
Comercial

Deka 'tira' de la inversión en 'high street' en 2018, que cerrará en récord de 1.100 millones

La escasez de producto y las bajas rentabilidades desplazan el interés de los inversores a otras ciudades, como Valencia y Bilbao.

P. Riaño
5 jul 2018 - 04:54



Los locales, especialmente ubicados en las calles más prime de España, cotizan al alza. El mercado de inversión en retail *high street* alcanzará en 2018 cifras récord, con un total de 1.100 millones de euros. ¿Los culpables? El fondo alemán Deka e Inditex, además de la pujanza de las ciudades secundarias del país.

A lo largo de los últimos dos ejercicios, **la inversión en *high street* se había mantenido en torno a 800 millones de euros**, desde los 1.010 millones de euros alcanzados en 2015. En el ejercicio 2018, según cálculos de la consultora inmobiliaria CBRE, el

volumen de inversión volverá a superar los mil millones, principalmente por el impacto del traspaso a Deka de un lote de dieciséis locales de Zara por 400 millones de euros y de la pujanza de la actividad más allá de Madrid y Barcelona.

Deka se convierte así en un dinamizador del mercado de inversión en retail en España, junto con Generali y Union Investment, que han protagonizado las principales operaciones de inversión de los primeros meses de 2018.

La operación de Deka de 400 millones de euros se ha convertido en la mayor del último año y medio, seguida por la compra de Hines del número de 17 de Paseo de Gracia por 113 millones y la adquisición por parte de Generali del 9 de Preciados por 107 millones de euros.

Son los inversores institucionales los principales dinamizadores del mercado de inversión en este segmento, tal y como apunta el informe *Las claves del retail en España* de CBRE. **“En los últimos años muchos inversores institucionales extranjeros han entrado en el mercado español** y muchos han estado activos en 2017 y 2018”, afirma el documento, que recuerda también que socimis como Tander, Ores o Silicius se han interesado también por el sector.

Madrid y Barcelona continúan siendo los principales polos de atracción de la inversión en high street en España y juntas acaparan el 79% del desembolso total. “No obstante, otras ciudades de España están en auge y existe una creciente demanda de producto en inversión en ciudades como Bilbao, Valencia, Sevilla o Málaga”, señala el documento.

El desplazamiento de la demanda hacia otras ciudades es consecuencia de la escasez de producto y de las bajas rentabilidades. Por un lado, según CBRE, los operadores han acentuado su preferencia por las calles *prime*, lo que ha acentuado la escasez de producto. “Los locales con contratos recientes despiertan mucho interés, ya que si están a renta de mercado se convierten en una inversión muy estable a largo plazo”, precisa el documento.

Por otro lado, la presión sobre la rentabilidad se mantiene fuerte y en 2017 se comprimió aún más, llegando a niveles de 3,25% en Madrid y 3,50% en Barcelona para el producto más *prime*. **Los valores “históricamente bajos” se repiten en otras ciudades europeas**, con 3,25% en Berlín, 3% en Milán, 2,75% en París o 2,25% en

Múnich.

El interés llega también a otras ciudades como Granada, Sevilla, Valencia o Bilbao

A consecuencia de estos dos elementos, **el interés de los inversores se está extendiendo a otras ciudades de España**, aunque las operaciones cerradas suelen tener mejor envergadura, “ya que los locales y el nivel de renta son más reducidos y la rentabilidad más alta”.

Con 170 millones de euros de inversión en 2017 fuera de Barcelona y Madrid, destacan compraventas como la de M&G del local de H&M en Reyes Católicos de Granada o la adquisición del edificio de El Corte Inglés en Plaza la Magdalena en Sevilla.

Valencia y Bilbao son los mercados que, habitualmente, generan más interés por parte de los inversores por el tamaño de ambas ciudades, la importancia de su *high street* y el turismo. La tradición de inversión en el segmento por parte de *family offices* locales hace que las rentas lleguen a comprimirse hasta el 4%.

Retail y centros comerciales

Los locales en *high street* representaron en 2017 el 25% de la inversión total en retail, lejos de los centros comerciales, que coparon el 51% del total, pero por encima del 15% de los parques comerciales y el 9% de las carteras de súper e hipermercados.

España se salvó el año pasado de la caída de la inversión en retail (teniendo en cuenta todos los tipos de activos) que se registró en mercados de Europa como Reino Unido (-26%) o Francia (-28%). En total, el mercado español sumó en 2017 inversiones en retail por 3.300 millones de euros.

Las previsiones de CBRE para 2018 pasan por que el retail finalice el año con inversiones por 2.900 millones de euros, aupadas por el *high street*, pues los centros comerciales moderarán su aportación. “No se vislumbran cambios en el escenario inversor actual y el *pipeline* para el primer semestre de 2018 se muestra realmente vigoroso, con muchos activos en procesos de venta”, señala CBRE.

En el primer trimestre, la inversión en centros comerciales ascendió a 900 millones de euros

De todos modos, **la consultora llama la atención sobre la ausencia de grandes activos como Xanadú o Nueva Condomina, que se vendieron el año pasado.** “Así, aunque el número de compraventas será alto, prevemos que el volumen de inversión será menor que el año pasado”.

El primer semestre ha finalizado alrededor de 900 millones de euros de inversión en centros comerciales (según previsiones de CBRE), de manera que el volumen anual podría situarse en 1.800 millones de euros.

Igual que en el mercado de *high street*, los fondos toman posiciones en el mercado. **Los inversores más activos en los últimos 18 meses han sido Intu Properties** (que compró Xanadú) o Klépierre, que se hizo con Nueva Condomina. Destacan también las operaciones de Castellana Socimi, MDSR y Lar España.

“**Las rentabilidades de los centros comerciales se mantienen en niveles mínimos** debido a la fortaleza de la demanda y la escasez de activos prime”, señala CBRE, que agrega que la prime yield para los mejores centros comerciales se sitúa en torno al 4,25% y la rentabilidad para activos secundarios se ubica en torno al 5,50% o 6%.