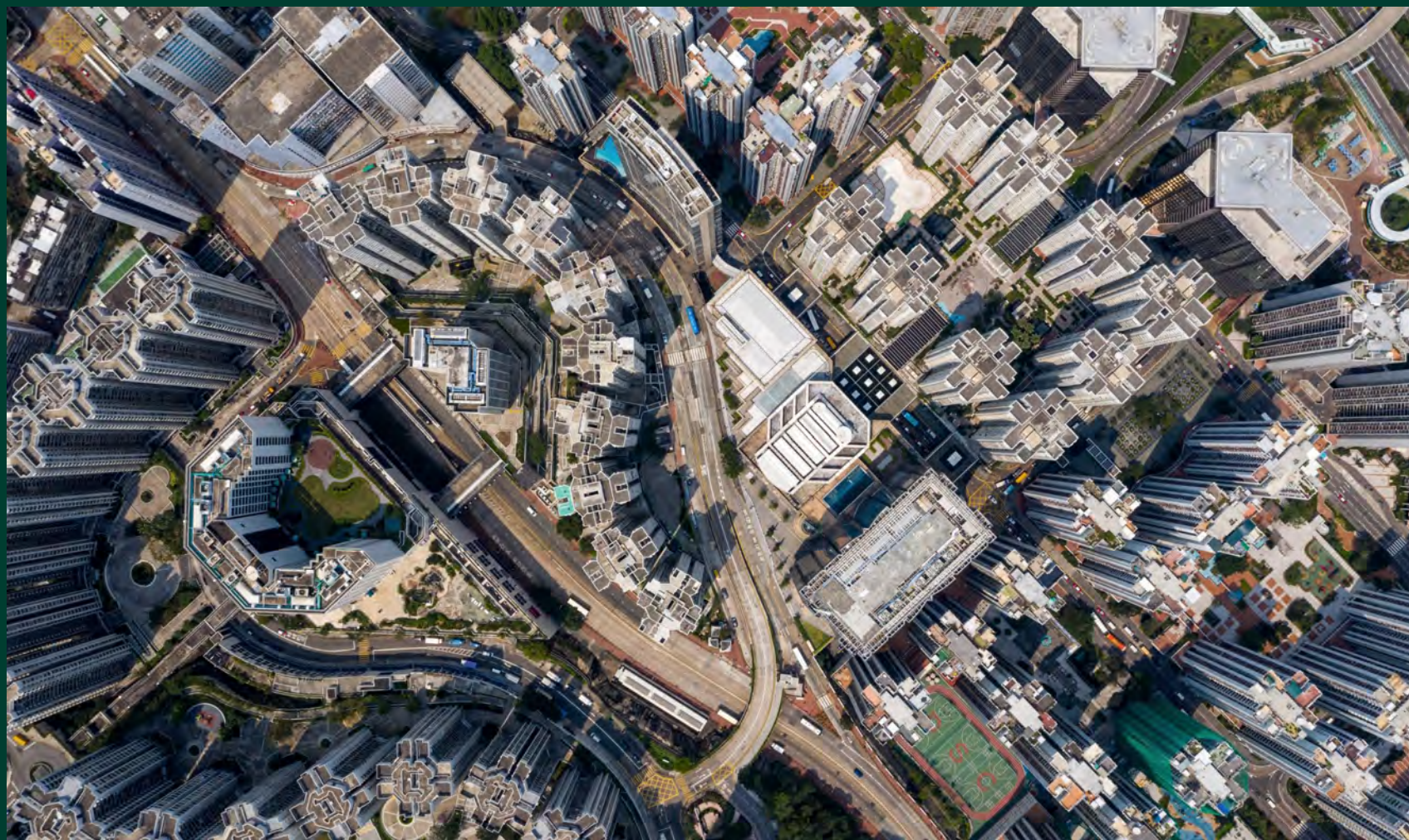


Índice_CBRE

Q4 2022

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

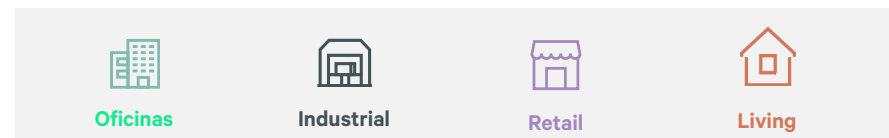
28 de febrero de 2023



Índice_CBRE

Para el cálculo de esta edición se han tenido en cuenta un total de 175 activos, con una superficie agregada superior a los 3,1 millones de metros cuadrados y un valor agregado de 8.090 millones de euros.

Evolución Índice CBRE



Contenido



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

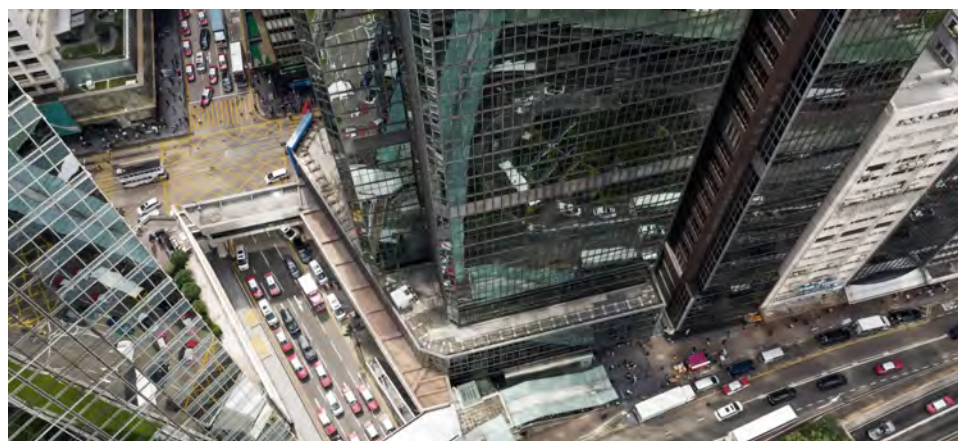
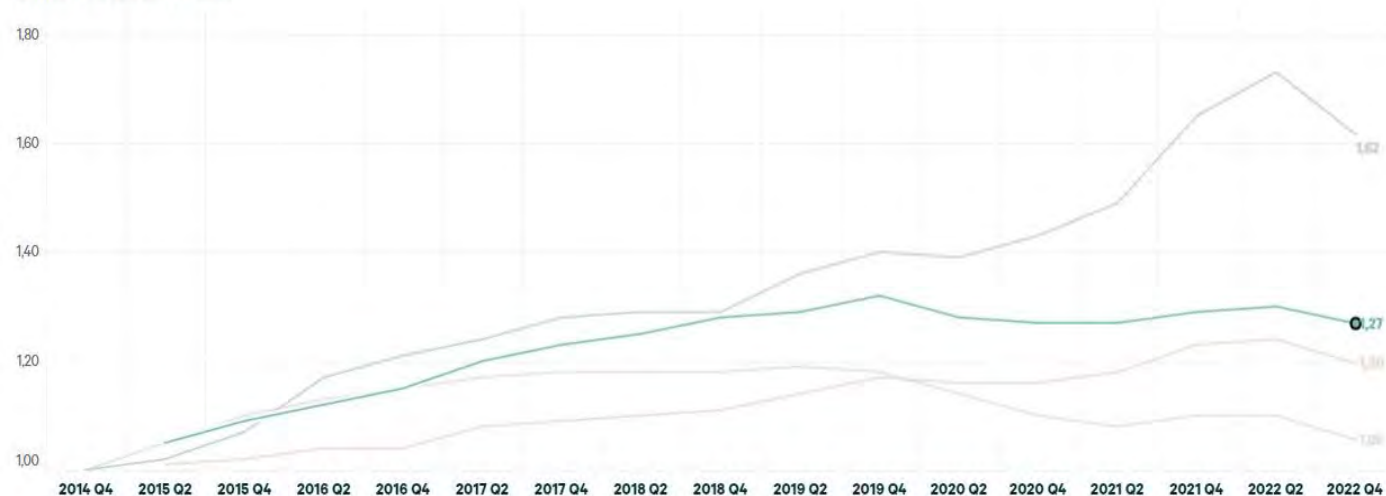
Oficinas

1





Evolución Índice CBRE



 1,27	-3,18% 6mo. -1,81% 12mo.
Eur 1.555 M GAV	Eur/m ² 6.154 Capital Value
Eur/m ² /Mes 24,07 Gross Rent	% 95,97 Occupancy
% 4,33 Initial Yield	% 4,58 Reversionary Yield
Activos valorados Valor Agregado Superficie Total	#25 1.554.600.000 € 252.622 m²

Oficinas

El 2022 cierra con una cifra total contratada de espacio de oficinas de 810.000 m². De esta cifra, 506.000 m² corresponden a Madrid y 304.000 m² a Barcelona. Suponen **un incremento del 23% y 1%, respectivamente**, con respecto al mismo periodo de 2021. En global, el aumento registrado con respecto 2021 es de un 14%. Los datos registrados a cierre de 2022 reflejan una tendencia muy positiva, situándose un 2% por debajo de la media de los últimos 5 años.

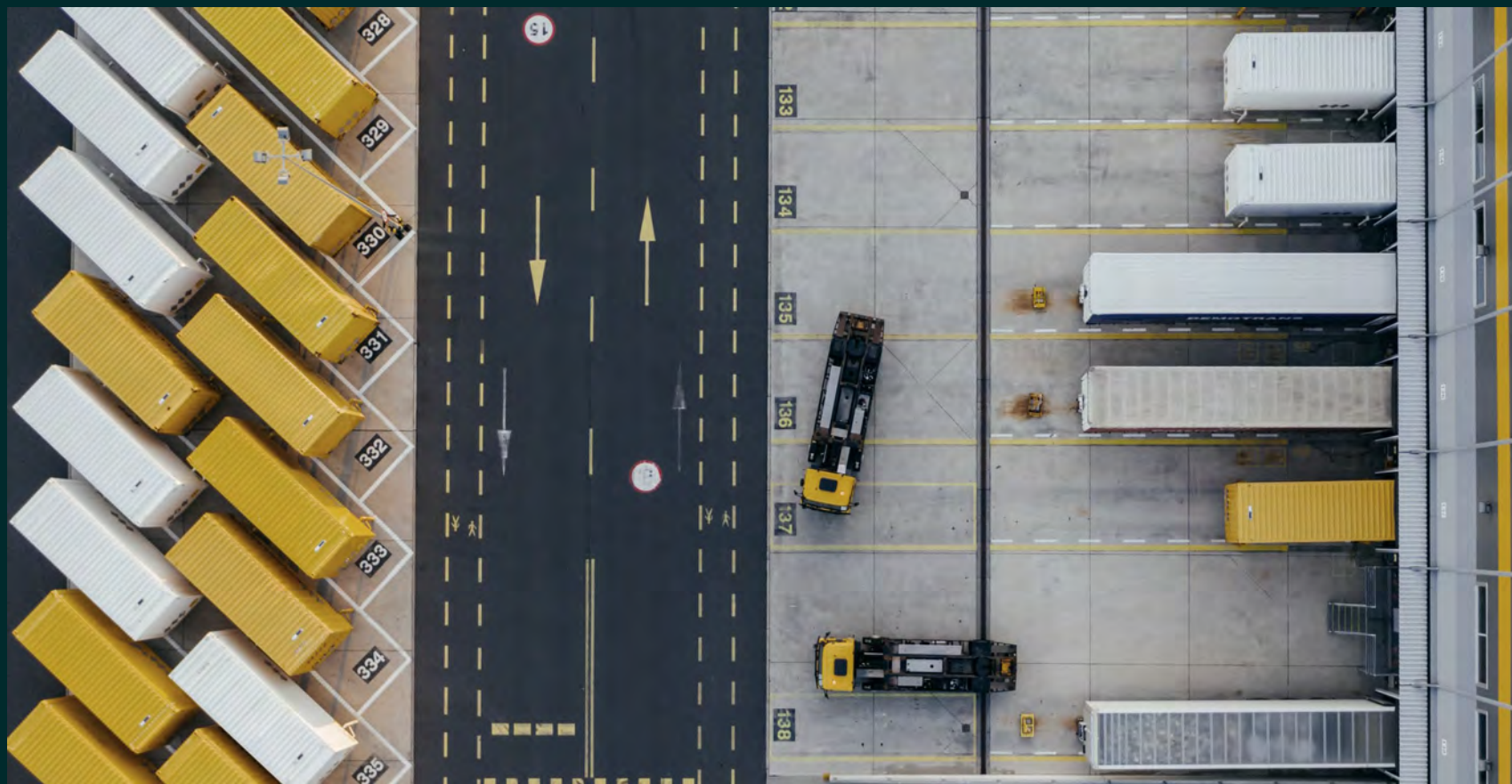
Respecto los espacios *flex*, el nivel de ocupación medio en Madrid y Barcelona se sitúa en un 83%, cifras similares con respecto 2021, 81%.

Respecto a la **tasa de desocupación**, en Madrid se ha visto **comprimida** desde el 12,2% al 11,3% y aumentada en Barcelona de 10,4% al 12,2%, debido a la introducción de 230.000 m² de los cuales un 60% se encuentra disponible. 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 2,4% y en Barcelona en 3,6%.

En cuanto a la **inversión** en el mercado de oficinas en Madrid y Barcelona, durante el 2022, se han invertido **2.288 millones de euros**, de los cuales un **52%** corresponden a **Madrid** y un **48%** a **Barcelona**. Madrid ha recuperado el interés inversor con respecto 2021 (656 M€), no obstante, sigue en niveles lejanos a los registrados antes de la pandemia. Barcelona, por el contrario, superó niveles pre-pandemia en 2021 con 1.700 M€ aunque en 2022 ha registrado 1.100 M€, en niveles similares a los de antes del covid.

Respecto a las **rentabilidades prime**, la subida de los tipos de interés y del encarecimiento de la financiación han provocado un **aumento** desde el 3,25% **hasta el 4,00%**.

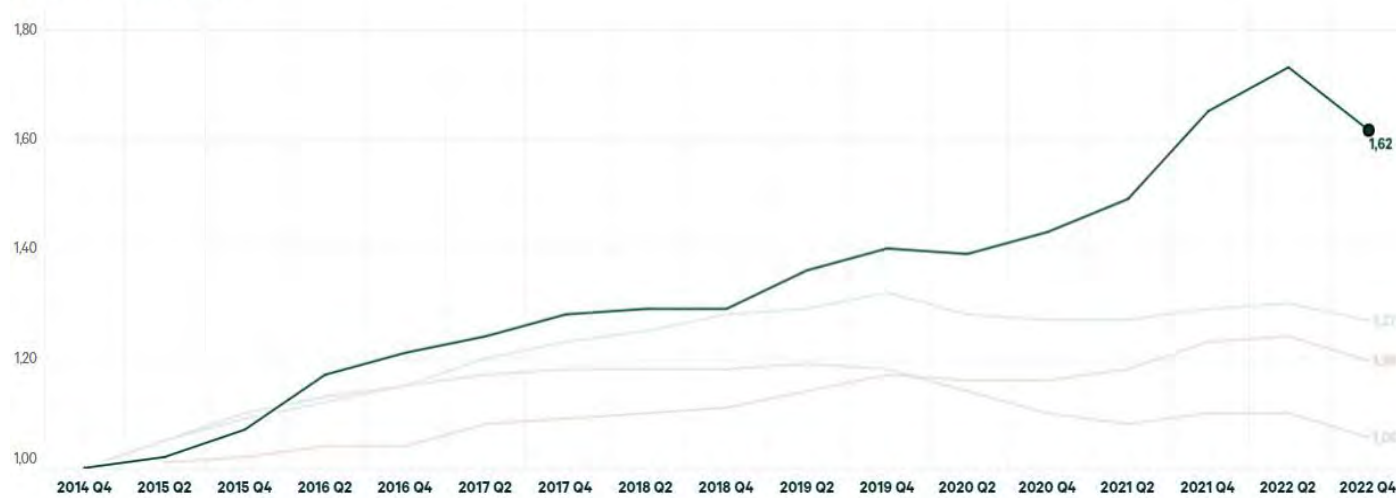
Se espera que la inversión siga más centrada en productos Core y Core+ que Value Add ya que los bancos no financian esta tipología de activos.






Industrial

Evolución Índice CBRE



 1,62	-6,83% 6mo. -2,66% 12mo.
Eur 1,339 M GAV	Eur/m ² 1,088 Capital Value
Eur/m ² /Mes 4,577 Gross Rent	% 93,22 Occupancy
% 4,57 Initial Yield	% 4,87 Reversionary Yield
Activos valorados	#37
Valor Agregado	1.338.991.600 €
Superficie Total	1.230.988 m²

En la Zona Centro en Q4 2022 se ha duplicado la superficie contratada respecto del año anterior, con un total de 396.000 m². La Zona Centro continúa registrando la demanda más elevada, con un total de **1.232.000 m², un 18,8 % más que en 2021**. El dinamismo del mercado ha llevado a que la tasa de disponibilidad continúe bajando hasta el 6,76%, frente al 7,52% del año pasado.

En Cataluña la cifra de contratación en el último trimestre ha sido de 230.000 m², un total de **815.000 m²** en todo el año, una cifra por debajo del record histórico alcanzado en 2021. A pesar de la elevada demanda la falta de stock adecuado ha hecho que la **disponibilidad** registre un ligero **ascenso**, hasta el **3,83%** a cierre de año.

El resto de los focos logísticos siguen atrayendo la demanda. Valencia con un total de 103.000 m² en el último trimestre. Zaragoza y Sevilla registran récords significativos de contratación este año. Málaga registró más de 33.000 m² en todo el año, superando un 7% la cifra alcanzada en 2021.

El sector logístico cerró el **Q4 de 2022** con una inversión de **277M €**, una cifra muy por debajo de años anteriores. Sin embargo, en el conjunto del año se ha registrado la cifra más elevada de inversión de los últimos 10 años, con más de **2.300 M €**, un aumento del 7% respecto a 2021.

En 2022 no destacaron un gran número de portfolios como los de años anteriores, sin embargo, los tres grandes portfolios transaccionados supusieron más del 40% de la inversión total, destacando Crossbay, con múltiples activos en todo el territorio nacional. Este año será difícil de igualar los volúmenes de inversión de los últimos años, aunque las expectativas son buenas, gracias a la elevada demanda de espacio logístico y a la consolidación del *e-commerce* que continúan atrayendo el interés de los inversores. En el último año se observaron **varias operaciones de producto Mid caps** por parte de inversores internacionales y la tendencia será al alza en 2023.

En lo que a las rentas se refiere, continuamos observando mejoras en la **renta prime** debidas principalmente a la fortaleza de la demanda y la escasez de producto. La última renta prime publicada en Q4 de 2022 en la **Zona Centro** ha sido de **6,25€/m²/mes**, que representa una subida del 8,7% respecto a 2021. En cuanto a **Cataluña** la renta prime ha sido de **7,75€/m²/mes**, un 3% más que el cierre del año anterior. Esta tendencia se ha mantenido también en otros mercados como Sevilla y Valencia.

En cuanto a las **rentabilidades prime**, durante 2022 se ha vivido una descompresión de yields hasta alcanzar el **4.75%**. De cara a 2023 las previsiones apuntan a cierta estabilización entre el 5,00% y 5,20% a cierre de año.





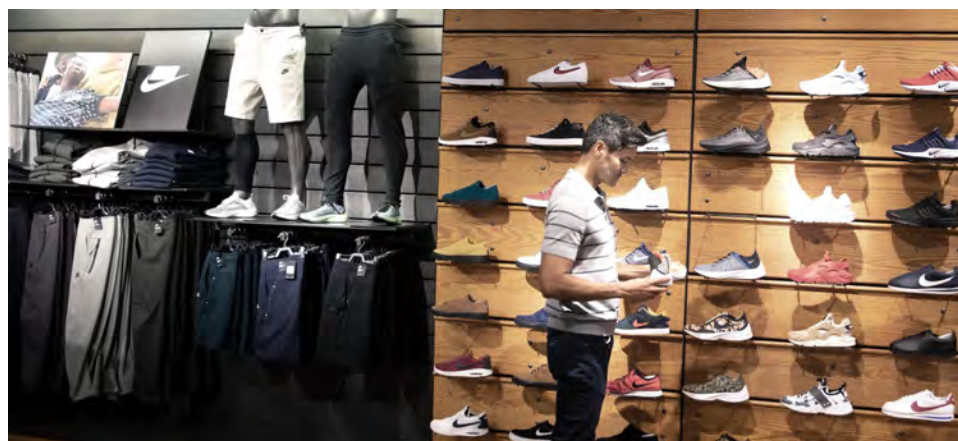
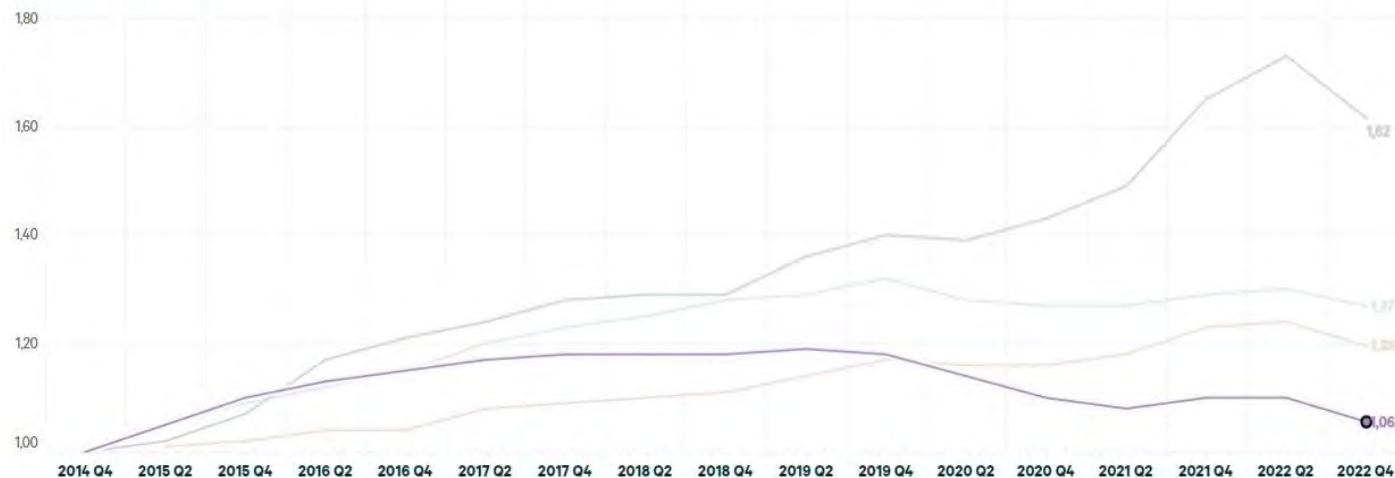
through the eyes
of the Vikings


THROUGH THE EYES OF THE VIKINGS
THROUGH THE EYES OF THE VIKINGS
THROUGH THE EYES OF THE VIKINGS



READ
EXTENDING
DEAN LTD.

Evolución Índice CBRE



 1,06	-4,11% 6mo. -3,71% 12mo.
Eur 2.764 M GAV	Eur/m ² 3,912 Capital Value
Eur/m ² /Mes 20,75 Gross Rent	% 91,38 Occupancy
% 5,61 Initial Yield	% 6,44 Reversionary Yield
Activos valorados Valor Agregado Superficie Total	#18 2.763.572.000 € 706.523 m²

Retail

2022 ha sido el año de la recuperación operativa. Los centros comerciales han recuperado los niveles de ventas prepandemia, cerrándose 2022 con un volumen total de ventas tan solo un 2,5% por debajo de las ventas de 2019, y con diciembre 2022 superando en un 5,6% las del mismo mes de 2019. Aunque las afluencias siguen ligeramente por debajo de las antiguas (un 14,4% año a año y un 7,5% para diciembre), esto se debe a la predicablemente más lenta recuperación de los operadores de ocio, que se espera mejore durante 2023. Esto ha impactado en las **aperturas de tiendas en centros**, contabilizándose **en 2022 un 24,6% más de operaciones que en 2021**, eso sí, con la renta media a fin de año un 9% por debajo de la registrada a inicio de año, y con la previsión de que se mantenga estable.

En **High Street** la actividad en los ejes principales de las ciudades ha sido muy significativa, con **un número de arrendamientos un 16% superior al del año anterior** y un 25% superior a la cifra de 2019, reflejando el buen año de ventas (aumento del 12% en ventas minoristas). Cabe destacar la presencia de nuevas marcas internacionales como Lululemon, que han aumentado su presencia en el panorama español un 8%. El aumento de la demanda ha provocado una **subida en rentas entre un 3% y un 5%**.

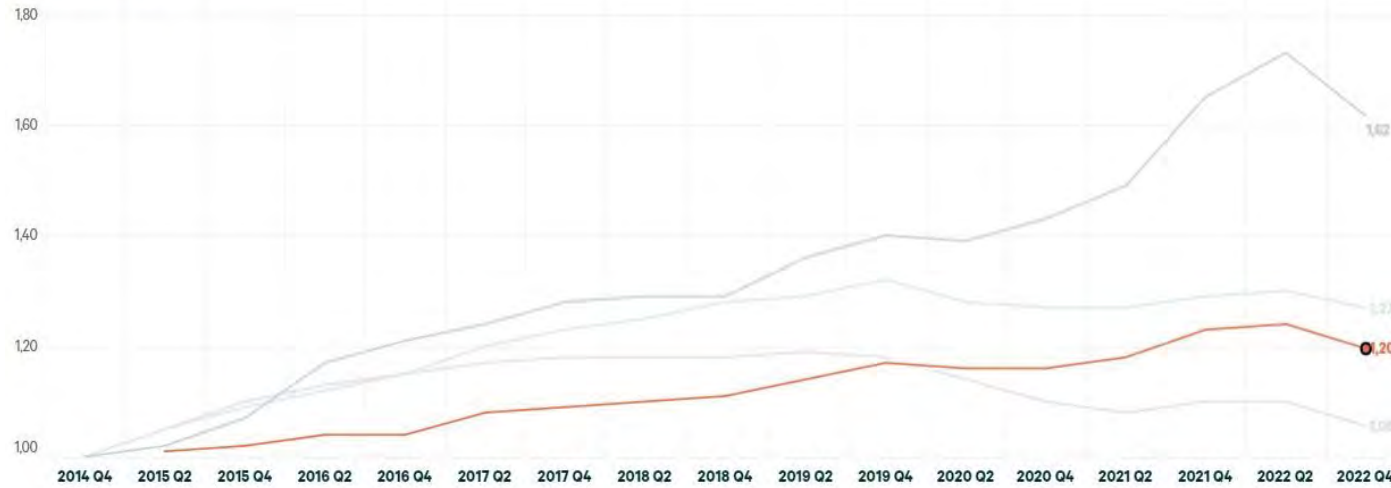
La inversión parecía acompañar a la operativa durante la primera mitad del año, con un crecimiento fuerte en el volumen transaccionado, y operaciones significativas como la del centro comercial Torrecárdenas, cerrada en € 172M. De hecho **el año se cierra con un volumen total de €3.973 M**, la segunda cifra más alta de los últimos 8 años, sólo superada por el volumen invertido en 2018. Sin embargo, esto se debe principalmente a la operación entre Merlin y BBVA del portfolio TREE (€ 1.987 M). El restante se reparte entre una inversión en centros comerciales de €712,5M, €390M en sector alimentación, y el resto en High Street por suma de un total de € 883M.

Sin embargo, las tensiones inflacionistas, el aumento de los tipos de interés y la inestabilidad geopolítica han ralentizado fuertemente el ritmo de inversión del segundo semestre del año, especialmente en T4, que ha sido el trimestre más flojo. Esto ha provocado un **crecimiento significativo en yields durante los últimos 6 meses del año**, que cierran 2022 con subidas de 75 pbs para centros prime (a 6,25%) y High Street (prime a 4,00% y secundario a 6,25%), 100 pbs para centros comerciales secundarios (a 9,00%) y medianas (a 6,50%) y 125pbs para supermercados (a 5,50%).





Evolución Índice CBRE



 1,20	-1,16% 6mo. -0,31% 12mo.
Eur 1.990M GAV	Eur/m ² 2.897 Capital Value
Eur/m ² /Mes 10,38 Gross Rent	% 89,44 Occupancy
% 3,16 Initial Yield	% 5,00 Reversionary Yield
Activos valorados Valor Agregado Superficie Total	#83 1.990.125.000 € 686.930 m²

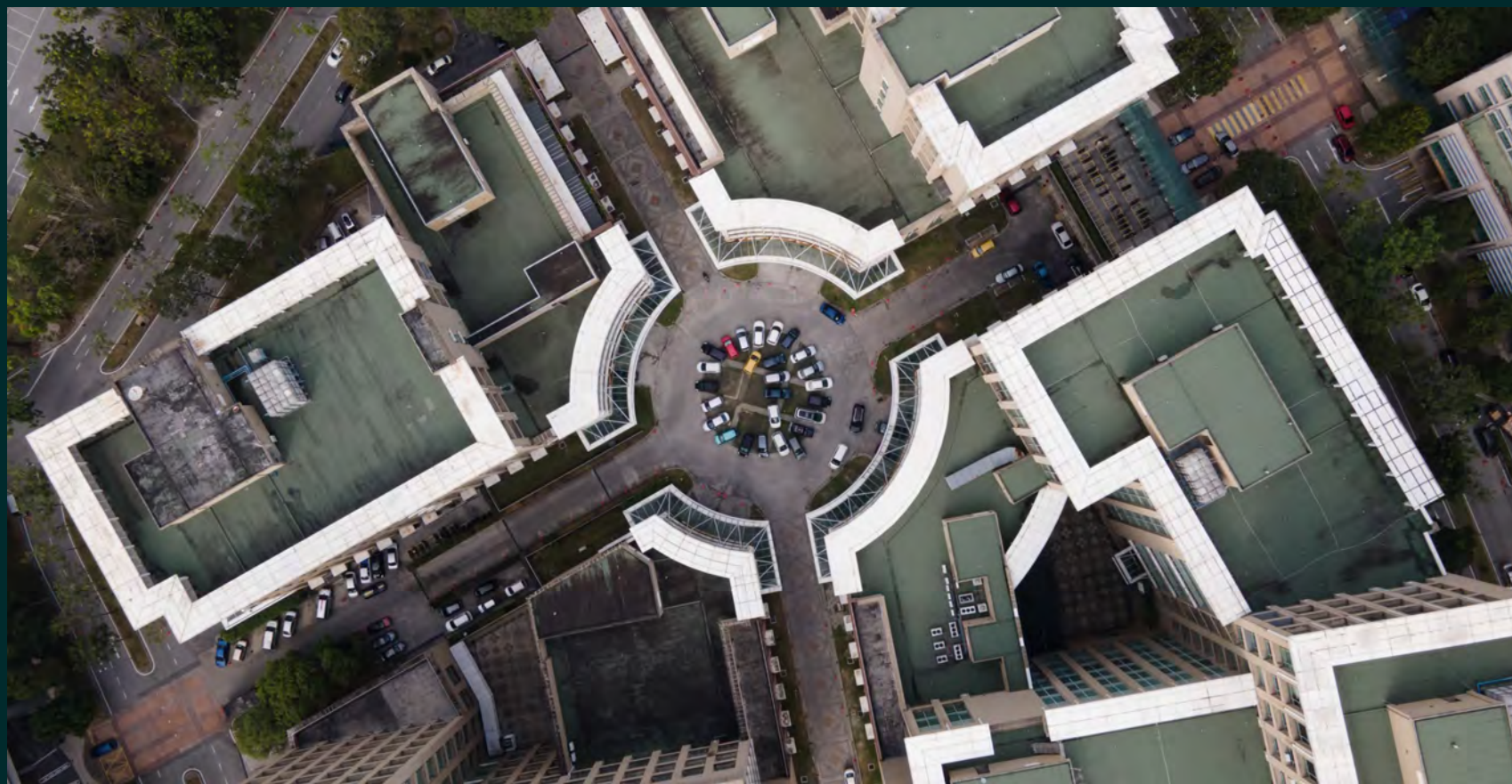
Living

El sector Living se posicionó como el **gran protagonista en términos de inversión inmobiliaria en España** durante el 2022, concentrado el 25% del total transaccionado con **€4.387M**. Esta cifra es prácticamente el doble que el año previo, sin embargo, el 2022 se caracterizó por experimentar una ralentización en la actividad transaccional a medida que avanzaba el año, especialmente durante el último trimestre, que tal solo aunó el 14% del total anual (vs el 28% de promedio en los últimos 5 años) debido a la posición tomada por los inversores de “wait & see”. Los fondos de inversión, promotoras y socimis encabezaron el ranking en cuanto a la tipología de inversor, concentrando en torno al 82% de la inversión. Por su parte, los compradores internacionales dominaron el mercado con más del 87% del volumen total, destacando Alemania (27%), Países Bajos (24%) y EEUU (17%).

Como continuación de la situación inflacionista y condiciones de financiación con la que ha cerrado el sector el 2022, **el sector del alquiler consolida su fuerza** desde el punto de vista de crecimiento de rentas y niveles de ocupación, principalmente en Madrid, Barcelona y capitales de provincia.

Las **rentabilidades “prime” residenciales** aumentaron **25 pb durante el 4T y 50 pb en el acumulado de los últimos 12 meses**, hasta situarse en niveles de **3,5% en Madrid y 4,0% en Barcelona**, siendo probable que sufran algún leve ajuste adicional durante los próximos meses.

Por último, el año termina incorporando una variable en esencial en cualquier *business plan* de los activos residenciales, que es la implementación de variables ESG. Los principales *players* del mercado son conscientes de la necesidad de inversión en Capex para conseguir posicionarse en el mercado como referencias, tanto de Capex de reposicionamiento como del propio ESG. Por lo tanto, ya han comenzado a presentar planes de inversión a los accionistas y esperamos ver el inicio de la implementación de los mismos en los próximos meses de 2023.





OFICINAS

Renta Prime
37,00 €/m²/mes
Rentabilidad
4,00%
Vacancia
11,30%

RETAIL

Renta Prime HS
215 €/m²/mes
Rentabilidad HS
4,00%

Renta Prime SC
50 €/m²/mes
Rentabilidad SC
6,25%



INDUSTRIAL

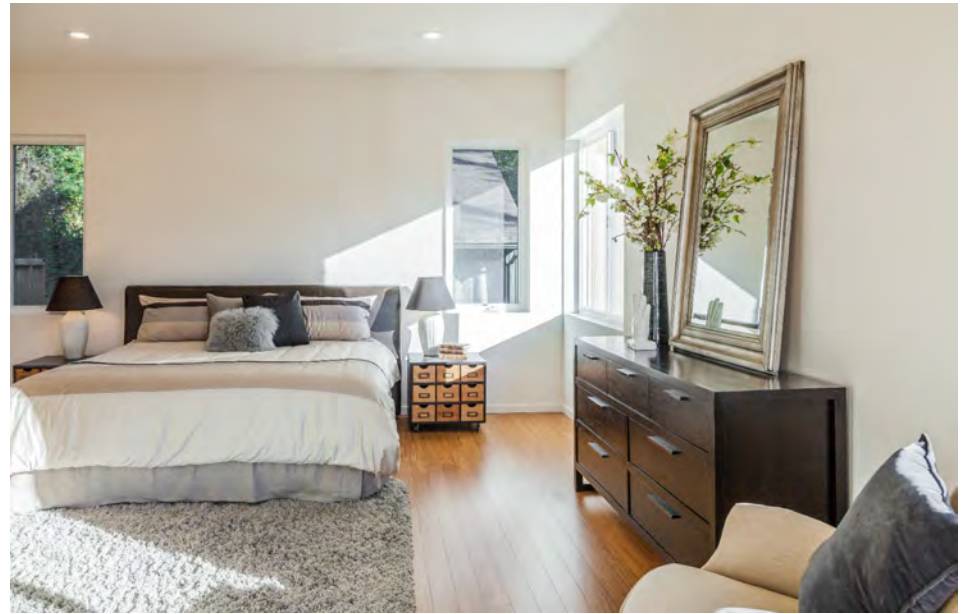
ZONA CENTRO
Renta Prime
6,25 €/m²/mes
Rentabilidad
4,75%
Vacancia
6,76%

RESIDENCIAL

MADRID
Renta Prime
28,80 €/m²/mes
Rentabilidad
3,50%

CATALUÑA
Renta Prime
7,75 €/m²/mes
Rentabilidad
4,75%
Vacancia
3,83%

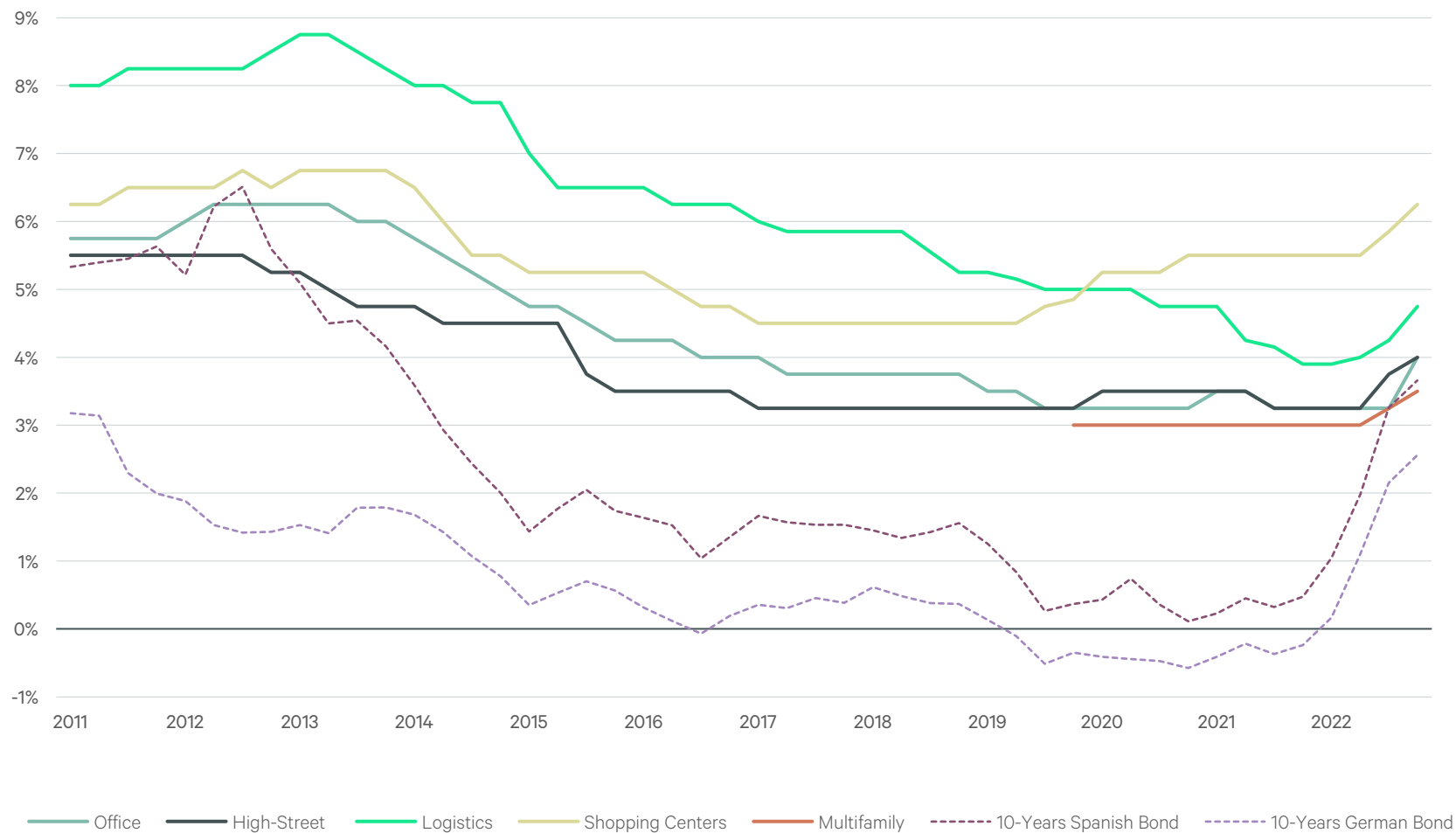
BARCELONA
Renta Prime
31 €/m²/mes
Rentabilidad
4%



La situación macroeconómica ha provocado ajustes en las rentabilidades de todos los productos

- Las rentabilidades prime de Oficinas en el CBD tanto en Madrid como en Barcelona aumentaron 75 pb en 2022, situándose en torno al 4% en Madrid.
- Las rentabilidades prime subieron 75 pb tanto en los centros comerciales como en High Street durante 2022.
- La inestabilidad internacional ha impactado en las rentabilidades del sector Logístico hasta niveles en torno al 4,75%.
- La rentabilidad prime en el sector Multifamily ha sufrido una corrección al alza de 50 pb hasta niveles de 3,60%.
- 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, December 2022

Gracias

