



AT A GLANCE T3 2021

MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

LA INVERSIÓN ALCANZA VELOCIDAD DE CRUCERO EN EL PERIODO ESTIVAL

La actividad inversora registrada en tercer trimestre del año vuelve a niveles pre-pandemia. Los principales fondos de inversión tienen al inmobiliario español en el punto de mira.

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA RECUPERARÁ LOS NIVELES PRE-PANDEMIA EN 2022.

Según las últimas previsiones del Banco de España, la economía española continúa recuperando el terreno perdido en 2020 a causa de la pandemia. En el tercer trimestre de 2021 se prevé un crecimiento del PIB del 2,7%, gracias a la buena evolución del empleo, del consumo de los hogares y de la inversión empresarial y en vivienda.

La previsiones para el conjunto del año 2021 son de un crecimiento del PIB del 6,3%, mientras que para el año 2022 se sitúan en el 5,9%.

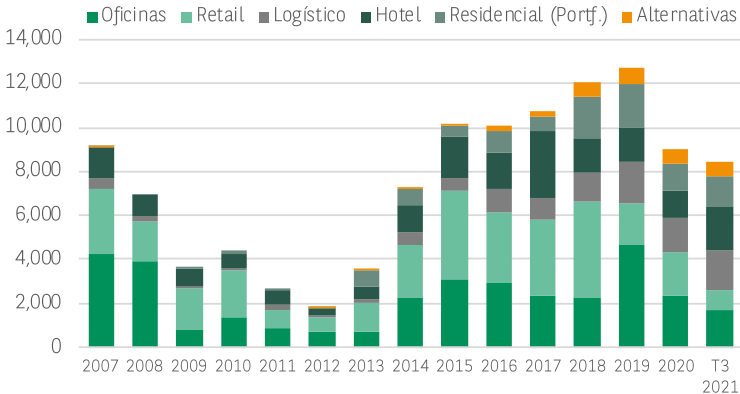
Respecto a la situación del mercado laboral, la evolución del empleo ha mantenido una mejora progresiva en los últimos meses. En este sentido, el Banco de España prevé que la tasa de desempleo se sitúe en el 15,1% en 2021, descienda hasta el 14,3% en 2022 y en el 13,3% en 2023. Los sectores y actividades que más han sufrido la pandemia de COVID-19, como la hostelería, son los que mejor evolución experimentarán.



3.413 M€

INVERSIÓN
T3 - 2021

Evolución del volumen de inversión directa en inmobiliario



MEJOR TRIMESTRE DE LO QUE LLEVAMOS DE 2021

La actividad en sector inmobiliario está volviendo a niveles pre-pandemia. El hecho de que aquellos sectores más impactados por la pandemia, (hoteles, oficinas y retail) estén retornando paulatinamente sus niveles de actividad y muestren unas perspectivas más positivas, junto con el buen momento de la demanda de aquellos sectores donde el impacto de la pandemia fue más liviano, está generando una apetito inversor muy elevado.

Si además, se tienen en cuenta las previsiones de crecimiento de la economía española para los próximos dos años, el capital existente en los mercados y las alternativas menos rentables que ofrecen otros productos financieros, nos encontramos en un momento de actividad inversora similar al registrado en el año 2019.

El volumen de inversión directa realizada

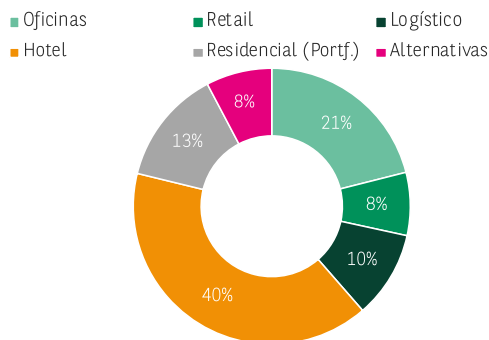
en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos entre los meses de junio y septiembre se ha situado en 3.413 millones de euros. Esta cifra supone un incremento del 15,4% respecto al trimestre anterior y un 71,1% más que el mismo trimestre del 2020.

En el acumulado del año, la inversión se alza hasta los 8.371 millones de euros hasta el 1 de octubre del año 2021, lo que supone un incremento del 33% respecto al mismo periodo de 2020 y teniendo en cuenta que hasta el mes de marzo de 2020 la actividad fue muy elevada.

Si excluimos el volumen registrado en el mercado residencial en alquiler, la inversión se sitúa 7.025 millones de euros en *Commercial Real Estate* (CRE) hasta el uno de octubre, lo que supone un incremento anual del 30,5%.

AT A GLANCE T3 2021

Inversión por tipo de activo T3 2021



1.372 M€

HOTEL



718 M€

OFICINAS



460 M€

RESIDENCIAL

EL SECTOR DE LOS HOTELES AGLUTINA EL 40% DEL VOLUMEN DE INVERSIÓN TRIMESTRAL

La incertidumbre generada en uno de los mercados más impactados por la pandemia, provocó que la actividad inversora en hoteles se resintiera en el periodo 2020. Esta situación provocó a su vez que muchas fondos de inversión pusieran el foco en este sector de cara a sus inversiones del 2021, consientes de la necesidad de venta por parte de propietarios y la recuperación del sector a corto-medio plazo.

En **sector hotelero** ha sumado el 40% del volumen de inversión contabilizado en el tercer trimestre del año, con 1.372 millones de euros. Dentro de la actividad registrada, destaca la adquisición por parte de Brookfield de la cartera de hoteles Selenta por un importe de 440 millones de euros, la adquisición del Gran Hotel Calderón, en Barcelona por un importe aproximado de 125,5 millones de euros y la venta también en Barcelona del hotel Hesperia por un importe similar. En Madrid, la operación más destacada del trimestre ha sido la compra por parte de inversor mejicano del hotel Bless por un importe de 115 millones de euros aproximadamente. Otras ubicaciones como las islas baleares y las canarias están siendo muy atractivas para los inversores, habiéndose firmado diversas operaciones.

El volumen de inversión anual acumulado hasta alcanza lo 1.945 millones de euros hasta el 1 de octubre, cifra que representa un incremento del 61% respecto al total del año 2020 y del 21% sobre el año 2019.

La actividad registrada en el **sector de oficinas** se está acelerando notablemente durante los últimos meses. El mayor dinamismo de la demanda, derivado de que las organizaciones tienen una visión más precisa de cuáles son necesidades de superficie, está generando un aumento de la contratación. El volumen de inversión del tercer trimestre se sitúa en los 718 millones de euros, mientras que en el agregado del año, se alza has 1.681 millones de euros, un 13% menos que el mismo periodo de 2020. Barcelona y su corona metropolitana está con-

centrado gran parte de la inversión, concretamente el 74% del total del volumen total nacional. Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido la compra del portfolio de edificios alquilados a la Generalidad de Cataluña por un volumen aproximado de 281 millones de euros, por parte del fondo KanAm, la adquisición de un inmueble ubicado en el paseo de la Castellana, 42, en pleno centro del distrito de negocios madrileño, por un importe de 54.6 millones de euros y la reciente venta por parte de Colonial de un edificio en Sant Cugat, Barcelona por un volumen aproximado de 27,2 millones de euros.

El **sector residencial** continúa en el punto de mira de los inversores y la actividad registrada en el tercer trimestre del año ha sido muy elevada. El volumen de inversión del tercer trimestre se ha situado en los 460 millones de euros, mientras que el acumulado del año alcanza 1.346 millones de euros, un 7% por encima que el volumen registrado en todo el año 2020. La modalidad BTR (*Build to Rent*) está siendo la tipología de activo más demandada por los inversores actualmente. Inversores institucionales internacionales como Aberdeen, AEW o Patrizia, entre otros, están protagonizando gran parte de las transacciones. Las operaciones recientes más destacadas han sido la venta de un proyecto BTR de 455 viviendas en Méndez Álvaro (Madrid) o la compra por parte de Aberdeen de dos proyectos BTR en Madrid, compuestos por 150 unidades, por un volumen aproximado de 55 millones de euros. Destaca también en Valencia la venta por parte de Metrovaces a AEW de un BTR de 216 viviendas por un importe de 50 millones de euros. Además de Madrid, Barcelona y los municipios de sus coronas metropolitanas, ubicaciones como Valencia, Sevilla, Bilbao o Málaga están siendo analizados por los inversores para futuras inversiones.

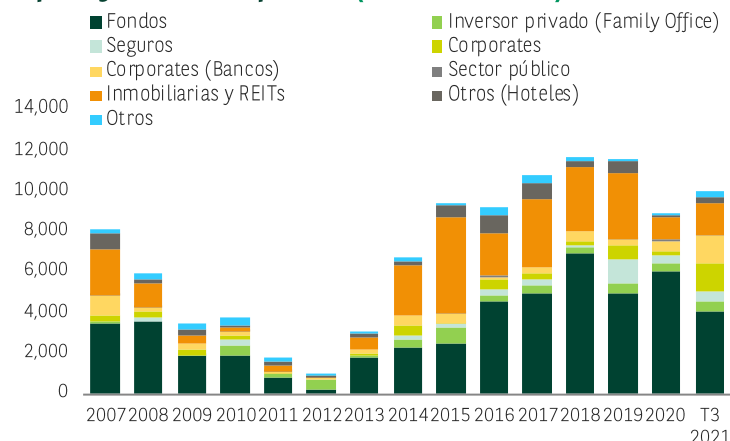
A falta de las operaciones que firmen en el último trimestre del año, el **mercado de la logística** ha batido el récord de inversión del año 2019. Actualmente, es la tipología

de activo dentro del inmobiliario más codiciada por los inversores. Entre los meses de julio y septiembre se han cerrado operaciones de inversión por un volumen de 348 millones de euros, mientras que la cifra acumulada del año se alza hasta los 1.805 millones de euros, un 17% más que todo el año 2020 y prácticamente iguala los registros del año 2019, periodo más dinámico de la serie histórica hasta la fecha. El elevado número de procesos de venta abiertos, algunos de ellos de volúmenes considerables, nos hacen estimar un volumen de inversión en el total del año 2021 la cifra total de inversión podría superar los 2.500 millones de euros. Destacan en el último trimestre la compra de un portfolio europeo por parte de Swiss Life AM con varios activos en España por un volumen aproximado de 36 millones de euros y la venta de UBS a Savills IM de dos activos logísticos ubicados en Leganés, por un volumen de 51,6 millones de euros.

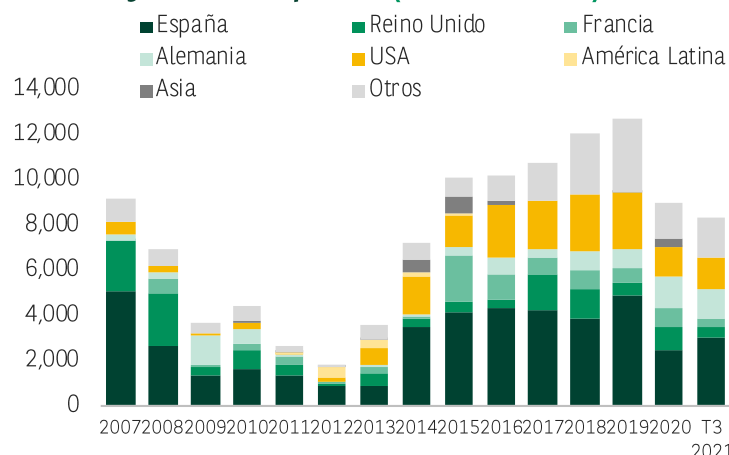
La actividad registrada en el **sector del retail** en los últimos meses no ha sido muy elevada, registrándose un volumen de inversión de 252 millones en el tercer trimestre del año. Dentro de este sector, las operaciones de mayor volumen se continúan firmando en la tipología de puntos de venta de alimentación, donde destaca la compra por parte de un fondo israelí de 27 supermercados Mercadona, por un importe cercano a los 100 millones de euros o la reciente adquisición de Realty de 7 hipermercados Carrefour por un volumen de 93 millones de euros. Dentro de la tipología de los locales comerciales (*High Street*), la operación más destacada ha sido la compra de Goya, 15, en Madrid por un importe de 38,5 millones de euros.

Finalmente, el segmento **inversiones alternativas** ha sumado un total de 263 millones de inversión en el tercer trimestre. Residencias de la tercera edad y estudiantes acaparan gran parte de las miradas de los compradores dentro de este sector, destacando la presencia de inversores belgas y franceses especializados.

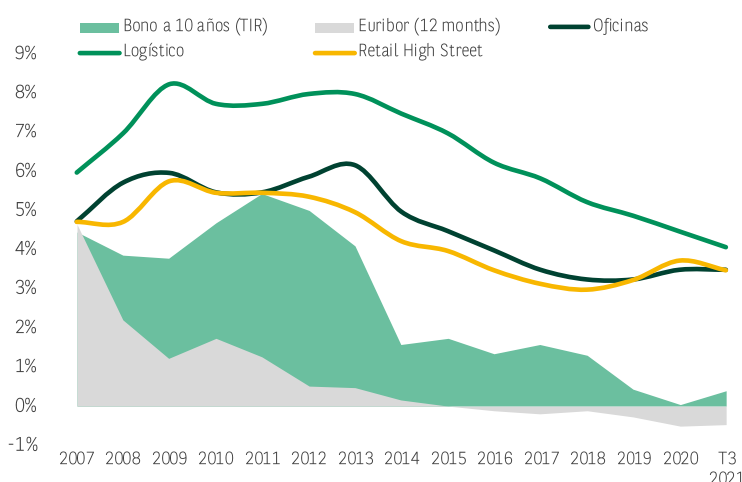
Tipología del comprador (Millones de €)



Origen del comprador (Millones de €)



Rentabilidades Prime vs bono español a 10 años &

YIELD PRIME
OFICINAS

3,50%

YIELD PRIME
RETAIL CALLE

4,10%

YIELD PRIME
LOGÍSTICO

TIPOLOGÍA Y ORIGEN DE INVERSOR

Si se analiza el tipo de inversor, se observa cómo los **fondos institucionales de inversión** continúan dominando el mercado, representando más del 52% del volumen contabilizado en el tercer trimestre del año. Durante los últimos meses, destaca la levada actividad realizada por entidades financieras que están incrementando notablemente su exposición al sector inmobiliario, protagonizando algunas de las operaciones más destacadas de lo que llevamos de 2021.

Si se analiza el **origen de los inversores**, se observa cómo durante el tercer trimestre del año el inversor local posee una cuota de mercado muy elevada, debido principalmente las adquisiciones de gran volumen realizadas por la entidad financiera Bankinter, las SOCIMIs y los inversores privados o *Family Office*. Además, fondos de inversión americanos, alemanes y franceses continúan protagonizando importantes operaciones en España, con una cuota de mercado superior a la registrada por los inversores británicos y nórdicos en 2021.

Inversor Privado (Family Office). Dentro del mercado de inversión existe un nicho de mercado que está cada vez más presente en operaciones de inversión. Hasta el 1 de octubre

han protagonizado operaciones de inversión por un volumen aproximado de 600 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 50% sobre la inversión registrada en 2020 por este perfil de inversor.

Por volúmenes de inversión, estas se mueven generalmente entre los 2 y los 20 millones de euros, con excepciones que pueden llegar en algunos casos a los 100 millones de euros o por encima.

El 32% de las operaciones hasta la fecha ha sido en inmuebles de oficinas, generalmente alguna planta en ubicaciones céntricas de las ciudades más consolidadas. Un ejemplo de este tipo de operación es la reciente venta de una planta de 2.339 m² de oficinas en el barrio de Chamberí a un inversor privado. Los locales comerciales también es una tipología de activo muy demandada por estos inversores, aglutinando el 24% de las operaciones. El sector hotelero ha protagonizado el 22% de las operaciones, siendo en este mercado donde se han firmado las operaciones de mayor volumen. Finalmente destacar también el sector residencial en alquiler que ha concentrado el 16% de las operaciones registradas en 2021.

RENTABILIDAD

La elevada actividad y presión por parte de los inversores, a los que cada vez les queda menos tiempo para materializar las inversiones previstas para el global del año 2021, está comprimiendo las rentabilidades prime en algunos sectores y mercados. El sector de la logística es un claro ejemplo, donde las rentabilidades siguen ajustándose, hasta situarse en el 4,1% a cierre del tercer trimestre. La escasez de producto Prime en oficinas, está presionando las rentabilidades de áreas alternativas al CBD, como en 22@, Barcelona o Méndez Álvaro, Madrid, donde las rentabilidades se aproximan a niveles prime. En la tipología retail- locales calle (*High Street*) las rentabilidades Prime se mantienen en niveles de 3,5% en ubicaciones como Madrid y Barcelona.

Principales operaciones de inversión del T3 2021

GRAN HOTEL CALDERÓN

Barcelona

Uso: Hotel

Comprador: LaSalle

Superficie: 255 habitaciones

Volumen: 125,5 millones de euros

**HOTEL HESPERIA PRESIDENTE**

Barcelona

Uso: Hotel

Comprador: Familia Grifols

Superficie: 156 habitaciones

Volumen: 125 millones de euros

**BTR MÉNDEZ ALVARO**

Méndez Álvaro (Madrid)

Uso: Residencial

Comprador: Greystar

Superficie: 455 viviendas

Volumen: 120 millones de euros aprox.

**PORTFOLIO PENTAGON**

Barcelona

Uso: Oficinas

Comprador: KanAm

Superficie: 50.218 m² (5 edificios)

Volumen: 281 millones de euros

**HOTEL BLESS**

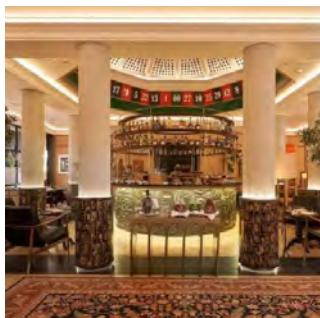
Madrid

Uso: Hotel

Comprador: RLH Properties

Superficie: 11 habitaciones

Volumen: 115 millones de euros

**PORTFOLIO MERCADONA**

Varias

Uso: Retail (Supermercados)

Comprador: MDSR

Superficie: 27 centros

Volumen: 100 millones de euros

**PORTFOLIO CARREFOUR**

Varias

Uso: Retail (Hipermercados)

Comprador: Realty Income

Superficie: 7 centros

Volumen: 93 millones de euros

**CASTELLANA 42**

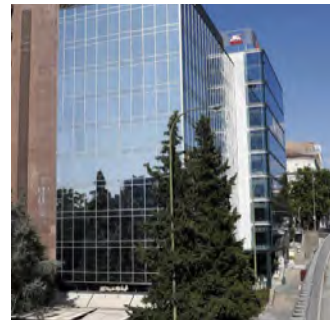
Paseo de la Castellana 42 (Madrid)

Uso: Oficinas

Comprador: Banca March

Superficie: 4.500 m²

Volumen: 55 millones de euros

**XPO & CADYSSA DOUGLAS**

Leganés (Madrid)

Uso: Logístico

Comprador: Savills IM

Superficie: 34.969 m²

Volumen: 51,6 millones de euros

**RESIDENCIAS 3ª EDAD**

Vallecas y Vicálvaro (Madrid)

Uso: Alternativo / residencias

Comprador: Confinimmo

Superficie: 437 camas

Volumen: 34 millones de euros





**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com

CAPITAL MARKETS



BENJAMIN GOMEZ
DIRECTOR NACIONAL
CAPITAL MARKETS

T (+34) 933 012 010

M (+34) 686 881 337

benjamin.gomez@bnpparibas.com



FRANCISCO LÓPEZ RAMÓN
DIRECTOR NACIONAL LIVING
& OFICINA CATALUÑA

T (+34) 933 012 010

M (+34) 618 158 141

francisco.lopezramon@bnpparibas.com



FERNANDO SAURAS
DIRECTOR NACIONAL INVERSIÓN
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 606 006 608

fernando.sauras@realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world