

La economía ante el desafío independentista



# Madrid alcanza la cima de la inversión inmobiliaria... y Barcelona entra en 'stand-by'

Las dudas sobre el 'procés' pueden frenar el excelente inicio de año de la capital catalana

Merlín destaca como el mayor inversor europeo desde 2016

ALFONSO SIMÓN  
MADRID

La inversión inmobiliaria en España llega a niveles récord. En el primer semestre del año se ha convertido en el tercer país europeo en recepción de capitales en el sector, solo por detrás de Alemania y Reino Unido, según destaca un informe de la consultora Colliers International. Y entre el interés de los inversores destaca, sobre todo Madrid, mientras Barcelona sigue siendo muy atractiva, pero ha levantado cautelas en las últimas semanas por el proceso soberanista.

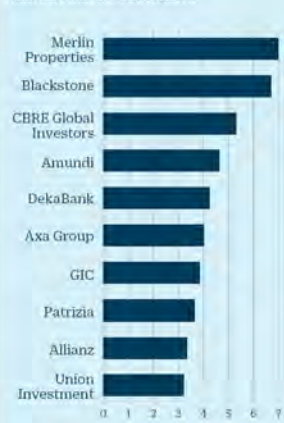
El informe de la consultora inmobiliaria destaca que España ha recibido 8.540 millones de euros en inversión en el sector, lo que supone cerca de un 50% de crecimiento respecto al año anterior. Desde 2014, y sobre todo a partir de 2015, la aparición del régimen fiscal de las socimis (sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria) ha canalizado un gran interés del capital internacional dispuesto a apostar por la recuperación del inmobiliario, que había vivido mínimos históricos en los años precedentes por la crisis del ladrillo y la falta de financiación. También los fondos internacionales (en gran parte oportunistas) comenzaron a creer en el mercado español, a lo que le han seguido los inversores más institucionales (fondos de pensiones, aseguradoras...).

"Refleja un fuerte repunte para el país como consecuencia de un aumento significativo en el crecimiento económico impulsado por las exportaciones, a pesar de algunos desafíos políticos y de mercado", se señala en el estudio. Precisamente el informe destaca que Merlín Properties, socimi cotizada en el Ibxex 35, es el mayor inversor en Europa desde mediados de 2016, con más de 5.000 millones. Esta empresa ha crecido fulgurantemente con la adquisición rápida de activos, pero sobre todo con la compra de Testa a Sacyr y la integración de los activos ter-

## Inversión inmobiliaria en Europa

### Los 10 mayores inversores

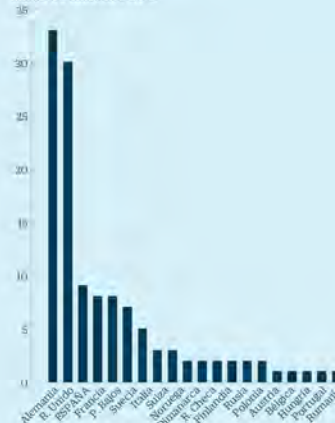
Desde mediados de 2016  
Miles de millones de dólares



Fuente: Colliers International

### Volumen de inversiones

Primer semestre de 2017  
Miles de millones de €



### Ciudades donde más se invierte

Primer semestre de 2017  
Miles de millones de €

Ciudad	Puestos que varía	Volumen Inversiones
Londres	1 0	15,0
París	2 0	5,32
Berlín	3 1	4,90
Fráncfort	4 2	4,87
MADRID	5 1	4,42
Ámsterdam	6 4	3,37
Múnich	7 1	2,81
Estocolmo	8 -1	2,43
Hamburgo	9 3	2,18
Valle del Ruhr	10 11	2,0
Oslo	11 16	1,79
Düsseldorf	12 14	1,79
Milán	13 0	1,75
Birmingham	14 -9	1,71
Praga	15 17	1,48
Mánchester	16 -2	1,47
BARCELONA	17 18	1,35

A.M./CINCO DÍAS

ciarios de Metrovacesa, concluida el pasado año. Se coloca por delante de otros grandes como Blackstone, CBRE Global Investors, Amundi, Deka, Axa, GIC, Patrizia o Allianz.

"Gran parte de los volúmenes se puede atribuir a las socimis. Merlín Properties invirtió más que Blackstone en el primer semestre de 2017, a pesar de centrar su estrategia solo en España. El sector retail es el más activo y Madrid escala puestos entre las ciudades con mayor volumen de inversión", destaca Anthony Labadie, director de mercado de capitales de Colliers España.

Madrid ha ascendido al quinto puesto entre las ciudades europeas más atractivas para la inversión. Solo la superan Londres, París, Berlín y Fráncfort. La capital española recibió 4.420 millones de capital en el primer semestre, según Colliers. Sube cuatro puestos y adelanta a otras grandes urbes como Ámsterdam, Múnich, Estocolmo, Oslo, Milán o Mánchester.

**La compra del centro Madrid Xanadú por 530 millones se encuentra entre las mayores de Europa en los primeros meses**

Barcelona también se comportó en el primer semestre de forma positiva, ascendiendo hasta el puesto número 17 entre las ciudades europeas. De hecho, es una de las que más suben en lo que va de año. Y es que la capital catalana, a pesar de contar con un mercado inmobiliario relativamente pequeño, contó con un vibrante interés en los primeros meses, con 1.350 millones captados. Un panorama que los expertos ven peligrar en las últimas semanas y que Colliers confirma. Las dudas abiertas por el proceso independentista está afectando ya a algunas decisiones.

"A pesar del crecimiento, la incertidumbre generada en torno a la situación en Cataluña puede disuadir a algunos inversores a esperar hasta que la situación política se aclare", remarca Labadie.

Entre las grandes operaciones hasta el tercer trimestre destaca una en España, la de la compra de Madrid Xanadú, por 532 millones. Este centro comercial

fue adquirido al fondo canadiense Ivanhoé Cambridge por el operador británico Intu, que a su vez vendió al fondo estadounidense TH Real Estate el 50% del activo. Colliers también destaca la importancia del Complejo Canalejas, que una nueva oferta hotelera, residencial y de retail junto a la Puerta del Sol de Madrid, un proyecto en el que el grupo Villar Mir vendió la mitad de la participación por 225 millones a Mark Scheinberg, millonario canadiense-israelí y fundador de Pokerstars.

A nivel global, el volumen de inversión de 515.000 millones de euros durante la primera mitad de 2017 se sitúa en línea con los dos años anteriores. Sin embargo, esta cifra, señala Colliers, "esconde importantes divergencias entre continentes: mientras que la inversión en Asia crece significativamente impulsada por la reorientación del capital chino, la actividad en Europa y Estados Unidos muestra signos propios de la fase de enfriamiento del ciclo".

## El efecto del 'brexit'

► El sector en Reino Unido ha vivido en el primer semestre las consecuencias del brexit, dejando de ser el mayor mercado europeo por inversiones. Alemania ocupa ahora esa posición, con 33.000 millones de euros en adquisiciones (34% más interanual). Reino Unido se queda en segunda posición, con 29.500 millones y un descenso del 12,7%. La depreciación de la libra respecto al euro ha jugado un papel en el impacto sobre el mercado británico, señala Colliers.

► La mayor fue la del rascacielos londinense conocido como Walkie Talkie, comprado por el grupo hongkonés Lee Kum Kee a varios fondos por 1.435 millones.