

SNAPSHOT INVERSIÓN

MARZO 2016

▪ El volumen de inversión en España en 2015 alcanzó los 8.800 millones de euros

▪ Retail y oficinas siguen siendo los segmentos favoritos

▪ Fondos de inversión y SOCIMIs son los inversores más activos, aunque los privados ganan mercado

▪ Los inversores con carácter *value add* incrementan su actividad frente al descenso de los oportunistas

Año récord, aunque el crecimiento se ralentiza

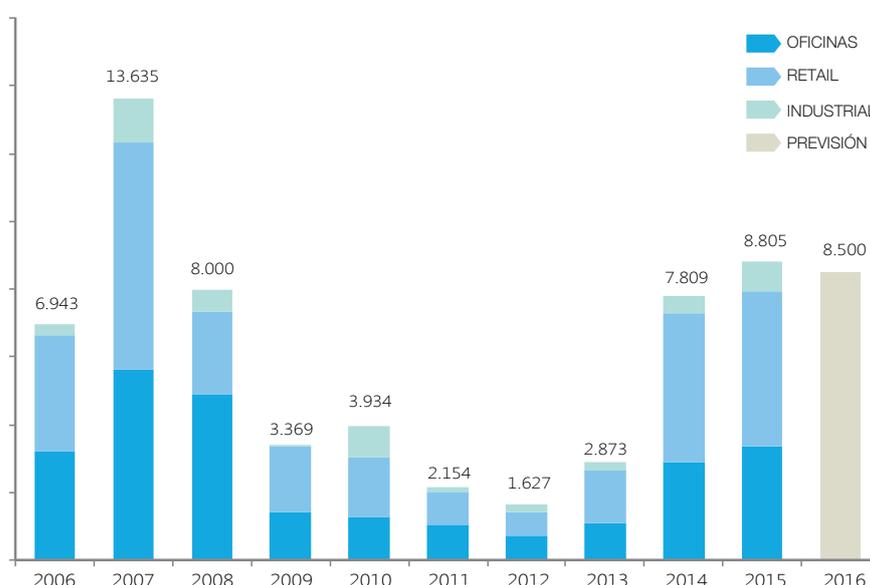
2015 ha sido un año récord en términos de volumen de inversión. España alcanzó los 8.800 millones de euros en inversión comercial (oficinas, retail e industrial y logístico)*, lo que supone la cifra más alta desde 2008. La inversión en España ha aumentado un 13% respecto al ejercicio anterior.

En cuanto a sectores, oficinas y retail siguen siendo los segmentos preferidos por los inversores. Centros comerciales y locales (High Street) registraron 4.600 millones, lo que supone un 52% de la inversión. Oficinas alcanzó los 3.300 millones y un 38% de la inversión. El sector logístico ha crecido exponencialmente en gran parte porque ofrece rentabilidades más altas, registrando en 2015 niveles récord de más de 850 millones de euros.

No obstante, hoteles les sigue de cerca. Principalmente, por la fuerte recuperación del sector turístico - tanto nacional como internacional.

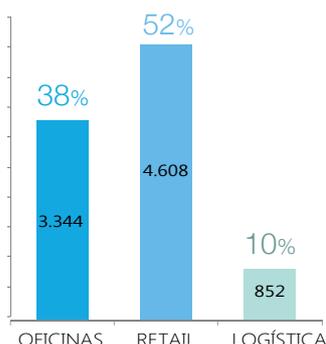
La previsión para este año es que se mantengan los niveles de inversión algo más bajos que en 2015, aunque se prevén mayor número de transacciones. Fundamentalmente nos encontramos ante una falta de producto, no de demanda inversora.

GRÁFICO 1
Evolución de la inversión directa por sectores (millones €)



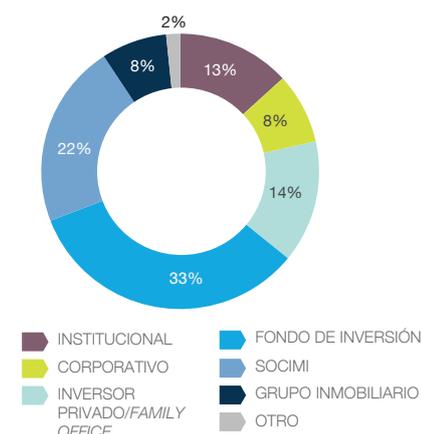
Fuente: Real Capital Analytics / Knight Frank

GRÁFICO 2
Inversión directa por sectores

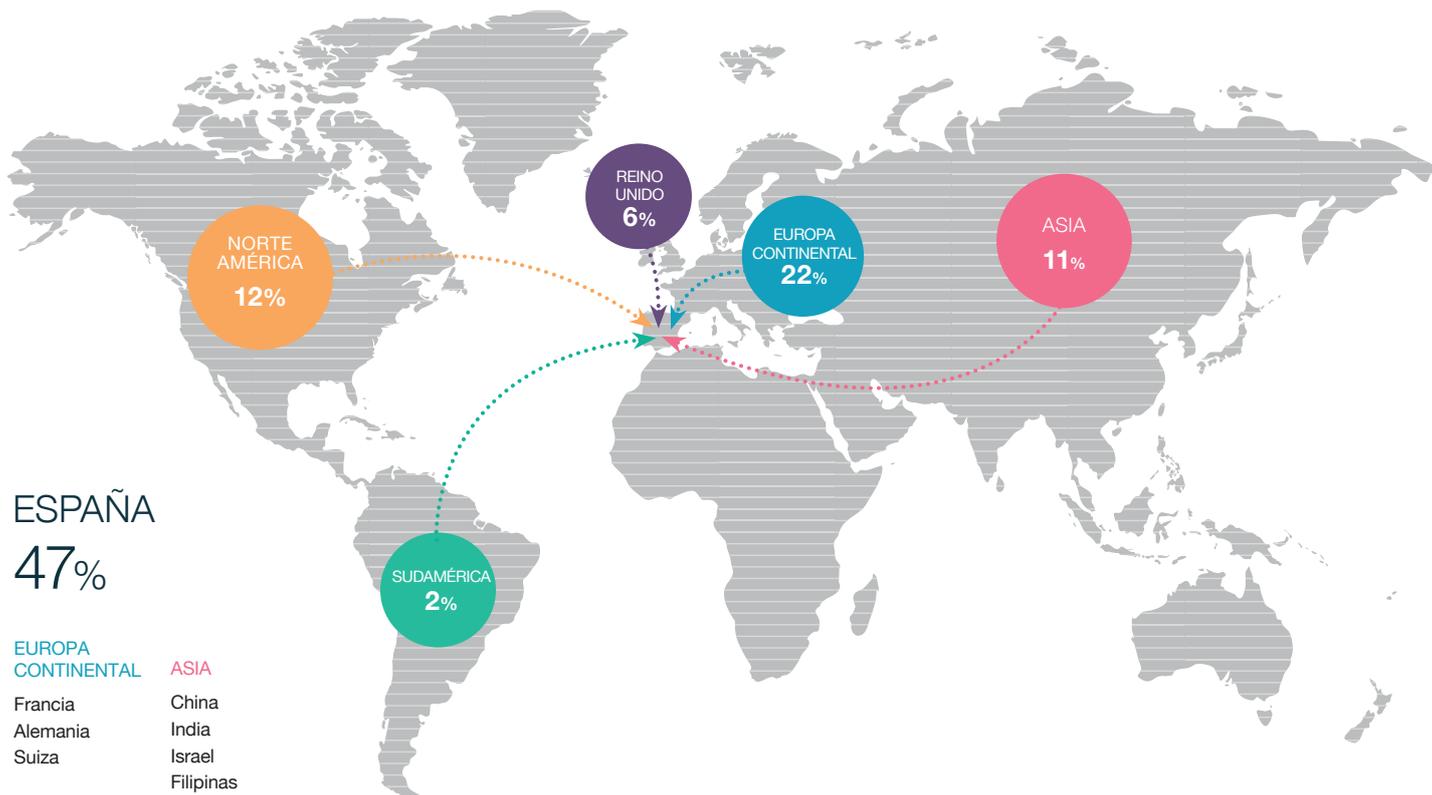


Fuente: Real Capital Analytics / Knight Frank

GRÁFICO 3
Tipología de inversor en terciario



*10,2 M€ de inversión contando hoteles además de oficinas, retail y logística



Las SOCIMIs son los más activos aunque los privados ganan mercado

Por tipología de inversor, fondos de inversión y SOCIMIs han sido los más activos, representando más de la mitad de la inversión (55%). Las SOCIMIs, activas en España desde finales de 2013, han ido incrementando su cuota de mercado hasta convertirse en uno de los actores más activos y que más han dinamizado el sector.

Sin embargo, cabe destacar el paulatino aumento de los inversores privados y *family offices* en su exposición al inmobiliario comercial. La inversión privada supuso en 2014 un 5% del total mientras que en 2015 ha alcanzado un 14%.

Atendiendo al carácter del inversor, destaca como los oportunistas han ido

desapareciendo gradualmente a medida que el mercado ha ido evolucionando. En su lugar, han ido aumentando cuota de mercado los inversores *prime* y *core plus*, 43% y 28% respectivamente, que tradicionalmente operan en mercados más estables y conservadores.

Los inversores *value add* están particularmente activos, alcanzando el 27% del mercado.

Europa y Norteamérica, los más activos después del capital local

Por país de procedencia, la inversión realizada en España es en su mayoría local (un 47%), teniendo en cuenta que consideramos a las SOCIMIs inversor nacional aunque el *equity* detrás es generalmente internacional. Francia, Estados Unidos

y Reino Unido siguen siendo los países más activos en el inmobiliario comercial en España. Filipinas destaca por volumen invertido en una operación de activo único (Torre Espacio, en Madrid).

Previsiones

Los fundamentales inmobiliarios detrás de la inversión mejoran: las rentas de oficinas tienen un claro recorrido al alza (+22% en los próximos 3 años, según el informe [Global Cities 2016](#)), las ventas retail aumentan, las rentabilidades se comprimen y el acceso a la financiación cada vez es más fluido. Sin embargo, la falta de producto de calidad, sobre todo en oficinas, supone una clara amenaza que afectará al volumen de inversión en España.



RESEARCH

Humphrey White
Socio
Director del área Comercial
Humphrey.White@es.knightfrank.com
+34 600 919 012

Ignacio Buendía
Manager
Research Comercial
Ignacio.Buendia@es.knightfrank.com
+34 600 919 103

KnightFrank.es

Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2016

El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe —ni en su totalidad ni en parte— sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.