

Var. interanual Previsión 12 meses

2,4MM€

Total T1 2020



556 M€

Volumen Retail T1 2020



825 M€

Volumen oficinas T1 2020



1,9 MM€

Volumen Logística T1 2020



Una crisis de salud pública con un profundo impacto económico

Después de la imposición de las medidas estrictas de confinamiento por parte del gobierno español a mediados de marzo, se ha parado la mayor parte de la actividad económica, con la excepción de los productos y servicios esenciales (p.ej. alimentación y salud) y algunas industrias sin posibilidades de trabajo remoto (p.ej. construcción). Esto provocará una bajada del PIB de España para finales de 2020, el FMI y el Banco de España señalan un escenario medio de entre el 7% y 9%.

Buenos volúmenes de inversión hasta mediados de marzo

El volumen de inversión total en T1 2020 alcanzó 2,4MM€, muy por encima de la cifra para el mismo periodo hace un año (1,8MM€). Esta subida (+31% interanual) refleja la buena salud de los mercados de ocupación observada hasta marzo y las buenas perspectivas de inversores en España. En T1-2019 aumentó el volumen de inversión en todas las clases de activos, el *retail* se vió impulsado por la venta de un centro comercial (Parque Principado de Intu en Asturias) y un *trophy asset* de *High Street* (la Seat shop en Passeig de Gràcia en Barcelona).

Las previsiones de inversión en activos españoles permanecen robustas y los fundamentales del mercado siguen siendo fuertes debido a la escasez de activos prime y la baja disponibilidad de producto de clase A. En este contexto, los activos *Core* y *Prime* tendrán rentabilidades que se verán ligeramente afectadas y, después de unos pequeños incrementos en 2020, volverán a los valores comparables de antes del Covid-19.

A finales de abril 2020 medimos el número de operaciones de inversión que habían sido suspendidas, y la proporción alcanzaba el 50%. Una pequeña proporción de las transacciones han sido canceladas, mientras las demás siguen en marcha.

Todavía los inversores internacionales consideran como posibles objetivos los mercados españoles, aunque la mayoría se mantienen a la espera. Es muy probable que se mantenga esta actitud hacia la inversión hasta que exista una mayor transparencia en el mercado. Dentro de este panorama, los fondos value add y oportunistas están vigilando muy de cerca la evolución del mercado.

Desde el inicio de la pandemia han generado gran interés las naves logísticas asociadas al *e-commerce*.

Al mismo tiempo, debido a las dificultades de tesorería provocadas por el impacto del Covid-19, pueden surgir transacciones por parte de *corporates* que buscan operaciones *sale & leaseback* para crear liquidez.

Debido al impacto de la crisis sobre los activos secundarios, es posible que los bancos se vuelvan más cautos y aumenten sus LTV.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA 2019

+2,0%

Crecimiento PIB (2017)

Var. interanual



402k

Crec. empleos (p.a.)



13,7%

Tasa de desempleo



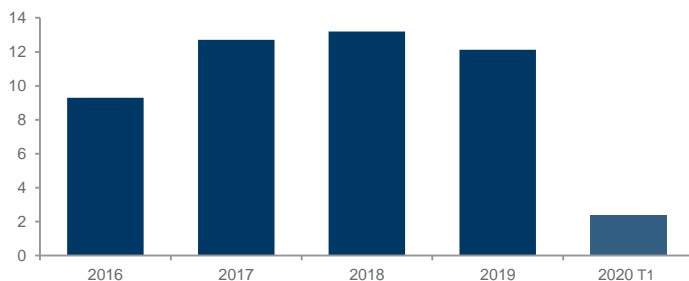
0,458%

Rendimiento bono español a 10 años

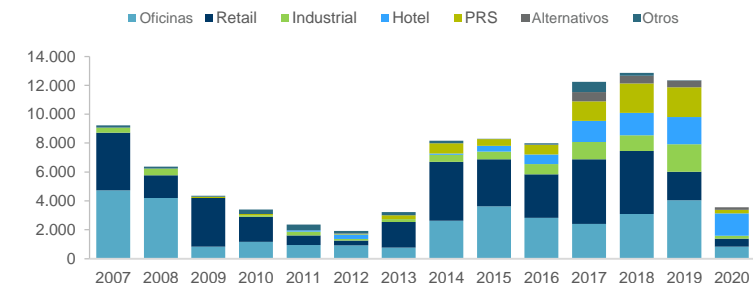


Fuente: INE, Oxford Economics

VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN (MM€)



VOLUMEN INVERSIÓN SEGÚN SECTOR (M€, M&A excl.)



ACTIVIDAD INVERSORA

TIPO DE INMUEBLE	INMUEBLES VENDIDOS*	VOLUMEN DE VENTAS (M€)	PRECIO / m ² , UNIDAD	TASA DE CAPITALIZACIÓN (%)
Oficina	20	825	4.000	4,25
Industrial	11	201	700	6
Retail	18	556	-	-
Plurifamiliar	14	183	-	-
TOTAL	63	2.623		

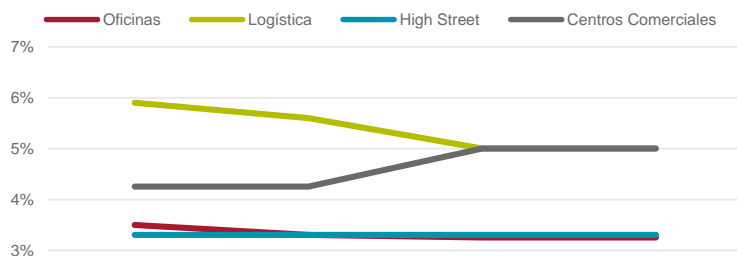
* Incluye carteras segregadas

VENTAS PRINCIPALES

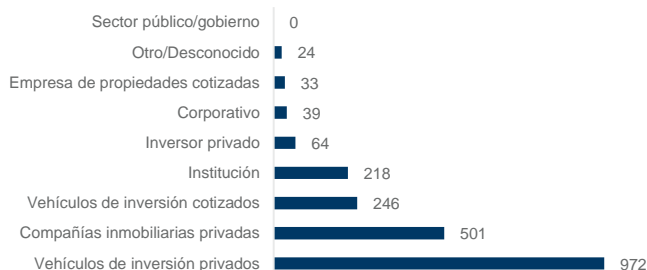
NOMBRE DE INMUEBLE	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m ² / UNIDAD	PRECIO DE VENTA (M€)	PRECIO / UNIDAD (€/m ²)	MERCADO
Intú Parque Principado	Retail	ECE	Intu (50%)+CPPIB (50%)	74.696	291	3.896	Asturias
Helios Business Pk.	Oficina	Inmark	Blackstone	34.947	190	5.437	Madrid
Castellana Norte	Oficina	Harbert Management Corporation	GMP	42.599	127	2.981	Madrid
Seat shop - Paseo de Gracia	Retail	Nortia	KKH Capital Property	3.884	127	32.570	Barcelona
Edificio Axis	Oficina	GPF Capital	CBRE Global Investors	3.768	100	26.539	Madrid
Torre Ombú	Oficina	Caixabank	Gestamp	13.096	65	4.963	Madrid

Fuentes: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research. Transacciones cerradas por encima de 10 millones de \$.
*m2 incluye oficinas, industrial y retail. El cálculo de unidades incluye sólo apartamentos.

EVOLUCIÓN DE YIELD PRIME



TOTAL ADQUISICIONES SEGÚN SECTOR DE CAPITAL (T1 2020)



RAMIRO J. RODRÍGUEZ, PhD

Head of Research & Insight - Associate Director

Research & Insight Spain

ramiro.rodriguez@cushwake.com

DANIEL CAPRARIN

Senior Analyst

Research & Insight Spain

daniel.caprarin@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE 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.

©2019 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.

cushmanwakefield.com