

El sector residencial mantiene en 2023 el ritmo de la inversión de la mano del Built to Rent tras un 2022 de récord

- **En 2022, la cifra de inversión en proyectos BTR o carteras de PRS ascendió a 2.560 millones de euros, cifra que representa un incremento del 52% sobre 2021.**
- **La llegada del fenómeno Build to Rent (BTR) en 2020 ha dinamizado un sector que en los próximos meses verá empezar a rotar carteras de BTR estabilizadas y como la figura del PRS vuelve a ganar cuota al mercado en 2023.**

Madrid, 22 de mayo de 2023.- BNP Paribas Real Estate presenta un informe global sobre el comportamiento del sector residencial en nuestro país en 2022 y primer trimestre de 2023. En 2022, un contexto favorable para la inversión inmobiliaria, la compraventa de viviendas registró en 2022 un incremento anual del 14,7% hasta las 649.712 operaciones. El ejercicio 2023 ha comenzado de manera muy positiva, registrándose 56.372 ventas en el mes de enero, un 30% más que en diciembre y un 6,6% más que en enero de 2022. Es el mejor dato desde septiembre y el mejor enero desde 2008.

En estas cifras, las protagonistas absolutas han sido Andalucía, con más de 135.000 transacciones; Cataluña, con más de 102.000; y la Comunidad Valenciana, que roza las 100.000. Málaga, una de las ciudades más deseadas para vivir tras su crecimiento económico y empresarial, que destaca por su crecimiento del 37% las transacciones de segunda mano en Málaga.

El mercado residencial vive en los últimos años un escenario de especial interés sobre los activos por parte de compradores e inversores internacionales. Según datos del Colegio de Registradores, los extranjeros protagonizaron 22.085 compraventas de vivienda en España durante el cuarto trimestre del año 2022, representando un 14% de la demanda, porcentaje más elevado de los últimos 10 años.

UN PARQUE BTR ATRACTIVO PARA LA INVERSIÓN CON ALTA RENTABILIDAD

En el global del año 2022, la cifra de inversión en proyectos BTR o carteras de PRS ascendió a 2.560 millones de euros, cifra históricamente más elevada de este sector en España y que representa un incremento del 52% sobre el periodo 2021.

Si se analiza la actividad inversora registrada en el último trimestre del año, se observa cómo el mercado RESIDENCIAL en alquiler ha sido el más activo. Se contabilizaron operaciones por un volumen total de 672 millones de euros, cifra que supone el 28% de la inversión trimestral. En el global del año, la cifra de inversión en proyectos BTR o carteras

de PRS ascendió a 2.560 millones de euros, cifra históricamente más elevada de este sector en España y que representa un incremento del 52% sobre el periodo 2021.

Si se analiza la inversión registrada en el año 2022 por mercados o ubicaciones, se observa cómo Madrid representó el 45% del capital invertido, Cataluña por su parte canalizó el 24% de la inversión, donde destacó la compra por parte de Patrizia a BeCorp de 10 promociones de BTR (1.500 viviendas).

Analizando el tipo de operación de inversión en residencial desde el año 2018 hasta el 2022, se observa un cambio de tendencia muy clara. El periodo en el que empezó a incrementarse la actividad considerablemente (2018 y 2019), la inversión se canalizó a través de carteras de vivienda o edificios existentes y alquilados (PRS). A partir del año 2020, se observó la llegada del fenómeno Build to Rent (BTR), nuevos proyectos que se desarrollan para alquilar las viviendas. Posiblemente, en los próximos meses puedan empezar a rotar carteras de BTR estabilizadas y la figura del PRS vuelva a ganar cuota al mercado en 2023.

DEMANDA CRECIENTE PARA UNA OFERTA A LA ALTURA

El aumento de la demanda residencial de los últimos años ha provocado un descenso notable de la oferta existente, especialmente de la obra nueva. El stock de obra nueva sin vender ha descendido un 29% en los últimos 10 años (dic 2021 vs dic 2012). El stock de viviendas de obra nueva en España, a fecha 31 de diciembre de 2021 ascendía a 448.809 viviendas. En el año 2021, casi la mitad del stock nacional se acumula en tres comunidades autónomas: Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía.

PERSPECTIVAS 2023

Transacciones

- Las principales **operaciones se localizan en ciudades grandes**, por encima de 50.000 habitantes. Madrid, Barcelona y cada vez más se están viendo operaciones en ciudades como Málaga, Sevilla o Valencia.
- Los **procesos de refinanciación** por parte de tenedores de activos, pueden dinamizar el mercado en la segunda parte del año, debido a las **posibles necesidades de desinversión**.
- Los **actores principales** van a ser aquellos que **no tengan necesidad de apalancarse**, coste de capital. Además, hoy en día, tienen una oportunidad de poder negociar mejor las operaciones.



Mercado y producto



España sigue siendo un **destino muy deseado y atractivo** para fondos institucionales internacionales al **gap** existente entre las rentabilidades y los valores capitales, si se comprara con otros mercados europeos.



El comprador ahora va a **demandar el mismo producto** que antes, pero ahora 75 puntos básicos por encima de como se encontraban antes de que subiesen los tipos. La realidad es que las propiedades no se ajustan a esos precios o muchas veces están alquilados, por lo que se prefiere esperar a vender, hasta que bajen los tipos.



Rentabilidades Prime: si continúan las subidas en los tipos de interés y por consiguiente el Euribor, las rentabilidades deberían seguir expandiéndose **ligadas a las subidas en los tipos de interés.**

Suelo



El encarecimiento de suelo finalista está provocando que promotores y fondos se decanten por **"hibridaciones de uso"**, adquiriendo **suelos terciarios** más baratos para desarrollar conceptos de *Coliving* o apartamentos turísticos y así poder reducir costes sustancialmente.



La tendencia que ha nacido y que se va a desarrollar a lo largo de estos años es en resumen:

- Operaciones en suelos de uso terciario.
- Uso residencial: se está terciarizando. El alquiler tradicional va a permitir buscar a un operador el cual va a ser quien lo gestione e intenta evitar la limitación de rentas. Ejemplo de ello, en algunos municipios de la corona metropolitana de Madrid, donde se están desarrollando *lofts* en suelos de uso industrial.

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.

Síguenos en:



Para más información

Gina Berni: gina.berni@interprofit.es

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