

El volumen de inversión inmobiliaria supera los 8.200 M€ en el primer semestre del año

- El último informe de inversión inmobiliaria de BNP Paribas Real Estate revela que el volumen de inversión contabilizado en el segundo trimestre del año ha alcanzado máximos niveles históricos con 4.580 millones de euros, un 24% más respecto al trimestre anterior y un 55% más que el mismo periodo del 2021.
- En este segundo trimestre el sector retail encabeza el ranking de inversión, seguido del residencial y oficinas, destacando la operación que ha protagonizado BBVA y que representa el 42% del total del volumen de inversión inmobiliaria.
- El volumen de inversión semestral supone un incremento del 68% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Los fondos institucionales de inversión continúan gobernando el mercado, representando la mitad del volumen contabilizado en el total del primer semestre del año 2022.

Madrid, 30 de junio de 2022.- La actividad inversora registrada en el sector inmobiliario en España en el segundo trimestre del año ha sido positiva, a pesar de todas las incertidumbres existentes en el actual contexto en el que nos encontramos. Así lo demuestra el último **informe de inversión inmobiliaria que ha realizado la consultora inmobiliaria BNP PARIBAS REAL ESTATE** en el que constata que **el mercado se encuentra en una situación única**, desde el punto de vista de la oferta y oportunidades de inversión existentes en todos los segmentos que componen el sector inmobiliario.

Actualmente hay un **gran número de procesos de venta en fase de negociación**, muchos de ellos de gran volumen, que vaticinan el que el año 2022 podría marcar un nuevo récord de inversión en inmobiliario en España.

En este punto, la consultora inmobiliaria detecta en su informe que el **volumen de inversión directa** realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos en el **segundo trimestre del año se ha situado en 4.580 millones de euros**. Se trata del volumen de inversión trimestral más elevado de toda la serie histórica, registrando un incremento del 24% respecto al trimestre anterior y del 55% respecto al mismo periodo del 2021. Es preciso destacar que una operación ha representado el 42% del total, la recompra por parte del BBVA de 659 sucursales bancarias por un importe aproximado de 1.987 millones de euros.

“Las **expectativas para** el resto del año **2022** son positivas, a pesar de las incertidumbres existentes, que han hecho que algunos inversores han aplazado sus tomas de decisiones temporalmente, hasta tener una visión macro más clara de la tendencia de la segunda parte del año” confirma Borja Ortega, CEO de BNP Paribas Real Estate. Así, añade que “la elevada volatilidad de otras alternativas de inversión variables, el elevado capital existente para invertir en inmobiliario y la oferta existente en el mercado, nos hace pensar que en global del año la inversión supere el anterior pico de mercado, registrado en el año 2019”.

EL SECTOR *LIVING* LIDERA LA INVERSIÓN A NIVEL SEMESTRAL, CON EL SEGMENTO RESIDENCIAL A LA CABEZA

Dejado atrás ya el impacto inicial de la pandemia en el sector inmobiliario, la actividad se ha mostrado dinámica en los últimos trimestres en los distintos sectores del inmobiliario. Si se analiza la **inversión** en el **primer semestre** del año, el volumen acumulado alcanza los **8.245 millones de euros**, cifra que representa un incremento del **68% respecto año 2021**.

Desde el 1 de abril de 2020 hasta el 1 de julio de 2022 se han realizado operaciones de inversión por un volumen aproximado de 25.512 millones de euros. El **sector del retail** ha sido el que más capital invertido ha concentrado, con el **22% del total en el periodo mencionado** (T2 2020—T2 2022). A pesar del incremento de actividad registrado en este segmento, el elevado volumen de la recompra, por parte del **BBVA de 659 sucursales bancarias** (1.987 millones de euros), posiciona al **sector del retail como el segmento que más volumen ha canalizado**.

Si no se tiene en cuenta esta operación, se observa cómo los sectores de oficinas, logístico, hoteles y residencial se sitúan en cabeza, por ese orden.

Si se analiza la inversión en el **segundo trimestre del 2022**, se observa cómo, igualmente, el sector del **Retail** ha canalizado gran parte de la inversión registrada (**55%**). Además de la operación previamente comentada del BBVA, la actividad inversora registrada en retail ha sido muy elevada. La tipología de **hipermercados y supermercados continúa siendo muy atractiva para los inversores**, siendo una de las operaciones más destacadas la compra por parte del **fondo MDSR de un portfolio de cinco centros Carrefour en España por un volumen aproximado de 156 millones de euros**. En la tipología de locales calle (**High Street**) la actividad se está incrementando notablemente en los últimos meses, aglutinando el **50% de las operaciones del sector de retail del segundo trimestre**. Destaca la reciente adquisición de un local ubicado en la calle Ortega y Gasset de Madrid por un volumen aproximado de 20 millones de euros, ocupado por una firma de moda exclusiva. Igualmente, la tipología de centros comerciales vuelve al radar de los inversores, habiéndose contabilizado varias operaciones en los últimos tres meses. Destaca la reciente compra del centro comercial Finistrelles por parte del grupo francés Frey, por un volumen de 127,5 millones de euros, y la adquisición del centro comercial la Rosaleda, en Málaga, por un importe de 24,6 millones de euros.

El **sector residencial** ha aglutinado el **16% del volumen de inversión del segundo trimestre**, lo que representa una cantidad invertida de **730 millones de euros**. La fortaleza de la demanda y el potencial que ofrece este sector en España, continúa dirigiendo a los inversores a este sector. Las operaciones más relevantes han sido la compra de por parte de AXA de seis promociones en alquiler, ubicadas en buenas localizaciones de la ciudad de Madrid y su corona metropolitana. Destaca también la reciente adquisición por parte del fondo americano *Greystar* de 2.500 *service apartments*, ubicados en Valdebebas, San Sebastián de los Reyes Rivas Vaciamadrid, todas ellas

en la región de Madrid, además de la adquisición por parte de la gestora alemana Catella AM, de 281 viviendas BTR en Valencia por un volumen de 66 millones de euros. En el acumulado del año la inversión se alza hasta los 1.710 millones de euros, un 92% más que el mismo periodo del 2021.

El **sector de las oficinas** continúa confirmando la progresión atisbada en 2021 y ha cerrado un **primer semestre del año con un volumen de inversión similares a los registrados antes de la pandemia**, con un total de **1.265 millones** de euros invertidos. Esta cifra representa un incremento del **31% respecto al 2021**. En el segundo trimestre del año, el volumen de inversión se ha situado en **482 millones de euros**. A diferencia del año anterior, el mercado de Madrid se mantiene como el más dinámico en 2022, aglutinando el 50% de la inversión semestral.

Las operaciones más destacadas han sido la reciente compra de la **sede de Arnaiz en Méndez Álvaro** (Madrid) por un volumen aproximado de **34 millones de euros** o la venta de un edificio ubicado en Alcobendas (Arroyo de la Vega) a un fondo francés. El mercado de oficinas catalán continúa siendo muy atractivo para los inversores, totalizando 166 millones de euros en el segundo trimestre, representado la zona del 22@ el 70% de la inversión. La operación más relevante, por volumen, ha sido la sede de Henkel en 22@ por un importe de 60 millones de euros y la compra por parte de Generali de la sede de Payfit, también en 22@ por un volumen aproximado de 35 millones de euros.

EL VOLUMEN DE INVERSIÓN HOTELERA SE INCREMENTA UN 125% EN EL PRIMER SEMESTRE

Inversores y fondos de inversión continúan adquiriendo **complejos hoteleros** en España, conscientes de la recuperación de este sector y el atractivo del mercado español para el turismo nacional e internacional. La inversión registrada en el **segundo trimestre del año** se aproxima a los **438 millones de euros**, cifra que representa **un incremento del 26% respecto al mismo periodo del año pasado**. La cifra acumulada del **primer semestre se alcanza los 1.290 millones de euros**, reflejando un incremento anual del 125%. Si se analiza la demanda desde el punto de vista de la ubicación, se aprecia cómo Madrid, Mallorca, Cataluña y Andalucía continúan siendo los mercados más demandados. El **precio medio las operaciones registradas** en el periodo analizado se sitúa en el rango de entre **45-55 millones de euros**. Una de las operaciones más destacadas por volumen de inversión ha sido la compra, por parte de Round Hill del Hotel Florida Norte, en Madrid, que cuenta actualmente con 400 habitaciones. Destaca también la adquisición por parte de Brookfield del Triángulo Princesa en Madrid, con un hotel de 4 estrellas con 423 habitaciones.

Dentro de la tipología de **activos alternativos**, se han firmado distintas operaciones en el segundo trimestre por un volumen de **257 millones de euros**, cifra muy parecida a la registrada en el mismo periodo del año 2021. En total, el primer semestre la inversión acumulada alcanza los **612 millones de euros**, un 37% superior a la registrada en los primeros seis meses del año 2021. Las tipologías de activo más demandadas, dentro de esta categoría de activos, siguen siendo las residencias de estudiantes, que han representado el 40% de las operaciones registradas, residencias de ancianos (40% de las operaciones) y clínicas, laboratorios y centros médicos, totalizando entre los tres el 20% restante de las transacciones. Dentro de la tipología de residencias de estudiantes, las ubicaciones preferidas por los inversores han sido Barcelona, Madrid y Sevilla, siendo la operación más destacada la compra de un portfolio de dos residencias

The Student Hotel en Barcelona por un importe aproximado de 110 millones de euros. En la tipología de residencias de la tercera edad, destaca la diversidad geográfica registrada en los últimos tres meses. Ubicaciones como Benidorm, Gijón, Vigo o Madrid, entre otras, han sido objetivo de los compradores.

Finalmente, el volumen de inversión registrado en el **sector de la logística no ha sido tan elevado** como el registrado en 2021. Esto se debe principalmente a **la ausencia del cierre de operaciones y/o portafolios de gran volumen**. Se sigue apreciando mucho capital levantado para invertirlo en activos logísticos, proveniente en algunos casos de fondos o inversores que se quedaron fuera de los procesos de venta cerrados en el último trimestre del año 2021 o el primer trimestre del 2022. Durante el segundo trimestre del año se han cerrado operaciones de inversión por un volumen de **165 millones de euros**, mientras que, en el acumulado del primer semestre, este volumen se alza hasta los 550 millones de euros. Esta cifra refleja un ajuste del 61%, debido principalmente al elevado volumen de la operación de Montepino/Bankinter registrada en el T2 2021. Si no se tuviese en cuenta esa operación, los niveles de inversión del 2022 serían muy similares a los registrados en el primer semestre del 2022, un 2,1% menor. Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido la compra de una cartera logística europea, con seis activos en España por un volumen de 73 millones de euros aproximadamente y la reciente adquisición de la plataforma logística que ocupa Conforma en Llíria (Valencia), por 65 millones de euros. De cara al resto de año, se prevé un incremento significativo de actividad, debido a varios procesos de venta que actualmente están en fase de negociaciones muy avanzadas, algunos de ellos de volúmenes considerables.

LOS FONDOS INSTITUCIONALES DE INVERSIÓN SIGUEN GOBERNANDO EL MERCADO INMOBILIARIO

Si se analiza el tipo de inversor, se observa cómo los **fondos institucionales de inversión** continúan dominando el mercado, representando **la mitad del volumen contabilizado** en el total del primer semestre del año 2022, con una cuota del 50%. Durante el segundo trimestre del año, grandes fondos de inversión internacionales como *GreyStar* con la adquisición de 2.500 viviendas para BTR, *Brookfield* con la compra del Triángulo Princesa o la cartera de Carrefour por parte de MSDR.

Si se analiza el **origen de los inversores**, se observa cómo durante el primer semestre del año el **inversor nacional acapara casi la mitad del capital invertido en Real Estate** con una cuota del 45% del volumen de inversión de mitad de año. El volumen de inversión nacional supera los **3.600 millones de euros**, siendo ya el 95% del volumen de todo el 2021.

Incluso excluyendo la operación de BBVA, el inversor local destacaría por encima del resto. Además, destaca la confianza depositada en el mercado por parte de **fondos de inversión alemanes con un 18% de cuota** y superando prácticamente todo el capital invertido en el global del año 2021, con más de 1.400 millones de euros.

El **tipo de activo preferido por el capital alemán** durante la primera mitad de 2022 es el sector del **Living**, que ocupa un 65% de sus inversiones. Los inversores franceses y norteamericanos continúan confiando en el mercado español, con una cuota de mercado entre ambos del 30% de la inversión del primer semestre del año.

Cabe destacar también la figura del **Inversor Privado** durante la primera mitad del año. El volumen transaccionado por este tipo de Capital alcanza ya casi los **1.000 millones de euros**, un



20% por encima del total de la inversión privada de 2021. Los activos preferidos para esta tipología son las oficinas y el Residencial PRS,

PUNTO DE INFLEXIÓN EN LAS RENTABILIDADES

El contexto actual en el que nos encontramos, con una subida inminente de los tipos de interés, el incremento de las rentabilidades de los bonos españoles y alemanes a 10 años y condiciones de financiación menos favorables, nos invitan a pensar en un cambio de tendencia de las rentabilidades. Durante los últimos tres meses se han apreciado **mínimas descompresiones en las rentabilidades Prime**. En un contexto como el actual, se observa cómo se están volviendo a poner en valor los criterios CORE (inversores más adversos al riesgo), que durante los últimos 2/3 años se habían minusvalorado. En este sentido, pensamos que en los próximos meses el mercado se va a polarizar en casi todos los segmentos y el incremento previsto en las rentabilidades será mucho menor en activos Prime que cumplan con los criterios de ubicación, calidad del inmueble y contratos de larga duración.

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, Gestión de la Propiedad y Gestión de la Inversión. Con 4.500 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 localizaciones (a través de sus oficinas propias y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del BNP Paribas Group, líder mundial en servicios financieros.

Síguenos en:



Para más información

Gina Berni: Tel - 687510676- gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel - 934 67 02 32 - valenca.figuera@interprofit.es