



RESEARCH

**AT A GLANCE
T2 2021**

MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

LA INVERSIÓN SE INCREMENTA UN 9% EN EL PRIMER SEMESTRE

El sector de la logística lidera la inversión del segundo trimestre del año (42%), debido principalmente a la venta de una cartera de varios activos por un volumen importante.

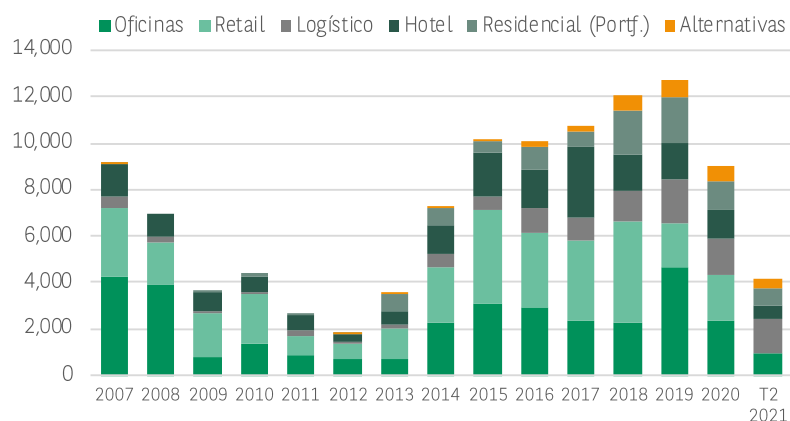
NOTABLE REPUNTE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA REGISTRADA EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DEL AÑO

Después de registrar una contracción del 0,5% del PIB en el primer trimestre, debido a la tercera ola de la pandemia y el retraso en la llegada de los fondos europeos, la economía española se ha mostrado más dinámica en el segundo trimestre del año.

En el segundo trimestre, la menor incidencia de la pandemia, debido al avance de la vacunación, unido a la llegada de los fondos europeos y la mejoría gradual que están experimentando los socios comerciales de España, como EEUU, están siendo claves para esta recuperación económica.

Teniendo en cuenta esta mejoría de los indicadores económicos, las perspectivas de PIB para 2021 y 2022 son más optimistas que hace pocos meses, estimando un crecimiento para el año 2021 del 6,2% y del 5,8% en 2022, según los datos del Banco de España, publicados en el mes de junio.

Evolución del volumen de inversión directa en inmobiliario



LOS INVERSORES APUNTAN AL SECTOR INMOBILIARIO

Transcurridos ya más de dieciocho meses desde la llegada de la pandemia y después de observar un impacto asimétrico en el sector inmobiliario, dependiendo de la exposición más o menos directa a la pandemia de los distintos tipos de activos, poco a poco nos vamos aproximando a los niveles de inversión Pre-Covid19.

La mejora de la coyuntura económica prevista para España en 2021 y 2022, unas condiciones financieras favorables, unido a los bajos retornos que ofrece actualmente la renta fija, la elevada volatilidad de la bolsa y una mayor visión del mercado inmobiliario.

El volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos entre los meses de abril y junio se ha situado en 2.816 millones de euros. Esta

cifra supone un incremento del 50% respecto al trimestre anterior y un 203% más que el mismo trimestre del 2020. Es preciso destacar la compra por parte de Bankinter de una cartera de activos logísticos, que ha supuesto el 32% del volumen de inversión del trimestre.

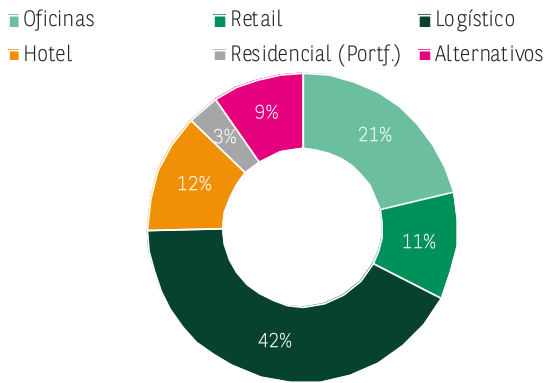
En el acumulado del año, la inversión se alza hasta los 4.680 millones de euros en el primer semestre del año 2021, lo que supone un incremento del 9% respecto al mismo periodo de 2020 y teniendo en cuenta que hasta el mes de marzo de 2020 la actividad fue muy elevada.

Si excluimos el volumen registrado en el mercado residencial en alquiler, la inversión se sitúa 3.932 millones de euros en Commercial Real Estate (CRE) hasta el uno de julio, lo que supone un incremento anual del 12%.



2.816 M€

**INVERSIÓN
T2 - 2021**



1.192M€

LOGÍSTICO



600M€

OFICINAS



350M€

HOTEL

EL SECTOR DE LOGÍSTICA CONCENTRA EL 42% DEL VOLUMEN DE INVERSIÓN TRIMESTRAL

Como ya se anticipaba a finales del año pasado, y teniendo en cuenta el crecimiento exponencial registrado y el potencial de la demanda, el sector de la logística y el mercado residencial en alquiler están siendo dos de las tipologías de activos más cotizadas por los inversores en lo que llevamos de 2021.

En sector de la logística ha canalizado el 42% del volumen de inversión contabilizado en el segundo trimestre, con 1.192 millones de euros. Dentro de la actividad registrada, destaca la adquisición por parte de Bankinter de la cartera de 865.000 m² de activos plataformas logísticas y 13 proyectos en distintas fases de desarrollos. El volumen aproximado por los activos en rentabilidad se sitúa en el entorno de los 900 millones de euros, más 300 millones de euros aproximados por los proyectos en desarrollo. Destaca también en este periodo la compra por parte de UBS de una plataforma logística de 72.000 m² en Zaragoza, por un importe de 58 millones de euros. Por último, a nivel europeo, destaca la reciente venta por parte de Clarion Partners Europe de un portfolio 31 activos ubicados en Alemania, Países Bajos, Francia y España principalmente. La confianza de los inversores CORE por esta tipología de activos es muy elevada, observándose exigencias más laxas en las duraciones de los contratos y en ubicaciones PRIME. Además, se observa una demanda más acentuada por parte de los inversores por plataformas logísticas de última milla, en volúmenes inferiores a 20 millones de euros.

La inversión registrada en el primer semestre se alza hasta los 1.456 millones de euros, cifra que representa casi el 95% de la inversión total registrada en el año 2020 (un 211% más que el primer semestre de 2020) y el 79% del 2019, año record de la serie histórica.

En segunda posición se sitúa el sector de oficinas, aglutinando el 21% de la inversión, con un volumen de 600 millones de

euros. El gran protagonista del año está siendo el Distrito 22@ en Barcelona, que ha concentrado el 62% de la inversión registrada en el sector de las oficinas en España en el segundo trimestre. Destacan la compra por parte de Allianz de la sede de Everis por un importe de 180 millones de euros en 22@ (Barcelona), la compra por parte de IBA Capital del complejo Glories, también en el distrito tecnológico de la ciudad condal por un importe de 120 millones de euros y la reciente adquisición de Torre Esteve por parte del fondo alemán KGAL, en la zona de BcnFira District de Barcelona. En Madrid, Kennedy Wilson ha adquirido recientemente el complejo de oficinas ubicado en la calle Ulises 16-18, por un importe de 40 millones de euros.

El volumen de inversión acumulado en el primer semestre se alza hasta los 863 millones de euros, lo que supone un ajuste considerable del 40% comparado con el mismo periodo de 2020, debido a que en el primer trimestre del año pasado el volumen registrado fue de 1.228 millones de euros.

El mercado de los hoteles se ha situado como el tercer sector más dinámico del trimestre, con un volumen de inversión registrado de 350 millones de euros. Cataluña ha sido el mercado más demandado por los inversores, aglutinando más del 45% del volumen invertido en el trimestre. El resto de actividad se ha concentrado en Madrid, Marbella, Mallorca, Sevilla y Cádiz.

Dentro del volumen registrado no se ha incluido la operación corporativa entre Meliá y Bankinter, en la que la compañía hotelera ha traspasado 8 hoteles por un volumen de 205 millones de euros aproximadamente en los que seguirá siendo el operador.

En el acumulado del año, el volumen se sitúa en 566 millones de euros, cifra muy parecida a la registrada en el mismo periodo del año anterior (-6%). No obstante, se espera un incremento de operaciones en el segundo semestre del año, debido al eleva-

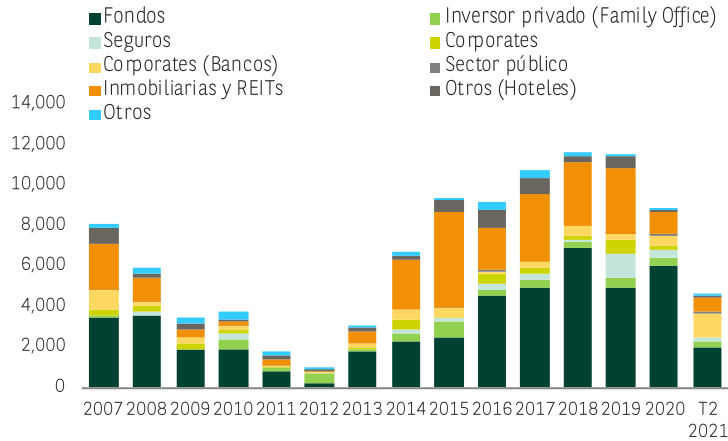
do número de procesos que actualmente están en fase de negociación.

La inversión registrada en el sector del Retail en el segundo trimestre del año ha representado el 12% del total, con 315 millones de euros. Se observa una actividad muy elevada en la tipología locales comerciales, con diversas operaciones realizadas en este periodo en los principales ejes comerciales de Madrid, Barcelona, Valencia y Vigo. Otra tipología de retail que está generando mucho interés en los inversores son las medianas comerciales, destacando la compra por parte del Ikea de Palma de Mallorca por parte del fondo nórdico AB Sagax por un importe aproximado de 50 millones de euros. En la tipología de centros comerciales, la actividad registrada no ha sido muy elevada, destacando la venta del centro Madrid Sur y la reciente adquisición del Parque de Ciudad Real por un importe aproximado de 17 millones de euros.

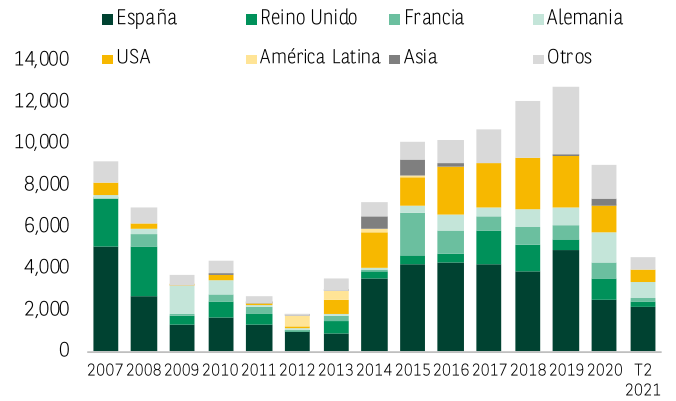
Dentro del segmento inversiones alternativas, destaca la tipología de residencias de la tercera edad que ha canalizado una inversión de 230 millones de euros aproximados en el trimestre analizado. La operación más destacada de los últimos meses ha sido la adquisición por parte de Confinimmo de una cartera de 18 residencias a Batipart. Otra operación importante ha sido la compra de la residencia universitaria Rector Estanislao del Campo de Sevilla, compuesta por 437 camas.

Los inversores continúan analizando operaciones en el mercado residencial en alquiler, debido al potencial de la demanda en España. Factores como la movilidad laboral, el cambio de mentalidad de la población, que ya no priorizan tanto tener una vivienda en propiedad y la elevada tasa de desempleo en los jóvenes están dirigiendo a la demanda al mercado de alquiler. La inversión acumulada hasta el 1 de julio se sitúa en el entorno de los 750 millones de euros, cifra que representa el 60% del volumen de inversión registrado en todo el año 2020.

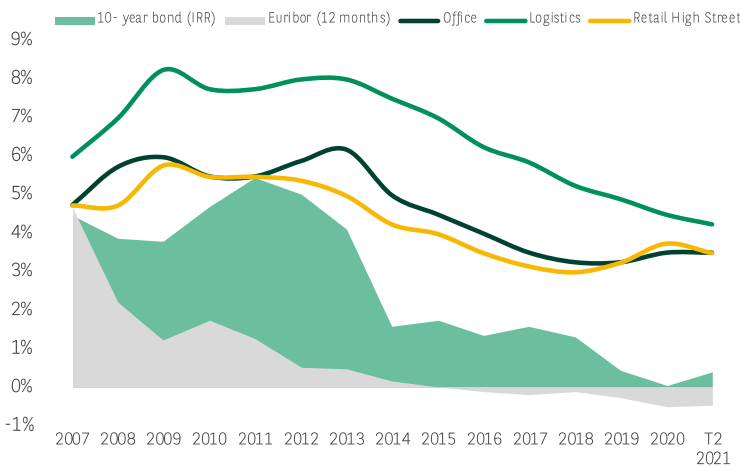
Tipología del comprador (Millones de €)




Origen del comprador (Millones de €)




Rentabilidades Prime vs bono español a 10 años & euríbor






3,50%

YIELD PRIME OFICINAS



3,50%

YIELD PRIME RETAIL CALLE



4,25%

YIELD PRIME LOGÍSTICO

TIPOLOGÍA Y ORIGEN DE INVERSOR

Si se analiza el tipo de inversor, se observa cómo los **fondos institucionales de inversión** continúan dominando el mercado, representando más del 44% del volumen transaccionado en el primer semestre. Durante los últimos meses, destaca la levada actividad realizada por entidades financieras que están incrementando notablemente su exposición al sector inmobiliario, protagonizando algunas de las operaciones más destacadas de lo que llevamos de 2021.

Si se analiza el **origen de los inversores**, se observa cómo durante el primer semestre del año el inversor local posee una cuota de mercado muy elevada, debido principalmente a las adquisiciones de gran volumen realizadas por la entidad financiera Bankinter y las SOCIMIS. Además, fondos de inversión alemanes y americanos continúan protagonizando importantes operaciones en España, con una cuota de mercado superior a la registrada por los in-

versores británicos y franceses en 2021.

Inversor Privado (Family Office). Dentro del mercado de inversión existe un nicho de mercado que está cada vez más presente en operaciones de inversión. La situación actual del mercado, donde las posibilidades de entrada a este tipo de inversor son mayores que en años pre-covid 19, está generando un incremento notable de actividad dentro de este sector.

La tipología de activo más demandada por este tipo de inversor son locales comerciales ocupados principalmente por entidades financieras y supermercados, edificios o portafolios de viviendas en buen estado o a rehabilitar y plataformas logísticas ubicadas en mercados consolidados; Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Pamplona y País Vasco, con contratos de larga duración. También se observa un interés en la compra de suelo residencial en ubicaciones donde la demanda es elevada.

RENTABILIDAD

Durante el segundo trimestre del año no se han observado muchas variaciones en las rentabilidades Prime. No obstante, el hecho que la oferta del producto CORE sea muy bajo en sectores como oficinas y retail calle (High Street) donde el interés de los inversores es muy elevado, está manteniendo las rentabilidades en niveles similares a las registradas antes de la llegada de la Covid19. La elevada presión inversora por el sector de la logística ha seguido comprimiendo las rentabilidades en los últimos meses, situándose en 4,25% a fecha 1 de julio.

Principales operaciones de inversión del T2 2021

PORTFOLIO LOGÍSTICO

España
 Uso: Logístico
 Comprador: Bankinter
 Superficie: 864.979 m²
 Volumen: 900 millones de euros



PORTFOLIO LOGÍSTICO

Zaragoza
 Uso: Logístico
 Comprador: UBS
 Superficie: 72.482 m²
 Volumen: 58 millones de euros



SEDE EVERIS

22@ (Barcelona)
 Uso: Oficinas
 Comprador: Allianz RE
 Superficie: 27.000 m²
 Volumen: 180 millones de euros aprox.



COMPLEJO LES GLORIES

Plaza de les Glories (Barcelona)
 Uso: Oficinas
 Comprador: IBA Capital
 Superficie: 21.499 m²
 Volumen: 120 millones de euros



PASAJE MAS DE RODA

Pasaje Mas de Roda 6-14 (Barcelona)
 Uso: Oficinas
 Comprador: Private Investor
 Superficie: 4.300 m²
 Volumen: 24,60 millones de euros



MCDONALD GRAN VÍA

Gran Vía 55 (Madrid)
 Uso: Retail (High Street)
 Comprador: Private Investor
 Superficie: . 1.300 m²
 Volumen: 18,50 millones de euros .



IKEA PALMA

Islas Baleares (Palma de Mallorca)
 Uso: Retail (Hyper markets)
 Comprador: AG Sagax
 Superficie: 23.599 m²
 Volumen: 50 millones de euros



SERRANO 36

C/ Serrano 36 (Madrid)
 Uso: Retail (High Street)
 Comprador: Tander
 Superficie: 350 m²
 Volumen: 36 millones de euros



PORTFOLIO BATIPARK

España
 Uso: Senior Housing
 Comprador: Cofinimmo
 Superficie: 18 residencias
 Volumen: 150 millones de euros aprox.



GRAND HOTEL CENTRAL

Vía Laietana 30 (Barcelona)
 Uso: Hotel
 Comprador: York Capital
 Superficie: 147 habitaciones
 Volumen: 85 millones de euros



BNP Paribas Real Estate - Research - 2020

BNP Paribas Real Estate - Research - 2020



**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

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com

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.com