

La inversión inmobiliaria en España superará los 13.000 millones de euros en 2015

- **Será un 25% más que en 2014 y más de cuatro veces la de 2013.**
- **Más de un 70% de esta inversión será de origen internacional, liderando el ranking estadounidenses seguidos por franceses y británicos.**
- **Bajan las rentabilidades fruto de la presión compradora y la escasez de producto.**
- **En 2015, se ha reactivado el interés de los inversores por el suelo y por las nuevas promociones.**
- **La previsión es que la contratación en el mercado de alquiler de oficinas aumente en torno al 40% respecto a 2014, tanto en Madrid como en Barcelona.**
- **En el mercado logístico, el año podría cerrarse con el doble de metros cuadrados contratados que en el pasado ejercicio.**
- **Por primera vez desde 2007, las rentas han subido en el sector de retail, tanto en centros comerciales como en calles prime, entre un 5% y un 10%.**

Madrid. 2 de diciembre de 2015. 2015 supondrá un nuevo récord para el sector de la inversión inmobiliaria en España, alcanzando con toda seguridad los 13.000 millones de euros, un 25% más que en 2014 y 4,6 veces el volumen alcanzado en 2013. Al menos así se desprende de los datos y previsiones presentados hoy por CBRE, primera compañía internacional de consultoría y servicios inmobiliarios.

Hasta el momento, más de un 70% de la inversión ha procedido del extranjero, liderando el ranking los inversores estadounidenses, seguidos por los franceses y los británicos. En la entrada de inversión foránea, han tenido mucho que ver las socimis, verdaderas protagonistas del sector en 2015, que han invertido algo más del 40% del total. De entre todas, destaca la compra de Testa por parte de Merlin Properties por más de 3.000 millones de euros, operación asesorada por CBRE. En cuanto al inversor nacional, éste muestra cada vez mayor actividad, sobre todo los compradores institucionales y las inmobiliarias que se recapitalizan.

El sector más activo en el mercado de inversión habrá sido a cierre de año el de oficinas. Por otro lado, la inversión en centros y parques comerciales ya superó a septiembre de 2015 a todo 2014, por lo que volverá a marcar otro récord este año, mientras que el sector de retail en su conjunto cerrará en los 4.000 millones de inversión aproximadamente, una cifra similar a la del pasado ejercicio. En logística, igualmente se puede hablar de cifras record, en torno a 800 millones invertidos, superando incluso niveles pre-crisis. Algo similar ocurrirá con la inversión en hoteles,

que ya en el primer semestre del año había alcanzado los 1.400 millones, muy por encima de los 1.100 millones de todo 2014.

Las rentabilidades han seguido su tendencia a la baja a lo largo de 2015, fruto de la presión compradora y la escasez de producto. Destaca la fuerte corrección de las yields prime en el segmento High Street, donde se encuentran en torno al 3,75-3,5%. Las rentabilidades más altas se encuentran en este momento en los activos logísticos, con cifras próximas al 6,5% en el producto prime.

El mercado de oficinas: la estrella del sector

En el mercado de alquiler de oficinas, la contratación tanto en Madrid como en Barcelona mejora de forma notable en 2015, registrando los mejores datos de los últimos años. De hecho en Barcelona, CBRE prevé una cifra anual superior a los 360.000 m², un 39% más respecto a 2014, doblando la de 2013 y situándose en niveles pre-crisis. Por su parte, la contratación en Madrid cerrará en torno a los 460.000 m², también un 39% más respecto a 2014.

La oferta global de oficinas en 2015 se sitúa en el 16,6% en Madrid y en el 14,4% en Barcelona, descendiendo respecto a las cifras de 2014, y con toda probabilidad continuará haciéndolo en 2016, hasta situarse alrededor del 14,5% en Madrid y en el 12% en Barcelona aproximadamente. La escasez de espacio de calidad en las áreas más demandadas en ambas ciudades está provocando el incremento de las rentas, que se situará en torno al 10% el año que viene en las mejores zonas. En Madrid se prevé que la renta prime se sitúe entre los 26,5 y los 27 €/m²/mes al final de 2015, un 7% más respecto al año anterior. Sin embargo, se han registrado operaciones muy por encima de esta renta (hasta los 33 €/m²/mes) en edificios puntuales que apuntan la tendencia de las rentas prime. En Barcelona las rentas prime han subido un 10% en el último año.

En cuanto a oferta futura, ésta se reduce a la rehabilitación de algunos edificios mayoritariamente localizados en el Área Central de Negocios. Algunos de ellos son emblemáticos en el caso de Madrid, como Castellana, 81, Castellana, 77 y Torreuropa. En Barcelona, la oferta es aún más reducida. Esto podría llevar a un aumento de los pre-alquileres e incluso de algún proyecto llave en mano, asegurándose las compañías de este modo espacio de calidad en el corto y medio plazo.

Logístico e industrial: recuperación liderada por Cataluña

2015 ha sido un año excepcional para el mercado logístico. De hecho, hasta septiembre, la contratación de espacios logísticos alcanzó los 500.000 m², en Cataluña, por lo que a final del año ésta podría fácilmente doblar a la cifra de 2014 y situarse muy por encima de los resultados de los últimos siete años. En Madrid todo

NOTA DE PRENSA

apunta a que la contratación en 2015 será similar a la de 2014 debido a que el aumento del consumo aún no se ha trasladado a una mayor demanda de espacio. Sin embargo, CBRE considera que en 2016 las cifras de contratación serán mayores.

La falta de producto de calidad en el mercado en ambas plazas es evidente. Por ello, en 2016 podría verse un mayor número de proyectos especulativos saliendo al mercado, ya que tanto en producción como en logística se demandan instalaciones cada día más grandes, precisamente el tipo de producto que escasea.

Las rentas se han mantenido en general estables, con un ligero repunte de la renta prime en Barcelona, actualmente en torno a 6,25€/m² (en comparación con los 6€/m² en 2014) mientras que en Madrid se sitúan en torno a los 5 €/m²/mes, en los mismos niveles que el año pasado. La previsión es que aumenten moderadamente en 2016.

Retail: mayores ventas y rentas

Por primera vez desde 2010, las ventas crecen a mayor ritmo que las afluencias. Hasta la fecha, en los 30 centros comerciales gestionados por CBRE, las ventas se han incrementado un 6,6% mientras que la afluencia lo ha hecho en un 4,4%, lo que se traduce en un aumento de casi el 7% en el gasto por visitante a lo largo de 2015.

El repunte del consumo y las expectativas positivas de la economía española están haciendo a los retailers replantearse sus estrategias, con una reducción de los plazos de comercialización en las mejores calles y centros comerciales. Asimismo, en 2015 se ha observado cierta desaceleración del segmento del lujo mientras que asistimos a una explosión de flag-ships en el segmento mass-market, como son los ejemplos de Mango en Rambla Catalunya en Barcelona y en la calle Orense de Madrid: Primark en Gran Vía, 32; o la próxima apertura de H&M en Passeig de Gracia, 11. También destaca el resurgir del sector de la restauración, tras un duro ajuste.

Asimismo, por primera vez desde 2007, las rentas han subido este año tanto en centros comerciales como en calles comerciales prime. El incremento se sitúa entre un 5 y un 10% respecto a 2014. Portal del Angel en Barcelona y las calles Preciados, Gran Vía y Serrano en Madrid son las que registran las rentas más altas de España.

Residencial: interés por el suelo y por la promoción junto a socios locales

El mercado residencial se encuentra en auge aunque, al igual que en otros sectores, es un mercado a diferentes velocidades. En primer lugar, encabezan la recuperación Madrid y Barcelona seguidas de las ubicaciones más consolidadas de la Costa del Sol y Levante (Valencia/Alicante). El resto de España, por el momento, registra pocas variaciones.

NOTA DE PRENSA

El suelo, que hasta hace un año y medio aproximadamente era un producto defenestrado, está en el punto de mira de los grandes fondos internacionales y vuelve a tener demanda. El convencimiento de que la estabilización de su precio ya se ha alcanzado está detrás de la alta actividad en el mercado comparado con los dos años anteriores.

“Eso sí: han de ser suelos finalistas, si bien es cierto que ante la escasez de este producto en Madrid, Barcelona y sus áreas metropolitanas, se empieza a ver interés en suelo *suelo con cierta gestión urbanística pendiente*” matiza Mikel Marco-Gardoqui, Director de Capital Markets de CBRE.

Estos fondos de inversión entran en España a menudo de la mano de una promotora local, que generalmente aporta una parte minoritaria del capital, mientras el fondo ostenta una posición dominante.

Asimismo, estos fondos han mostrado un interés creciente en la compra de inmuebles en mal estado para su demolición o rehabilitación y construir obra nueva.

Entre los proyectos residenciales más singulares en Madrid destacan el Edificio España, Canalejas, Juan Bravo, 3, todos ellos posicionados para el segmento de alto poder adquisitivo. Se prevé que los precios por metro cuadrado para estos activos superen los 10.000 €/m², unos precios sólo aptos para bolsillos exclusivos.

Sector hotelero: año record del turismo

La cifra de turistas que visitan España podrían batir records en 2015, pudiendo llegar a los 70 millones en 2015, frente a los 64,5 de 2014. El destino favorito de los extranjeros sigue siendo Cataluña, seguido de Canarias y Baleares. Madrid gana en importancia como destino urbano entre el turismo internacional, estadounidenses, especialmente. Según un estudio de CBRE, Barcelona lleva la delantera en la recuperación del ingreso por habitación disponible (RevPar) respecto a los niveles de 2008, Madrid está ganando rápidamente terreno gracias a la recuperación del turismo nacional y de negocios.

Entre el capital entrante en el mercado hotelero español, cabe señalar a las socimis, especialmente Hispania, y la diversidad de capital internacional entrando en el sector, desde inversores asiáticos pasando por norteamericanos, europeos y nacionales con perfiles muy distintos.

Acerca de CBRE

CBRE, con sede central en Los Ángeles, es la compañía de consultoría y servicios inmobiliarios líder a nivel internacional. Cuenta con más de 37.000 profesionales en más de 300 oficinas en todo el mundo (excluyendo filiales). En España está presente desde 1973, donde ofrece servicios inmobiliarios a

NOTA DE PRENSA

través de 6 oficinas (Madrid, Barcelona, Valencia, Marbella, Zaragoza, Palma de Mallorca), además de coordinar la oficina de Casablanca (Marruecos).

Los servicios de CBRE se prestan desde los siguientes departamentos: Agencia Industrial, Agencia Oficinas, Asset Management, Building Consultancy, Corporate Finance, Cross Border, Debt Advisory, Fondos de Inversión, Global Corporate Services, Hoteles, Inversiones Institucionales, Patrimonios Privados, Residencial, Retail, y Valoraciones. CBRE ha obtenido el Premio Euromoney 2012 a la mejor consultora inmobiliaria a nivel global. En 2013 CBRE fue incluida, por tercera vez, en el listado *Fortune* de las compañías más admiradas y es la única compañía del sector inmobiliario que forma parte del último índice *Fortune 500*. En España, CBRE fue designada en 2012 como la mejor compañía para trabajar del sector inmobiliario, según Actualidad Económica. Más información en www.cbre.com y www.cbre.es.

CBRE es socio fundador de la ACI, Asociación de Consultoras Inmobiliarias.

Para más información:

CBRE

Departamento de Comunicación

91 598 19 00

Burson-Marsteller

91 384 67 56/63