



I Jornada CBRE

# Multifamily

¿Por qué es el sector en auge?

**CBRE**

ESPAÑA **2021**



# Visión General

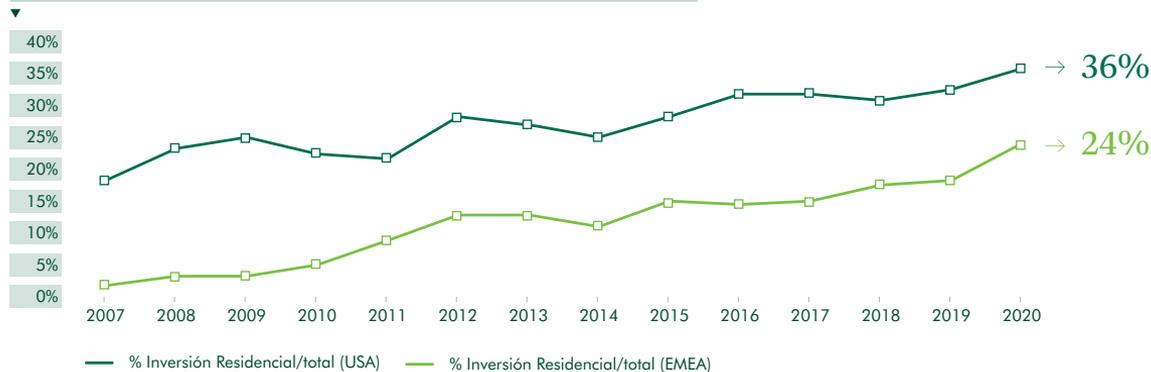
# Tendencias globales EE.UU.



→ EE.UU. ha sido el pionero en el mercado Multifamily experimentando un crecimiento significativo en los últimos años pasando de representar el 19% sobre el total de la inversión en 2007 al 36% en 2020.

Europa sigue la misma tendencia pero a menor escala.

EVOLUCIÓN DEL % INVERSIÓN RESIDENCIAL SOBRE TOTAL EN EE.UU. Y EUROPA



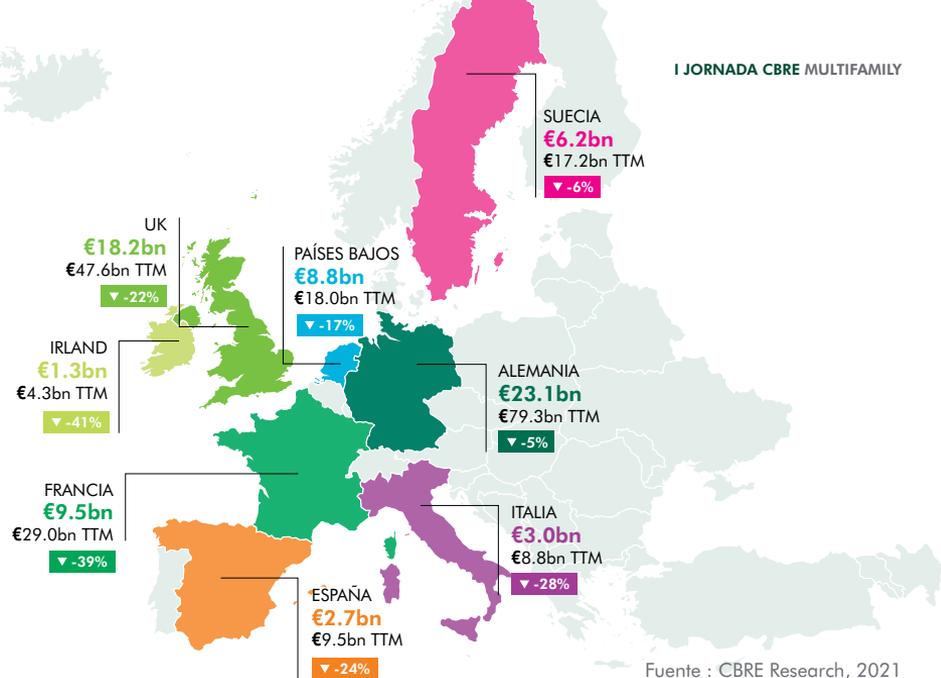
Fuente: CBRE Research, 2021

## Tendencias globales Europa

Multifamily es el segundo *asset class* que mayor volumen de inversión aunó en 2020 tras el segmento de oficinas.

### INVERSIÓN RESIDENCIAL EN EUROPA 4T 2020

#### Inversión por sector



#### Inversión por mercado 2020 (4T)



# Key Points Sector Residencial en España

## DEMANDA



Ministerio de Fomento T3 2020  
INE T4 2020

Ministerio de Fomento **327K** (-21%)  
viviendas vendidas

INE **416K** (-18%)  
viviendas vendidas

Resiliencia de la Obra nueva

## FORECAST



Todas las previsiones de Forecast se han realizado desde CBRE Data Science y en base a datos de Ministerio de Fomento

## OFERTA



T3 2020

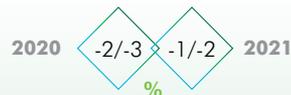


## PRECIO



IPV T3 2020 **1,7%**

Resiliencia de la Obra nueva



## MERCADO ALQUILER



# España

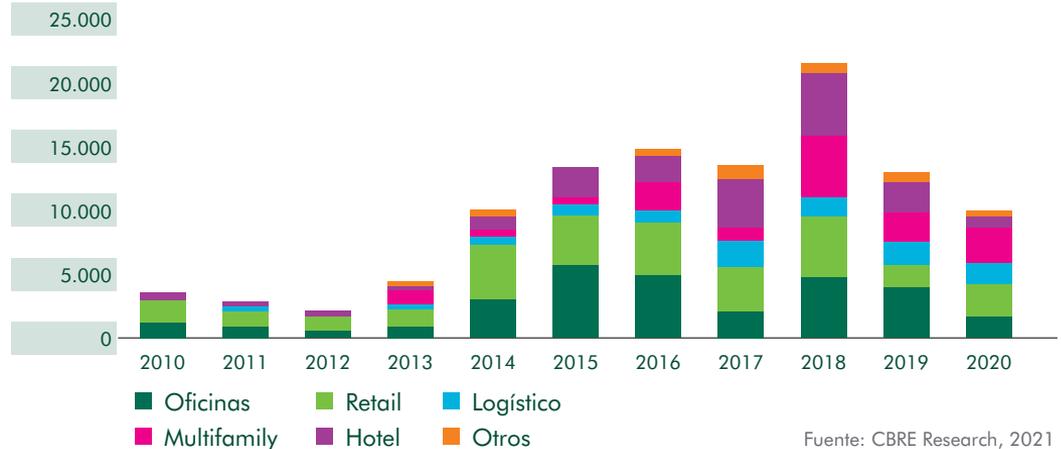
## Volúmenes de inversión por sector



→ El mercado Residencial representa en 2020 el primer *asset class* con mayor volumen transaccionado, representando el 28% sobre el total del mercado de inversión en España (9.500 millones de euros).

MERCADO DE INVERSIÓN<sup>1</sup> RESIDENCIAL EN ESPAÑA VS OTROS ACTIVOS

▼ € Millones

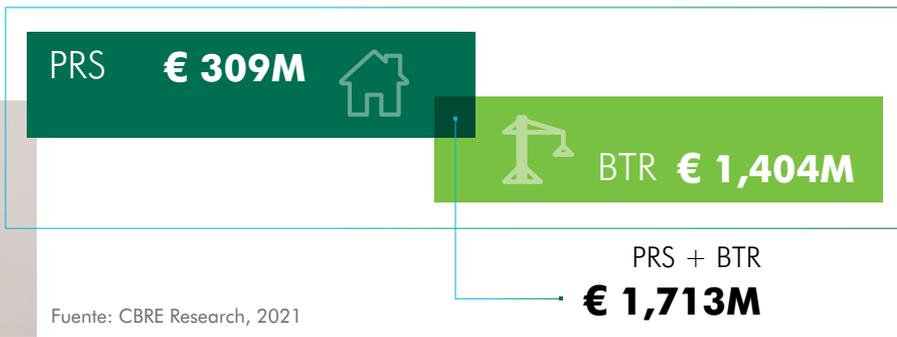
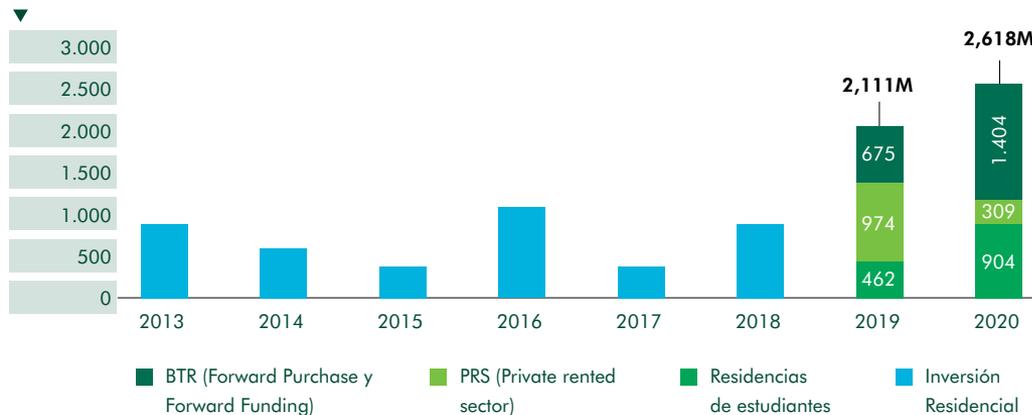


Fuente: CBRE Research, 2021

# Inversión residencial en España

→ Boom del BTR: 1.400 millones de euros invertidos solo en BTR ante la falta de producto PRS (más del doble que en 2019).

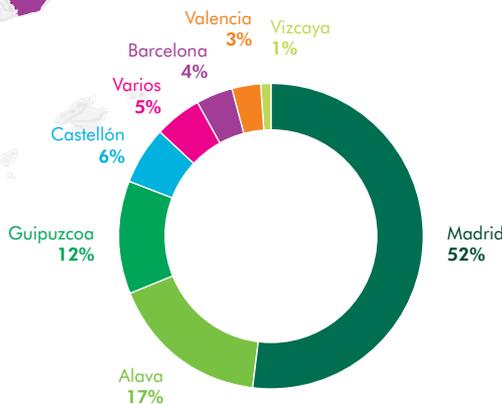
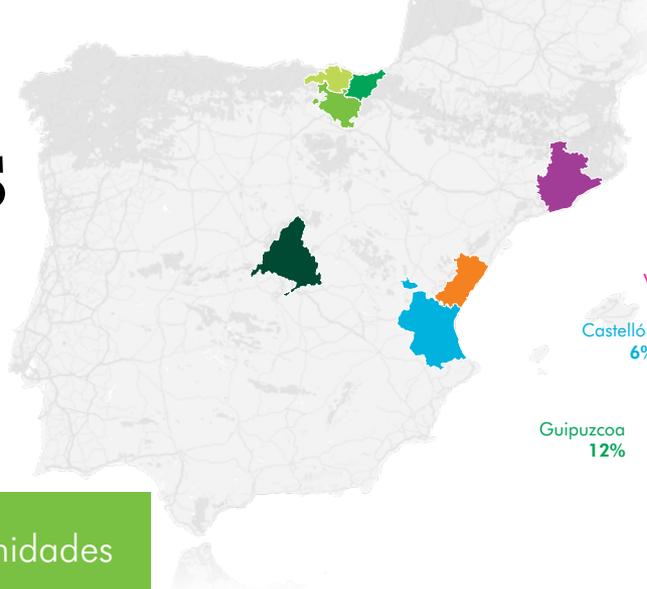
EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN RESIDENCIAL



Fuente: CBRE Research, 2021



# Inversión en PRS en 2020



PRS € 309M 

3.300 unidades

Reparto en volúmenes de inversión

Fuente: CBRE Research, 2021



**PORTFOLIO MADRID Y VALENCIA**  
 1T 2020  
 184 unidades  
**Comprador:** TÊMPORE  
**Vendedor:** Soreb



  
**EDGAR NEVILLE (MADRID)**  
 4T 2020  
 40 unidades  
**Comprador:** LASALLE MANAGEMENT  
**Vendedor:** Optimum III Value-Added Residetal Socimi S.A.



**EDIFICIO ATOCHA 40**  
 1T 2020  
 18 unidades  
**Comprador:** GUBELA  
**Vendedor:** Elaia



**3 EDIFICIOS VPO (VITORIA – PAÍS VASCO)**  
 2T 2020  
 238 unidades  
**Comprador:** CATELLA  
**Vendedor:** n.d.

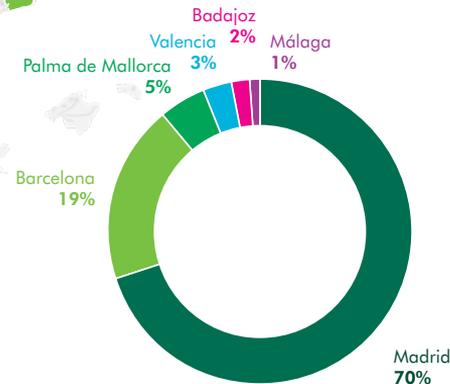
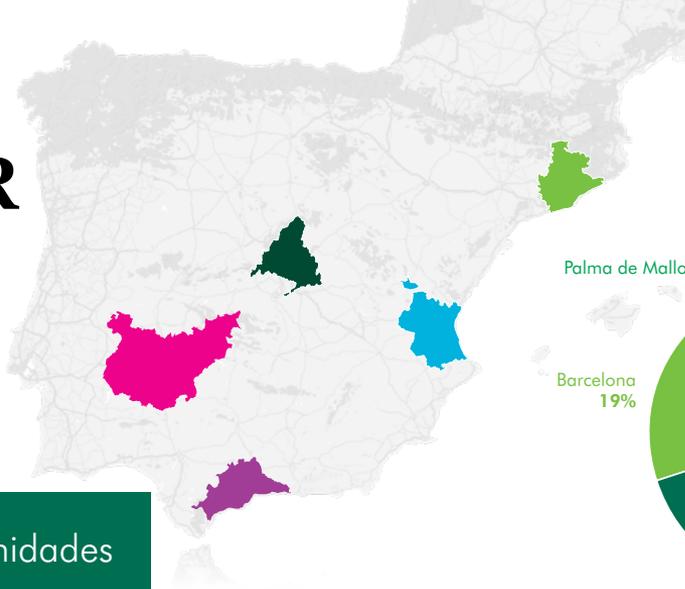


**EDIFICIO ARTE FIGURATIVO (MADRID)**  
 2T 2020  
 80 unidades  
**Comprador:** CATELLA  
**Vendedor:** Domo Activos



**EDIFICIO SAN SEBASTIÁN (PAÍS VASCO)**  
 1T 2020  
 300 unidades  
**Comprador:** AZORA  
**Vendedor:** Inmobiliaria Vascongada

# Inversión en BTR en 2020



BTR € 1,404M



6.000 unidades

Fuente: CBRE Research, 2021



CARTERA C. MADRID

2T 2020  
919 unidades

**Comprador:** AXA  
**Vendedor:** Tectum



ARCO TRIUNFO (BARCELONA)

2T 2020  
108 unidades

**Comprador:** TRAMWAY  
**Vendedor:** Hotusa



REPSOL (MADRID)

4T 2020  
200 unidades

**Comprador:** VIVENIO  
**Vendedor:** Repsol



DWS & GESTILAR

4T 2020  
1.100 unidades

**Comprador:** DWS  
**Vendedor:** Gestilar



MAZARREDO (MADRID)

4T 2020  
70/80 unidades

**Comprador:** DAZIA  
**Vendedor:** Naturgy

# Principales tenedores actuales y futuros de vivienda en alquiler en España

Fuente: CBRE Research, 2021

Principales tenedores  
**100K viviendas**

+ parque total de viviendas en alquiler en España

EEFF  
**39K**

SOCIMIS

**42K**



FONDOS Y ASEGURADORAS

**19K**

Futuras viviendas en alquiler  
**10K viviendas**

BTR

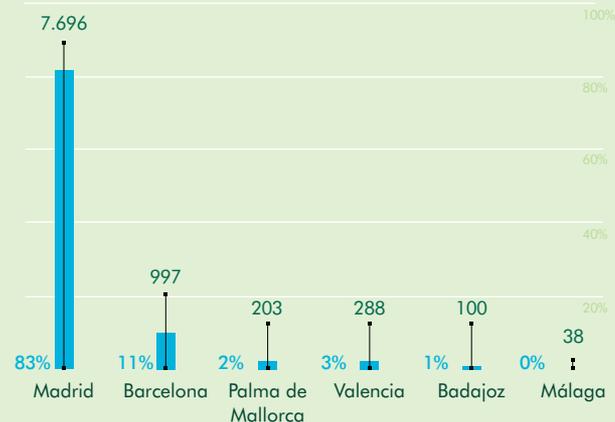
Forward purchase/forward funding

2020

**6.000 unidades** (desarrollos futuros principalmente en Madrid) de parcelas vendidas este año.

2019

**3.300 unidades** (desarrollos futuros principalmente en Madrid) de parcelas vendidas este año.



# Características y tipología de los desarrollos BTR

1

DESARROLLOS DE MÁS DE 100 VIVIENDAS. OPTIMIZACIÓN DE COSTES. ECONOMÍAS DE ESCALA

2

MUNICIPIOS Y CIUDADES DE MÁS DE 250.000 HABITANTES



3

UBICACIÓN CERCANA A CONEXIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO

4

SUELO FINALISTA OBTENCIÓN DE LICENCIA

5

SUELOS SIN LÍMITE DE VIVIENDAS. TAMAÑO ACOTADO DE LAS TIPOLOGÍAS PROYECTADAS

6

TASA DE ESFUERZO DEL 30% SOBRE EL PODER ADQUISTIVO DEL ÁREA DE INFLUENCIA

Fuente: CBRE Research, 2021

# Factores que impulsan el Multifamily



## 1. DEMANDA Y USUARIOS FINALES



Cambios sociales y demográficos



Estilo de vida



Falta de oferta de calidad "Parque Obsoleto"

Dificultades de accesibilidad a la vivienda

Hogares en régimen de alquiler

2019:  
**24,1%**

**4,5M**  
de hogares

2005-2019:  
**+45%**



## 2. RENTABILIDADES & FINANCIACIÓN

**BTR – FP**  
Sujeto a scoring  
**60/70% LTC**

**PRS**  
Gran interés  
**50/60% LTV**



Rentabilidades atractivas, por encima del bono a 10 años.

Compresión de *Prime Yields*

## 3. OPTIMIZACIÓN DE PLAZOS Y COSTES



Digitalización de la gestión



La industrialización del proceso constructivo



Agilizar plazos vía Declaración Responsable (ejemplo de C. Madrid)

Fuente: CBRE Research, 2021

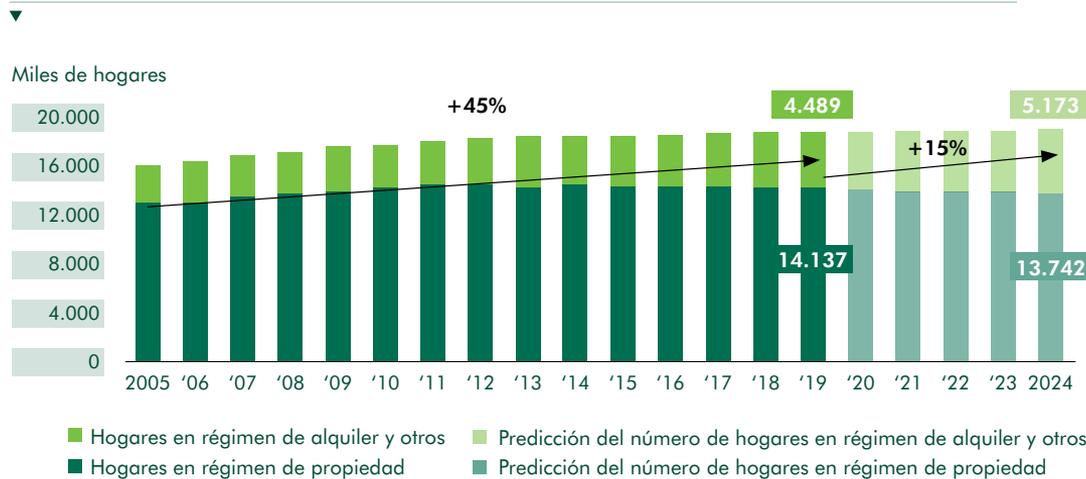
# Factores que impulsan el Multifamily Demanda y usuarios finales



I JORNADA CBRE MULTIFAMILY

- Cambios socioculturales
- Dificultad de acceso a la compra
- Incremento de la demanda de hogares en alquiler en 2024 hasta el 27,3%

VOLUMEN DE HOGARES EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y PREVISIÓN (INE Y ESTIMACIONES CBRE)

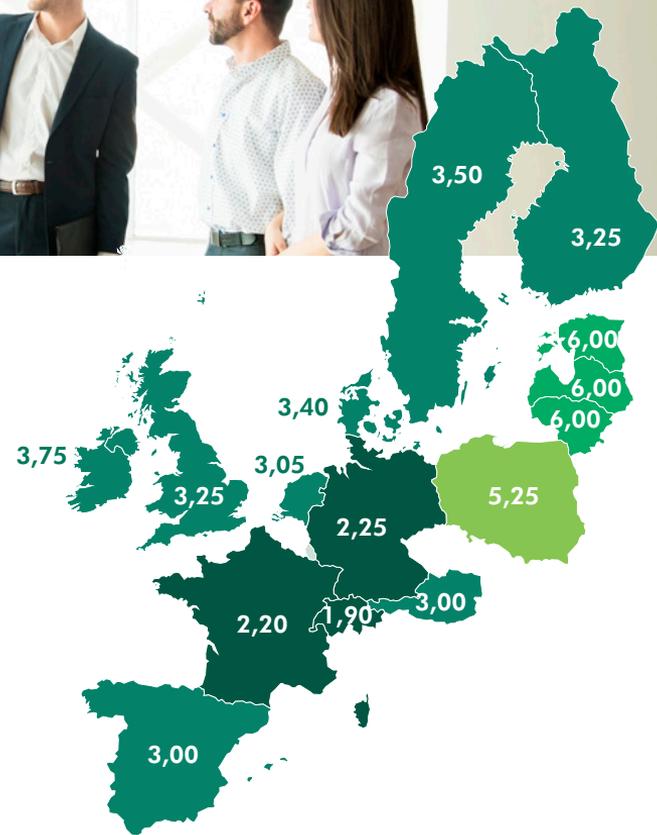
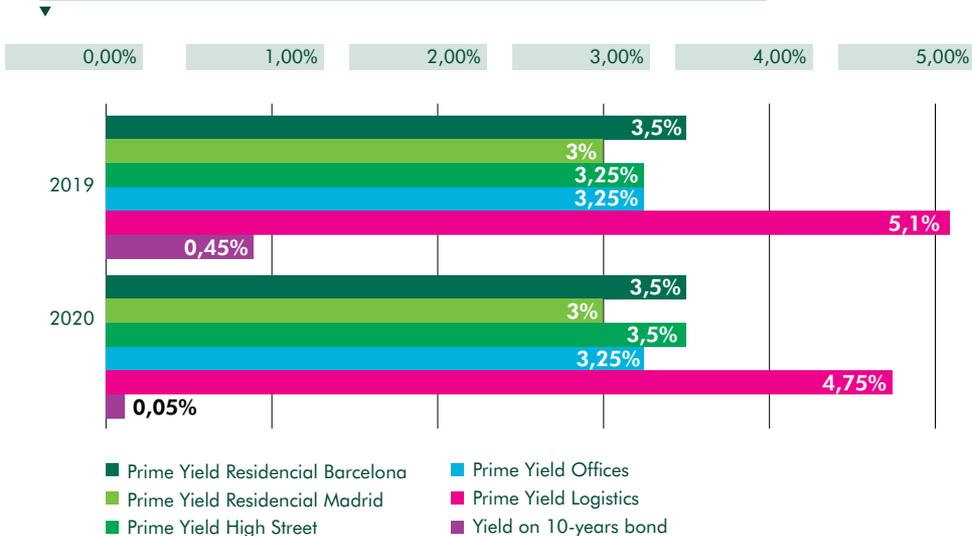


Fuente: CBRE Research, 2021

# Factores que impulsan el Multifamily Financiación y rentabilidades atractivas



PRIME YIELDS RESIDENCIALES VS OTRAS TIPOLOGÍAS Y BONO A 10 AÑOS



Fuente: CBRE Research, 2021

## Factores que impulsan el Multifamily



Industrialización



Declaración  
Responsable



Colaboración  
Pública Privada

# Retos del Multifamily



Nueva ley de vivienda estatal

+

Control de rentas

03

# Contactos



**JAVIER KINDELAN**  
CEO Valuation Advisory EMEA  
Vicepresidente CBRE  
[javier.kindelan@cbre.com](mailto:javier.kindelan@cbre.com)



**SAMUEL POBLACIÓN**  
Director Nacional de Residencial  
y Suelo de CBRE  
[samuel.poblacion@cbre.com](mailto:samuel.poblacion@cbre.com)



**OFELIA NÚÑEZ**  
Directora Inversión  
Residencial de CBRE  
[ofelia.nunez@cbre.com](mailto:ofelia.nunez@cbre.com)



**MIRIAM GOICOECHEA**  
Associate Director  
Research de CBRE  
[miriam.goicoechea@cbre.com](mailto:miriam.goicoechea@cbre.com)



**CBRE**

---

Gracias