización. Pero ojo, que esta maquinaria te sirva luego para otros inquilinos. Adecuada dotación de parking. Hay aproximadamente 10% de desocupación en este tipo de naves. Especialización de 1ª corona. En Coslada y S.Fernando, la ocupación es de menos del 10%.

Desde 2008-2015, no ha habido desarrollos logísticos en España debido a la crisis. En esta época se re-negociaron las rentas. Hay correcciones en el precio del suelo y la economía empieza a ir bien. En el 2015-6, hay boom de parques logísticos. Las rentas no van a subir dramáticamente pero hay que luchar por unos contratos de calidad. Que el Project MGR entre desde el inicio es muy importante. Es el sector que mas usa elementos prefabricados. Son los que menos cambios sufren en el sector, dentro del mundo de la edificación. Coordinar tanto el diseño como la fabricación. Por periodo de maduración, algunos inversores invierten en la tipología logística. Prefieren hacer una nave que le rente un 8-9%. Merlin, hace sus propias naves. El Project manager vigila que no se desvíe el promotor/constructor ni un cm. El producto finalista que hay hoy en día, lleva muchos años ahí. La logística requiere menos urbanización pero si mayor tamaño. El promotor del suelo se ha olvidado de a quien va dirigido ese suelo. Es muy importante que haya m2 suficientes de playas de maniobra pero no tanta

edificabilidad, aunque AMAZON ha metido 180.000 m² en una parcela de 60.000 m²!. Así que depende del usuario final.

INVERSORES INTERNACIONALES

Son exigentes y sofisticados. Buscan un macro favorable estable. Dicen que nos estamos recuperando poco a poco. Dicen que hay oportunidades para todos pero que están en manos del propietario erróneo, como pueden ser bancos. Que en china empieza a haber una burbuja. Si hay mas empleo, habrá mas consumo, se venderán mas coches y se ocuparan mas oficinas.

Los inversores necesitan ser educados. Siguen prefiriendo a Francia antes que España a pesar de los precios. Dicen que invierten en España aun pues la economía esta creciendo y los precios son buenos.

Madrid esta detrás de Londres y Paris en tamaño de oficinas.

Cosas que debe mejorar España como país de cara a un inversor extranjero:

- Productos con mayor calidad y valor
- Obtención de licencias mas rapidas y que los ayuntamientos sean mas eficientes
- Que los políticos no cambien las leyes todo el rato pus causa inestabilidad al inversor y da mala imagen.

URBANISMO

Hay una hemorragia legislativa que emana de los entes locales. Gran inseguridad jurídica y deterioro del estado de derecho. En contencioso administrativo hay una maraña de leyes. La ley del suelo es del 2001, y ha sido modificada mas de 100 veces. Situación crítica en el urbanismo nacional. En 1956 empezamos con un instrumento (planes de urbanismo, que ya no valen) en el año 1975 (ley nueva), el partido socialista en 1992 deja su impronta en el texto refundido. El urbanismo es autonómico y el estado tiene poco que decir. El estado se pliega y cada Comunidad Autónoma aprueba sus leyes. Tal como estamos no podemos seguir. Todos buscamos

la seguridad jurídica. Un plan general de urbanismo no puede depender del color del partido político que gane las elecciones y que solo dure su mandato, esto no nos sirve.

El momento es bueno, el esquema del plan de urbanismo se ha quedado estrecho. El segundo problema es la unificación del concepto de suelo urbano consolidado o no a los criterios autonómicos. El plan general es una disposición, por tanto si le falta la motivación, el estudio económico etc... será igual a nulidad del pleno derecho. Hay que partir de cero nuevamente.

No se puede impugnar el plan general de hace años pues esto crea inseguridad. No se puede seguir anulando los planes porque falta un instrumento. El tribunal de Luxemburgo anula esto en 10 meses. Se ha anulado una promoción urbanística importante en Madrid porque no hay un informe de impacto de genero!! Esto es un error!! Cada comunidad autónoma tiene diferentes criterios sobre S.U.consolidado o no. Distintos regímenes en las C.A, viviendas vacacionales : las C.A no deben opinar sobre la propiedad privada. Unificar criterios. Nueva ley del suelo. Los ayuntamientos no deberían tener tanto poder.

RESIDENCIAL

Suelo urbano finalista, stock de vivienda y obra nueva.

Nuevos desarrollos de suelo urbano finalista : en madrid, hay suelo finalista para 5 años. En Madrid centro y zona norte ya empieza a haber escasez de suelo. Hay 340.000 viviendas nuevas vacías en España. 1.6 millones de viviendas construidas desde el 2008. En Madrid capital hay 14.5% de stock. En Madrid, se hacen el 25% de los visados de España: 16.560 unidades. Zaragoza esta funcionando muy bien. La recuperación es selectiva, la mitad de las provincias de España están empezando a recuperarse pero aun hay otras en ajuste. Hay zonas de bajo nivel de stock y la demanda esta reactivada: Madrid, Rivas, Bilbao, Zaragoza, Ibiza.. entre otras

Hay producto inadecuado para la demanda actual. Hay un alto nivel de stock en Sevilla, Valladolid y valencia entre otras.

En Madrid hay un 7.7% de media de crecimiento, valor medio de 1T de 2017 es: 2308 €/m² y Salamanca (3812 €/m²) y retiro (3.111€). Falta suelo en Madrid sobre todo en zona norte. La demografía no ayuda. Las transacciones aumentan en los códigos

postales donde el nivel es mas alto. Rentabilidad de alquiler en Madrid (Las Tablas: 4.6%) pero si arriesgas mas: (9% en puente de Vallecas).

GLOBALIZACION

Vivimos tiempos confusos. No sabemos lo que nos pasa y eso nos pasa "Ortega".

CHINA (2014): la economía china supera a USA. USA supero a UK en 1872. Hay una revolución económica y social que afecta a todo el mundo. En el 2007 la población urbana supero a la población rural. China crece al 7%. El mundo emergente crece a grandes pasos y Europa se envejece. Los españoles deberíamos mirar mas a Africa en vez de al norte o al este u oeste.

Hay dos variables:

- 1) Divergencia demográfica
- 2) Convergencia tecnológica (es mas fácil copiar que inventar).

La mitad de la población del mundo esta en ASIA.

PIB: población x productividad per capita.

ESPAÑA: 16 (economía del mundo) y sigue bajando. Las potencias demográficas son ya potencias económicas, potencias políticas y también militares. China necesita muchos recursos y por eso compra cobre chileno, tierras por el mundo etc...

El mundo va bien, la pobreza ha disminuido sobre todo en Asia, pero no todo son buenas noticias para todos: curva de elefante (los mas pobres no han variado nada, la clase pobre de los países ricos ha mejorado, la clase media de los países ricos también, y los ricos son ahora mas ricos).

Las MEGA URBES antes eran Europeas, ahora son asiáticas. Shanghai, llego a tener igual numero de grúas que en todo el mundo!. ¿Qué nos enseñan los mapas? Que hay que pensar que el mundo ha cambiado. Europa no es ya el centro sino Asia.

¿Qué factores globales afectan al sector inmobiliario en España?

33% del PIB depende de lo que vendamos fuera. Se vende mucho en Mexico. Libre comercio. El Brexit nos afecta, un divorcio que no sabemos si será amistoso o no. La economía española tiene muchos intereses con el Reino Unido así que si hay aranceles, venderemos menos. Vendemos muchos servicios (23% son turistas

británicos) Es el principal comprador extranjero de viviendas en nuestro país (UK). Los tipos de interés subirán en los próximos 12 meses porque la eurozona ya tiene algo de inflación.

Tenemos legislación desde el año 2010. Aunque se haya modificado.

Hay factores que si se dan juntos crearían una burbuja inmobiliaria:

- 1) Tipos de interés se mantuvieran bajas
- 2) Entidades que den financiación
- 3) Demanda que pueda hacer frente a pagos

Tendrían que darse todos estos factores simultáneos para provocar otra burbuja.

La ubicación es clave. El riesgo mayor es una paralización de la economía, los fondos institucionales apuestan ya por España, y eso es buena señal.