

Var. interanual      Previsión 12 meses

**9.300 M€**

Volumen Total S1 2022



**2.930 M€**

Volumen Retail S1 2022



**1.575 M€**

Volumen Oficinas S1 2022



**472 M€**

Volumen Logística S1 2022



### España cierra el primer semestre con volúmenes un 63% por encima de la media del primer semestre los últimos 5 años

Se cierra el semestre con un volumen acumulado por encima de los 9.000 M€ en operaciones de inversión en España, un 63% superior de la media registrada durante el primer semestre de los últimos cinco años. Principalmente en Madrid se aprecia una clara recuperación de las cifras de inversión mientras que en Barcelona niveles más modestos equilibran el récord registrado en el año 2017. Adicionalmente, la absorción de oficinas por parte del usuario final también se ha visto incrementada, respecto al mismo período del año anterior en un 27% en Barcelona y un 47% en Madrid.

### Más actividad en el mejor semestre de los últimos años

La inversión en el primer semestre ha estado protagonizada principalmente por los sectores retail (33%), residencial (22%), hotelero (22%) y oficinas (16%). El interés sigue viniendo por parte de inversores con un perfil similar a los que dominaban el mercado antes del Covid-19. Los grupos extranjeros siguen protagonizando la inversión en España, concretamente en un 60%. En Madrid se han cerrado operaciones por un volumen superior a los 2.300 M€, concretamente 680 M€ corresponden a oficinas. Barcelona, por su parte, después de registrar cifras récord en 2021 ha acumulado un total de 480M€, siendo 22@ el submercado donde se ha registrado más actividad (88%). El 38% de las operaciones registradas en el mercado de Madrid corresponde a un perfil de riesgo Value Add y se ubican en gran medida en zona Descentralizada (M-30&M-40). Aquellas oportunidades identificadas hace unos meses han terminado materializándose en adquisiciones, concretamente en Julián Camarillo, Fuencarral y Av. América. La demanda de espacio logístico para usuario final en España sigue siendo fuerte y por consiguiente sigue manteniéndose como activo objetivo de los principales fondos internacionales en ubicaciones clave en el área de Madrid y Barcelona. La demanda, cada vez más exigente, seguirá enfocada en la calidad, este tipo de activos han experimentado en los últimos años importantes cambios y nuevas tendencias, como son la necesidad de activos más modernos y más sostenibles. De la mano del objetivo de neutralidad climática, las naves logísticas se alinean con los criterios de la agenda 2030. Eso se traduce en una tendencia creciente de promoción de almacenes logísticos "verdes": sostenibles y eficientes.

En cuanto a retail, arrancó con buen pie el año. Si bien en 2021 concentró su actividad en la venta de porfolios de supermercados, en este primer semestre se han alcanzado los 2.930 millones de euros, destacando la adquisición de la cartera Tree de Merlin Properties a BBVA. Por el lado de los centros comerciales, la probada 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. El mercado ya está registrando interés por adquirir activos basados en alimentación, centros comerciales y parques de medianas.

### Rentabilidades adaptándose al momento

El mercado está experimentando un cierto cambio de sensaciones y está entrando en un periodo de entender los precios, especialmente teniendo en cuenta las noticias y el sentimiento generalizado, teniendo un impacto en el retraso en la toma de decisiones, incluso, en algún caso en la decisión de posponer la operación. A medida que entramos en este período de entender los precios, la certeza de dónde se encuentra el mercado y por consiguiente las rentabilidades no está nada clara y mucho menos sin contar con evidencias de cierre. El aumento en las rentabilidades prime en oficinas y en logística podría deberse más a la ausencia de evidencias de donde se ubican los precios y no como resultado de analizar operaciones cerradas. El tercer trimestre será el momento de capturar la posible volatilidad de los precios mientras el mercado sigue evolucionando, esperando tener una mayor transparencia pasado el verano.

### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

**6,40%**

Variación interanual PIB

YoY Chg



**13,65%**

Tasa de paro



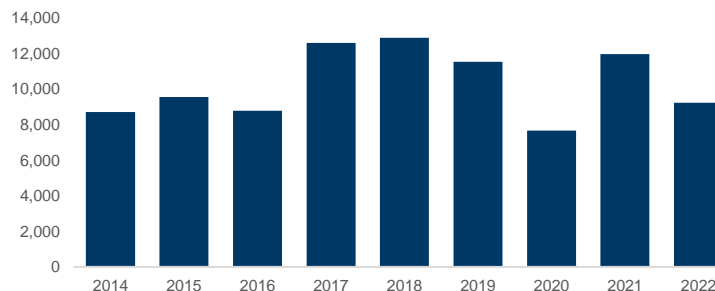
**2,15%**

Rendimiento bono español a 10 años



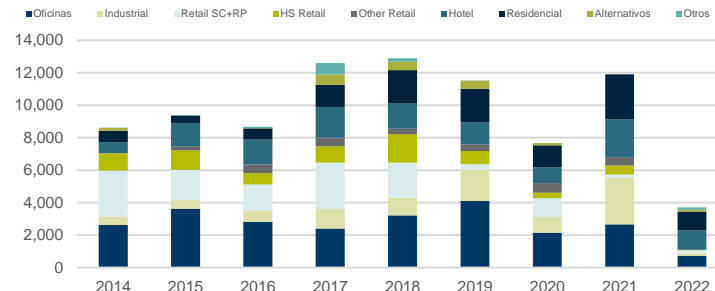
Source: INE, Moody's

### 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 T2 2022

NOMBRE/DIRECCIÓN	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m <sup>2</sup> / UNIDAD	PRECIO DE VENTA (M€)	UBICACIÓN
Diagonal, 177	Oficinas	Starwood	Hines	31.877	143	Barcelona
BBVA – Sede	Oficinas	Argis	Mutualidad de la Abogacía	21.093	150	Bilbao
Cornerstone	Oficinas	Union Investment	UBS	10.010	65.6	Barcelona*
Vizcaya, 12	Oficinas	Swiss Life AM	Coros	3.536	Confidencial	Madrid*
Los Gavilanes y Ontígola	Industrial	Confidencial	Patrizia	2 naves	110	Getafe y Toledo
Pinto y Torrejón de Ardoz	Logística	Thor Equities Group	-	47.770	40	Madrid
-	Logística	Iroko Zen	Teknia	20.000	13,7	Madrid y Bilbao

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

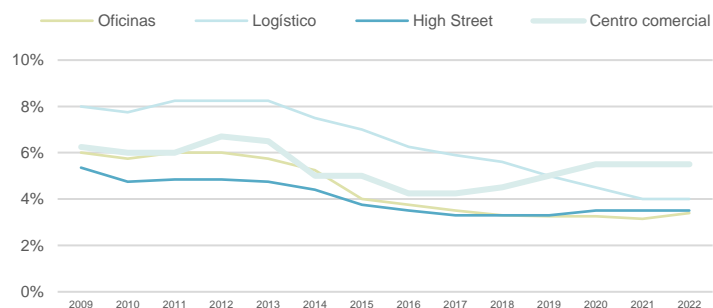
[reno.cardiff@cushwake.com](mailto:reno.cardiff@cushwake.com)

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

### UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

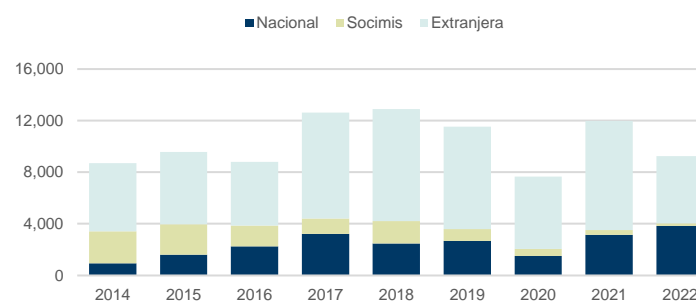
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados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