

# AT A GLANCE T1 2024

# MERCADO DE INVERSIÓN

Después de dejar en el camino un año 2023 complicado, nos adentramos en un periodo 2024 que se presenta, cuanto menos, retador. Se espera que la actividad se reactive en el segundo semestre.



## > ENTORNO MACRO-ECONÓMICO

Aunque los datos muestran un comienzo de año desigual, parece que la economía europea ha entrado en una relativa calma. A pesar de la recesión técnica y poco profunda registrada en algunas economías europeas, predomina un optimismo prudente; los indicadores prospectivos, como los Índices de Gestores de Compras (PMI), apuntan a un repunte de la actividad en el año en curso. La inflación está bajando considerablemente y es probable que alcance el objetivo a mediados de año.

Esto allana el camino para recortes de los tipos de interés oficiales a finales de año, pero hay incertidumbre sobre el ritmo de estos recortes y el tipo a largo plazo, ya que los bancos centrales todavía no perciben la confianza suficiente para la toma de decisiones.

Según las últimas previsiones del mes de marzo, el PIB en España crecerá un **1,6% en 2024** y se amplía ligeramente el crecimiento previsto para el 2024 hasta el 1,8%.

Por su parte, la **inflación podría cerrar el año 2024 en niveles del 3,0%**, siendo una de las más bajas de entre las grandes economías, y se prevé que continúe ajustándose en 2025 en torno al 2,2%, según las previsiones del *Consensus Forecast* del mes de marzo.

### DATOS CLAVE DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

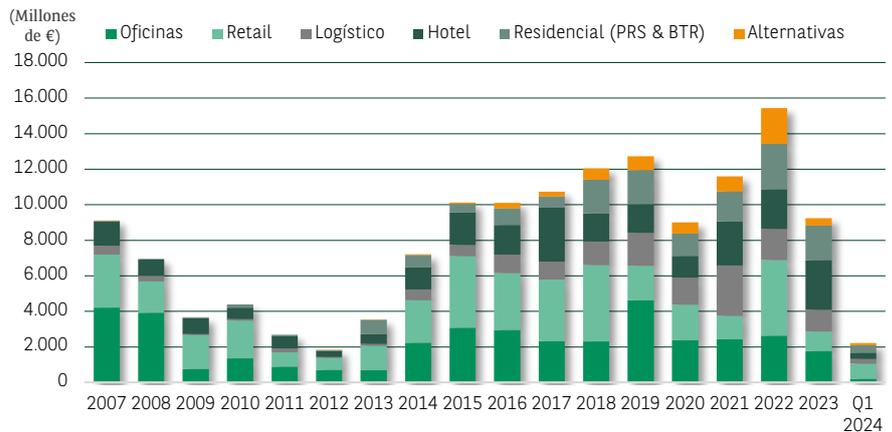
Inversión T1 - 2024

**€2.214 m**

-12% vs T1 2023

+1% vs T4 2023

## EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE INVERSIÓN DIRECTA EN INMOBILIARIO



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

## REAL ESTATE EN 2024: "A NEW CYCLE BEGINS"

Después de dejar en el camino un año 2023, con incertidumbres y perturbaciones en el contexto global y un ajuste importante en los niveles de inversión, nos adentramos en un periodo 2024 que se presenta, cuanto menos, retador. Se prevé una recuperación del mercado lenta y controlada durante los seis primeros meses del año, siendo más acentuada en la segunda parte del ejercicio.

Aunque, la situación del mercado actual no difiere mucho de la observada en el año 2023, el hecho de que los tipos de interés se estén manteniendo estables y con una perspectiva de ajuste ligero en los próximos meses, está generando que haya más procesos de venta en el mercado que los atisbados en los últimos meses.

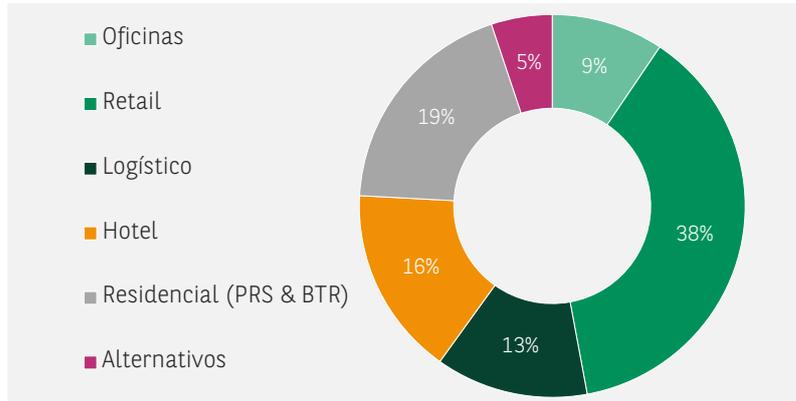
De momento y con las cifras registradas en el primer trimestre de año, se observa a los inversores centrados en incrementar las rentas de sus inmuebles y en gestionar los mismos de manera más eficiente, con el objetivo de incrementar sus rentabilidades. No obstante, se empiezan a ver operaciones de volúmenes importantes, principalmente en los sectores del retail (centros comerciales) y la logística, donde los "market makers", inversores que marcan la senda del camino, empiezan a hacerse más notables.

Otro punto positivo del 2023 y que ha frenado en gran medida el ajuste de precios, desde el lado del vendedor, ha sido el buen performance que están teniendo los fundamentales de mercado de la mayoría de los sectores.

Desde el punto de vista de la demanda por parte de los usuarios, el mercado sigue mostrándose muy sólido en todos los sectores. Se espera un crecimiento de rentas en los alquileres más pronunciado en los mercados prime, impulsado por la falta de oferta disponible.

Dentro de este contexto, el **volumen registrado en el primer trimestre** de año se ha situado en los **2.214 M€**, cifra que representa un ajuste del 14% respecto al mismo periodo del 2023 y prácticamente replica las cifras del trimestre anterior.

## ➤ INVERSIÓN POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO - T1 2024



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research



**RETAIL**  
**832 M€**

Fuente:  
BNP Paribas Real Estate  
- Research



**RESIDENCIAL**  
**421 M€**



**HOTEL**  
**356 M€**

## EL SECTOR DEL RETAIL SOSTIENE EL VOLUMEN DE INVERSIÓN DEL PRIMER TRIMESTRE

Después de un largo periodo en el que la actividad registrada en el sector del **RETAIL** se centraba en la tipología de locales comerciales (High Street), puntos venta de alimentación, medianas y parques comerciales, los centros comerciales están de nuevo en el radar de los inversores. Los principales factores que han motivado la confianza de los inversores a esta tipología de activo han sido las buenas cifras de ventas y afluencias registradas en los últimos meses y unas rentabilidades que empiezan a ser atractivas para los compradores.

El volumen de inversión registrado en el primer trimestre del año se alza hasta los 832 millones de euros. Esta cifra supone duplicar los niveles registrados en el anterior trimestre y multiplicar por 3,5 la inversión contabilizada en el mismo periodo del 2023.

La tipología de centros comerciales ha aglutinado más del 55% de la inversión en el sector del retail, destacando la compra del centro H20 Rivas (Madrid) por parte de uno de los actores más activos del mercado, el fondo sudafricano *Lighthouse*, por un importe de 121 millones de euros, la adquisición de un portfolio de tres centros ubicados en Cuenca, Alicante (Alcoy) y Coruña por un volumen de 70 millones de euros por parte de un grupo de inversores mejicanos y la venta de Equinocio, en Majadahonda (Madrid) de Unibail Rodamco a un patrimonio valenciano (Atitlan).

Destaca también en el comienzo de año, la compra de una cartera europea de tiendas de Decathlon con una presencia importante en España. El volumen aproximado de los activos ubicados en España asciende a 205 millones de euros.

La actividad registrada en la tipología de locales comerciales (*High Street*) no ha sido muy elevada en el periodo analizada. Uno de los mercados más dinámicos ha sido Madrid, donde destaca la compra de un inversor privado de dos locales en la calle Alcalá y en San Sebastián, con la de la nueva tienda de Kave Home también por parte de un inversor privado.

El sector **RESIDENCIAL** repite la posición del año pasado, situándose en segundo lugar con una cuota de mercado del 19% y una inversión contabilizada de 421,5 millones de euros. Esta cifra supone un incremento del 48% respecto al anterior trimestre.

El buen momento por el que pasan los fundamentales del mercado, con una demanda sólida, una tendencia creciente de las rentas y unos niveles de oferta limitados, continúan atrayendo inversores a este sector. Dentro del contexto europeo, destacan tres mercados nacionales, Madrid, Barcelona y Valencia, donde las perspectivas de crecimiento de rentas y valores capitales para los próximos tres años son muy positivas. Teniendo en cuenta estos dos indicadores, Madrid se postula como el mercado más atractivo para la inversión en Europa, por encima de Valencia, Rotterdam y Berlín.

Las operaciones de inversión más relevantes de los últimos tres meses han sido la venta de Colonial a Bankinter de un BTR de 375 viviendas en el complejo Madnum Méndez Álvaro, en Madrid, por un volumen de 130 millones de euros, la compra de 600 viviendas BTR por parte de Dea Capital & Harrison Street en Quart de Poblet (Valencia) y la compra de 556 viviendas BTR principalmente en Arganda del Rey (Madrid) a Tépore por parte de Renta Corporación por un importe aproximado de 63,6 millones de euros.

El sector de los **HOTELES** en España continúa atrayendo a un gran número de inversores, registrándose operaciones por un volumen total de 356 millones de euros en el primer trimestre. Esta cifra representa un incremento del 10% trimestral.

España sigue siendo uno de los destinos más atractivo en el mundo para el turismo internacional. El número de turistas internacionales que visitaron España en 2023 superó los 85 millones por primera vez desde que hay registros estadísticos. Cifra que supone un 18,7% más que en 2022 y un 1,9% por encima de 2019, hasta ahora el año de referencia pre-pandemia. Además, España ha batido récord de gasto turístico, con 108.662 millones de euros, un 24,7% más que en 2022 y un 18,2% superior respecto al año 2019, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

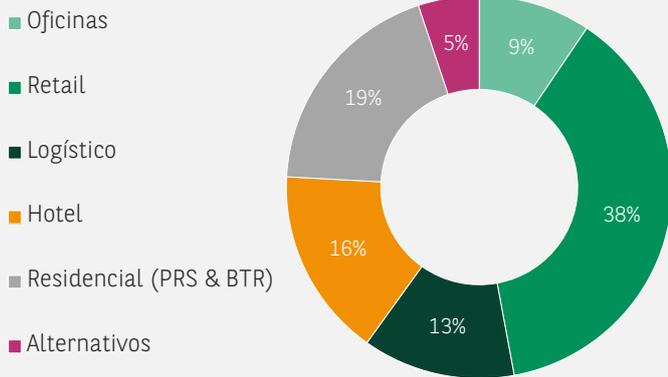
Si se analiza la inversión por zonas geográficas, se observa cómo Canarias, Cataluña y Baleares han aglutinado gran parte de la inversión del comienzo del año, habiéndose registrado también operaciones en Zaragoza, Pamplona, Alicante y Extremadura.

Las operaciones más destacadas del periodo analizado han sido la compra por parte de un "family" británico del hotel Hampton by Hilton Barcelona Fira en Barcelona y la compra del Beach Club Hotel Portinatx en Ibiza por un importe aproximado de 60 millones de euros.



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

## > INVERSIÓN POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO - T1 2024



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research



**LOGÍSTICO**  
**283M€**



**OFICINAS**  
**210 M€**



**ALTERNATIVOS**  
**113 M€**

Fuente:  
BNP Paribas Real Estate  
- Research

## POCA ACTIVIDAD EN OFICINAS A PESAR DEL DINAMISMO MOSTRADO POR LA DEMANDA DE USUARIOS

La actividad inversora registrada en el sector de las **OFICINAS** en el primer trimestre de año ha sido baja. Es en este mercado donde la inversión se encuentra más estancada por distintos motivos. El primero y por el que los vendedores se muestran más reacios a vender con descuentos, salvo si tiene necesidades financieras o de capital, es que los fundamentales del mercado se están mantenido sólidos, sobre todo en Madrid. Además, gran parte de los inversores, principalmente patrimonios privados y aseguradoras, quieren comprar oficinas en zonas prime donde la oferta es prácticamente nula y los propietarios no están dispuestos a desprenderse de sus edificios, salvo que les hagan ofertas irrechazables. Igualmente, las perspectivas de que los tipos de interés puedan empezar a bajar en los próximos meses, también está provocando que los inversores decidan aplazar la toma de decisiones y las posibles ofertas hasta tener mayor visibilidad en los costes de financiación. Dicho esto, hay edificios que bien por su ubicación principalmente, o por su estado de conservación, se están quedando "fuera de juego". En estos casos, si la normativa lo permite, los costes de reposicionamiento son viables y la demanda es consistente, hay que pensar en un darle una vuelta al activo, vía cambio de uso o de concepto.

Si se analiza el volumen de inversión del primer trimestre, se observa como el mismo asciende hasta los 210 millones de euros, cifra que refleja un ajuste del 61% respecto al comienzo del 2023. La actividad se ha centrado principalmente en Madrid y Barcelona, siendo la operación más destacada por representatividad, la compra de tres plantas de oficinas en el Paseo de Recoletos 27, de Madrid por un volumen de 19 millones de euros, por parte de un patrimonio privado alicantino. Destacan también tres operaciones registradas de complejos de oficinas donde se va a desarrollar el concepto de "Life Science" en las coronas metropolitanas de Barcelona y Málaga.

La actividad registrada en el sector de la **LOGÍSTICA** no ha sido muy elevada, con una inversión contabilizada de 283 millones de euros. No obstante, esta cifra supone un incremento del 15% respecto al mismo periodo del año anterior.

Probablemente, estemos ante el sector donde las expectativas de vendedores y compradores institucionales se estén acercando cada vez más, habiéndose registrado ya operaciones relevantes en el mercado que van a marcar la senda de actividad inversora de cara a los próximos meses.

En este sentido, la operación más relevante del trimestre ha sido la reciente adquisición por parte de Azora de una cartera de 11 plataformas logísticas ubicadas en el Corredor del Henares, en la A2, que suman un total de 193.000 m<sup>2</sup> a CBRE IM por un volumen aproximado de 91 millones de euros. Otro movimiento significativo en el mercado ha sido la venta por parte de Scanell de una plataforma logística de reciente construcción ubicada en Manises (Valencia) al fondo Savills IM por un importe que supera los 20 millones de euros y con una rentabilidad que demuestra la confianza de los inversores por la evolución de este sector. Finalmente, destaca también la venta por parte de Eurofund y LCP a Amazon del centro logístico en el que opera en Gerona (Far d'Empordá), por un volumen aproximado de 150 millones de euros.

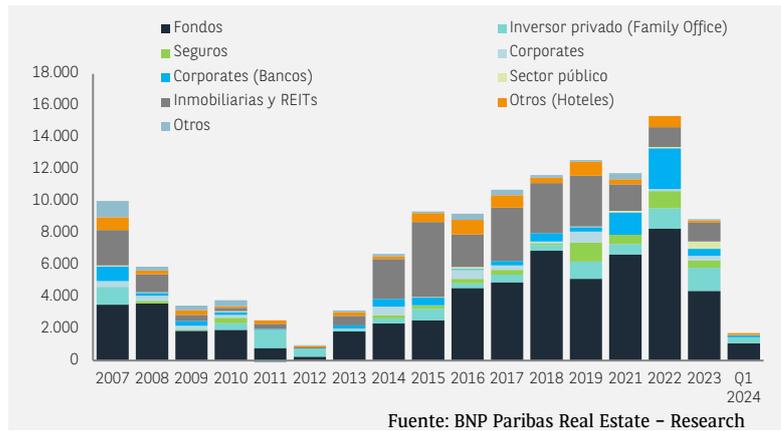
El resto de actividad inversora en el inmobiliario se ha englobado en otros segmentos **ALTERNATIVOS**, que han sumado una inversión de 113 millones, alcanzando una cuota de mercado del 5% trimestral.

Dentro de este sector, donde más actividad se está registrando y más interés se observa por parte de los inversores sigue siendo las residencias de estudiantes, las residencias de la tercera edad y los denominados "senior living". El elevado atractivo que poseen distintas ciudades universitarias españolas para la demanda estudiantil local e internacional continúa atrayendo la inversión. En este sentido, destaca la reciente adquisición de *The Boost Society* de una residencia de estudiantes en Barcelona, en el distrito de 22@ a Corestate Capital, compuesta por 265 camas por un importe aproximado de 34 millones de euros.

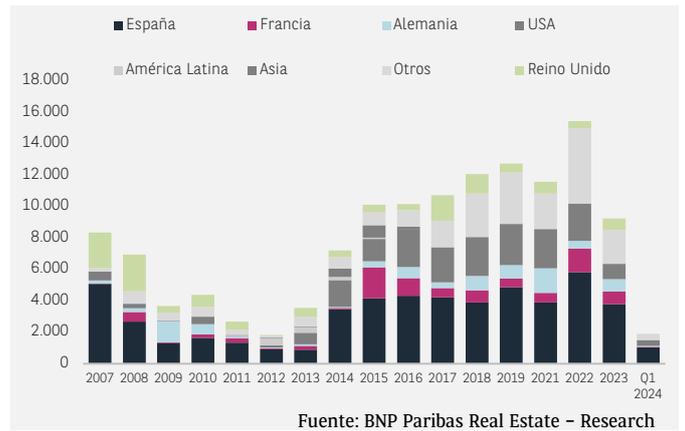
Igualmente, el envejecimiento de la población nacional y el atractivo de España para la demanda internacional hace que las residencias de ancianos y el senior living esté generando mucho interés por parte de inversores especialistas y cada vez está siendo más seguido por inversores institucionales. La operación más destacable de los últimos tres meses ha sido la compra de dos residencias para la tercera edad ubicadas en Madrid y Burgos, por parte de Urbas, compuestas por 116 y 91 plazas, respectivamente.



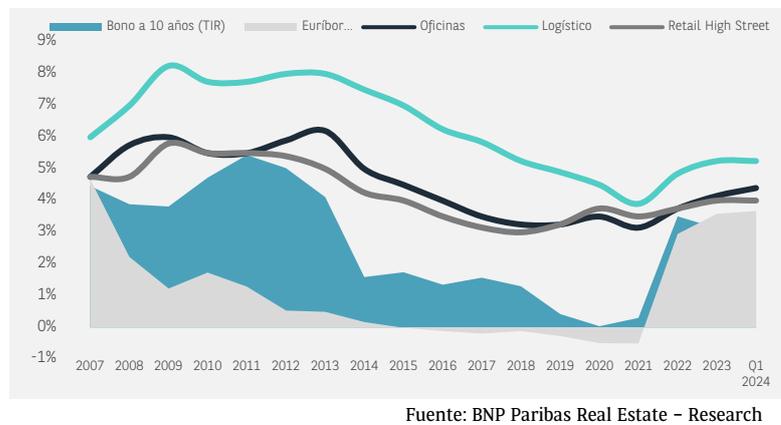
## EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR TIPOLOGÍA DEL INVERSOR



## EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR ORIGEN DEL INVERSOR



## EVOLUCIÓN DE LAS RENTABILIDADES PRIME POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO



### RENTABILIDADES PRIME - Q1 2024

<b>4,10%</b> BTR - PRS	<b>4,40%</b> OFICINAS	<b>4,00%</b> RETAIL (HS)
<b>5,25%</b> LOGÍSTICA	<b>5,00%</b> HOTELES	<b>7,00%</b> CENTRO COMERCIAL

Fuente:  
BNP Paribas Real Estate - Research

## > TIPOLOGÍA, ORIGEN DE INVERSOR Y PERSPECTIVAS

Según el análisis llevado a cabo, la tipología del inversor varía en gran proporción dependiendo del sector al que pertenece.

En el caso de los **Fondos institucionales**, siguen siendo la tipología de inversor que más ha operado en este primer trimestre del año, con un volumen aproximado de 1.090 millones de euros. Después de un periodo 2022, en el que los Fondos institucionales alcanzaron una cuota de mercado en España del 55%, en el 2023 coparon el 48% de la inversión registrada y en el primer trimestre del 2024 elevan levemente su cuota hasta el 49%. A pesar de mantener una cuota de mercado importante, el número de operaciones registradas por los fondos institucionales ha bajado sustancialmente, no obstante, al ser los protagonistas de las operaciones de mayor volumen, siguen manteniendo un peso relevante en el mercado.

Por otro lado, los **Patrimonios Privados** (Family Office) siguen aprovechado la situación actual del mercado, en la que tienen menos competencia en los procesos, les afecta menos la subida de tipos de interés

y pueden negociar mejores condiciones para incrementar su cuota de mercado y protagonismo. En el primer trimestre alcanzan una cuota de mercado del 17% sobre el total de la inversión y del 32% del número de operaciones.

Cabe destacar también, el volumen invertido por parte de las **Compañías Inmobiliarias y Socimis** cuya cuota de mercado se ha situado en el 22% de todo el volumen trimestral, con un volumen aproximado de 484 millones de euros.

Centrándonos en la inversión según el origen de los inversores, el nacional sigue siendo el predominante dentro del volumen total, totalizando el 46% de la inversión. Además, destaca el capital proveniente de fondos americanos y sudafricanos en algunas de las operaciones más destacadas por volumen, sobre todo centrados en el sector del retail.

De cara a los próximos meses, se espera una mayor actividad, sobre todo a partir del segundo semestre, coincidiendo con una mayor visibilidad de la evolución de los tipos de interés.

### RENTABILIDADES PRIME

En los últimos tres meses, las rentabilidades se han incrementado en la mayoría de los sectores, a excepción de los mercados de retail High Street, Residencial y logístico.

Se debe tener en cuenta que las rentabilidades Prime expuestas en la tabla superior, hacen referencia a operaciones de institucionales, pudiéndose registrar rentabilidades más ajustadas en operaciones de volúmenes no institucionales o por parte de compradores menos expuestos a la financiación.

Después de 18 meses de descompresión en las rentabilidades, probablemente la tendencia en los próximos meses será hacia una estabilización. Incluso en el tramo final podrían ajustarse las rentabilidades en aquellos sectores o mercados donde los fundamentales de mercado sean más fuertes y las perspectivas sean positivas y siempre que se confirmen las previsiones de ajustes en los tipos de interés.

## > PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN - T1 2024

### > OFICINAS PASEO DE RECOLETOS 27 - Madrid



Uso	Oficinas
Comprador	Estinvest
Superficie	2.000 m <sup>2</sup>
Volumen	19M € aprox.

### > POTFOLIO LOGÍSTICO EJE A2 - Madrid



Uso	Logístico
Comprador	Azora
Superficie	193.000 m <sup>2</sup>
Volumen	91M € aprox.

### > PORTFOLIO PANEUROPEO DECATHLON - España



Uso	Retail
Comprador	Realty Income
Superficie	30 tiendas
Volumen	204M € aprox.

### > MADNUM COLONIAL - RESIDENCIAL - Madrid



Uso	Residencial
Comprador	Bankinter
Superficie	375 viviendas
Volumen	130M € aprox.

### > C.C. EQUINOCIO - Madrid



Uso	Retail
Comprador	Atitlan
Superficie	36.800 m <sup>2</sup>
Volumen	34M € aprox.

### > PORTFOLIO CENTROS COMERCIALES - España



Uso	Retail
Comprador	Cojab
Superficie	60.000 m <sup>2</sup>
Volumen	60M € aprox.

### > HOTEL HAMPTON BY HILTON FIRA - Barcelona



Uso	Hotel
Comprador	Family Office
Superficie	250 habitaciones
Volumen	50M € aprox.

### > HOTEL BEACH CLUB PORTINATX - Ibiza



Uso	Logístico
Comprador	Family Office
Superficie	243 habitaciones
Volumen	60M €

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid  
Tel.: +34 914 549 933  
www.realestate.bnpparibas.es

KEEP UP-TO-DATE WITH BNP  
PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



#BeyondBuildings

## > CONTACTOS

### > RESEARCH



**DAVID ALONSO FADRIQUE**  
DIRECTOR RESEARCH ESPAÑA

Tel.: (+34) 914 549 900  
Móvil: (+34) 659 721 895  
david.alonsofadrique@realestate.bnpparibas



**CARMEN BENITEZ**  
ANALISTA RESEARCH

Tel.: (+34) 914 549 990  
Móvil: (+34) 646 75 31 25  
carmen.benitez@realestate.bnpparibas

### > CAPITAL MARKETS



**BENJAMIN GÓMEZ**  
DIRECTOR INVERSIÓN  
OFICINAS Y RETAIL

Tel.: (+34) 933 01 20 10  
Móvil: (+34) 686 88 13 37  
benjamin.gomez@realestate.bnpparibas



**FERNANDO SAURAS**  
DIRECTOR INVERSIÓN  
LOGÍSTICA

Tel.: (+34) 914 549 990  
Móvil: (+34) 606 006 608  
fernando.sauras@realestate.bnpparibas



**RAFAEL PARADES**  
DIRECTOR INVERSIÓN  
LIVING

Tel.: (+34) 914 549 990  
Móvil: (+34) 687 710 074  
rafael.paredes@realestate.bnpparibas