

Var. interanual Previsión 12 meses

13.148 M€
Volumen Total 2022



4.173 M€
Volumen Retail 2022



2.577 M€
Volumen Oficinas 2022



1.419 M€
Volumen Logística 2022



La inversión cierra el 2022 a niveles por encima de pre-covid

Se cierra 2022 con un volumen en torno a los 13.200 M€ en operaciones de inversión en España, un 14% por encima de la cifra registrada hace un año. La inversión ha sido protagonizada principalmente por los sectores de retail (32%) y oficinas (20%), seguido por el segmento de residencial (19%) y hotelero (20%). El perfil inversor coincide con el que dominaba el mercado antes del Covid: el comprador extranjero sigue copando la inversión, aunque respecto al año pasado el nacional ha ganado algo de protagonismo. Por ciudades, Barcelona ha concentrado una inversión total de 3.000 millones de euros este año y Madrid ha cerrado el año con una inversión en el sector inmobiliario de 3.200 millones de euros, un 24% y un -35% respecto a la cifra de 2021 en Madrid y Barcelona, respectivamente.

Los altos volúmenes responden a grandes operaciones registradas a lo largo del año, como la cartera adquirida por BBVA a Merlin por 2.000 M€ en el segmento de retail o la compra de la sede de CaixaBank (18.700 m²) por parte de Inmo Critería (InmoCaixa) por 239 M€ en el Paseo de la Castellana 51 de Madrid, en el segmento de oficinas. En Barcelona cabe destacar operaciones como la compra de Finestrelles por parte de Frey a Equilis por 128 M€ en el segmento de retail, con 39.250 m² de espacio comercial.

En el segmento de oficinas, la demanda pone el foco en atraer y retener el talento, adaptándose al modelo híbrido de trabajo y decantándose por edificios de calidad con espacios flexibles, amenities y que contemplen aspectos de sostenibilidad y *wellbeing*. El volumen de inversión se ha seguido ubicando dentro de la M-30 en Madrid y en el 22@ y el Centro Ciudad barcelonés. Barcelona y Madrid cierran el año con una inversión de 1.200 millones de euros respectivamente, lo que significa un descenso del 47% respecto a las cifras de 2021 registradas en Barcelona y un aumento del 82% en Madrid, que en 2021 cerró con un volumen de inversión de 700M€. En Madrid y Barcelona, durante el primer semestre del año se ha evidenciado que el interés inversor seguía firme, mientras que en la segunda mitad del año, a pesar de que este interés permanece intacto, la volatilidad en los mercados financieros ha hecho que muchas operaciones no se hayan podido materializar.

La actividad inversora se ha reactivado en el retail, respecto a 2021, en este ejercicio se han formalizado varias operaciones importantes en centros comerciales, tales como Torrecárdenas (Almería), Finestrelles (Esplugues de Llobregat), Ribera del Xúquer (Carcaixent) o La Rosaleta (Málaga). El producto residencial ha sido otro de los principales focos para los inversores, en especial, las residencias de estudiantes.

Rentabilidades adaptándose a la situación mundial

Los datos de inversión a cierre de 2022 muestran un mercado dinámico gracias a unos niveles de liquidez altos en el mercado de capitales, principalmente debido a las operaciones cerradas en la primera mitad del año. La volatilidad actual en los mercados financieros y la subida de tipos de interés han provocado cierta cautela por parte de los grupos inversores, como se ha podido observar en la desaceleración de este último trimestre del año. A cierre del año ya se captura la volatilidad de los precios y en el caso concreto de oficinas, la rentabilidad Prime se sitúa en el 3.90% y el 4.00% para Madrid y Barcelona, respectivamente. Para 2023 se espera que con un control de la inflación, y en consecuencia de los tipos de interés, se estabilicen las rentabilidades.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

4,43%

Variación interanual PIB

YoY Chg



12,67%

Tasa de paro



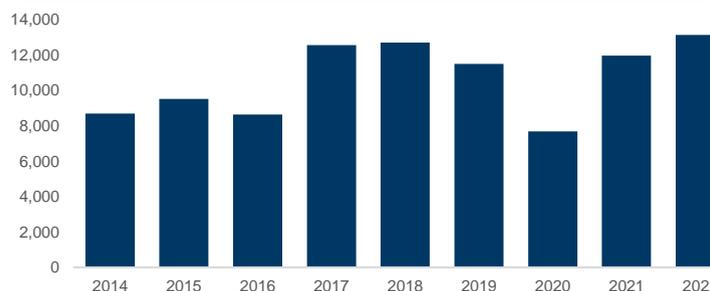
3,66%

Rendimiento bono español a 10 años



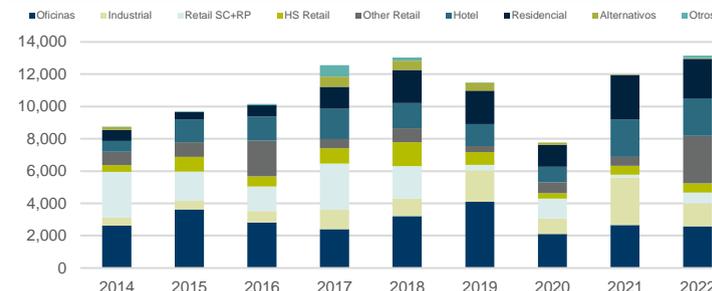
Source: INE, Moody's

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 2022

NOMBRE/DIRECCIÓN	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m ² / UNIDAD	PRECIO DE VENTA (M€)	UBICACIÓN
Cartera TSHG	Residencial	Patrizia	The Student Hotel Group	680 hab. (2 edif.)	100	Barcelona*
Josep Tarradellas, 2-4-6	Oficinas	Franklin Templeton	Alternative and Real Assets	17.463	95.5	Barcelona*
Finestrelles	Retail	Frey	Equilis	39.250	128	Barcelona*
Paseo de la Castellana, 51	Oficinas	Inmo Criteria	CaixaBank	18.700	239	Madrid*
Badajoz, 60	Oficinas	GMP Properties	Freo	37.900	220	Barcelona
Portal de l'Àngel, 19-21	Retail	Redevco-Ares Management	El Corte Inglés	18.481	Conf.	Barcelona*
Alua Hotels & Resorts	Hotel	Fattal Hotel Group	KKR, Dunas Capital	5 hoteles	165	Mallorca e Ibiza

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

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight España

marta.esclapes@cushwake.com

RENO CARDIFF

International Partner

Capital Markets Group

reno.cardiff@cushwake.com

RUPERT LEA

International Partner

Capital Markets Group

rupert.lea@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield 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 alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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). 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