

Índice_CBRE

Q2 2022

Una visión única sobre cómo se está comportando el mercado de las valoraciones en España

7 de julio de 2022



Índice_CBRE

Para el cálculo de esta edición se han tenido en cuenta un total de 166 activos, con una superficie agregada superior a los 2,9 millones de metros cuadrados y un valor agregado de 8.311 millones de euros.

Evolución Índice CBRE



Nota: Debido a la rotación de activos entre valoradores, la muestra sobre la que se calcula el índice este semestre es distinta a la utilizada en semestres anteriores, lo que explica la ligera desviación en alguno de los datos como por ejemplo la renta unitaria.

Contenido



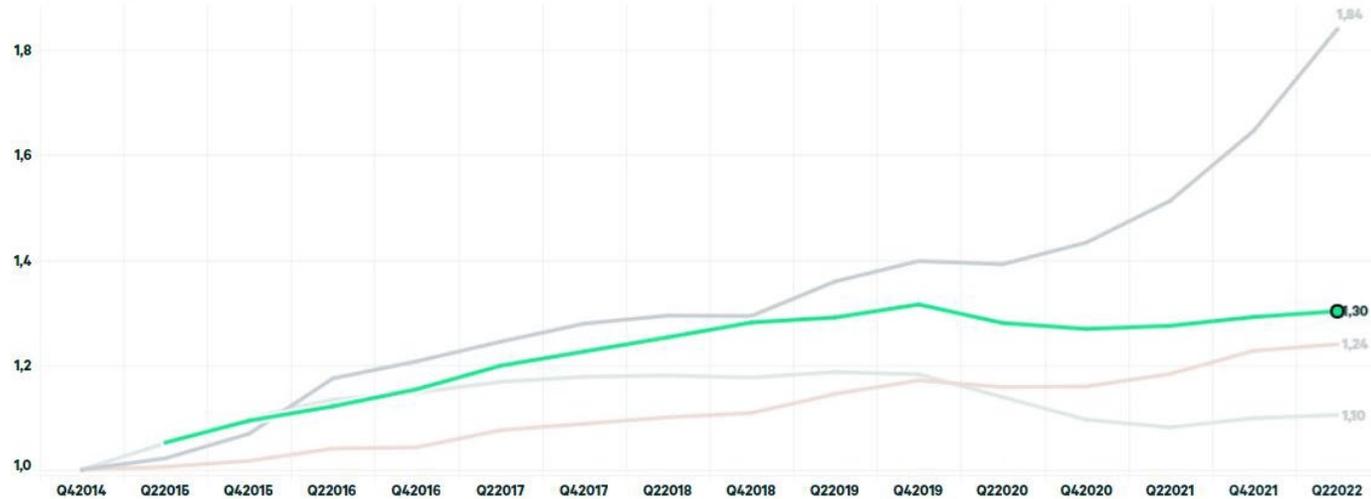
- 1 Oficinas
- 2 Industrial
- 3 Retail
- 4 Residencial
- 5 Research

Oficinas

1



Evolución Índice CBRE



 1,30	0,84% 6mo. 1,90% 12mo.
Eur 1.581 M GAV	Eur/m ² 5.733 Capital Value
Eur/m ² /Mes 21,62 Gross Rent	% 95,33 Occupancy
% 4,18 Initial Yield	% 4,52 Reversionary Yield
Activos valorados Valor Agregado Superficie Total	#22 1.581.250.000 € 275.828 m²

Oficinas

El primer trimestre de 2022 cerró con una cifra total contratada de espacio de oficinas de 219.000 m². De esta cifra, 128.000 m² corresponden a Madrid y 91.000 m² a Barcelona. Estas cifras suponen **un incremento del 41% y 25%**, respectivamente, con respecto al mismo periodo de 2021.

Respecto al segundo trimestre de 2022 se prevé un cierre similar al primer trimestre. Las previsiones para lo que queda de año son positivas gracias a una reactivación de la demanda.

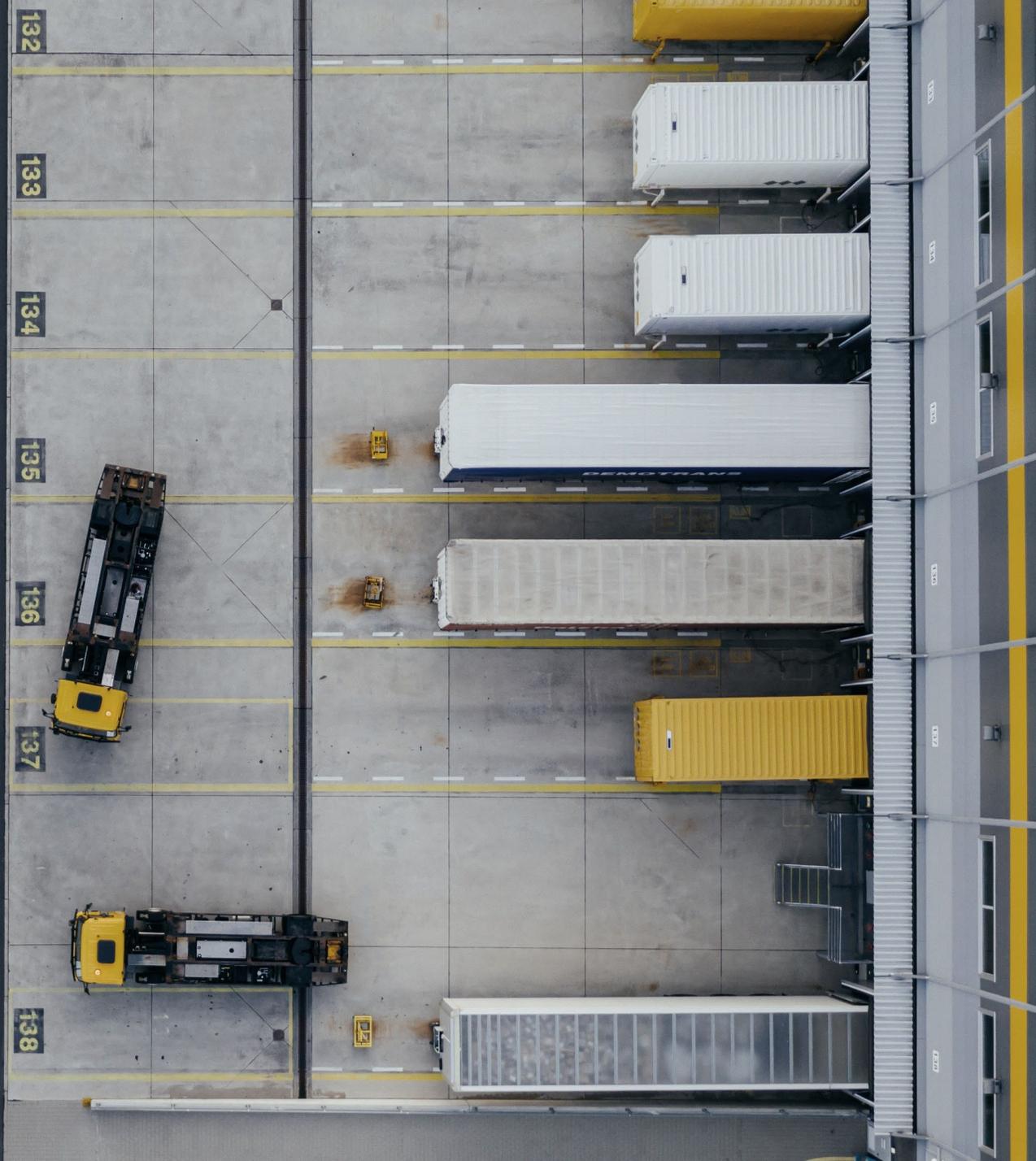
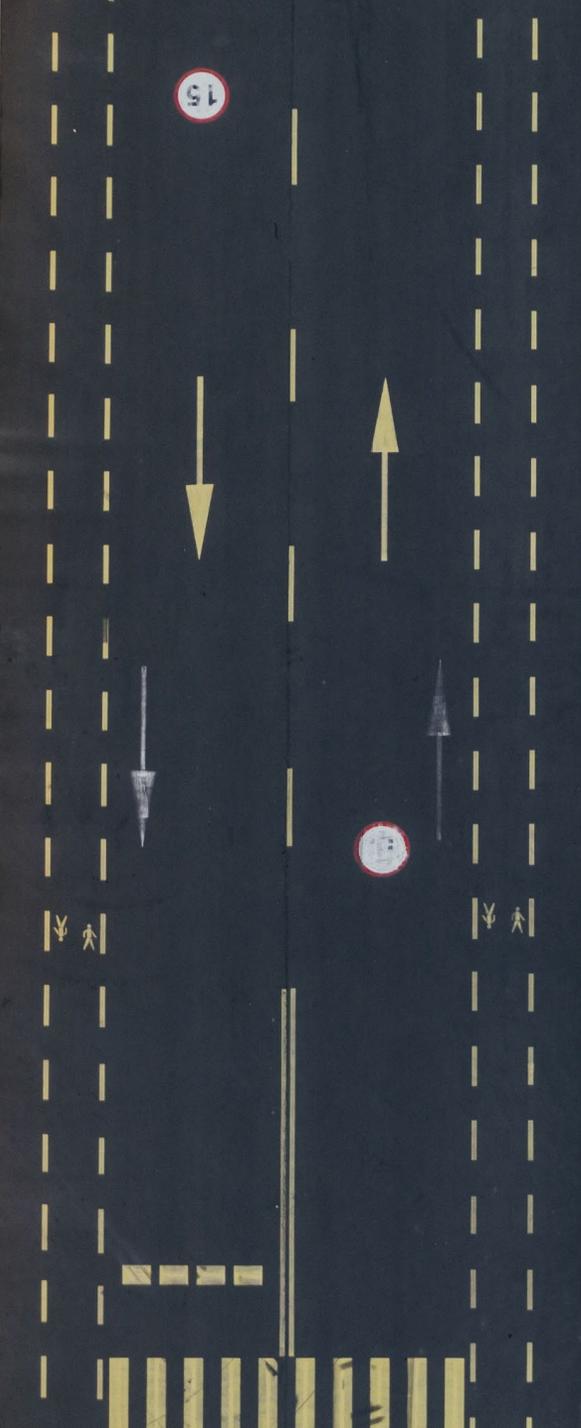
Respecto a la **tasa de desocupación**, en Madrid se ha visto **comprimida** desde el 12,4% al 12,2% y en Barcelona de 10,5% al 10,4%. Se observa una clara tendencia hacia edificios que cumplen con las certificaciones de sostenibilidad y así lo demuestra la **tasa de vacancia** para esta tipología de edificios que se sitúa en Madrid en un 2,2% y en Barcelona en 2,4%.

En cuanto a la **inversión** en el mercado de oficinas en España, durante el primer trimestre de 2022, ya se han invertido un total de **580 millones de euros**, de los cuales el **58%** se concentra en la ciudad de **Madrid** (337M€), el **26%** en **Barcelona** y el resto en otras ciudades, especialmente Málaga y Bilbao. Durante el año 2021, la inversión en Madrid alcanzó los 596 millones de euros, lo que significa que al final del primer trimestre de este año ya se había invertido el 57% de toda la inversión realizada en el año anterior. Esta situación se contrarresta con los datos que ofrece la ciudad de Barcelona, donde apenas se han invertido 150 millones hasta el momento. En este sentido, la inversión en Barcelona parece estar volviendo a las cifras de la época pre-pandémica, ya que las cifras del año pasado fueron récords históricos con un total de 1.680 millones de euros.

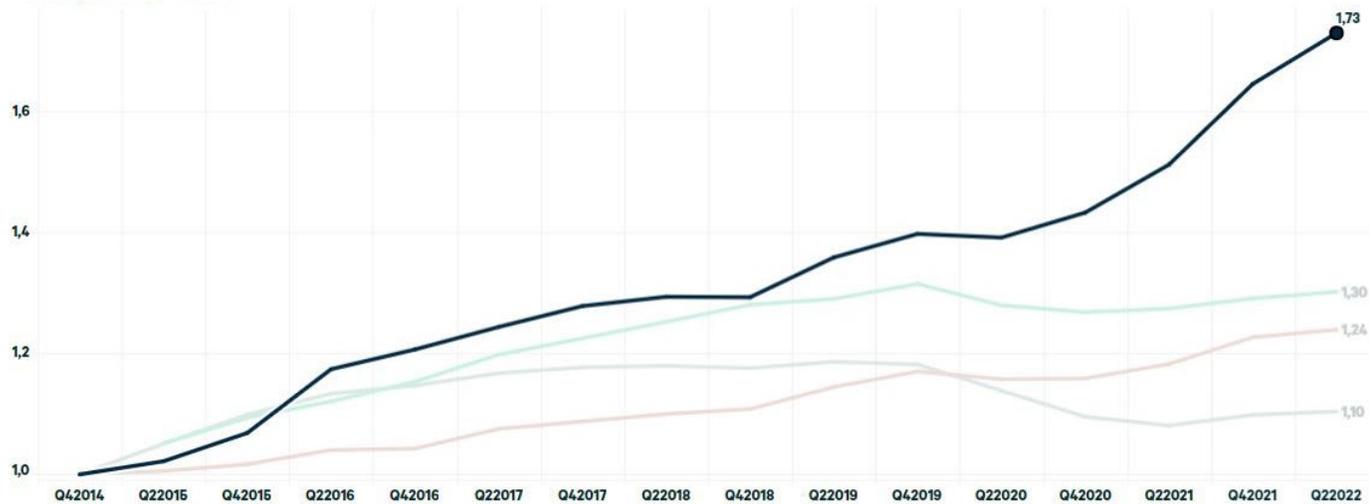
Seguimos observando una mayor tendencia hacia el producto Core que hacia el Value-add.

Respecto a la **rentabilidad prime**, seguimos en niveles del **3,25%** pero con presión alcista en el corto plazo.





Evolución Índice CBRE



 1,73	4,55% 6mo. 13,15% 12mo.
Eur 1.449 M GAV	Eur/m ² 1.176 Capital Value
Eur/m ² /Mes 4,16 Gross Rent	% 95,56 Occupancy
% 4,01 Initial Yield	% 4,38 Reversionary Yield
Activos valorados Valor Agregado Superficie Total	#37 1.449.375.000 1.232.457 m ²

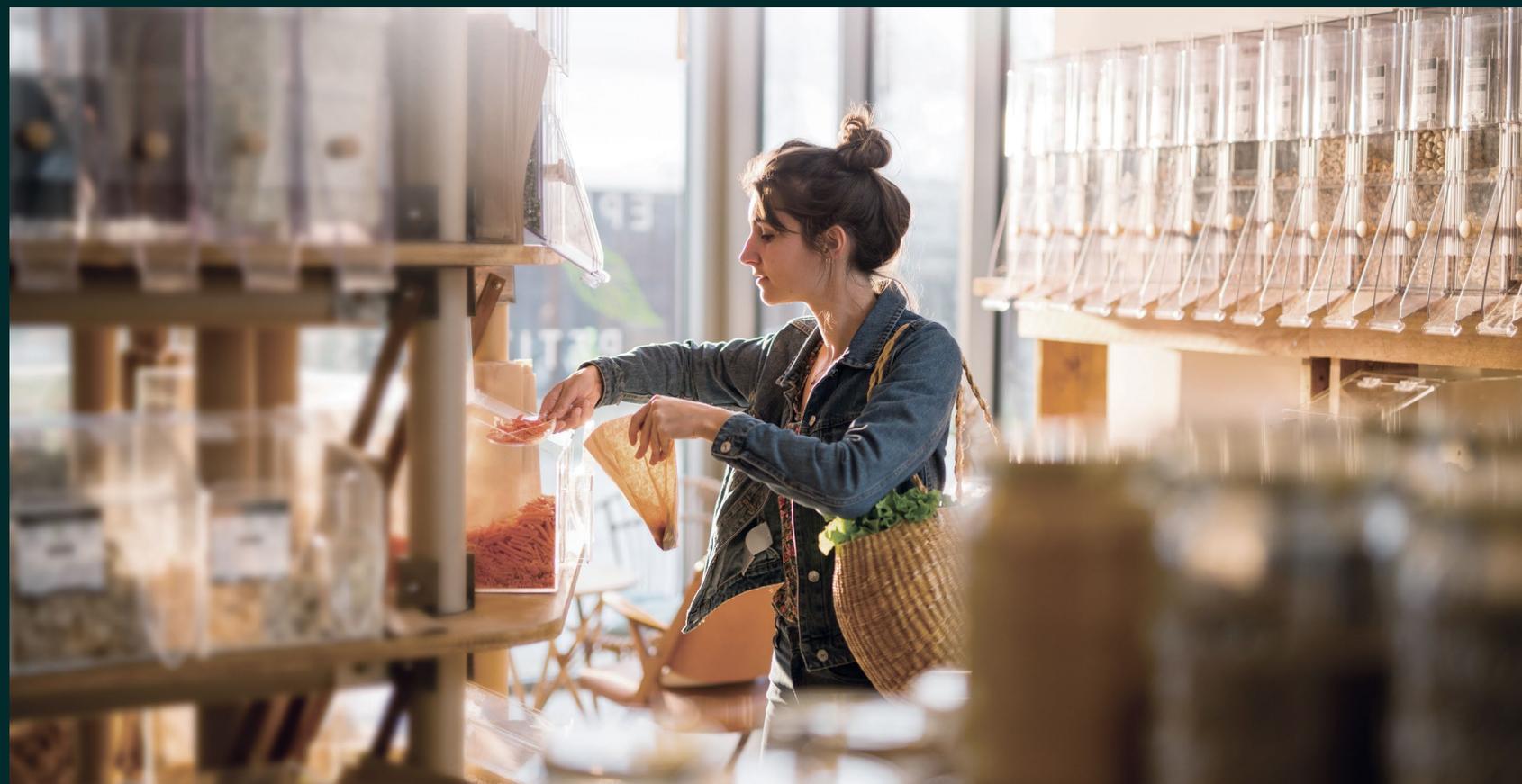
Industrial

El sector logístico continúa batiendo todos los récords en cuanto a niveles de inversión, **la inversión total en 1T fue de 894,6M €, un 402% por encima de la cifra un año anterior**. Es importante sin embargo destacar que la gran mayoría de esta cifra total, 64%, corresponde a 2 operaciones de portfolios; Gemstone de Logigor y Tiger de Exeter.

En lo que a las rentas se refiere, hemos visto **mejoras en la renta prime** dada la escasez de producto de estas características y la demanda actual. El sustancial incremento de los costes de construcción y precio de suelo pondrá presión en las rentas de futuros proyectos.

La última **renta prime** publicada en 1T de 2022 en la zona centro ha sido de **5.85€/m2/mes**, un 6,40% por encima de la del año anterior. Las subidas en precio de suelo que hemos visto, en transacciones en La Atalayuela o Barajas y en costes de construcción continuaran a empujar las rentas de mercado.

A pesar de las cifras positivas en cuanto a rentas e inversión, **no hemos visto compresiones en las rentabilidades prime** ya que se ha empezado a notar la presión causada por la inflación y el coste de financiación. De cara al resto de 2022, veremos un ligero incremento en las rentabilidades y prevemos que los inversores serán algo más cautos a la hora de comprar.



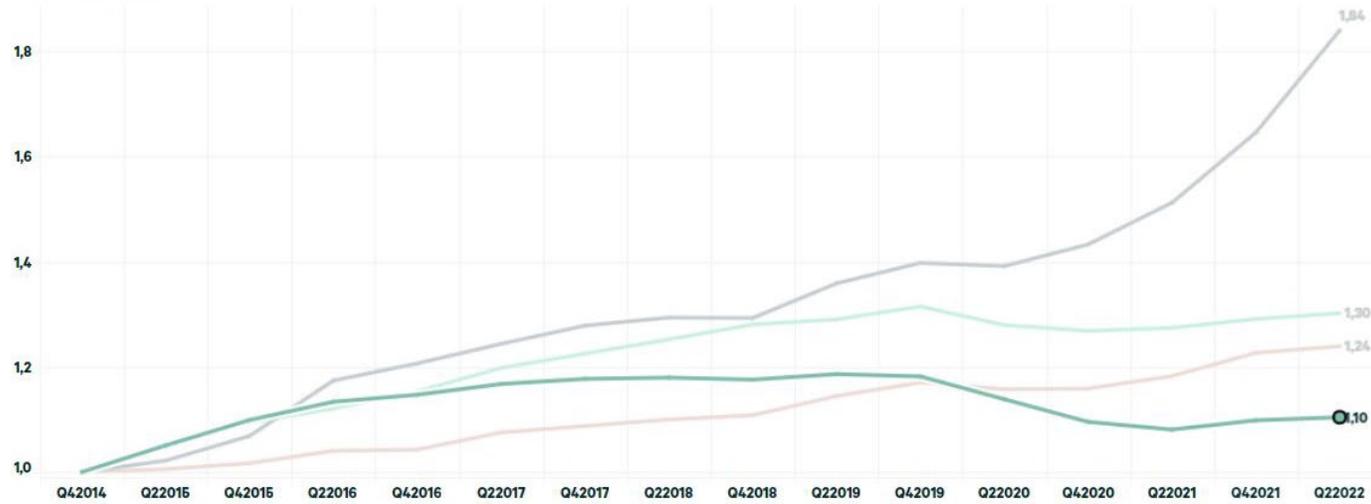


SKIN IRONY

swatch 
SWISS MADE

Lower Level of the Plaza, near Apple

Evolución Índice CBRE



 1,10	0,53% 6mo. 1,63% 12mo.
Eur 3.013 M GAV	Eur/m ² 4.309 Capital Value
Eur/m ² /Mes 21,52 Gross Rent	% 91,17 Occupancy
% 5,19 Initial Yield	% 6,08 Reversionary Yield
Activos valorados Valor Agregado Superficie Total	#19 3.013.297.000 699.368 m ²

Retail

Los centros comerciales gestionados por CBRE llegan a mediados de año con **afluencias YTD un 17.6%** por debajo de las de 2019 y ventas anuales un 5.5% por debajo del mismo año, tras un fuerte repunte en ventas en el último par de meses: +0,3% en ventas en mayo, +2,7% en abril vs -11% en marzo. **Los arrendamientos se están volviendo a reactivar**, sobre todo en ampliaciones y consolidación de inquilinos ya presentes en los centros: salvo alguna excepción, no aparecen nuevos inquilinos. Se nota el efecto de la inflación y el crecimiento de costes en negociaciones más largas y mucho más analizadas, y en rentas que, aunque no bajan, se suavizan con escalados más largos hasta alcanzar los niveles de renta esperados.

En **High Street** sigue habiendo demanda de locales, destacando la llegada de marcas internacionales sin presencia en el país, tanto a Madrid como a Barcelona. La **disminución de la vacancia** ha estabilizado los niveles de demanda y oferta, devolviendo cierto poder de negociación al propietario. Este parece haber aceptado que los niveles de renta de 2019 no van a volver de momento, y están dispuestos a aceptar contratos más flexibles, con rentas variables o más incentivos y escalados fuertes que acaban aterrizando mucho más tarde en niveles pre-pandemia.

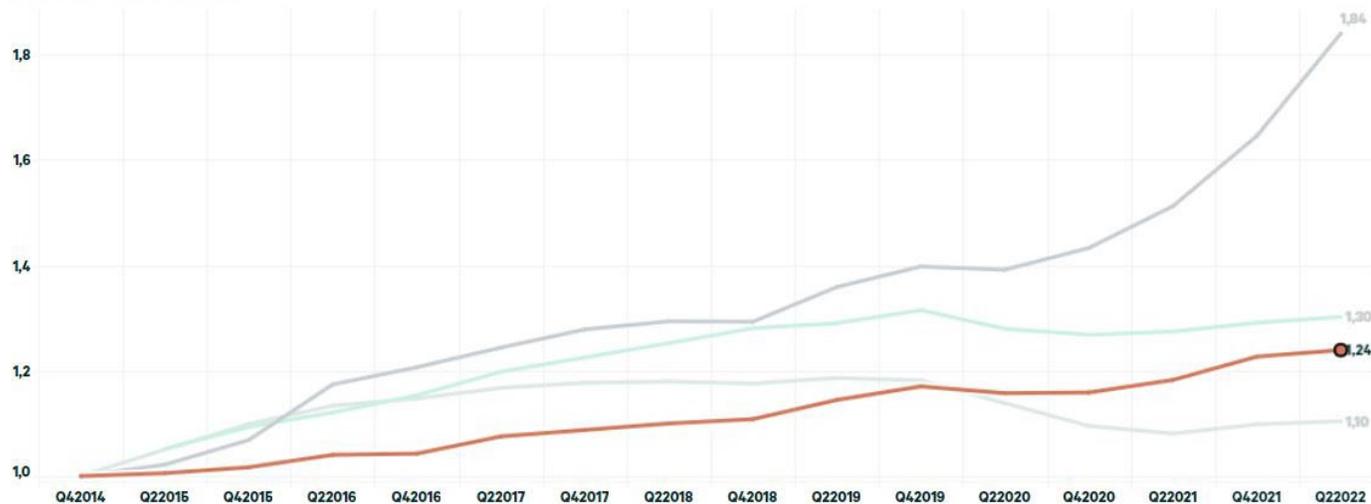
Sin embargo, a nivel inversión, las noticias son menos positivas. El 2022 trajo la venta de centros comerciales como Torrecárdenas por € 172M que predecían la vuelta al ruedo de este tipo de activos, pero el **aumento de los tipos de interés** ha **disminuido** el fuerte **interés** del inicio de año. Los inversores siguen recelosos del e-commerce y de la resiliencia de los operadores tras el bajón de ventas de 2020 y 2021 y la fuerte inflación del último año.

El sector **High Street** también se ha visto afectado por la subida de tipos, y, aunque el interés sigue activo, la incertidumbre y volatilidad existentes en el mercado dificultan la determinación de los precios de compra. Sin embargo, los **activos prime** vuelven a representar un **valor refugio** para los inversores patrimonialistas que compran full equity y no precisan de financiación.





Evolución Índice CBRE



 1,24	1,02% 6mo. 3,81% 12mo.
Eur 2.267M GAV	Eur/m ² 3,049 Capital Value
Eur/m ² /Mes 10,23 Gross Rent	% 90,92 Occupancy
% 2,78 Initial Yield	% 3,52 Reversionary Yield
Activos valorados Valor Agregado Superficie Total	#88 2.267.245.000 € 743.490m²

Living

Durante el primer trimestre de 2022, el sector living **continuó con la consolidación obtenida en 2021**, concentrando el **84% del total invertido** (del sector considerado como living) con 959 millones de euros (738 en BTR y 220 en PRS). En este segmento, destaca la mayor operación de BTR acontecida en España hasta la fecha (BeCorp-600 millones de euros). De cara a la **segunda mitad del año 2022, el pronóstico sigue siendo positivo** desde el punto de vista del volumen de inversión, como del interés en el sector del alquiler.

Sin embargo, es necesario destacar la situación generalizada de la economía, donde destaca la **subida de tipos de interés** durante el segundo trimestre de 2022, lo que ha provocado un sentimiento generalizado desde el punto de vista inversor de “*wait and see*”. Adicionalmente, debido a la situación mencionada, y el encarecimiento de las condiciones de financiación, el sector del alquiler sigue cogiendo fuerza con incrementos generalizados de ocupación e incluso de rentas en las zonas más demandadas de capitales de provincias. Por otro lado, este punto contrarresta con la situación de **incertidumbre en el área de rentabilidades**, que a día de hoy se mantienen estables, pero se espera que se ajusten durante los siguientes meses.

Desde el punto de vista de **rentabilidades prime**, a Q2 2022, se mantienen a niveles de finales de 2021, estableciéndose en **3,00% y 3,25%** para Madrid y Barcelona, respectivamente.

Finalmente, las **rentas prime** también mantienen el incremento obtenido a finales de 2021, situándose en **28€/m²/mes en Barcelona y 26€/m²/mes en Madrid**.

Por último, destacamos el aumento del interés y de la aplicación por parte de los propietarios institucionales e inversores de los principales aspectos y variables relacionadas con el ESG. De acuerdo con el informe “CBRE´s EMEA Investor Intentions Survey 2021”, dos tercios de los inversores europeos ya han adoptado criterios ESG en sus prácticas y procesos de inversión. Esta tendencia va a continuar su crecimiento hasta llegar a convertirse en un requisito indispensable en el mercado de primer nivel.





OFICINAS

Renta Prime
36,00 €/m²/mes
Rentabilidad
3,25%
Vacancia
12,20%

RETAIL

Renta Prime HS
205€/m²/mes
Rentabilidad HS
3,25%
Renta Prime SC
55 €/m²/mes
Rentabilidad SC
5,50%



INDUSTRIAL

ZONA CENTRO
Renta Prime
5,85€/m²/mes
Rentabilidad
4,00%
Vacancia
7,30%

RESIDENCIAL

MADRID
Renta Prime
26€/m²/mes
Rentabilidad
3,00%

CATALUÑA
Renta Prime
7,50€/m²/mes
Rentabilidad
4,00%
Vacancia
3,13%

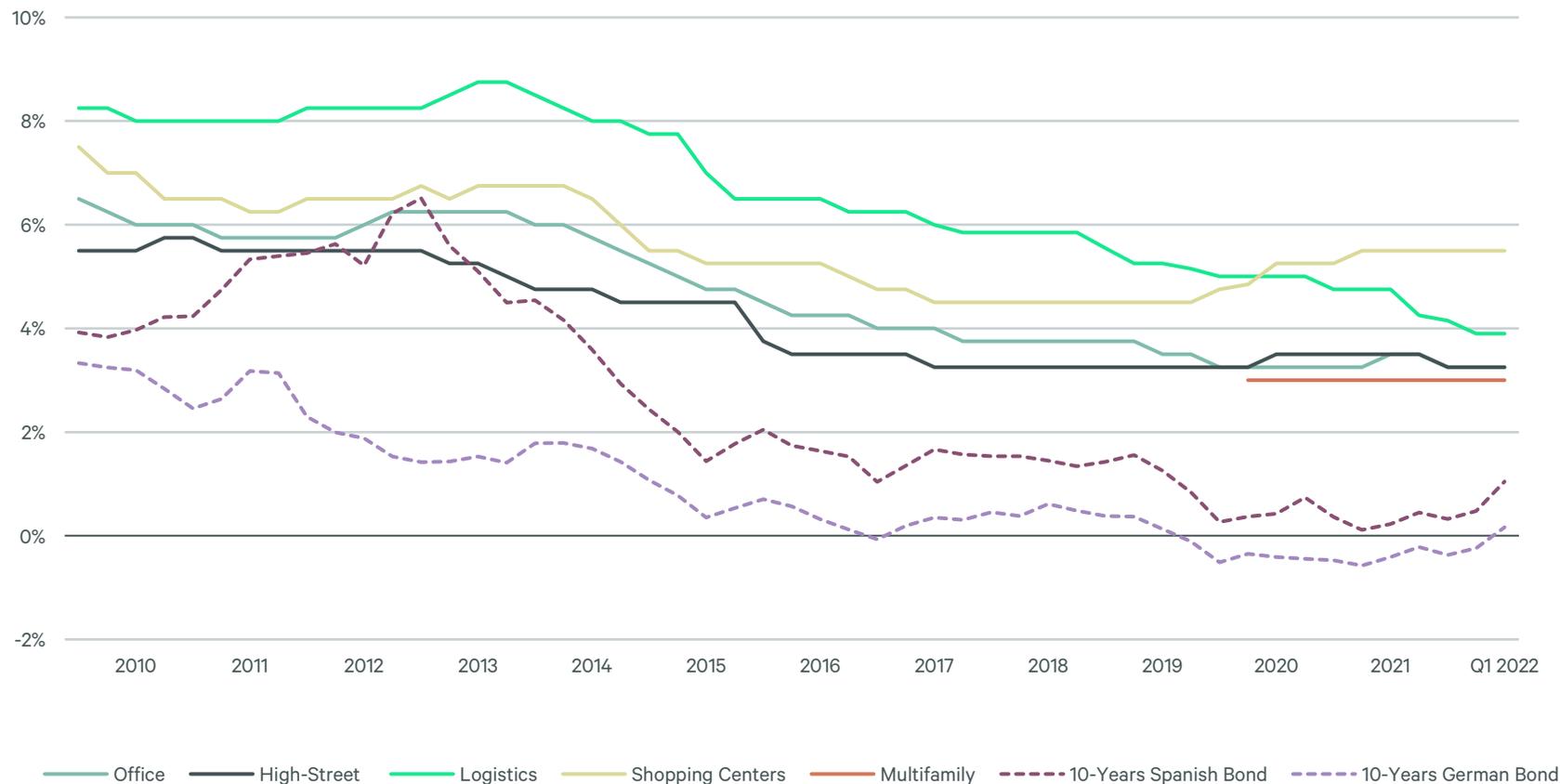
BARCELONA
Renta Prime
28 €/m²/mes
Rentabilidad
3,25%



Diferentes tendencias en las yields por sector después de la pandemia

- El ciclo de compresión de las yields iniciado en 2013 está llegando a su fin en el sector de los centros comerciales
- Las rentabilidades prime subieron 0,25 pp en High-Street y oficinas tras la pandemia pero han vuelto a niveles de 2019
- Evolución favorable para los rendimientos del sector Logístico: compresión a lo largo de 2021, alcanzando niveles en torno al 4%
- La rentabilidad prime en el sector multifamiliar se mantiene estable en el 3%.
- En comparación con la recesión anterior, el diferencial de tipos entre España y Alemania sigue siendo estrecho

Spanish Prime yields vs bond rate spread



Fuente: CBRE Research y Oxford Economics

Gracias

