

Var. interanual Previsión 12 meses

12.102 M€
Volumen Total 2021



1.328 M€
Volumen Retail 2021



2.522 M€
Volumen Oficinas 2021



3.478 M€
Volumen Logística 2021



España vuelve a registrar niveles de inversión pre-covid a cierre de 2021

Se cierra el año con un volumen acumulado por encima de los 12.100 M€ en operaciones de inversión en España, un 57% por encima de la cifra registrada hace un año. Las cifras de inversión han recuperado fuerza, principalmente en el sector de la distribución y en el de las oficinas. Adicionalmente, la absorción de oficinas por parte del usuario final también se ha visto incrementada de manera considerable respecto al año anterior con un +30% para Madrid y un +85% para Barcelona.

El capital internacional ha impulsado la recuperación

Del volumen total, el 80% corresponde a inversión por parte de grupos internacionales, tendencia que venimos observando desde el año 2015. En el cuarto trimestre se ha cerrado el 35% del volumen total registrado en España en 2021, éste suele ser el trimestre en el que se registra más actividad, superando en este caso los 4.200 M€. Operaciones que llevaban tiempo negociándose se han materializado durante los últimos tres meses del año.

Una vez cerrado el año se confirma que el perfil inversor coincide con el que dominaba el mercado antes del Covid. El producto denominado de perfil Core sigue siendo el más demandado en Madrid y en Barcelona, dónde se ha visto un mayor número de operaciones de este tipo ya que los grupos inversores han encontrado disponibilidad de este tipo en venta. En Madrid el perfil de las propiedades, dentro de la M-30, juega un papel clave, resultando complicado encontrar este tipo de producto, por lo contrario encontrar oportunidades de inversión de menor volumen y perfil *Value Add* resulta más sencillo. Respecto al tipo de inversor, el volumen medio de las operaciones de inversión llevadas a cabo en cada una de las ciudades ha influido de manera directa. El perfil internacional en Barcelona ha resultado protagonista debido a las diferentes operaciones por encima de los 100M€. En Madrid la presencia de grupos nacionales e internacionales se ha visto equilibrada con una operación media de 30M€ en 2021. En cuanto a volumen de inversión, Barcelona ha supuesto el 75% del volumen total de inversión de oficinas en España precisamente por la existencia de producto en venta atractivo, mayoritariamente en el distrito del 22@. Madrid sigue siendo foco de interés y confianza tanto por parte del inversor nacional como internacional con una liquidez similar, o incluso superior, a la que existía en 2019.

Por lo que respecta al sector logístico cabe esperar que el apetito inversor vaya en aumento, sobre todo en la búsqueda de portfolios de calidad que presuman de contratos a largo plazo. El sector será cada vez más riguroso en cuanto al impacto que tiene la sostenibilidad y la eficiencia en los activos de este tipo. Los bajos tipos de interés siguen beneficiando al real estate, España es un mercado atractivo y todo apunta a que el 2022 siga con esta tendencia.

Rentabilidades estables para activos core y core+

En pandemia, las rentabilidades se han visto aumentadas para aquellos activos *Value Add* y oportunistas en zonas descentralizadas y periféricas debido a la incertidumbre en los plazos de comercialización, los incentivos aportados a los inquilinos y a la contención de las rentas en estos submercados. Es en ciertos activos Core donde se ha observado cierta compresión de las rentabilidades, como consecuencia de la escasez de producto y exceso de liquidez. La calidad de los edificios tiene un papel fundamental para el usuario final y en la toma de decisiones. Como consecuencia el 60% de la demanda se ha enfocado fuera de la M-30 respondiendo a la búsqueda de las máximas calidades. Aquellos edificios en zonas periféricas que no cumplan con los estándares de la demanda verán corregidas sus rentas máximas y aumentar su tasa de disponibilidad.

También en el *retail* se ha registrado estabilidad debido principalmente a la incertidumbre del momento, sobre todo en centros comerciales y *High Street*. Para 2022 se estima que el volumen de inversión en este sector se incremente con respecto a 2021, impulsado por un mayor número de transacciones de *Retail Parks* y una recuperación en los volúmenes de inversión en locales comerciales.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

4,75%

Variación interanual PIB

YoY Chg



15,09%

Tasa de paro



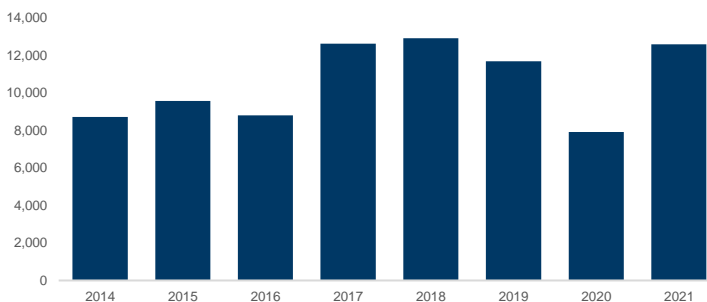
0.35%

Rendimiento bono español a 10 años – Diciembre 2021

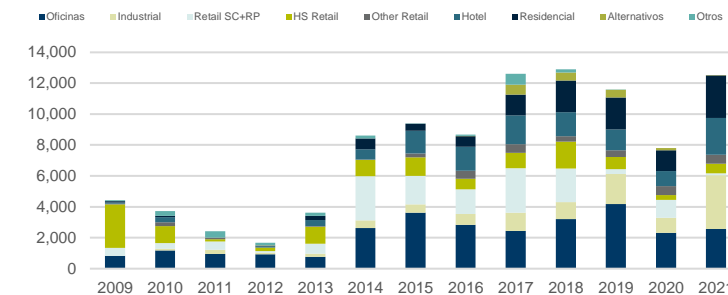


Source: INE, Moody's

VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN (M€)



VOLUMEN DE INVERSIÓN SEGÚN SECTOR (M€)

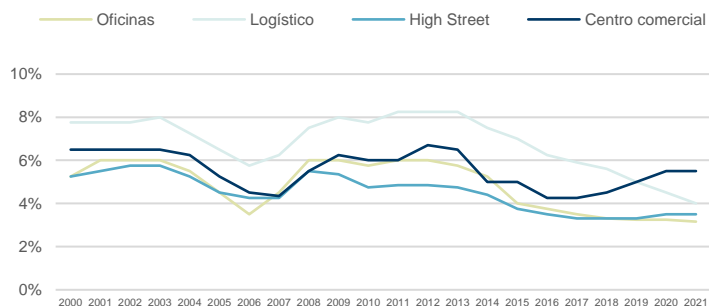


PRINCIPALES TRANSACCIONES T4 2021

NOMBRE/DIRECCIÓN	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m ² / UNIDAD	PRECIO DE VENTA (M€)	UBICACIÓN
Cartera – AMB	Residencial BTR	Patrizia	BeCorp	2.000	800	Barcelona
Cartera Logicor (4 activos)	Logístico	EQT Exeter	Logicor	300.000	280	Madrid / Guadalajara
Los Gavilanes	Logístico	Aberdeen Investment	Palm Capital	115.000	250	Getafe
Varios locales	Retail	Realty Income	Caprabo	30	100	Cataluña
Diagonal, 407	Oficinas	Hines	Banc Sabadell	10.890	90	Barcelona
Retama, 3	Oficinas	Ardian	BNP Paribas	13.200	58	Madrid
Avda. Institución, 43	Oficinas	Inversor Privado	MCAP Global Finance	8.762	-	Madrid

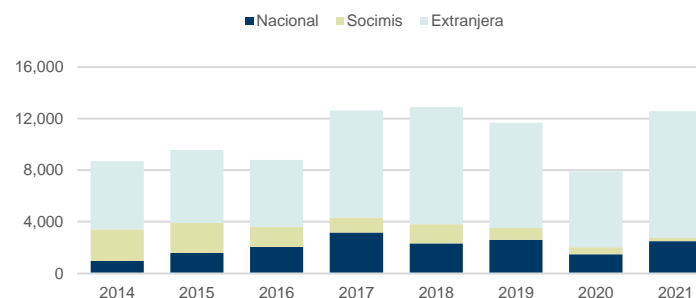
Fuente: Real Capital Analytics/ Cushman & Wakefield

EVOLUCIÓN DE YIELD PRIME



Fuente: Cushman & Wakefield Research & Insight

TOTAL ADQUISICIONES SEGÚN ORIGEN DE CAPITAL €M



Fuente: Cushman & Wakefield Research & Insight y Real Capital Analytics

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight España

marta.esclapes@cushwake.com

RENO CARDIFF

International Partner

Capital Markets Group

reno.cardiff@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,8 mil millones en servicios para propiedades, *facility* y *project management* operaciones de alquiler, *capital markets*, valoración y otros servicios. En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [/www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.