



**AT A GLANCE
T3 2022**

MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

EL VOLUMEN DE INVERSIÓN ACUMULADO DEL AÑO SUPERA LOS 13.100 M€

España liderará el crecimiento de las grandes economías de la eurozona en 2022 y 2023, con un incremento previsto del 4,4% para el presente ejercicio y del 1,5% para el año 2023.

LA INVERSIÓN DEL TERCER TRIMESTRE SE APROXIMA A LOS 5.000 M€, MÁXIMOS NIVELES HISTÓRICOS

Producto Interior Bruto (PIB) de España se aceleró en el segundo trimestre más de lo previsto. La economía creció entre abril y junio un 1,5%, según los datos de Contabilidad Nacional publicados este viernes por el Instituto Nacional de Estadística (INE). La cifra es cuatro décimas superior a la avanzada en julio y supone 1,7 puntos más que la tasa de crecimiento registrada en el primer trimestre.

En cifras globales, la variación interanual del PIB se sitúa en el 6,8%, frente al 6,7% del trimestre precedente. Esta tasa es cinco décimas superior a la avanzada. Esto pone de manifiesto la fortaleza de la economía española en un entorno marcado por el impacto del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

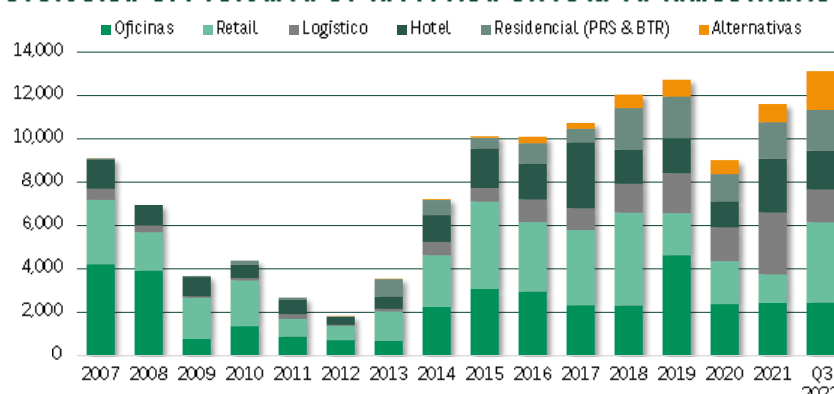
Las previsiones para el conjunto del 2022 son de un crecimiento en el entorno del 4,4% y del 1,5% para el 2023, siendo España el país entre las grandes economías de la zona euro, según las últimas previsiones de la OCDE.



4.866 M€

INVERSIÓN
T3 - 2022

Evolución del volumen de inversión directa en inmobiliario



LOS INVERSORES NO SE FUERON DE VACACIONES EN VERANO

A pesar de que no podemos dejar de lado la incertidumbre que se cierne sobre el contexto macroeconómico, la subida de tipos y bonos, España continúa en el punto de mira de los inversores internacionales y nacionales.

El volumen de inversión hasta el 1 de octubre se sitúa en 13.127,5 millones de euros, por lo que el año 2022 a falta de tres meses, ya se ha marcado un récord en la inversión inmobiliaria en España.

Existen varios factores que continúan animando a los fondos a invertir en España:

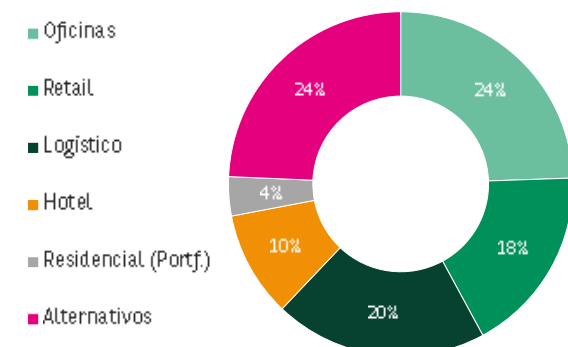
- La oferta existente en el mercado es más abundante que la de los años anteriores.
- Abundante capital levantado para alocarlo en el inmobiliario, debido principalmente a las rentabilidades atractivas que ofrecía este sector en España y, respecto a otros productos financieros y la elevada de la bolsa.

- Demanda sólida por parte de usuarios estable, que ha permitido mantener la disponibilidad en unos niveles saludables del mercado y no generar niveles de sobre oferta.

- Una clara mejora de la calidad del parque en todos los segmentos, que se están alineando con los criterios de ESG, que se antojan elementales en la actualidad.

- Un entorno económico más favorable, que tras el fuerte impacto sufrido por la pandemia, la economía española se encuentra en fase de recuperación y las perspectivas para los próximos años son más favorables que la media de los países de la eurozona y EEUU, con un crecimiento previsto del 4,4% y el 1,5% para los años 2022 y 2023.

- Fuerte profesionalización del sector, provocado por la entrada de fondos internacionales y compañías especializadas que está provocando que la calidad del asesoramiento inmobiliario sea muy elevada.



1.183 M€

OFICINAS



1.176 M€

ALTERNATIVOS



967 M€

LOGÍSTICO

OFICINAS, RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y LOGÍSTICO LIDERAN LA INVERSIÓN TRIMESTRAL

Desde el 1 de julio hasta el 30 de septiembre de 2022 se han realizado operaciones de inversión por un volumen de **4.866 millones de euros**, cifra trimestral de inversión más elevada de toda la serie histórica.

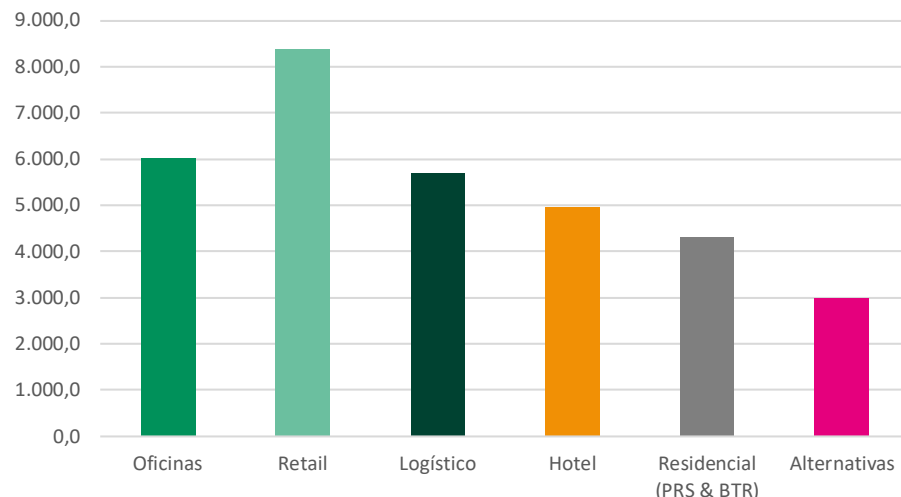
Si se analiza la **inversión acumulada** del año, el volumen acumulado alcanza los 13.127,5 millones de euros, cifra que representa un incremento del 58% respecto al mismo periodo del año 2021. Con tres meses todavía por delante, la inversión en el sector inmobiliario en España ha marcado un récord en la serie histórica, superando al total de la inversión registrada en el año 2019, anterior pico de mercado.

el último trimestre, superando la barrera de los 1.100 millones de euros en un trimestre, en total 1.183 millones de euros, distribuidos en 23 operaciones. Estas cifras no se registraban desde el periodo pre-pandemia, primer trimestre del 2020, y consolida la recuperación de este sector, coincidiendo con la mejora atisbada por parte de la demanda de usuarios. Para llegar a estos niveles elevados de inversión ha sido clave el cierre de tres operaciones de gran volumen, que entre las tres han sumado el 54,4% del total de la inversión. Estas operaciones han sido la compra de Castellana 51, en el tramo más exclusivo del Centro del Distrito de Negocios

operación de Castellana 51, previamente comentada, destacan en los últimos meses, la compra por parte de un inversor francés el edificio Nodo, en el entorno de Barajas, por un volumen de casi 70 millones de euros, la compra del edificio Trianon, en la zona del Campo de las Naciones, adquirido por una compañía aseguradora portuguesa y la reciente venta de un edificio de oficinas ubicado en la calle Alberto Bosch, por un importe aproximado de 28 millones de euros. El mercado Barcelonés continúa siendo muy atractivo para los inversores, habiéndose contabilizado siete operaciones de inversión y más de 400 millones de euros, en los últimos tres meses. Destaca la última compra por parte del fondo americano Franklin RE de un edificio ocupado por la Generalidad, por un volumen aproximado de 100 millones de euros. Dentro de otros mercados alternativos, destaca en 2022 la actividad registrada en la ciudad de Bilbao, con varias operaciones de gran volumen protagonizadas por fondos internacionales y patrimonios privados locales, y en menor medida, mercados como Valencia, Málaga y Sevilla, donde principalmente inversores locales o patrimonios privados están siendo los protagonistas desde el lado del comprador.

La actividad registrada en el sector de las inversiones **Alternativas** ha canalizado el 24% del volumen total registrado. Dentro de este segmento destaca la inversión registrada en residencias de estudiantes, donde se ha contabilizado la operación de mayor volumen del trimestre, la compra por parte del fondo de pensiones neerlandés de una cartera de 43 residencias distribuidas en 21 ciudades españolas, por un volumen de 900 millones de euros. Destaca también el elevado número de operaciones que se han firmado en la tipología de residencias de la tercera edad o "senior housing", donde se ha registrado una inversión de 130 millones de euros en los últimos tres meses. Por último, remarcar también la actividad llevada a cabo en edificios de Coliving, nicho de mercado que se está consolidando principalmente, entre inversores especializados.

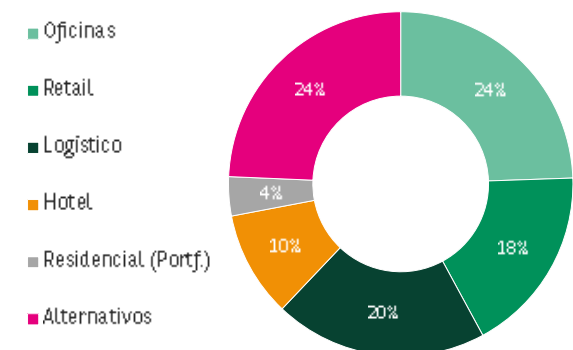
INVERSIÓN T2 2020—T3 2022



El sector del **retail** ha sido el que más capital invertido ha concentrado, con el 26% del total (3.235,7 millones de euros) en el periodo mencionado (T2 2020—T3 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, ligeramente por delante de oficinas y logístico.

Si se analiza la inversión en el **tercer trimestre del 2022** se observa cómo, **sector de las oficinas** ha sido muy elevada durante

madrialeño, por parte de Inmocaixa por un volumen de 238,5 millones de euros, la compra por parte de GMP de la sede de Globo en Barcelona, concretamente en el distrito de 22@, por un importe aproximado de 220 millones de euros y, finalmente, destaca también una de las operaciones del año en el mercado de Bilbao, donde un inversor internacional ha comprado la sede del BBVA en la Gran Vía López de Haro, por importe que se aproxima a las 150 millones de euros. Si se analiza la inversión en oficinas por mercados geográficos, Madrid continúa siendo la plaza que más volumen y operaciones aglutina, con el 58% de las operaciones y el 51% del volumen registrado. Además de la



853 M€

RETAIL



510 M€

HOTELES



177 M€

RESIDENCIAL

ELEVADA ACTIVIDAD EN LA TIPOLOGÍA DE "HIGH STREET", DENTRO DEL RETAIL

Después de un primer semestre de año, en el que los volúmenes de operaciones registradas no habían sido alentadoras, la actividad registrada en el tercer trimestre de año en el **sector de la logística** se asimila a la registrada en el periodo 2021, periodo de mayor dinamismo de la serie histórica. En los últimos tres meses se ha registrado un volumen de inversión de 967 millones de euros y un total de 20 operaciones. La operación más destacada del trimestre ha sido la compra por parte de Prologis, de un portfolio Paneuropeo de 128 activos logísticos por 1.585 millones de euros, con un peso importante de la cartera en España, aproximadamente el 21% del volumen, con gran peso de la misma en Cataluña, Madrid y Valencia. Otra de las operaciones destacadas ha sido la venta por parte de DWS a CBRE GI de dos plataformas logísticas de reciente construcción, ubicadas en el Corredor de Henares por un volumen aproximado de 90 millones de euros. Destaca también la compra por parte de AXA IM de una plataforma logística desarrollada para uno de los operadores más relevantes del comercio electrónico, ubicada en Barcelona, en una localización de última milla. Finalmente, destacar la reciente firma del portfolio Summit, compuesto por activos logísticos ubicados en Cataluña y Bilbao, por un importe aproximado de 60 millones de euros. Cataluña ha sido el mercado que más inversión ha canalizado en el trimestre, se-

guido del centro de la península, Zaragoza, Valencia, Málaga y Sevilla, principalmente.

El **segmento del retail** continúa en fase de recuperación, impulsado por el incremento de afluencias y ventas, que poco a poco se están asimilando cada vez más a los registros pre-pandemia. El volumen de inversión se alza hasta los 816 millones de euros entre los meses de julio y septiembre, distribuidos en la tipología de centros y parques comerciales, supermercados, sucursales bancarias y locales comerciales. La operación más destacada por volumen ha sido la venta de 380 sucursales del Banco Santander por un importe de 297 millones de euros. Otra operación destacada ha sido la compra, por parte del fondo francés FREI del parque comercial Mediterráneo (66.000 m² de SBA) por un volumen de 83 millones de euros. Es preciso destacar el elevado dinamismo registrado en la tipología de locales calle (High Street), donde se han contabilizado el 65% de todas las operaciones registradas de retail. Madrid ha sido la plaza preferida por los compradores de esta tipología, habiendo concentrado el 82% de las inversiones en locales comerciales. El resto de operaciones se han registrado en Barcelona y Sevilla. En el acumulado del año, la inversión en retail alcanza los 3.660 millones de euros, cifra más elevada que la registrada en los años 2021 y 2020, juntos. Actualmente hay operaciones de gran volumen

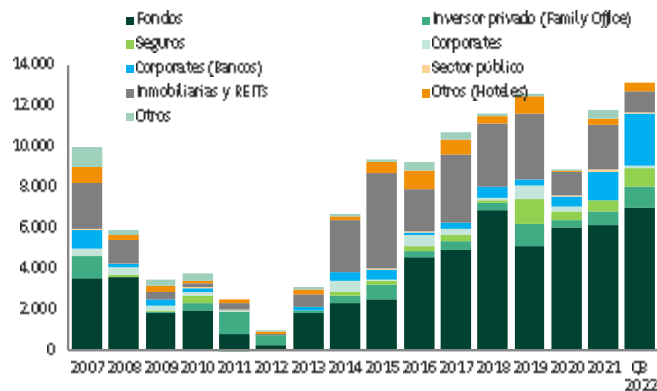
en fase final de negociación, hecho que podría alzar la inversión en retail a máximos niveles históricos, superando al año 2018, pico de mercado hasta la fecha, con 4.285 millones de euros.

La actividad registrada en el **sector hotelero** ha sido similar a la vivida en el segundo trimestre del año, contabilizándose un volumen de inversión de 510 millones de euros. La operación más destacada ha sido la compra de una cartera de cinco hoteles (1.119 habitaciones) ubicados en Mallorca e Ibiza, por parte del grupo inversor israelí Fattal Group, por un importe de 165 millones de euros. El grueso de la actividad inversora se ha distribuido geográficamente entre las Islas Baleares, Málaga, Valencia, Madrid, Barcelona y Santander. Hasta el 1 de octubre, la inversión en hoteles en España se sitúa en 1.800 millones de euros.

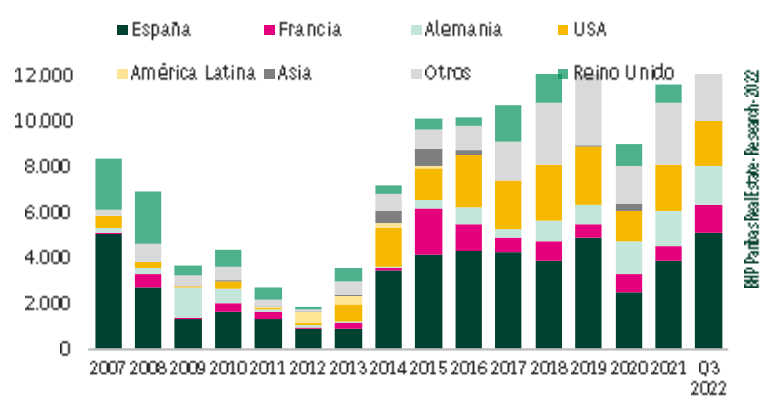
Finalmente en **mercado residencial**, la actividad inversora registrada en los últimos meses ha sido menor que la vista en trimestres anteriores. No obstante, en el acumulado del año el volumen de inversión alcanza los 1.890 millones de euros, cifra más alta que la registrada en los dos años anteriores y prácticamente iguala los máximos registros anuales del año 2018, a falta del último trimestre. La operación más relevante ha sido la compra de un proyecto BTR en Badalona de 220 viviendas por un volumen aproximado de 100 millones de euros.



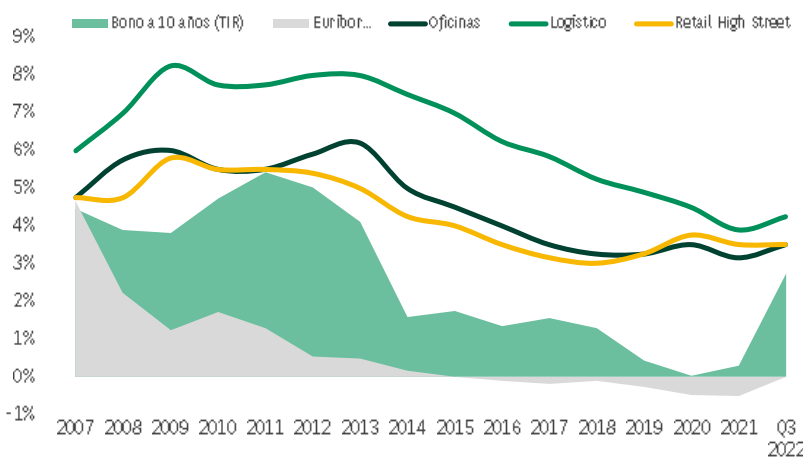
Tipología del comprador (Millones de €)



Origen del comprador (Millones de €)



Rentabilidades Prime vs bono español a 10 años & euríbor



RENTABILIDADES PRIME T3-2022

3,50%	3,50%	3,50%
BTR-PRS	OFICINAS	RETAIL (HS)
4,20%	4,75%	5,50%
LOGÍSTICO	HOTEL	CENTROS.C

TIPOLOGÍA Y ORIGEN DE INVERSOR & PERSPECTIVAS

Si se analiza el tipo de inversor, pasados ya 9 meses del año los **fondos institucionales de inversión** se desmarcan como dominadores del mercado, representando la mitad del volumen contabilizado en el total del acumulado del año 2022, con una cuota del 53%. Durante el tercer trimestre del año, los fondos ya han superado la inversión que realizaron en todo el año 2021. Esto demuestra, que a pesar de los acontecimientos históricos vividos en los últimos años desde la pandemia, confían en España como foco de sus inversiones con una tendencia de capital aportado que continúa al alza. Durante este trimestre del año, destacan, entre sus operaciones, la compra del **Portfolio Resa de Student Housing** por un valor de 900 Millones de euros.

Si se analiza el **origen de los inversores**, se observa cómo a falta del último trimestre del año, el inversor nacional sigue situándose por encima del resto del capital invertido en Real Estate, con una cuota del 39% sobre el total. El volumen de inversión nacional supera los 5.000 millones de euros, siendo ya un 30% mayor al volumen de todo el 2021. Durante el tercer trimestre, cabe destacar 3 operaciones con un valor por encima de los 210 millones de euros por parte de capital doméstico. Ade-

más, destaca la confianza depositada en el mercado por parte de fondos de inversión americanos, franceses y alemanes, superando prácticamente todo el capital invertido en el global del año 2021, con más de 4.800 millones de euros.

Las **expectativas para** el último trimestre del 2022 son positivas, a pesar de las incertidumbres aún existentes, ya que a falta de 3 meses para el cierre del año, ya hemos superado el anterior pico de inversión registrado en el año 2019. Teniendo en cuenta la elevada volatilidad de otras alternativas financieras de inversión variables, el elevado capital existente para invertir en inmobiliario y la oferta existente en el mercado, nos hace pensar que en el global del año la inversión pueda superar la barrera de los 15.000 millones de euros, como ya anticipamos a cierre del primer trimestre (1 de abril del 2022).

De cara al próximo ejercicio 2023, posiblemente veamos un ajuste en los volúmenes de inversión en el entorno del 15-20%, sobre máximos niveles del 2022, derivado de las alternativas financieras que vuelven a existir en el mercado y a la dilatación en las negociaciones de los procesos de venta.

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 adentran en un cambio de tendencia de las rentabilidades. Durante los últimos tres meses, se han apreciado ligeras 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.

Principales operaciones de inversión del T3 2022

RESIDENCIAS RESA

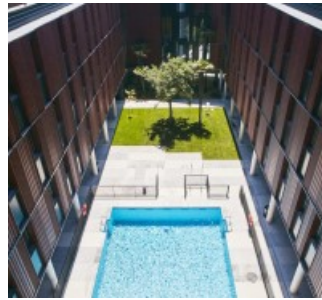
España

Uso: Alternativos (Resid. estudiantes)

Comprador: PGGM

Superficie: 43 residencias

Volumen: 900 millones de euros

**SUCURSALES SANTANDER**

España

Uso: Retail (Sucursales bancarias)

Comprador: Banco Santander

Superficie: 380 sucursales

Volumen: 297 millones de euros

**PARQUE MEDITERRANEO**

Cartagena (Murcia)

Uso: Retail Park

Comprador: Frey

Superficie: 66.000 m²

Volumen: 83 millones de euros

**CASTELLANA 51**

Madrid CBD

Uso: Oficinas

Comprador: Critería Caixa

Superficie: 18.500 m²

Volumen: 238,5 millones de euros

**EDIFICIO NODO**

Madrid

Uso: Oficinas

Comprador: Corum

Superficie: 29.000 m²

Volumen: 70 millones de euros aprox.

**SEDE GLOVO**

Barcelona 22@

Uso: Oficinas

Comprador: GMP

Superficie: 30.000 m²

Volumen: 220 millones de euros

**PORTFOLIO CROSSBAY**

Cataluña

Uso: Logístico

Comprador: Prologis

Superficie: 128 activos

Volumen: 186 millones de euros aprox.

**PORTFOLIO KKR—DUNAS**

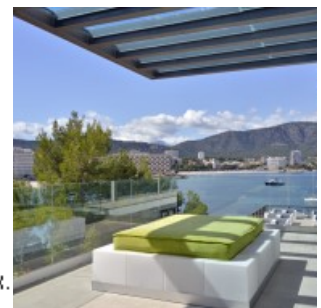
Islas Baleares

Uso: Hoteles

Comprador: Fattal Group

Superficie: 3 Hoteles

Volumen: 165 millones de euros aprox.

**SEDE BBVA**

Bilbao

Uso: Oficinas

Comprador: Argis

Superficie: 21.093 m²

Volumen: 135,5 millones de euros

**BTR CULMIA**

Barcelona

Uso: Residencial (BTR)

Comprador: CBRE GI

Superficie: 220 viviendas.

Volumen: 100 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

davidalonsofadrique@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