



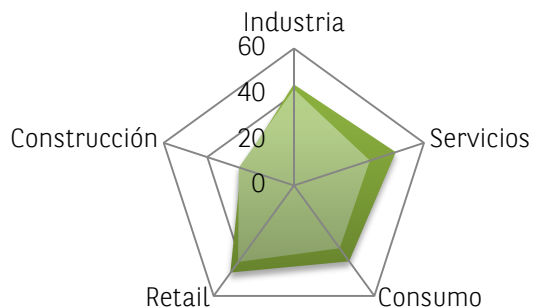
At a Glance

# Inversión en España

## T3 2013

Índice de sentimiento económico de la CE (escala 0-100)

■ España - Sep. 2013   ■ España - Mar. 2013



Evolución del volumen de inversión (millones €)



“ Los *capital values* disparan el apetito inversor tanto nacional como exterior ”

“ El volumen acumulado a T3 2013 supera ya con creces el del ejercicio de 2012 ”

### ENTORNO ECONÓMICO

El tercer trimestre ha terminado con una mejoría en las diferentes métricas de sentimiento económico. Estos *soft indicators* dejan ver que tanto empresarios como consumidores tienen una perspectiva de mejor rendimiento económico para los próximos meses. No obstante los llamados *hard indicators* aun no reflejan una mejoría significativa en dimensiones como la producción industrial, PIB y generación neta de puestos de trabajo. Empezando el último trimestre del año los indicadores económicos de España dan idea de estancamiento en el consumo y la producción, persistiendo las reducciones del gasto público. El sector exterior seguirá aportando positivamente a la producción gracias al buen comportamiento de exportaciones tanto de bienes como de servicios.

© BNP Paribas Real Estate, 2013

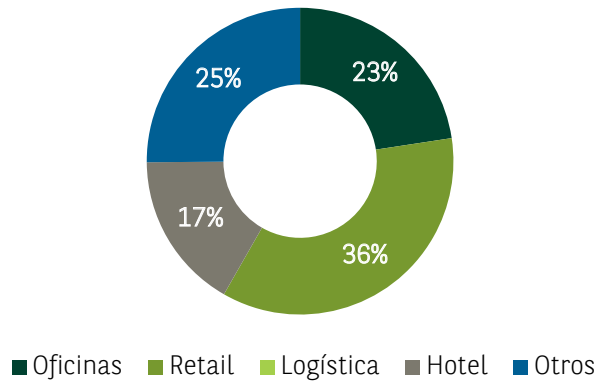
### EL MOMENTO PARA INVERTIR EN ESPAÑA

Muchos inversores institucionales encuentran que la actual coyuntura es propicia para tomar posiciones en el inmobiliario comercial, principalmente en Madrid y Barcelona. Las expectativas de recuperación para 2014 están actuando de pistoletazo de salida para generar plusvalías vía revalorización de *capital values*. La percepción *a-priori* es de disponibilidad de activos con precios por debajo de mercado que pueden ofrecer tasas internas de retorno (no siempre rentabilidades iniciales) altas. Dentro de los nuevos aires en el mercado de inversión se han visto incluso adquisiciones de activos *distressed* así como algunos con ocupación media o baja.

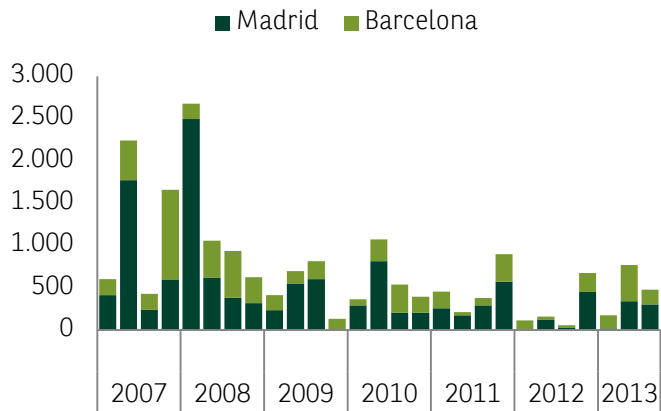
© BNP Paribas Real Estate, 2013

### BUENOS RESULTADOS EN TÉRMINOS DE VOLUMEN

Reparto del volumen de inversión en 2013



Inversión en Madrid y Barcelona (millones €)



Rentabilidades iniciales Vs. Bono soberano Vs. Euribor



VENTAS DE PORTFOLIOS A FONDOS INTERNACIONALES

Grandes fondos internacionales se han establecido en España en busca de oportunidades inmobiliarias provenientes de entidades públicas, adjudicados bancarios y SAREB. Las ventas de porfolios residenciales finalmente se han activado y en 2013 destacan:

- 1.800 unidades de la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid (EMVS) por 128,5 millones de euros, vendido a Blackstone (EEUU)
- 3.000 unidades del plan joven de la CAM por 170 millones de euros, vendido a Goldman Sachs-Azora (EEUU/España)
- 1.000 unidades de BBVA vendidas a Baupost Group (EEUU) por 100 millones

Las principales operaciones residenciales de SAREB hasta la fecha corresponden a los portfolios Teide y Bull.

A diferencia de años anteriores, cuando la inversión inmobiliaria estaba en manos de inversores privados nacionales, en 2013 destacan fondos americanos, franceses, ingleses y alemanes. También fortunas privadas y fondos de inversión latinoamericanos han tomado posiciones.

RENTABILIDAD PRIME ESTABLE

La mayor actividad en la inversión aun no ha afectado la rentabilidad prime, en parte por la debilidad de la ocupación. Las mejores oficinas de Madrid ofrecen rentabilidades iniciales del orden del 6,2% y en Barcelona se añaden 0,2% puntos. En el segmento retail la rentabilidad prime es de 5,5% en la dos capitales. Aunque las operaciones de inversión logísticas se mantienen congeladas en 2013, la rentabilidad inicial ronda el 8%. Aunque la economía en general y la deuda pública presentan mejores perspectivas no se espera compresión de las *yields* hasta que no sea evidente la recuperación del mercado de usuarios, hacia la segunda parte de 2014.

PERSPECTIVAS

Los mejores vientos en la inversión inmobiliaria se mantendrán en la recta final de 2013 y 2014. El mercado da cabida a diferentes estrategias de inversión, tal como se ha visto en 2013. Los portfolios de bancos y SAREB seguirán auspiciando estrategias oportunistas. Los *capital values* tocando fondo invitarán a las estrategias Value-added y los ejes comerciales y de negocios de Madrid y Barcelona pueden alojar a inversores *core*. No obstante el acceso al crédito para la inversión inmobiliaria

© BNP Paribas Real Estate, Octubre, 2013

© BNP Paribas Real Estate, Octubre, 2013

© BNP Paribas Real Estate, Octubre, 2013