

Report

Assets Under Management

Edición VI - 2023

P. 05
PRESENTACIÓN

P. 06
RESUMEN
EJECUTIVO Y
TENDENCIAS

P. 08
SITUACIÓN
ACTUAL
EN EUROPA

P. 19
SITUACIÓN
ACTUAL
EN ESPAÑA

P. 35
TENEDORES
DE ACTIVOS



P. 43
SERVICERS



P. 53
SOCIMIS

P. 66
ANEXOS





Gonzalo Ortega

Socio de Asset
Management
(Real Estate y NPA)

Observatorio Assets Under Management

Por sexto año consecutivo, tenemos el placer de presentarle una nueva edición del Observatorio de Assets Under Management de Axis Corporate. El objetivo de este informe, pionero en el sector, es ofrecer un recorrido por el mercado de la gestión de activos durante 2022 en clave nacional y europea, abarcando tanto el sector inmobiliario como el de la gestión de non performing loans en manos de entidades financieras y fondos de inversión.

En la última edición del Observatorio de Assets Under Management que lanzamos en enero de 2022 preveíamos un año de progresiva recuperación del sector tras haber superado los momentos más duros del COVID-19: la tasa de morosidad se mantenía en ratios bajos, se había recuperado la actividad inmobiliaria en todos sus ámbitos y la venta de carteras se incrementó en 2021 en torno a un 30% con respecto al año anterior.

Tan solo un par de meses después, la situación macroeconómica cambió radicalmente con una crisis energética agudizada por la guerra en Ucrania, complicando la cadena de suministros a nivel global y generando un aumento exponencial de la inflación, de los tipos de interés y de la desconfianza de los mercados que continua su arrastre en 2023.

Casi a la par, la noticia del traspaso de la gestión de los activos de SAREB a Anticipa-Aliseda e Hipoges bajo el concurso SMO no solo estableció un nuevo estándar en la industria basado en el control *end to end* de las operaciones y en la especialización de los servicios, si no que alteró por completo

el mapa del servicing en España sirviendo este hito como un motivo para la anunciada consolidación del sector.

En este contexto, hemos vivido un 2022 marcado por la prudencia del inversor institucional en el mercado crediticio e inmobiliario ante la incertidumbre macroeconómica, por la resiliencia de PYMEs y hogares apoyada en las medidas post-COVID-19 puestas en marcha por las diferentes administraciones públicas y por la revisión de la propuesta de valor de las empresas dedicadas a la gestión de activos que buscan competir en un sector que afronta su madurez en un entorno de márgenes cada vez más estrechos.

De cara a 2023, prevemos que las operaciones de compra-venta de carteras se estabilicen tras el repunte de 2022 y esperamos que continúe el descenso en la concesión de hipotecas y compra-venta de viviendas que se ha observado en el primer semestre del año, aunque sin bajadas significativas de precios por el momento. Estaremos pendientes muy especialmente de la morosidad latente en un año de elecciones municipales, autonómicas y generales en España y en el que ya se han producido dos grandes operaciones en el sector de la gestión de activos: la compra de Haya Real Estate por parte de Intrum y la adjudicación de la cartera de inmuebles de Caixabank en el marco del proyecto BEAT.

Esperamos poder contárselo el año que viene desde Axis Corporate, como siempre, en una nueva edición del Observatorio.

Resumen ejecutivo y principales tendencias 2021

Antes de entrar en el contenido del Observatorio, queremos agradecer la participación en el mismo a todas las compañías que han depositado su confianza en Axis Corporate a lo largo de estas seis ediciones poniendo a disposición del Observatorio sus principales datos económicos. El informe ha sido elaborado a partir de las citadas fuentes y de datos públicos del sector.

Comenzamos con un resumen ejecutivo que recoge los hechos más relevantes de 2022 y las principales tendencias de 2023, dando una visión global del sector de la gestión de activos irregulares, para adentrarnos posteriormente en los 5 capítulos que componen el informe: Europa, España, Tenedores, Servicers y Socimis.

En un primer bloque nos centramos en ofrecer una visión global del sector, tanto a nivel de deuda *secured* inmobiliaria con el análisis de los países más expuestos en nuestro entorno, como a nivel inmobiliario, desgranando los principales indicadores del mercado nacional. Tras esta visión macroeconómica, entramos a analizar la evolución de los principales players del mercado: los tenedores de activos que engloban las entidades financieras y los fondos de inversión, los servicers y las socimis.

Europa

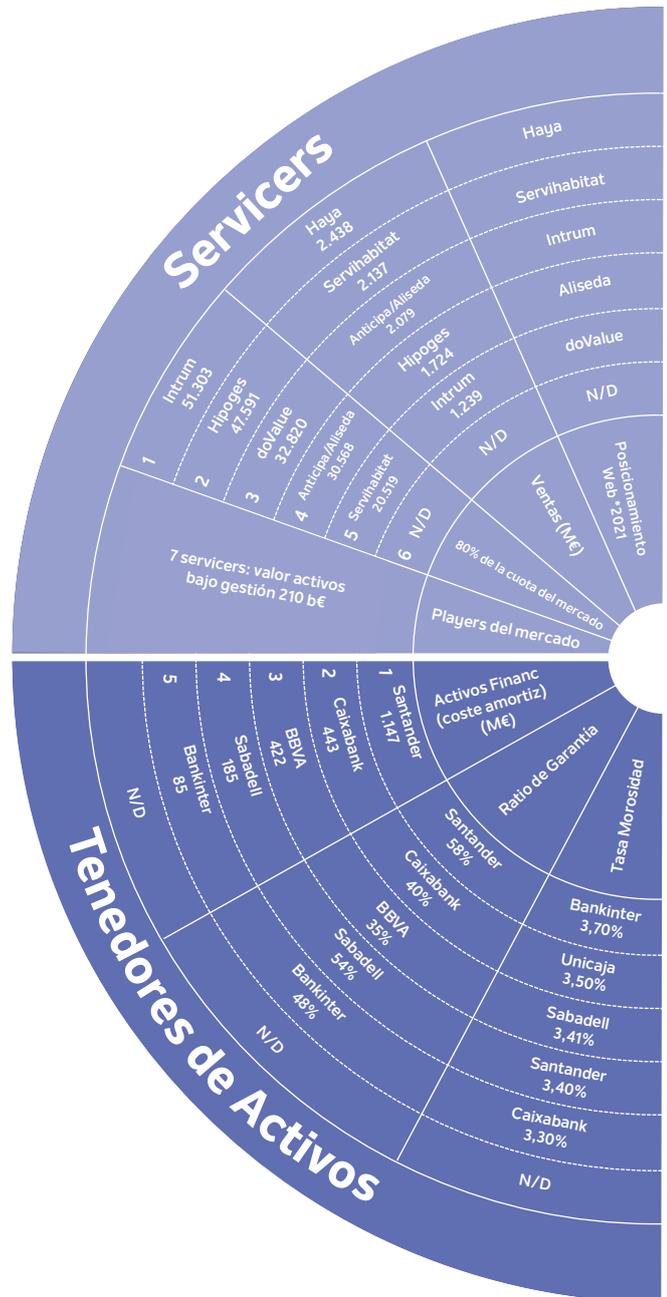
La crisis internacional que provocó la invasión de Ucrania por parte de Rusia obligó a modificar todas las previsiones económicas a inicios de 2022. Europa, que en líneas generales se encontraba en la senda de volver a los niveles económicos previos al COVID-19, entró en un estado inflacionista con el encarecimiento del precio del dinero y en un estancamiento en la generación de empleo, provocando una sensación de cautela en los mercados.

No obstante, los ratios de NPLS se han visto reducidos de forma generalizada en todos los países del continente, especialmente en Chipre y Grecia, por la combinación de una estabilización de las entradas en mora, la clasificación de deuda y la venta de carteras.

España

España, situada en los últimos puestos en la recuperación de indicadores post-COVID-19, ha tenido que hacer frente al impacto de la invasión de Ucrania, con los precios de la energía y la logística de la cadena de suministro en su momento más crítico. Un contexto que ha desembocado la inflación para los consumidores, tiñendo de incierto el futuro del sector financiero.

Sin embargo, pese al potencial atractivo de inversiones de menor riesgo por la subida de tipos de interés, la venta de carteras ha vivido un repunte durante 2022. La tasa de mora no ha sufrido los incrementos esperados, gracias a las medidas de protección ofrecidas durante la pandemia, al incremento del ahorro en las familias durante los últimos años y a las ayudas estatales con un presupuesto de acceso a la vivienda en el PGE superior a los 3.000 M€ (casi un 50% más que en 2021, que ya multiplicaba por cuatro el de 2020). Cabe destacar adicionalmente que los índices



ligados a impagos de hipotecas y desahucios continuaron a la baja, lo que reafirma la impresión de que por el momento los hogares están pudiendo hacer frente a sus obligaciones de pago.

En lo que respecta a la compraventa inmobiliaria, tampoco se produjo el efecto esperado a principios de año, ya que en 2022 se establecieron máximos históricos en cuanto a concesión de hipotecas y transacciones inmobiliarias, con un incremento del precio medio de la vivienda en un 7,4%. La inversión en vivienda se mantuvo durante 2022 como uno de los productos con mayor rentabilidad, especialmente en las grandes capitales donde la tensión por la baja oferta de inmuebles en alquiler continúa al alza.

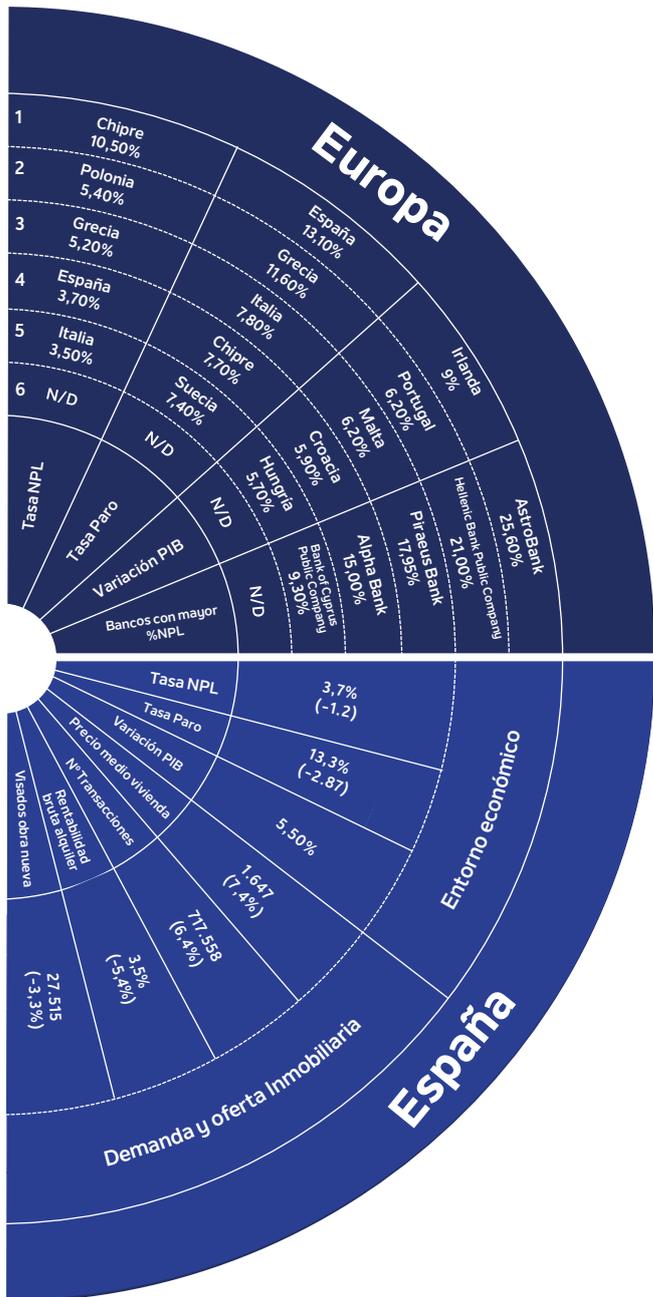
En 2023, estamos observando ya descensos notables en lo relativo a las transacciones inmobiliarias. Estos datos, unidos al impacto de las nuevas regulaciones en materia de vivienda, a la fatiga de la economía española y a la incertidumbre política en España en un año de elecciones municipales, autonómicas y generales indican que, en 2023, comience a notarse el impacto real de las sucesivas crisis anteriores. No obstante, el esfuerzo de las entidades financieras al aumentar las provisiones así como los controles aplicados en la concesión de crédito hacen pensar que, a pesar del riesgo latente, no se contagie al sector financiero e inmobiliario o que, de producirse en el corto plazo, el impacto sería mucho menor que en la pasada crisis de 2008.

Principales players del mercado

Desde nuestro punto de vista, 2022 ha sido uno de los años de mayor impacto para el sector de la gestión de activos irregulares ya que ha marcado el inicio de la anunciada consolidación.

Desde el punto de vista de tenedores de activos, comenzamos el año con la realidad de la integración de Bankia en Caixabank, convirtiendo a este último en el mayor tenedor de activos del país. Tan solo unos meses después, la adjudicación de SMO, licitación para la gestión de los más de 30.000 millones de euros en gestión de SAREB, estableció nuevos estándares en el sector tanto a nivel económico como de relación entre tenedores de activos y empresas de servicing. Adicionalmente, Santander recuperó su posición en Aliseda con la creación de Diglo, que comenzó a operar durante el año de manera independiente. Por último Caixabank, a través de Building Center, lanzó el proyecto BEAT poniendo en el mercado la gestión de casi 60.000 inmuebles en diferentes licitaciones.

Todos estos movimientos han impactado de manera radical en el mapa del servicing en España, posicionando a Anticipa-Aliseda e Hipoges en el top de servicers a nivel de activos bajo gestión tras la adjudicación de SMO y obligando al resto de players a replantear su estrategia de propuesta de valor y poner foco en la búsqueda de eficiencia y de economías de escala en un entorno de márgenes cada vez más estrechos y en el que la capacidad de las empresas de sub-servicing para ofrecer sus servicios directamente al tenedor se ha incrementado notablemente. Esta tendencia se ha visto consolidada durante 2023 con Intrum como gran protagonista, con el anuncio del acuerdo de compra de Haya Real Estate a Cerberus y con la adjudicación de la gestión de los activos de Caixabank en el marco del Proyecto BEAT, dando motivos para esperar futuras fusiones hasta completar la consolidación del sector.



1

Situación actual en Europa

Año marcado por la Guerra entre Ucrania y Rusia, en el que el conflicto bélico ha obstruido la recuperación post-COVID-19, haciendo que la inflación aumente y desacelere el camino hacia la mejora de las economías europeas.

Situación macro-económica: Europa en función del ratio de NPLs

El conflicto entre Ucrania y Rusia ha paralizado todas las previsiones de recuperación económica previstas. La inflación que afecta a la inmensa mayoría de países como consecuencia de la guerra, preocupa a los organismos europeos al comprobar cómo territorios como Letonia, lideran este ranking con una subida de precios del 20%.

A pesar de este contexto inflacionista, la economía española ha resistido mejor que otras economías europeas la situación. Uno de los motivos se debe a que España no logró recuperar los niveles económicos previos al COVID-19 mientras que el resto de países si lo consiguieron.

Sin embargo, Europa está consiguiendo hacer frente a esta crisis según los resultados publicados en 2022. El PIB en la eurozona aumentó un 3.5%, 1,4 puntos más respecto al incremento sufrido en EEUU cuyo crecimiento fue del 2.1%.

Respecto a las hipotecas, el Banco Central Europeo clausuró 2022 con unos tipos de interés al 2,5% y con una previsión futura de subidas más moderadas con la finalidad de volver progresivamente al 2% en un medio plazo. El principal efecto de esta subida de tipos recae en un encarecimiento del precio del dinero y en un aumento considerable del coste de las hipotecas, tanto fijas como variables.

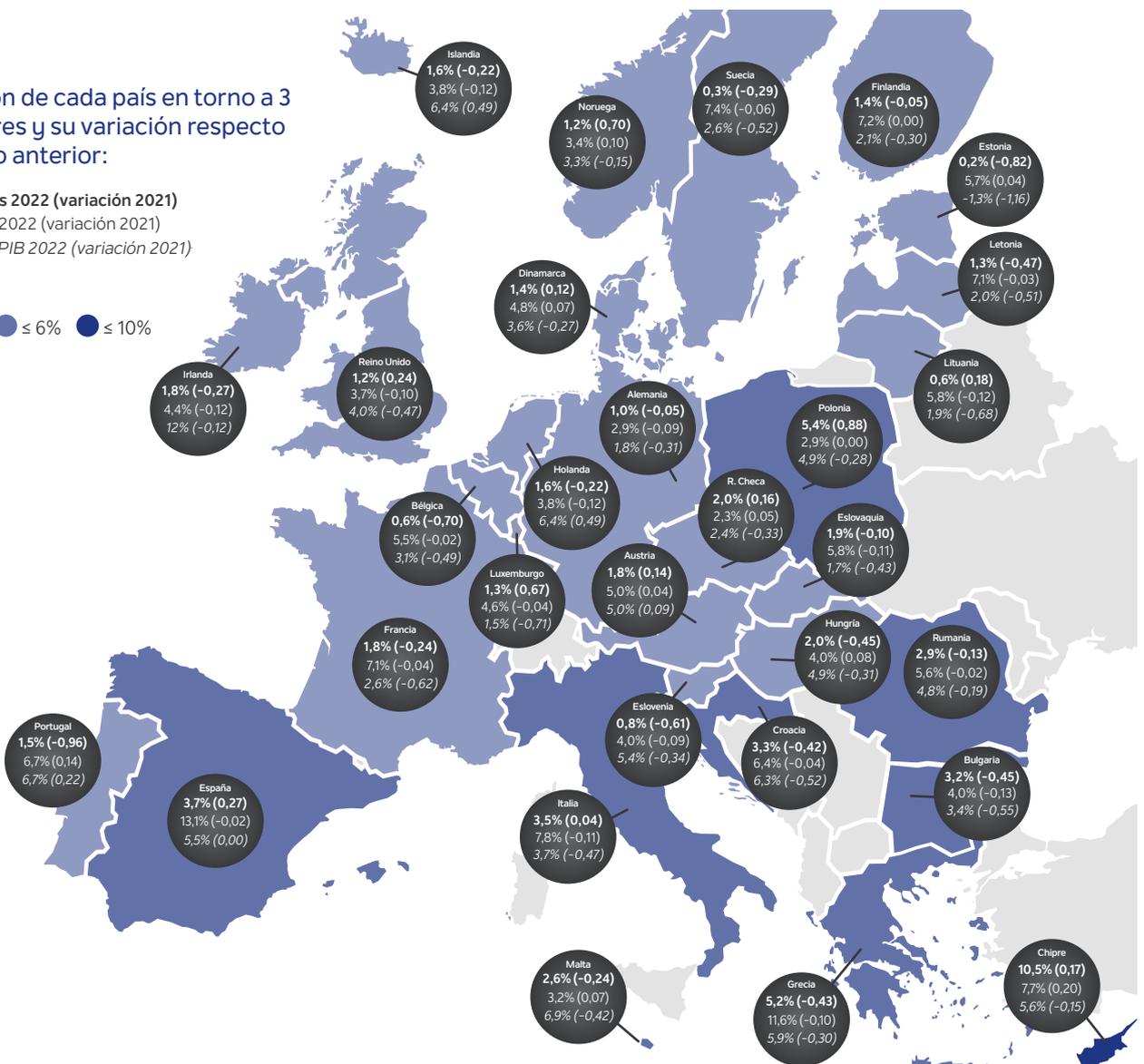
Los niveles de paro en la eurozona se situan al 7,6% y en EEUU, según las cifras públicas de diciembre 2022, es de 3,5%. Este dato confirma el estancamiento en la generación de empleo y avala las previsiones realizadas por organismos internacionales como la Comisión Europea. España sigue liderando el ranking de países europeos con mayor tasa de desempleo junto con Grecia con datos que superan el 10% (13,10% y 11,60%, respectivamente).

Valoración de cada país en torno a 3 indicadores y su variación respecto al período anterior:

Ratio de NPLs 2022 (variación 2021)
Tasa de Paro 2022 (variación 2021)
Variación del PIB 2022 (variación 2021)

Ratio NPLs

● ≤ 2,5% ● ≤ 6% ● ≤ 10%



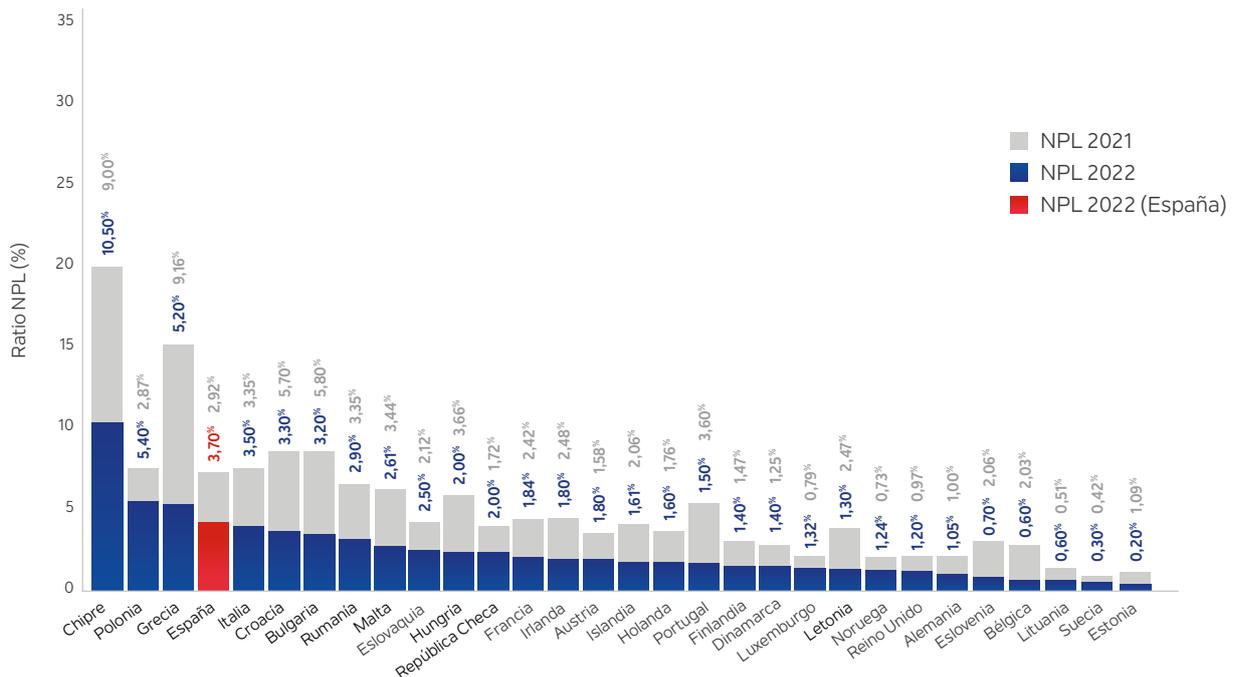
Fuente: FMI

Situación macro-económica:

Ranking de países por ratio de NPLs 2022 vs 2021

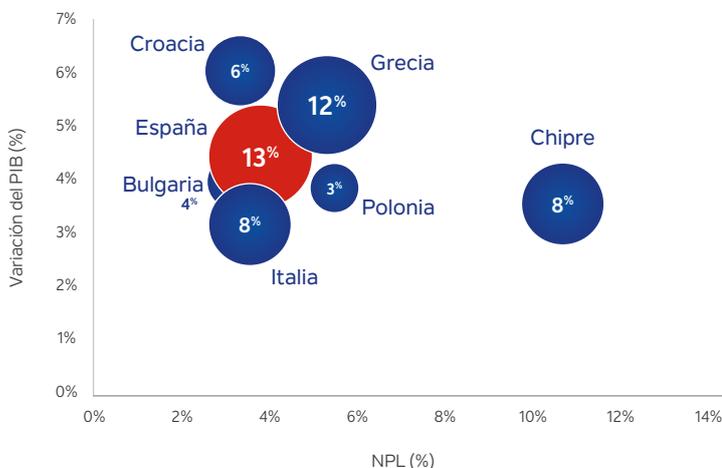
Es importante destacar que en el transcurso de 2022, varios de los países europeos que se encontraban en una situación crítica en cuanto a su ratio de NPLs, han visto una significativa reducción en este indicador. Grecia lidera este grupo, con una disminución de casi el 50% en su ratio de NPLs, seguida por Bulgaria con una reducción del 2,6% y Croacia con una reducción del 2,5% respecto al año anterior.

No obstante, diversos factores siguen afectando negativamente a la economía europea, como el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, así como las secuelas de la crisis del COVID-19, lo que mantiene en una situación delicada al sector bancario. En este sentido, los bancos deberán seguir implementando estrategias de venta de carteras de dudoso cobro y poco rentables para mantener su estabilidad financiera.



* La siguiente gráfica ilustra una disminución generalizada del ratio de NPLs en relación al año anterior. Se ha prestado especial atención a los puntos básicos reducidos en comparación con 2021 en los seis países con la tasa de NPLs más alta en 2022.

Posicionamiento Top 6 países + España con ratio NPL más elevado, variación de PIB y tasa de paro.



Eje x: Tasa NPL %
Eje y: Variación del PIB %
Tamaño burbuja: Tasa de paro %
% Burbuja: Variación de la tasa de paro

España continúa siendo el país con la tasa de desempleo más alta de todos los países europeos y del top 6 + España. A pesar de algunos datos positivos, no se espera que esta situación cambie a corto plazo. Los países del top 6, por su parte, han experimentado una disminución en su tasa de desempleo en comparación con el año anterior, aunque sigue siendo significativamente alta en Grecia.

En cuanto a la tasa de NPLs, Chipre es el país que presenta el ratio más alto, mientras que el resto de los países analizados oscilan en valores próximos.

Croacia ha experimentado la mayor diferencia relativa a la variación del PIB respecto al año anterior en nuestro top 6 + España, siendo el país con el mayor aumento.

Todos los países examinados todavía sufren las consecuencias económicas del COVID-19 y, en algunos casos, también se ven afectados por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, lo que ha provocado una situación delicada para los bancos, que tendrán que seguir lidiando con la venta de carteras poco rentables y con problemas de cobro.

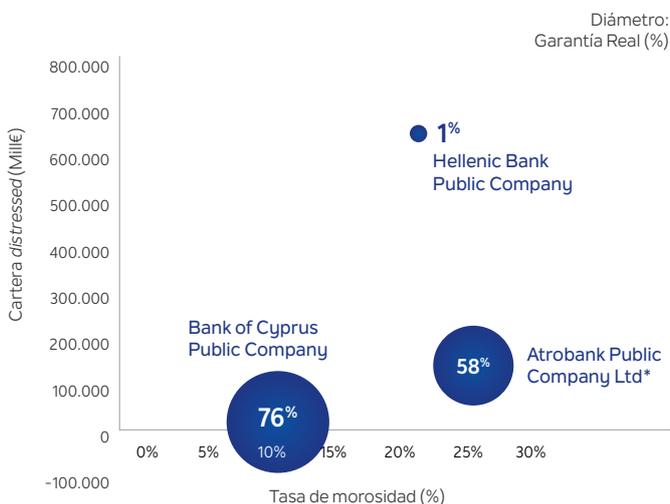
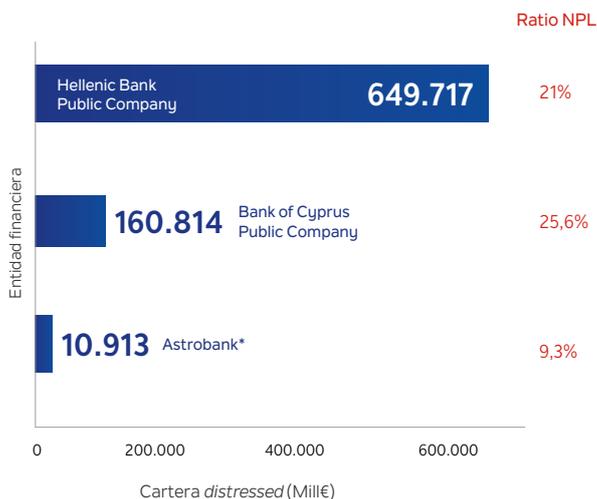
Fuente: Informes anuales de las entidades financieras.

Chipre

PAÍS CON MAYOR TASA DE NPL DE EUROPA. LEVE INCREMENTO DE LA TASA DE PARO.

Ranking bancos: por cartera *distressed*.

Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera *distressed* y garantía real.



*Datos de 2021 y 2020

VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO <i>DISTRESSED</i>	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Bank of Cyprus Public Company	0,50%	-25,00%	1,27%	0,45%	N/A	0,81%	-0,07%	-45,84%	1,69%
Atrobank*	-11,90%	-15,50%	6,32%	3,52%	1,15%	2,70%	2,34%	-15,77%	2,28%
Hellenic Bank Public Company	-56,80%	-5,00%	-72,01%	-9,67%	-5,98%	-69,01%	N/A	N/A	12,77%

Chipre ha sido uno de los países que ha sufrido una situación más crítica entre los países del top 6 + España. A pesar de la mejora experimentada en años anteriores, la tasa de NPLs del país ha aumentado en 2022, alcanzando un 10,5% en comparación con el 9% del año anterior. Esto convierte a Chipre en el país de Europa con la tasa de NPL más alta y, además, ha experimentado un aumento en la tasa de desempleo (7,70% frente a 6,40%) y una disminución en su PIB (3,50% frente a 5,60%).

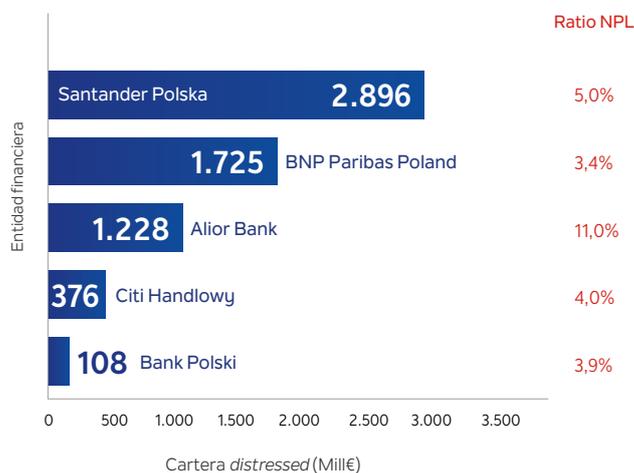
No obstante, los bancos de la isla mediterránea presentan una imagen diferente a la del país. En todos los bancos chipriotas, la tasa de morosidad ha disminuido, y el ratio de cobertura ha aumentado. Destaca la entidad Hellenic Bank Public Company, donde el ratio de cobertura ha aumentado en un 12,77%. En este banco, también se ha producido la mayor disminución en la garantía real hipotecaria, con una reducción del 72,01%.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras.
(*) Datos de 2021 y 2020

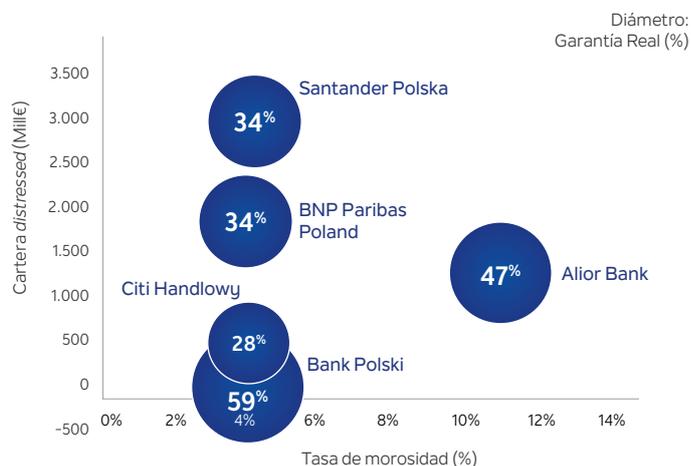
Polonia

CRECIMIENTO DEL 4,9% DEL PIB Y ESTANCAMIENTO DEL PARO RESPECTO A 2021.

Ranking bancos: por cartera *distressed*.



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera *distressed* y garantía real.



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO <i>DISTRESSED</i>	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Santander Polska	3,38%	-1,20%	-0,11%	-0,05%	4,77%	-0,05%	-4,60%	37,62%	-5,43%
City Handlowy	0,44%	-2,44%	-9,15%	-12,39%	1,37%	3,70%	-13,58%	-20,78%	-5,08%
BNP Paribas Poland	-10,78%	-22,73%	-2,30%	-6,12%	-2,71%	4,07%	-3,50%	18,52%	29,47%
Alior Bank	0,39%	-13,88%	2,50%	-5,33%	-1,71%	8,27%	-3,68%	11,95%	2,51%
Bank Polski	5,06%	-1,26%	-1,21%	-1,08%	1,23%	-0,13%	-2,28%	N/A	4,84%

En 2022, Polonia ha visto un incremento exponencial en su ratio de NPLs del 5,40% en comparación con el 2,87% de 2021. A pesar de que la tasa de desempleo se ha mantenido estable en comparación con el año anterior con el mismo porcentaje, la variación del Producto Interno Bruto (PIB) ha disminuido en un 2,1%. Estos cambios pueden ser atribuidos a diversos factores, incluyendo el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, ya que Polonia se encuentra en una posición territorial muy cercana a Ucrania y aún es un país que sigue sufriendo las consecuencias de la pandemia COVID-19.

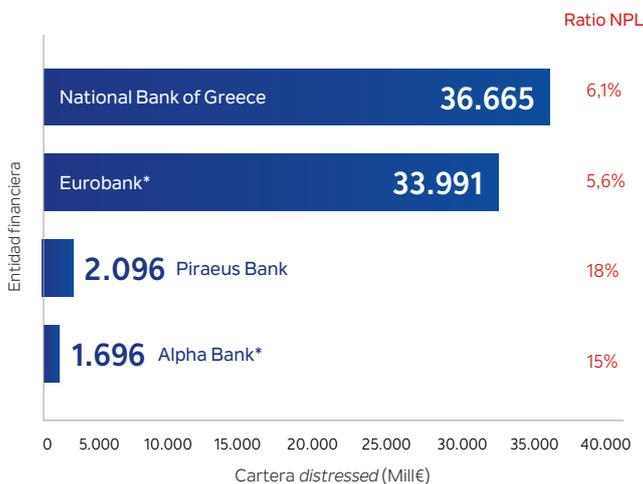
La banca polaca ha experimentado una disminución generalizada en la tasa de morosidad, con algunas entidades mostrando una reducción más significativa que otras. En cuanto a la cartera *distressed* de Polonia, se ha observado un aumento en la mayoría de los créditos, exceptuando BNP PARIBAS POLAND, donde se ha registrado una disminución del 10,78%.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras.

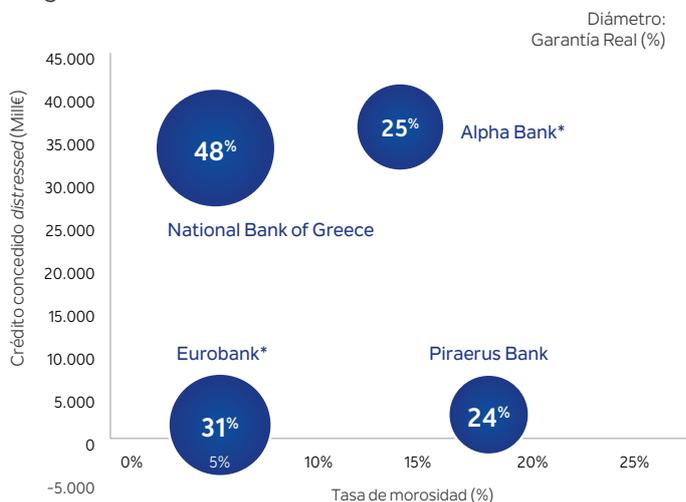
Grecia

SEGUNDO PAÍS CON MAYOR TASA DE PARO DE EUROPA. BAJADA DE LA TASA DE NPL RESPECTO A 2022.

Ranking bancos: por cartera *distressed*.



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera *distressed* y garantía real.



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO <i>DISTRESSED</i>	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Piraeus Bank	-35,69%	52,00%	-2,92%	-2,39%	N/A	-0,69%	-0,59%	-17,86%	-30,93%
Alpha Bank*	N/A	-100,00%	39,42%	-93,37%	N/A	N/A	-99,48%	-99,98%	N/A
Eurobank*	-17,39%	-18,00%	0,85%	1,92%	6,27%	1,06%	-4,09%	-17,37%	5,06%
National Bank of Greece	12,96%	-49,00%	0,49%	13,33%	-5,12%	-11,34%	-3,68%	-3,69%	6,35%

Grecia ha mostrado una destacable mejoría en comparación con los demás países del top 6 en 2022. A pesar de que ha experimentado una disminución en la variación de su PIB, cayendo 3 puntos respecto al año anterior, el país ha conseguido reducir significativamente su tasa de NPLs, casi a la mitad en comparación con 2021 (9,16% vs 5,20% en 2022), y ha bajado su tasa de desempleo en 1,3 puntos.

En cuanto a la banca griega, podemos observar una disminución generalizada en la tasa de morosidad durante el 2022, excepto en Piraeus Bank, así como una disminución generalizada en el crédito concedido *distressed*, con la excepción del National Bank of Greece.

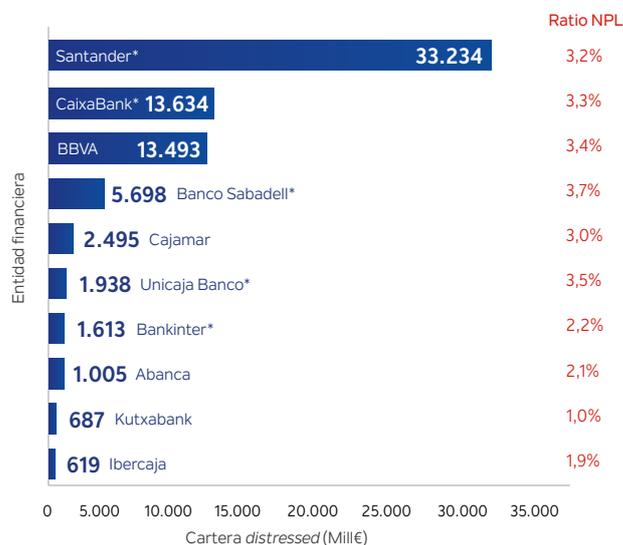
Fuente: informes anuales de las entidades financieras.
(*) Datos de 2021 y 2020.

Situación actual en Europa

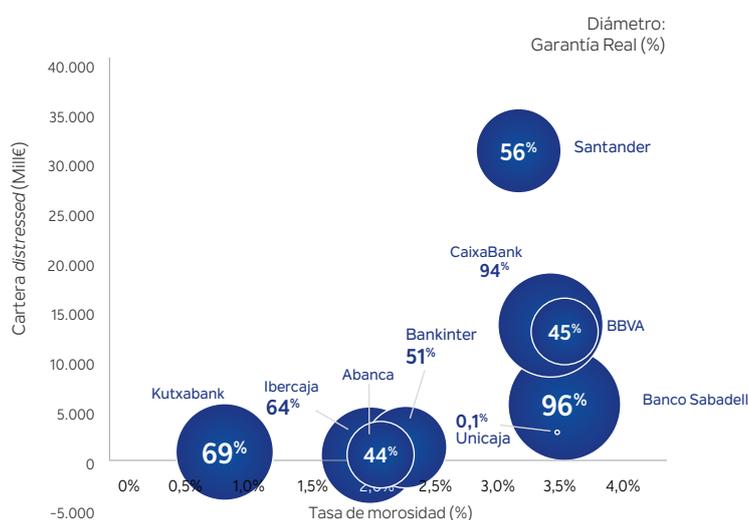
España

LA TASA DE PARO ESPAÑOLA CONTINÚA SIENDO LA MAYOR DE TODA EUROPA. LA SUBIDA DE TIPOS POR EL BCE PUEDE AUMENTAR AÚN MÁS EL STOCK DE NPLS.

Ranking bancos: por cartera *distressed*.



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera *distressed* y garantía real.



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Santander*	4,62%	-1,56%	N/A	7,83%	6,16%	N/A	1,57%	-11,69%	-6,68%
CaixaBank*	58,52%	-8,33%	63,36%	16,50%	-22,40%	40,22%	-0,59%	104,54%	-5,97%
BBVA	-7,94%	-17,07%	0,81%	4,77%	2,48%	-3,77%	-1,62%	N/A	-1,61%
Sabadell*	7,11%	1,39%	-1,05%	5,49%	4,66%	-6,19%	-4,45%	-9,96%	N/A
Bankinter*	-3,64%	-5,49%	10,27%	7,93%	4,57%	-7,34%	3,20%	-16,78%	4,99%
Unicaja Banco*	-1,17%	-5,41%	94,73%	2,24%	61,90%	N/A	-36,85%	N/A	11,96%
Cajamar	-21,50%	-26,67%	-0,47%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-4,01%
Kutxabank	-25,22	-30,90%	1,59%	1,56%	1,89%	0,03%	-1,85%	12,43%	-8,76%
Ibercaja	-13,61%	-17,39%	1,40%	-1,34%	3,17%	2,77%	-4,37%	-19,39%	8,39%
Abanca	0,98%	5,00%	-4,11%	-0,46%	0,85%	-3,67%	-1,30%	3,61%	N/A

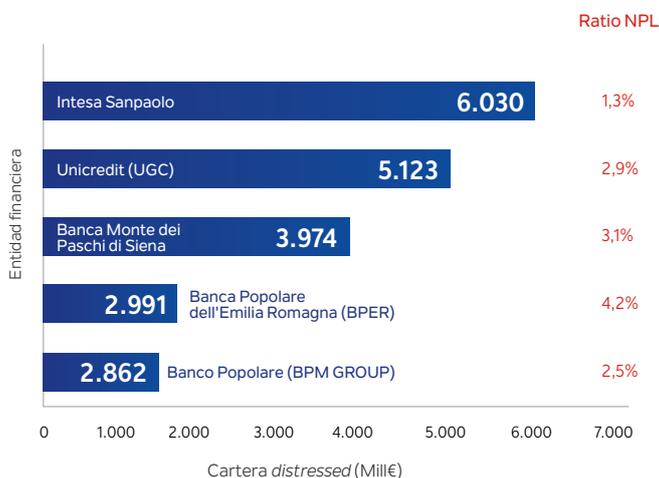
En España, se ha registrado un aumento del 1,22% en el ratio de NPLs en el conjunto del país. La tasa de desempleo ha experimentado una ligera disminución del 0,2% en comparación con el año anterior, y se ha producido una disminución similar en el PIB, posiblemente como resultado del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia.

En cuanto a la banca española, se han observado diferencias significativas entre las entidades. CaixaBank ha experimentado importantes cambios como resultado de su fusión con Bankia. La tasa de morosidad ha disminuido de manera generalizada en todo el conjunto, con la excepción de Abanca y Sabadell.

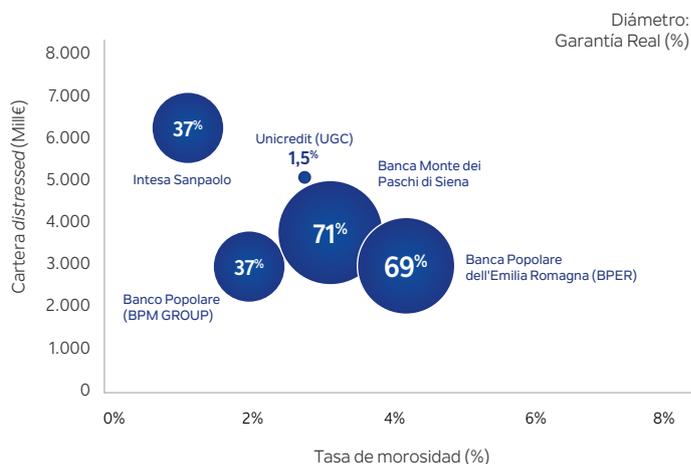
Fuente: informes anuales de las entidades financieras.
(*) Datos de 2021 y 2020.

BAJADA DE LA TASA DE PARO Y NPL. LA ECONOMÍA DE ITALIA CRECE LIGERAMENTE A FINALES DE 2022.

Ranking bancos: por cartera *distressed*.



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera *distressed* y garantía real.



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO <i>DISTRESSED</i>	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Intesa Sanpaolo	-14,79%	-13,33%	-1,86%	1,09%	N/A	-0,51%	N/A	-61,47%	-28,72%
Unicredit (UGC)	14,33%	-21,66%	1,87%	2,26%	5,67%	-16,67%	-0,38%	-24,35%	7,21%
Banco Popolare (BPM GROUP)	-12,23%	-13,45%	3,09%	-6,53%	1,41%	10,29%	-7,82%	-14,69%	-2,25%
Banca Monte dei Paschi di Siena	-1,24%	-18,42%	-2,30%	-4,02%	N/A	1,79%	-8,25%	N/A	11,90%
Banca Popolare dell'Emilia Romagna (BPER)	-25,69%	-13,85%	16,36%	14,77%	N/A	1,38%	22,95%	6,67%	2,24%

En el caso de Italia, la tasa de NPLs ha experimentado un ligero aumento del 0,15% (3,50% frente al 3,35% de 2021), mientras que la tasa de desempleo ha disminuido 1 punto y la variación del PIB ha bajado a menos de la mitad (3,20% frente a 6,70% de 2021).

A pesar de esto, los resultados de la banca italiana son más positivos que los de la mayoría de los países del top 6, con una disminución generalizada de la tasa de morosidad y la cartera de créditos en dificultades. Además, el ratio de cobertura ha aumentado en comparación con el año anterior, lo que es muy beneficioso para el país, excepto en el caso de Intesa Sanpaolo (-28,72%) y Banco Popolare (-2,25%).

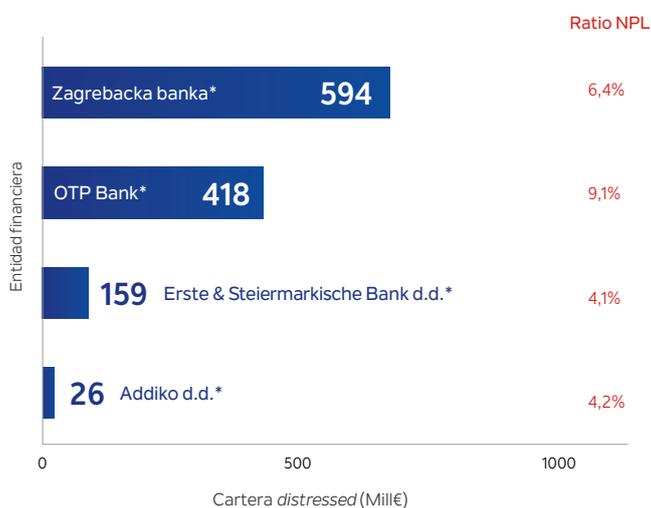
Fuente: informes anuales de las entidades financieras.
(*) Datos de 2021 y 2020

Situación actual en Europa

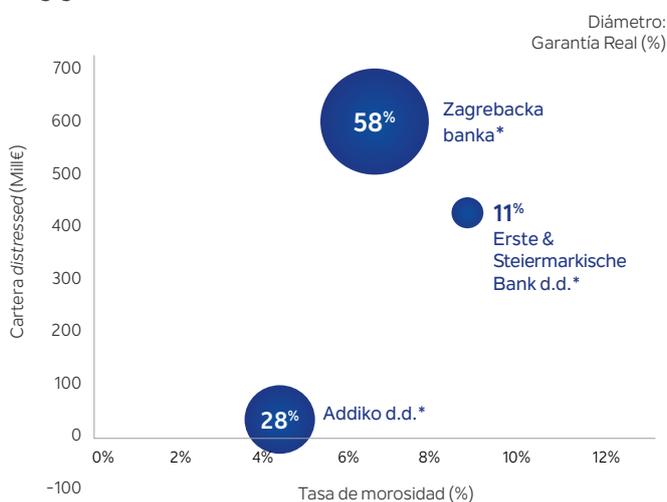
Croacia

SE INCORPORA A LA ZONA EURO Y AL ESPACIO SCHENGEN. LIGERA DISMINUCIÓN DEL PARO Y EN TASA DE NPL.

Ranking bancos: por cartera *distressed*.



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera *distressed* y garantía real.



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO <i>DISTRESSED</i>	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Zagrebacka banka*	-20,44%	-11,11%	2,83%	3,60%	2,63%	0,74%	0,94%	N/A	N/A
OTP Bank*	11,97%	-2,38%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-89,63%	N/A
Erste & Steiermarkische Bank d.d.*	-7,16%	-18,02%	0,99%	4,69%	-3,53%	2,80%	-7,82%	N/A	19,2%
Addiko d.d.*	-20,31%	-14,29%	-17,79%	-1,79%	-8,54%	-16,29%	9,33%	N/A	-2,30%

En 2022, Croacia ha registrado una reducción del 2% en su ratio de NPL, mientras que la tasa de desempleo también ha experimentado una ligera disminución. Sin embargo, la variación del PIB ha disminuido significativamente en 5 puntos.

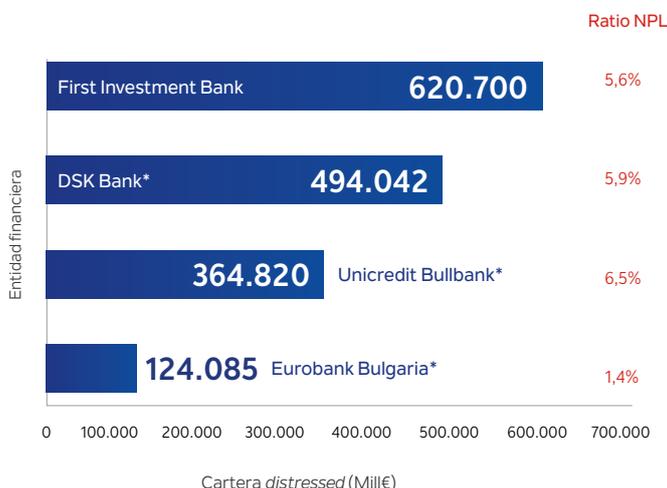
En la banca croata se observan mejoras generalizadas en la tasa de morosidad y en el crédito *distressed* concedido, a excepción de OTP Bank, que presenta la menor disminución en la tasa de morosidad de todos los bancos analizados. Addiko Bank también ha experimentado una gran disminución en su garantía real hipotecaria en comparación con los otros bancos del país.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras.
(* Datos de 2021 y 2020.

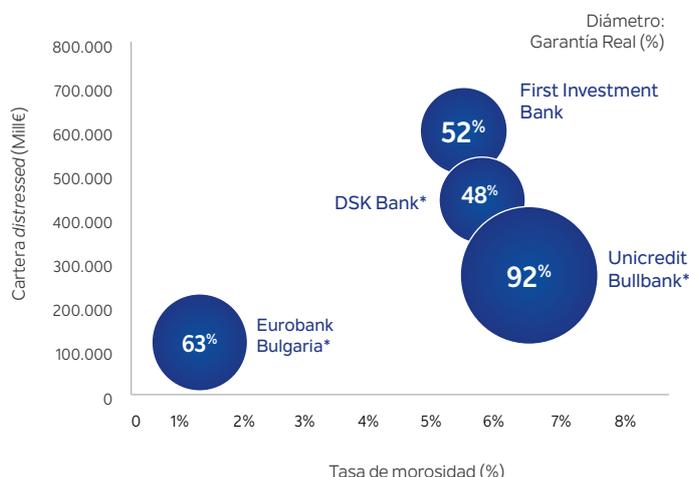
Bulgaria

CONTINUO DESCENSO DE LA TASA DE PARO Y DE NPLS CADA AÑO.

Ranking bancos: por cartera *distressed*.



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera *distressed* y garantía real.



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO <i>DISTRESSED</i>	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Unicredit Bulbank*	2,97%	-20,7%	16,75%	15,64%	7,00%	0,70%	8,07%	2,11%	6,65%
DSK Bank*	-12,09%	-16,70%	27,85%	13,19%	5,56%	1,91%	N/A	-4,06%	N/A
First Investment Bank	-7,36%	-17,30%	23,27%	11,86%	2,41%	2,42%	-12,33%	N/A	N/A
Eurobank Bulgaria*	-11,08%	-21,10%	24,51%	15,89%	11,84%	-2,53%	2,78%	N/A	-12,20%

Durante el año 2022, Bulgaria ha experimentado una disminución importante del 2,6% en su ratio de préstamos dudosos en comparación con el año anterior. Sin embargo, su PIB ha sufrido una ligera disminución, la cual puede deberse en gran medida al conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, agravado en Bulgaria por su cercanía con Ucrania.

En cuanto al sector bancario, las entidades financieras búlgaras han presentado resultados estables en comparación con el año anterior. El cambio más significativo se ha producido en la garantía real hipotecaria, que ha experimentado un aumento medio del 18%. Además, se ha observado una disminución generalizada en la tasa de morosidad de los principales bancos búlgaros.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras.
(*) Datos de 2021 y 2020.



2

Situación actual en España

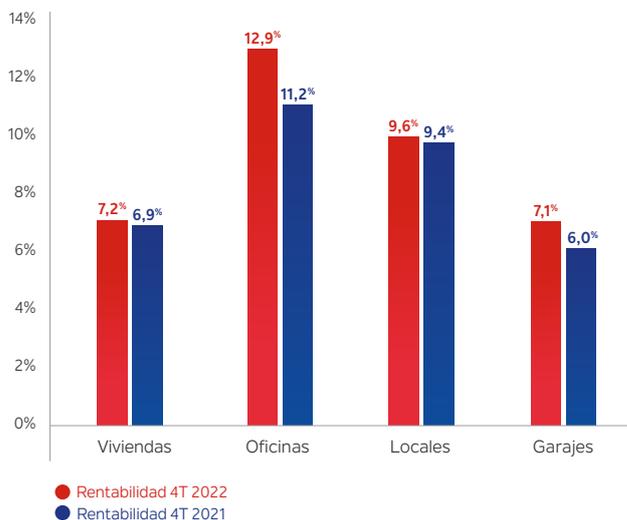
En un año marcado por la guerra de Ucrania, la crisis energética y una inflación descontrolada, gracias al consumo y al comercio exterior la economía española ha crecido un 5,5%, a diferencia de otros países de Europa. Sin embargo, no consigue retomar los niveles anteriores a la pandemia. Respecto al sector inmobiliario, el precio de la vivienda sigue subiendo de manera constante.

Indicadores de entorno de mercado

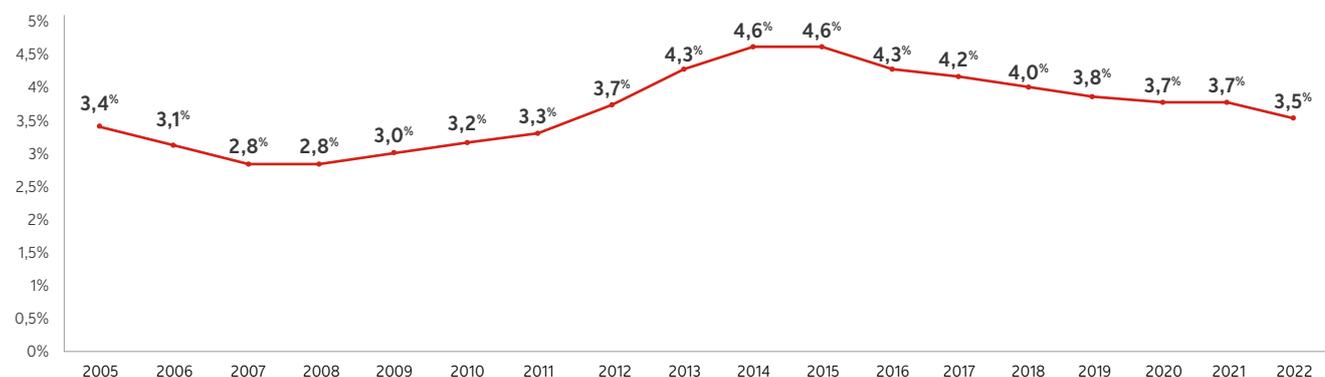
Evolución de las rentabilidades en inversiones alternativas



Rentabilidad media del alquiler



Rentabilidad bruta del alquiler



A pesar de las expectativas de un crecimiento del 6% al 7% en el PIB español, el aumento fue ligeramente inferior, alcanzando un 5,5% en comparación con 2021. La situación del desempleo en España continúa siendo preocupante, ya que es el único país junto con Grecia que supera el 10% de tasa de desempleo, con casi tres millones de personas sin trabajo.

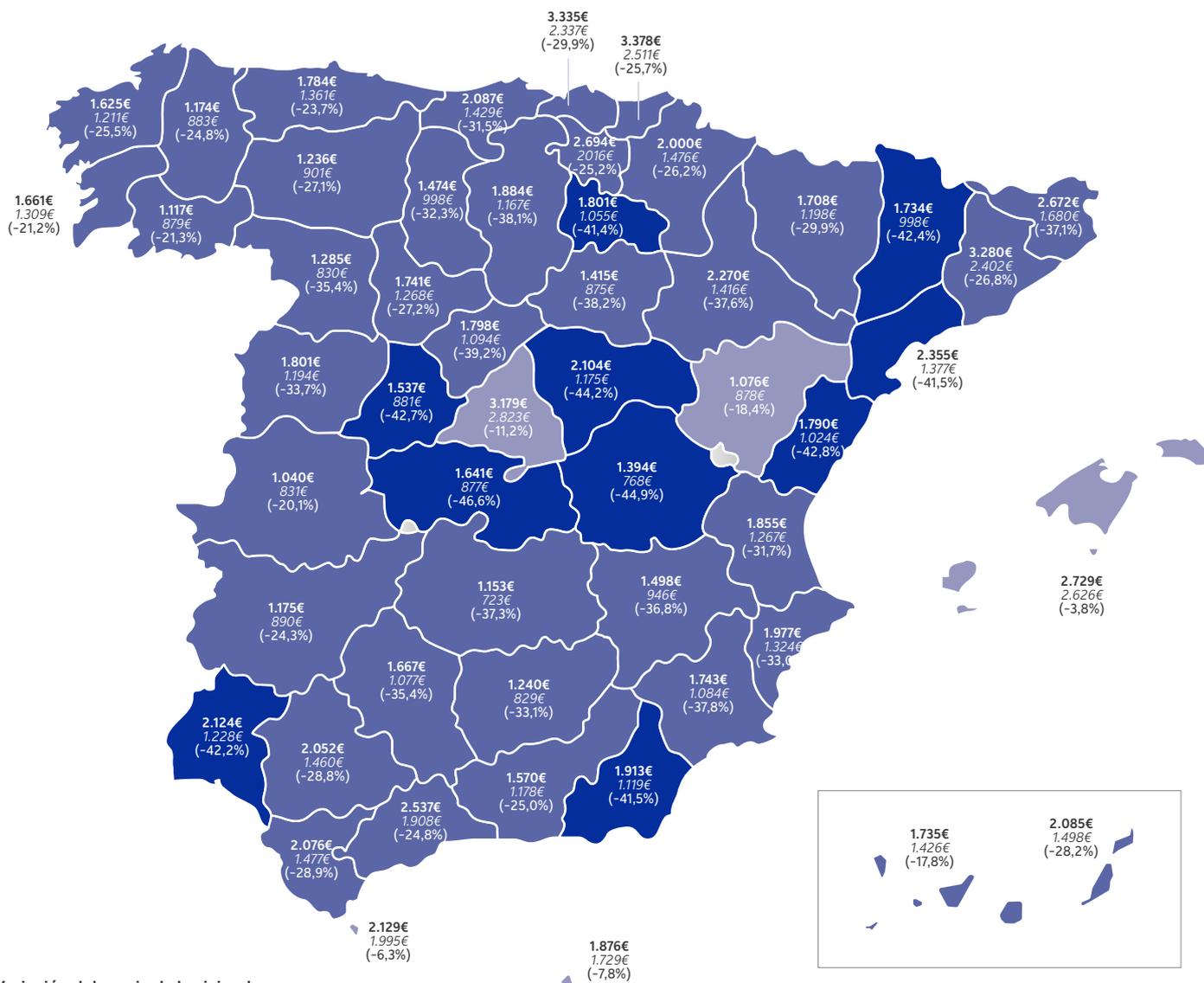
En cuanto a la deuda pública, en 2022 se redujo al 113,1% del PIB, lo que supone una disminución de 5,2 puntos en comparación con 2021, una caída sin precedentes en España.

Aunque el consumo español ha sido un factor clave en el crecimiento del PIB, sigue siendo un 5,4% más bajo que en 2019 debido a la inflación constante.

Además, el gasto en los hogares españoles ha experimentado una disminución del 8,9%, el segundo más grande en Europa, lo que equivale a una reducción de 65.090 millones de euros en comparación con 2019, antes de la pandemia.

Fuente: Banco de España, datos a cierre 2022

Variación del precio de la vivienda por provincia desde su máximo hasta su precio en el cuarto trimestre de 2022.



Variación del precio de la vivienda

PMV MÁXIMO HISTÓRICO

PMV DIC 2022

(VARIACIÓN)

- 0% a -20%
- -20% a -40%
- > 40%

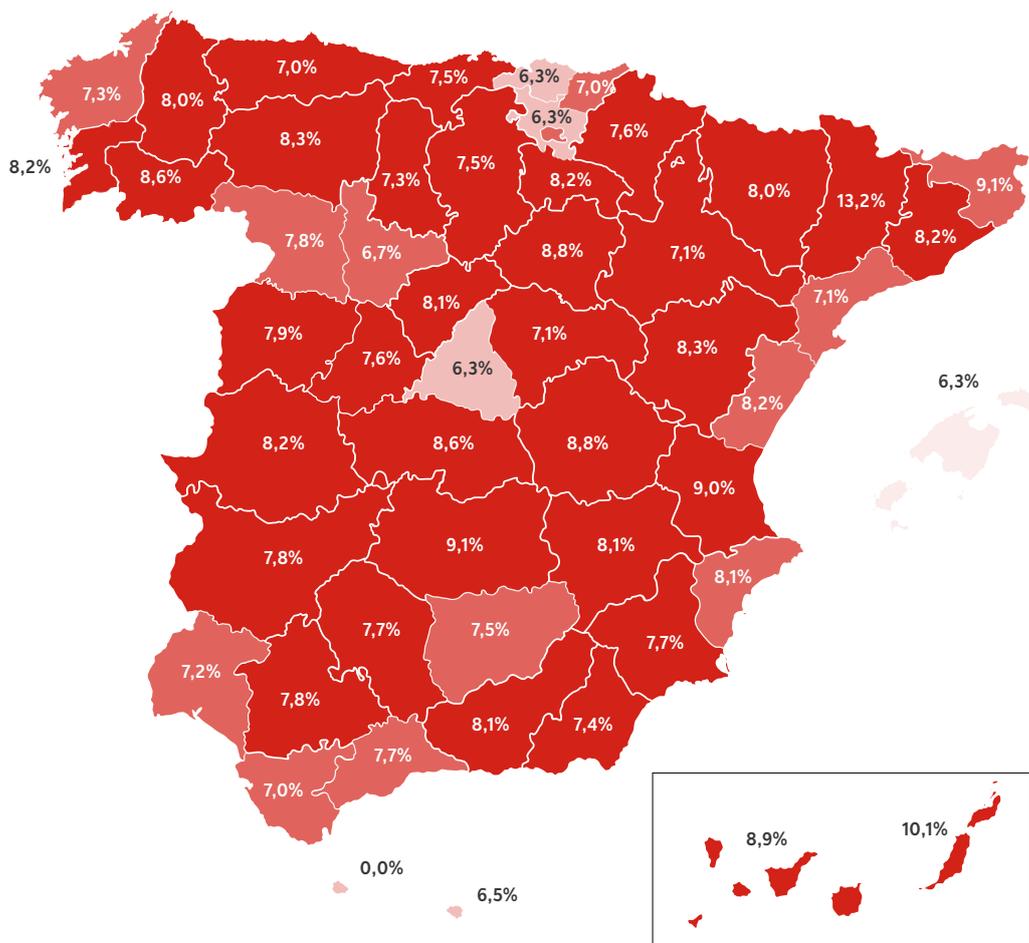
Se ha generado un gráfico que muestra los indicadores financieros clave relacionados con la compra de viviendas durante el año pasado (2022), basado en el valor promedio de las hipotecas otorgadas. Los valores medios más altos coinciden con las provincias que tienen precios por metro cuadrado más elevados, como Madrid, Baleares y Barcelona.

En cuanto al porcentaje del salario destinado a la hipoteca, en general, también se observa una correlación con los precios por metro cuadrado más altos. Se destacan situaciones de riesgo en Málaga y Baleares, donde aproximadamente el 30% del salario se destina al pago de la hipoteca. Es importante tener en cuenta que este valor se acerca al límite máximo recomendado por las entidades financieras para destinar al pago hipotecario.

Fuente: expansion.com, Tinsa, Colegio de registradores e INE.

Indicadores de entorno de mercado

Rentabilidad por compra de una vivienda para alquilar. Datos del mes de diciembre en las capitales de provincia.



Rentabilidad por compra de una vivienda para alquilar

- Más del 8%
- 6,5% a 8%
- 0% a 6,5%

Después de experimentar un aumento del 2,5% en el precio medio de la vivienda en España durante 2021, se esperaba que esta tendencia alcista continuara. Sin embargo, en 2022 el precio medio de la vivienda experimentó un crecimiento del 7,4%, la cifra más alta en los últimos 15 años según el Instituto Nacional de Estadística. Además, como resultado de la subida de los tipos de interés del Banco Central Europeo, se observó una contracción de los precios en un 0,8% durante los dos últimos trimestres de 2022.

En términos de vivienda nueva, el incremento promedio fue del 7,9% en comparación con 2021. Por su parte, la vivienda de segunda mano mostró un aumento del 7,3% respecto al año anterior. Estas dos categorías de vivienda experimentaron una variación más pronunciada, registrando un incremento del 5,5% en el último trimestre de 2022, aunque este valor fue un 0,8% inferior al trimestre anterior. Esto significa que mientras que la vivienda de obra nueva continuó en alza (1,9%), la vivienda de segunda mano experimentó una ligera disminución (-1,4%).

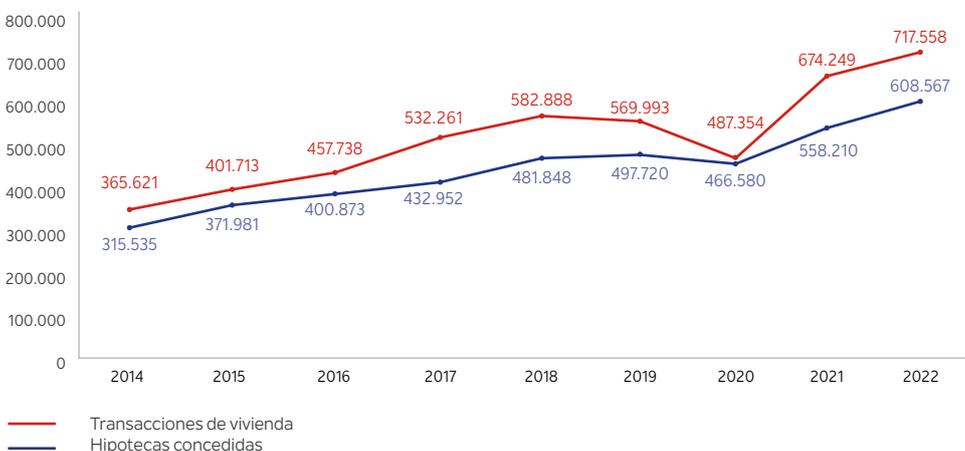
En cuanto a la rentabilidad del alquiler, se obtuvo un promedio del 3,5% en todo el país, según fuentes del Banco de España. Entre las Comunidades Autónomas que ofrecieron mayor rentabilidad se destacan Cataluña, Canarias y Castilla-La Mancha, mientras que las Islas Baleares, el País Vasco y Melilla fueron las menos rentables.

Fuente: Tinsa (Tasaciones de Inmuebles).

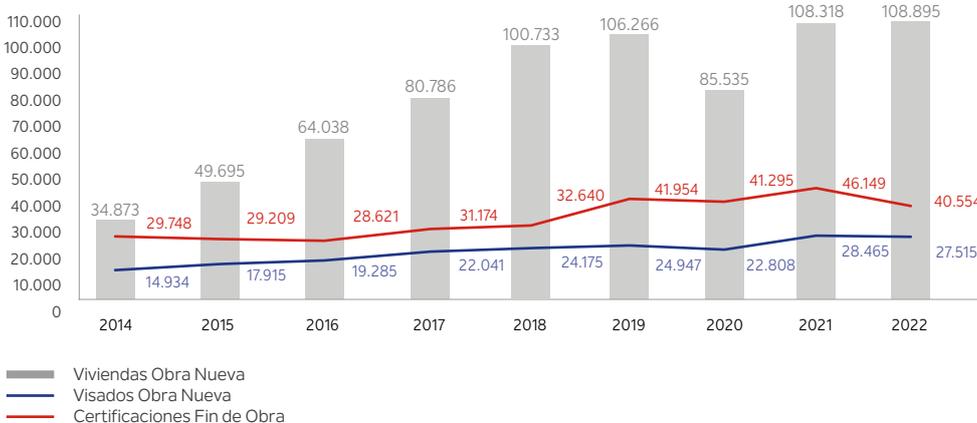


Evolución de los indicadores de oferta y demanda

Evolución transacciones - Hipotecas



Evolución viviendas obra nueva - Visados obra nueva - Certificados obra nueva



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Ministerio de Fomento, datos a cierre 31-diciembre-2022

Porcentaje viviendas en propiedad 2022 Europa



(*) No disponible datos para Eslovaquia, Noruega y Reino Unido.

2021 fue un año de recuperación tras la crisis del COVID-19 que frenó el mercado de compraventa de vivienda, incluyendo todas las operaciones paralizadas por la pandemia y recuperando la tendencia positiva superando las cifras de 2019. 2022 registró cifras récord registrando un total de 717.588 transacciones de compraventa, un 6.4% más que el año anterior y hasta un 26% más que en 2019. El 85% de estas operaciones han sido financiadas vía préstamos hipotecarios, con un total de 608.567 registros.

En cuanto a las Comunidades Autónomas que mejor comportamiento han mostrado en número de transacciones inmobiliarias, se encuentran las Islas Canarias (26,9%), Comunidad Valenciana (14,4%), Islas Baleares (7,5%), Región de Murcia (7,5%), Principado de Asturias (6,9%) y Aragón (6,4%). Destacar el cambio de tendencia del Q4 2022 frente al 2021, con una disminución de transacciones en todas las provincias españolas, primeras consecuencias del aumento del Euríbor.

Sin embargo, observamos que tanto la evolución de las viviendas de obra nueva como de los nuevos visados concedidos es prácticamente plana pese a la escasez de oferta en determinadas zonas, y las Certificaciones de Obra Nueva sufren un notable descenso, fruto de la crisis de suministros y falta de mano de obra que afectó al sector en 2022.

Viendo la tendencia del mercado en cuanto a preferencia de vivienda en propiedad o en alquiler, vemos que España, a pesar de haber vivido una disminución en los últimos años, sigue situándose por encima de la media los países de la Zona Euro (65,80%) en cuanto a viviendas en propiedad se refiere, con un 75,70% de viviendas en propiedad, muy alejado de los países del centro y norte de Europa.

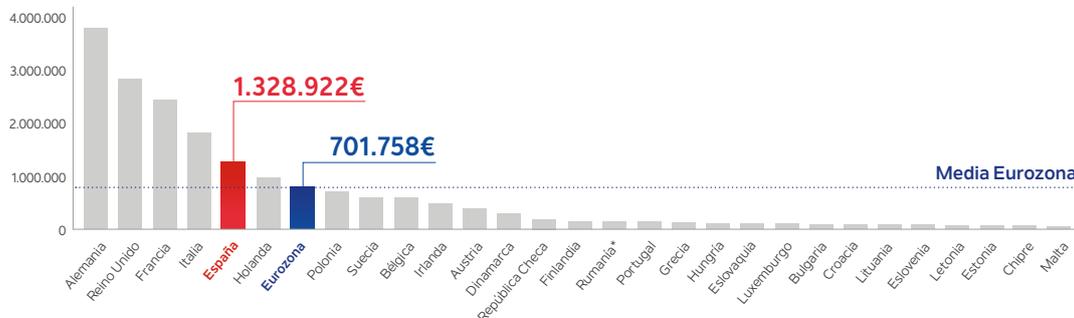
Viviendas en propiedad España en comparación con Europa

En comparación con el año pasado, el PIB de Europa ha experimentado un incremento, y España ocupa la quinta posición en la zona euro en términos de PIB. A nivel general, se observa un crecimiento superficial en las economías, pero el panorama europeo no ha sido el mejor debido al conflicto actual que ha afectado la demanda a nivel mundial y ha provocado un aumento de la inflación. Además, la dependencia de Europa en las importaciones de gas ruso ha generado una crisis energética sin precedentes. Estos factores auguran previsiones modestas de crecimiento y un aumento considerable de la inflación para 2023, según la Comisión Europea.

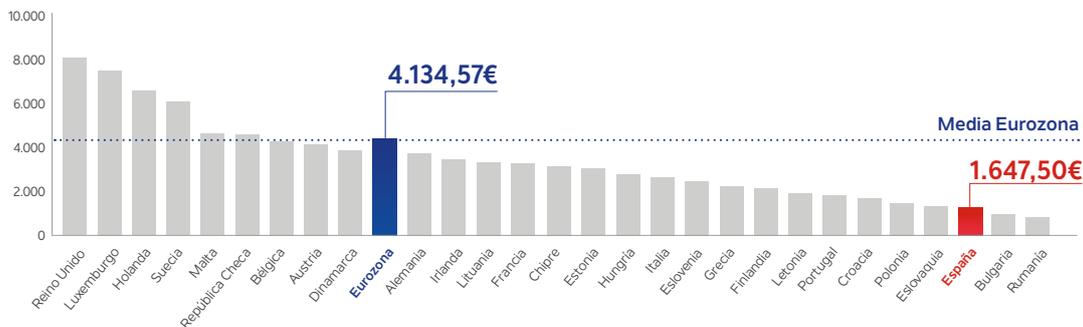
En relación al precio de la vivienda, los países de la zona Euro han experimentado comportamientos dispares, aunque en general el precio medio de la vivienda en Europa ha disminuido un 1,5% en el último trimestre de 2022. Las economías del norte de Europa, como Alemania, han sido las más afectadas por este aumento.

En cuanto al desempleo, España sigue presentando cifras preocupantes, con una tasa de paro del 13,30%, la más alta de la zona euro junto con Grecia. Esta cifra se encuentra significativamente por encima de la media de la zona euro, que se sitúa en un 7,60%.

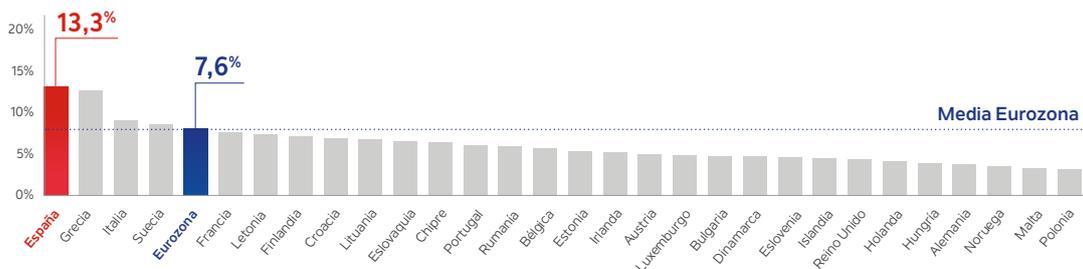
PIB 2022 (Millones €)



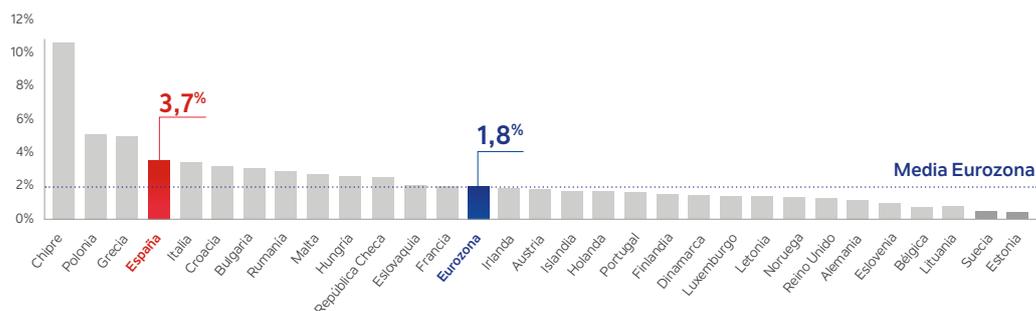
PMV (02-2023) Total (€/m²)



Tasa de paro 2022



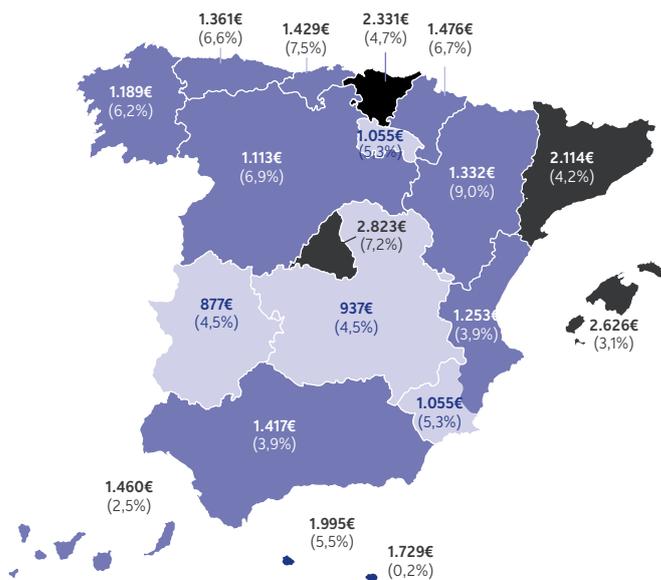
Ratio NPLs



Fuente: Datos macro, Eurostat, información de prensa y plataformas inmobiliarias

Mapas de calor

Precio medio de la compra de la vivienda por CC.AA, año 2022 (€/m²)

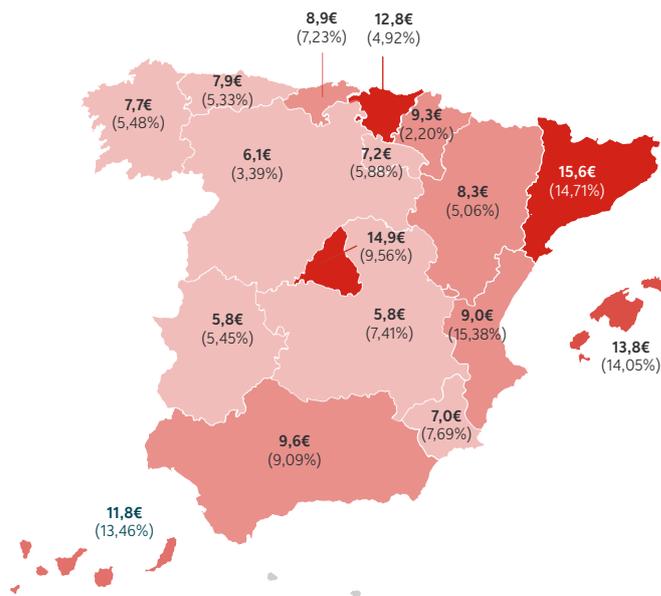


Precio medio compra vivienda, Diciembre 2022
(Variación en % respecto a 2021)
Promedio España: 1.223€/m² (2,8%)

Precios medios de compra €/m²

- > 2000 €
- 1.500 - 2.000 €
- 1.113 - 1.500 €
- 877 - 1.113 €

Precio del alquiler por CC.AA, año 2022 (€/m²)



Precio medio alquiler vivienda, Diciembre 2022
(Variación en % respecto a 2021)
Promedio España: 9,57€/m² (8,46%)

Precios medios de alquiler €/m²

- 13-15 €
- 11-13 €
- 8-11 €
- 5-8 €

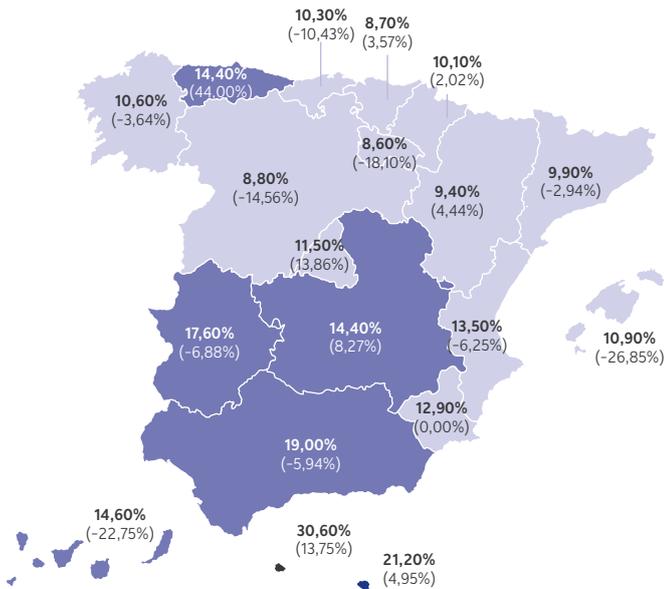
En cuanto al ranking de precios de vivienda por Comunidad Autónoma en 2022, Madrid continúa siendo la región con el precio más alto, alcanzando los 2.823€ por metro cuadrado, mientras que Extremadura registra el precio más bajo, con el precio medio de 877€ por metro cuadrado.

Si observamos los precios de las ciudades en 2022, San Sebastián encabeza la lista con un valor de 4.074€ por metro cuadrado, seguida de Barcelona (3.591€/m²) y Madrid (3.583€/m²). Por otro lado, las ciudades más económicas en este aspecto son Zamora (1.013€/m²), Soria (1.049€/m²) y Ciudad Real (1.066€/m²).

Respecto a los precios de alquiler, se observa un comportamiento bastante similar al de los precios de la vivienda. Cataluña, la Comunidad de Madrid, Baleares y el País Vasco presentan los precios más altos, superando ampliamente la media nacional de 9,6€ por metro cuadrado.

Fuentes: Ministerio de Fomento, INE (Instituto Nacional de Estadística), www.datosmacro.com, www.idealista.com y Tinsa (Tasaciones de Inmuebles).

Tasa de paro por CC.AA, año 2022



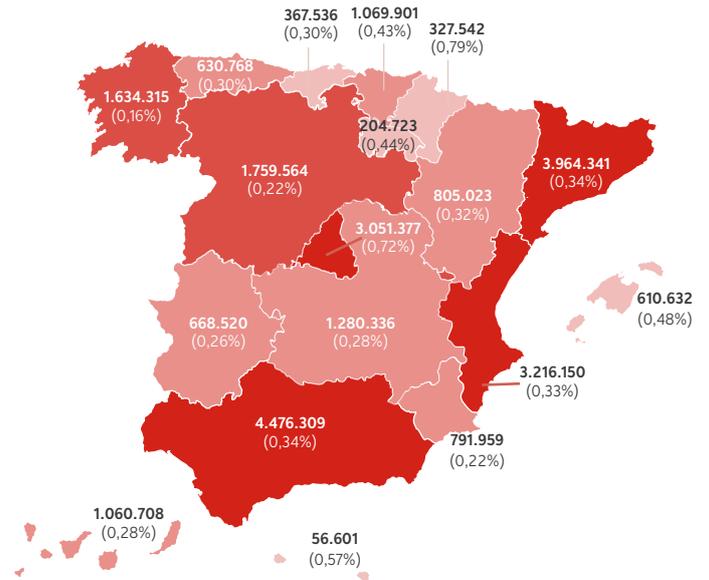
Tasa de paro Septiembre 2022
(Variación en % respecto a 2021)

Promedio España: 8,6€/m² (6,71%)

Tasa de paro

- >26% - 31%
- >20% - 26%
- >14% - 20%
- 8% - 14%

Stock de viviendas por CC.AA, año 2022



Stock viviendas Diciembre 2022
(Variación en % respecto a 2021)

Promedio España: 1.443.128 (0,36%)

Stock viviendas

- 3.001M - 5.000M
- 1.281M - 3.000M
- 63.08M - 1.280M
- 5.6M - 63.07M

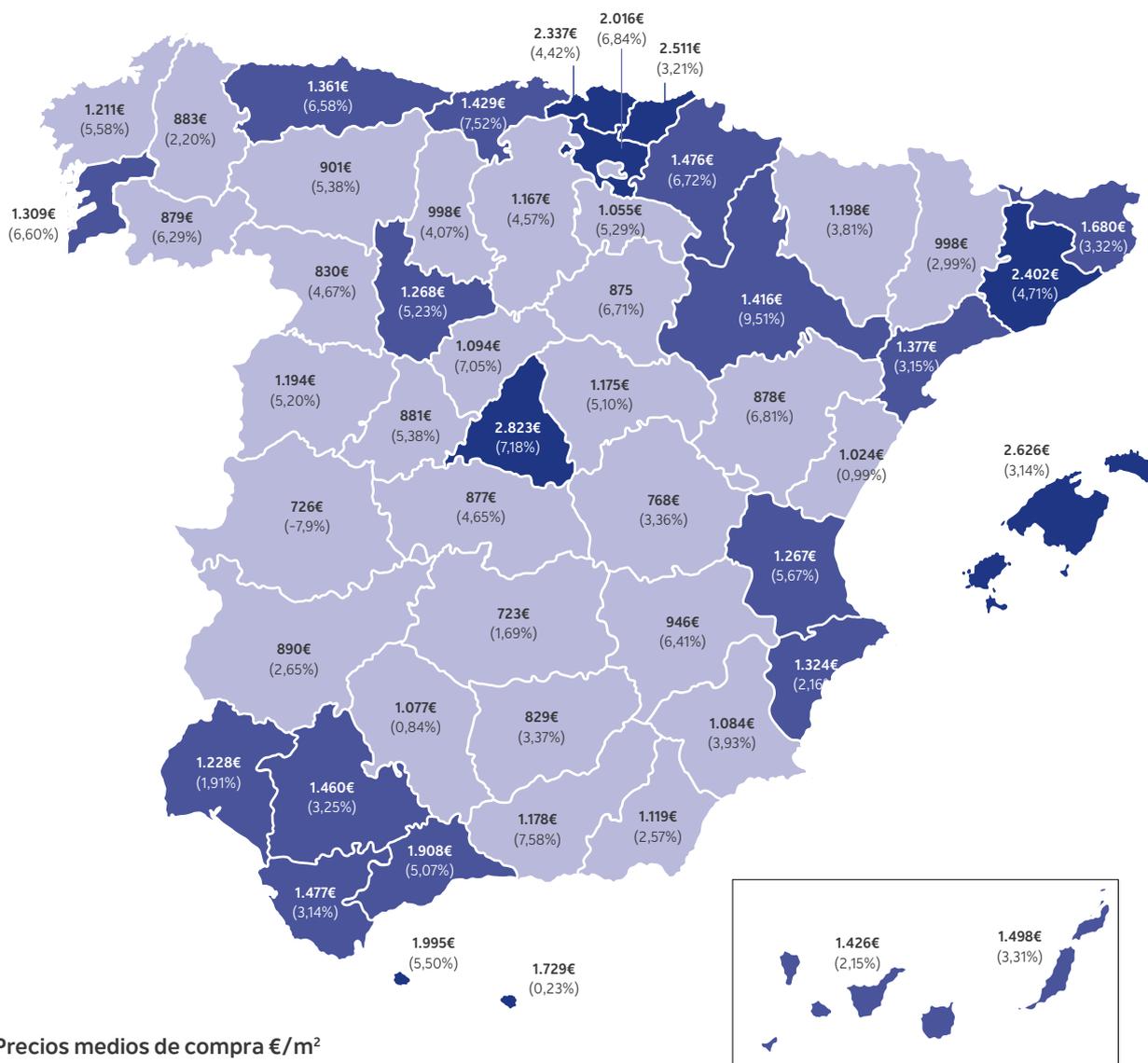
En base a estos datos, se evidencia que la inversión en vivienda para su puesta en producción continúa siendo rentable en España. Durante 2022, la vivienda obtuvo una rentabilidad promedio del 7,7%. En términos de rentabilidad por comunidad autónoma, destacan Cataluña, Canarias y Castilla-La Mancha como las que ofrecen mayores rendimientos, mientras que Islas Baleares, País Vasco y Melilla presentan menor rentabilidad.

Es importante tener en cuenta que el comportamiento de las inversiones inmobiliarias puede ser heterogéneo, incluso dentro de una misma zona. Los precios de la vivienda y los alquileres pueden experimentar distintas variaciones en una misma área. Por ejemplo, en Madrid, las zonas más rentables son Villaverde (7,9%), Usera (7,4%) y Puente de Vallecas (6,6%), mientras que Salamanca (3,5%), Chamartín (3,7%) y Chamberí (3,9%) ofrecen menor rentabilidad.

Fuentes: Ministerio de Fomento, INE (Instituto Nacional de Estadística), www.datosmacro.com, www.idealista.com y Tinsa (Tasaciones de Inmuebles).

Zoom indicador precio medio de la vivienda por CC.AA/Provincia

Precio medio de compra de la vivienda, Septiembre 2022.
(Variación % con respecto a Diciembre 2021).

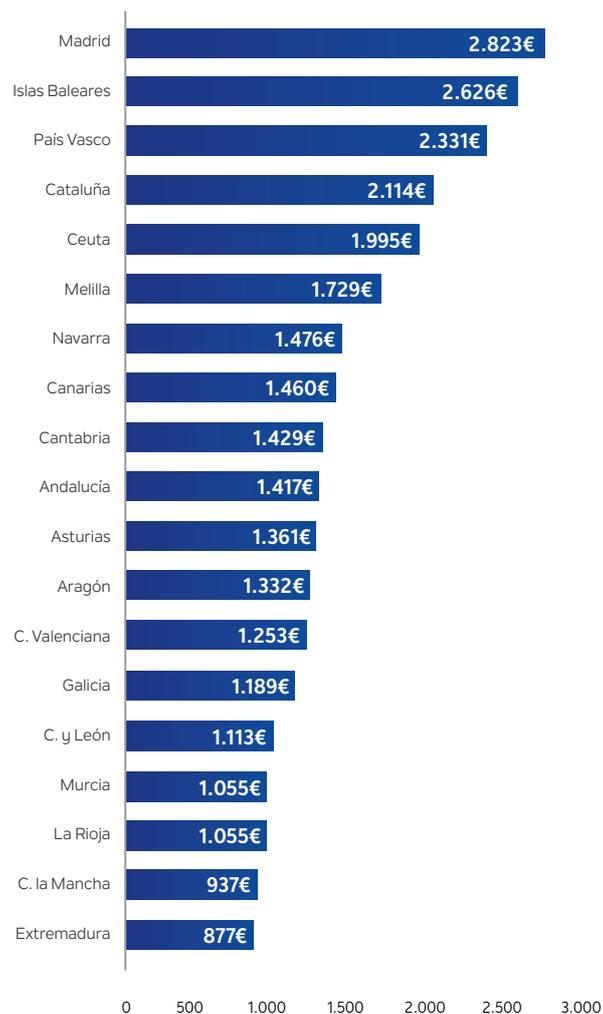


Precios medios de compra €/m²

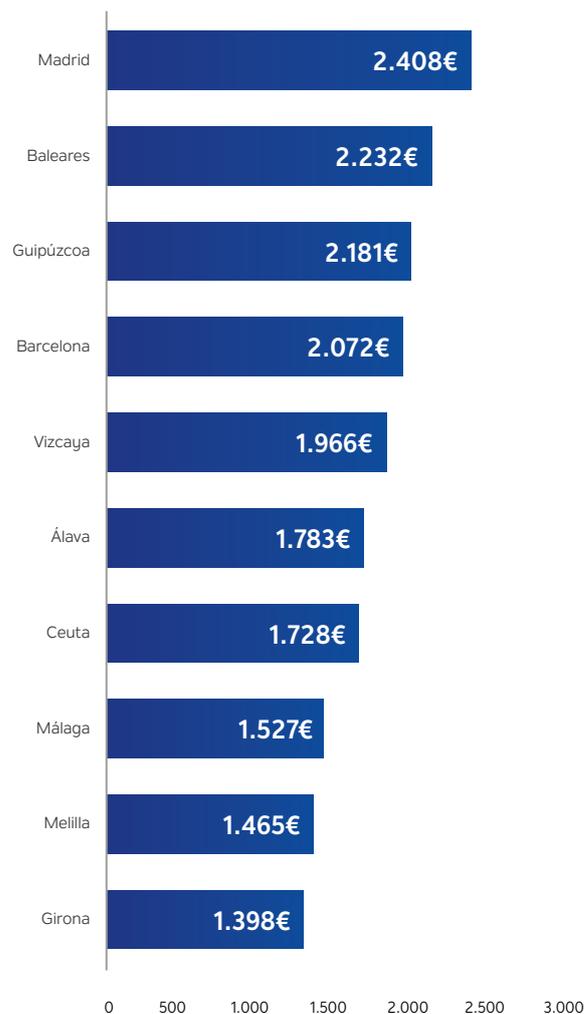
- 1.729€ - 2.823€
- 1.229€ - 1.728€
- 723€ - 1.228€

Fuente: Tinsa – Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias.

Ranking del Precio Medio de Compra por CC.AA, 4T 2022



Ranking del Precio Medio de Compra por Provincia, 4T 2022



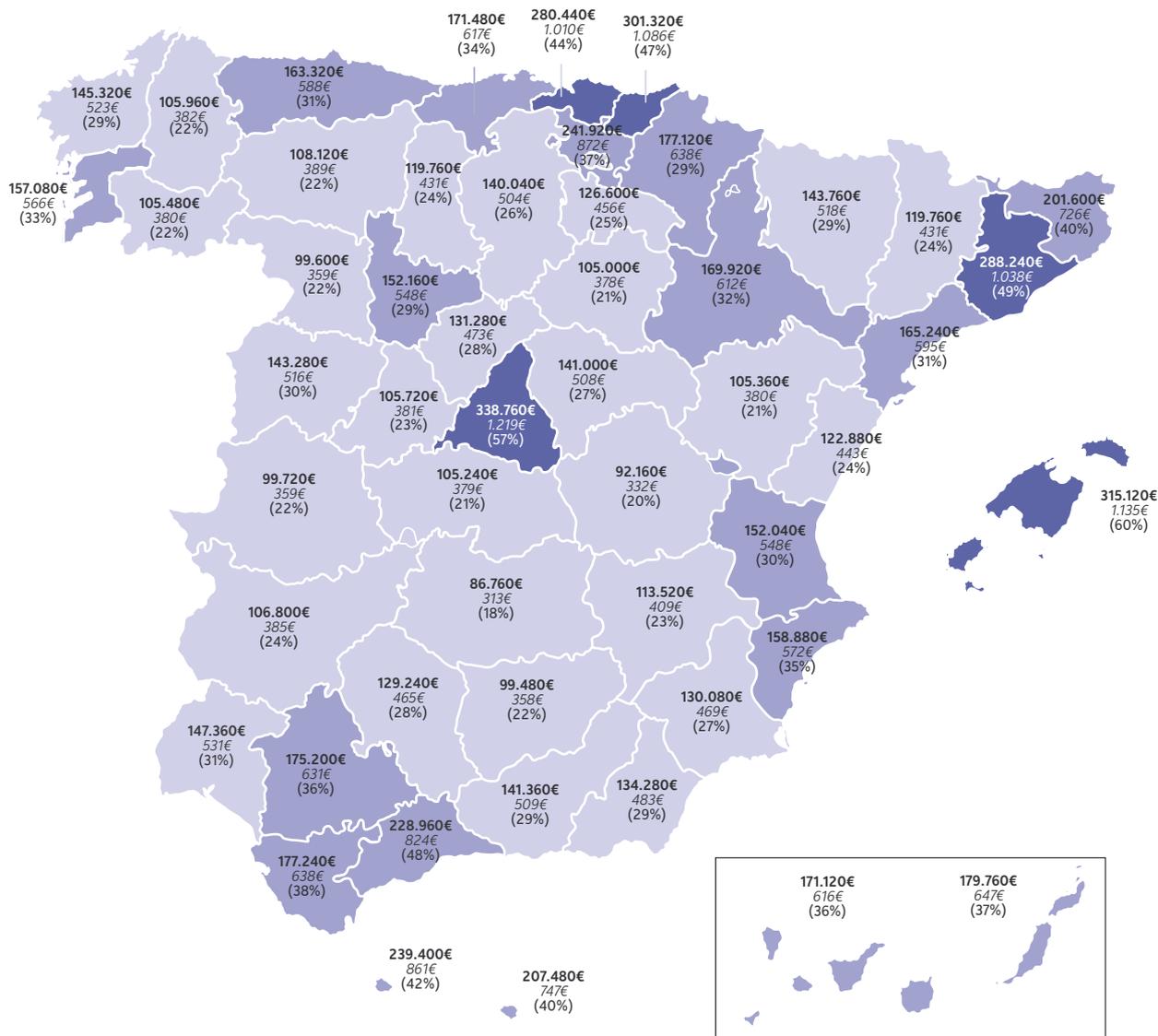
Tras la crisis de 2008, el sector inmobiliario empezó un periodo de crecimiento que, tras el ligero descenso en época de COVID-19, ha vuelto a experimentar una subida generalizada. Esto supone un aumento en la oferta del alquiler, la construcción industrializada y nuevas tendencias inmobiliarias como el *coliving* y el auge de los alquileres turísticos, este último con gran concentración en las grandes capitales españolas.

El precio medio de la vivienda nueva en España aumentó un 8,5% en las capitales de provincia a cierre de 2022. El crecimiento registrado a finales de año está por encima del registrado al cierre de 2021 que fue del 3,7%. El precio medio de compra de un piso en Madrid capital continúa siendo de los más elevados situándose en 3.020 €/m².

Fuente: Tinsa – Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias.

Indicadores Financieros respecto a la vivienda en España

Valor medio de la hipoteca concedida
Mensualidad media
 (% del Salario destinado la hipoteca)



Variación del precio de la vivienda

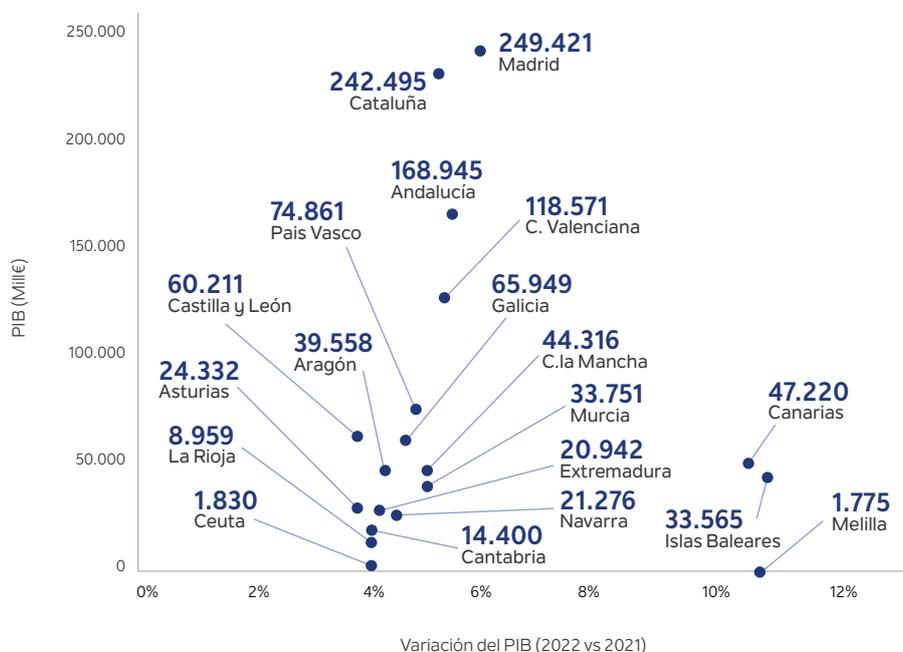
- > 250.000€
- 151.000€ a 250.000€
- 90.000€ a 150.000€

Fuente: Tinsa – Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias



Indicadores con mayor dispersión 1/2

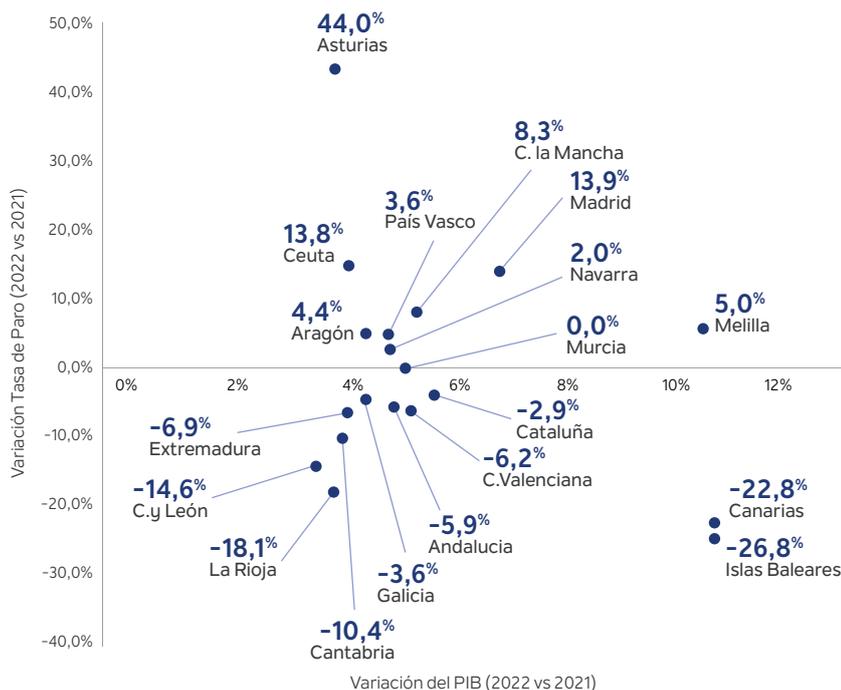
PIB por CC.AA (2022)



Analizando los datos de PIB y su variación del mismo a lo largo del pasado año, vemos que las Comunidades Autónomas que mayor aumento porcentual del PIB presentan se corresponden con las Islas Baleares y Canarias (10,7%). En cuanto a aquellas con un mayor PIB, es decir, Madrid, Cataluña y Andalucía, han presentado un aumento del PIB similar, que se sitúa en torno al 4% - 6%.

En relación a los datos de paro, vemos una recuperación en aquellas Comunidades Autónomas en las que el turismo es uno de los principales creadores de empleo. Estos han presentado mayores variaciones en tasas de desempleo ya que, debido a las medidas adoptadas consecuencia del COVID-19, este sector se vio fuertemente castigado. Excluyendo a este sector, que tiene un impacto directo y es muy estacional, podemos observar cómo los efectos del COVID-19 se han reducido, aunque aún hay registros de variación en dobles dígitos en Ceuta (+13,8%), Madrid (+13,9%) y Asturias (+44%).

Tasa de Paro por CC.AA (2022)



En cuanto a la variación de los precios del precio de compraventa y alquiler, comparado con la variación del PIB, vemos un comportamiento totalmente diferente entre ambos mercados, viendo en el caso de precio de venta subidas generalizadas en todas las Comunidades Autónomas. Mientras, en el caso del alquiler, los precios se mantienen estables o aumentan, subidas más pronunciadas en aquellas Comunidades Autónomas más castigadas por el alquiler vacacional.

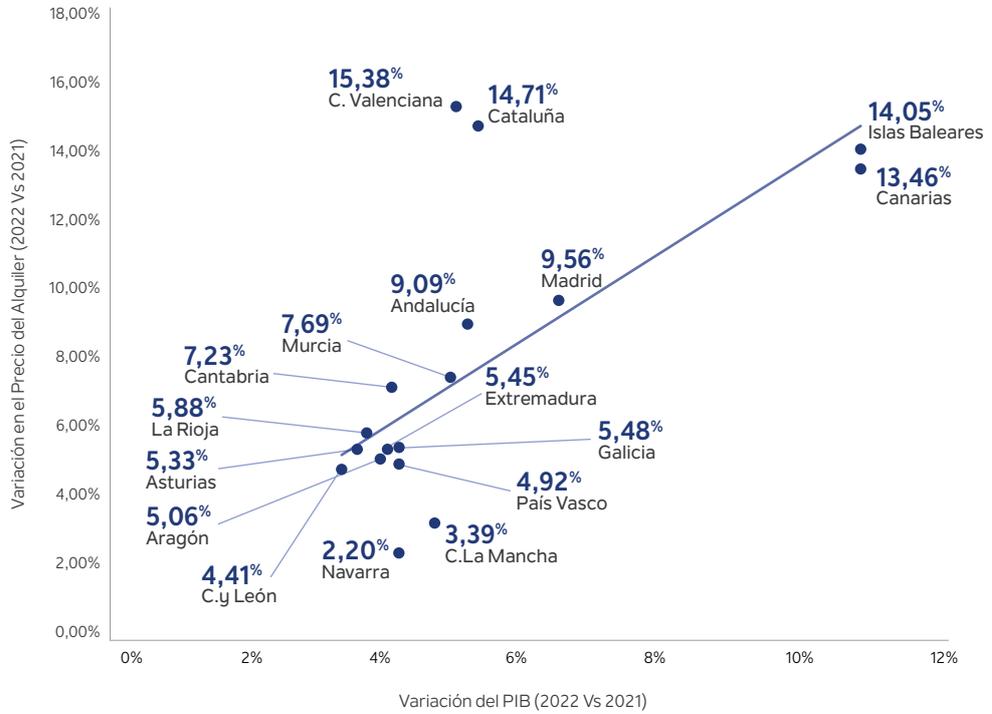
Fuente: Tinsa – Tasaciones de Inmuebles e idealista.

Indicadores con mayor dispersión 2/2

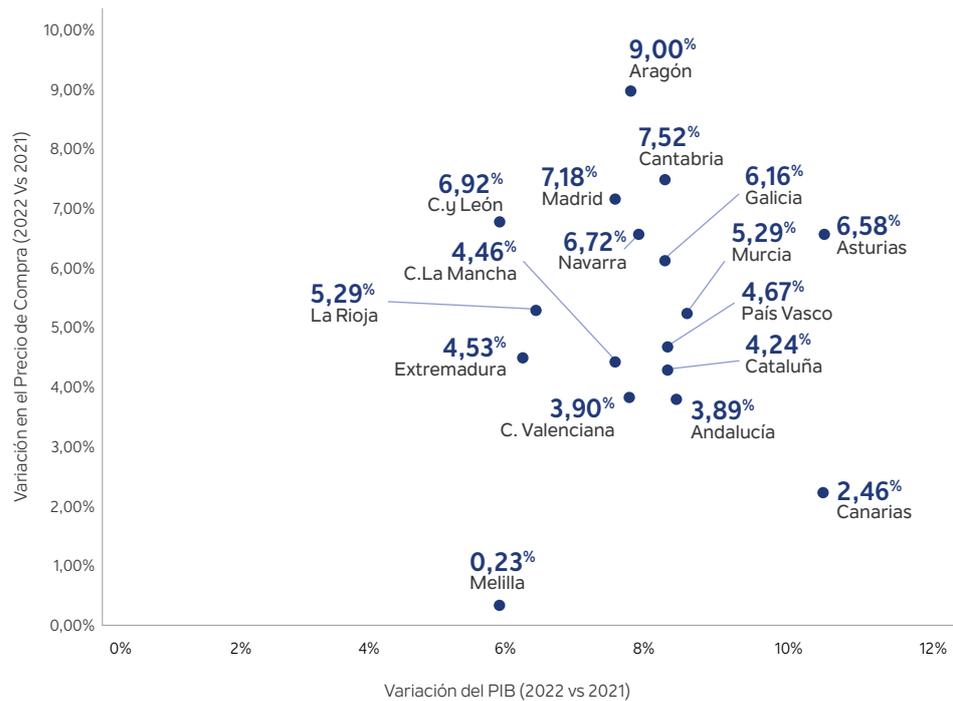
Respecto al precio del alquiler, pese a la tendencia bajista que se predecía para 2022, debido al incremento de la demanda y a la baja oferta de viviendas en alquiler, se ha producido un importante incremento en los precios, siendo este crecimiento de un 8,5% de media anual en España. No obstante, en consecuencia de la huida de las grandes urbes tras la pandemia, han sido ciudades más pequeñas como Gerona, Málaga y Alicante las que más han visto aumentado el precio del alquiler respecto a 2021.

En cuanto a la variación de los precios sobre la compraventa y el alquiler, comparado con la variación del PIB, vemos un comportamiento totalmente diferente entre ambos mercados, viendo en el caso de precio de venta subidas generalizadas en todas las Comunidades Autónomas. Mientras, en el caso del alquiler, los precios se mantienen estables o aumentan, con subidas más pronunciadas en aquellas Comunidades Autónomas más castigadas por el alquiler vacacional.

Precio medio del alquiler por CC.AA (2022)



Precio medio de compra de la vivienda por CC.AA (2022)



Fuente: Tinsa – Tasaciones de Inmuebles e idealista.



Düsseldorf

3

Tenedores de Activos

Siguiendo la tendencia histórica de los últimos diez años, las principales entidades financieras en España continúan disminuyendo los riesgos asociados a sus carteras de préstamos, particularmente los NPLs, a través de fondos institucionales para poder realizar grandes desinversiones en un periodo corto de tiempo.

Entidades financieras

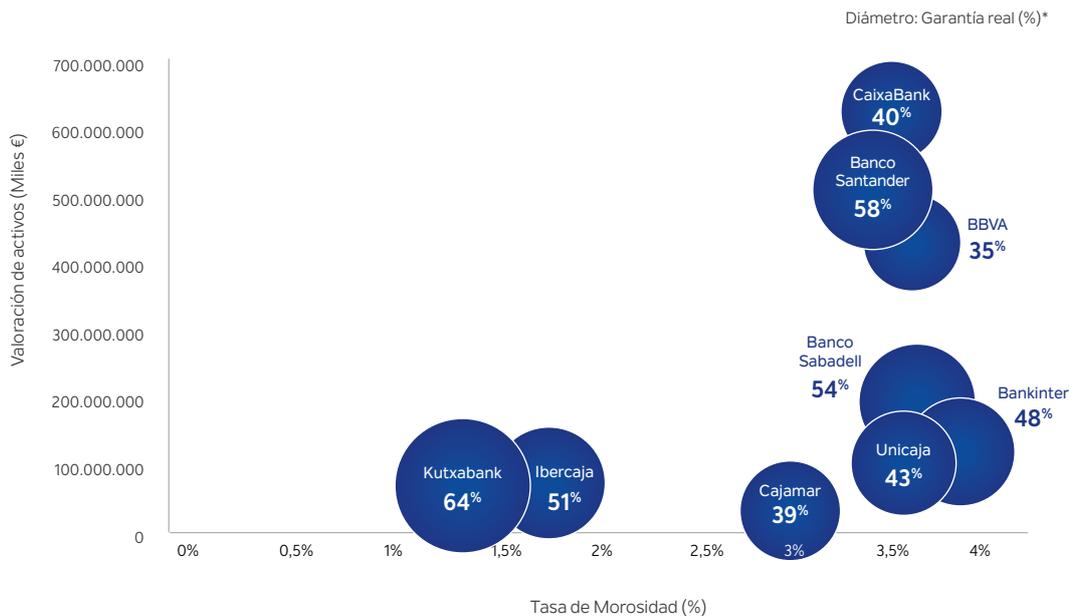
Los esfuerzos de desinversión han llevado a una reducción del ratio de préstamos morosos en España al 3,5% a finales de 2022, según los datos del Banco Central Europeo (BCE). Esto demuestra que los bancos españoles son resistentes ante la desaceleración del crecimiento económico y el aumento de la inflación. Es importante destacar que éste es el porcentaje más bajo desde marzo de 2009.

Durante el último año, los bancos españoles han realizado grandes esfuerzos para sanear sus balances, en respuesta a varios factores de incertidumbre que ocurrieron en 2022, como el aumento de la inflación, la crisis energética, los problemas de suministro y el conflicto en Ucrania. Estos factores han creado un ambiente propicio para un empeoramiento de la situación económica en general. Además, en el horizonte se vislumbra una posible reducción en la calidad crediticia y un aumento en los pagos relacionados con los préstamos del programa ICO post-COVID-19.

En España, los años de mayor actividad en ventas de carteras fueron 2017 y 2018, con un volumen total de alrededor de 51 mil millones de euros y 52 mil millones de euros, respectivamente. Dentro de estas operaciones, cabe destacar el Project Quasar, realizado por Blackstone y Banco Santander en 2017, que alcanzó un volumen de 30 mil millones de euros. A nivel europeo, el año con mayor actividad en este aspecto fue 2018, con ventas que superaron los 200 mil millones de euros. En cuanto a las entidades financieras españolas, Santander encabezó el ranking con más de 43 mil millones de euros, seguido por CaixaBank con 28 mil millones de euros (excluyendo Bankia, que fue de 11 mil millones de euros) y Sabadell con 26 mil millones de euros.

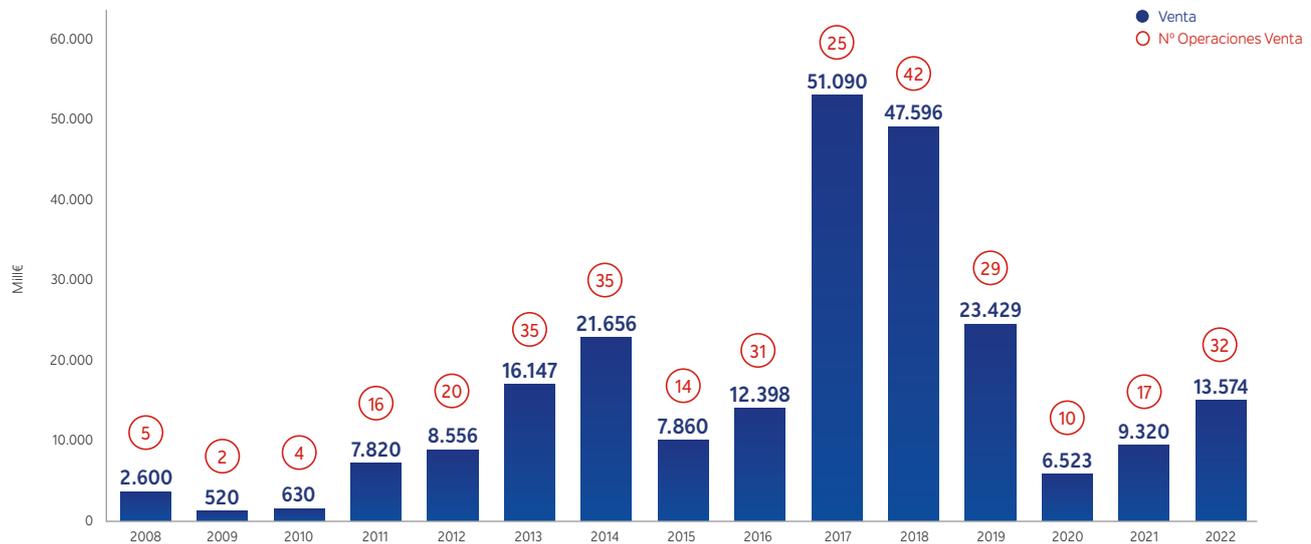
En cuanto a las características de los préstamos que conforman estas carteras, durante 2022 las entidades financieras han optado por deshacerse de los préstamos impagados de manera más ágil, presentando un historial de impago más reciente en comparación con años anteriores.

Posicionamiento de las principales entidades financieras (2022)



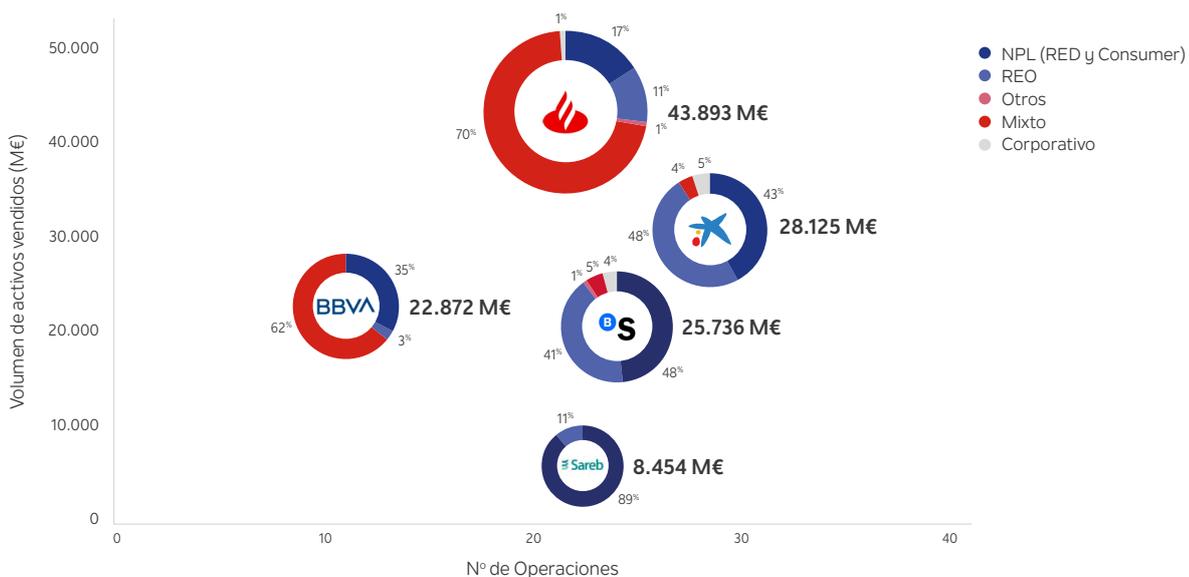
*Garantía real calculada a nivel global. Impacto más importante en bancos con negocio internacional (Santander, BBVA...). Fuente: informes de cuentas anuales 2022 y fuentes públicas.

Evolución venta de carteras de entidades financieras en España (Mill€)



Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes: Deloitte Deleveraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs -FY20. EBA: EBA REPORT ON NPLs.

Evolución de venta de carteras en las principales entidades financieras por tipo de activo 2015 - 2022

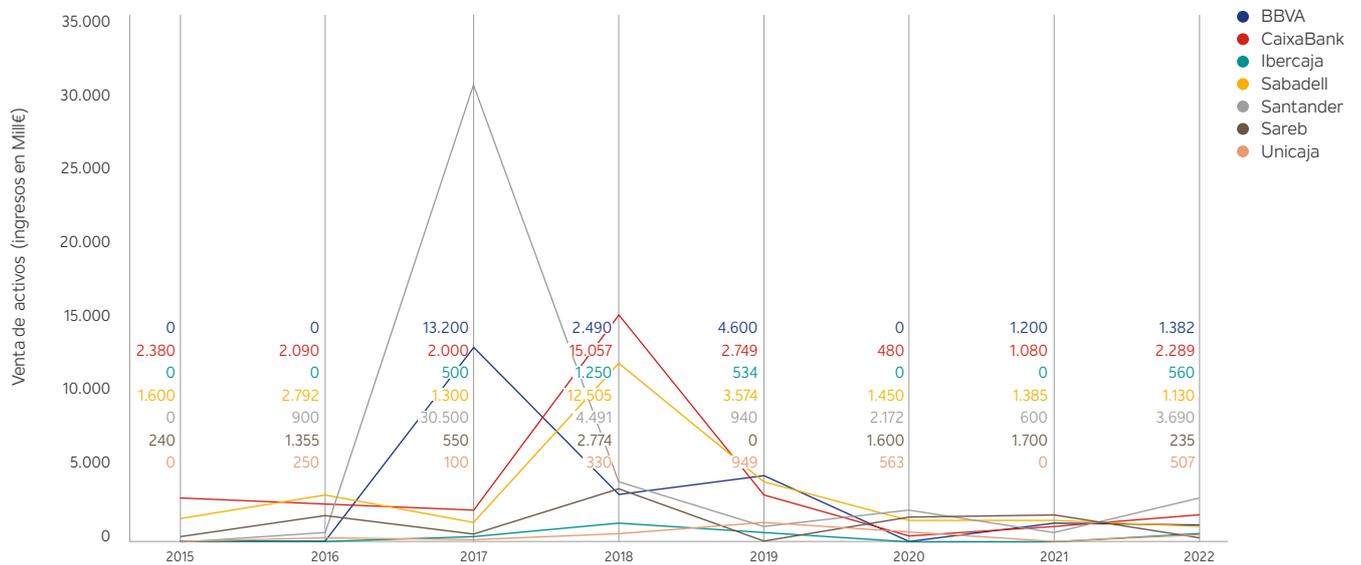


Datos a cierre de 2022.

Fuente: Elaboración propia, informes anuales y de resultados de las entidades financieras, informe Deloitte Deleveraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 y fuentes públicas.

Entidades financieras

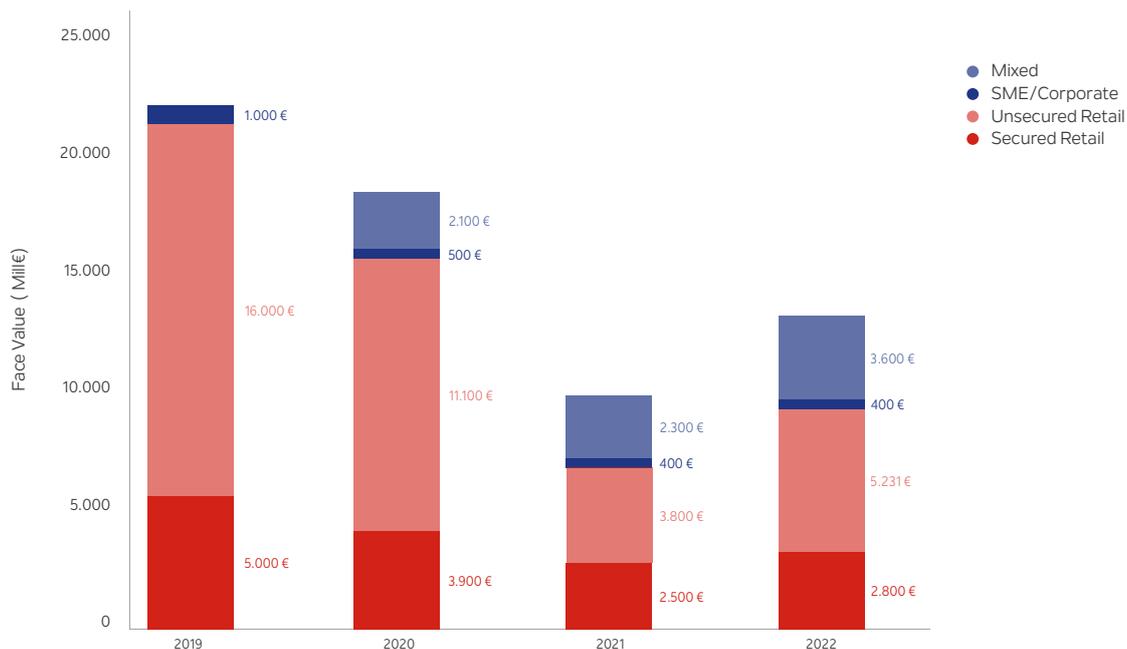
Evolución de venta de carteras en las principales entidades financieras (M€)



* Q2 2022 – Informe EBA

Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes: Deloitte Deleveraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY20-21. Latam & Iberia - NPLs Task Force 2022 – Garrigues. European Bank Authority.

Evolución operaciones de deuda en España por tipología de deuda (sin REOs)



Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de informe: European non-core assets market update Q4 2022 (Pwc).

Desinversión de la banca entre los años 2015 al 2022

El presente gráfico muestra los movimientos de desinversión de activos por parte de la banca durante el periodo 2015 - 2022, alcanzando un importe total de de 172.630 M€. De acuerdo a la European Banking Authority, a junio 2022, se estima un stock de 78.900 M€.

Ranking de vendedores de activos

Importe activos stock (Mill€)	Importe activos vendidos (Mill€)	Vendedor
12.379	43.893	Santander
8.429	28.125	CaixaBank
4.584	25.736	Sabadell
7.080	22.872	BBVA
6.213	10.730	Bankia
32.011	8.454	Sareb
1.135	2.844	iberCaja
1.157	2.699	Unicaja
789	2.580	Liberbank
785	2.391	ABANCA
1.625	2.188	cajamar
1.052	1.402	kutxabank
ND	1.220	Popular
1.669	1.045	bankinter.
ND	751	EVO
ND	600	FMS Bank
ND	530	Deutsche Bank
ND	446	EspañaDueño
ND	422	BMN
ND	180	CAJA RURAL DEL SUR
ND	143	oney
ND	77	ING
ND	13.302	OTROS

Ranking de compradores de activos

Principales Compradores		Comprador	Importe activos comprados (Mill€)
68% 30.000 M€	Blackstone	Blackstone	32.440
6% 2.792 M€	AXACTOR	cerberus	28.263
6% 2.760 M€	cerberus	LONE STAR	17.070
20% 8341 M€	OTROS	AXACTOR	9.013
46% 12.800 M€	LONE STAR	OAKTREE	5.882
9% 2.483 M€	DE Shaw & Co	intrum	5.048
6% 1.647 M€	Goldman Sachs	CPP INVESTMENT BOARD	4.162
39% 11.195 M€	OTROS	BainCapital	3.901
38% 9.652 M€	cerberus	PROCOBRO	3.300
12% 3.132 M€	OAKTREE	DE Shaw & Co	2.683
9% 2.295 M€	Deutsche Bank	Deutsche Bank	2.310
41% 10.657 M€	OTROS	Goldman Sachs	2.200
55% 12.600 M€	cerberus	eOs	1.883
11% 2.500 M€	intrum	KKR	1.550
11% 2.490 M€	CPP INVESTMENT BOARD	APOLLO	1.263
21% 5.282 M€	OTROS	CABOT	1.180
29% 3.070 M€	LONE STAR	WATERFALL	1.050
11% 1.200 M€	OAKTREE	MARATHON ASSET MANAGEMENT	1.034
10% 1.050 M€	Deutsche Bank	LINDORFF	1.027
50% 5.410 M€	OTROS	TILDENPARK	1.000
39% 3.300 M€	PROCOBRO	Aiqon	800
28% 2.335 M€	AXACTOR	ELLIOTT	751
7% 560 M€	Deutsche Bank	Sankaty ADVISORS	550
26% 2.239 M€	OTROS	CARVAL	534
55% 1.250 M€	intrum	FARALLON	530
23% 534 M€	MARATHON ASSET MANAGEMENT	GoldenTree ASSET MANAGEMENT LP	530
22% 500 M€	BainCapital	Neinor	100
25% 560 M€	OTROS	AnaCap	100
37% 993 M€	cerberus	OTROS	41.791
21% 557 M€	AXACTOR		
18% 477 M€	CASTLELAKE		
24% 672 M€	OTROS		
70% 1.600 M€	Confidencial		
23% 500 M€	BainCapital		
7% 180 M€	GoldenTree		
58% 1.383 M€	eOs		
13% 300 M€	KKR		
11% 258 M€	CARVAL		
18% 450 M€	OTROS		
23% 500 M€	BainCapital		
23% 500 M€	cerberus		
14% 310 M€	Santander		
40% 1.758 M€	OTROS		
50% 700 M€	BainCapital		
26% 358 M€	cerberus		
17% 240 M€	eOs		
7% 104 M€	OTROS		
66% 800 M€	Blackstone		
34% 420 M€	APOLLO		
46% 480 M€	ND		
43% 450 M€	AXACTOR		
11% 115 M€	Zolva		
100% 751 M€	ELLIOTT		
100% 600 M€	OAKTREE		
94% 500 M€	OAKTREE		
6% 30 M€	Santander		
100% 446 M€	AXACTOR		
38% 162 M€	AXACTOR		
38% 160 M€	Ellington		
24% 100 M€	APOLLO		
100% 180 M€	AXACTOR		
100% 143 M€	SAVIA		
100% 77 M€	AXACTOR		
100% 10.331 M€	OTROS		

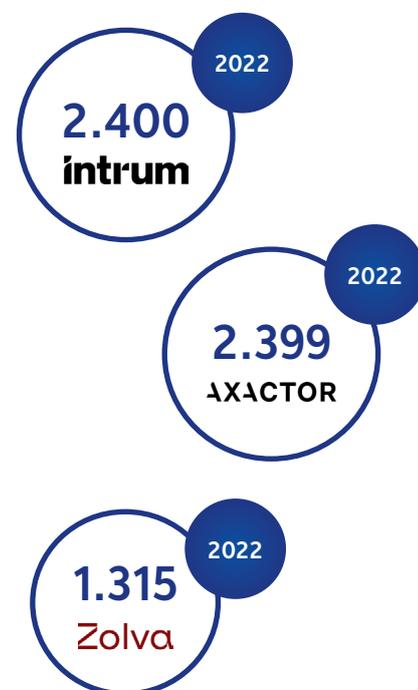
Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes:

Deloitte Deleveraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs - FY20 y 21.

Fondos de inversión

Grandes Operaciones de Carteras en España 2021-2022.

Comprador	Vendedor	Cartera	Tipo Activo	Año	Volumen (Mill €)
intrum	GESCOBRO	Segura II	NPL	2022	2.400
AXACTOR	Santander	Bombonera	NPL	2022	900
Zolva	Sabadell	Austro	NPL	2022	830
cerberus	CaixaBank	Yellowstone	NPL	2022	750
LCM PARTNERS	BBVA	Neira	NPL	2022	720
Morgan Stanley	Santander	Macondo	REO	2022	700
eOS	CaixaBank	Ordesa	NPL	2022	700
KRUK	BBVA	Neila	NPL	2022	662
AXACTOR	Santander	ND	NPL	2022	400
CABOT	Santander	Bombonera	NPL	2022	400
AXACTOR	CaixaBank	Ordesa	NPL	2022	400
AXACTOR	Santander	Celtic Park	NPL	2022	392
Zolva	cajamar	Ostende	NPL	2022	310
LCM PARTNERS	Santander	Celtic Park	REO	2022	308
AXACTOR	Unicaja	Vector	NPL	2022	307
Investment Managers	Santander	ND	NPL	2022	300
HoistFinance	Sabadell	Cora	REO	2022	300
GESCOBRO	iberCaja	Bubal	NPL	2022	300
FORTRESS	Santander	Nix	NPL	2022	290
ING	iberCaja	Confidencial	NPL	2022	260
Volumen total de las operaciones 2022*					13.574 Mill €



El 2022 alcanzó las previsiones que realizó la EBA (European Banking Authority): esperaban ventas de entre 10 y 14 bn€. Sus cifras estaban bien orientadas, pues durante este año se alcanzó un importe superior a los 13.500 millones de euros en operaciones de compra de carteras. Aunque también es destacable la cancelación del proyecto Gas de Sareb en noviembre del 2022, que hubiese sido una de sus mayor operaciones históricas, una cartera con 11.000 créditos con garantía, y hubiese ayudado a sobrepasar holgadamente la previsión realizada por la EBA.

Intrum, con la venta de la cartera Segura II, es el fondo que ha realizado la mayor operación de compraventa: 2.400 millones de euros. Un importe que catapultó al fondo en el podio de compradores.

Axactor es uno de los fondos que más ha diversificado su compra. Durante este año, el fondo ha comprado dos carteras a Santander (NPL y reperforming), Unicaja (NPL) y CaixaBank (REO), superando los 2.300 millones de euros. Zolva, por su parte, se hizo con una cartera de NPLs del Banco Sabadell valorada en 830 millones de euros, que gracias a dos operaciones más, se sitúa tercera en el ranking de compras por un total de 1.315 millones de euros.

Otro caso destacable, es el de Kruk, que con 6 compras de cartera es el fondo con más operaciones realizadas este 2022. Cabe mencionar también el volumen de inversión de EOS durante el ejercicio del 2022, comprando hasta 3 carteras diferentes provenientes de CaixaBank, Kutxabank y Caja Rural de Aragón.

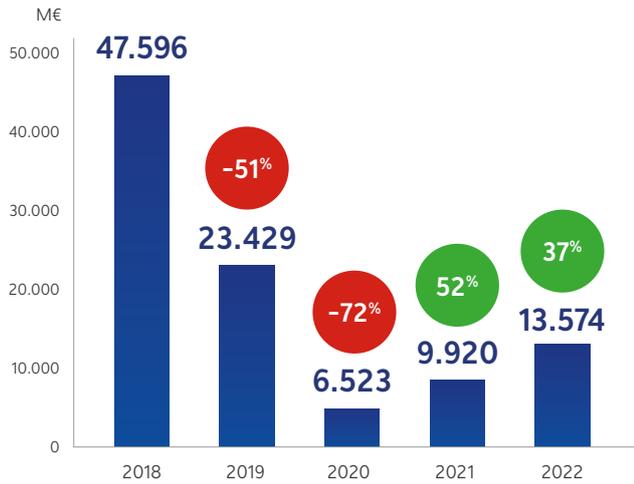
Por otro lado, se destacó la venta de Tree Inversiones Inmobiliarias por parte de Merlin Properties a BBVA. Esta sociedad era propietaria de oficinas del propio banco y otros activos singulares, lo que representó una de las mayores desinversiones de Merlin Properties, por casi 2.000 millones de euros. Además, el año pasado, la Socimi también vendió activos no estratégicos por valor de 111 millones de euros.

Como resultado de la inflación y las consiguientes subidas de tipos de interés ocurridas en 2022 y que continúan en el presente ejercicio, se espera un aumento en los impagos, lo que llevará a las entidades financieras a continuar dinamizando la venta de carteras de NPLs y a mantener sus balances saneados.

Fondos de inversión

Compra de carteras en España

Evolución venta de carteras en España (M€)

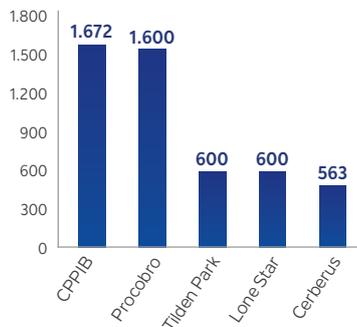


En los últimos años, se ha observado una disminución en el volumen de transacciones en comparación con los momentos destacados de 2017 y 2018. Es importante señalar que el año 2020 experimentó una fuerte caída en comparación con 2019, debido a la paralización de operaciones ocasionada por la pandemia del COVID-19.

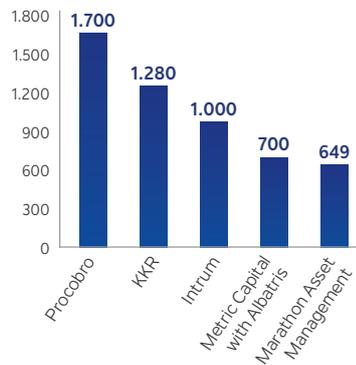
En cuanto a los principales compradores, ha habido un cambio en los actores que tienen presencia en nuestro mercado en comparación con años anteriores. Entre los fondos que han realizado la mayor cantidad de operaciones en el último año Intrum, Axactor, Zolva, Kruk y EOS, sumando operaciones por 8.5bn€.

Ranking por adquisiciones de carteras en España (M€)

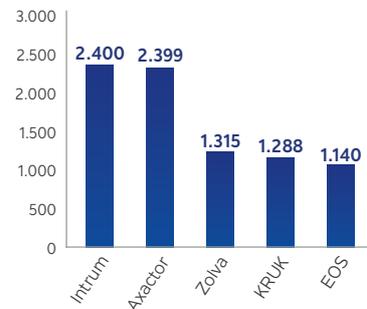
España top buyers (M€) - 2020



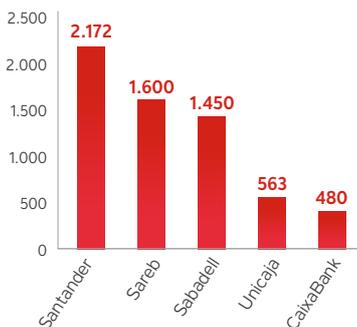
España top buyers (M€) - 2021



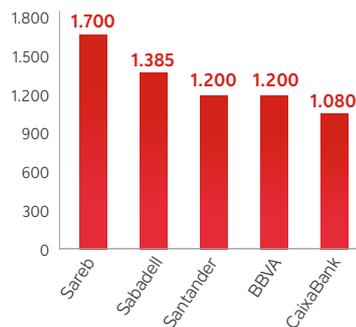
España top buyers (M€) - 2022



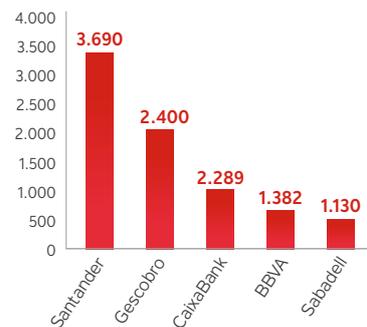
España top sellers (M€) - 2020



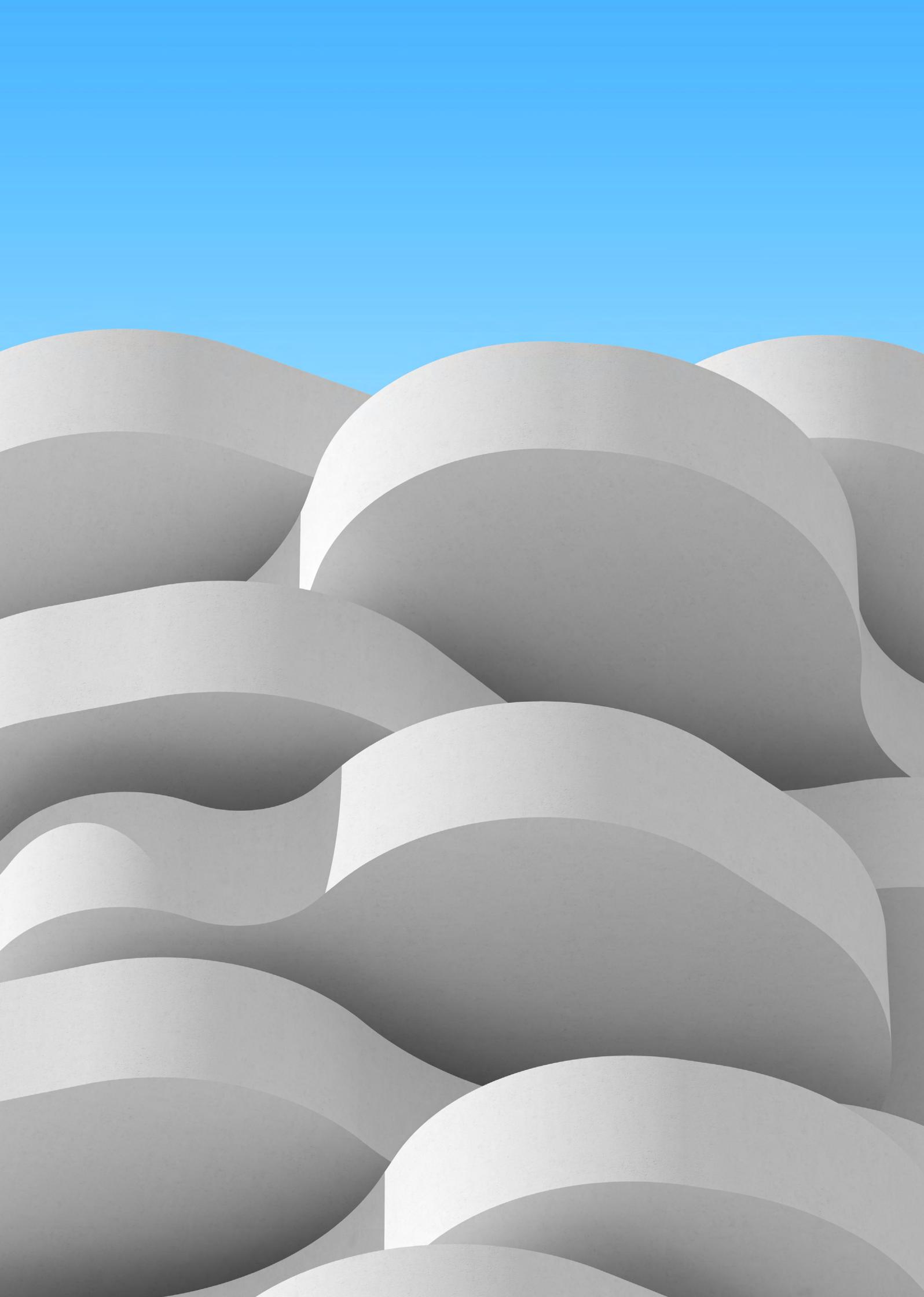
España top sellers (M€) - 2021



España top sellers (M€) - 2022



Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes: Deloitte Deleveraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs - FY20 y 21.



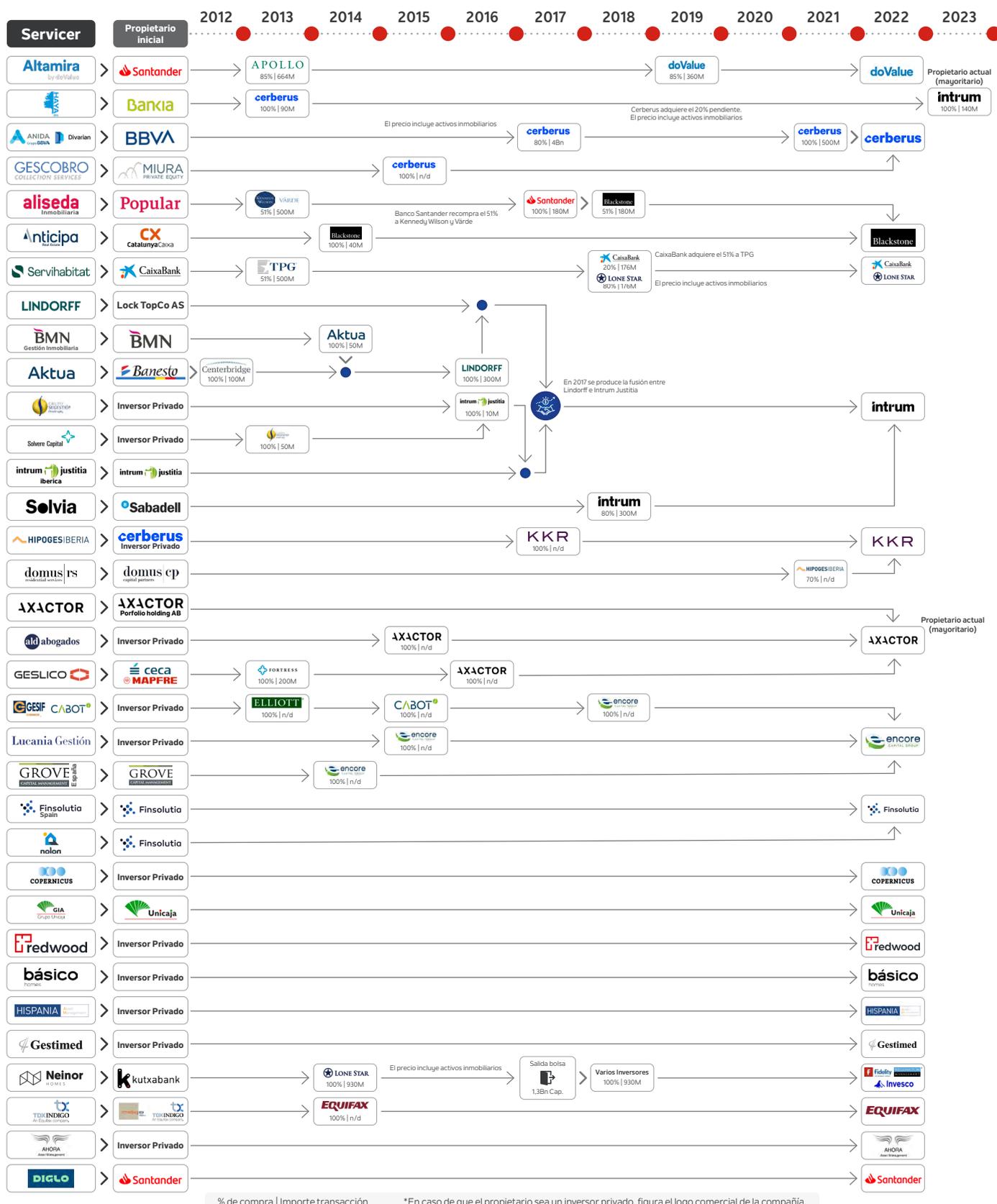
4

Servicers

El 2022 ha sido un año clave en la evolución del mercado del servicing en España marcado por la adjudicación de SMO y el cambio de estrategia de tenedores unificando capas de control y contratando directamente a proveedores especializados, donde la eficiencia y la propuesta de valor se convierten en palancas clave para la obtención de contratos.

Introducción al Mercado-Concentración

Servicers



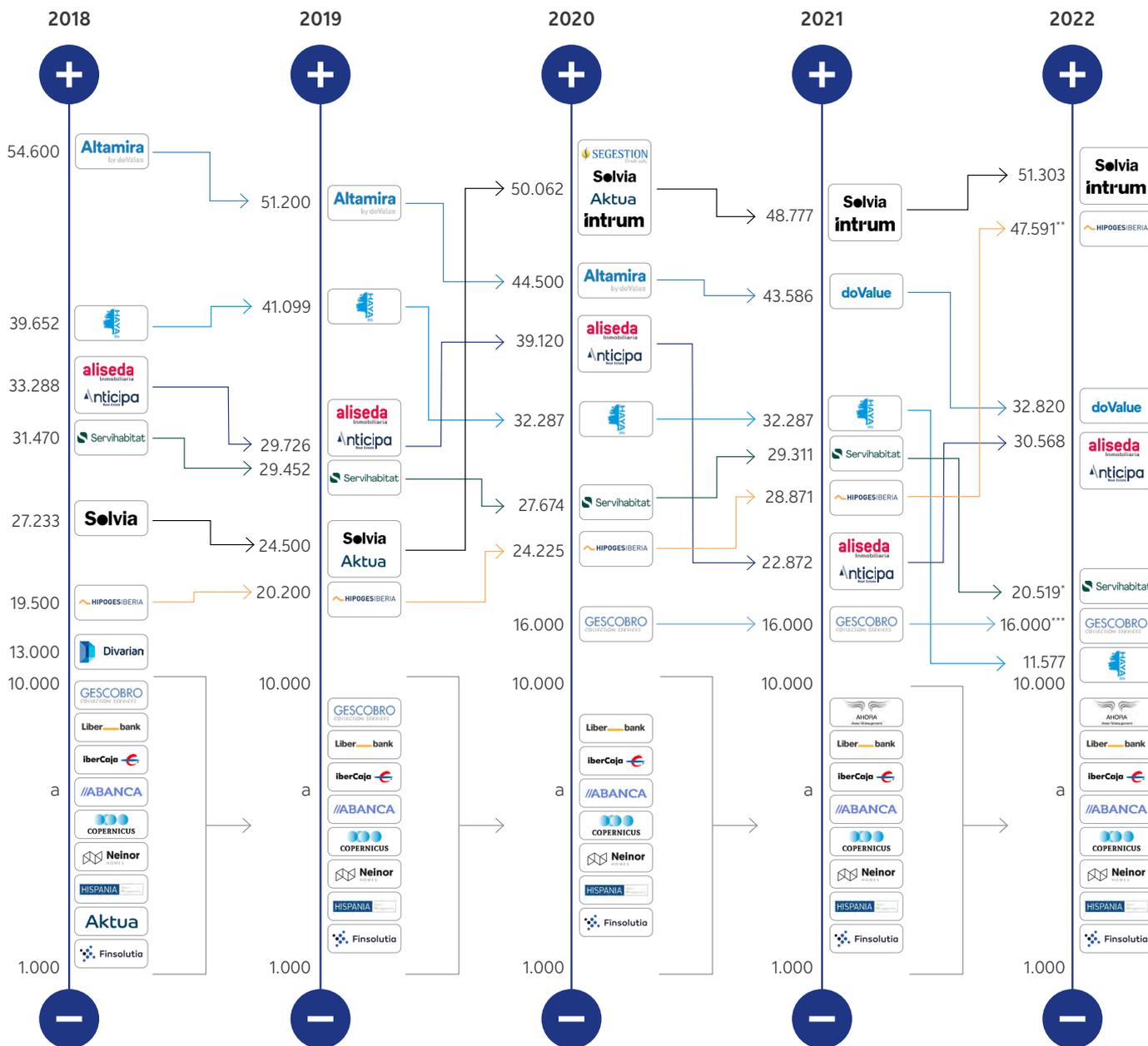
* En caso de que el propietario sea un inversor privado, figura el logo comercial de la compañía.

% de compra | Importe transacción

* En caso de que el propietario sea un inversor privado, figura el logo comercial de la compañía.

Introducción al Mercado - Evolución AUMs

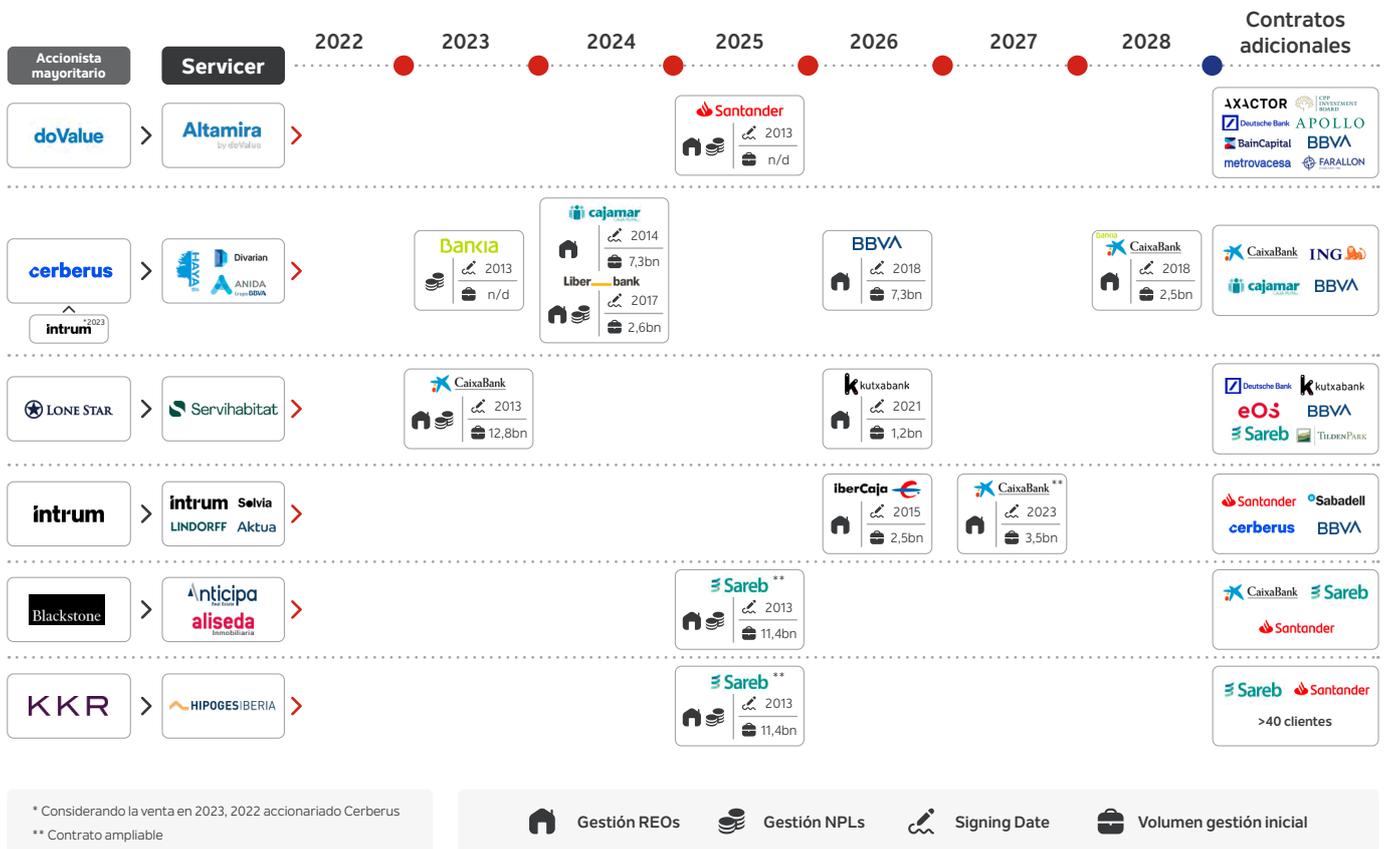
Activos bajo gestión (Mill€)



2022 ha producido un cambio sustancial en el ranking de los principales servicers, donde Intrum continúa liderando el ranking pese a perder el contrato SMO de SAREB y situando a doValue, Anticipa-Aliseda e Hipoges en valores similares (contando solo el negocio en España). No obstante, cabe destacar que con los hitos alcanzados por Intrum en 2023 con el anuncio del acuerdo de la compra de HRE a Cerberus y la adjudicación del proyecto BEAT de Caixabank, superaría los 65.000 millones de euros bajo gestión, destacando aun más su posición de liderazgo, a la espera de lo que ocurra durante el segundo semestre de 2023.

* No incluye unsecured
 ** Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208
 *** Datos 2020 (web)

Introducción al Mercado - Finalización de contratos de gestión



2022 sigue arrojando un amplio abanico de servicers. Sin embargo, son solo 6 los players que aglutinan el 80% del negocio. Hasta 9 contratos de servicing finalizarán en los próximos cinco años, un hecho muy significativo para la estrategia que llevará a cabo cada Servicer durante los próximos periodos.

En 2022 finalizó el acuerdo de gestión de los activos de Sareb, gestionado por doValue (anterior Altamira), Haya Real Estate, Servihabitat e Intrum/Solvía.

Como principales acontecimientos, tenemos la adjudicación del contrato SMO de Sareb a Hipoges y Anticipa-Aliseda, siendo Axis Corporate asesor en esta operación. Estos servicers, pertenecientes a KKR y Blackstone respectivamente, pasarán a gestionar activos destinados a la venta por un valor de unos 25.300 millones de euros.

Tras la refinanciación de la deuda de Haya durante el 2022 y tras emitir hasta 368 mill.€ de deuda en bonos finalmente ha sido vendida por 140 mill.€ a Intrum. Esta noticia es una muestra más de la tendencia en el sector del servicing, que tiende a una reducción de los participantes, resultado del cambio de modelo y una reducción del margen de negocio, que exige aumentar el volumen de activos bajo gestión.

En el gráfico se incluye el resultado de la adjudicación del contrato BEAT lanzado por Building Center a Intrum en lo que respecta a servicios técnicos y comerciales de la cartera origen CaixaBank, cuyo anterior gestor era Servihabitat, y a Haya en lo que respecta a servicios técnicos de la cartera origen Bankia. Este concurso, en el que Axis Corporate ha ejercido también como asesor de Building Center, se completaría con la adjudicación a Azzam, gestora patrimonial de Azora, de la cartera de inmuebles en rentabilidad de CaixaBank.



Cuota de mercado

Servicers	Propietarios	Cuota de mercado (%)	Total AuM (Mill. €)	NPLs (Mill. €)	Activos REOS (Mill. €)	REOs/AuM Total (%)	Resultados EBITDA (Mill. €)	SLAs Acordados	
		15,60%	32.820	14.434	18.387	56%	17,7	 	
 		14,53%	30.568	12.829	16.669	55%	12,7		
	 	5,50%	11.577	1.538	10.038	87%	51	 	
	 	9,75%	20.519*	3.211	17.308	84%	25,06	 	
		22,62%	47.591**	40.242	7.349	15%	16,8		
		24,39%	51.303	43.998	7.305	14%	93,6	 	
		7,61%	16.000***	16.000	N/D	100%	N/D		
			Total AUM (Mill. €) 210.379****						

* No incluye unsecured

** Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208

*** Datos 2020 (web)

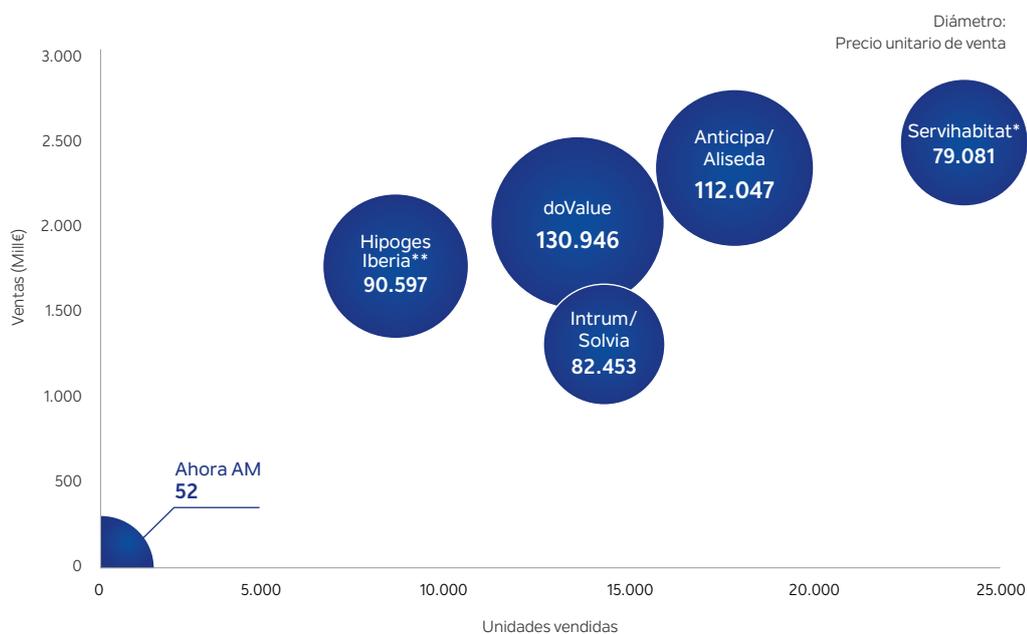
**** Sumatorio de los activos bajo gestión teniendo en cuenta os 7 principales servicers por volumen.

En los últimos años, el mercado del servicing inmobiliario ha experimentado un proceso de evolución hasta alcanzar una etapa de madurez. La crisis económica y los cambios estratégicos llevados a cabo por las entidades financieras han generado operaciones corporativas en el ámbito de los servicers inmobiliarios, pasando de ser propiedad de los bancos a ser adquiridos por fondos de inversión, siendo en muchos casos los mismos actores que invertían en las carteras *distressed* de los bancos.

Además de la llegada de estos fondos de inversión, han surgido también servicers independientes, cuya propiedad no está vinculada a un fondo con su propia cartera, sino que se dedican exclusivamente a la gestión de carteras de terceros. Esta situación ha sido consecuencia del importante aumento en el tamaño de las carteras gestionadas, así como de los altos fees de gestión estipulados en los primeros contratos, lo cual ha resultado en rendimientos elevados, como se ha observado en ediciones anteriores. Esto ha llevado a una primera fase de consolidación en el sector de los servicers.

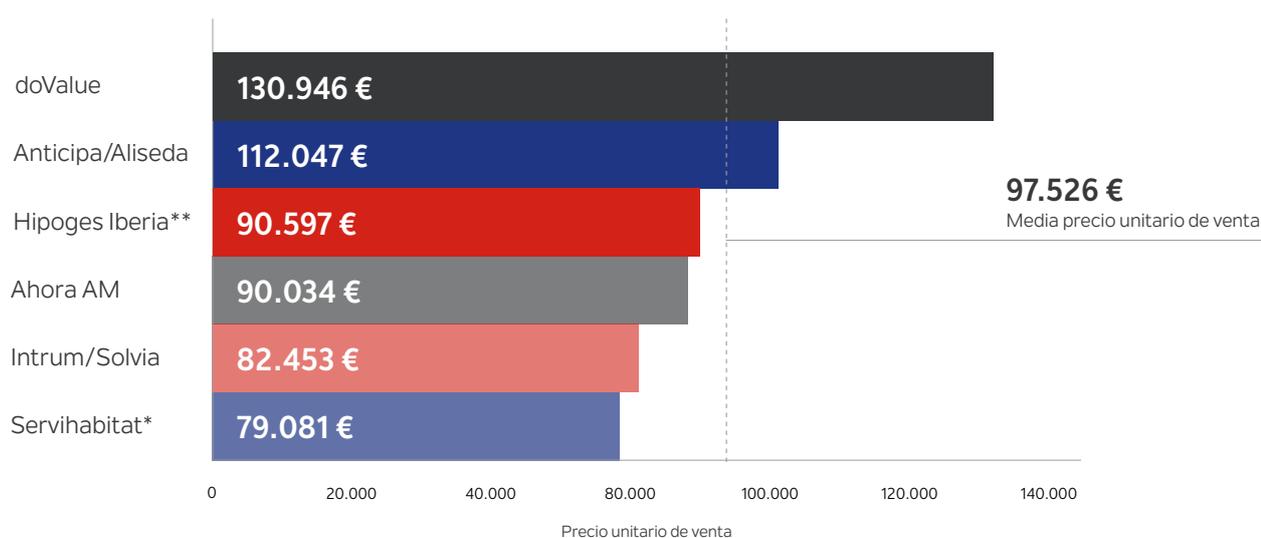
En cuanto a la sostenibilidad, los servicers en España han experimentado un progreso significativo en 2022. Han adoptado prácticas más respetuosas con el medio ambiente en la gestión de propiedades, fomentando la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles y la implementación de tecnologías verdes en los edificios que administran. Además, han promovido la conciencia sobre la sostenibilidad entre propietarios y arrendatarios, incentivando la adopción de medidas responsables en el uso de recursos y la incorporación de energías renovables.

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio



Desde el último informe publicado en 2020, se ha observado un aumento del 19% en el precio medio de las propiedades vendidas, en gran medida producidos por el repunte inmobiliario post-COVID-19 y la subida generalizada de precios.

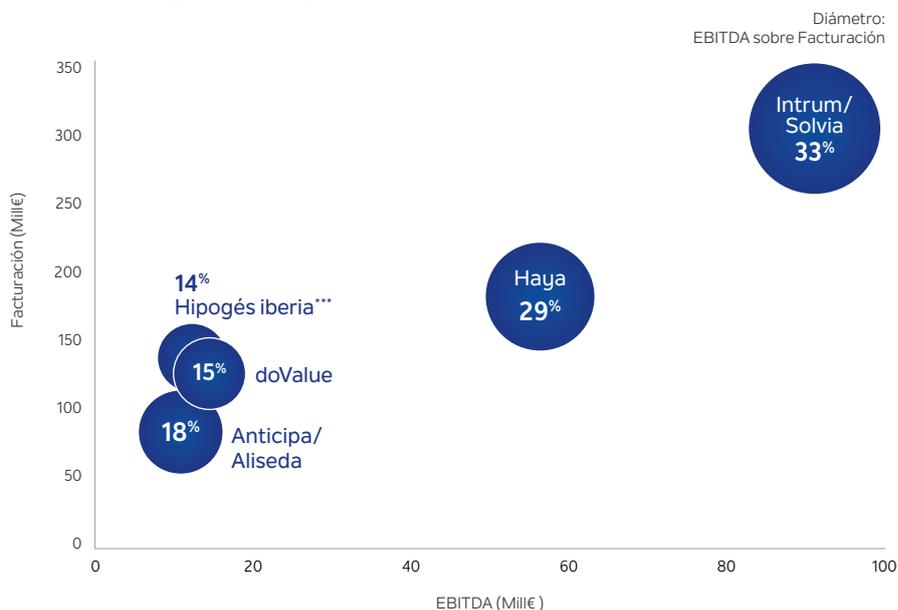
Ranking Servicers en función del precio unitario de venta



* No incluye unsecured

** Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208

Relación facturación y EBITDA: ejercicio 2022



Sin embargo, esa subida de precios en las transacciones inmobiliarias no se ha visto traducida en el aumento de ingresos de los servicers, impactados por el cambio de gestión de SMO y por unas comisiones cada vez más reducidas en un mercado competitivo donde se consolidan los servicers de nicho a partir de la aportación de valor diferencial y donde se normaliza la contratación directa por parte de los tenedores de las capas de ejecución, desintermediando la gestión.

Principales ratios Serviceers

	EBITDA (Mill. €) / Facturación (Mill. €)	EBITDA (Mill. €) / Empleados (#)	Facturación (Mill. €) / Empleados (#)	EBITDA (Mill. €) / Total activos (Mill. €)	ROA (#)
doValue	0,15	0,02	0,02	0,05%	-12,2%
Anticipa/Aliseda	0,09	0,01	0,13	0,05%	0,4%
Haya	0,29	0,09	0,30	0,44%	N/D
Intrum/Solvía	0,33	0,05	0,16	0,18%	N/D
Servihabitat**	N/D	0,03	N/D	0,12%	81,0%
Hipogés Iberia***	0,14	0,01	0,07	0,04%	N/D

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio 2021 Vs 2022

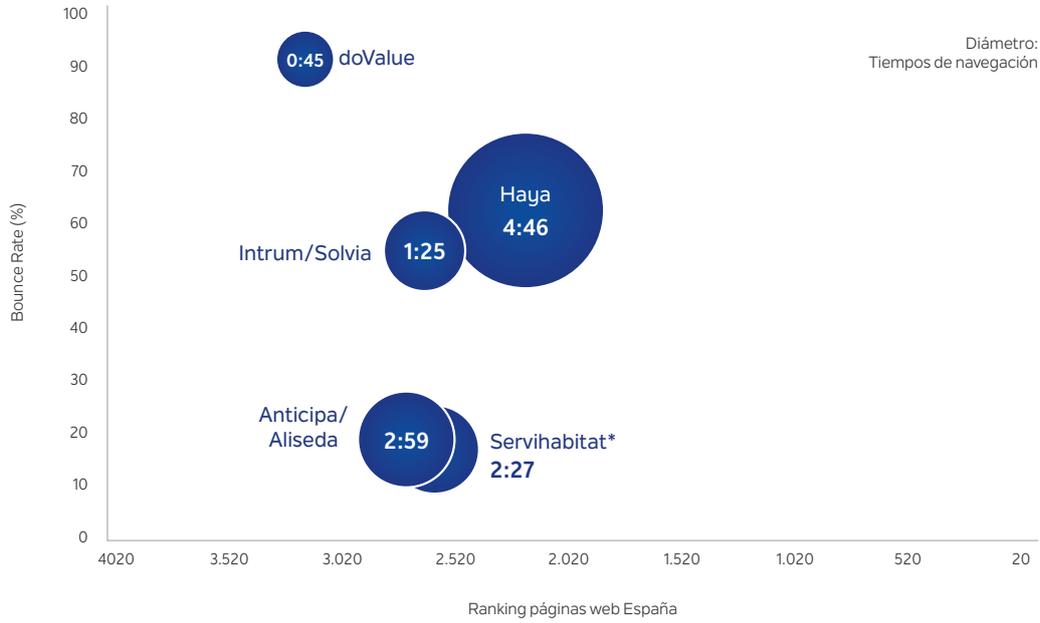
	FACTURACIÓN			EMPLEADOS				RESULTADOS 2022			
	2022 (Mill€)	2021 (Mill€)	Variación 22 vs 21 (%)	2021 (Nº)	2021 Fijos (%)	2022 (Nº)	2022 Fijos (%)	Total activos (Mill. €)	EBITDA (Mill. €)	EBIT (Mill. €)	Resultados (Mill. €)
Altamira	116,3	190,6	-39,0%	824	89%	715	88%	32.820	17,7	-15,3	-19,6
Anticipa/Aliseda	133,8	159,9	-16,3%	1.003	100%	1.025	100%	30.568	12,7	-28,0	-27,3
Servihabitat**	N/D	N/D	N/D	875	98%	743	98%	20.519	25,1	N/D	N/D
Hipogés Iberia***	120,0	73,7	62,7%	994	98%	1.602	99%	47.591	16,8	N/D	N/D
Haya	173,7	198,7	-12,6%	832	100%	582	100%	11.575	51,2	N/D	N/D
Intrum/Solvía	283,6	296,3	-4,3%	1.955	100%	1.742	100%	51.303	93,6	54,1	40,1

(*) Haya Real Estate datos a 2020

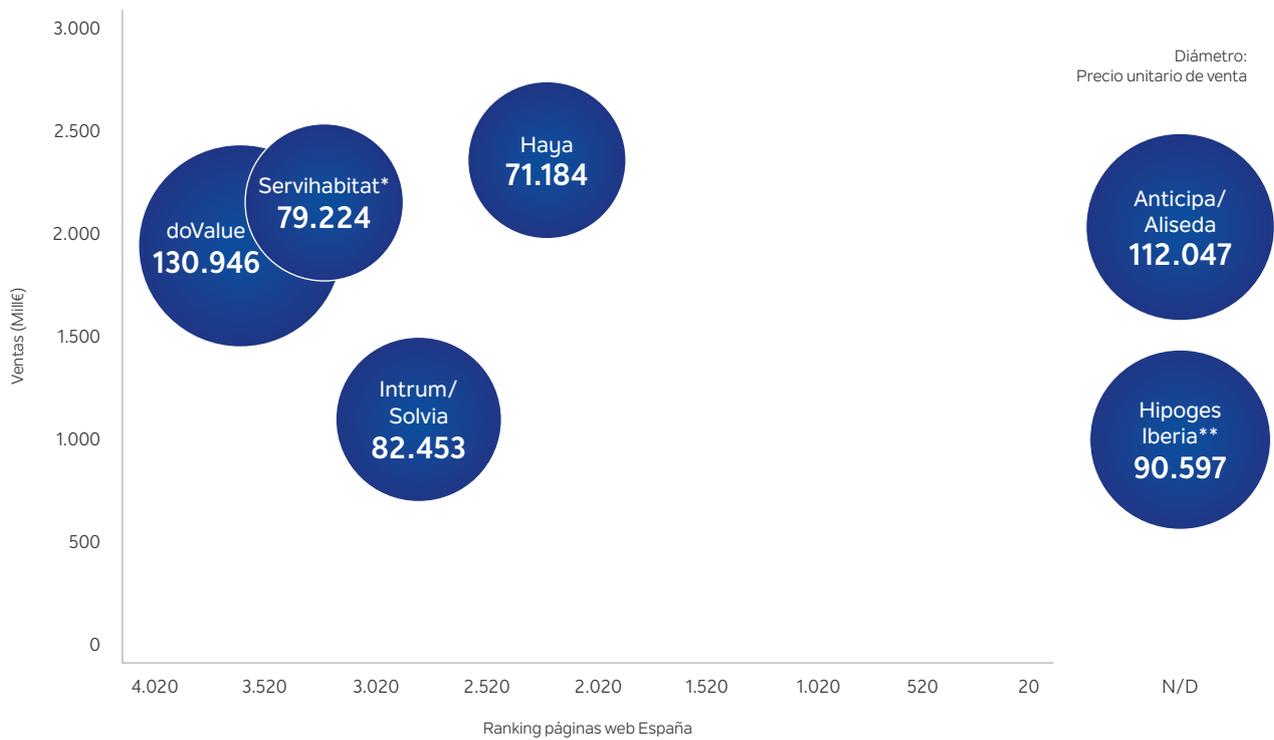
** No incluye unsecured

*** Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208

Posicionamiento web Servicers (noviembre 2021)



Posicionamiento de Negocio (diciembre 2022) y Web (noviembre 2021)



* No incluye unsecured

** Registro global no disponible. Información exclusiva España. Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208



5

SOCIMIs

Continúa el crecimiento del régimen REIT a nivel mundial. Desde el inicio del régimen hasta la actualidad, estos vehículos han ido ganando importancia dentro del sistema financiero mundial. Todas las previsiones apuntan a que cada vez más países adoptarán este régimen, el cual ya está presente en dos tercios de los miembros de la OCDE.

Régimen REIT en el Mundo

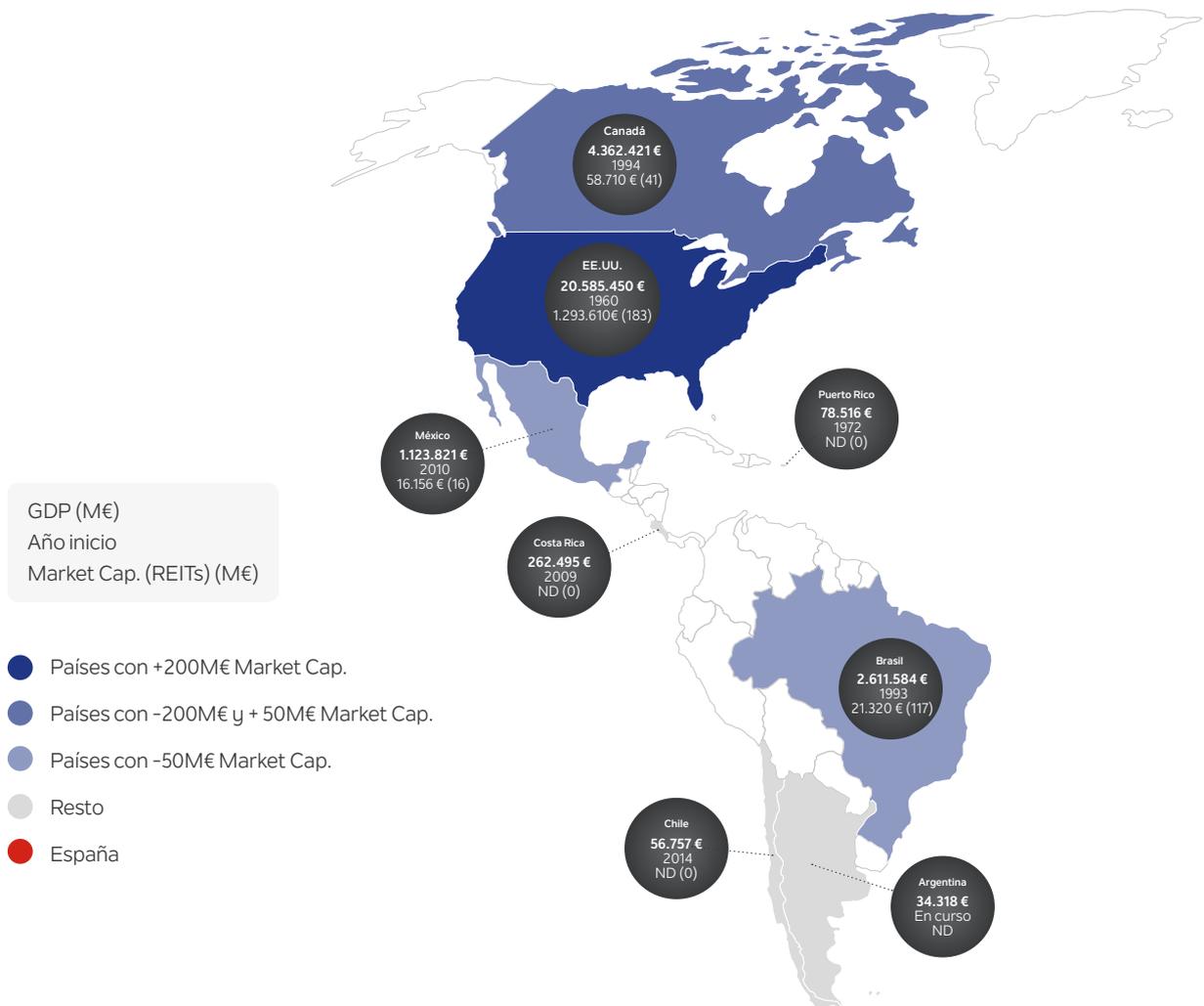
Los regímenes REIT cada vez están más presentes en las economías de nuestro entorno, al convertirse de manera gradual en uno de los principales activos de inversión para fondos de inversión, aseguradoras y ahorradores.

En 1960, durante el gobierno de Dwight D. Eisenhower, Estados Unidos fue el primer país en implementar el régimen REIT, el cual permitía la combinación de inversiones en el sector inmobiliario y en acciones mediante fusiones. En la actualidad, 47 países del mundo ha doptado ya este régimen y otros 7, están en proceso de hacer esta conversión. Formalmente hay más de 1.000 entidades REIT distribuidas por el mundo, donde 200 de ellas, se encuentran en suelo europeo.

Desde el comienzo, estos vehículos han ido ganando importancia dentro del sistema financiero mundial, llegando a

tener en la actualidad una capitalización bursátil que alcanza los 2 billones de euros. Sólo en Estados Unidos, la capitalización bursátil de las REITs alcanza los 1,3 billones de euros, lo que supone que la misma es superior al PIB de, por ejemplo, nuestro país.

El motivo de este crecimiento se debe tanto a la evolución de la normativa como a su implementación en las economías más avanzadas. Las REIT se crearon con el objetivo de fomentar el ahorro y democratizar la inversión inmobiliaria de forma que no fuera necesario tener una alta capacidad adquisitiva para invertir en el sector inmobiliario.

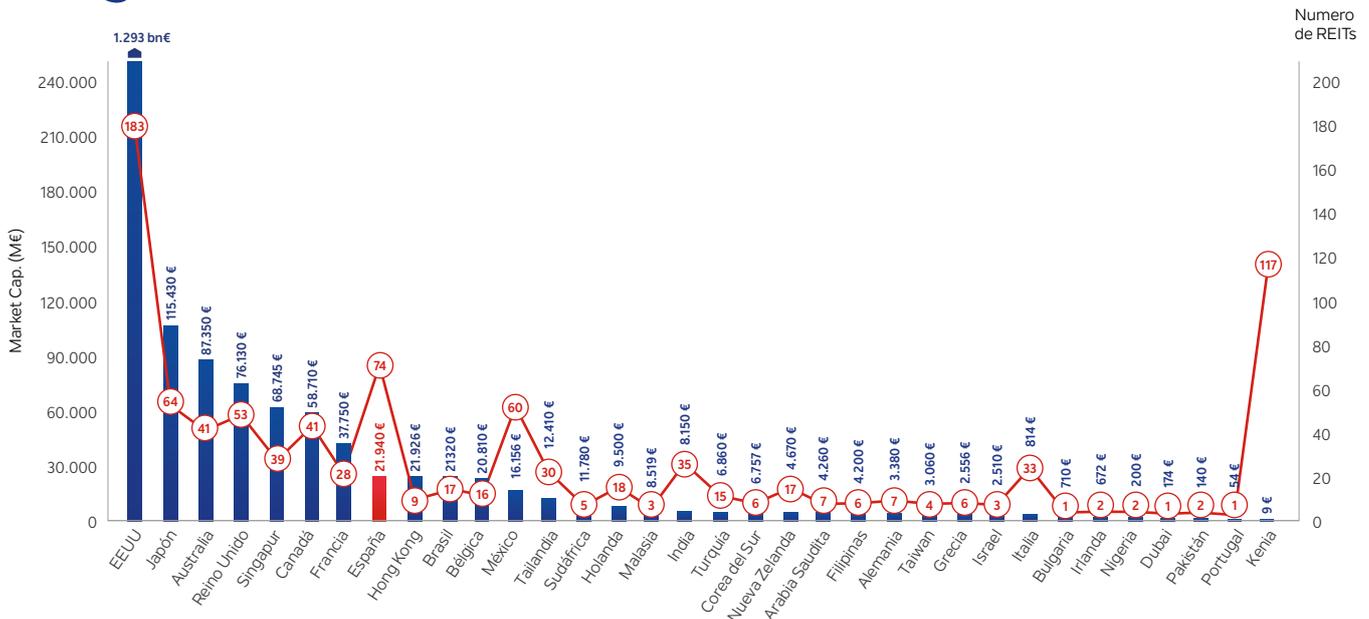


Según la Asociación Nacional de REITs (Nareit), en Estados Unidos, el país líder en este ámbito, se estima que el 44% de los hogares estadounidenses tienen inversiones en REITs, ya sea directamente a través de acciones de compañías o indirectamente mediante otros instrumentos financieros. Los REITs se pueden clasificar en dos tipos principales: los "equity REITs", que son compañías que invierten directamente en activos inmobiliarios, y los "Mortgage REITs", que otorgan préstamos con garantía hipotecaria y obtienen beneficios de los intereses generados por estas inversiones.

El régimen REIT ha permitido acceder al sector inmobiliario a ahorradores de todo el mundo y la previsión es que cada vez más países adopten este régimen, el cual ya está presente en dos tercios de los miembros de la OCDE.



Régimen REIT en el Mundo



Comparativa REITs con mayor Market Cap. por país



En cuanto a las mayores compañías de cada país, cabe destacar el caso de Prologis, empresa estadounidense fundada en 1983, y que en la actualidad es el líder mundial en sector logístico. La misma, a cierre del primer semestre, contaba con una capitalización bursátil que superaba los 83.306 millones de euros. En 2022, la compañía adquirió un conjunto de activos inmobiliarios en varias partes de Europa por un valor de 1.585 millones de euros, de los cuales el 21% correspondía a propiedades ubicadas en España. Asimismo, su cartera de propiedades en España culminó el año con un registro sin precedentes del 99% de ocupación.

Además, en este contexto, es importante mencionar a Link REIT, una empresa líder en el sector terciario con sede en Hong Kong, que se ubica en el segundo lugar del ranking con una capitalización bursátil de más de 16.460 millones de euros, ligeramente inferior a la del año pasado. Su portfolio está compuesto, principalmente, por activos retail, oficinas y aparcamientos, distribuidos en Hong Kong, Beijing, Shanghai, Guangzhou, Shenzhen, London and Sydney.

Segro, una empresa británica especializada en la gestión, promoción y desarrollo de activos logísticos e industriales, es la compañía con mayor capitalización bursátil en el Reino Unido, superando los 13.640 millones de euros. Sin embargo, su valor de mercado es menor que el registrado en 2021, al igual que otras empresas del sector. El portfolio cuenta con propiedades que superan los 8,8 millones de m², repartidos principalmente entre Francia, Reino Unido, Alemania, Italia, Polonia.

Fuente: European Public Real Estate Association. Datos a 30/06/2022.

España, por su parte, tiene como compañía de referencia en el sector a Merlin Properties, empresa enfocada en el mercado de oficinas, retail y logístico que opera en el segmento Core y Core Plus. Los activos inmobiliarios se ubican a lo largo de toda la península ibérica.

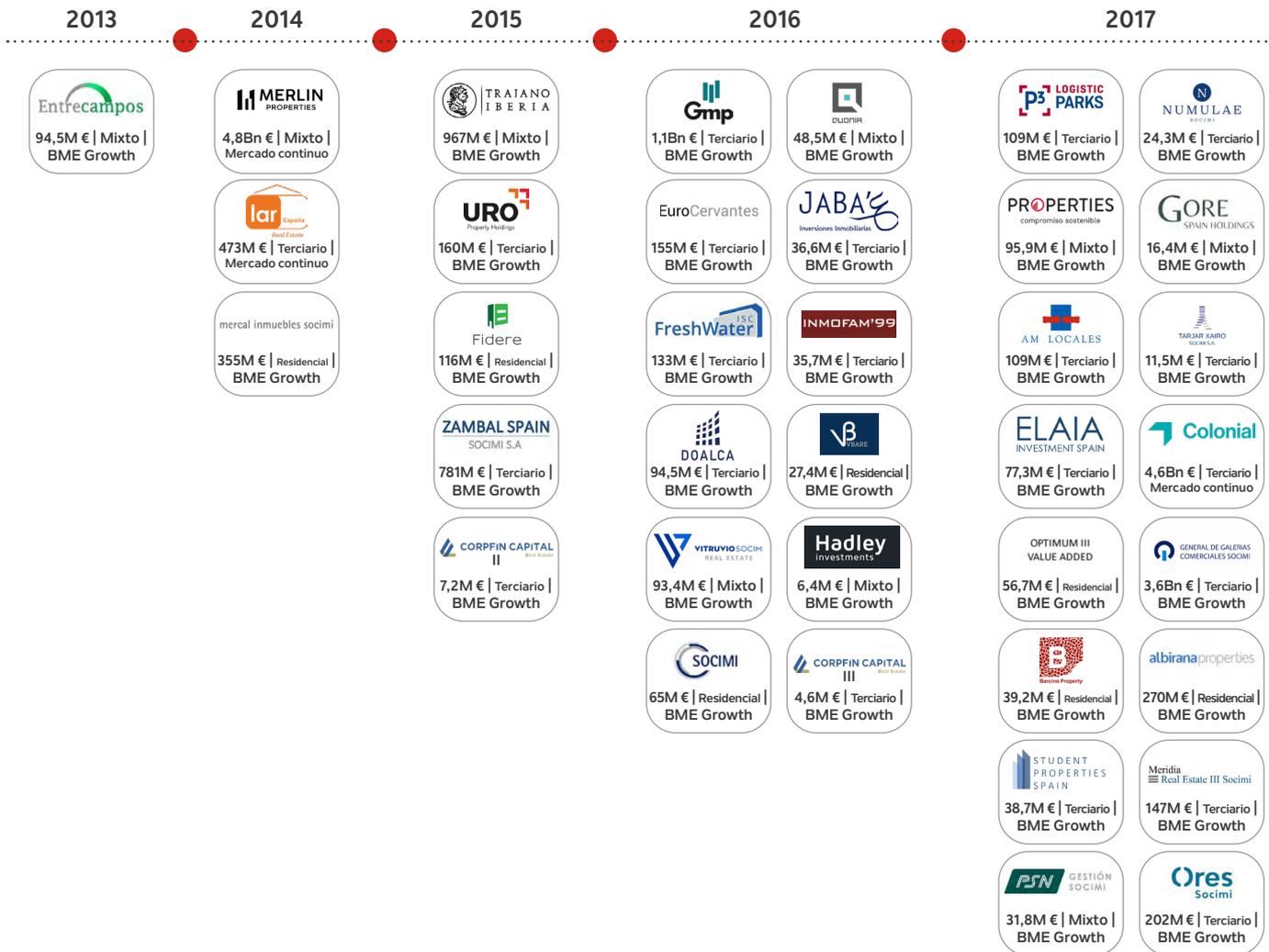
En general, las mejores compañías de capitalización bursátil por país, cuentan con un Market cap. conjunto que supera los 188 billions, lo cual supone casi un 10% de toda la capitalización bursátil de la totalidad de compañías del sector.

Por último, es importante mencionar que Estados Unidos sigue dominando el mercado de REITs, ya que las cinco empresas con la mayor capitalización bursátil pertenecen a este país. Estas empresas son: Prologis (83.306 M€), Digital Realty Trust (57.203M€), Public Storage (52.497 M€), Realty Income (39.280 M€) y Welltower Inc. (35.759M€), desapareciendo Equinix y Simon Property Group de este top 5 respecto al año anterior.

País	REIT	Market Cap.	País	REIT	Market Cap.	País	REIT	Market Cap.
Alemania	hamborner REIT	695 €	España	MERLIN PROPERTIES	4.298 €	México	FUNO	3.750 €
	Otros	3.505 €		Colonial	3.244 €		PROLOGIS	2.141 €
Arabia Saudita	Riyad REIT	471 €		lar	396 €	h	1.608 €	
	Riyad REIT	443 €	Otros	14.002 €	RERAFINA	995 €		
	Riyad REIT	388 €	Filipinas	REIT	916 €	MACQUARIE	907 €	
	Riyad REIT	375 €		Otros	3.344 €	Otros	11.408 €	
	Otros	2.633 €	Francia	gecina	6.561 €	Nigeria	Otros	672 €
Australia	SCENTRE GROUP	8.842 €		KLEPIERRE	5.240 €		Nueva Zelanda	Goodman
	DEXUS	6.282 €	COVIVIO	4.997 €	Vital	1.037 €		
	Stockland	5.668 €	ICADE	3.523 €	Kiwit Property	910 €		
	VICINITY	5.495 €	CORA	1.964 €	Argosy	622€		
	GPT	5.317 €	Otros	15.467 €	STRIDE	533 €		
	Otros	55.746 €	Grecia	Otros	2.556 €	Otros	1.993 €	
	Bélgica	WDP		5.578 €	Holanda	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	6.750 €	Pakistan
asdic		3.958 €	EUROCOMMERCIAL	1.085 €		Reino Unido	SEGRO	
Cofinimmo		3.280 €	NSI	647 €	LandSecurities		5.719 €	
MONTEA		1.480 €	WERELDHAVE	576 €	UNITE STUDENTS	4.935 €		
Befimmo		1.343 €	vastned	365 €	British Land	3.813 €		
Otros		5.682 €	Otros	2.356 €	TRITAX BIG BOX	3.940 €		
Brasil		Otros	20.896 €	Hong Kong	LINK	16.463 €	Otros	44.077 €
	Bulgaria	Otros	826 €		ChampionREIT	2.533 €	Singapur	Capitaland
Canada		CANADIAN APARTMENT PROPERTIES REIT	5.778 €	越秀地产	1.743 €	ascendas REIT		8.223 €
	RIO+CAN	4.593 €	SUNLIGHT REIT	749 €	mapletree	5.522 €		
	GRANITE REIT	3.846 €	PROSPERITY REIT	439 €	mapletree	4.783 €		
	Choice Properties	3.415 €	India	EMERALD	4.296 €	mapletree	4.186 €	
	ALLIED	3.149 €		Otros	4.223 €	Otros	36.149 €	
Others	37.929 €	Irlanda	IRIS	670 €	Sudafrica	GROWTH-POINT PROPERTIES	2.474 €	
Corea del Sur	LOTTE REIT		961 €	Otros		40 €	REDEFINE	1.533 €
	ESR KENDALL SQUARE REIT	884 €	Israel	Otros	2.510 €	equites	801 €	
Otros	5.015 €	Italia		igd	392 €	YUKILE	727 €	
Dubai	Otros		174 €	Otros	2.118 €	HY HYPROP	666 €	
	EEUU	PROLOGIS	83.306 €	Japón	NBF	8.096 €	Others	6.209 €
DIGITAL REALTY		57.203 €	PROLOGIS		6.280 €	Tailandia	Otros	12.410 €
Public Storage		52.497 €	MORF REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION	6.086 €	Taiwán		Otros	3.060 €
REALTY INCOME		39.280 €	MASTER FUND	5.624 €		Turquía	EYGYO	782 €
welltower		35.759 €	GLP	5.239 €	EMAK KONUT		554 €	
Otros		1.025.565 €	Otros	84.106 €	ÖZAKGYO	229 €		
Kenia	Otros	9 €	Malasia	SUNWAY REIT	1.107 €	Otros	6.586 €	
	Malasia	Otros		8.393 €	Otros			

Fuente: European Public Real Estate Association. Datos a 30/06/2022.

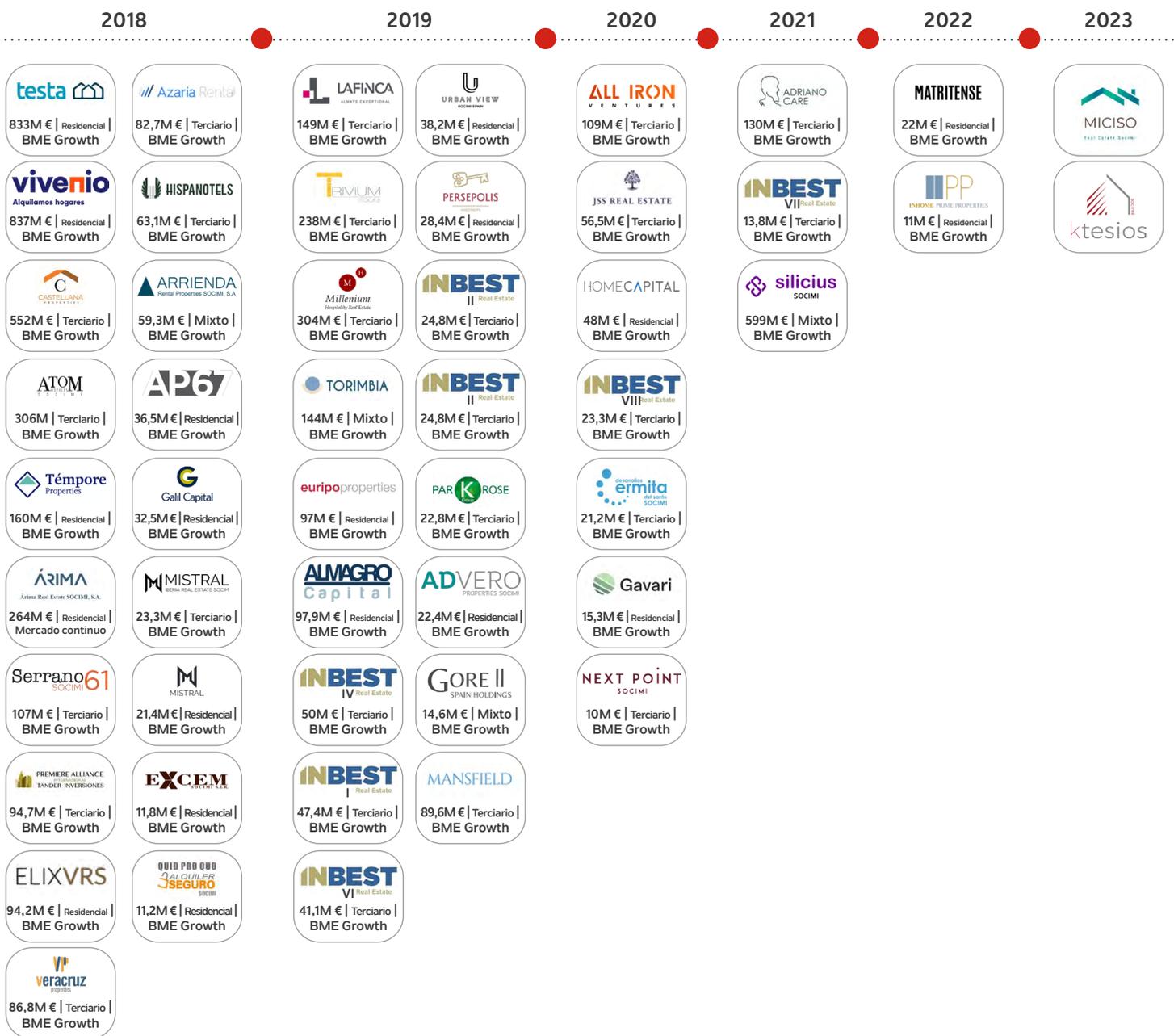
Evolución SOCIMIs en España



En 2009, se introdujo en España el régimen SOCIMI, que es el equivalente al REIT en otros países, con el objetivo de reactivar la inversión inmobiliaria y el mercado del alquiler, al verse afectado por la crisis económica de 2008. Sin embargo, el régimen no tuvo el éxito esperado y durante los primeros cuatro años, no se constituyó ninguna SOCIMI en el país debido a la falta de interés en el mercado.

Fue a partir de 2012, tras una nuevo enfoque jurídico y fiscal en la nueva Ley, cuando el mercado reaccionó y comenzaron a constituirse este tipo de vehículos en nuestro país.

La primera SOCIMI en cotizar en el parqué español fue Entrecampos, empresa fundada en 2004 como integración de varias compañías del grupo familiar y que cuenta con una cartera mixta formada por oficinas, viviendas y locales. La compañía comenzó a cotizar en noviembre de 2013 y a día de hoy continúa con su actividad.



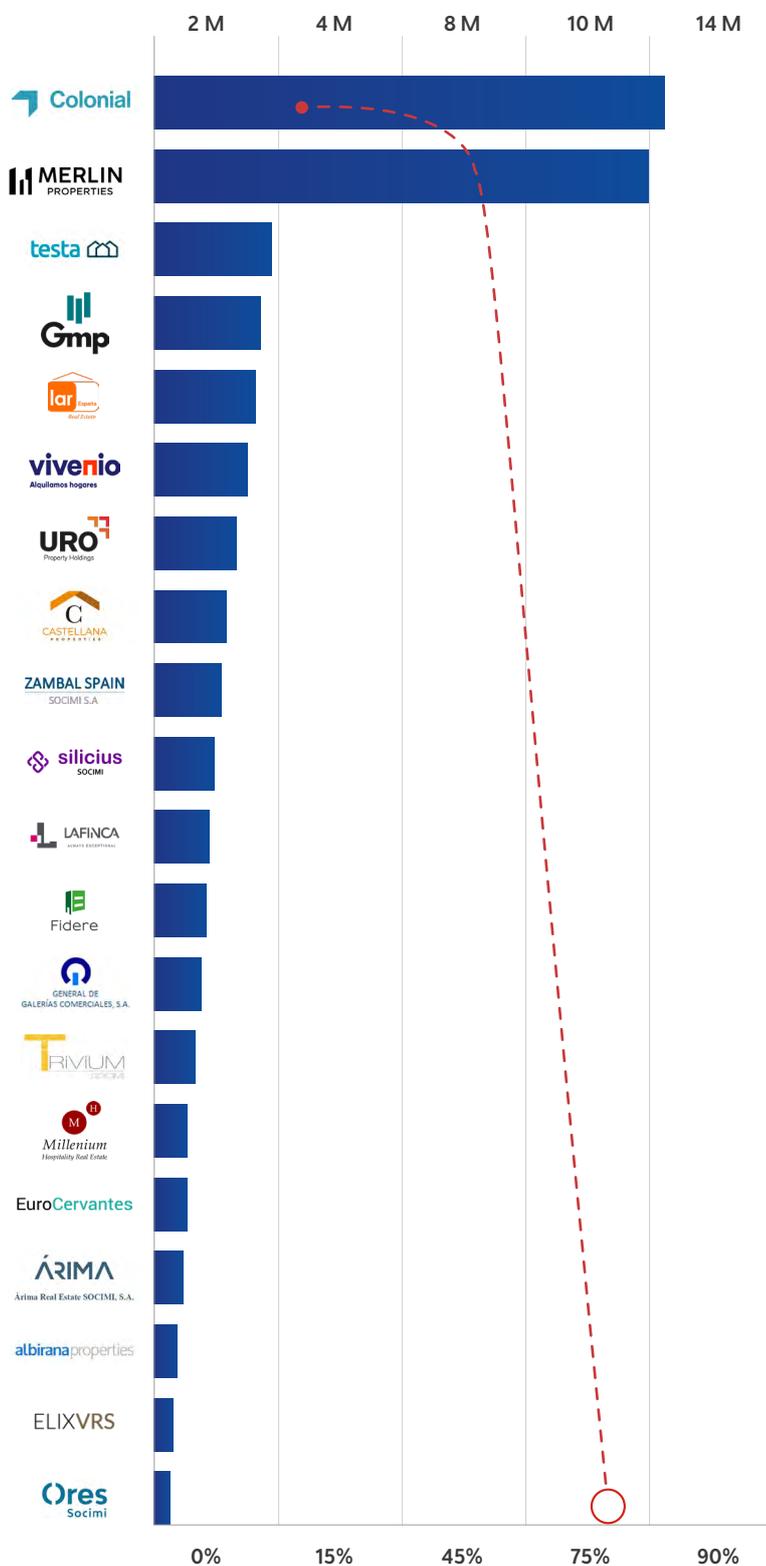
Después del lanzamiento de la SOCIMI Entrecampos en 2014, se produjo un aumento en la creación de empresas de este tipo en España debido al interés de los inversores por el mercado inmobiliario del país. Alguna de las empresas que comenzaron su actividad son Merlin Properties que, en la actualidad es la mayor SOCIMI por capitalización bursátil y valoración de activos, Grupo Lar o Uro.

En cuanto al periodo de mayor actividad, fue el que se encuentra entre los años 2017 y 2019, donde se crearon un total de 52 sociedades. Dicho periodo es coincidente con el de mayor actividad por parte de los inversores internacionales, que han utilizado estos vehículos para operar las carteras inmobiliarias que adquirirían en nuestro país.

En 2022, se incorporaron dos nuevas SOCIMIs al Mercado Alternativo Bursátil (MAB): Matritense Real Estate Socimi (residencial) e Inhome Prime Properties Socimi (focalizada exclusivamente en el sector residencial en el Barrio de Salamanca de Madrid), aprovechando ambas sociedades el gran apetito del mercado de alquiler de la capital, con la totalidad de sus activos en la Comunidad de Madrid. Destacar del 2023 también la salida del BME Growth de Galerias Comerciales, uno de los principales vehículos, con el objetivo de poder disponer del capital para acometer nuevas inversiones.

Carteras de SOCIMIs: TOP 20

Representación Pareto de las SOCIMIs más representativas. Valor de los activos por encima de 200 Mill€.



En España, el valor bruto de activos (GAV) de todas las SOCIMIs juntas asciende a casi 54 mil millones de euros, y el TOP 20 de estas compañías representa aproximadamente el 76% del GAV total de todas las SOCIMIs en el país. A partir de estos datos, se pueden extraer dos conclusiones principales: en primer lugar, existe una gran concentración en el mercado español de SOCIMIs, y en segundo lugar, las SOCIMIs españolas son pequeñas en comparación con las entidades análogas en otros países, lo que puede resultar en una gestión menos eficiente. Si el mercado español sigue la tendencia mundial, podríamos ver fusiones y adquisiciones para mejorar la rentabilidad de estos vehículos de inversión.

En el año 2022, el sector de las SOCIMIS ha experimentado un crecimiento sostenido y una consolidación en el mercado español y europeo. Estas empresas han sido una de las mejores opciones para los inversores que buscan una alternativa estable y rentable en el mercado inmobiliario.

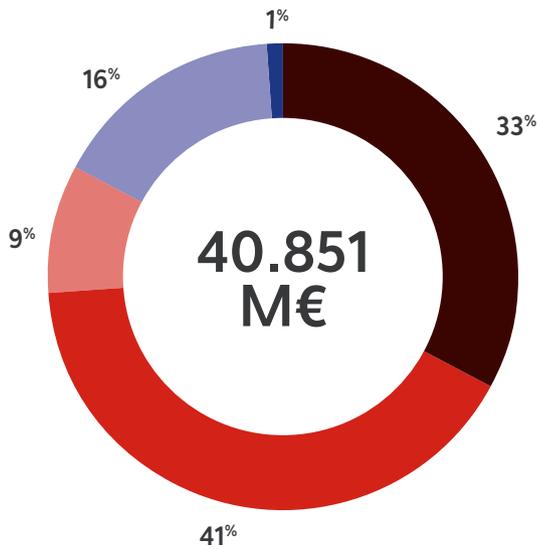
Debido al crecimiento reforzado por la alta demanda de inmuebles en alquiler de propiedades comerciales, así como a la creciente tendencia hacia la inversión sostenible y responsable, las empresas han tomado medidas para garantizar el cumplimiento de los estándares de ESG exigidos por sus inquilinos, al tiempo que cumplen con los requisitos legales y las expectativas de los inversores.

A medida que la tecnología continúa transformando el sector inmobiliario, las SOCIMIs han adoptado soluciones tecnológicas avanzadas para mejorar la eficiencia y la productividad de sus operaciones. Estas soluciones han permitido a las empresas mejorar la gestión de sus propiedades y la relación con sus inquilinos, lo que ha aumentado su rentabilidad y atractivo para los inversores.

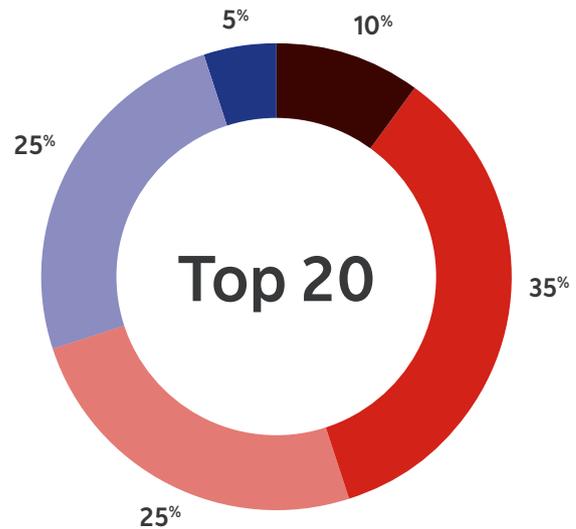
Fuente: Informes anuales y fuentes públicas.

Cartera de SOCIMIs Top 20

Distribución Top 20 Market Cap. - GAV



Distribución TOP 20 Market Cap. – Segmento compañía



Las 20 SOCIMIs más prestigiosas según su capitalización bursátil son muy significativas para el mercado y son consideradas un referente en el sector inmobiliario en España.

En el mercado español, las principales SOCIMIs invierten de manera equitativa en el sector Retail y el residencial, aunque la mayoría de ellas tienen estrategias mixtas de inversión.

De la muestra de las principales compañías, el 84% de su portfolio está destinado a hoteles, oficinas, locales, centros logísticos y centros comerciales; mientras que el 16% restante es destinado al sector residencial. De acuerdo con las últimas publicaciones realizadas por el Banco de España, únicamente pertenece a las SOCIMIs “el 0,1% del parque estimado de viviendas propiedad de las familias y alrededor del 1% del stock de viviendas principales en régimen de alquiler”. Estos datos ponen en evidencia la atomización de mercado al ser un sector que mantiene aún un gran espacio para la profesionalización pese a los avances de la última década.

No obstante, esta preferencia por el sector terciario, no es algo propio únicamente del mercado español; sino que, otros mercados más maduros en este sentido, como el estadounidense, cuenta con el 85% de las compañías con foco y prioridad sobre este segmento.

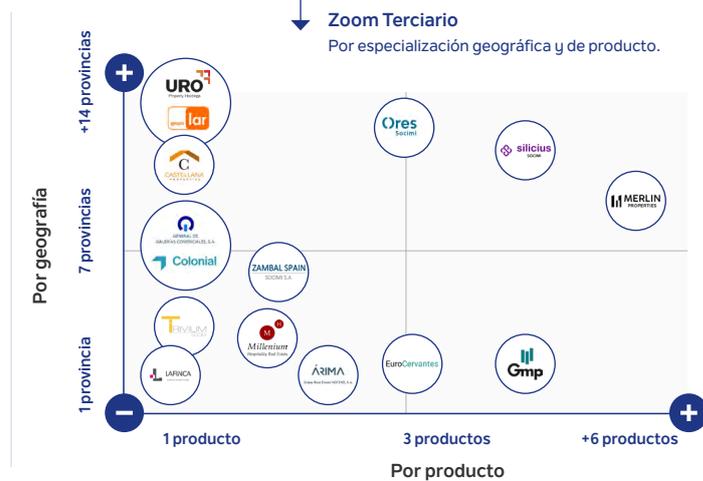
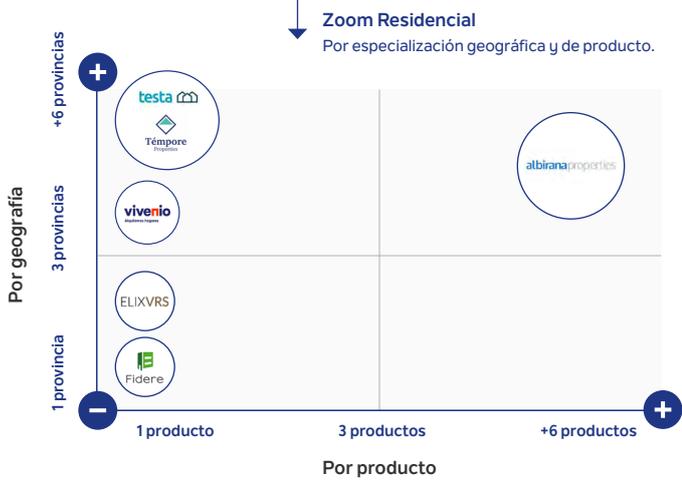
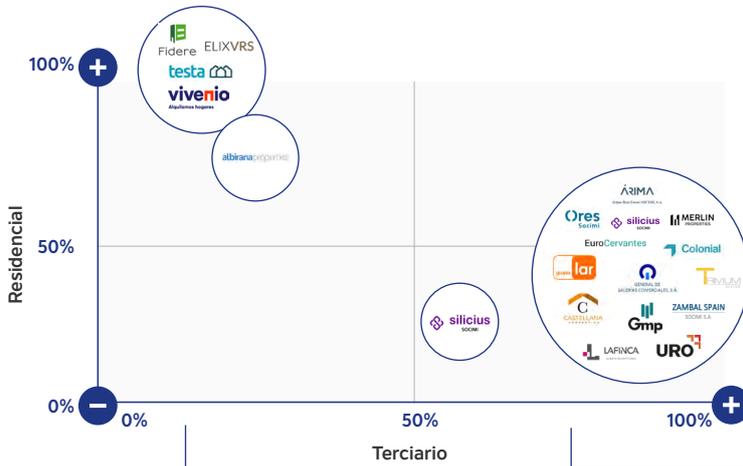
Analizando la distribución del GAV de las 20 principales SOCIMIs, identificamos que el valor de los portfolios de mayor preferencia son aquellos que diversifican su inversión y cuentan con un peso del 41%, sin considerar el valor de las carteras mixtas. Cabe resaltar la importancia de Merlin Properties en este contexto, ya que esta compañía representa el 70% del GAV total de las SOCIMIs con estrategias de inversión mixtas. Además, el sector de oficinas también tiene un papel destacado en su cartera de activos. En segundo lugar, se encuentran las SOCIMIs dedicadas a la gestión exclusiva de activos de Oficina, con un 33%, destacar aquí la gran relevancia de Colonial. La última posición del pódium la ocupan las SOCIMIs con activos Residenciales bajo gestión, con una representatividad del 16% del total del GAV de las principales 20 SOCIMIs españolas.

El mercado español sigue la misma tendencia que otros países de la Unión Europea, donde las principales SOCIMIs gestionan activos no residenciales, representando el 84% del total. Las SOCIMIs que se centran en el sector residencial suelen manejar carteras de menor valor y presentan niveles de eficiencia operativa más bajos en comparación con las que invierten en otros tipos de activos.

Fuente: Informes anuales y fuentes públicas.

Mix de cartera SOCIMIs: TOP 20

Valor activos (top 20 – 85% del GAV del mercado)



Mix de cartera SOCIMIs - Tipología y Estrategias



Fuente: Informes anuales y fuentes públicas.

Mix cartera de SOCIMIs: TOP 10

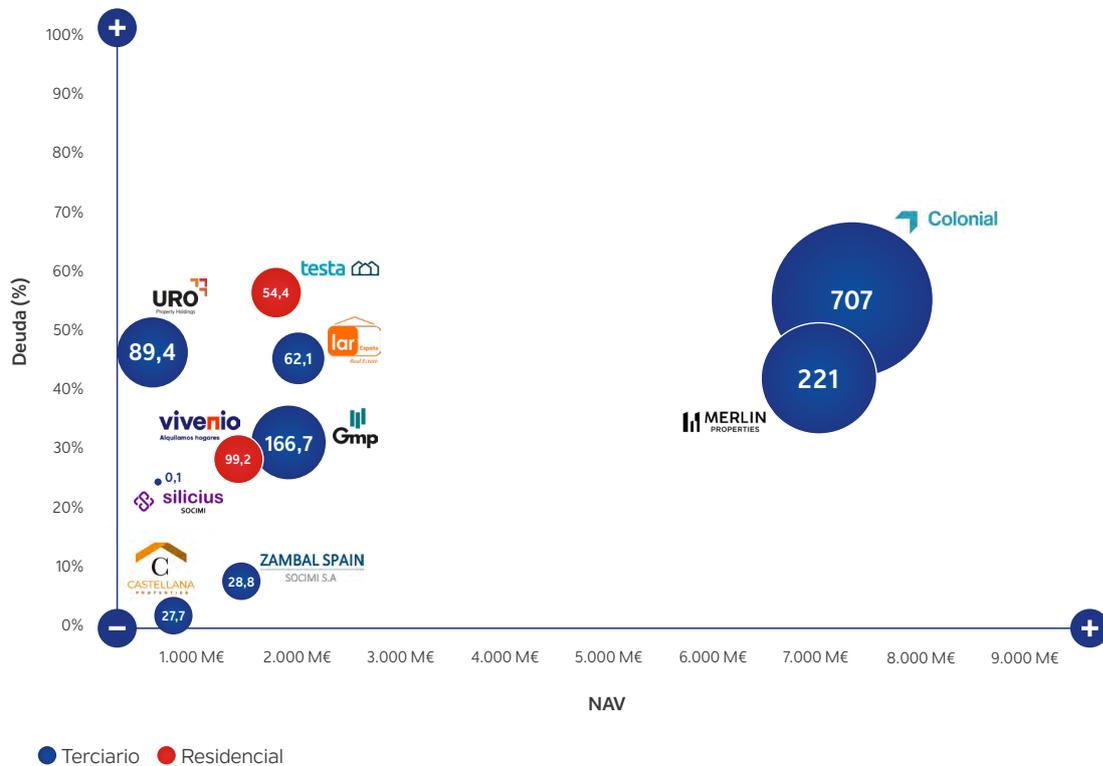
Top 10 SOCIMIs por GAV – % Deuda – NAV – EBIT

El siguiente gráfico compara, el TOP 10 SOCIMIs de España por volumen de activos bruto.

En la ilustración se muestra el valor neto (libre de deuda) de sus activos, y el porcentaje de la deuda sobre el GAV.

EL tamaño de la circunferencia hace referencia el EBIT, incluyendo así el efecto de las amortizaciones, dividida por la importancia de las SOCIMIs.

También es relevante observar el nivel de deuda del sector, en general, situado entorno al 36%, así como la capacidad de las empresas endeudadas para pagarla.



El sector inmobiliario continúa recuperándose tras haber sufrido los efectos de la pandemia, el conflicto entre Rusia y Ucrania y el consecuente, encarecimiento de las materias primas.

En las presentaciones de los resultados anuales, se ha notado una significativa mejora en comparación con el año anterior. Esto se debe principalmente al aumento del valor de los activos, que en tiempos de pandemia habían sufrido grandes pérdidas.

Otro punto a destacar es que, a pesar de haber sufrido meses de caídas de ingresos, muchos de ellos motivados por las reducciones en las rentas a los inquilinos, la deuda de las SOCIMIs no se ha visto incrementada respecto a ejercicios anteriores. En la actualidad, el TOP 10 SOCIMIs cuenta, como promedio, con una deuda sobre GAV inferior al 36%. De este listado, las SOCIMIs que tienen un % de deuda sobre GAV superior al 36% son Colonial, Testa, Lar, Uro y Castellana Properties.

Fuente: Informes anuales y fuentes públicas.





Anexos

Anexo I - Detalle de las principales entidades bancarias

Italia

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		TOTAL LOANS		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)		GARANTÍA REAL TOTAL (%)		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Intesa Sanpaolo	7.077	6.030	1,5%	1,30%	250.941	246.266	434.158	438.899	N/A	N/A	59,1%	58,8%	N/A	N/A	436.000	168.000	66%	46,9%
Unicredit (UGC)	N/A	N/A	3,7%	2,93%	182.348	185.756	198.672	203.157	605.063	639.396	1,8%	1,5%	92%	91%	10,028	7,586	49,95%	53,55%
Banco Popolare (BPM GROUP)	3.260	2.861	2%	2,0%	77.212	79.598	2.297	2.147	140.448	142.423	34%	37,1%	2%	1,5%	876.643	747.840	49%	48%
Banca Monte dei Paschi di Siena	4.024	3.974	4%	3%	57.014	55.702	81.200	77.939	N/A	N/A	70,2%	71,47%	62%	57%	1,481.0	2,272.8	47,9%	53,6%
Banca Popolare dell'Emilia Romagna (BPER)	N/A	N/A	4,9%	4,23%	53.621	62.393	79.113	90.801	N/A	N/A	67,78%	69%	78%	96%	2.875,86	3.067,74	60,35%	61,70%

Grecia

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		TOTAL LOANS		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)		GARANTÍA REAL TOTAL (%)		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Piraeus Bank	3.260	2.097	12%	18%	7.195	6.985	9.189	8.969	N/A	N/A	78,30%	77,76%	23,87%	23,73%	1.971	1.619	13%	9%
Alpha Bank*	N/A	36.665	N/A	15%	N/A	1.461	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	161	N/A	N/A
Eurobank	2.053	1.696	7%	6%	9.780	9.863	12.682	12.925	38.967	41.409	76%	77%	33%	31%	2.053	1.696	69%	73%
National Bank of Greece	30.092	33.991	11,9%	6,1%	8.342	7.953	1.648	1.656	30,439	34,498	0,51%	0,48%	54%	48%	1.655	1.594	77%	82%

Fuente: información obtenida a partir de los informes anuales de las entidades financieras
 (*): Bancos en los que el periodo anterior hace referencia a 2020 y último periodo 2021.

Croacia

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		TOTAL LOANS		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)		GARANTÍA REAL TOTAL (%)		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Zagrebacka banka*	5.626	4.476	7,2%	6,4%	18.432	18.954	31.934	33.083	83.105	85.290	57%	57,72%	38,43%	38,79%	N/A	1.482	N/A	N/A
OTP Bank*	1.071	1.199	4,2%	4,1%	13.715	15.743	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	22.728	2.357	N/A	57,5%
ERSTE & STEIERMARISCHE BANK d.d.*	3.393	3.150	11,1%	9,1%	2.111	2.132	19.056	19.950	49.142	50.045	11,08%	10,69%	38,78%	39,86%	N/A	N/A	92%	109%
ADDIKO d.d.*	244	194	4,90%	4,20%	718	591	2.131	2.093	3.585	3.279	33,70%	28,21%	58,39%	63,84%	N/A	N/A	74%	72%

Bulgaria

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		TOTAL LOANS		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)		GARANTÍA REAL TOTAL (%)		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Unicredit Bulbank*	354	364	8,2%	6,5%	1.208	1.407	1.294.490	1.496.958	6.776	7.250	93,39%	94,05%	19,10%	20,65%	60.060	61.329	74%	79%
DSK Bank*	562	494	7,1%	5,9%	1.912	2.206	4.038.805	4.571.409	7.877	8.315	47,4%	48,3%	N/A	N/A	44.176	42.380	N/A	N/A
First Investment Bank	670	620	6,84%	5,66%	497	569	975.392	1.091.114	3.502	3.586	51%	52%	91,78%	80,46%	N/A	N/A	N/A	N/A
Eurobank Bulgaria*	139	124	1,73%	1,36%	1.160	1.311	1.791.092	2.075.668	4.240	4.742	65%	63,18%	22%	23%	N/A	N/A	82%	72%

Fuente: información obtenida a partir de los informes anuales de las entidades financieras
 (*): Bancos en los que el periodo anterior hace referencia a 2020 y último periodo 2021.

España

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		TOTAL LOANS		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)		GARANTÍA REAL TOTAL (%)		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Santander	31.767	31.767	3,21%	3,16%	N/A	N/A	503	542	916.199	972.682	N/A	N/A	55%	56%	11.000	10.000	76%	71%
CaixaBank	8.601	13.634	3,6%	3,3%	86.000	140.000	7.806	9.094	192.000	149.000	1,10%	1,54%	45%	94%	3.195	6.535	67%	63%
BBVA	14.657	13.493	4,1%	3,40%	91.324	92.064	122	128	199.646	204.588	74,64%	71,82%	46%	45%	N/A	N/A	62%	61%
Sabadell	5.319	5.698	3,60%	3,65%	50.756	50.225	149	157	156.397	163.679	34,02%	31,92%	100,62%	96,14%	984	886	57,4%	38,1%
Bankinter	1.674	1.613	2,37%	2,24%	24.481	26.997	30	33	62.492	65.351	80%	74%	49%	51%	308	256	61%	64%
Unicaja Banco	1.961	1.938	3,7%	3,5%	18.324	35.684	54	55	51.827	83.906	N/A	N/A	0,10%	0,07%	786	1.528	56%	63%
Cajamar	3.179	2.496	4%	3%	17.633	17.550	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	71,28%	68,42%
Kutxabank	918	687	1,4%	0,98%	33.072	33.599	33	33	47.516	48.413	99,48%	99,51%	71%	70%	163	183	78,18%	71,33%
Ibercaja	716	618	2,3%	1,90%	14.728	14.935	20	20	31.554	32.553	70,30%	72,25%	66,40%	63,50%	178	144	75%	82%
Abanca	995	1.005	2,0%	2,10%	594	570	20	20	46.692	47.089	2,87%	2,77%	44,32%	43,74%	142	147	N/A	75,9%

Fuente: información obtenida a partir de los informes anuales de las entidades financieras.

Chipre

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		TOTAL LOANS		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)		GARANTÍA REAL TOTAL (%)		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Bank of Cyprus Public Company	10.856	10.913	12,4%	9,3%	3.740	3.788	4.981	5.003	N/A	N/A	75,10%	75,71%	45,88%	45,85%	3.852	2.086	59%	60%
AstroBank*	182.559	160.814	30%	25,60%	345.914	367.772	609.868	631.348	1.282.953	1.297.726	56,72%	58,25%	47,54%	48,65%	1.449	1.221	43,9%	44,9%
Hellenic Bank Public Company*	1.503	649	22,1%	21,00%	148.187	41.477	3.912.116	3.533.877	6.096.921	5.732.107	3,79%	1,17%	N/A	N/A	N/A	N/A	47%	53%

Polonia

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		TOTAL LOANS		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)		GARANTÍA REAL TOTAL (%)		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Santander Polska	28.010	28.957	5,0%	5,0%	11.496	11.483	12.269	18.311	31.973	33.497	0,09%	0,06%	38,10%	54,93%	94.868	130.557	60,80%	57,50%
Citi Handlowy	3.740	3.756	4,1%	4,0%	502	456	1.466	1.284	4.479	4.540	34,26%	35,52%	32,73%	28,28%	29.825	23.626	78,80%	74,80%
BNP Paribas Poland	19.338	17.254	4,4%	3,4%	109	107	236	222	673	655	46,32%	48,20%	35,14%	33,91%	356.863	422.958	28,50%	36,90%
Alior Bank	12.228	12.275	12,8%	11,0%	3.265	3.347	3.930	3.721	8.104	7.966	83,08%	89,95%	48,50%	46,71%	54.602	61.130	55,87%	57,27%
Bank Polski	103	108	4,0%	3,9%	24.255	23.961	31.059	30.723	51.324	51.954	78,09%	77,99%	60,52%	59,14%	N/A	N/A	91,00%	95,40%

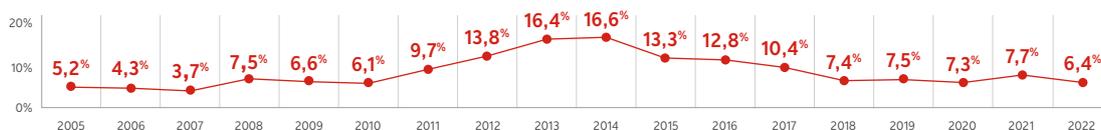
Fuente: información obtenida a partir de los informes anuales de las entidades financieras
 (*): Bancos en los que el periodo anterior hace referencia a 2020 y último periodo 2021.



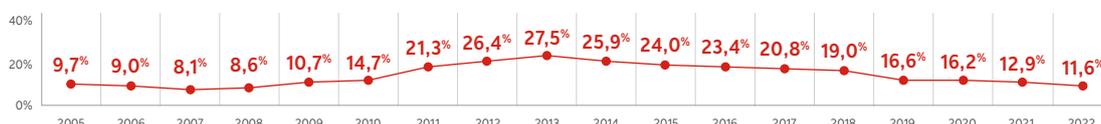
Anexo II - Evolución tasa de paro, PIB y tasa NPL de países TOP 6

País Evolución tasa de paro TOP 6

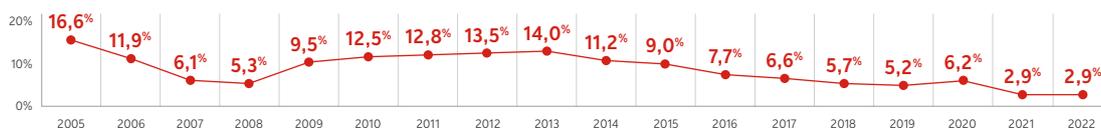
Chipre



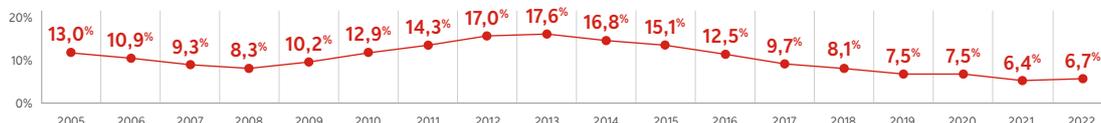
Grecia



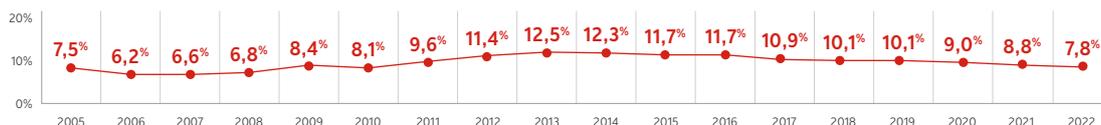
Polonia



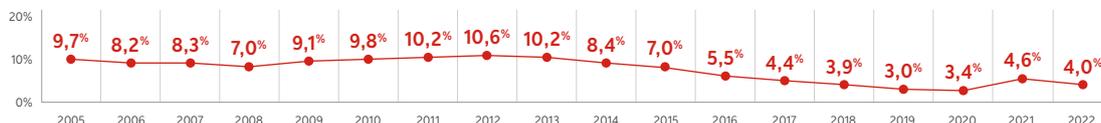
Croacia



Italia



Bulgaria

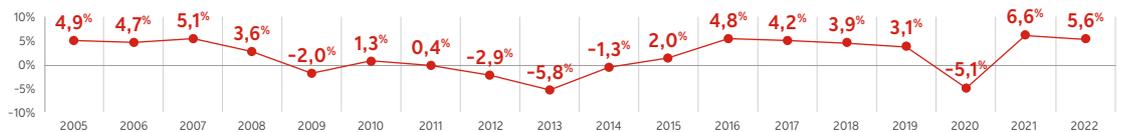


Fuente: www.datosmacro.com y The World Bank.

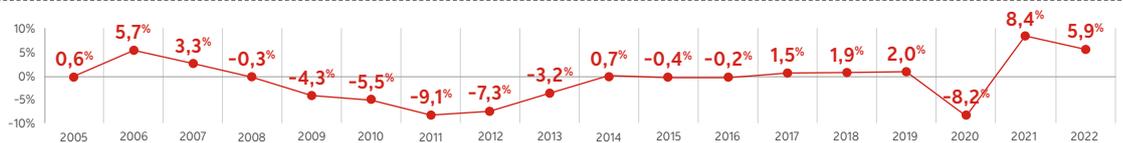
País

Evolución PIB TOP 6

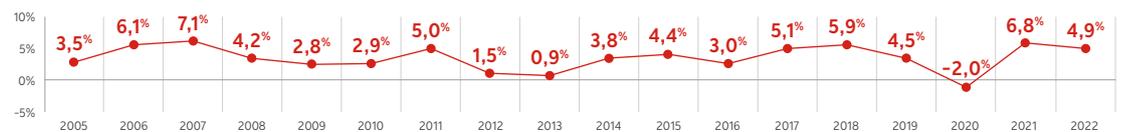
Chipre



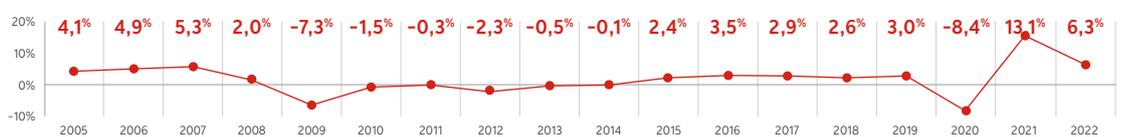
Grecia



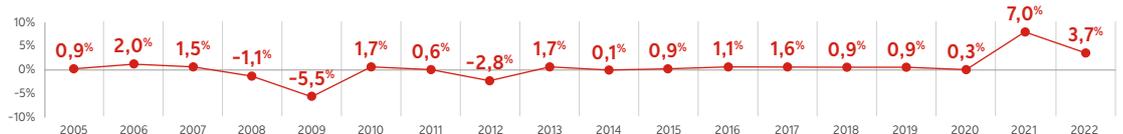
Polonia



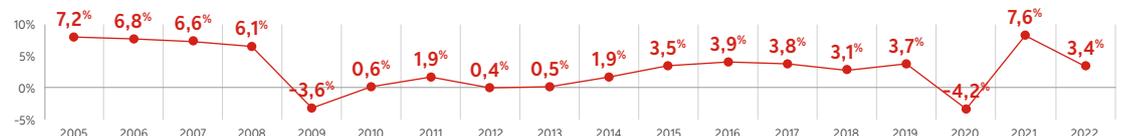
Croacia



Italia



Bulgaria



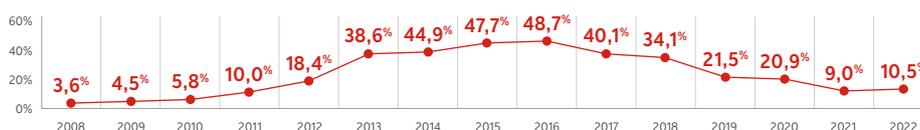
Fuente: www.datosmacro.com y The World Bank.

Anexo II - Evolución tasa de paro, PIB y tasa NPL de países TOP 6

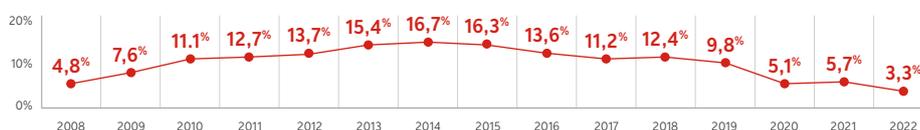
País

Evolución NPL TOP 6

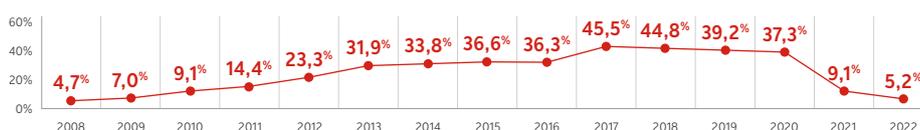
Chipre



Croacia



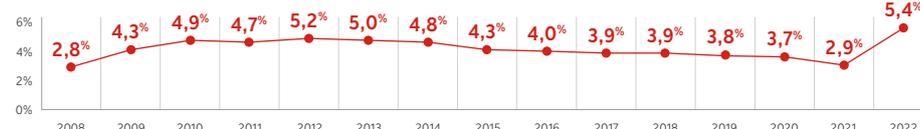
Grecia



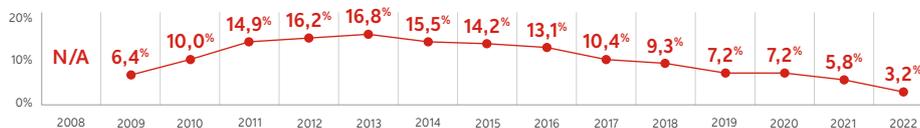
Italia



Polonia

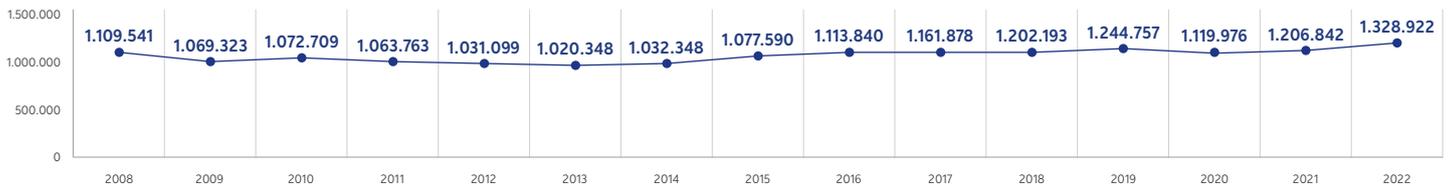


Bulgaria

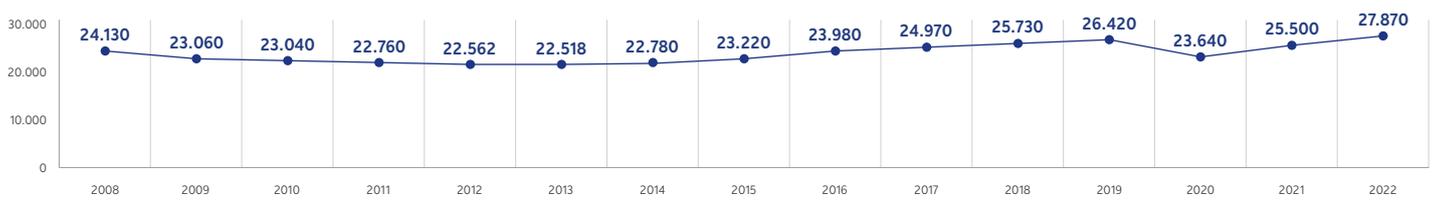


Anexo III - Principales indicadores económicos de España y su evolución

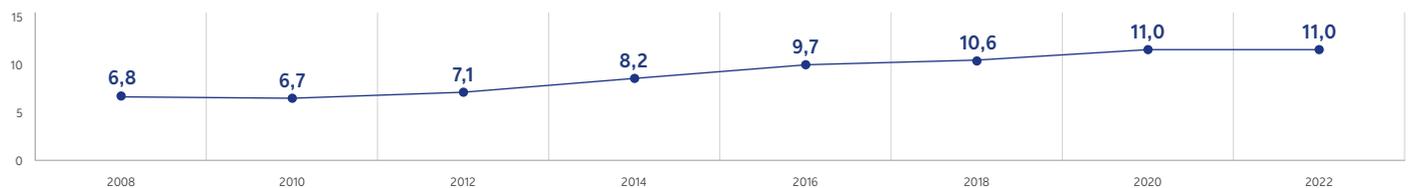
PIB Total



PIB per cápita



Precio del alquiler m²



Tipos de interés



Fuente: Banco de España, Ministerio de Fomento, Worldbank, datosmacro.com, tinsa e Idealista

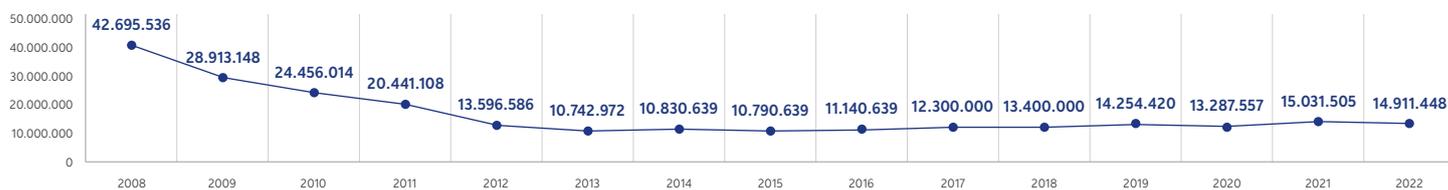
Tasa de Desempleo 2008-2022



Precio medio de la vivienda



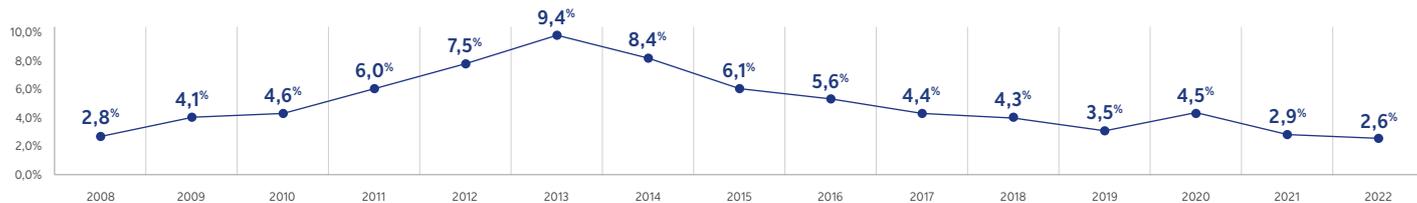
Consumo de cemento en España (Tn.)



Visados de obra nueva sobre el total



Tasa de morosidad



Fuente: Banco de España, Ministerio de Fomento, Worldbank, datosmacro.com, tinsa e Idealista

Detalle de desinversión de la banca (2015 - 2022)

Banco	Stock	Volumen (Mill.€)	Volumen total (Mill.€)				
Santander	12.379	Blackstone	30.000	43.003			
		Cerberus	2.760				
		CPPIB	1.672				
		Axactor	2.792				
		Cabot	1.000				
		Lindorff	500				
		Intrum	433				
		Apollo	200				
		Otros	3.646				
		CaixaBank	8.429		Lone Star	12.800	27.925
DE Shaw	2.483						
Goldman Sachs	1.647						
Intrum	865						
Blackstone	800						
Deutsche Bank	700						
Axactor	1.084						
Cerberus	1.400						
Waterfall	600						
Apollo	543						
Lindorff	467						
Tilden Park	300						
Farallon	530						
Otros	3.706						
Sabadell	4.584	Cerberus	9.652	25.736			
		Oaktree	3.132				
		Axactor	900				
		Bain Capital	842				
		Aiqon Capital	800				
		Lone Star	1.200				
		KKR	550				
		Tilden Park	300				
		Otros	8.360				
		BBVA	7.080		Cerberus	12.600	22.210
Intrum	2.500						
CPPIB	2.490						
KKR	700						
Oaktree	300						
Blackstone	300						
Otros	3.320						
Bankia	6.213	Lone Star	3.070	10.730			
		Oaktree	1.200				
		Deutsche Bank	1.050				
		Bain Capital	600				
		Sankaty	550				
		EOS Spain	500				
		Marathon AM	500				
		Waterfall	450				
		Tilden Park	400				
		GoldenTree	350				
		Blackstone	300				
		DE Shaw	200				
		Cabot	180				
		Otros	1.380				
		Sareb	32.011		Axactor	2.335	8.454
					Procobro	3.300	
Deutsche Bank	560						
Goldman Sachs	553						
Blackstone	240						
Bain Capital	159						
Oaktree	150						
Otros	1.157						
Liberbank	789			Bain Capital	600	2.580	
				GoldenTree	180		
				Otros	1.800		
Ibercaja	1.135			Intrum	1.250	2.284	
				Marathon Asset Management	534		
				Bain Capital	500		
Abanca	785			EOS Spain	1.383	2.391	
				KKR	300		
				CarVar	250		
				Otros	458		
				Otros	458		
Unicaja	1.157			Axactor	557	2.699	
		Cerberus	993				
		Neinor	100				
		AnaCap	100				
		Otros	949				
Cajamar	1.625	Bain Capital	500	2.188			
		CarVal	180				
		Lindorff	60				
		Axactor	30				
		Otros	1.418				
Banco Popular	ND	Blackstone	800	1.220			
		Apollo	420				
Kutxabank	1.052	Bain Capital	700	1.162			
		Cerberus	358				
		CarVal	104				
Evo Banco	ND	Elliot	751	751			
FMS	ND	Oaktree	600	600			
Deutsche Bank	ND	Oaktree	500	530			
		Otros	30				
Bankinter	1.669	Axactor	450	450			
Banco CEISS	ND	Axactor	446	446			
BMN	ND	Axactor	162	422			
		Apollo	100				
		Otros	160				
Caja Rural del Sur	ND	Axactor	180	180			
Oney	ND	Otros	113	113			
ING	ND	Axactor	77	77			
Otros	ND	Otros	10.331	10.331			

Anexo IV - Principales definiciones utilizadas

- **AUM** (*Assets Under Management*): valor de mercados de los activos financieros bajo gestión.
- **Cartera Distressed**: carteras de activos con alto riesgo de impago, sus precios incluyen un descuento respecto del valor nominal y su recuperación descansa en su garantía o colateral.
- **EBITDA** (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization*): indicador financiero que hace referencia al beneficio bruto de explotación, calculado antes de la deducibilidad de los gastos financieros.
- **EBIT** (*Earnings Before Interest and Taxes*): beneficio antes de intereses e impuestos.
- **Garantía Real**: garantía existente sobre el total de activos de clientes de una entidad financiera.
- **LTV** (*Loan to Value*): ratio que expresa la relación entre lo que se presta (*loan*) y el valor del objeto del préstamo (*value*).
- **NPL** (*Non Performing Loan*): categoría de créditos cuyo capital e intereses tienen un impago de 90 días o más. También se consideran non-performing loans cuando los intereses de al menos 90 días han sido capitalizados, refinanciados o retrasados de mutuo acuerdo.
- **PMV**: precio medio de la vivienda expresado por m².
- **Provisiones**: importe total de provisiones en balance, para un periodo determinado.
- **Ratios de cobertura**: ratio que representa el nivel de protección de las entidades financieras ante préstamos impagados.
- **REDs** (*Real Estate Developer Loans*): préstamos asociados a un promotor con una garantía real.
- **REOs** (*Real Estate Owned Assets*): colaterales o activos inmobiliarios resultantes tras un intento de venta de préstamos sin éxito de los que es propietaria una entidad financiera.
- **Servicer**: sociedades gestoras de activos financieros e inmobiliarios que surgieron a partir de las inmobiliarias de los bancos, y que tienen el objetivo de ordenar, controlar y optimizar carteras inmobiliarias.
- **Tenedor de activos**: entidades financieras y no financieras que participan en el mercado inmobiliario y que poseen carteras de activos (entidades financieras, Servicers y Fondos de Inversión).



Gonzalo Ortega

Socio de Asset Management



Luis Fernández

Socio
Financial Services



Joan Carbonell

Socio
Financial Services



Victor Porcar

Director
Financial Services



Elisa Díaz

Senior Manager
Asset Management



Rodrigo Irastorza

Manager Asset
Management

Sobre el estudio

El presente documento, elaborado por el equipo de negocio de Axis Corporate, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o basadas en fuentes públicas e internas que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones.

Sobre Axis Corporate

Axis Corporate es una consultoría internacional de negocio que ayuda a empresas y organizaciones a acelerar su crecimiento de negocio a través de la transformación integral, desde la estrategia y la definición del modelo de negocio hasta su implantación, generando impacto en las áreas de ingresos, eficiencia, riesgos y sostenibilidad. Sus servicios se orientan a la generación de valor de las compañías en momentos clave de transformación.

Axis Corporate impulsa e implanta Programas Integrales de Transformación en áreas estratégicas relacionadas con la Función Financiera, IT, RRHH, Digitalización, Operaciones, Supply Chain, Riesgos y Sostenibilidad. La compañía opera en diferentes sectores, potenciando la gestión del conocimiento intrasectorial e intersectorial: Banca, Asset Management (Real Estate y NPA), Seguros, Energía e Industria, Telecomunicaciones, Media & Tecnología y Movilidad y Servicios. Cuenta actualmente con un equipo seniority mixto de más de 100 profesionales internacionales dedicados al Management Consulting.

Agradecimientos

En primer lugar, agradecemos de nuevo la participación en el mismo a todas las compañías que han depositado su confianza en Axis Corporate a lo largo de estas seis ediciones poniendo a disposición del Observatorio sus principales datos económicos.

El informe ha sido elaborado por el equipo de Asset Management de Axis Corporate en coordinación con los responsables del área de Financial Services, con el objetivo de dar una visión lo más completa posible del mundo crediticio e inmobiliario en base a la experiencia acumulada de la mano de nuestros clientes del sector de la gestión de activos irregulares, con los que llevamos trabajando desde Axis Corporate de forma ininterrumpida más de 10 años.

Queremos agradecer especialmente el liderazgo y tenacidad de Elisa Díaz en la elaboración y coordinación del informe, así como la aportación de parte de los integrantes del equipo de Asset Management en la recopilación, búsqueda y actualización de los datos: Jorge Romero, David Ferret, Javier Escudero y Guillermo Fernández.

Adicionalmente, agradecemos al equipo de Marketing de Axis Corporate su aportación en la producción y visibilidad del informe, ya que sin ellos no habría sido viable mantenerlo desde su primera edición.

Para más información

www.axiscorporate.com/
marketing@axiscorporate.com



axis
CORPORATE

Creating value
through transformation

Barcelona

Madrid

Boston



[axiscorporate.com](https://www.axiscorporate.com)

Axis Corporate es una consultora internacional de negocio orientada a la mejora de los resultados de las organizaciones, desde el asesoramiento estratégico, pasando por la definición del modelo de negocio, hasta el impacto en operaciones. Contamos con un equipo de más de 100 profesionales distribuidos en sus oficinas de Barcelona, Madrid y Boston.

© Axis Corporate S.L. Todos los derechos reservados. Diseñado y producido por el Dpto. de Marketing y Branding.