



RESEARCH

AT A GLANCE T4 2021

MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

EL AÑO 2021 CERRARÁ CON UNA INVERSIÓN PRÓXIMA A LOS 12.000 M€

Elevada actividad en el cierre del año. El interés de los inversores por el sector inmobiliario actualmente es muy elevado, observándose una elevada competencia en los procesos de venta.

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA RECUPERARÁ LOS NIVELES PRE-PANDEMIA EN 2022.

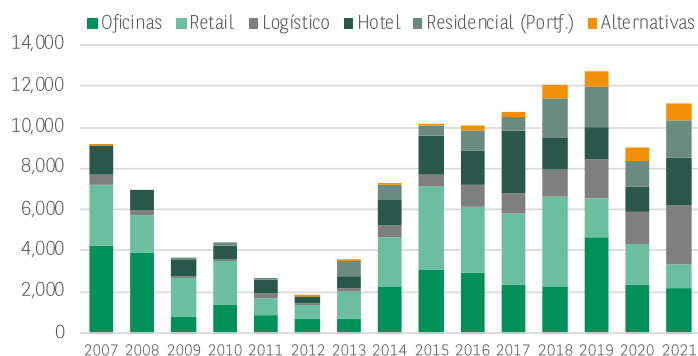
Según las últimas previsiones del Banco de España, la economía española continúa recuperando el terreno perdido en 2020 a causa de la pandemia. Sin embargo, se espera una desaceleración en el cuarto trimestre de 2021 a causa de la sexta ola de Covid-19. Previniéndose un decrecimiento trimestral del 0,8% del PIB.

La previsiones del Banco de España para el conjunto del año 2021 son de un crecimiento del PIB del 5,5%, una décima por debajo del calculo hecho en Julio por el Gobierno, y prácticamente alineado con la estimación del Banco de España en Junio (5,3%).

Se vaticina una subida del 5,9% del PIB en el año 2022 .

Respecto a la situación del mercado laboral, la evolución del empleo ha mantenido una mejora progresiva en los últimos meses. En este sentido, el Banco de España prevé que la tasa de desempleo se sitúe en el 15,1% en 2021,

Evolución del volumen de inversión directa en inmobiliario



VELOCIDAD DE CRUCERO EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE

La actividad en el sector inmobiliario está volviendo a niveles pre-pandemia, observándose un incremento de actividad notable en el segundo semestre del año.

Aquellos sectores más afectados por la pandemia, (hoteles, oficinas y retail) están retornando paulatinamente a sus niveles de actividad y muestran perspectivas más positivas.

Actualmente, el sector inmobiliario se encuentra en unos niveles de actividad inversora similares a los del año 2019 (pico del mercado). Las perspectivas positivas de la economía española para los próximos años, el elevado capital existente en los mercados y las rentabilidades menos atractivas que siguen ofreciendo otros productos financieros, continúan dirigiendo a los inversores al inmobiliario.

Estas inversiones ponen de manifiesto la

confianza por parte de los inversores en la demanda de aquellos sectores más boyantes actualmente y la recuperación de los más impactados por la pandemia en el corto-medio plazo.

El volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos en último trimestre del año se situará en el entorno de los 3.300-3.500 millones de euros, teniendo en cuenta las operaciones firmadas hasta la fecha y aquellas que actualmente están en exclusividad para firmarlas durante los próximos días.

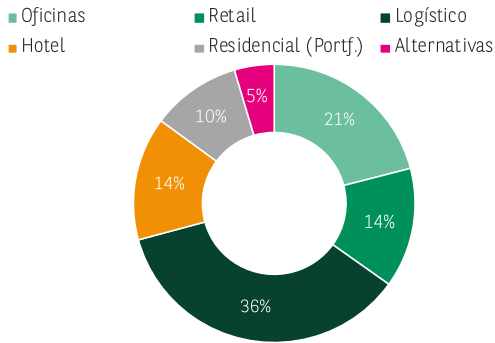
En el acumulado del año, la inversión se aproximará a los 11.800 millones de euros en, lo que supone un incremento del 30% respecto al mismo periodo de 2020, y se quedaría muy próximo a los máximos niveles históricos, registrados en 2019, concretamente un 6% por debajo.



3.300 M€

PREVISIÓN INVERSIÓN

T4 - 2021 (20 DIC 2021)



1.110 M€

LOGÍSTICA



646 M€

OFICINAS



445 M€

HOTELES

EL SECTOR DE LA LOGÍSTICA LIDERA LA INVERSIÓN EN EL AÑO 2021

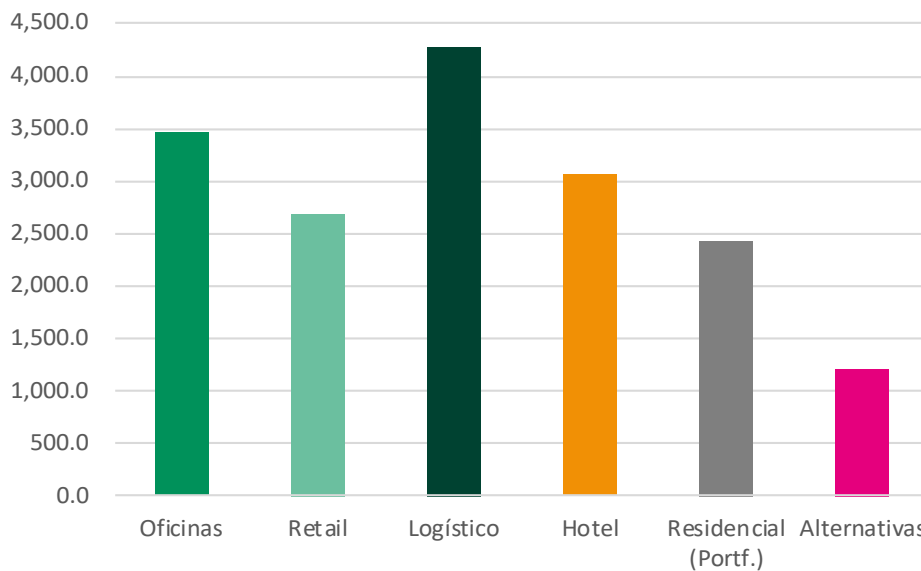
Transcurridos casi siete trimestres, desde la llegada de la pandemia, ya se pueden analizar la evolución del sector inmobiliario y observar cuales están siendo los sectores más dinámicos que están canalizando gran parte de la inversión registrada.

Desde el 1 de abril de 2020 hasta el 20 de diciembre de 2021 se han realizado operaciones de inversión por un volumen aproximado de 17.120 millones de euros. El sector de la logística ha sido el que más capital invertido ha concentrado, con el 25% del total en el periodo mencionado (T2 2020—20 diciembre de 2021).

Las operaciones más destacadas de los últimos meses han sido la compra por parte del fondo Aberdeen de una cartera de plataformas logísticas de nueva construcción, ubicadas en Los Gavilanes, Getafe y la reciente adquisición por parte del fondo de inversión EQT Exeter de un portfolio logístico de Logicor, por un importe cercano a los 280 millones de euros. El elevado interés de los inversores por este sector se está trasladando a los procesos de venta, donde se está observando una levada competitividad, factor que está generando un ajuste significativo en las rentabilidades.

registrada en todo el año 2020, a falta de las operaciones que se puedan firmar estos últimos días del año y teniendo en cuenta que en el primer trimestre del 2020 la actividad registrada fue muy elevada. En el último trimestre destaca la inversión registrada en Madrid, donde se han firmado operaciones por un volumen total de 256.5 millones de euros, siendo las operaciones más destacadas la venta de Retama 3 en Méndez Álvaro y la compra por parte de SEGIPSA de un edificio ubicado en el parque empresarial R1055 Business Park. Barcelona y su corona metropolitana han concentrado gran parte de la inversión anual, concretamente el 68% del volumen total nacional. Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido: la compra de la Torre Diagonal, que suma un total de 12.000m², por un total de 90 millones de euros por el fondo americano, Hines; y la reciente adquisición de Tángier 66, en el entorno de Glories, en 22@.

INVERSIÓN T2 2020—20 dic. 2021

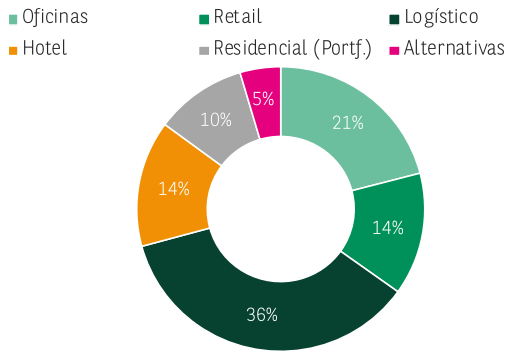


Si se analiza la inversión en el año 2021, también la logística se ha situado en primera posición, registrando una inversión récord histórica de 2.920 millones de euros, aglutinando el 25% de la inversión total registrada en 2021 y el 36% del T4 2021 (hasta el 20 de diciembre). Estos niveles reflejan un incremento del 89% en comparación con el año 2020 y del 58% respecto al anterior pico de mercado (año 2019). La actividad registrada en el último trimestre ha sido muy elevada, registrándose un volumen de inversión de 1.110 millones de euros. Las opera-

ciones más destacadas de los últimos meses han sido la compra por parte del fondo Aberdeen de una cartera de plataformas logísticas de nueva construcción, ubicadas en Los Gavilanes, Getafe y la reciente adquisición por parte del fondo de inversión EQT Exeter de un portfolio logístico de Logicor, por un importe cercano a los 280 millones de euros. El elevado interés de los inversores por este sector se está trasladando a los procesos de venta, donde se está observando una levada competitividad, factor que está generando un ajuste significativo en las rentabilidades.

En el sector hotelero ha sumado el 14% del volumen de inversión contabilizado en el cuarto trimestre, el más bajo del año, con 445 millones de euros. Dentro de la actividad registrada, destaca la adquisición por parte de Blasson Property del Hotel Punta Negra, en Mallorca, por un importe de 90 millones de euros, la adquisición del Hotel Barcelona 1882, en Barcelona por un importe aproximado de 60 millones de euros y la venta también en Barcelona del hotel Alexandra Curio por un importe de 32 millones de euros. Destaca también la reciente compra, por parte del fondo americano Starwood del hotel Las Dalias en Tenerife (Costa Adeje), compuesto por 420 habitaciones. Otras ubicaciones como las Islas Baleares sobre todo Mallorca y Andalucía están siendo muy atractivas para los inversores.

El volumen de inversión anual acumulado hasta alcanza los 2.390 millones de euros hasta el 20 de diciembre, cifra que representa un incremento de casi el 100% respecto al total del año 2020 y del 49% sobre el año 2019.




432 M€
RETAIL



320 M€
RESIDENCIAL



141 M€
ALTERNATIVOS

EL MERCADO RESIDENCIAL SE CONSOLIDA COMO UNO DE LOS SECTORES MÁS ATRACTIVOS

La actividad registrada en el sector del RETAIL en los últimos meses ha sido dinámica, registrándose un volumen de inversión de **432 millones** en el cuarto trimestre del año, el más alto. La inversión durante todo el año (hasta el 20 de diciembre) se sitúa en **1.320 millones de euros**. Las operaciones de mayor volumen dentro de este sector se continúan firmando en la tipología de **puntos de venta de alimentación**, que han concentrado el 49% del volumen registrado en 2021 hasta la fecha. Destaca la compra por parte de un fondo americano, Realty Income Corporation, de 30 supermercados Caprabo a Merlin Properties, por un importe cercano a los 110 millones de euros. La resiliencia de los activos comerciales, es algo que siempre han demostrado a lo largo de las diferentes situaciones adversas a lo largo del tiempo, si bien, si tuviéramos que determinar una tipología de activo que se está recuperando y que ha sufrido en menor grado la pandemia, han sido los **Parques Comerciales**, primero porque en términos de rentas son mucho más sostenibles, y en segundo lugar porque en la mayoría de los casos, los parques están asociados a alimentación o actividades que

no han tenido restricciones “demasiado severas”. Destaca al respecto, la reciente adquisición del Parque Comercial Las Mercedes, compuesto por 22.000 m² de SBA, por parte de LaSalle Investment. En la tipología de **locales comerciales** (High Street), la actividad poco a poco empieza a recuperarse. La recuperación del turismo y las afluencias son claves para que se recuperen los niveles de ventas registrados en años anteriores. Durante el último trimestre destacan operaciones de inversión realizadas en los principales ejes comerciales de ciudades como Madrid, Barcelona y Sevilla.

El **sector residencial** es, sin duda, uno de los más atractivos para los inversores, debido al potencial crecimiento de la demanda en España y la elevada profesionalización que se está llevando a cabo, con la entrada de fondos institucionales y el conocimiento local. El volumen de inversión registrado en el último trimestre (20 de diciembre) asciende a 320 millones de euros, mientras que en el acumulado anual esta cifra se alza hasta los 1.670 millones de euros. Esta cifra supone un incremento del 33% sobre los registros del año 2020. Una de las operaciones más

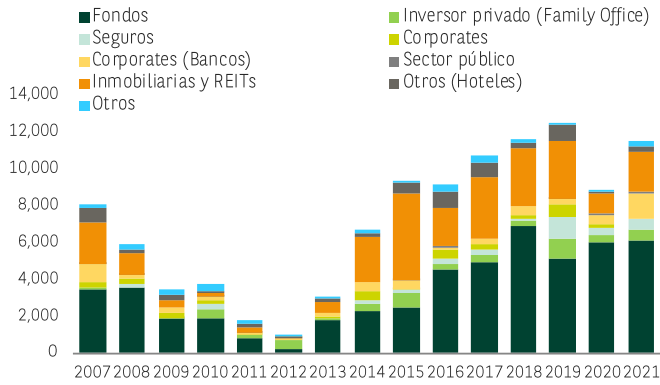
destacadas de los últimos meses fue la adquisición por parte de Grupo Lar y Primonial de un proyecto BTR en el ámbito Mahou-Calderón de Madrid, compuesto por 273 viviendas distribuidas en un edificio de 13 plantas. Ubicaciones como Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga, Palma de Mallorca, Valencia, Murcia o Pamplona, entre otras, están siendo las más demandadas por los inversores.

Actualmente hay operaciones de gran volumen, en fase final de negociación, que previsiblemente se firmen en el primer trimestre del año que bien, lo que nos hace pronosticar que la actividad en 2022 va a ser muy elevada.

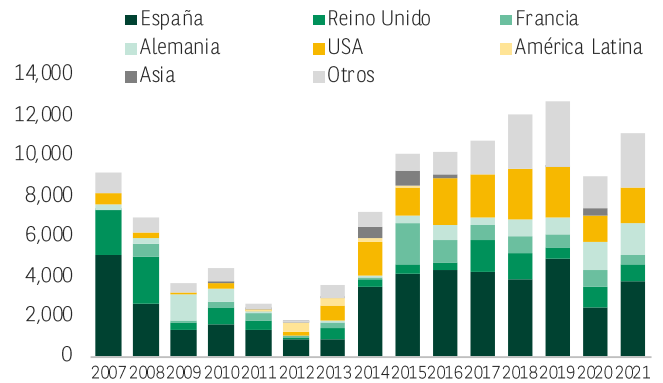
Finalmente la inversión realizada en otros **mercados alternativos** ha supuesto el 5% del volumen registrado en el último trimestre del año. En el total del año, la inversión asciende a 850 millones de euros, un 32% más que el volumen registrado en el total del año 2020. En esta categoría se incluyen las residencias de estudiantes, que han concentrado el 48% del volumen contabilizado y la residencias de la tercera edad, con el 52% restante.



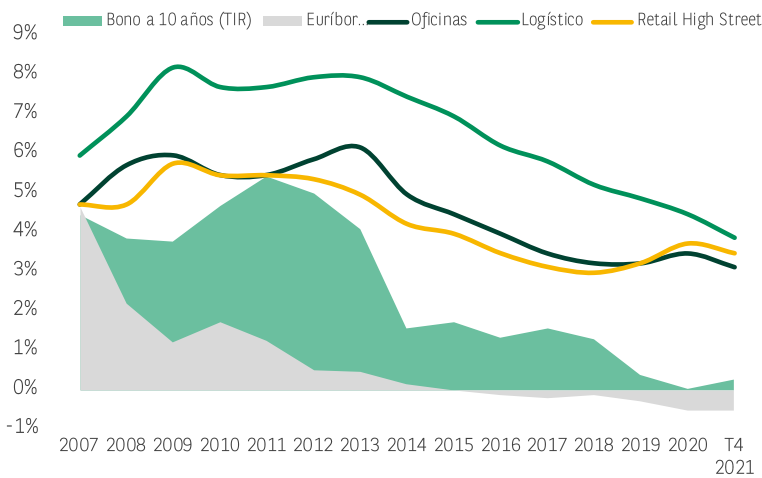
Tipología del comprador (Millones de €)



Origen del comprador (Millones de €)




Rentabilidades Prime vs bono español a 10 años & euríbor






3,5%

YIELD PRIME
RETAIL (HS)



3,9%

YIELD PRIME
LOGÍSTICO



3,1%

YIELD PRIME
OFICINAS

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 prácticamente la mitad del volumen contabilizado en el total del año 2021 con un 47% de cuota. Durante los últimos meses, destaca la elevada actividad realizada por las llamadas "SOCIMIS" o Sociedades anónimas cotizadas de Inversión Inmobiliaria, creadas a partir de aportaciones de capitales privados con la intención de dinamizar el sector inmobiliario..

Si se analiza el **origen de los inversores**, se observa cómo durante el cuarto trimestre del año el inversor estadounidense se ha hecho con una cuota de mercado muy elevada, solo por detrás del inversor nacional, destacando en importantes operaciones de todos los sectores. En el cómputo global del año, el inversor nacional vuelve a destacar por encima del resto con una cuota de mercado cercana al 40%, recuperando así el pulso de años prepandemia. Destacar también el capital alemán, que sigue creciendo en el mercado español, alcanzando ya cuotas del 15% doblando su aportación comparado con el año 2019.

Inversor Privado (Family Office). Dentro del mercado de inversión existe una posición que está cada vez más presente en operaciones de inversión. Hasta el 1 de diciembre se han protagonizado operaciones de inversión por un volumen total de 622 millones de euros, lo que supone un crecimiento de un 58% sobre la inversión registrada en 2020 por este perfil de inversor.

Por volúmenes de inversión, estos se mueven generalmente entre los 7 y los 35 millones de euros, pero en los últimos tiempos se está observado un aumento en la participación de procesos de compra con un ticket de mayor volumen. En este sentido, juegan un papel fundamental **la banca de inversión**, que ofrecen esta posibilidad a los patrimonios privados. En 2021, la cuota de mercado de los bancos asciende a más del 11%, tan solo superado por Inmobiliarias y fondos de inversión. Las operaciones de banco han aumentado considerablemente en los últimos años.

Otro trimestre más, destacar las operaciones de "Built to Rent" dentro del sector Residencial, con especial foco en Barcelona. A día de hoy, este tipo de operaciones BTR suponen ya un 50% de las transacciones en Portfolios residenciales.

RENTABILIDADES

El elevado capital del que disponen los principales fondos de inversión, destinado a invertir en el sector inmobiliario se está trasladando a los procesos de venta y está presionando las rentabilidades en los sectores más demandados. En el mercado de oficinas, la rentabilidad Prime se ajustado alrededor de 15 puntos básicos en los últimos tres meses.

En el sector de la logística es donde más se están reduciendo las rentabilidades en los últimos meses, hasta situarse en el 3,9% en T4 2021. Incluso, se han registrado operaciones con rentabilidades inferiores, en operaciones con situaciones contractuales que transmiten mayor seguridad a los inversores, como periodos de obligado cumplimiento más extensos que la práctica habitual.

Finalmente, las rentabilidades Prime de los locales comerciales prácticamente se han mantenido en niveles similares a los del trimestre anterior, situándose en el 3,5%, en ciudades como Madrid y Barcelona.

Principales operaciones de inversión del T4 2021

PORTFOLIO EQT

Madrid- Guadalajara
 Uso: Logística
 Comprador: EQT Exeter
 Superficie: 300.000 m²
 Volumen: 280 millones de euros aprox.



PORTFOLIO PALM CAPITAL

Getafe (Madrid)
 Uso: Logística
 Comprador: Aberdeen
 Superficie: 115.000 m²
 Volumen: 230 millones de euros aprox.



HOTEL PUNTA NEGRA

Palma de Mallorca
 Uso: Hotel
 Comprador: Blasson Property
 Superficie: 137 unidades
 Volumen: 90 millones de euros aprox.



PARCELA RC5 MAH-CAL

Mahou-Calderón (Madrid)
 Uso: Residencial
 Comprador: Grupo LAR
 Superficie: 17.000 m²
 Volumen: 127 millones de euros aprox.



RETAMA 3

Madrid
 Uso: Oficinas
 Comprador: Ardian
 Superficie: 13.299 m²
 Volumen: 59 millones de euros aprox.



PORTFOLIO P3 LOGISTICS

Varias
 Uso: Logística
 Comprador: P3 Logistics
 Superficie: 112.000 m²
 Volumen: 108,3 millones de euros



TORRE DIAGONAL

Barcelona
 Uso: Oficinas
 Comprador: Hines
 Superficie: 12.000 m²
 Volumen: 90 millones de euros aprox.



RIO BUSINESS PARK

Paseo Virgen del Puerto (Madrid)
 Uso: Oficinas
 Comprador: Segipsa
 Superficie: 14.000 m²
 Volumen: 60 millones de euros



CAPRABO PORTFOLIO

Varias
 Uso: Retail (Supermercados)
 Comprador: Realty Income Corp.
 Superficie: 28 tiendas
 Volumen: 110 millones de euros aprox.



SEXTA AVENIDA

Moncloa-Aravaca (Madrid)
 Uso: Retail (centro comercial)
 Comprador: Saint Croix, SOCIMI
 Superficie: 16.850 m²
 Volumen: N/A 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