

El dinero se multiplica Los inversores internacionales tienen puesto su radar en España, donde se han cerrado compras por 3.400 millones de euros en lo que va de 2017

Ana M. Pastor

Las ganancias de invertir en el mercado inmobiliario español no conocen límites. Durante los tres primeros meses de este año se han cerrado operaciones por valor de 3.400 millones de euros, cerca de un 50% más que en igual periodo de 2016, destaca Adolfo Ramírez Escudero, presidente de la consultora CBRE. Es un suma y sigue después de dos años en los que las transacciones están batiendo récords y superando los volúmenes máximos alcanzados en 2007, antes de la burbuja, de 10.000 millones de euros. Y demuestra que el sector "atravesaba un momento realmente bueno y es uno de los principales motores de la economía española junto con el turismo", en palabras de Ricardo Martí-Fluxá, presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI).

Un 70% del importe de las operaciones de estos tres primeros meses ha tenido origen extranjero, "lo que

viene a confirmar el apetito de los inversores foráneos por el negocio inmobiliario español", destaca CBRE. De ellos, los más activos han sido los estadounidenses, que han movido un 33% del total, con GreenOak, CBRE Global Investors, Hines, HIG Capital, Thor Equities, Harbert Management, Vårde o Blackstone como protagonistas. Los inversores de Reino Unido se colocan a la zaga, con el 29% del volumen, y los alemanes, con el 11%.

Las otras grandes artífices de las compraventas han sido las sociedades cotizadas de moda, las Socimi, que han supuesto el 19% de la inversión total, es decir, 643 millones de euros en los tres primeros meses del año, con Merlin Properties liderando la actividad, con la compra de la Torre Agbar y la cartera logística del grupo Saba, por un valor conjunto de unos 300 millones. Los inversores domésticos han alcanzado el 11% restante de ese 30% de inversión nacional.

El comercial, a la cabeza

Por segmentos, el más atractivo ha resultado el comercial, centros y parques comerciales encabezan el ranking, acaparando un 35% de las compraventas. Casi 1.500 millones de euros, un volumen muy superior a los 750 millones que cambiaron de manos entre enero y marzo de 2016. Y esto ha sido así, en buena medida, por el peso de la venta del centro comercial Xanadú, ubicado en el municipio madrileño de Arroyomolinos, que fue adquirido por el fondo británico Intu a Ivanhoe Cambridge por 530 millones de euros.

Javier Hortelano, presidente de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), destaca que "en los tres primeros meses del año la inversión ha estado un 25% por encima del mismo trimestre de 2016", y explica que las claves son "la mejora del consumo privado, el crecimiento del PIB —que se estima del 3% para este ejercicio— y el buen dato de la confianza del consumidor, que en abril se ha colocado solo a siete décimas por debajo de su máximo histórico, a lo que hay que sumar los buenos datos de creación de empleo". A ello se unen "los retornos atractivos del inmobiliario español, que se encuentran entre los tres primeros de Europa, tanto por la rentabilidad de las rentas como por el crecimiento del valor", con una tasa de rentabilidad inicial exigida para los mejores centros comerciales entre el 4% y 4,5% anual. La AECC prevé que el volumen de inversión del conjunto de 2017 será similar al del año anterior, lo mismo que el crecimiento de las ventas de estos complejos, que subirán por encima del 3%.

Las oficinas son los segundos inmuebles más apetecibles por los compradores, con transacciones por un importe de 646 millones, que ha superado con creces los 178 millones del año pasado. Borja Ortega, director de *capital markets* de JLL, resalta que esto ha coincidido con una recuperación de la ocupación de espacios por parte de las empresas y una subida de las rentas que ya comenzó



a percibirse a finales de 2016. Una de las operaciones más significativas ha sido la compra de la Torre Agbar de Barcelona por 142 millones de euros por parte de la Socimi Merlin.

Oficinas

Las rentabilidades de las mejores zonas de Madrid se sitúan en torno al 3,7%, y al 4% anual en Barcelona. Otra Socimi, Hispania en este caso, quiere aprovecharla y ha puesto a la venta su cartera de oficinas: 27 edificios en Madrid y Barcelona, valorados en unos 520 millones de euros.

El hotelero ocupa el tercer lugar para la inversión. En el comienzo del año se ha comportado prácticamente igual que en 2016, con transacciones por valor de 500 millones de euros. Su atractivo lo aporta el hecho de que España

El centro comercial Xanadú, en Arroyomolinos (Madrid), adquirido por el fondo Intu por 530 millones de euros. Abajo, la Torre Agbar, comprada por Merlin por 142 millones, junto al hotel Silken Diagonal de Barcelona, que un grupo inversor británico ha obtenido por 80 millones.



Las Socimi suben cerca del 50% en el primer trimestre, lo que anticipa un nuevo récord, como ocurrió en 2015 y 2016

figura en la tercera posición mundial por número de turistas internacionales recibidos cada año, destacan desde JLL, tras la cifra récord de 75,6 millones de extranjeros llegados en 2016.

Otras claves que apoyan el interés de los inversores las encontramos en el informe *Sector hotelero español* elaborado por STR y Magma HC: "En el conjunto de España, el precio medio por habitación ocupada en el primer trimestre ha sido de 101 euros, un 4,8% más que durante el mismo periodo del año pasado. Y los niveles de ocupación también han crecido un 2,3%".

Hoteles y logística

Bruno Hallé, socio de la consultora especializada en hoteles Magma, precisa que, en general, la tendencia es que sean inversores no hoteleros los que compren activos que entregan a empresas hoteleras (que en ocasiones venden con la condición de mantener la gestión), empujados por las oportunidades de crecimiento que ven tanto en Barcelona como en Madrid, Canarias, Baleares y la Costa del Sol. Respecto a las operaciones, destacan la adquisición por Benson Elliot del hotel Silken de Barcelona por 80 millones o la compra del hotel Velázquez de Madrid, por Grupo Didra, propiedad de la familia Ardid Villoslada, por 63 millones de euros.

Sin embargo, la falta de producto hotelero a precio razonable en esas plazas está haciendo que los inversores pongan sus ojos en otros destinos, y el representante de Magma vaticina

que este año habrá operaciones aunque por un valor inferior en lugares como Sevilla, Málaga, San Sebastián o Bilbao.

El cuarto lugar lo ocupa el segmento residencial, con 450 millones de euros de inversión, y el logístico, con 240 millones, le sigue a la zaga, y que es percibido por el capital como la gran apuesta de futuro debido a que el auge del comercio *online* aumenta la rentabilidad de este tipo de naves.

Los operadores demandan naves dotadas de alta tecnología, tal y como precisa el *e-commerce*, lo que está tirando de la rehabilitación y de la construcción de estos inmuebles, en opinión de Alejandro Vega-Penichet, responsable de *capital markets business space* de Cushman & Wakefield. Debido al buen comportamiento de la demanda de alquiler y dada la falta de producto de calidad, señala este experto, los fondos y Socimi están comprando suelo para hacer desarrollos de producto especulativo, es decir, sin tener asegurado el inquilino, y también llave en mano. Y pone como ejemplo los 110.000 metros cuadrados que ha comprado Merlin en Cabanillas del Campo (Guadalajara) o los 42.000 metros cuadrados de superficie logística de Axiare Patrimonio en su nuevo desarrollo en San Fernando de Henares.

Pero la transacción más importante en lo que llevamos de 2017 ha sido la protagonizada por P3 Logistic al hacerse con la cartera compuesta por 11 naves logísticas valoradas en 243 millones de euros de GreenOak.

Las Socimi crecen y se especializan

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria, las famosas Socimi, viven un momento dulce en la tarea de dinamizar el sector con el viento a favor de la recuperación económica. Se han convertido en unos actores más que protagonistas en el mercado de inversión.

David Calzada, consejero delegado de la Socimi Vbare Iberian Properties —especializada en el alquiler residencial—, explica que estas sociedades, que ya copan el mercado patrimonialista, también quieren marcar el paso en el negocio del desarrollo adquiriendo promotoras que lograron salir de la crisis. La filosofía de los grandes inversores que participan en las Socimi es, en su opinión, "tengo el dinero pero no tengo la experiencia", y, en este movimiento, enmarca la compra de

Metrovacesa por parte de Merlin Properties. Calzada augura que las nuevas promotoras creadas por las Socimi van a tener un gran protagonismo en la promoción, ahora que vuelve a despertar.

Existen unas 40 Socimi operando en la actualidad en España, explica Calzada, al tiempo que cree que a corto y medio plazo se llegarán a contabilizar un centenar de estas sociedades, cuyo futuro pasa por un proceso de especialización.

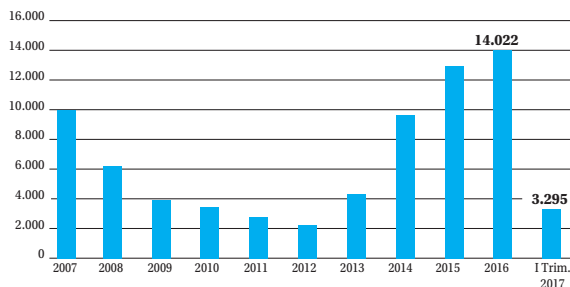
En esta especie de fiebre por dichos instrumentos de inversión recientemente se ha incorporado al terreno de juego la Socimi ORES, que Sonae Sierra lanzó junto con Bankinter el pasado mes de febrero. Según adelanta Pedro Caupers, director *investment management* de Sonae Sierra, ORES planea invertir alrededor de

400 millones de euros entre 2017 y 2018 en activos de tipología comercial (excluyendo centros comerciales) situados en buenas ubicaciones, mayoritariamente en las principales ciudades de España y Portugal. Y entre los focos principales de compra figuran hipermercados, supermercados, parques de medianas superficies y locales comerciales en las calles de primera fila. También la Sareb ha anunciado que pretende constituir una Socimi.

Los expertos ven probable que este año sea fuerte también en desinversiones de las Socimi, que comenzarán a hacer caja tres años después de su aparición, poniendo en valor unos activos mejorados y rehabilitados. E igualmente anticipan fusiones y adquisiciones para ganar tamaño y competitividad.

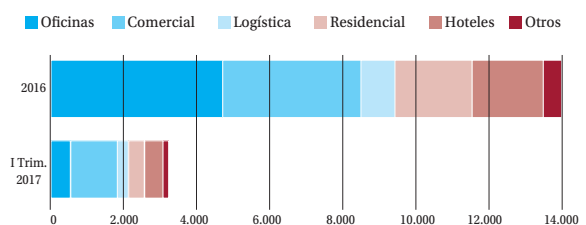
El peso de la inversión en España

En millones de euros



Por sectores

En millones de euros



Fuente: CBRE