

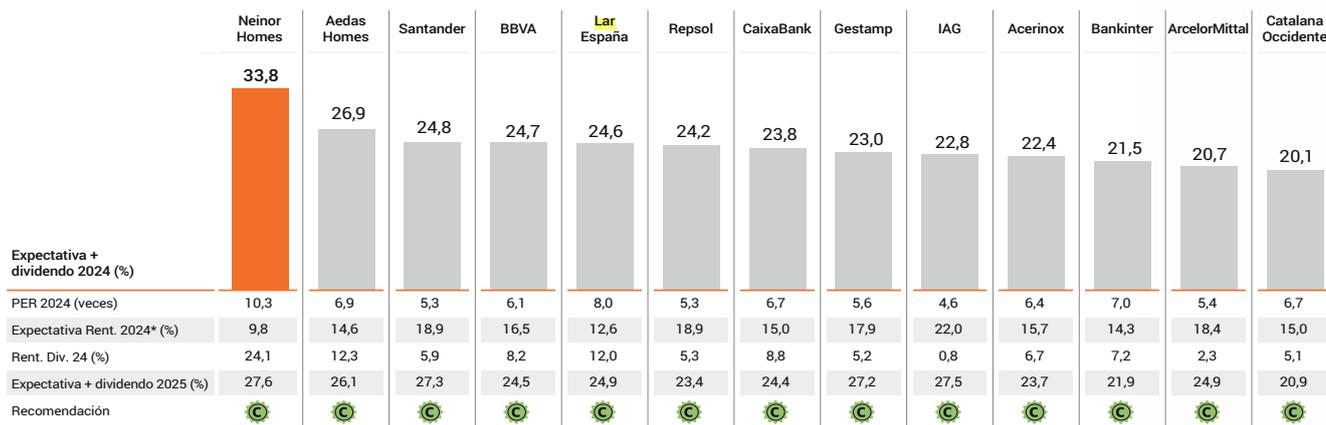


# COTIZADAS CON LAS QUE QUINTUPLICAR AL BONO

PÁGINAS 6 y 7

## Inmobiliarias y bancos dominan la lista

Las firmas de la bolsa española que quintuplican la rentabilidad del bono español



Recomendación del consenso de mercado: Comprar Mantener Vender.  
 Fuente: FactSet. \* La expectativa de rentabilidad se calcula a través de la inversa del PER. Datos a 11 de octubre.

elEconomista.es

### EL BONO ESPAÑOL RONDA MÁXIMOS DE 2014

# Las 13 firmas españolas con las que quintuplicar el rendimiento del bono

Estas compañías de la bolsa nacional apuntan, según las previsiones, a rentabilidades de más del 20% para 2024 al sumar la inversa del PER y la rentabilidad de sus dividendos.

Por VIOLETA N. QUIÑONERO Y CARLOS SIMÓN

Las dudas sobre la próxima actuación de los bancos centrales y la idea de unos tipos de interés más altos por más tiempo del esperado han tensado durante las últimas semanas el mercado de la deuda soberana, llevando a los principales bonos a alcanzar niveles que no avistaban desde hace años. El papel español a 10 años alcanzaba por primera vez en casi una década el 4% de rentabilidad. Sin embargo, pese a este entorno óptimo de inversión en renta fija lo cierto es que, en la bolsa española, tomando la suma de la expectativa de rentabilidad y el dividendo esperados para el próximo ejercicio, se encuentran hasta trece valores que alcanzan a quintuplicar y batir la rentabilidad de la deuda nacional. Una lista que dominan el sector inmobiliario y el bancario.

Las atractivas rentabilidades de sus dividendos sumadas a la buena expectativa de rendimiento de sus acciones el próximo ejercicio hacen que en esta lista se sitúen hasta tres firmas del sector inmobiliario. Con fuertes recomendaciones de compra y potenciales alcistas superiores al 30% se encuentran Neinor Homes, Aedas y Lar España.

Por el momento, ninguna cotizada espa-

ñola logra alcanzar la espectacular rentabilidad por dividendo que ofrece Neinor Homes. El consenso de analistas que recoge FactSet proyecta un reparto de dividendos de 2,59 euros por acción. Incluso con las acciones de la inmobiliaria en máximos del año (desde el pasado 5 de octubre no ha dejado de subir y acumulan desde entonces una revalorización que roza el 16% y ya ganan más de un 32% en 2023) esta retribución renta más de un 24%. El rendimiento de su pago sumado a la expectativa de rentabilidad que se estima para sus acciones para el siguiente ejercicio hacen que el rendimiento que ofrece la inversión en su cotización roce el 34%, multiplicando en algo más de 8 veces el rendimiento del bono español. Sus acciones tienen un potencial alcista del 33% y se compran con un descuento del 34% sobre el valor de sus activos (NAV).

A finales del pasado marzo, Neinor Homes presentó su nuevo plan estratégico 2023-2027, que se sustentaba en dos ejes principales: por un lado, la coinvertición y, por otro lado, una fuerte política de dividendos con la que apuntaba a distribuir 600 millones de euros en el periodo del plan, 75 euros por acción durante los próximos cinco ejercicios. "En un primer momento, tras la presenta-

### LA RENTABILIDAD DEL DIVIDENDO DE NEINOR ES INIGUALABLE POR EL RESTO DE COTIZADAS ESPAÑOLAS Y ES DEL 24%

### SANTANDER, BBVA, CAIXA Y BANKINTER REPRESENTAN AL SECTOR BANCARIO EN ESTA SELECCIÓN

ción del plan, si bien valoráramos positivamente los nuevos ejes estratégicos (especialmente la puesta en valor vía dividendos), consideráramos al mismo tiempo un claro riesgo de ejecución, especialmente en lo referido a las desinversiones BTR (a las cuales se supedita buena parte del dividendo, y, por tanto, de la cristalización del valor) dado el momentum del sector inmobiliario", explicaban recientemente en un informe desde Renta 4. "Sin embargo", añadían que "en escasos meses tras la presentación del plan, Neinor ha sido capaz de dar buena visibili-

dad a su plan de negocio, especialmente al plan de dividendos, a través de: venta de 3 promociones BTR por importe de 150 millones de euros, y acuerdos de coinvertición; con Orion Capital y AXA".

La expectativa de rentabilidad y el rendimiento del dividendo de Aedas alcanzan en su conjunto casi un 27% de rentabilidad. Los 2,13 euros que los expertos esperan que la inmobiliaria reparta con cargo a 2024 rentan actualmente un 12%. Por sus beneficios se pagan, además, un PER (veces que el beneficio se recoge en el precio de la acción) sobre 7 veces, lo que deja una expectativa de rentabilidad de casi el 15%. Sus acciones se revalorizan en bolsa cerca de un 25%, pero el mercado aún espera avances adicionales del 42% durante los próximos meses.

Lar España se cuelga la mejor recomendación de compra de entre esta selección. Su dividendo es algo menor que en el de Neinor o Aedas, pero los 0,66 euros previstos para 2024 ofrecen una rentabilidad a sus accionistas del 12%. Con un PER de

8 veces para 2024, la expectativa de rentabilidad para el próximo ejercicio se sitúa en el 13%. La suma de todo ello hace que la rentabilidad de sus acciones se sitúe cerca del 25%.

### El sector bancario

Es uno de los clarísimos protagonistas de los últimos meses en la bolsa. Y no solo porque las acciones de este sector se hayan revalorizado tanto desde que el Banco Central Europeo comenzase a subir los tipos de interés en julio del año pasado, sino porque también los analistas han ido mejorando drásticamente sus valoraciones a medida que iban presentando sus cuentas, cada vez más hipertrufadas gracias a la rentabilidad extra que le sacan al crédito y a tener contenido lo que remuneran el pasivo. Desde Jupiter AM apuntan que "aunque es probable que la calidad de los activos de los bancos se resienta de forma gradual y moderada en el segundo semestre de 2023 y en 2024, pensamos que los bancos han mejorado considerablemente sus fundamentales durante los últimos 15 años, incluidas sus políticas de concesión de préstamos, sus niveles de liquidez y su capitalización y eso les permitirá absorber el incremento futuro del coste del riesgo vinculado a una posible desaceleración económica en Europa".

El caso más claro es el de Santander pese a que es uno de los bancos que, de momento, tiene más contenido el dividendo. Hay que recordar que hace apenas dos semanas el banco cántabro elevaba su *payout* del 40 al 50% y con ello, los analistas esperan una rentabilidad que se acerque al 6%. Sin embargo, la expectativa de rentabilidad por precio es mucho mayor ya que cotiza a un PER de 5,3 veces para 2024, lo que equivale a una revalorización del 19% el año que viene. El inversor podría esperar un retorno total del 25% a lo que habría que unir las recompras de acciones. De hecho, el año que viene Santander pasará a liderar los *buybacks* del sector tras superar a BBVA, según las estimaciones del consenso de analistas que recoge FactSet.

El cuarto valor donde un inversor debe exigir más rentabilidad de cara al año que viene es la propia BBVA. Sin embargo, a diferencia del Santander, aquí debe tener un peso algo mayor el dividendo, que las expectativas del consenso sitúan por encima del 8% sin contar las recompras. A ese 8% se añadiría el 16,5% que sale de sacar la inversa de un PER de 6,1 veces.

También aparecen entre esta selección otros dos bancos como son Bankinter y Caixa-Bank. En el caso de esta última su gran baza es que cuenta con el mayor dividendo de toda la banca española y uno de los mayores de la bolsa nacional, con una rentabilidad estimada del 8,8% de cara al año que viene. A esto uniría que cotiza con un multiplicador de beneficios de 6,7 veces

con el que se puede esperar un retorno vía precio de la acción del 15%. Un total cercano al 24% mientras que en Bankinter, aunque históricamente siempre ha cotizado más ajustada por múltiplos y con un dividendo algo más escaso, tras quedarse rezagada de las subidas en bolsa de este año, su remuneración al accionista ha vuelto a superar el 7% mientras que su PER de 7 veces para el año que viene pone su potencial revalorización por encima del 14%. En este caso, no obstante, no es una compañía que suele hacer recompras de acciones.

### Otras firmas

Más allá de los sectores inmobiliario y bancario, entre esta selección de firmas se encuentran otras compañías de diversos sectores: energético, turístico o asegurador son algunos de ellos.

Las ganancias de Repsol en 2024 son unas de las que se compran más baratas entre estos valores. Desde finales del verano, con los nuevos incrementos de los precios del petróleo, las estimaciones de beneficio neto para la compañía han crecido hasta un 6% y ahora valoran sus ganancias en 2024 en los 3.442 millones de euros –tras alcanzar ganancias récords en 2022 a causa de la crisis energética, su beneficio se irá normalizando durante los próximos ejercicios–. Con un PER de 5,3 veces sobre precios actuales, la expectativa de rentabilidad de la petrolera para el siguiente ejercicio alcanza el 19%. Si a ella se suma el rendimiento de su dividendo del 5%,

su rentabilidad total para 2024 supera el 24%.

Consecutivas en este ranking, Gestamp e IAG ofrecen rentabilidades totales del 23% y el 22,8% respectivamente en 2024. La rentabilidad del dividendo del 5% que ofrece la firma automotriz se suma a una expectativa de rentabilidad del 17,9% para 2024 (gracias a un PER de 5,6 veces). Por primera vez en su historia, el próximo ejercicio, su beneficio neto rozará los 500 millones de euros. Para Gestamp, al igual que para IAG, el mercado recomienda comprar sus acciones.

Los beneficios de la aerolínea anglospañola son los que se compran al multiplicador más bajo de esta selección, a 4,6 veces, lo que ofrece una expectativa de rentabilidad para 2024 del 22%. En 2024 la firma turística rebasará los 2.000 millones de ganancias netas, acercándose a las cifras pre-pandemia. Su retribución al accionista, suspendida a raíz del Covid, regresará en 2024, según las estimaciones, que apuntan a un reparto de 0,3 euros por acción que, sobre precios actuales, rentan sobre un 0,8%.

### Las acereras

Casi terminando de completar esta selección de valores que cualquier inversor, como po-

## SUSPENDIDO A RAÍZ DEL COVID, LOS EXPERTOS ESPERAN QUE EL DIVIDENDO DE IAG VUELVA EN 2024

## LAS ACERERAS DEL IBEX, ARCELOR Y ACERINOX, OFRECEN RENDIMIENTOS QUE SUPERAN EL 20% PARA EL PRÓXIMO AÑO

co, tiene que tener vigilados en los próximos meses, aparecen las dos compañías acereras que cotizan en el Ibex: ArcelorMittal y Acerinox. En ambos casos fueron claras ganadoras de esa primera etapa inflacionaria en la que los precios de los metales se dispararon. Sin embargo, los precios se normalizaron en una segunda etapa que ha dejado, eso sí, mayores precios energéticos que estas están pagando y un acumulado de material en las cadenas de suministro que todavía no se ha canalizado en su totalidad.

Entre las dos compañías habría menos de dos puntos de diferencia en una expectativa de rentabilidad, junto a los dividendos, que en ambos casos superaría el 20%. No obstante, es Arcelor la que ofrece un poco más de descuento por PER al pagar sus beneficios de 2024 a 5,4 veces frente a las 6,4 veces de Acerinox. Por contra, la española, si mantiene sus 0,6 euros de dividendo por acción que ahora tiene, te asegura el triple de la retribución que ofrece la compañía de la familia Mittal.

Cerrando esta selección de valores de la bolsa española, la aseguradora Catalana Occidente ofrece una expectativa de rentabilidad total en 2024 del 20%, gracias a su estimación de rendimiento del 15% por la vía de la revalorización de la acción, al cotizar a un PER de 6,7 veces este año y un dividendo de 1,57 euros con cargo a 2024 que renta a sus inversores un 5%. Como el resto, también recibe una recomendación de compra.



## El refugio del retail ante el vendaval macroeconómico

Hernán San Pedro • original



Las últimas previsiones del Banco de España ya han anticipado menos crecimiento y más inflación para el año que viene, de manera que casi nadie duda ya de que el listón de los tipos de interés va a permanecer en máximos más tiempo del previsto.

Entre otras muchas consecuencias, la subida de tipos ha dado otra vuelta de tuerca a la constante presión del mercado sobre las inmobiliarias. Hay quien sostiene que el diferencial de rentabilidades se acorta, y que en esa tesitura el interés inversor podría reducirse en la misma proporción. Es como si las incertidumbres macroeconómicas solo afectasen al ladrillo, un lugar común que se ha vuelto casi dogma de fe en los mercados. Ahora bien, si repasamos fundamentales, ingresos y actividad desde antes de la pandemia y hasta ahora, quizá sucede justamente al revés. Ni el inmobiliario es el principal sector afectado por las turbulencias, ni siquiera se ha visto afectado de forma significativa cuando ha tomado previamente las medidas financieras y estratégicas adecuadas.

El inmobiliario logístico, el hotelero o el retail son claros ejemplos de ese valor refugio a lo largo del tiempo. Está claro que esas tres actividades se vieron directamente afectadas por la pandemia. Logística y centros datos pasaron a ser segmentos estratégicos. Por su parte, primero los supermercados y después los hoteles y los centros y parques comerciales mostraron una notable capacidad de recuperación y resiliencia en cuanto acabaron las restricciones sanitarias. Los tres mantuvieron altas tasas de ocupación, incluso superaron con relativa facilidad las previas a la pandemia. Aumentaron además sus ventas declaradas casi desde el primer momento. Asimismo, se han beneficiado de las innovaciones tecnológicas y comerciales aplicadas de forma intensiva entre 2020 y 2021. En ese bienio se consolidaron cambios disruptivos que de otra forma habrían tardado muchos años más en implantarse. Han supuesto una drástica aceleración del atractivo comercial y de la competitividad de estos tres segmentos.

Todas estas fortalezas demostradas durante la pandemia acrecentaron todavía más su valor ante la posterior crisis geopolítica y de suministros, que a su vez ha traído un persistente repunte de la inflación y la brusca subida de los tipos de interés en la gran mayoría de mercados. A los expertos volvió a asustarles el escenario. Dieron por hecho que la actividad de centros y parques se resentiría. Redoblaron la desconfianza en el retail y volvieron a dar la voz de alarma. En realidad, el año pasado fue uno de los mejores para el retail. Y en los tres

primeros trimestres de 2023 los ingresos, las ventas declaradas y la ocupación han seguido mejorando. A pesar de todos los recelos del pasado, a medida que los inversores se han ido asomando al retail, la curiosidad y el interés han ido ganando enteros. A lo largo del año hemos asistido a cada vez más frecuentes operaciones de inversión, y es muy probable que el ritmo se siga avivando a corto y medio plazo. En los tiempos que corren, garantizar ingresos recurrentes, oportunidades de crecimiento y mejoras de la rentabilidad supone un puerto seguro donde esperan con todas las garantías a que las turbulencias terminen. Y pocos puertos garantizan una seguridad y hasta placidez tan elevada como el retail.

La fidelidad del consumidor español a sus centros comerciales de confianza probablemente ha sido gran lección del retail en estos cuatro últimos años. Los profesionales del sector deberíamos sentirnos legítimamente orgullosos de ella. Una de las posibles razones del éxito es la apuesta que las grandes marcas han hecho por las ventas digitales, pero también por ampliar y modernizar sus grandes tiendas en los centros de referencia. Lo consideran fundamental para mantener un contacto real entre sus marcas y sus clientes. Por eso las alianzas entre grandes marcas y centros y parques comerciales se intensifican año tras año desde la pandemia.

La omnicanalidad y la interrelación mutua siguen siendo apuestas de futuro. Además, la tecnología va a disparar esa capacidad de predicción e impulso comercial presencial. Lejos de ser polos opuestos, el e-commerce y el retail se complementan. Ese gancho experiencial lo ofrecen solamente los mejores activos. Como en casi todo, la calidad marca la diferencia. Es evidente que no todos los centros se comportan igual, pero los que suelen ser calificados como dominantes; aquellos que cubren comercialmente en exclusiva una zona amplia y muy poblada, afrontan el cierre del año y el próximo ejercicio con muy buenas perspectivas.

## Análisis de la inversión inmobiliaria

Según datos de la consultora BNP Paribas Real Estate, la inversión ha alcanzado los 1.800 millones de euros, un ajuste considerable con el año anterior, si se tiene en cuenta que 2022 fue un año marcado por récords históricos. Además, destacan que el contexto de tipos de interés era muy distinto, ya que actualmente los tipos de interés están 400 puntos básicos por encima del tercer trimestre del 2022.

original

Según datos de la consultora BNP Paribas Real Estate, la inversión ha alcanzado los 1.800 millones de euros, un ajuste considerable con el año anterior, si se tiene en cuenta que 2022 fue un año marcado por récords históricos.

Además, destacan que el contexto de tipos de interés era muy distinto, ya que actualmente los tipos de interés están 400 puntos básicos por encima del tercer trimestre del 2022.

El mercado **hotelero** se posiciona como el **caballo ganador en inversión**.

El sector **RETAIL** ha sido el **tercer sector más presente en la inversión** con una cifra total de 332 millones de euros, incrementándose considerablemente a las cifras registradas en el primer y segundo trimestre del año.

En el total del año hasta el 1 de octubre, la cifra de inversión alcanza los 681 millones de euros, 3.000 millones de euros menos que el volumen registrado en el mismo periodo del año pasado. Cabe destacar, en este punto, que durante el segundo trimestre del año 2022 se contabilizó una operación de 1.987 millones de euros.

La operación más destacada por volumen es la compra por parte de AEW de un portfolio de dos centros comerciales a Grupo **Lar**, por un volumen de 129,1 millones de euros. Si se analiza la tipología de retail más presente dentro de la inversión, se aprecia cómo supermercados e hipermercados siguen estando muy presentes en los inversores, seguido de la tipología de parques comerciales. Destacar también que los fundamentales del mercado en este sector se muestran sólidos, con unos crecimientos notables de afluencias, ocupaciones y ventas.

### EL SECTOR LIVING CONTINÚA AGLUTINANDO GRAN PARTE DE LA INVERSIÓN EN 2023

El atractivo de la marca España como uno de los destinos turísticos más relevantes del mundo, continúa atrayendo a inversores de distintas tipologías a nuestro país. En este contexto, dentro de los 1.800 millones, el segmento que más inversión ha copado es el mercado **HOTELERO**.

Así, se han contabilizado operaciones por un volumen total de 512 millones de euros, cifra que supone el 28% de la inversión trimestral. En el global del año hasta la fecha, el volumen de inversión se alza hasta los 2.420 millones de euros, alcanzando una cuota de mercado del 36%. A falta de un trimestre para cerrar el año, la cifra supera a la registrada en el año 2022 en su conjunto.

## El mercado hotelero es el segmento que más inversión ha captado en el tercer trimestre del año

Se han contabilizado operaciones por un total de 512 millones, cifra que supone el 28% de la inversión trimestral, según BNP Paribas Real Estate. La consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate ha presentado su informe de inversión inmobiliaria correspondiente al tercer trimestre del año. Según datos de la consultora, la inversión ha alcanzado los 1.800 millones de euros, un ajuste considerable con el año anterior, si se tiene en cuenta que 2022 fue un año marcado por récords históricos.

original

**inmomat** 

1<sup>er</sup> Congreso Inmobiliario COAM // 15-16 noviembre 2023

**PRESENTE Y FUTURO DE LA VIVIENDA EN MADRID**

MÁS INFORMACIÓN Y  
VENTA DE ENTRADAS AQUÍ

Se han contabilizado operaciones por un total de 512 millones, cifra que supone el 28% de la inversión trimestral, según BNP Paribas Real Estate.

[Brainsre.news](#)

17/10/2023



La consultora inmobiliaria **BNP Paribas Real Estate** ha presentado su informe de **inversión inmobiliaria** correspondiente al **tercer trimestre del año**. Según datos de la consultora, la inversión ha alcanzado los **1.800 millones de euros**, un ajuste considerable con el año anterior, si se tiene en cuenta que 2022 fue un año marcado por récords históricos. Además, destacan que el contexto de tipos de interés era distinto, ya que actualmente los tipos de interés están 400 puntos básicos por encima del tercer trimestre del 2022.

En lo que llevamos de año, la consultora inmobiliaria ha detectado que el **tamaño medio por operación** en 2023 se sitúa en **32 millones de euros**, cifra menor si se compara con 2022 (50 millones). Asimismo, la situación actual del mercado brinda una ventana de oportunidades para los patrimonios privados, que están siendo protagonistas de un gran número de operaciones.

Al respecto, **Borja Ortega**, CEO de **BNP Paribas Real Estate**, ha señalado que «los **tipos de interés** están siendo un condicionante en términos de **inversión inmobiliaria**. Si bien es cierto que el volumen de inversión del tercer trimestre se ha ajustado considerablemente, se prevé que la estabilización de los tipos de interés, prevista para los próximos meses, provocará un acercamiento entre las posiciones de vendedores y compradores, que dinamizará la inversión».



## Sector hotelero

**España**, como uno de los destinos turísticos más relevantes del mundo, continúa atrayendo a inversores de distintas tipologías. En este contexto, dentro de los 1.800 millones, el segmento que más inversión ha copado es el **mercado hotelero**. Así, se han contabilizado operaciones por un volumen total de **512 millones de euros**, cifra que supone el **28% de la inversión trimestral**.

En el global del año hasta la fecha, el volumen de inversión se alza hasta los **2.420 millones de euros**, alcanzando una cuota de mercado del 36%. A falta de un trimestre para cerrar el año, la cifra supera a la registrada en el año 2022 en su conjunto.

Una de las operaciones más relevantes del año, ha sido la **venta por parte de Reig Capital del hotel Mandarin Oriental Barcelona** por un importe aproximado de 240 millones de euros a un inversor saudí. Se trata de la operación con el volumen más elevado de un único activo de los últimos años.

Asimismo, si se analiza la inversión por zonas geográficas durante los meses de verano, se aprecia como **Barcelona** ha concentrado gran parte de las operaciones del trimestre y el 66% del volumen transaccionado.

## Residencial

Por otro lado, el segundo protagonista ha sido el sector **residencial**, al igual que el trimestre anterior, que ha atraído una inversión contabilizada de **456 millones de euros** en el tercer trimestre. Si se estudia el número de operaciones registradas en 2023 respecto al 2022, se observa cómo durante los tres primeros trimestres del año se han registrado siete operaciones más que en el total del año 2022.

## Retail

De igual forma, el sector **retail** ha sido el tercer sector más presente en la inversión, con una cifra total de **332 millones de euros**, incrementándose considerablemente a las cifras registradas en el primer y segundo trimestre del año.

En el total del año hasta el 1 de octubre, la cifra de inversión alcanza los **681 millones de euros**, 3.000 millones menos que el volumen registrado en el mismo periodo del año pasado. La operación más destacada por volumen es la compra por parte de **AEW** de un portfolio de dos centros comerciales a **Grupo Lar**, por un volumen de 129,1 millones de euros.

Si se analiza la tipología de **retail** más presente dentro de la inversión, se aprecia cómo **supermercados** e **hipermercados** siguen estando muy presentes en los inversores, seguido de la tipología de **parques comerciales**.

## Oficinas

En cuanto a la actividad inversora en el sector de las **oficinas**, se ha incrementado ligeramente en el tercer trimestre del año, situándose en los **238 millones de euros**. Esta cifra supone un incremento del 94% respecto al anterior trimestre y un ajuste del 80% respecto al tercer trimestre del 2022.

## Logística

En quinta posición del trimestre, por volumen de inversión, se ubica uno de los mercados que sigue siendo un pilar fundamental de la economía doméstica y del inmobiliario, como es el sector de la **logística**. La inversión en plataformas logísticas en rentabilidad en el tercer trimestre del año se ha situado en los **178 millones de euros**. En el acumulado del año, el volumen de inversión alcanza los **902 millones de euros**, un 40% menos que la inversión registrada en el año 2022 entre los meses de enero y septiembre.

## Fondos institucionales

Los **fondos institucionales** siguen siendo la tipología de inversor que más ha operado en este trimestre con un total de 14 operaciones y un volumen de más de **744 millones de euros**. Aun así, estos siguen disminuyendo su cuota de mercado en **España** pasando de un 52% (Q2 de 2023) a un 41% de volumen invertido (Q3 2023).

Por su parte, los **patrimonios privados** (family office) están aprovechando la situación actual del mercado, en la que tienen menos competencia en los procesos, les afecta menos la subida de tipos de interés y pueden negociar mejores condiciones; para incrementar su cuota de mercado y protagonismo.

Edificios de **oficinas**, donde representan el **46%** del volumen de inversión registrado en 2023 hasta la fecha, **hoteles**, estando presentes en el **24%** de las operaciones, y **retail** con el 35% del volumen transaccionado, son los sectores donde están aumentando su exposición al inmobiliario.