

# Índice CBRE

**Cotizadas**

**Valoración**

**Inmobiliaria**

UNA VISIÓN ÚNICA  
SOBRE CÓMO SE ESTÁ COMPORTANDO EL MERCADO DE LAS VALORACIONES EN  
ESPAÑA

**CBRE**

ESPAÑA 4T - 2020

# Índice\_CBRE

¿Cuánto han variado las valoraciones a nivel global en España?

¿Cómo se mueve la valoración de los activos por tipología en nuestro país?

¿Qué ha ocurrido este último trimestre?

**CBRE**

ESPAÑA 4T - 2020

## 1 ¿Qué es Índice\_CBRE?

CBRE Valuation and Advisory Services presenta una **nueva herramienta** que te mostrará **cómo se está comportando el mercado inmobiliario**: nuestro **Índice\_CBRE**.

A partir de esta herramienta, lanzamos un nuevo **informe trimestral** detallado y actualizado donde analizamos **cómo han variado las valoraciones a nivel global en España** para cada tipología de activo inmobiliario (Oficinas, Retail, Industrial y Residencial).

## 2 ¿Cuál es su metodología?

La metodología seguida está basada en las **más de 49.000 valoraciones que realizamos al año. Anualmente valoramos el 46,5% de la capitalización total de Socimis dentro mercado bursátil español (IBEX35, Mercado Continuo y MAB)**.

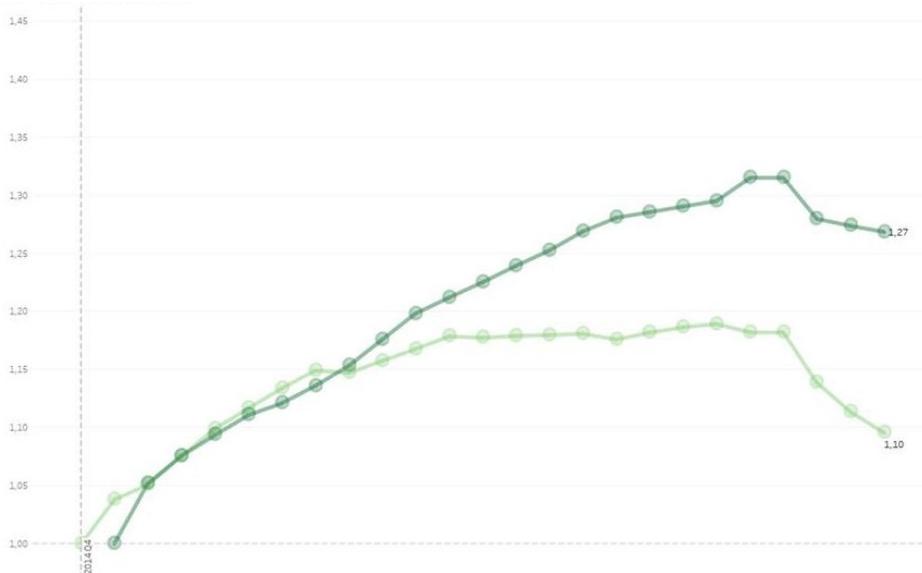
Cada trimestre consideramos todas las valoraciones llevadas a cabo en cada sector, activo por activo, extrayendo la variación en el valor que se haya experimentado y obteniendo la evolución del índice. La clave reside en nuestro **profundo conocimiento del mercado, capacidad de análisis e interpretación de datos, y una experiencia de más de 45 años**.

## 3 ¿Qué muestra nuestro Informe?

Nuestro **informe trimestral Índice\_CBRE**, preparado por el departamento de Valoraciones y Consultoría, dará a conocer qué impacto han sufrido las valoraciones en el sector Oficinas, Centros Comerciales, Industrial y Residencial.

Aportamos al mercado una explicación de la evolución del mercado inmobiliario durante el último trimestre.

# Índice\_CBRE



ESPAÑA  
4T - 2020



El sector de oficinas ha cerrado el ejercicio 2020 con una caída respecto a 2019, tanto en volumen de inversión como de *take-up*, de en torno al 50%. Actualmente se encuentra en una situación de incertidumbre, buscándose un equilibrio entre el teletrabajo la oficina. Esto se ha visto reflejado en una ligera bajada de la renta prime en torno a 0,25 €/m<sup>2</sup>/mes. Adicionalmente a esto, en las nuevas contrataciones se están ampliando las carencias de rentas de forma generalizada a un mes por cada año de obligado cumplimiento, permitiendo así que los nuevos inquilinos puedan soportar los niveles de rentas que como hemos comentado no han sufrido grandes cambios. Respecto a las rentabilidades se han mantenido estables, quedándose la prime en 3,25%.

Preveemos que en este 2021 el sector alcance mejores cifras tanto de absorción como de inversión.

Destacar por último, que el mercado estará más polarizado por parte de los ocupantes e inversores. La brecha entre activos secundarios y prime se ampliará cada vez más.

Variación con respecto a Q3 2020 -0,41%

Variación anual -2,19%



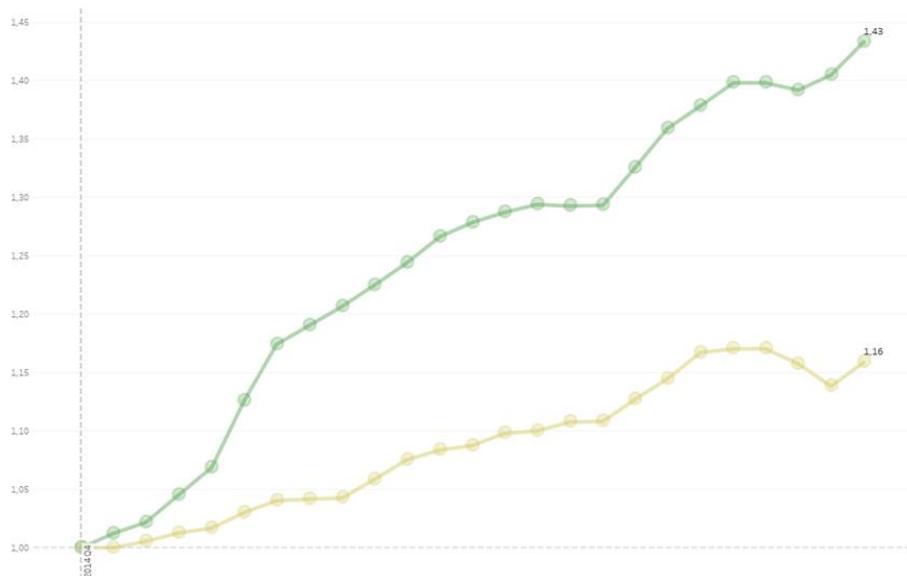
El impacto de la pandemia en el sector retail se ha traducido en un incremento generalizado de las rentabilidades (desde 25pb hasta 100pb en función del *asset type*) y una bajada en rentas de mercado, sobre todo en *High Street*, provocando una bajada en valores agudizada por los descuentos a corto plazo que ha demandado el sector.

El volumen de inversión en retail durante 2020 ha alcanzado los €2.400 M, tras el fuerte pistoletazo de salida de enero y febrero, en un año en que las operaciones de *sale & leaseback* de portfolios de supermercados han sido las protagonistas con un volumen de inversión superior a los € 600M. Esto se ha traducido en una bajada media interanual del 8,23% en la cartera de retail valorada por CBRE, aunque cabe destacar que las bajadas han sido diferentes entre los distintos tipos de activos, cubriendo un rango de bajada de un 4%-5% para los centros comerciales prime hasta en torno al 15% para los más secundarios, pasando por bajadas de en torno al 10% para los activos HS.

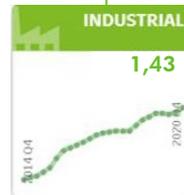
Variación con respecto a Q3 2020 -1,62%

Variación anual -8,23%

# Índice\_CBRE



ESPAÑA  
4T - 2020



El sector logístico ha mostrado una gran fortaleza en la recta final del año con la reactivación de interesantes portafolios a nivel nacional, lo cual ha llevado a un volumen de inversión mejor de lo esperado en torno a los 1.428 millones, lo que supone un descenso del 17% respecto a la cifra alcanzada un año antes.

Respecto a las rentabilidades prime se han comprimido hasta el 4.75% tanto en la Zona Centro como en Cataluña, con una posible mayor compresión en 2021, tendencia más en línea con la directriz de nuestros vecinos europeos.

Además, esta tendencia continuará a lo largo de 2021 un aumento de incentivos en los nuevos contratos de arrendamiento y más ayudas a las nuevas implantaciones que ya empezó a producirse como consecuencia del covid 19.

El sector logístico está muy bien posicionado para atraer capital institucional y es probable que en los próximos meses se incremente el interés por parte de inversores provenientes de otros sectores especialmente del retail además de un aumento significativo en las operaciones de *sale & leaseback*.

Variación con respecto a Q3 2020 2,02%

Variación anual 4,00%



El PRS/BTR sigue siendo uno de los sectores más resilientes y ha mostrado una gran fortaleza en la recta final del año como lo demuestra el volumen de inversión alcanzado. El residencial en rentabilidad ha cerrado el año con 1,713 M € transaccionados (1,404M € BTR y 309M € PRS), posicionándose como el segundo asset class en volumen de inversión. La actividad se concentra sobre todo en Madrid y Barcelona. El 67% de la inversión residencial transaccionada en 2020 fue en Madrid con un total de € 1.148M invertidos, de los cuales, € 987M fueron en tipología BTR y €161M en activos PRS. El 17% de la inversión residencial transaccionada en 2020 fue en Barcelona con un total de € 284M invertidos, de los cuales, € 272M fueron en tipología BTR y €12M en activos PRS. Ello deja patente el gran interés inversor que existe por este producto, que ofrece altas rentabilidades y bajo riesgo y es la razón por la cual las *yields prime* se mantienen estables, en mínimos históricos, siendo 3% en Madrid y 3,5% en Barcelona. Las perspectivas para el residencial en rentabilidad son muy positivas, con una previsión de demanda en crecimiento (incremento de hogares en alquiler hasta el 27,3% en 2024 según nuestras estimaciones, actualmente se sitúa en el 24%) y un elevado interés del inversor institucional en dicho segmento. Este conjunto de circunstancias explica que en el Índice el residencial en rentabilidad haya cerrado el año en positivo.

Variación con respecto a Q3 2020 1,80%

Variación anual 0,69%

## Research snapshot – Q3 2020



### OFICINAS

Renta prime 36,00 €/m<sup>2</sup>/mes

Rentabilidad 3,25%

Vacancia 10,9%



### RETAIL

Renta prime 215 €/m<sup>2</sup>/mes

Rentabilidad 3,5%



### INDUSTRIAL

Renta prime 5,50€/m<sup>2</sup>/mes

Rentabilidad 5%

Vacancia 8,1%



### RESIDENCIAL

Renta prime 23,25€/m<sup>2</sup>/mes

Rentabilidad 3%

## Opinión



**Javier Kindelan**

CEO Valuation Advisory EMEA  
& Vice President CBRE Spain

La transparencia en el sector inmobiliario es fundamental para la generación de credibilidad y confianza en nuestra industria. El lanzamiento del Índice de Valores CBRE dotará de mayor visibilidad a la evolución de los indicadores principales de los sectores comerciales.

“

**Esperamos que nuestra herramienta aporte una  
mayor madurez y confianza al mercado**

Mercados de referencia como el de Londres, Nueva York o Tokio cuentan con índices que monitorizan la evolución de valores inmobiliarios de referencia y confiamos en que el índice CBRE de cotizadas otorgue la madurez necesaria al mercado, generando confianza y contribuyendo a despejar la incertidumbre que pesa sobre el mercado debido a la crisis pandémica.

# Índice\_CBRE

**Javier Kindelan**  
Presidente

**CBRE Valuation & Advisory Services**  
Javier.kindelan@cbre.com

**Fernando Fuente**  
Vicepresidente

**CBRE Valuation & Advisory Services**  
Fernando.fuente@cbre.com

**Daniel Zubillaga**

**Director Nacional Consultoría**  
**CBRE Valuation & Advisory Services**  
Daniel.zubillaga@cbre.com

**CBRE**

ESPAÑA 2T - 2020