



Las oficinas siguen gobernando la tendencia inversora de capitales privados

- **BNP Paribas Real Estate estima que desde el 1 de abril de 2020 hasta el 1 de abril de 2022 se han realizado operaciones de inversión por un volumen aproximado de 21.050 millones de euros.**
- **En su último informe de patrimonios privados, la consultora inmobiliaria detecta un cambio de tendencia por parte de patrimonios privados hacia tickets mayores.**
- **La ubicación más demandada a la hora de invertir en activos por parte de patrimonios privados se concentra en Madrid, seguido de Barcelona, Sevilla, Valencia, Bilbao y Galicia.**
- **Cataluña se posiciona como el territorio donde se encuentran la mayoría de capitales privados que invierten en el sector inmobiliario**

Madrid, 20 de junio de 2022.- La consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate ha presentado su último informe de patrimonios privados, que recoge los principales *insights* sobre su comportamiento dentro del primer trimestre del 2022. Así, la consultora inmobiliaria revela cuál es el perfil inversor que predomina en este ámbito, qué tipo de activos son los más demandados y dónde se sitúan.

Además de los datos del sector, BNP Paribas Real Estate ha realizado un extenso estudio a las principales bancas privadas del sector y a sus clientes del departamento de Patrimonios Privados (más de 300 clientes entre ambos).

EN 2021 EL SECTOR INMOBILIARIO INCREMENTÓ UN 30% LA INVERSIÓN RESPECTO A 2020

La actividad en el sector inmobiliario está volviendo a niveles pre-pandemia, observándose un incremento de actividad notable en el segundo semestre del año y la tendencia ha continuado en los 3 primeros meses del año. Así, aquellos sectores más afectados por la pandemia, (hoteles, oficinas y retail) están retornando paulatinamente a sus niveles de actividad y muestran datos más positivos.

Actualmente, el sector inmobiliario se encuentra en unos niveles de actividad inversora similares a los del año 2019 (pico del mercado). En 2021, la inversión alcanzó los 11.700 millones de euros, lo que supone un incremento del 30% respecto al mismo periodo de 2020, y se quedaría muy próximo a los máximos niveles históricos registrados en 2019, concretamente un 6% por debajo.

Transcurridos casi siete trimestres, desde la llegada de la pandemia, ya se puede analizar la evolución del sector inmobiliario y observar cuales están siendo los sectores más dinámicos que están canalizando gran parte de la inversión registrada.

Desde el 1 de abril de 2020 hasta el 1 de abril de 2022 se han realizado operaciones de inversión por un volumen aproximado de 21.050 millones de euros. El sector de la logística ha sido el que más capital invertido ha concentrado, con el 25% del total en el periodo mencionado (T2 2020—T1 2022).



El volumen de inversión directa realizada en inmobiliario en el mejor trimestre de los últimos 3 años (T1 2019—T1 2022) se ha situado en 3.680 millones de euros. El periodo del año 2022 se posiciona como el segundo ²) y el cuarto de mayor volumen de toda la serie histórica, con un incremento anual del 83,4% (vs T1 2021) y del 10,5% trimestral (vs T4 2021).

CAPITAL FAMILIAR Y PROFESIONAL, UBICADO EN CATALUÑA Y CON FOCO EN OFICINAS: APROXIMACIÓN AL PERFIL DE CAPITAL PRIVADO DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

Con un incremento en los últimos años de la inversión inmobiliaria, los capitales privados han vivido un proceso de profesionalización dentro del mercado español. Desde Family Offices hasta SOCIMI's, estos equipos se establecen con el fin de facilitar la gestión de patrimonios privados de grandes familias. Así, es importante destacar que España cuenta con 72 SOCIMIs ocupando actualmente, la segunda posición como país que cuenta con un mayor número de estas sociedades.

“La elevada liquidez junto con la profesionalización del mercado inmobiliario y los ajustados tipos de interés, han convertido a España en uno de los principales focos de la inversión de capital privado. Además, la variedad de activos dentro del mundo inmobiliario ofrece oportunidades para diversificar e incrementar las rentabilidades de cada inversión” asegura Benjamin Gómez, Head de Capital Markets de BNP Paribas Real Estate.

En este punto, los fondos de inversión siguen rigiendo como los grandes protagonistas en inversión de patrimonios privados, seguido del inversor privado o Family Office que en 2021 cogió un peso mucho mayor (un 40% más) del que obtuvo el año anterior.

Si se analiza el tipo de inversión, la consultora inmobiliaria revela que el activo que más ha destacado en el primer trimestre de 2022 son las oficinas (33%), alcanzando altos volúmenes de inversión para las ubicaciones más prime. Le siguen el residencial (22%), retail (19%), hotelero y logístico (ambos coinciden en un 9%) y alternativos (6%).

De igual manera, si se realiza el cálculo de los últimos siete años (2015- T1 2022), coincide que el mercado de las oficinas continúa siendo el sector predilecto con un 47% del capital privado invertido, seguido de hoteles y retail, concretamente en modalidad HIGH STREET con un 18% cada uno.

Así, la ubicación más demandada a la hora de invertir en activos se concentra en Madrid, seguido de Barcelona, Sevilla, Valencia, Bilbao y Galicia.

En cambio, si se observa la procedencia del capital privado, BNP Paribas Real Estate detecta que la mayoría de los capitales privados en España se encuentran en Cataluña donde se sitúan un poco menos de la mitad. Les sigue Galicia en segundo lugar con un 15% de estas sociedades. Así, País Vasco y Madrid se sitúan por debajo en tercer lugar; ambas por debajo del 10%. Por último, es importante destacar como el mercado español es la entrada natural del capital privado de países hispanoamericanos.

En cuanto a los términos contractuales, se encuentran cómodos en contratos de larga duración, entre 5 y 10 años con 5 de obligado cumplimiento. Por último, las rentabilidades en las que estos inversores suelen moverse se encuentran en entorno al 3,5% y el 4,5%.

LA INVERSIÓN POR PARTE DE PATRIMONIOS PRIVADOS SUPONE UN 10% SOBRE EL VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

Bajo objetivo de conocer los intereses del capital privado en cuanto a diferentes sectores económicos, FOMM y BNP Paribas Real Estate han llevado a cabo un extenso estudio realizado a las principales Bancas Privadas del sector, así como las preferencias de los clientes del departamento de Patrimonios Privados de la consultora inmobiliaria (más de 300 entre ambos).

La consultora inmobiliaria cuenta con el departamento de Patrimonios Privados que tiene el foco puesto en dar servicio a este perfil concreto de inversión. Desde este departamento, coordinan de manera transversal la interlocución del inversor con los diferentes departamentos de la compañía, (Oficinas, Living, Retail, Industrial/Logístico y Alternativos, Property y Consultoría), con el fin de dar soluciones globales a sus necesidades inmobiliarias.

“Tras la realización de la encuesta, hemos podido evidenciar cómo el Real Estate se ha posicionado como el sector con más interés por parte de los patrimonios privados (con un 35% de cuota), seguido del sector tecnológico, que se espera que la inversión siga en aumento en los siguientes años” destaca David Alonso, director nacional de Research de BNP Paribas Real Estate.

En este punto, la consultora observa que la inversión en el sector inmobiliario desde 2015 hasta el primer trimestre de 2022 se sitúa en 5.919 millones de euros, sobre un total de inversión en este periodo de 73.110 millones de euros.

Hasta el 2018, el número de operaciones continuaba estable entorno a las 20 operaciones anuales. Sin embargo, desde 2019 esta cifra se incrementó hasta las 40 operaciones anuales. Tras un 2020 en el que un gran número de operaciones quedaron aplazadas, en 2021 la actividad inversora se reactivó considerablemente, con un crecimiento exponencial del sector residencial y logístico.

Asimismo, si se hace una media de los últimos 6 años, la inversión por parte de patrimonios privados, supone un 10% sobre el volumen total de inversión en España y un volumen medio de 860 millones de euros.

Debido a la confidencialidad que gobierna la mayoría de las operaciones, se estima que el 30% del volumen transaccionado en inmobiliario procede de este tipo de inversores. Sin embargo, se tienen datos registrados del 10% sobre el total.

LA IMPORTANCIA DE LAS ENTIDADES FINANCIERA DENTRO DE LA INVERSIÓN DEL CAPITAL PRIVADO

Según el estudio realizado por BNP Paribas Real Estate, la consultora ha detectado que, por lo general, los inversores están cómodos en volúmenes de inversión desde 5 millones de euros y hasta un máximo de 15-20 millones, viendo un importante cambio de tendencia en los últimos años a tickets por encima de los 20 millones por algunos perfiles concretos. Sin embargo, se prevé un cambio de tendencia hacia mayores volúmenes de inversión por operación..

Así, se aprecia cómo el “ticket” medio de los patrimonios privados va aumentando paulatinamente, compitiendo en otro tipo de operaciones que hasta el momento estaban reservadas para los fondos institucionales.



BNP PARIBAS REAL ESTATE

“La banca privada ha servido históricamente como asesor externo a la hora de gestionar el capital privado sacando el máximo rendimiento a diferentes tipologías de inversión. Durante los últimos años, la profesionalización del sector inmobiliario tras la crisis del 2008, ha propiciado el que la banca privada sea cada vez más proactiva a la hora de proponer a sus clientes la diversificación de su patrimonio hacia inversión en productos inmobiliarios diferentes al histórico mercado de segunda mano residencial o de las oficinas.” subraya Pedro Rizo, director nacional de Patrimonios Privados de BNP Paribas Real Estate. Rizo, además, añade “este hecho ha provocado que los capitales privados comiencen a entrar en procesos de mayor envergadura”

El informe señala como existe una tendencia cíclica en el modelo que desde el año 2019 se ha roto con un crecimiento prácticamente exponencial en 3 sectores destacados. La inversión en activos logísticos y en residencial por medio de operaciones de entidades financieras ha pasado de apenas aparecer volumen de inversión en estos activos a ser los dos sectores más importantes desde el año 2020. Cabe destacar importantes procesos de compra-venta de portfolios de plataformas logísticas y el crecimiento del BTR (Build to Rent), donde fondos de inversión, pertenecientes a entidades financieras internacionales han entrado de lleno en promociones de viviendas “llave en mano” en alquiler. Estas operaciones por medio de fondos de entidades financieras hacen que inversores privados puedan unirse aportando la mayor parte del capital para operaciones de mayor volumen, siendo estas pivotadas por los bancos, con un funcionamiento similar a un “fondo de inversión” o SOCIMI.

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: Promoción, Transacción, Consultoría, Valoración, Gestión de la Propiedad y Gestión de la Inversión. Con 4.500 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 localizaciones (a través de sus oficinas propias y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del BNP Paribas Group, líder mundial en servicios financieros.

Para más información

Gina Berni: Tel - 687510676- gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel - 934 67 02 32 - valenca.figuera@interprofit.es