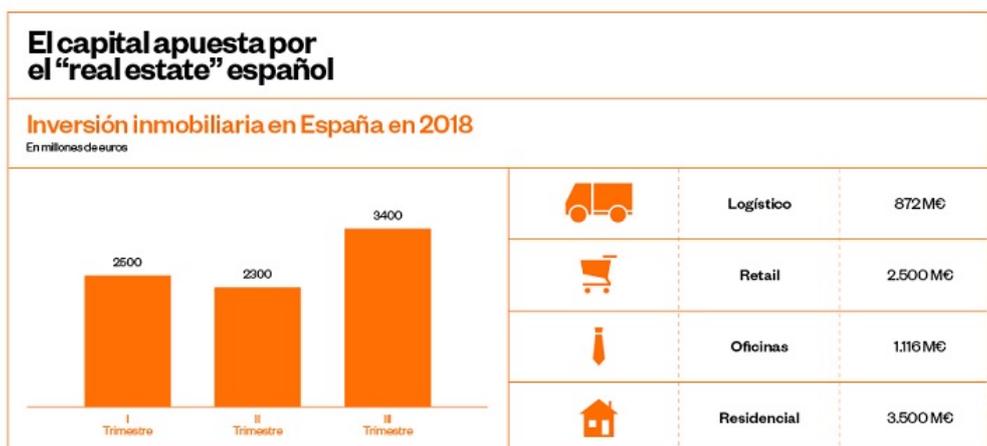


Mercado

2018, el año en que el capital regresó con fuerza al ladrillo español

Los fondos internacionales han protagonizado la mayoría de las grandes operaciones inmobiliarias en 2018, año en el que se prevé que la inversión en *real estate* supere los 12.900 millones de euros.

Berta Seijo
18 dic 2018 - 04:57



El *ladrillo* español ha despertado el apetito inversor de muchos en 2018. Tras un final de 2017 marcado por la incertidumbre y la inestabilidad política en Cataluña, el *real estate* parece haber superado todo tipo de obstáculos a lo largo de 2018. **Ni la falta de producto *prime* ni los precios al alza han impedido que las inversiones inmobiliarias sigan resultando atractivas tanto para *players* nacionales como internacionales.**

El capital empezó a entrar con fuerza en el mercado inmobiliario español en el primer trimestre del año. Según la consultora PwC, este buen inicio de año estuvo impulsado por cuatro factores: la estabilidad política y macroeconómica en Europa, un optimismo generalizado entre los inversores institucionales y un entorno de tipos de interés a la baja.

En cualquier caso, **la inversión inmobiliaria directa en España alcanzó un volumen de 2.407 millones de euros entre enero y marzo de 2018, sólo un 9% menos que en el mismo periodo del año anterior**, según BNP Paribas Real Estate. El buen arranque de ejercicio demostró que el interés de los fondos internacionales por el mercado español seguía vigente, aunque de manera distinta. “Ahora, los inversores esperan que los retornos vengan por el lado de las rentas y centran sus esfuerzos en la gestión del activo”, afirma la consultora en uno de sus últimos informes.

La inversión inmobiliaria directa en España alcanzó un volumen de 2.407 millones de euros entre enero y marzo de 2018

En el primer trimestre del año, los mayores desembolsos se produjeron en el sector retail. Una de las operaciones más destacadas fue el acuerdo que cerraron el pasado enero Deka e Inditex, cuando el fondo de inversión compró dieciséis locales propiedad del grupo de Amancio Ortega por 400 millones de euros.

Por otro lado, un mes más tarde, la *joint venture* de Ares y Redevco se hizo con Parque Corredor, el tercer mayor complejo comercial de Madrid, por 140 millones de euros. Asimismo, en el sector residencial, Testa compró 1.500 viviendas a CaixaBank por 228 millones de euros también a cierre del primer trimestre.

Segundo y tercer trimestre, aún mejores
Entre abril y junio, la inversión directa en activos inmobiliarios en España superó la cifra obtenida en el primer trimestre del año, hasta 2.430 millones de euros, un 10% más que en el mismo periodo de 2017. No obstante, según apuntan desde BNP Paribas Real Estate, “la falta de producto en venta y las elevadas pretensiones por la parte vendedora” provocaron que muchas operaciones no terminaran de concretarse hasta el tercer trimestre.

En este periodo, asimismo, **los fondos de inversión continuaron siendo los grandes *players*, acaparando el 57% del total del volumen transaccionado** y protagonizando operaciones como la compra por parte de Starwood Capital del Parque Empresarial San Fernando por 121 millones de euros.

El trimestre estrella del año para el inmobiliario español, sin embargo, fue el tercero. **Entre julio y septiembre, el volumen de inversión directa en *real estate* alcanzó 3.750 millones de euros, un 84% más que en el mismo periodo de 2017.** Para BNP Paribas

Real Estate, la atención de los inversores se trasladó con fuerza hacia el mercado residencial y las oficinas, con los grandes fondos internacionales dando mucho juego.

Los fondos extranjeros representaron el 65% del total del volumen transaccionado en operaciones hasta septiembre

Por ejemplo, entre las operaciones más sonadas del tercer trimestre destacan la compra por parte de Blackstone del edificio Planeta en Barcelona por 210 millones de euros, la venta de Meridia de sus cinco edificios de oficinas en el parque empresarial Avalon al fondo Barings por 73 millones de euros, la compra de Blackstone de la cartera logística de Grupo Lar por cien millones de euros o la adquisición por parte de Vukile de cuatro centros comerciales de Unibail-Rodamco por 490 millones de euros.

Por tipología de comprador, **los fondos extranjeros representaron el 65% del total del volumen transaccionado en operaciones inmobiliarias hasta septiembre**. Además, a parte de la hegemonía de los *players* internacionales, **en el tercer trimestre de 2018 también destacaron las compraventas de sociedades con subyacente inmobiliario** como la toma de control de Blackstone sobre Hispania.

Un final de año por todo lo alto
Para cierre de 2018, se prevé que el volumen de inversión inmobiliaria en España supere los 12.900 millones de euros, cifra registrada en todo 2017, según los últimos datos de Cbre. En este sentido, JLL apunta en uno de sus informes los principales factores que podrían frenar la entrada de capital, no sólo en España sino en todo el mundo, en el cuarto trimestre de 2018: “las tensiones comerciales, las incertidumbres políticas elevadas, la volatilidad de los mercados energéticos y el aumento de los tipos de interés en Estados Unidos”.

Asimismo, a cierre de diciembre, las consultoras coinciden en que, en términos generales, **este ha sido el año de Madrid, como la ciudad española más atractiva para los inversores**; el del sector logístico, como el preferido por el capital internacional, y el de los activos alternativos, como nueva manera de generar flujos de caja sostenibles y estables.