

El sector de las oficinas alcanza una cuota de mercado del 35% sobre un volumen total de 4.200 millones de euros en 2020

- Según el último informe de BNP Paribas Real Estate, el sector del retail, que ya venía mostrando síntomas de flaqueza durante los últimos periodos, se enfrenta a un escenario de mayor incertidumbre tras la llegada de la Covid-19.
- El sector logístico se presenta como uno de los menos afectados por la pandemia a causa del crecimiento acelerado registrado del e-commerce

A medida que avanza la desescalada, los niveles de actividad inmobiliaria repuntan considerablemente, incluso en algunos sectores apuntan a una cierta normalidad y semejanza al escenario pre-covid 19. A pesar de que esta situación vaya a tener consecuencias negativas en la economía, en el mercado laboral y en el sector inmobiliario, durante el mes de mayo ya se ha empezado a apreciar un incremento de actividad considerable, coincidiendo con las últimas fases de la desescalada, según el último informe de BNP Paribas Real Estate.

Los sectores que se han mostrado más dinámicos desde el punto de vista de la inversión durante el segundo trimestre han sido el mercado logístico y el residencial en alquiler. En este sentido estamos viendo cómo la tipología de fondos más adversos al riesgo, como aseguradoras o inversores core y core + están apostando fuertemente por estos dos sectores.

Destaca también la actividad registrada en Retail, centrada sobre todo en la tipología de supermercados, hipermercados y medianas comerciales. Se observa cómo dentro de este segmento, las condiciones de financiación sobre operaciones relacionadas con el sector alimenticio son más favorables.

Situación del sector de Oficinas

El sector de oficinas volvió a ser el gran protagonista dentro del mercado inmobiliario en 2019. Tras un periodo de claro predominio del sector de Retail, los inversores han apostado claramente por las oficinas en España. El año 2019 cerró con un volumen de inversión récord histórico de 4.600 millones de euros, representado el 36% del total de volumen y durante el primer semestre del 2020 ha alcanzado una cuota de mercado del 35%, sobre un volumen total de 4.200 millones de euros.

Si se analiza dónde se han realizado las inversiones en los últimos años, se observa cómo, principalmente, Madrid ha sido el mercado más demandado, aglutinando el 66% de las inversiones de media anual desde el año 2007. El año 2019 Barcelona registró sus niveles más elevados de inversión de la serie histórica, con casi 1.400 millones de euros. Después de un primer trimestre con unos niveles de inversión elevados, en línea con el año 2019, en el segundo trimestre de 2020 se ha observado una caída considerable de actividad, registrándose un descenso de inversión de un 46,5% en el primer semestre de 2020.

A pesar de este descenso de actividad, se observa cómo los principales fondos de inversión confían en la pronta recuperación del mercado, como demuestran las recientes adquisiciones de proyectos de oficinas con superficies vacantes en Madrid y Barcelona. En el mercado de ocupación, después de cerrar un año 2019 en máximos niveles de actividad, la contratación de espacios de oficinas registrada en el primer semestre del 2020 se ha reducido significativamente, tras la llegada del Covid-19.

Mercado de Retail – Supervivencia de los más ágiles

El sector del retail, que ya venía mostrando síntomas de flaqueza durante los últimos periodos, se enfrenta a un escenario de mayor incertidumbre tras la llegada de la Covid-19. El cierre temporal de las tiendas durante los meses de confinamiento, el incremento del comercio online, el descenso del turismo y la fuerte crisis económica a la que nos enfrentamos está repercutiendo directamente en el mercado del retail. Los sectores que se están viendo más perjudicados por esa situación son textil-moda, los grandes almacenes, hostelería y restauración.

Estamos asistiendo a reducción en el número de tiendas de cadenas minoristas y por consiguiente del número de empleados. Desde el punto de vista empresarial, el legado de esta crisis para el comercio minorista puede ser el cierre en el debate sobre omnicanalidad como la estructura óptima para la venta minorista. Queda claro que aquellos operadores sin presencia digital se muestran menos ágiles para dar respuesta al cierre de los establecimientos físicos.

Con respecto a las rentas, muchas han sido las medidas acordadas entre propiedad-inquilino, que, con carácter puntual, han modificado el pago regular de las rentas, buscando así adaptarse al difícil entorno que han vivido numerosos comercios por la falta de facturación. Es más probable observar reducciones de rentas en activos que se encuentren en ubicaciones secundarias, mientras que aquellos más prime se mantendrán estables, ampliando así los niveles de rentas entre activos de primer nivel y aquellos menos prime. Así, la tendencia hacia los flagships será más acentuada, por lo que ubicaciones secundarias sufrirán mayores desocupaciones.

El comercio electrónico ha mostrado un comportamiento ostensiblemente mejor que el comercio físico, y es probable que mantenga gran parte de la cuota de mercado que ha obtenido por las restricciones de movimiento durante el estado de alarma. No obstante, el impacto ha sido diferente dependiendo del sector de actividad, beneficiándose sectores como el audiovisual (Netflix, Amazon Prime, etc), equipo de gimnasio o de jardinería, mientras que se han visto enormemente perjudicados algunos como las agencias de viaje u ocio.

Evolución del mercado de Inversión

Tras haber alcanzado un volumen de inversión cercano a los 1.940 millones de euros en 2019, el volumen alcanzado el primer semestre de 2020 ha sumado 851 millones de euros, cifra muy pareja a la registrada en el mismo semestre del año anterior. A pesar del parón de actividad vivido, se han realizado varias operaciones durante el estado de alarma.

Las operaciones más destacadas del primer semestre del 2020 han sido la venta del centro comercial Intu Asturias a un fondo alemán por un volumen aproximado de 290 millones de euros y varias adquisiciones de carteras de hipermercados y supermercados de alimentación a fondos

de inversión internacionales. A pesar de que la actual crisis del coronavirus ha golpeado de lleno al mercado del retail, debido al cierre de tiendas físicas durante los últimos meses y un impacto negativo en los bolsillos de las familias, la actividad inversora se ha mantenido en niveles de 2019.

Analizando la tipología de activo dentro del retail que tendrá más peso dentro de la inversión, se observa cómo actualmente hay un interés muy elevado por los supermercados, con diversos procesos de ventas de carteras de con cierres previstos antes del cierre del ejercicio 2020, según el último informe de BNP Paribas Real Estate.

Además, hay operaciones en curso de venta de distintos centros comerciales con un volumen considerable. Dentro de la tipología de locales calle (High Street), la actividad será mucho menor, sobre todo en los ejes prime. Generalmente, los propietarios de esta tipología de producto pueden aguantar más una situación de corrección del mercado, debido a que disponen de una capacidad financiera elevada y no tiene la necesidad de vender en un momento del mercado como el actual. Sí que podrían verse operaciones de sale&leaseback por parte de propietarios

El e-commerce impulsa la contratación de superficies logísticas

El sector logístico se presenta como uno de los menos afectados por la pandemia. Causado principalmente por el e-commerce, y es que el confinamiento ha supuesto el cambio de los hábitos de consumo de gran parte de la población española. Tal es el incremento de las compras online en España, que el volumen de facturación llegó a crecer un 77% durante la tercera semana de abril.

La pandemia ha acelerado la penetración del comercio electrónico, que requerirá de una inversión mayor de lo que se esperaba antes de la pandemia en los desarrollos logísticos. Muestra de ello es el proyecto Madrid Gate, en el que Goodman reformará la antigua fábrica Iveco- Pegaso para transformarla en un centro de última generación con 38.000 m² destinados a una plataforma de cross-dock y 50.000 m² de logística tradicional, según el último informe de BNP Paribas Real Estate.

En algunos casos hemos asistido incluso al desbordamiento de algunas empresas, que se han visto en la obligación de contratar superficies adicionales de manera extraordinaria con el fin de satisfacer la alta demanda. Estos picos de actividad se han dado principalmente en sectores vinculados a la alimentación, bienes de primera necesidad y artículos del hogar.

En la coyuntura actual, es el mercado logístico se postula como uno de los sectores más atractivos y con mayor resiliencia a la pandemia, y es que hay una demanda latente de estas superficies por parte de algunos usuarios que se han visto beneficiados por el Covid-19. La inversión logística en Europa alcanzó 13.900 millones en el primer semestre de 2020, lo que supuso un mínimo ajuste del 3%.

En el caso de España, la inversión alcanzó 437,6 millones de euros en el primer semestre de 2020, un -23% respecto al mismo periodo de 2019. No obstante, teniendo en cuenta las operaciones en curso, es probable que la inversión acumulada a final de año supere los 1.000 millones de euros. La renta prime para Madrid se sitúa en 6,2 €/m²/mes, y la de Barcelona en 6,75 €/m²/mes a fecha de 1 de julio de 2020. Este contexto contribuirá al incremento de los valores capitales en el medio plazo, si bien en 2020 todavía no será palpable este crecimiento.

Descenso en el número de compraventa de viviendas

La demanda extranjera, que el último trimestre de 2019 llegó a representar el 12,7% del total según el Colegio de Registradores de la Propiedad, se verá afectada por la prohibición de los desplazamientos físicos, algo que podría repercutir puntualmente sobre las viviendas que son susceptibles de compra por este colectivo, como son las segundas residencias en zonas costeras o las viviendas de lujo. Así, la demanda nacional cobrará mayor protagonismo durante este ejercicio.

Dependiendo de los ritmos de venta de las promociones, la localización de los activos, así como de las necesidades económicas de los propietarios, no será de extrañar presenciar rebajas en el precio final de algunas viviendas, aunque la evolución general de los precios es que tiendan hacia la estabilización, deteniendo la tendencia alcista que venían mostrando los pasados ejercicios (+3% en 2019), pero sin sufrir descensos significativos en el precio final.

Las rentas de alquiler han visto cortada la tendencia alcista que habían estado mostrando los meses anteriores a la pandemia. En el caso de la ciudad de Madrid, ha variado un -3% respecto a agosto de 2019, mientras que en Barcelona y Palma de Mallorca lo han hecho un -3,9% y -0,5% respectivamente. Sin embargo, ciudades como San Sebastián continúan viendo incrementos en sus niveles de rentas, creciendo un 10,7% respecto a agosto de 2019

El sector residencial se perfila como uno de los sectores impulsores de la recuperación post-pandemia, canalizando un importante volumen de inversión. Ya en 2019, la inversión se incrementó considerablemente, hasta situarse en 1.912 millones de euros (+206% vs 2017). El mercado residencial en alquiler, PRS (Private Rented Sector), está ganando protagonismo, atrayendo a numerosos inversores institucionales (fondos o aseguradoras principalmente) que se están viendo atraídos por las rentabilidades de un sector relativamente seguro y con todavía gran potencial, y es que en España solo en 23% de la población vive en régimen de alquiler, por el 34% de la media europea. Desde que empezó la crisis del coronavirus, el sector residencial, seguido del logístico, han sido los que se han mantenido más activos habiéndose realizado varias operaciones.

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: Promoción, Transacción, Consultoría, Valoración, Property Management e Investment Management.

Con 5.400 empleados BNP Paribas Real Estate apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades en sus proyectos gracias a su experiencia local en 32 países (con oficinas propias y a través de su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate, como parte del grupo BNP Paribas, generó unos ingresos de 1.010 millones de euros en 2019.

Síguenos en:



Para más información

Albert Bisellach: Tel -9346702 32 - albert.bisellach@interprofit.es

Ana Ramos: Tel -914 54 99 41 - ana.amos@bnpparibas.com