



NOTA DE PRENSA

2022 DESBANCA A 2019 Y MARCA UN NUEVO RÉCORD EN INVERSIÓN INMOBILIARIA: 13.1 MILLONES DE EUROS EN 9 MESES

- La inversión del tercer trimestre se acerca a los 5.000 m€, alcanzando máximos niveles históricos.
- Oficinas, residencias de estudiantes y logística han sido los segmentos que mayor inversión han atraído.
- La mayor operación del trimestre corresponde a una compra de una cartera de 43 residencias de estudiantes por un volumen de 900 millones de euros y protagonizada por un fondo neerlandés.
- El volumen de inversión en retail a cierre de año puede alzarse en máximos de niveles históricos, superando el año 2018, pico de mercado hasta la fecha con más de 4.000 millones de euros.

Madrid, 10 de octubre de 2022.- La consultora inmobiliaria **BNP Paribas Real Estate** presenta su último informe de inversión inmobiliaria que recoge las cifras del último trimestre del sector.

La consultora constata que, teniendo en cuenta el escenario actual, España continúa en el punto de mira de los inversores internacionales y nacionales. Así lo refleja **el volumen de inversión que el sector ha copado hasta el 1 de octubre, con 13.100 millones de euros acumulados**, un 57% respecto al mismo periodo en 2021.

En este punto, **el tercer trimestre del año cierra con un volumen de inversión** que se sitúa en **4866 millones de euros**. Así, los dos segmentos que mayor dinamismo han mostrado han sido el de oficinas y mercados alternativos, seguido del logístico, retail, hotelero y residencial.

BNP Paribas Real Estate revela que **las expectativas para el último trimestre de 2022 son positivas**. “A falta de tres meses para que cierre el año, **ya hemos superado el anterior pico de inversión registrado en 2019**. La elevada volatilidad de otras inversiones 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 puede superar la barrera de los 15.000 millones de euros**, como anticipamos a cierre del primer trimestre” destaca Borja Ortega, CEO de BNP Paribas Real Estate.

En esta dirección, **la compañía estima que de cara al próximo 2023, posiblemente se observe un ajuste en los volúmenes de inversión que giran en torno al 15-20%**, sobre los máximos niveles de 2022. Esto se deriva de las alternativas financieras que vuelven a existir en el mercado y a la dilatación en las negociaciones de los procesos de venta.

OFICINAS Y MERCADOS ALTERNATIVOS SE POSICIONAN COMO LOS CABALLOS GANADORES DEL TRIMESTRE

Si se analizan el volumen de inversión desde el segundo trimestre de 2020 hasta el tercer trimestre de este año, destaca el **sector retail como el que más capital ha concentrado, copando el 26% del total**. Teniendo en cuenta este incremento de actividad registrado en este segmento, cabe resaltar la operación que protagonizó BBVA en la adquisición de 659 sucursales bancarias, traducándose en 1987 millones de euros.



Si se analizan los datos de inversión en el tercer trimestre del año, se observa cómo la actividad en el **sector de oficinas** ha sido la más elevada de todos, superando la barrera de los **1.100 millones de euros**. En concreto, este sector ha conseguido copar 1.183 millones de euros, distribuidos en 23 operaciones.

Para alcanzar estas cifras, que consolidan la recuperación del sector, ha sido clave el **cierre de tres operaciones de gran volumen**, que entre las tres han sumado el 54.5% del total de la inversión. Destacan la compra de **Castellana 51**, en el tramo más exclusivo del CBD madrileño, por parte de Inmocaixa con un valor de 238,5 millones de euros, la **compra de la sede de Glovo** en Barcelona en el 22@ (por un importe aproximado de 220 millones de euros) y la **compra de la sede del BBVA en Bilbao**. Si se analiza la inversión en oficinas de manera geográfica, Madrid vuelve a encabezar la posición como mercado que más volumen invertido y operaciones aglutina, con un 58% de operaciones y el 51% del volumen registrado. Aun así, el mercado barcelonés sigue siendo muy atractivo para los inversores, habiéndose contabilizado siete operaciones de inversión y más de 400 millones de euros en los últimos tres meses.

Por su parte, la actividad registrada en el **sector de inversiones alternativas** ha copado **1.176 millones de euros, representando el 24% del volumen de inversión total este trimestre**. 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 firmadas 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, el nicho **Coliving** se está consolidando entre inversores especializados.

LA ACTIVIDAD TRIMESTRAL DEL SECTOR LOGÍSTICO SE ASIMILA A LOS NIVELES DE 2021

Tras un primer semestre de año, en el que los volúmenes de las operaciones no habían sido alentadores, la actividad registrada en el tercer trimestre del año se asimila a la de 2021, el periodo de mayor dinamismo de la serie histórica.

En los últimos tres meses se ha concentrado un volumen de inversión de **967 millones de euros en 20 operaciones**. La **operación más destacada ha ido la compra por parte de Prologis, de un portfolio Paneuropeo de 128 activos por 1.585 millones de euros**, con un peso importante de la cartera en España de aproximadamente el 21% del volumen.

Otra operación que sobresale 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.

Así, **Cataluña ha sido el mercado que más inversión ha canalizado este trimestre**, con un importe aproximado de 60 millones de euros, seguido de Zaragoza, Málaga, Valencia y Sevilla.

ELEVADO DINAMISMO EN HIGH STREET DENTRO DEL SEGMENTO RETAIL

El segmento 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 prepandemia.



El volumen de inversión se ha alzado hasta los **816 millones de euros** entre los meses de julio y septiembre, distribuidos en diferentes tipologías: centros y parques comerciales, supermercados, sucursales bancas y locales comerciales.

En este contexto, **la operación más destacada por volumen ha sido la venta de 380 sucursales de Banco Santander por un importe de 297 millones de euros**, junto con la compra por parte del fondo francés FREI del parque comercial Mediterráneo por 83 millones de euros.

Asimismo, este elevado dinamismo registrado en retail viene acentuado por **la tipología de locales de calle o High Street, donde se han contabilizado el 65% de todas las operaciones registradas**. Concretamente, Madrid ha sido la plaza favorita por los compradores de High Street, con un 82% de las operaciones, seguido de Barcelona y Sevilla.

A día de hoy, hay operaciones en curso en este segmento que podrían alzar la inversión en retail a máximos de niveles históricos, superando a 2018, pico de mercado hasta la fecha con más de 4.000 millones de euros.

EL SECTOR HOTELERO ROZA EN 2022 LOS 2.000 MILLONES DE EUROS DE INVERSIÓN

La actividad registrada en el sector hotelero ha sido similar a la que se vivió en el segundo trimestre del año, alcanzando los **510 millones de euros**.

La operación más destacada ha sido la compra de una cartera de cinco hoteles (1.119 habitaciones) ubicados en Mallorca a 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. Si se observan los **datos desde el inicio del año**, la inversión hotelera en España se sitúa en 1.768 millones de euros.

EL VOLUMEN DE INVERSIÓN EN EL SECTOR RESIDENCIAL SUPERA LA CIFRA REGISTRADA EN 2020 Y 2021

La actividad inversora registrada en los últimos meses en el mercado residencial ha sido menor que la vista en trimestres anteriores con 177 millones de euros invertidos. Sin embargo, en el acumulado del año se han contabilizado **1.880 millones de euros**, la cifra más alta que la de los dos años anteriores, igualando los máximos de 2018.

La operación más relevante ha sido la compra de un proyecto Build to Rent en Badalona de 220 viviendas por un volumen aproximado de 100 millones de euros.

LOS FONDOS INSTITUCIONALES SIGUEN PROTAGONIZANDO LA INVERSIÓN EN INMOBILIARIO

Si se analiza el tipo de inversor, pasados ya 9 meses del año, **BNP Paribas Real Estate constata que los fondos institucionales de inversión se posicionan como dominadores del mercado**, representando **la mitad de volumen contabilizado en el total del primer semestre del año, con una cuota del 53%**. Durante el tercer trimestre del año, los fondos ya han superado la inversión que realizaron en todo el 2021. Esto demuestra que, a pesar de los acontecimientos históricos vividos en los últimos años, siguen confiando en España como foco de sus inversiones.



Los **principales motivos por los que los fondos siguen invirtiendo en España son muy variados**. En primer lugar, por la **alta oferta de activos** existente o el elevado capital levantado para alocarlo en el inmobiliario, debido principalmente a las **rentabilidades atractivas** que ofrecía este sector en España. También ha influido la **solidez de la demanda**, que ha permitido mantener la disponibilidad en niveles saludables y no generar niveles de sobre oferta. Asimismo, se ha percibido una **mejora de la calidad del parque en todos los segmentos** (alineándose con los criterios de ESG) junto con un entorno económico favorable que se encuentra en fase de recuperación. Por último, encontramos una **fuerte profesionalización del sector provocado por la entrada de fondos internacionales y compañías especializadas** que provocan que la calidad del asesoramiento inmobiliario sea muy elevada.

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 del inversor, 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 toto 2021.

Así, durante el tercer trimestre, cabe destacar 3 operaciones con un valor por encima de los 210 millones de euros por parte del capital doméstico.

Por otro lado, la confianza depositada en el mercado español por parte de fondos de inversión americanos, franceses y alemanes superan todo el capital invertido en el global del año 2021, con más de 4.800 millones de euros.

CAMBIO DE TENDENCIA DE RENTABILIDADES

En el contexto actual en el que nos encontramos, con una inminente subida 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, BNP Paribas Real Estate revela que nos **adentramos 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 o 3 años se habían minusvalorado. En este sentido, la consultora pronostica 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 5.000 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 países (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.

Para más información

Gina Berni: gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel – 910 76 70 96– valenca.figuera@interprofit.es