

# MarketView

## Snapshot Inversión Inmobiliaria

www.cbre.es

1º Trimestre 2009

### Tendencia de Mercado

	Variación	
	4T 08	1T 09
Rentabilidades	↑	↑
Rentas	↓	↓

“Las rentabilidades en el 1T 2009 han aumentado de forma significativa. El mercado de inversión inmobiliaria continúa asumiendo una prima de liquidez como consecuencia del entorno financiero y las perspectivas macroeconómicas. El ajuste está haciendo aflorar oportunidades sobre activos que hasta hace unos meses estaban fuera de mercado.”

Para más información, póngase en contacto con:  
CB Richard Ellis,  
Torre Picasso,  
Planta 27,  
Plaza Pablo Ruiz Picasso  
Madrid 28020  
Tel. 915 981 900

Consejero Director General  
Adolfo Ramirez-Escudero  
[Adolfo.ramirez-escudero@cbre.com](mailto:Adolfo.ramirez-escudero@cbre.com)

Director Nacional  
Javier Kindelan Williams  
[Javier.kindelan@cbre.com](mailto:Javier.kindelan@cbre.com)

Director de Patrimonios Privados  
Miguel Fuster  
[Miguel.fuster@cbre.com](mailto:Miguel.fuster@cbre.com)

Director de Research  
Edward Farrelly  
[Edward.farrelly@cbre.com](mailto:Edward.farrelly@cbre.com)

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

### Resumen de Mercado

✓ El volumen de inversión inmobiliaria en España en el primer trimestre del año (513M€) indican un claro retroceso de la actividad. La falta de liquidez, el desajuste de expectativas entre oferta y demanda y la contracción de los valores del capital han tenido como resultado un volumen de contratación 49% inferior al mismo periodo del año anterior.

✓ Pese a la moderación del mercado, la actividad ha estado muy orientada hacia los activos prime y potencialmente más líquidos. Más aún, la solvencia del inquilino y las condiciones en los contratos de arrendamiento están siendo los factores claves para atraer la demanda de inversión. En el segmento de oficinas en Madrid y Barcelona el 58% de las transacciones registradas en el 1T09 se han cerrado sobre activos localizados en CBD y un 38% de las transacciones han sido operaciones de *Sale and Leaseback*.

✓ Las rentabilidades han continuado marcando una tendencia al alza impulsada por la moderación de la demanda y el aumento de la oferta. En el segmento de oficinas el repunte ha sido de 50 pbs y aproximadamente 75 pbs para los activos logísticos más prime con respecto al trimestre anterior. El gran volumen de la mayoría de los activos prime en el segmento de retail está siendo fuertemente penalizado por el mercado. El incremento en el último año ha sido de más de 250 pbs.

### Indicadores de mercado

Activo	Rentabilidad 1T 08	Rentabilidad 4T 08	Rentabilidad 1T 09	Volumen 1 Tri. 2008 (Mil.€)	Volumen 1 Tri. 2009 (Mil.€)	% Var. Tri
Oficinas Madrid	4,75%	6,00%	6,50%	447	258	-42%
Oficinas Barcelona	4,75%	6,00%	6,50%	227	192	-15%
Retail / Centros Comerciales	5,00%	6,00%	7,50%	165	38	-77%
Industrial / Logístico	6,50%	7,25%	7,75%	170	25	-85%

### Operaciones destacadas

✓ El BBVA, asesorado por CB Richard Ellis, ha vendido en *Sale and Leaseback* su sede regional en la Plaza de Cataluña de Barcelona. El valor total de la operación asciende a 82M€ por una superficie superior a los 16.000 m<sup>2</sup>.

✓ CB Richard Ellis ha asesorado al propietario en la venta de un inmueble (3.000 m<sup>2</sup>) en la Calle Preciados, por un volumen de inversión superior a los 30M€.

✓ CB Richard Ellis ha asesorado en compra a un inversor privado en la adquisición de un inmueble (4.000 m<sup>2</sup>) en la Av. de la Constitución de Sevilla. El volumen de la operación ha sido de 17,5M€.

CB Richard Ellis 2009

La información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes consideradas fiables. Sin dudar de su exactitud, no la hemos verificado y no ofrecemos garantías al respecto. Es responsabilidad suya confirmar su veracidad. Todas las opiniones y estimaciones aquí vertidas tienen un fin meramente ilustrativo y en modo alguno vinculante, no pretendiendo representar el presente o futuro del funcionamiento del mercado. Este informe se ha diseñado exclusivamente para uso de los clientes de CB Richard Ellis, por lo que no puede ser reproducida sin la previa autorización expresa de CB Richard Ellis.