



AT A GLANCE T1 2022

MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

EL AÑO 2022 MARCARÁ UN RÉCORD EN EL VOLUMEN DE INVERSIÓN

La actividad inversora en el sector inmobiliario en España vuelve a máximos niveles de actividad. El elevado capital existente y el incremento de la oferta alzarán al año 2022 a máximos históricos.

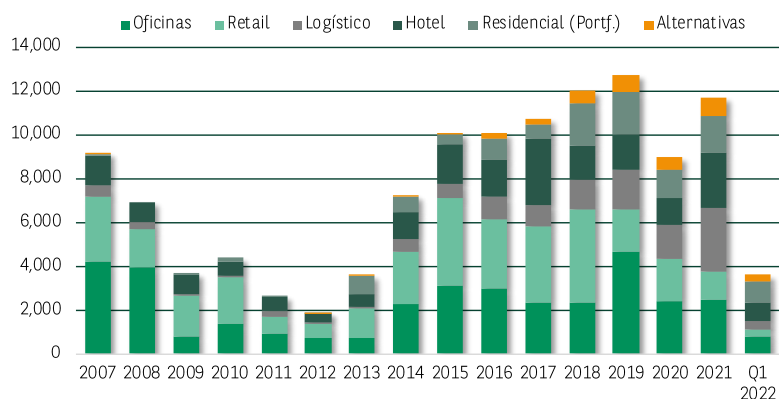
EL INCREMENTO DE LA INFLACIÓN REBAJA LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DE PIB PARA 2022

La expansión definitiva de la economía española se ha visto de nuevo frenada, tras los conflictos bélicos en el este de Europa y el incremento significativo de la inflación.

Según el Banco de España y teniendo en cuenta las incertidumbres existentes, la previsión de crecimiento de PIB para el año 2022 se rebaja hasta el 4,5% y en la misma proporción modera el PIB previsto para el año 2023 al 2,9%.

Respecto al mercado laboral, la afiliación registrada en los últimos meses sorprendió al alza, según los datos de BBVA Research. El aumento del número de cotizantes a la Seguridad Social superó las expectativas, aumentando un 1,2% en el primer trimestre del año. Todos los sectores de actividad contribuyeron a la creación de empleo, destacando sobre todo la construcción y el sector servicios.

Evolución del volumen de inversión directa en inmobiliario



EL 2022 MARCARÁ UN RÉCORD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Definitivamente, la actividad en el sector inmobiliario en España ha retornado a los niveles de máxima actividad, del año 2019, desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria.

Los elevados volúmenes de inversión contabilizados en el comienzo del año, el gran volumen de operaciones que actualmente están en fase de negociación y el apetito de los inversores por sector, nos hacen pronosticar al año 2022 como el periodo que mayor inversión registrará de la serie histórica, pudiéndose situar en el entorno de los 15 mil millones de euros.

En un contexto de incertidumbre actual, provocado por el incremento de los costes y la inflación, el sector inmobiliario se posiciona como un valor refugio para los inversores, sobre todo en activos estabilizados, respaldados por los fundamentales del mercado.

Los inversores han aumentado su asignación al sector inmobiliario en busca de valor y de rendimientos superiores, en relación con otras clases de activos y la elevada volatilidad de la renta variable. La inflación ha sido persistente en los últimos meses, y los recientes acontecimientos geopolíticos podrían mantenerla elevada durante un periodo más largo.

El volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos en el primer trimestre del año se ha situado en 3.680 millones de euros. El periodo del año 2022 se posiciona como el segundo mejor trimestre de los últimos 3 años (T1 2019—T1 2022) y el cuarto de mayor volumen de toda la serie histórica, con un incremento anual del 83,4% (vs T1 2021) y del 10,5% trimestral (vs T4 2021).

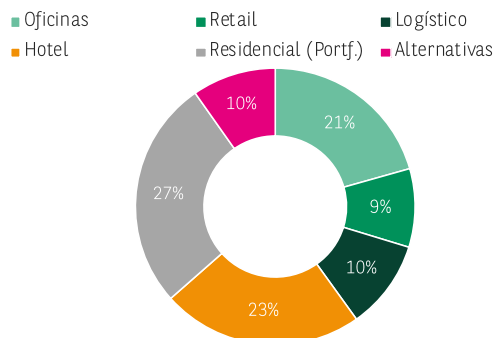


3.680 M€

INVERSIÓN
T1 - 2022

AT A GLANCE T1 2022

Inversión por tipo de activo T1 2022



980 M€

RESIDENCIAL



850 M€

HOTELES



781 M€

OFICINAS

EL SECTOR LIVING Y LAS OFICINAS LIDERAN LA INVERSIÓN EN EL PRIMER TRIMESTRE

Transcurridos dos años justos desde la llegada de la pandemia, ya se puede analizar la evolución del sector inmobiliario y observar cuales están siendo los sectores más dinámicos que están canalizando gran parte de la inversión registrada.

Desde el 1 de abril de 2020 hasta el 1 de abril de 2022 se han realizado operaciones de inversión por un volumen aproximado de 21.017 millones de euros. El sector de la **logística** ha sido el que más capital invertido ha concentrado, con el 22% del total en el periodo mencionado (T2 2020—T1 2022).

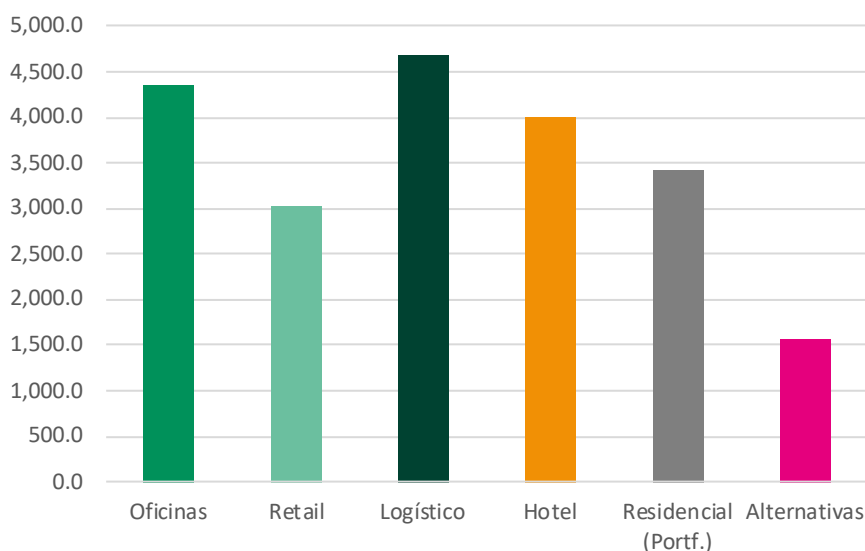
trimestral se debe, en gran medida, al cierre de dos operaciones de gran volumen. Destaca por volumen la adquisición de 1.500 viviendas BTR ubicadas en Barcelona y alrededores, por un volumen aproximado de 600 millones de euros, además de la compra por parte de Allianz de una cartera de 250 viviendas en alquiler ubicadas en la zona norte del paseo de la Castellana, en Madrid.

Si se analiza la inversión residencial en función de las ubicaciones, se observa cómo Madrid y su corona metropolitana concentran el 54% de las operaciones registradas en este periodo. El resto de inversiones se

mira de los inversores institucionales y hoteleros, *Socimis* y patrimonios privados. Después de un año 2021 donde se observó un equilibrio entre destinos urbanos y vacacionales, en el primer trimestre del año han predominado los destinos vacacionales, representando el 62% de las operaciones, principalmente en Andalucía, Baleares y las Islas Canarias. Dentro de los destinos urbanos, los mercados más dinámicos han sido Madrid, Barcelona y Valencia. Las operaciones más relevantes han sido la venta del portfolio Ayre Hoteles, la compra del hotel 7Pines en Ibiza por un volumen de 130 millones de euros y la venta del hotel Hard Rock Madrid, por un importe de 65 millones de euros.

El sector de las **oficinas** confirma la progresión atisbada en 2021 y ha cerrado un primer trimestre de año con un volumen de inversión similares a los registrados antes de la pandemia, con un total de 781 millones de euros invertidos. Destaca el incremento de actividad registrado en Madrid, que ha totalizado en 57% de las operaciones, sumando el 48% del volumen registrado. Las operaciones más destacadas han sido la venta de Áncora 40 (€60m), la adquisición de Goya 36 por parte de un inversor privado o la reciente compra por parte de InmoCaixa de Condes de Venadito, 1 por un volumen aproximado de 85 millones de euros. El mercado de oficinas catalán continúa siendo muy atractivo para los inversores, totalizando 178 millones de euros en el primer trimestre, representado la zona del 22@ el 75% de la inversión. La operación más relevante, por volumen, ha sido la compra por parte del fondo Australiano Macquarie de un edificio ubicado en la calle Pallars 193 por un importe de 70 millones de euros. Destaca también la elevada actividad registrada en la ciudad de Bilbao en los últimos meses, con la venta de Torre Vizcaya. Teniendo en cuenta las operaciones que hay actualmente en el mercado, se prevé que la inversión en oficinas supere los 3.200 millones de euros en el total del año 2022.

INVERSIÓN T2 2020—T1 2022



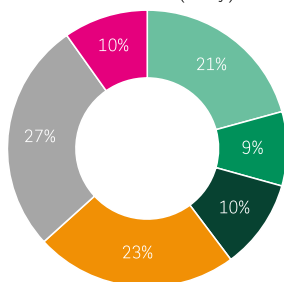
Si se analiza la inversión en el **primer trimestre del 2022**, se observa cómo el segmento de "living" ha canalizado gran parte de la inversión registrada (56,2%). Dentro de este segmento se incluye la actividad llevada a cabo en las tipología de activo inmobiliario que disponga de camas, ya sea viviendas, hoteles o residencias de estudiantes y tercera edad.

En este sentido, el **sector residencial** en alquiler ha sumado más inversión, con 980 millones euros, cifra que representa el 60% del volumen registrado en el total del año 2021. Esta cifra tan elevada de inversión

han formalizado principalmente en Barcelona, Valencia y Sevilla.

La actividad inversora registrada en el **sector hotelero** se encuentra en máximos niveles históricos. El volumen de inversión se alza hasta los 850 millones de euros durante los tres primeros meses del año. La progresiva recuperación de la demanda, especialmente en destinos con un elevado carácter vacacional, el fuerte apetito inversor, exceso de liquidez con tipos de interés en mínimos, la alta presión compradora y la existencia de numerosas oportunidades de reposición, colocan al sector hotelero en el punto de

■ Oficinas ■ Retail ■ Logístico
■ Hotel ■ Residencial (Portf.) ■ Alternativas



380 M€

LOGÍSTICO



354 M€

ALTERNATIVOS



335 M€

RETAIL

INCREMENTO DE ACTIVIDAD INVERSORA EN LA TIPOLOGÍA DE CENTROS COMERCIALES

En el sector de la logística, después de un cierre de año vertiginoso, con el cierre de importantes operaciones de gran volumen, como la adquisición del portfolio *Gemstone* (280M€), por parte del fondo nórdico EQT Exeter o la compra del portfolio de tres plataformas de Amazon por un volumen próximo a los 100 millones de euros, por parte de Savills IM, la actividad ha continuado su curso. La inversión registrada en el primer trimestre del año se alza hasta los 380 millones de euros, cifra que representa un incremento del 44% respecto al primer trimestre del año pasado. A día de hoy, la logística se ha consolidado como una tipología de activo estratégico par los inversores, respaldada en unos fundamentales sólidos de mercado, donde el comercio electrónico sigue siendo el principal motor de la demanda. A día de hoy, es un sector en el que se han incorporado multitud de "nuevos inversores", fondos de inversión institucionales que tradicionalmente no tenían puesto el foco en la logística. Para el resto del año se anticipa una compresión de las rentabilidades más moderada que la vivida en los últimos meses, debido a que ya se ha consumido la mayor parte del diferencial existente

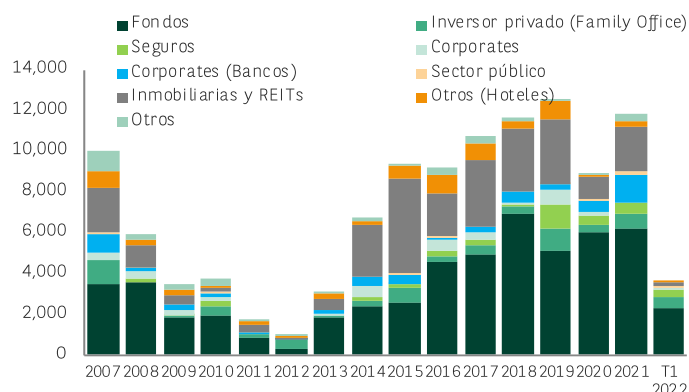
con los bonos y las rentabilidades del resto de países europeos.

Dentro de la tipología de activos alternativos, se han firmado distintas operaciones en el primer trimestre por un volumen de 345 millones de euros, un 97% más que el mismo periodo del año 2021. Como viene siendo habitual dentro de este segmento, el grueso de las operaciones son transacciones de residencias de estudiantes y residencias de la tercera edad. Dentro de estas tipologías, se han registrado diversas operaciones en ubicaciones como Salamanca y Granada, en residencias de estudiantes, mientras que Madrid, Coruña, Valencia y Torrejón de Ardoz han sido las ubicaciones más demandadas para los inversores de residencias de la tercera edad. No obstante, en los últimos tres meses ha destacado, por volumen, la compra por parte del fondo estadounidense WP Carey de una cartera de 26 tanatorios por un volumen de 130 millones de euros. Destaca también la actividad registrada dentro de edificios "Co-living", con operaciones registradas en Madrid y Valencia.

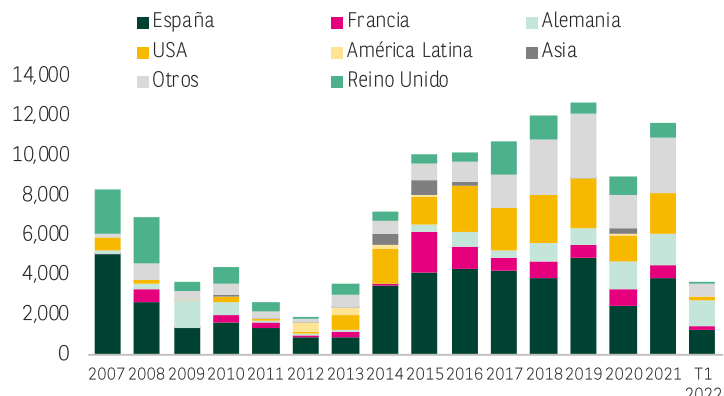
La mejora de las afluencias y ventas registradas en los últimos meses, tanto en los centros comerciales como en las tiendas físicas se está repercutiendo en un incremento de actividad en el sector del retail. La inversión registrada en el periodo analizado asciende a 335 millones de euros, un 4% más que el T1 del 2021. La operación más destacada de lo que llevamos de año ha sido la venta del centro comercial y parque de medianas Torrecárdenas a un fondo de inversión sudafricano por un volumen aproximado de 172 millones de euros, por parte de Bogaris. Dentro de la tipología de High Street o locales a pie de calle, se han registrado varias operaciones en ubicaciones como Madrid, Valencia o Pamplona. Destaca que en todas ellas, el inversor ha sido un patrimonio privado, con volúmenes que oscilan entre los 25 millones de euros, volumen de la operación del local que ocupa Micheal Kors en Serrano 32 (Madrid), hasta volúmenes en el entorno de los 2 millones de euros. Finalmente, destacar la reciente transacción del parque de medianas Bahía Real en Cantabria, inaugurado en el mes de diciembre del año 2020, por un volumen de 60 millones de euros.



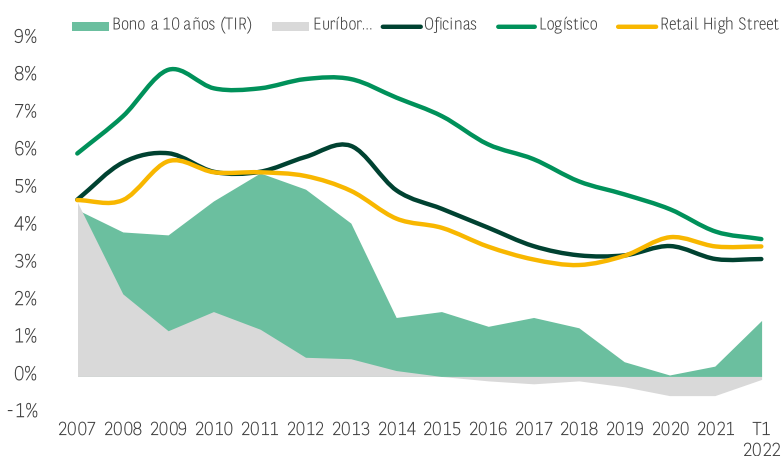
Tipología del comprador (Millones de €)



Origen del comprador (Millones de €)



Rentabilidades Prime vs bono español a 10 años & euríbor



3,5%

YIELD PRIME
RETAIL (HS)

3,7%

YIELD PRIME
LOGÍSTICO

3,1%

YIELD PRIME
OFICINAS

TIPOLOGÍA Y ORIGEN DE INVERSOR Y PERSPECTIVAS 2022

Si se analiza el tipo de inversor, se observa cómo los **fondos institucionales de inversión** continúan dominando el mercado, representando más de la mitad del volumen contabilizado en el total del primer trimestre del año 2022 con un 62% de cuota. Durante los últimos meses, continúa la elevada actividad realizada por las llamadas "SOCIMIS" o Sociedades anónimas cotizadas de Inversión Inmobiliaria, creadas a partir de aportaciones de capitales privados con la intención de dinamizar el sector inmobiliario.

Si se analiza el **origen de los inversores**, se observa cómo durante el primer trimestre del año el capital proveniente de fondos alemanes, que ha representado el 35% del volumen de inversión trimestral. Dentro de sus inversiones, destaca la confianza depositada en el mercado residencial en alquiler, en hoteles y oficinas, principalmente. La inversión proveniente de capital español o a través de vehículos de inversión o fondos españoles ha sido muy elevada, registrándose un volumen de 1.100 millones de euros. El 50% de la inversión nacional se ha destinado a activos de oficinas en ubicaciones como Madrid, Barcelona, Bilbao o Zaragoza. El resto de inversiones

se han realizado en sectores como hoteles, locales comerciales, logístico, residencial y residencias de la tercera edad. Finalmente, destaca también la confianza del capital americano, fondos de inversión franceses y británicos por el inmobiliario en España, que continúan protagonizando algunas de las operaciones más relevantes del sector.

Las **expectativas para** el resto del año 2022 son muy optimistas, ya que se prevé que los niveles de inversión puedan superar los 15.000 millones de euros en el total del año. Esta cifra prevista supondría un incremento anual del 28% sobre el año 2021 y del 18% sobre el anterior pico de mercado, registrado en el año 2019. El interés de los inversores por el inmobiliario sigue en máximos niveles, y si añadimos que en el presente año hay mucho más producto en venta que en los años anteriores, hay muchas más posibilidades de que se cruce la oferta y la demanda. Es difícil destacar a algún sector en particular, debido a que hay mucho interés y producto en el mercado en la mayoría de ellos, pero se prevé una actividad muy elevada en todos los segmentos del sector "living", oficinas, logístico y retail.

RENTABILIDADES

Durante los últimos tres meses no se han apreciado grandes variaciones en las rentabilidades Prime a excepción del sector de la logística, donde han continuado comprimiéndose, debido a la competencia y presión inversora vivida en gran parte de los procesos de venta. Las rentabilidades Prime en el sector de la logística ha descendido 20 puntos básicos en los últimos meses, hasta situarse en el 3,90% a fecha 1 de abril, habiéndose cerrado operaciones puntualmente en niveles inferiores. En el sector de oficinas, la rentabilidad Prime teórica para las zonas más exclusivas de Madrid y Barcelona se mantiene en niveles de 3,10%. La ausencia de transacciones en las zonas más exclusivas está presionando las rentabilidades en mercados alternativos al CBD, como es el caso de 22@ en Barcelona o la zona de Méndez Álvaro, en Madrid. Finalmente, en el mercado de locales comerciales o high Street, no se aprecian grandes cambios, manteniéndose en niveles de 3,50%.

Principales operaciones de inversión del T1 2022

PORTFOLIO BECORP

Barcelona

Uso: Residencial BTR

Comprador: Patrizia

Superficie: 1.500 viviendas

Volumen: 600 millones de euros



PORTFOLIO TESTA

Castellana Norte (Madrid)

Uso: Residencial

Comprador: Allianz

Superficie: 250 viviendas

Volumen: 185 millones de euros aprox.



C.C. TORRECÁRDENAS

Almería (Andalucía)

Uso: Retail (Centros Comerciales)

Comprador: Lighthouse Properties

Superficie: 40.000 m² + 20.000 m² PC

Volumen: 172 millones de euros aprox.



TORRE VIZCAYA

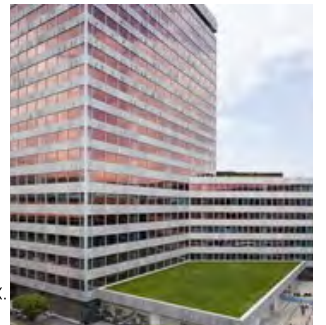
Vizcaya (Bilbao)

Uso: Oficinas

Comprador: Beraunberri

Superficie: 9.542 m²

Volumen: 170 millones de euros aprox.



PORTFOLIO AYRE

España

Uso: Hotel

Comprador: Eurazeo

Superficie: 800 camas

Volumen: 140 millones de euros aprox.



HOTEL 7PINES

Ibiza (Islas Baleares)

Uso: Hotel

Comprador: Engels & Völkers

Superficie: 185 suits

Volumen: 130 millones de euros



PORTFOLIO MEMORA

España

Uso: Alternativos

Comprador: WP Carey

Superficie: 26 tanatorios

Volumen: 130 millones de euros aprox.



OFICINA ELECONOMISTA

Condesa de Venadito 1(Madrid)

Uso: Oficinas

Comprador: InmoCaixa

Superficie: 20.000 m²

Volumen: 85 millones de euros aprox.



MAR 22@

22@ (Barcelona)

Uso: Oficinas

Comprador: Macquarie

Superficie: 13.000 m²

Volumen: 70 millones de euros aprox.



ANCORA 40

Méndez Álvaro (Madrid)

Uso: Oficinas

Comprador: Deka Immobilien

Superficie: 7.000 m²

Volumen: 60 millones de euros aprox.





**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



IGNACIO MENDI CÁMARA
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 990

M (+34) 618 910 996

ignacio.mendi@realestate.bnpparibas

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