

Capital

/ Compañías

Boom de la actividad empresarial

El inmobiliario bulle con operaciones en marcha en España por 7.000 millones

Los activos que salen al mercado hacen prever un nuevo año récord

Hoteles y centros comerciales, las propiedades que más interesan a los compradores

ALFONSO SIMÓN
MADRID

El mercado inmobiliario está en ebullición. Los últimos años, desde el inicio de la recuperación en 2015, los recursos destinados a compras de oficinas, centros comerciales, tiendas en las mejores ubicaciones, hoteles, naves y suelo han llegado a máximos históricos. Este año se prevé que la cifra siga en ritmos muy elevados.

Actualmente están en marcha en España planes de inversión en el mercado inmobiliario que superan los 7.000 millones de euros, según datos de la consultora especializada Savills Aguirre Newman. Se trata de operaciones localizadas por esta firma en distintos segmentos, desde oficinas a logística, sin incluir ni

suelo ni inversión en residencial.

"La verdad es que hay mucho producto en el mercado, tanto de oficinas como retail, incluido high street (mejores ubicaciones). Quizá el producto más escaso es logístico", explica Alejandro Campoy, director de mercado de capitales en Savills Aguirre Newman. "Creo que vamos a ver cifras de inversión parecidas al año pasado, en el entorno de los 12.000 millones de euros. Destacarán los segmentos de oficinas y retail con una valor superior a 2017", añade.

La cifra de inversión en inmobiliario terciario llegó a los 11.600 millones, a los que sumar otros 2.500 millones en suelo, rehabilitación y viviendas (realizada por inversores, no particulares), según los datos de Savills Aguirre Newman.

En los últimos tres ejercicios, esta inversión ha marcado los máximos históricos. En 2015 superó los 12.000 millones, y en 2016 y 2017 permaneció ligeramente por debajo de esa cifra. Esos datos están muy por encima de las cifras de 2008 a 2013, con un mínimo en 2012 de poco más de 2.000 millones en todo el año. Esa fecha coincidía con las dudas sobre un posible rescate a España

Razones para el crecimiento

► **Macro.** Savills Aguirre Newman destaca "un contexto macroeconómico inmejorable" para "destinar recursos al mercado inmobiliario español".

► **Protagonistas.** También señala "nuevos actores en el mercado", inversores institucionales que han tardado más en apostar por la recuperación.

► **Ubicaciones.** Se espera un alza en los mercados secundarios, más allá de Madrid y Barcelona.

► **Promoción.** Se reactiva la promoción de grandes centros comerciales en zonas ya maduras.

► **Suelo.** Se esperan operaciones de compra de terrenos con gestión urbanística pendiente (al plazo de aprobación es inferior a 12 meses) frente a los finalistas comprados hasta ahora por las empresas.

y la salida de la inversión internacional.

A partir de 2014, el sector se volvió a reactivar, con 8.000 millones en inversiones, debido a la aparición de las socimis (sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario) y, sobre todo ese año, por la llegada de los fondos oportunistas en búsqueda de gangas tras años de sequía vendedora y caída de precios en los activos, con la previsión de una recuperación macroeconómica y del empleo en el país.

Cuatro años después, el perfil del comprador ha cambiado. Los fondos oportunistas han cedido el paso a los inversores institucionales (aseguradoras, fondos de pensiones) y otros fondos core, con una enorme competencia por adquirir los mejores inmuebles en las mejores ubicaciones. Este flujo también crece, además de porque España actualmente se ve como una apuesta de crecimiento frente a otros países del entorno y por la mayor rentabilidad del inmobiliario en comparación con otras opciones de inversión en un entorno de tipos de interés bajos o negativos.

Sobre el perfil de los compradores que destacan en 2018, "se mezclan todo



Zona de oficinas de Azca y eje de la Castellana en Madrid. PABLO MUNGE

tipo de inversores", señala Campoy. "Quizás los más activos en producto core (mejores propiedades en buenas ubicaciones) son las aseguradoras y mutualidades, así como los fondos de inversión más institucionales y capitales privados. Hemos visto operaciones cerradas por Mutualidad de la Abogacía, Deka, Colonial...", añade.

Sobre qué interesa a los inversores, Campoy señala que cada tipología de inversor está buscando un producto distinto: "En general necesitan que las operaciones cumplan con sus requisitos de retorno. Esto en nuestro mercado solo es posible si las rentas crecen, ya que las rentabilidades exigidas son agresivas".

Se esperan operaciones de compra de suelo con gestión urbanística pendiente con plazo inferior al año

Neinver abre un 'outlet' en la República Checa

La inmobiliaria Neinver ha inaugurado su primer centro outlet en la República Checa, llamado Prague The Style Outlets. Con esta apertura ya son 16 de este tipo de centros gestionados por la multinacional española en

toda Europa. De esta forma, la compañía continúa su expansión en Europa y empieza a operar en un nuevo mercado que se suma a los otros seis países donde ya tiene presencia: Alemania, España, Francia, Italia, Polonia y Holanda. Prague The Style Outlets ha supuesto una inversión de 70 millones de euros.



El centro Prague The Style Outlets.

Eurostone compra dos edificios en Barcelona

El fondo de inversión Eurostone, gestionado por el grupo Mina Inmobiliaria, ha adquirido a un family office dos edificios en el distrito de Sarrià-Sant Gervasi de Barcelona que suman una superficie total de 12.247 m².



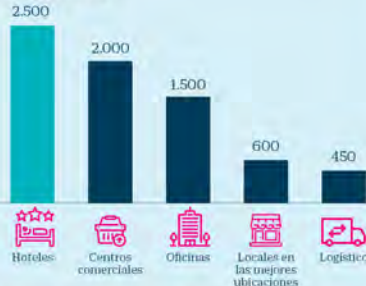
Turistas en Barcelona. EFE



Inversión en el mercado inmobiliario en España

Millones de euros

Inversión en marcha



Realizada en el primer trimestre de 2018



Fuente: Savills Aguirre Newman

A. MERIAYGILIA / CINCO DÍAS

Respecto a qué segmentos identifica Savills Aguirre Newman con más inversiones en marcha destacan los hoteles, con operaciones por alrededor de 2.500 millones en el mercado. Baleares y Canarias son los destinos favoritos para el capital, aunque se espera un incremento en destinos secundarios.

Precisamente en el segmento de los hoteles está pendiente la opa de Blackstone sobre Hispania por más de 1.900 millones. El fondo estadounidense plantea unir en una gran plataforma hotelera, con 60 establecimientos, los de esa socimi y los ya adquiridos a Sabadell (cartera de HI Partners), por 630 millones.

Adicionalmente esa misma opa ha dejado pendiente una de las grandes operaciones previstas para el año, la venta de la cartera de oficinas de Hispania al fondo Tristan Capital Partners, por cerca de 600 millones, que ha quedado paralizada.

En oficinas los datos indican que existe un volumen de inversión en marcha por alrededor de 1.500 millones. Barcelona y sobre todo Madrid han sido los focos claros de los fondos y socimis. "En general está saliendo mucho producto core plus (los mejores) pero en ubicaciones secundarias, donde los inversores core no están mostrando mucho interés", apunta Campoy. "La subida de rentas y la absorción hará

seguramente que estás ubicaciones funcionen cada vez mejor desde el punto de vista de la inversión", vaticina para el futuro.

El retail también seguirá teniendo protagonismo. La consultora detecta 2.600 millones de volumen de inversión en marcha en ese segmento, concretamente 2.000 millones en centros comerciales y otros 600 millones en locales en high street.

Por último, en logística y naves industriales hay un pipeline de 450 millones y ya se han realizado compras por alrededor de 280 millones, en un mercado donde están muy activas empresas como Merlin Properties, P3 Logistic Parks, Prologis y Logisor.

En el segmento de logística hay inmobiliarias muy activas en inversión, como Merlin, P3 Logistic Parks, Prologis y Logisor

Blackstone adquiere 41 hoteles por 4.000 millones en EE UU

Se hace con la totalidad de LaSalle Hotel Properties

La operación se produce tras la salida del capital de Hilton

CINCO DÍAS
MADRID

El gigante inmobiliario Blackstone se ha reforzado como propietario de hoteles. El fondo estadounidense ha adquirido todas las acciones de LaSalle Hotel Properties en una transacción en efectivo valorada en 4.800 millones de dólares (4.083 millones de euros) tras un acuerdo alcanzado por ambas, según informó ayer la hotelera en un comunicado.

La operación, que ha sido aprobada por unanimidad por la junta de accionistas de LaSalle y se hará efectiva en el tercer trimestre de 2018, cifra en 33,50 dólares (28,52 euros) el precio por acción, lo que representa una prima del 35% sobre el precio de acción el 27 de marzo, un día antes del anuncio público de una propuesta para adquirir la compañía.

LaSalle pagará un dividendo trimestral de 0,23 dólares (0,19 euros) por acción ordinaria el próximo 30 de junio.

Antes del cierre de este acuerdo, LaSalle sondeó el mercado con otros 20 compradores potenciales y participó en negociaciones sobre precio y términos con diez posibles inversores. "Nos complace haber alcanzado este acuerdo con

Blackstone, creemos que es lo mejor para nuestros accionistas y representa la culminación de una revisión exhaustiva de alternativas estratégicas", afirmó Stuart L. Scott, presidente del consejo de LaSalle. Esta empresa es un gran propietario de hoteles ya que cuenta con una cartera de 41 establecimientos y 10.400 plazas en EE UU.

Sus propiedades están operadas por una veintena de enseñas hoteleras, como Accor, Hilton, Hyatt o Marriott, entre otras.

Blackstone, una gestora con más de 120.000 millones en activos inmobiliarios y deuda, precisamente comunicó la semana pasada que ha acordado la salida de Hilton Worldwide Holdings, cadena de la que llegó a ser su mayor inversor, con la venta de los 15,8 millones de acciones que aún ostentaba, valoradas en unos 1.105 millones.

Los títulos de Hilton se han revalorizado más de un 75% desde que Blackstone entrara en la hotelera, hace once años, por encima de los 83 dólares por acción y alrededor de un 36% más en el último año.

En octubre de 2007, el fondo invirtió un total de 19.000 millones de euros y se convirtió en el principal accionista de Hilton con un 49% del capital. Desde 2013 fue reduciendo gradualmente su participación hasta que en marzo de 2017 vendió un 25% del capital al grupo chino HNA, que también ha abandonado la compañía.

En España, Blackstone compró a Sabadell los hoteles de HI Partners el pasado año y actualmente ha lanzado una opa sobre Hispania, el mayor propietario de hoteles de España.