CincoDías

Publicación	Cinco Días General, 1	Fecha	15/08/2023
Soporte	Prensa Escrita	País	España
Circulación	30 782	V. Comunicación	55 246 EUR (60,482 USD)
Difusión	21 772	Tamaño	12,58 cm² (2,0%)
Audiencia	44 000	V.Publicitario	2014 EUR (2205 USD)

Los centros comerciales están de moda: activos por 1.000 millones en venta —P3

Distribuido para LAR * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.

CincoDías

Publicación	Cinco Días General, 3	Fecha	15/08/2023
Soporte	Prensa Escrita	País	España
Circulación	30 782	V. Comunicación	55 246 EUR (60,482 USD)
Difusión	21 772	Tamaño	415,42 cm² (66,6%)
Audiencia	44 000	V.Publicitario	9996 EUR (10 944 USD)

lar España Real Estate

Distribuido para LAR * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.

Los dueños de centros comerciales testan al capital con activos por 1.000 millones

Islazul, Zielo, Gran Vía de Alicante, Imaginalia, Splau o Los Fresnos, entre las propiedades que pueden cambiar de manos ► El sector prevé una recuperación del interés de los inversores

ALFONSO SIMÓN
MADRID

Los propietarios de centros comerciales testan el apetito de los inversores después de años, incluido el duro periodo de la pandemia de Covid-19, en los que este tipo de activos no han interesado al capital. En el mercado hay propiedades a la venta por más de 1.000 millones de euros, según el recuento realizado por este diario.

A esa cifra se suma la reciente venta protagonizada por la socimi Lar España, que a finales de julio vendió al fondo AEW dos parques comerciales por 129,1 millones, demostrando que hay apetito por estos activos. Concretamente, la inmobiliaria se desprendió de Rivas Futura en el municipio de Rivas Vaciamadrid y de Vistahermosa en Alicante.

La consultora inmobiliaria CBRE calcula para **CincoDías** que en el segundo semestre del año se traspasarán activos de *retail* por alrededor de 1.000 millones de euros, una cifra que en la firma Savills rebajan a 600 millones.

Entre los centros comerciales a la venta se encuentra Islazul de Madrid, por el que Eurofund y Hines han presentado sendas ofertas cercanas a los 250 millones. El propietario del inmueble, la gestora de fondos estadounidense Nuveen –aunque el capital procede del fondo coreano NPS– ha confiado en la consultora Cushman & Wakefield la búsqueda de comprador para uno de los grandes complejos de tiendas del país. El pasado año, ya intentó encontrar interesados a un precio superior a los 300 millones. Se trata de un complejo de 180 tiendas, con 90.700 m² de superficie bruta alquilable.

Otro de los grandes centros cuyo propietario lleva meses intentando vender es Splau en Cornellà, uno de los mayores complejos comerciales de Cataluña. En este caso, el gigante francés Unibail-Rodamco-Westfield encargó también la transacción a Cushman & Wakefield por alrededor de 350 millones. Cuenta con 160 comercios y una superficie bruta alquilable de 55.700 metros cuadrados. La compañía gala estuvo a punto de vender a la familia alemana Otto este activo, pero quedó en *stand by* y nunca se llegó a rubricar.

Centro comercial Islazul, del fondo Nuveen, en Madrid.

Este tipo de activos ha sufrido una depreciación constante de su valor en los últimos años. Primero, por la tendencia surgida en EE UU de evitar estos complejos en declive –sobre todo en ese país– por el auge del comercio electrónico; luego, por las restricciones sanitarias por el Covid-19 que impactaron en afluencias y ventas, y, últimamente, por la subida de tipos de interés, ya que los potenciales compradores exigen menores tasaciones para poder abordar compras en un contexto de subidas de precio del dinero.

Aun así, los expertos consultados indican que el *retail* está en mejores condiciones para protagonizar una recuperación de la inversión, precisamente, porque las valoraciones ya parten de mínimos.

"Esperamos mucha actividad", afirma Paul Santos, responsable de *retail* en CBRE. "Prevemos que la inversión en centros comerciales protagonizará la segunda mitad de año, seguido de alimentación [supermercados] y parques comerciales. Con la previsión de una estabilización de los tipos para esta segunda mitad del año esperamos que el mercado se reactive en los próximos meses", agrega.

Centros en venta

Entre los centros a la venta también destaca Zielo Shopping, uno de los complejos más vip de Madrid, tal como publicó este diario la pasada semana. En este caso, la gestora suiza de fondos UBS ha encargado a la consultora JLL la búsqueda de compradores para este activo de 60 tiendas en Pozuelo de Alarcón, el municipio con mayor renta de España.

Europa Capital, por su parte, ha puesto a la venta el centro Gran Vía de Alicante, según avanzan fuentes del mercado inmobiliario, por alrededor de 55 millones, en un proceso encargado a Cushman & Wakefield. Se trata de un propiedad de 80 tiendas, entre las que destaca Primark, H&M, Pull & Bear, Springfield, Ikea y Carrefour.

Ruta de la Plata, Equinoccio, Alzamora, Odeón y Moraleja Green, también en venta

La rentabilidad o 'yield' de estos activos 'retail' se ha elevado a un 6,5% en un año

Igualmente, fuentes del sector señalan que Ares y Redevco buscan compradores para el complejo de Los Fresnos en Gijón, que cuentan con 75 locales, entre los que destacan Mango, Women Secret, Sprinter, Zara y Stradivarius. La operación podría rondar los 60 millones.

Unibail también valora la venta de otro centro en España, más allá de Splau, concretamente de Equinoccio Park en Madrid, un parque comercial de Majadahonda en el que se ubica Decathlon y restaurantes como Foster's Hollywood, Vips o La Tagliatella, en un traspaso que puede rondar los 25 millones.

El fondo Benson Elliot ha encargado, por su parte, a JLL la búsqueda de pujas por Imaginalia en Albacete, uno de los grandes centros comerciales de Castilla-La Mancha, tras casi una década como dueño de un activo que puede acercarse a los 20 millones.

A la venta también están, según fuentes del sector, los parques comerciales de Eurofund y Patron Capital llamados Alzamora (Alcoi, Alicante) y Odeón (Ferrol, A Coruña), por alrededor de 45 millones.

Asimismo, el fondo alemán ASG busca comprador para otro pequeño centro comercial, el de Ruta de la Plata en Cáceres, por alrededor de 20 millones, en una operación encargada a Savills.

Es conocido, también, que el fondo húngaro Indotek negocia con el fondo Kennedy Wilson la compra de Moraleja Green (en Alcobendas, Madrid), por alrededor de 70 millones. Este comprador entró en España esta primavera al adquirir a Merlin Vilamarina (en Viladecans, Barcelona) y Factory Bonaire por 22 millones (en Aldaia, Valencia). Kennedy Wilsonn, a su vez, busca comprador también para su proyecto comercial en la Puerta del Sol de Madrid.

Más de 1.500 millones de estimación para el año completo

► **Hasta junio.** Durante los primeros seis meses del año se han invertido en España un total de 538 millones en el sector *retail* (tiendas, centros comerciales y supermercados). Este volumen total es un 42% inferior al registrado en el año anterior, según CBRE. La consultora explica que esta bajada del volumen de inversión se debe en gran medida a las complejas condiciones de financiación que existen actualmente y a la rápida subida de los tipos de interés: "No obstante, con la previsión de una estabilización de los tipos para esta segunda mitad del año, esperamos que el mercado se reactive en los próximos meses".

► **Previsión.** Si se suman los 538 millones hasta junio, más los 1.000 millones en el segundo semestre de previsión, el volumen de transacciones puede superar los 1.500 millones. Esa cifra es un 30% menor que el ejercicio anterior, pero supera a las transacciones de los años precedentes.

► **Alimentación.** Hasta ahora, como en años anteriores, el segmento de la alimentación (supermercados) es el que está liderando la inversión en 2023, representando el 48% de lo transaccionado en *retail*.

► **Rentabilidad.** Los datos de la consultora recogen que los precios de estas propiedades han caído en los últimos 12 meses, elevando en 100 puntos básicos la rentabilidad o *yield* de los activos mejores (o *prime*) hasta el 6,5%.