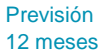


Var. interanual      Previsión 12 meses

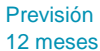
**3.592 M€**

Volumen Total T1 2022



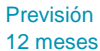
**267 M€**

Volumen Retail T1 2022



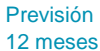
**862 M€**

Volumen Oficinas T1 2022



**154 M€**

Volumen Logística T1 2022



### España cierra el primer trimestre con volúmenes un 30% por encima de la media de los últimos cinco años

Se cierra el trimestre con un volumen acumulado por encima de los 3.600 M€ en operaciones de inversión en España, un 30% superior de la media registrada durante el primer trimestre de los últimos cinco años. Las cifras de inversión han recuperado fuerza, principalmente en el sector de oficinas de Madrid. Adicionalmente, la absorción de oficinas por parte del usuario final también se ha visto incrementada, respecto al mismo periodo del año anterior en un 6,5% en Barcelona y un 90% en Madrid. La presencia en la oficina ha ido incrementándose, las empresas ya están en modo "toma de decisiones" empezando a definir su nuevo modelo de trabajo el cual se basará en la triple E, Entorno-Experiencia-Eficiencia.

### Los submercados descentralizados se contagian del apetito inversor en Prime

La inversión en el primer trimestre de 2022 ha estado protagonizada principalmente por los sectores hotelero (30%), residencial (28%) y oficinas (22%). El perfil inversor coincide con el que dominaba el mercado antes del Covid-19 y el comprador extranjero sigue copando la inversión con un 91%, habiéndose cerrado en este tiempo operaciones que llevaban tiempo negociándose. En Madrid se han cerrado operaciones por un volumen superior a los 400 M€ en oficinas. Barcelona, por su parte, después de registrar cifras récord en 2021 ha acumulado un total de 90M€, siendo 22@ el submercado donde se ha registrado más actividad. En Madrid el perfil de las propiedades, dentro de la M-30, juega un papel clave y sigue siendo complicado encontrar producto en venta tipo Core, con todo se encuentran oportunidades de inversión de menor volumen y de un perfil *Value Add* que los distintos grupos inversores no dejan de estudiar. Las más de 30 operaciones en marcha, tanto en procesos estructurados como *off market*, en las dos ciudades, evidencian un fuerte apetito para invertir en oficinas en España. El potencial volumen de inversión en este sector nos hace prever un incremento importante sobre los volúmenes registrados el año pasado.

El año 2022 podría registrar un nuevo año récord para el sector de la logística. El producto logístico sigue manteniéndose como objetivo de los principales fondos internacionales en ubicaciones clave en el área de Madrid. Las rentabilidades para este tipo de activos siguen su comprensión y la tendencia se mantendrá durante este año, manteniéndose el fuerte apetito por este sector en todas sus fases de desarrollo. En este primer trimestre destaca la adquisición por parte de Mirastar de cinco activos logísticos en España, concretamente en Barcelona, Tarragona y Madrid (53.000 m2 en total). El *e-commerce* ha sido el principal dinamizador del sector logístico y la necesidad de activos de calidad por parte de inversores/ocupantes sigue empujando el desarrollo de nuevo stock. El apetito por la logística trasciende a los mercados de más tamaño como Madrid y Barcelona y es habitual observar transacciones en mercados como Málaga, Sevilla, Valencia o País Vasco.

En cuanto a *retail*, si bien el año 2021 concentró su actividad en la venta de porfolios de supermercados, en este primer trimestre se han alcanzado los 267 millones de euros, destacando la adquisición del centro comercial en Almería (Torrecárdenas). La mejora de las afluencias y el total de ventas registradas en los centros comerciales y en las tiendas se verá reflejado en una mayor actividad en el sector. En 2022 se mantendrá el interés por adquirir activos basados en alimentación, centros comerciales y parques de medianas.

### Rentabilidades sin grandes cambios

De Enero a Marzo no se han registrado importantes variaciones en las rentabilidades *Prime*, a excepción del sector logístico, donde han continuado comprimiéndose debido a la propia presión derivada de los procesos de venta de algunos activos en concreto. Las rentabilidades *Prime* en el sector de la logística se sitúan en el 3,75%. En el sector de oficinas, la rentabilidad *Prime* para las zonas más exclusivas de Madrid y Barcelona se mantiene en niveles de 3,15%. La ausencia de transacciones en el CBD conlleva una cierta presión en las rentabilidades en mercados alternativos al CBD, como es el caso del 22@ en Barcelona o zonas como Méndez Álvaro, en Madrid. Por lo que se refiere al *retail High Street*, éstas se mantienen en el 3,50% sin registrarse grandes cambios en los últimos meses.

### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

**4,51%**

Variación interanual PIB

YoY Chg



**13.48%**

Tasa de paro



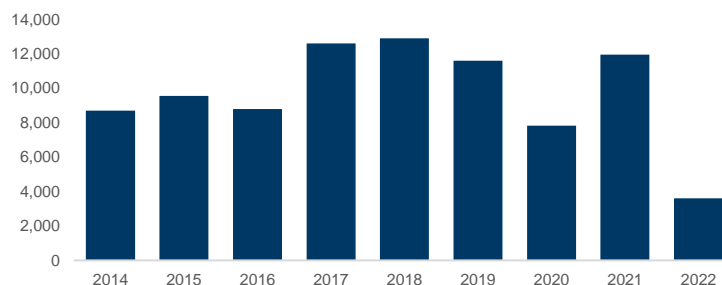
**1.44%**

Rendimiento bono español a 10 años



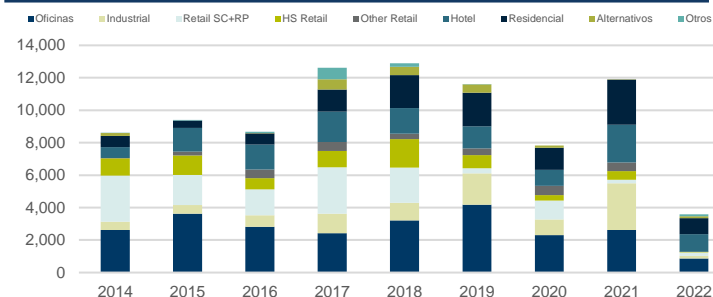
Source: INE, Moody's

### VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN (M€)



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

### VOLUMEN DE INVERSIÓN SEGÚN SECTOR (M€)



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

### PRINCIPALES TRANSACCIONES T1 2022

NOMBRE/DIRECCIÓN	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m <sup>2</sup> / UNIDAD	PRECIO DE VENTA (M€)	UBICACIÓN
Cartera – AMB	Residencial	Patrizia	BeCorp	2.000	600	Barcelona y Alrededores
Torre Bizkaia	Oficinas	Beraunberri	Angelo Gordon y Talus Real Estate	22.531	280	Bilbao
Condesa de Venadito, 1	Oficinas	Inmocaixa	GMP	20.805	80	Madrid
Pallars, 193	Oficinas	Macquarie	Starwood Capital	12.596	65	Barcelona
CC Ribera del Xúquer	Retail	Global Armórica	CBRE IM	81.000	45	Valencia
Áncora, 40*	Oficinas	Deka	Blue Coast Capital	7.294	Confidencial	Madrid
Goya, 36*	Oficinas	Yukon Capital	WeWork Investros + Excem	3.541	Confidencial	Madrid
José Echegaray, 1 – Las Rozas*	Oficinas	Novaxis	ING	3.094	Confidencial	Madrid

Fuente: Real Capital Analytics/ Cushman & Wakefield  
\*Con el asesoramiento de Cushman & Wakefield

### MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight España

[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@cushwake.com)

### RENO CARDIFF

International Partner

Capital Markets Group

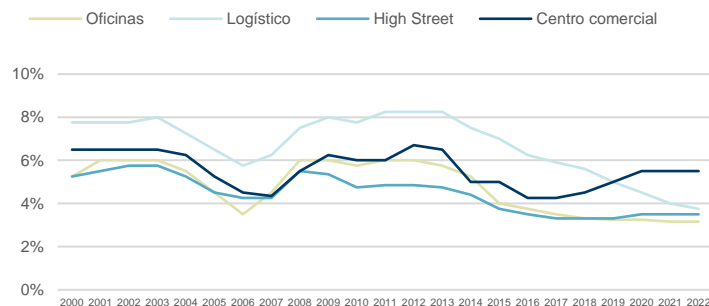
[reno.cardiff@cushwake.com](mailto:reno.cardiff@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

### UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

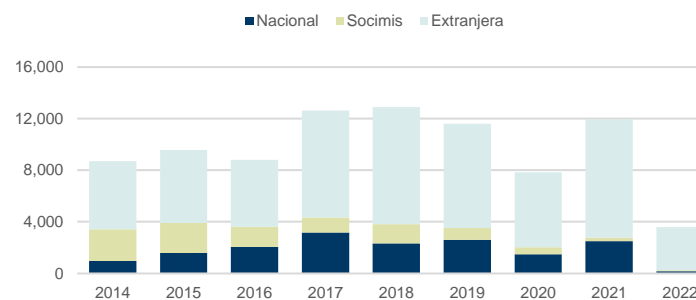
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados 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

### 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

©2022 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.