

2022

PATRIMONIOS PRIVADOS

JUNIO 2022

INFORME RESEARCH



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

EN POCAS PALABRAS

5,0%

PIB

2021

4,5%

PIB

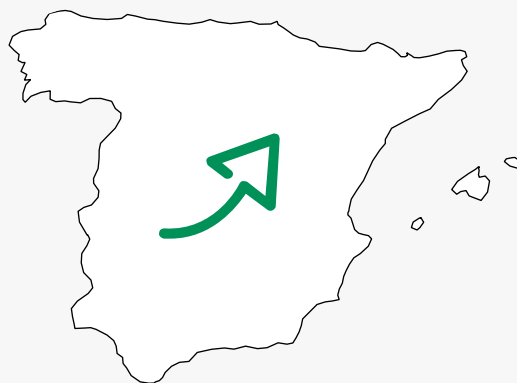
2022

2,9%

PIB

2023

Fuente: Consensus Economics Inc. 2022



MÚLTIPLES CHOQUES GOLPEAN LA ECONOMÍA

Muchos factores están poniendo a prueba la resiliencia de la economía mundial: la respuesta china al aumento de las infecciones por Covid-19; la guerra en Ucrania; el aumento de los precios de las materias primas y el endurecimiento de la política monetaria estadounidense. El significativo efecto de arrastre del crecimiento del año pasado está respaldando las perspectivas para este año.



¿ESTANFLACIÓN A LA VISTA?

El shock inflacionario se está extendiendo, mientras que el crecimiento se enfrenta a amenazas aún mayores. Sin embargo, la economía todavía se encuentra en una fase de recuperación post-Covid con un fuerte impulso, exceso de ahorro, necesidades de inversión y medidas de apoyo fiscal. Esto debería ayudar a aliviar el riesgo de estanflación.



LA INVERSIÓN VUELVE A MÁXIMOS NIVELES

En Europa se invirtieron 63.200 millones de euros durante el primer trimestre de 2022, lo que representa un aumento del +28% en comparación con el primer trimestre de 2021. Este ha sido el segundo mejor resultado para un Q1 desde 2020. Las oficinas (+60%), los hoteles (+33%), y el sector del retail (+26%) mostraron una mejora significativa, así como la logística en menor medida (+10%).



SECTOR LOGÍSTICO EN PLENA EBULLICIÓN

Los fundamentos del mercado son muy fuertes, respaldados por un fuerte crecimiento económico y una demanda impulsada por el crecimiento del comercio electrónico. El interés de los inversores por este sector es muy elevado y todavía se observa una tendencia de compresión de las rentabilidades Prime.



RECUPERACIÓN DEL RETAIL & BUEN COMIENZO DE AÑO DE LAS OFICINAS

A medida que las restricciones se flexibilizan, el sector del retail retorna poco a poco la añorada "normalidad". Gran parte de la actividad inversora continua canalizándose a través de los puntos de venta de alimentación. Continúa la reactivación de la demanda de espacios de oficinas, con buenas cifras registradas en el primer trimestre del año.



RESIDENCIAL, SECTOR ATRACTIVO PARA INVERSORES

El aumento de los precios de la vivienda impulsado por las buenas condiciones financieras, las altas tasas de ahorro y el cambio en la demanda de vivienda. El mercado de alquiler muestra su resiliencia a las restricciones de movilidad internacional y la regulación de los alquileres. El interés de los inversores continúa comprimiendo las rentabilidades.

ÍNDICE

1. INDICADORES MACRO-ECONÓMICOS

2. ANÁLISIS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

3. PATRIMONIOS PRIVADOS

- ¿Quiénes son (Family Office, SOCIMI...)?
- ¿Cómo se organizan?
- ¿Cómo invierten?
- Análisis de la inversión en Real Estate por tipología de activos
- Evolución de los activos en la inversión privada

4. TENDENCIAS

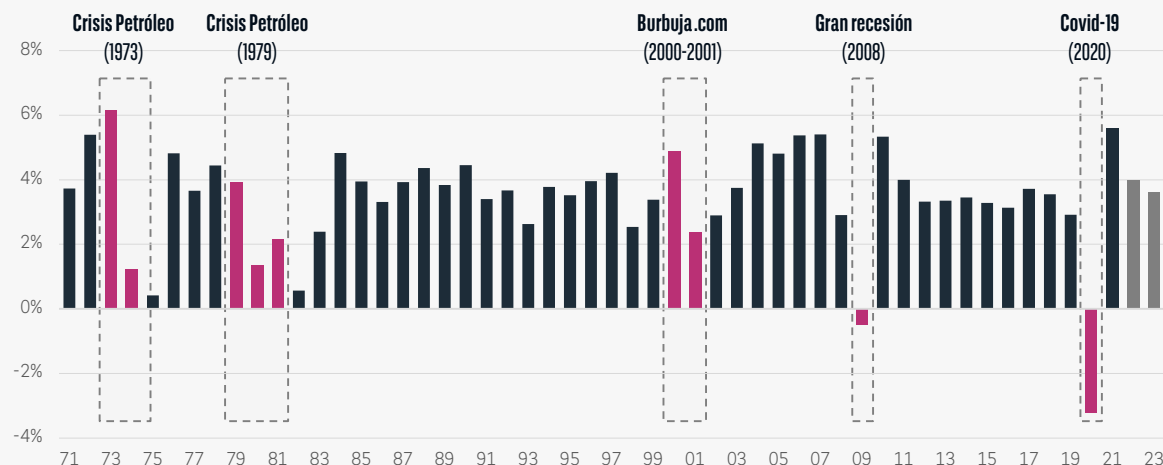
- Tendencias en la inversión privada por tipología de activos
- La importancia de las entidades financieras dentro de la inversión del capital privado

1. Indicadores macro-económicos

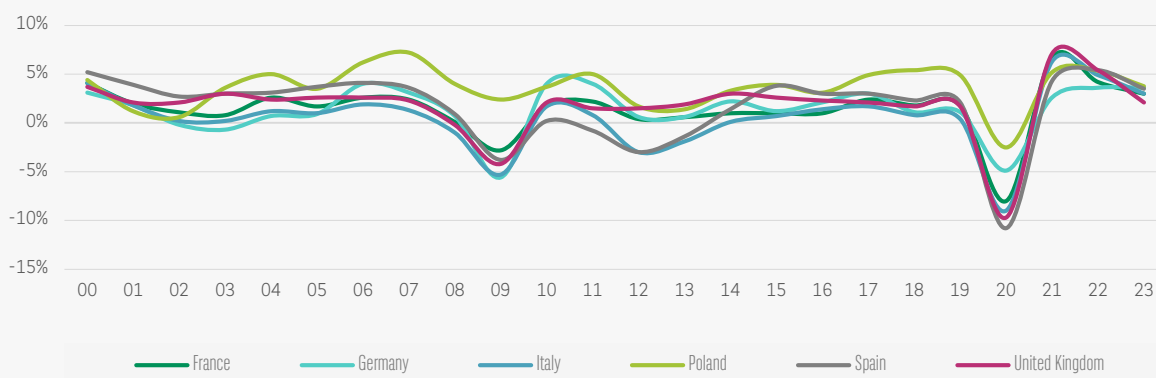
RESEARCH

VISIÓN MACRO ECONÓMICA – PERSPECTIVAS DE LOS PRINCIPALES PAÍSES

PIB EN EL MUNDO



EVOLUCIÓN DEL PIB EN PAÍSES EUROPEOS



Sources: BNP Paribas Real Estate, OECD.

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

En las economías avanzadas, se espera un crecimiento del PIB real superior al potencial, con un gasto de los hogares respaldado por condiciones de financiación, una mejora adicional del mercado laboral y un crecimiento salarial.

Sin embargo, en varios países, las encuestas de hogares reflejan una creciente preocupación por la elevada inflación, que está erosionando el ingreso real disponible. Esto es particularmente un problema para los hogares con rentas medias-bajas y puede llevar a un comportamiento de precaución, que pesa sobre ciertas categorías de gasto de los hogares, ralentizando nuevamente la recuperación económica.

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%.

El crecimiento de todo el año en la zona euro se ha situado en el entorno del 5,0% en 2021.

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.

2 Análisis de inversión inmobiliaria

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

La actividad en el sector inmobiliario está volviendo a niveles pre-pandemia, observándose un incremento de actividad notable en el segundo semestre del año y la tendencia ha continuado en los 3 primeros meses del año.

Aquellos sectores más afectados por la pandemia, (hoteles, oficinas y retail) están retornando paulatinamente a sus niveles de actividad y muestran datos más positivos.

Actualmente, el sector inmobiliario se encuentra en unos niveles de actividad inversora similares a los del año 2019 (pico del mercado). Las perspectivas positivas de la economía española para los próximos años, el elevado capital existente en los mercados y las rentabilidades menos atractivas que siguen ofreciendo otros productos financieros, continúan dirigiendo a los inversores al inmobiliario.

En el año 2021, la inversión alcanzó los 11.700 millones de euros en, lo que supone un incremento del 30% respecto al mismo periodo de 2020, y se quedaría muy próximo a los máximos niveles históricos registrados en 2019, concretamente un 6% por debajo.

Transcurridos casi siete trimestres, 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 21.050 millones de euros. El sector de la logística ha sido el que más capital invertido ha concentrado, con el 25% del total en el periodo mencionado (T2 2020–T1 2022).

El volumen de inversión directa realizada en inmobiliario en el mejor trimestre de los últimos 3 años (T1 2019–T1 2022) se ha situado en 3.680 millones de euros. El periodo del año 2022 se posiciona cómo el segundo 2) 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).

YIELD PRIME



3,10%
OFICINAS

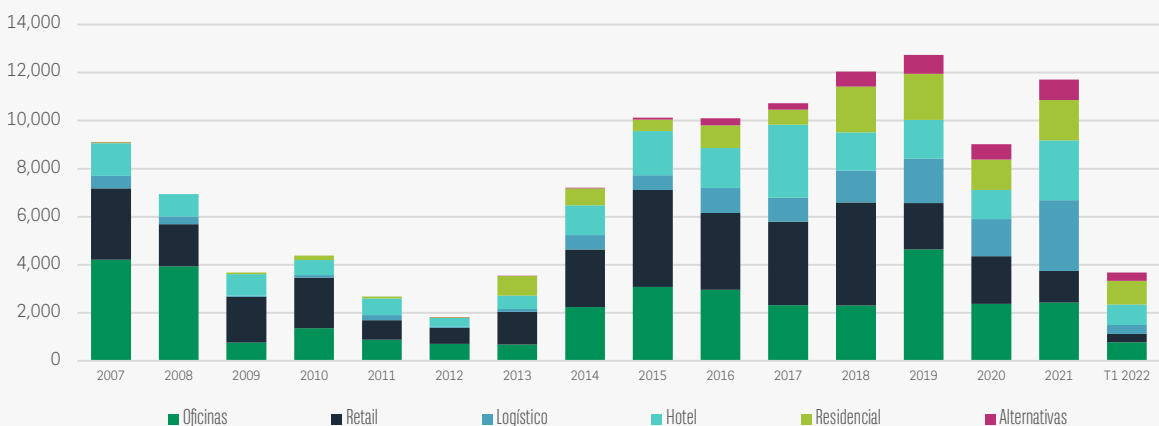


3,50%
RETAIL HIGH STREET

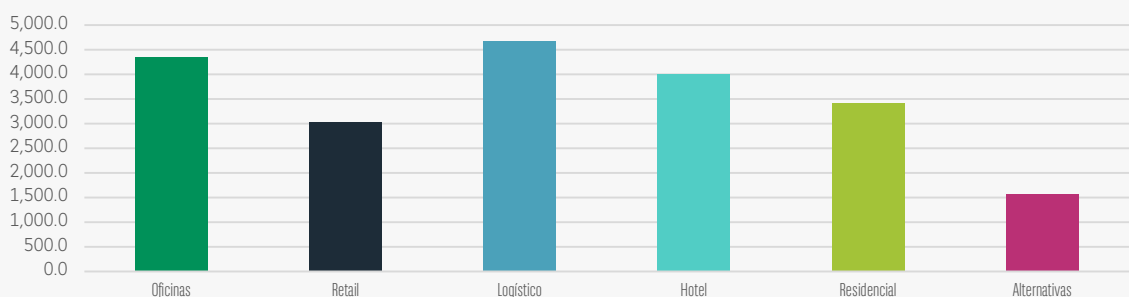


3,75%
LOGÍSTICO

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EN ESPAÑA



INVERSIÓN EN ESPAÑA ESCENARIO COVID19 (T2 2020 - T1 2022)



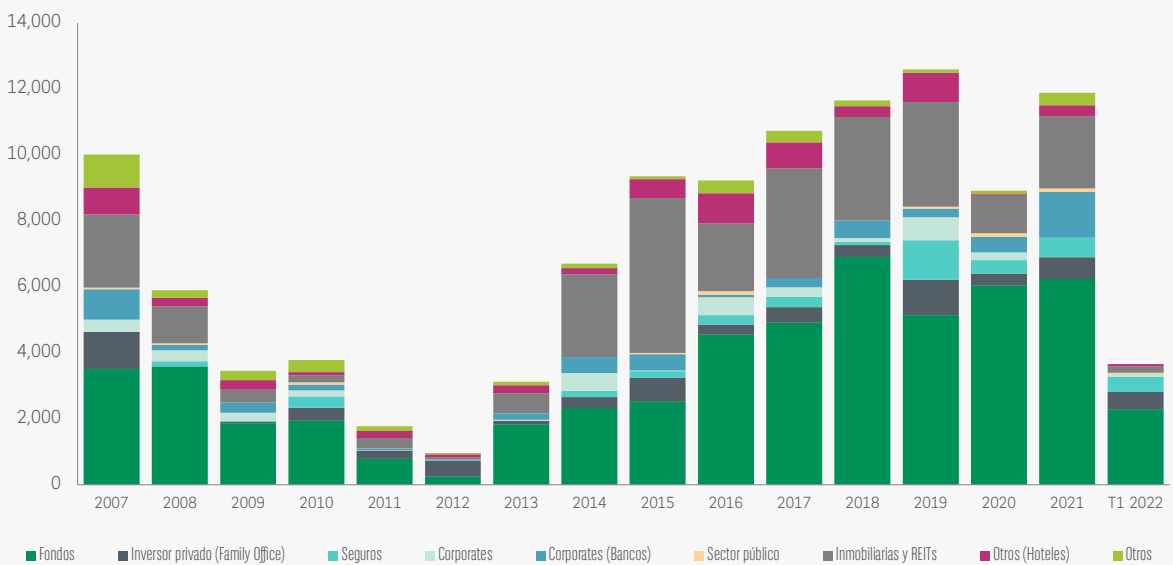
Fuente: BNP Paribas Real Estate

2 Análisis de inversión inmobiliaria

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS

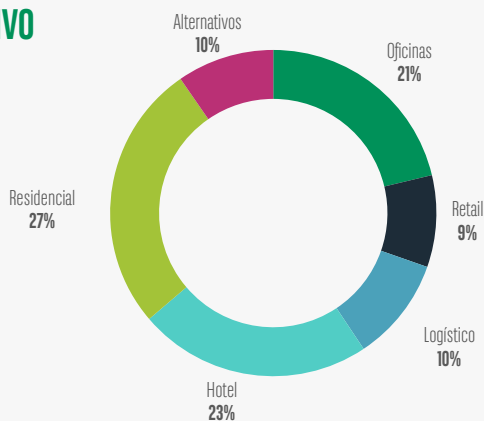


VOLUMEN DE INVERSIÓN POR TIPOLOGÍA DE INVERSOR



Fuente: BNP Paribas Real Estate

INVERSIÓN POR TIPO DE ACTIVO - T1 2022



Fuente: BNP Paribas Real Estate

3. Patrimonios privados

RESEARCH

PATRIMONIOS PRIVADOS ¿QUIENES SON?



CAPITAL FAMILIAR, PRIVADO Y PROFESIONAL

Con un incremento en los últimos años de la inversión, los capitales privados han vivido un proceso de profesionalización dentro del mercado español. Desde Family Offices hasta SOCIMI's, estos equipos se establecen con el fin de facilitar la gestión de patrimonios privados de grandes familias.

CONSOLIDACIÓN DEL REAL ESTATE COMO ALTERNATIVA DE INVERSIÓN

La elevada liquidez junto con la profesionalización del mercado inmobiliario y los ajustados tipos de interés, han convertido a España en uno de los principales focos de la inversión de capital privado. Además, la variedad de activos dentro del mundo inmobiliario ofrece oportunidades para diversificar e incrementar las rentabilidades de cada inversión.

COMO SE ORGANIZAN

PROFESIONALIZACIÓN DE LA FAMILIA

Los servicios que ofrecen estos equipos se adaptan a los intereses y necesidades de cada familia. Family Offices pueden dar sus servicios a una o varias familias dependiendo del patrimonio familiar. Los single Family Offices proliferan en España a partir de los 150 millones. De todas modos, la mayoría de estas sociedades cuenta con asesoramiento externo especialmente en activos financieros y real estate.



ENTRE FAMILIARES Y SOCIMI

Dependiendo del patrimonio de estas familias, es posible delegar la gestión de las propiedades a sociedades cotizadas anónimas de inversión en el mercado inmobiliario conocidas como SOCIMI. Trabajan para dinamizar el sector inmobiliario a través del alquiler y facilitan la carga que supone el seguimiento de alquileres. España cuenta con 72 SOCIMI's por lo que es actualmente, el segundo país con mayor número de estas sociedades.

DONDE SE ENCUENTRAN

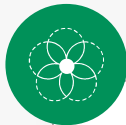
La mayoría de los capitales privados en España se encuentran en Cataluña donde se sitúa un poco menos de la mitad. La sigue Galicia en segundo lugar con un 15% de estas sociedades. País Vasco y Madrid se sitúan por debajo en tercer lugar, ambas por debajo del 10%. Esto se suma a que el mercado español es la entrada natural del capital privado de países hispanoamericanos.

3. Patrimonios privados

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS



¿CÓMO INVIERTEN? PRODUCTO ÓPTIMO INMOBILIARIO



Los perfiles de **INVERSIÓN PRIVADA**, en líneas generales, buscan activos con **poco riesgo** y con la **mínima gestión** posible. Es por ello que tanto la **ubicación** y **morfología del inmueble**, como la **solvencia del inquilino** y el **equilibrio entre la rentabilidad y la repercusión €/m²**, son aspectos clave a la hora de invertir.



Además, es esencial la **solvencia** como empresa del potencial inquilino.



Otros productos inmobiliarios donde muestran gran interés:

- Supermercados
- Sector Sanitario (Clínicas)
- Residencias de Estudiantes y Senior.



El producto inmobiliario más demandado entre los privados históricamente es la **oficina**. También, el sector **residencial de segunda mano** ha estado siempre muy ligado a este tipo de patrimonios.



La **rentabilidades** en las que estos inversores suelen moverse se encuentran en el entorno del **3,5 - 4,5%**



Por lo general, están cómodos en volúmenes de inversión desde **5 Millones de Euros** y hasta un **máximo de 15-20 Millones**, viendo un importante cambio de tendencia en los últimos años a tickets por encima de los 20 Millones por algunos perfiles concretos.



En cuanto a los términos contractuales, se encuentran cómodos en **contratos de larga duración**, entre 5 y 10 años con 5 de obligado cumplimiento.



El **Sector Logístico**, ha incrementado exponencialmente el volumen de inversión desde **2018** siendo el más resiliente a la pandemia. Esto ha llamado la atención de los perfiles privados los cuales se han unido a la tendencia.



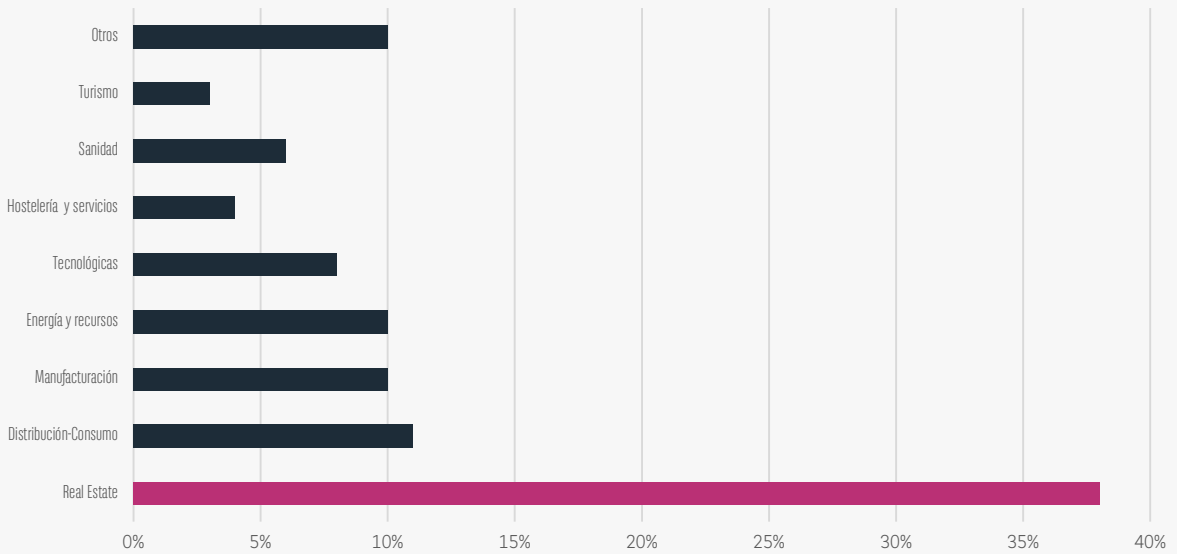
A pesar de la pandemia, la tipología de activo de **oficinas** sigue teniendo un alto atractivo para los patrimonios privados, pudiendo alcanzar altos volúmenes de inversión para las ubicaciones más prime.



3. Patrimonios privados

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS

SECTORES CON MAYOR INTERÉS DE LOS PATRIMONIOS PRIVADOS

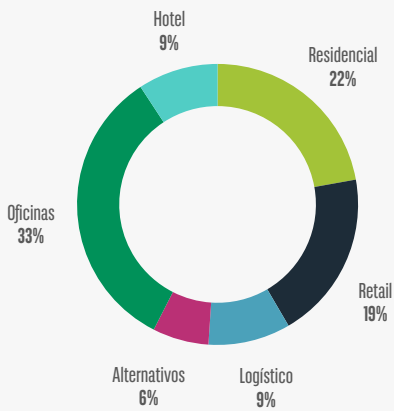


Fuente: FOMM y BNP

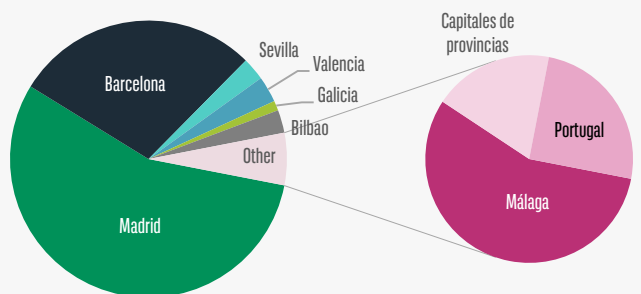
Gracias a la información que ha podido facilitar este estudio, hemos podido distribuir los intereses en cuanto a diferentes sectores económicos en los que los patrimonios privados estudian sus volúmenes de inversión. Cabe destacar, de manera nacional e internacional, la gran diferencia entre el interés del Real Estate frente a los demás sectores. Si bien, se prevé que el sector tecnológico crezca en los siguientes años.

A continuación se exponen los resultados de una encuesta realizada a las principales Bancas Privadas del sector, así como las preferencias Inmobiliarias de los clientes del departamento de Patrimonios Privados de BNP Paribas Real Estate, (más de 300 clientes entre ambos).

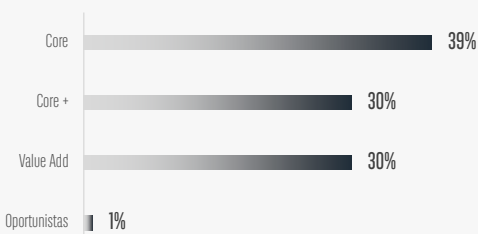
TIPOLOGÍA DE ACTIVO



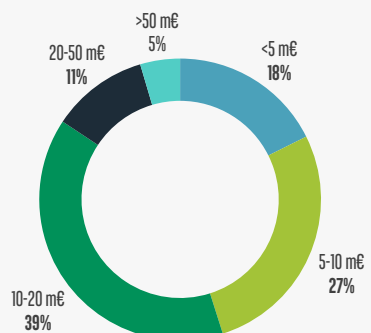
UBICACIONES MÁS DEMANDADAS



TIPO DE INVERSIÓN - AVERSIÓN AL RIESGO



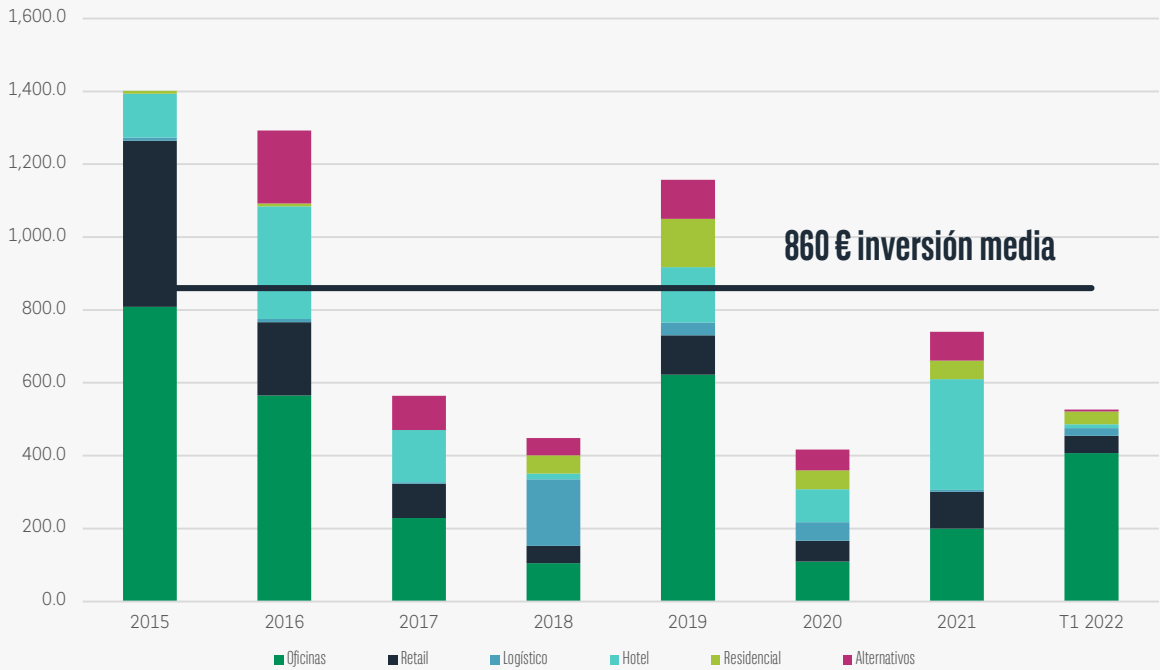
VOLUMEN DE INVERSIÓN - "TICKETS"



3. Patrimonios privados

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS

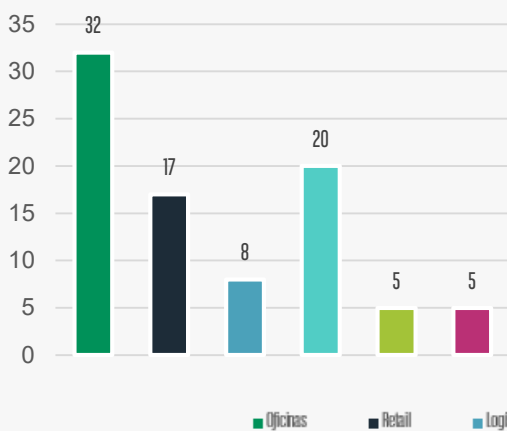
EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS EN LA INVERSIÓN PRIVADA



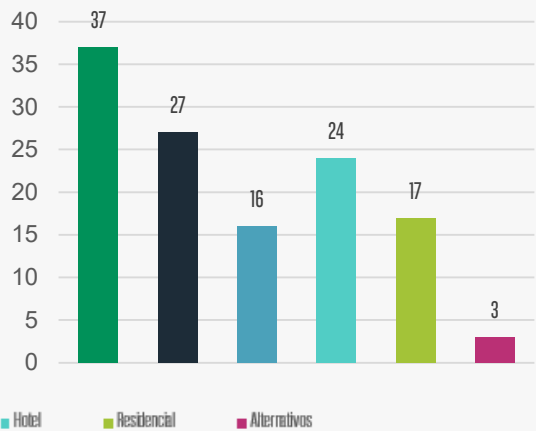
Fuente: BNP Paribas Real Estate

- Pero si analizamos la evolución de la inversión registrada en inmobiliario por parte de los patrimonios privados desde el año 2015 hasta el primer trimestre del 2022, se han alcanzado los 5.919 millones de euros, sobre un total de inversión en este periodo de 73.110 millones de euros.
- Hasta el 2018, el número de operaciones se mantenía estable entorno a las 20 operaciones anuales, desde 2019 se incremento hasta el entorno de las 40 operaciones anuales. Tras un periodo 2020, en el que muchas operaciones quedaron aplazadas, en el año 2021 la actividad inversora se reactivó considerablemente. El sector Logístico y Residencial han sido los sectores con mayor crecimiento desde 2018.
- Si hacemos una media de los últimos 6 años, la inversión por parte de patrimonios privados supone un 10% sobre el volumen total de inversión en España y un volumen medio de 860 millones de Euros.

Nº OPERACIONES 2015-2018



Nº OPERACIONES 2019-2021

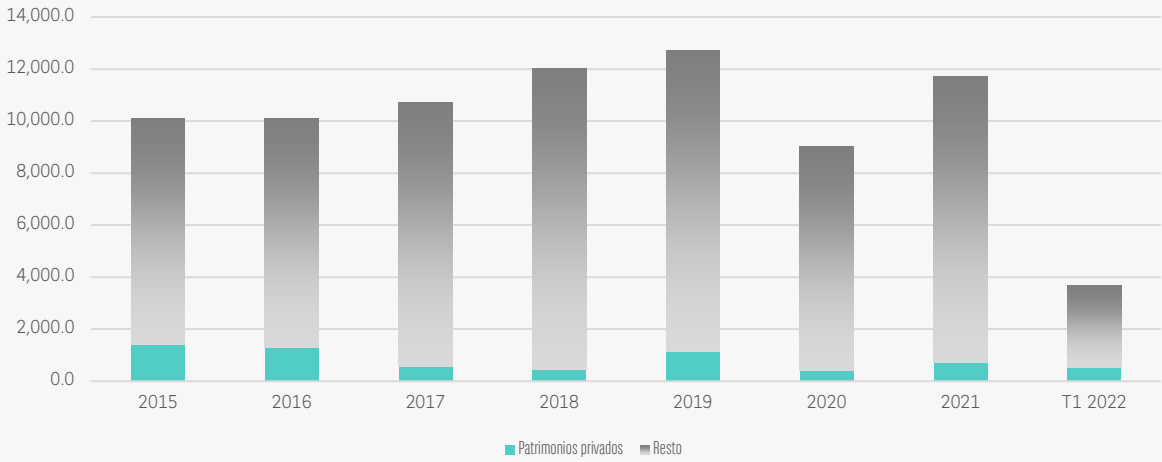


3. Patrimonios privados

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS

PATRIMONIOS PRIVADOS VS INVERSIÓN TOTAL

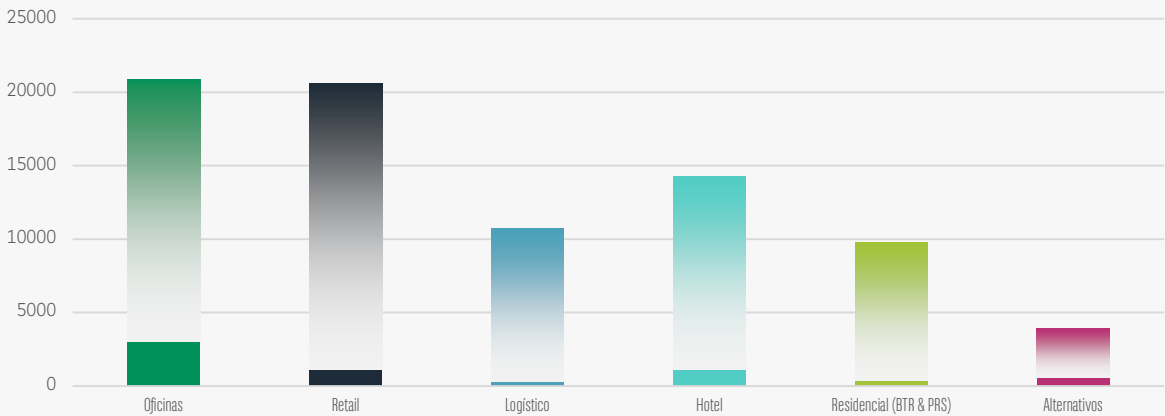
COMPARATIVAS POR AÑOS



Fuente: BNP Paribas Real Estate

Desde el año 2019, con 1.158 millones de euros se ha vuelto a mostrar una tendencia alcista en el volumen invertido en inmobiliario, sin contar el frenazo de 2020, a falta de un trimestre en 2021 ya se han invertido un 15% más que en 2017, 2018 y un 25% más que en todo el año 2020.

COMPARATIVA POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS (2015-T1 2022)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

Si desglosamos por tipología de activo, el mercado de las oficinas ha sido el sector predilecto con un 47% del capital privado invertido (2015- T1 2022), seguido de hoteles y retail, concretamente en modalidad HIGH STREET con un 18% cada uno

Históricamente, el sector que más capital privado ha movido sobre el total de la inversión han sido las oficinas con un 15% sobre el total de la inversión en España y más de 60 operaciones.

Para los patrimonios privados es clave la confidencialidad de sus operaciones;
 por lo que se estima que el 30% del volumen transaccionado en inmobiliario procede de este tipo de inversores,
 sin embargo se tienen datos registrados del 10% sobre el total.

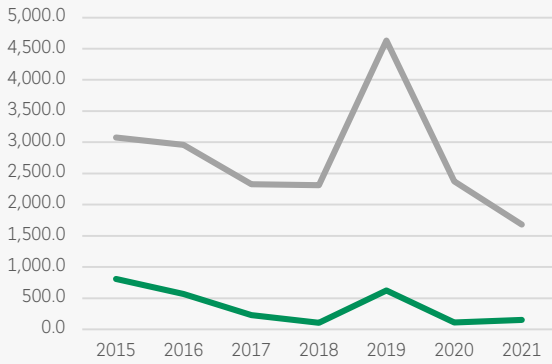
4. Patrimonios privados

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS

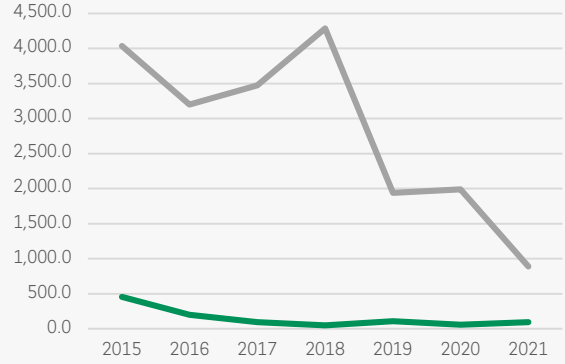
TENDENCIAS EN LA INVERSIÓN PRIVADA POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS

Inversión Total — Inversión Patrimonios Privados —

OFICINAS



RETAIL



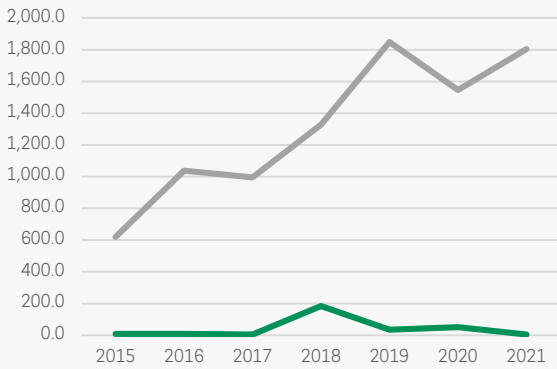
SIMILAR TENDENCIA HASTA 2020 DEBIDO AL COVID

2021 ▽ vs ▲

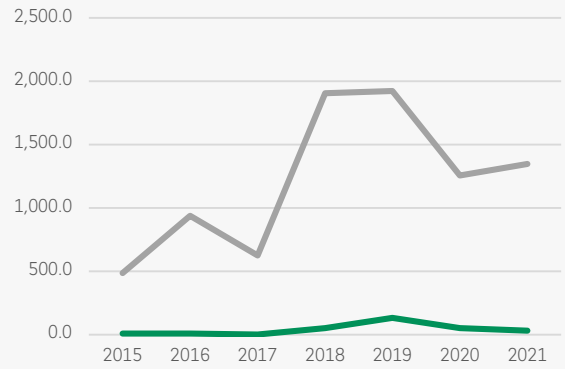
TENDENCIA MAS ESTABLE EN PRIVADOS CON SUBIDA EN 2021

2021 ▽ vs ▲

LOGISTICO



RESIDENCIAL



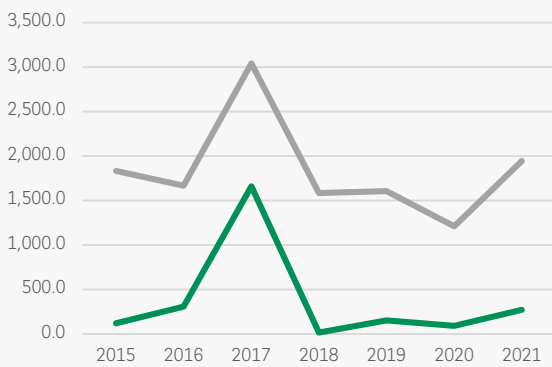
DESDE 2018 EL INVERSOR PRIVADO ENTRA DE LLENO JUNTO A LA BANCA PRIVADA

2021 ▲ vs ▲

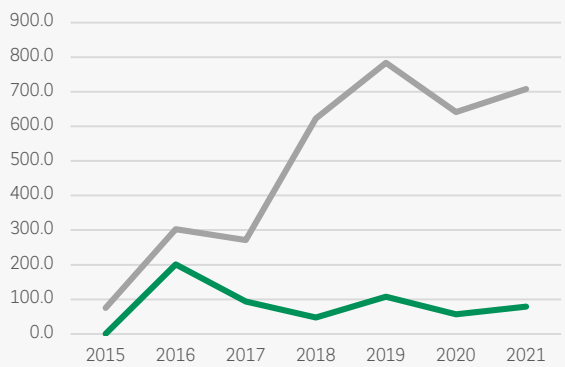
SIMILAR TENDENCIA AL ALZA SIGUIENDO DE CERCA EL FENÓMENO BTR

2021 ▲ vs ▼

HOTEL



ALTERNATIVOS



MISMA LÍNEA DE TENDENCIA CON FUERTE RECUPERACIÓN TRAS EL COVID

2021 ▲ vs ▲

LAS RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y SENIOR COTIZAN PARA TODOS

2021 ▲ vs ▲

4. Evolución y tendencias

MERCADO DE INVERSIÓN FOCO INVERSORES PRIVADOS

LA IMPORTANCIA DE LAS ENTIDADES FINANCIERA DENTRO DE LA INVERSIÓN DEL CAPITAL PRIVADO

¿CAMBIO DE TENDENCIA A MAYORES “TICKETS”?

Hasta ahora, el grueso de operaciones inmobiliarias por parte de los patrimonios privados oscilaba entre los 3 y los 15 millones de euros aproximadamente.

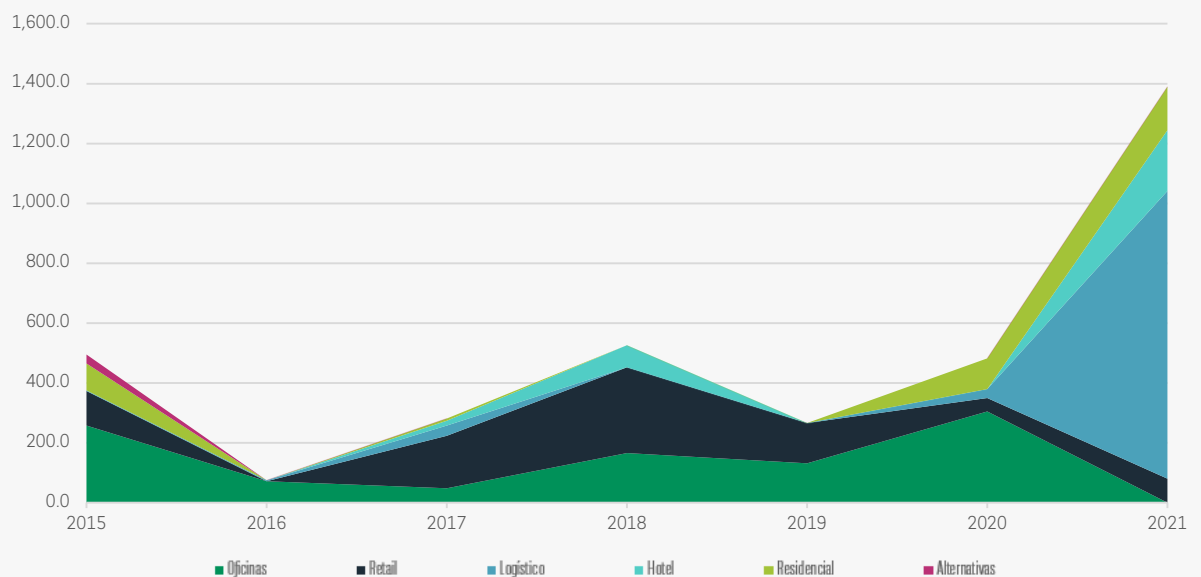
Actualmente, se empieza a observar que el volumen de inversión medio de estos inversores va aumentando paulatinamente y comienzan a participar en operaciones que hasta el momento estaban reservadas para los fondos institucionales.

Es aquí donde los bancos asumen un papel fundamental al posibilitar el acceso a grandes operaciones. En concreto, la banca privada ha servido históricamente como asesor externo a la hora de gestionar el capital privado sacando el máximo rendimiento a diferentes tipologías de inversión. Durante los últimos años, la profesionalización del sector inmobiliario tras la crisis del 2008, ha propiciado el que la banca privada sea cada vez más proactiva a la hora de proponer a sus clientes la diversificación de su patrimonio hacia inversión en productos inmobiliarios diferentes al histórico mercado de segunda mano residencial o de las oficinas. Esto ha provocado los capitales privados puedan entrar en procesos de mayor envergadura.

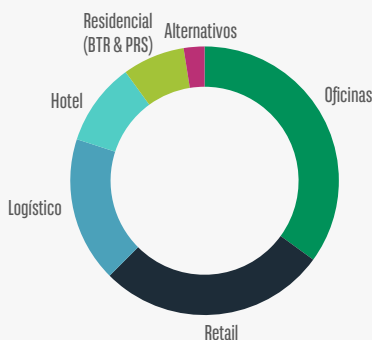
Como podemos observar en el gráfico de la evolución en la inversión desde 2015, existe una tendencia cíclica en el modelo que desde el año 2019 se ha roto con un crecimiento prácticamente exponencial en 3 sectores destacados. La inversión en activos logísticos y en residencial por medio de operaciones de entidades financieras ha pasado de apenas aparecer volumen de inversión en estos activos a ser los dos sectores más importantes desde el año 2020. Cabe destacar importantes procesos de compra-venta de portfolios de plataformas logísticas y el crecimiento del BTR (Build to Rent), donde fondos de inversión, pertenecientes a entidades financieras internacionales han entrado de lleno en promociones de viviendas “llave en mano” en alquiler.

La falta de producto está invitando a inversores privados a unirse aportando la mayor parte del capital para operaciones de mayor volumen, siendo estas pivotadas por los bancos, con un funcionamiento similar a un “fondo de inversión” o SOCIMI.

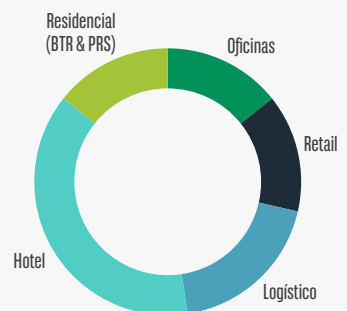
EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN BANKING - ESPAÑA



EVOLUCIÓN PRE COVID



EVOLUCIÓN POST COVID (Q2 2020 - Q1 2022)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

CONTACTOS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 | 28043 Madrid
Tel.: +34 914 549 933
www.realestate.bnpparibas.es

“En **BNP PARIBAS REAL ESTATE** contamos con el departamento de **PATRIMONIOS PRIVADOS**, con el foco puesto en dar servicio a este perfil concreto de inversión. Desde este departamento se coordina de manera transversal la interlocución del inversor con los diferentes departamentos de la compañía, (Oficinas, Living, Retail, Industrial/Logístico y Alternativos, Property y Consultoría), con el fin de dar soluciones globales a sus necesidades inmobiliarias. Contamos con amplia red de oficinas tanto a nivel nacional (Madrid, Barcelona y Valencia) como a nivel internacional. Adicionalmente, **BNP PARIBAS REAL ESTATE** pertenece al Grupo **BNP PARIBAS**, lo que le otorga una excelente ventaja competitiva al poder ofrecer soluciones conjuntas de la mano de **BNP PARIBAS WM**, **BNP PARIBAS CIB**, así como con las demás líneas de negocio del banco.”

PATRIMONIOS PRIVADOS – CAPITAL MARKETS



PEDRO RIZO
DIRECTOR NACIONAL
PATRIMONIOS PRIVADOS
(+34) 646 071 460
pedro.rizo@bnpparibas.com

DEPARTAMENTO DE RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH
T (+34) 914 549 900
M (+34) 659 721 895
david.alonsofadrique@bnpparibas.com



JORGE VILANOVA
CONSULTOR
PATRIMONIOS PRIVADOS
(+34) 619 903 866
jorge.vilanova@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH
T (+34) 914 549 900
M (+34) 672 684 490
victor.manrique@bnpparibas.com

