
Mercado

Los fondos internacionales y el retail disparan la inversión un 84% en el tercer trimestre

El negocio inmobiliario en el país ha captado 3.750 millones de euros entre julio y septiembre, motivado por el creciente interés de los inversores extranjeros y el auge del segmento comercial.

B. Seijo
4 oct 2018 - 04:57



El *real estate* español continúa captando capital a gran escala. Sólo en el tercer trimestre, **la inversión directa en activos inmobiliarios en España fue de 3.750 millones de euros, un 84% más** que en el mismo periodo de 2017, según los últimos datos publicados por BNP Paribas Real Estate.

El dinero sigue fluyendo hacia el sector, especialmente gracias a la apuesta de los fondos internacionales por el *ladrillo* español. **Las operaciones realizadas por estas firmas representaron el 65% del total durante el tercer trimestre del año.** En concreto, la inversión extranjera estuvo liderada por Estados Unidos, Alemania y Reino Unido.

Los fondos de inversión desbancaron a las socimis como principales compradores de

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/los-fondos-internacionales-y-el-retail-disparan-la-inversion-un-84-en-el-tercer-trimestre>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

activos inmobiliarios en España entre julio y septiembre. De hecho, esta tendencia se mantiene desde 2015, único año en el que estas sociedades de inversión acapararon la mayoría de las oportunidades de negocio en el sector.

Las operaciones realizadas por fondos internacionales representaron el 65% del total entre julio y septiembre

Según apunta David Alonso, jefe de *research* de BNP Paribas Real Estate, gran parte de los fondos de inversión y promotores se decantan por “operaciones especulativas mediante la compra de suelo para desarrollar producto entre doce y veinticuatro meses vista”. Esto pone de manifiesto la confianza a corto medio plazo de los compradores por el inmobiliario español.

Pese a que la inversión directa en activos va al alza, el volumen de inversión acumulado en 2018 alcanzó a cierre de septiembre 7.760 millones de euros, un 4,2% menos que en el mismo periodo de 2017. La consultora relaciona esta caída con el hecho de que muchas operaciones no lleguen a materializarse por la falta de stock en venta y por las “elevadas pretensiones” de algunos propietarios.

Retail: el rey de la inversión
El retail ha acaparado entre julio y septiembre el 31% de la inversión realizada en el *real estate* español. El capital desembolsado en activos comerciales ascendió en esos tres meses a 1.140 millones de euros. Asimismo, este sector mantiene las rentabilidades en niveles del 3% en *high street*, de entre el 5% y el 5,25% en el caso de los centros comerciales *prime*, y del 5,75% en los parques comerciales *prime*.

Se prevé que el retail alcance los 4.000 millones de euros de volumen de inversión en 2018

La mayor operación del trimestre ha sido la compra por parte del fondo sudafricano Vukile de cuatro centros comerciales de Unibail Rodamco por 490 millones de euros. También destaca la venta, por parte de El Corte Inglés, de dos locales comerciales ubicados en la calle Princesa de Madrid y en la Gran Vía de Bilbao, por un importe

aproximado de cien millones de euros.

Los ritmos de crecimiento del retail en España auguran un buen final de año para el sector. Se prevé que, teniendo en cuenta las operaciones actualmente en marcha, se alcance un volumen de inversión en el segmento comercial de más de 4.000 millones de euros en 2018, un 15% más que en 2017.

Residencial, logístico y oficinas, por el buen camino

El mercado residencial también despliega gran interés entre los inversores, sobre todo entre los fondos internacionales que apuestan por la adquisición de activos provenientes de los balances de entidades financieras y *servicers*. Entre julio y septiembre, **el volumen de inversión en vivienda superó la barrera de los 980 millones de euros.**

Los inversores desembolsaron en el tercer trimestre del año 770 millones de euros en oficinas

En relación al segmento de oficinas, en el tercer trimestre del año, los inversores han desembolsado un total de 770 millones de euros en este tipo de activos. La rentabilidad en este segmento se mantiene en el 3,25% en Madrid y en el 3,5% en Barcelona. De hecho, ha sido en estas grandes ciudades donde se han protagonizado las operaciones más relevantes de este periodo: la compra por parte de Blackstone del edificio Planeta en la capital catalana por 210 millones de euros, y la venta de cinco inmuebles en el parque empresarial Avalon al fondo Barings.

Otro mercado que también ha repuntado en los últimos tres meses ha sido el logístico. El volumen de inversión anotado entre julio y septiembre ha alcanzado los 475 millones de euros. El exceso de capital y la escasez de producto generaron una presión inversora que se tradujo, según la consultora, en un ajuste de las rentabilidades *prime*, situándose en el 5,75% al cierre del noveno mes del año.

Entre las operaciones más relevantes en el logístico español de los últimos tres meses, se cuentan la compra por parte de Blackstone de las cuatro naves de Lar por 120 millones de euros, y el estreno de Tritax en España con la adquisición del centro logístico de Mango por 150 millones de euros.