

# Inmobiliario

## La inversión en ladrillo se dispara un 49% hasta junio

El volumen transaccionado en compraventa de activos inmobiliarios alcanza los 8.800 millones en la primera mitad del año, después de un segundo trimestre récord desde el estallido del Covid.

Rebeca Arroyo. Madrid

La inversión en activos inmobiliarios se dispara en la primera mitad del año hasta los 8.800 millones, un 49% más, después de cerrar el segundo trimestre con el mayor volumen transaccionado desde el estallido del Covid. Según datos preliminares de JLL, en el segundo trimestre del año se invirtieron 4.900 millones, lo que supone un crecimiento del 14% respecto al mismo periodo del año pasado y un 25% superior a la cifra registrada en el primer trimestre de 2022.

A este crecimiento ha contribuido la venta de la cartera Tree por parte de Merlin a BBVA, que incluía 659 sucursales bancarias y tres edificios de oficinas alquiladas al banco por 1.987 millones.

El empuje inversor ha llegado a todos los segmentos de inmobiliario, incluyendo *retail* que empieza a despegar tras meses de tibieza con una inversión acumulada en la primera mitad del año de 3.000 millones, un 545% más.

### Recuperación del 'retail'

Sin incluir la cartera Tree, la inversión en *retail* asciende a mil millones, superando ligeramente el volumen de todo 2021. De esta cifra, 320 millones procedieron de la venta de supermercados, 380 millones de locales comerciales, 190 millones de centros comerciales y 125 millones de parques comerciales.

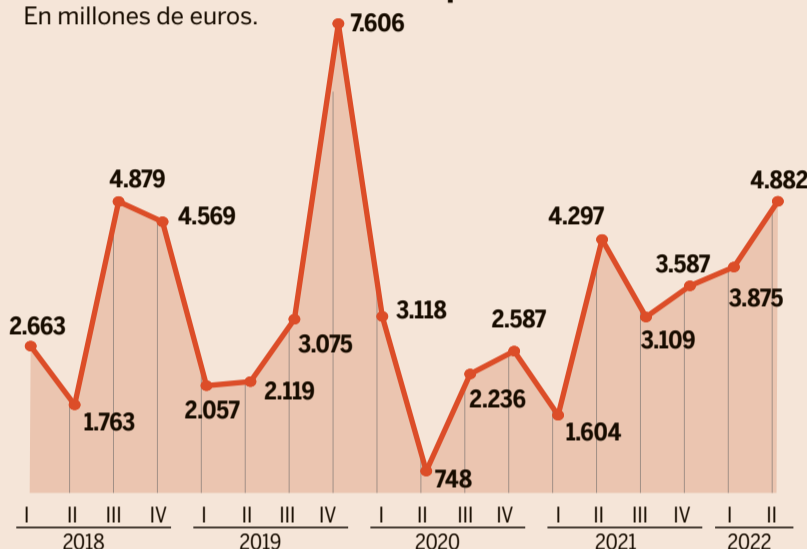
Desde la consultora explican que el impulso de la inversión en *retail* se produce gracias a factores como la eliminación de las restricciones a los viajes, que está impulsando la vuelta del turismo; la recuperación de las ventas y afluencias en los espacios comerciales de mayor calidad, que demuestran su capacidad de convivir con el comercio electrónico; o el crecimiento cada vez más moderado de las ventas online proporcionando "cierto alivio" al mercado minorista físico.

Por detrás del *retail* se coloca el negocio de residencial en alquiler, con 1.700 millones transaccionados en los primeros seis meses, un 41% más,

### ASÍ ES LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

#### > Inversión en los últimos 5 años por trimestre

En millones de euros.



\*Incluye la cartera Tree. \*\*Incluye oficinas en Madrid y Barcelona.

Expansión

Fuente: JLL

#### > Inversión en el primer semestre

En millones de euros.

TOTAL: 8.770 mill. €

Var. interanual (%)

Retail*	3.000	545
Residencial en alquiler	1.700	41
Hoteles	1.300	6
Logística	1.100	-29
Oficinas**	1.000	22
Residencias de estudiantes	450	99
Residencias de mayores	220	-40



**VENTA DE LA CARTERA TREE** Una de las operaciones de la primera mitad del año ha sido la venta de la cartera Tree por parte de Merlin a BBVA de 659 sucursales bancarias y tres edificios de oficinas arrendados al banco por 1.987 millones de euros.

gracias sobre todo a la compra por parte de Patrizia de una cartera de unas 1.500 viviendas a Be Corp por 600 millones de euros, operación adelantada por EXPANSIÓN el pasado 17 de enero.

En el segundo trimestre la transacción más relevante fue la compra por parte de AXA de 740 viviendas de Blacksto-

ne por 285 millones. JLL prevé que el sector continúe demostrando su fortaleza en la segunda mitad del año.

El fuerte apetito inversor continuó comprimiendo las rentabilidades *prime* a comienzos de 2022, bajando en Madrid hasta el 2,9% y hasta el 3,1% en Barcelona. "Durante el segundo trimestre del



**PATRIZIA SE HACE CON 1.500 VIVIENDAS** La gestora alemana compró a la promotora catalana BeCorp una cartera de 1.500 viviendas en renta ubicadas en Barcelona y en distintos municipios de la capital catalana por unos 600 millones de euros.

año las rentabilidades se han mantenido estables y no se descarta que puedan subir como consecuencia de la situación económica y financiera global con bonos y tipos de interés en aumento", añaden desde la consultora.

Otro de los segmentos con más tirón es el hotelero. Hasta junio de 2022 se han registra-

do 41 transacciones hoteleras por 1.325 millones, un 6% más que en el primer semestre de 2021. Entre las operaciones más relevantes figura la cartera Ayre Hoteles, que vendió El Corte Inglés y los Matutes al gigante francés Eurazeo; el hotel 7Pines Ibiza, que compró Engel & Völkers; y el complejo Princesa Plaza en Ma-

### SOMBRAS

Pese al empuje de la inversión, el sector se enfrenta a desafíos como la elevada inflación, la situación geopolítica y el endurecimiento de la política monetaria.

drid, adquirido por Brookfield.

En oficinas, la inversión total en Madrid y Barcelona durante la primera mitad de 2022 subió un 22%, hasta los mil millones. En Madrid se han transaccionado operaciones por 625 millones de enero a junio, un 325% más, mientras que Barcelona ha echado el freno con una inversión de 375 millones en la primera mitad del año, un 44% menos. En la capital catalana se ha cerrado una de las operaciones más relevantes en oficinas del año con la compra por parte de Starwood del edificio Imagina, en el 22@, por unos 150 millones.

En logística, por su parte, el volumen de inversión total en el primer semestre rondó los 1.100 millones, un 29% menos. La caída se debe a la operación de compra récord registrada en 2021 por parte de Bankinter tras adquirir a CBRE IM la cartera de activos de Montepino por 900 millones. Aunque no se han repetido transacciones de esta envergadura el segmento se mueve en máximos.

### Inversor extranjero

Residencias de estudiantes sigue atrayendo al inversor. Durante los primeros seis meses del año se invirtió 450 millones, un 99% más, destacando operaciones como la compra por parte de Patrizia de dos residencias de estudiantes en Barcelona por un total de 110 millones o de Round Hill, que ha comprado dos activos en Madrid y uno en Sevilla. "La gran liquidez en los mercados durante los últimos años, junto con las mayores trabas a los estudiantes para entrar en el mercado de alquiler tradicional de vivienda, ha hecho que el interés por invertir en el sector de residencias de estudiantes español haya ido creciendo año tras año sobre todo por parte de inversores y operadores extranjeros", indica JLL.

En residencias para mayores se ha invertido 220 millones, un 40% menos que en el primer semestre de 2021, con Adriano Care y Azora como protagonistas.