

Opinión del experto



Mercado de inversión en Retail

Según CARLOS LÓPEZ
Director Inversiones Retail

“El centro comercial es un producto cada vez más demandado, por la disminución del riesgo a la hora de adquirirlo como producto de inversión y por la creciente profesionalización del mercado”

Knight Frank España es actualmente líder en el mercado de Inversión Retail en España. En el año 2.007, ha asesorado el 30% del total de las operaciones con un volumen de más de 300 millones de euros.

BALANCE AÑO 2.007

Descenso en volumen de inversión con respecto a 2.006

En 2.007 la cifra total del mercado de inversión Retail (considerando centros comerciales, medianas superficies y locales comerciales) en España ha sido de aproximadamente 1.600 millones de euros, si no incluimos la operación singular de oficinas bancarias del Banco Santander que han supuesto un importe de 2.040 millones de euros. En 2.006 la cifra total fue de 2.900 millones de euros, por lo que se aprecia un descenso considerable en el volumen de las transacciones, concretamente de *un 45%*.

Cambio de tendencia en la rentabilidad de las transacciones

Si bien, a lo largo de 2006 hasta verano de 2007, las rentabilidades fueron bajando, tras dicho período, el escenario que nos encontramos es diferente. Se estima que desde septiembre y debido a la crisis financiera, las rentabilidades han podido subir entre medio punto y un punto en función del grado de desarrollo del proyecto, considerando que los productos más prime no han variado apenas su valor debido a la escasez existente en el mercado.

La poca oferta de activos en los últimos años en España, el deseo de diversificación de producto por parte de las compañías y la creciente profesionalización del sector, han hecho del centro comercial un activo mucho más deseado en los últimos tiempos. La diferencia fundamental es que ahora los centros comerciales que no funcionan, han incrementado sustancialmente la dificultad de su venta. Las rentabilidades prime se situarían entre 5%-5,25%.

Diferencia entre las expectativas de compradores y vendedores

Como comentamos anteriormente, se aprecia una subida de tasas de rentabilidad, aunque apenas hay testigos que refrenden la misma. Desde septiembre de 2007, se han cerrado pocas operaciones y la mayoría de ellas venían de negociaciones previas al verano. *La exigencia de mayores rentabilidades iniciales por los compradores, debido al endurecimiento de las condiciones en la concesión de créditos y a un escenario en general*

de mayor riesgo, no ha sido aceptada hasta el momento por los vendedores, que siguen todavía anclados en los mejores tiempos pasados.

TENDENCIAS DE MERCADO EN 2008

Descenso de la demanda aunque todavía con un volumen considerable

En la actualidad se aprecia un *descenso en la demanda*, debido a las dificultades para la obtención de financiación y a los problemas financieros que están teniendo algunas compañías inmobiliarias, pero ésta *sigue estando por encima del volumen de producto "vendible" y "en precio" que se oferta en el mercado.*

El cambio de las condiciones crediticias después del verano del año pasado, ha traído consigo que *los inversores demanden productos que "funcionan" y que aquellos activos que tienen problemas de desocupación, mala configuración, baja área de influencia, etc.... no se vendan.*

Vendedor español, comprador alemán

En la actualidad se observa que *los fondos alemanes han vuelto al mercado de inversión español.* Si en los últimos 3 años aproximadamente, estos se han dedicado a vender sus propiedades en suelo español, en la actualidad cuentan con muchos fondos para invertir en nuestro país. Por el contrario, las inmobiliarias españolas o inglesas, debido a los problemas financieros que están teniendo, van a dedicarse a vender sus activos de cara a reducir la deuda de sus balances, más que a realizar operaciones de compra.

Búsqueda de producto con menor riesgo

El sector retail es el más complejo de los productos de inversión inmobiliaria, debido a la multitud de variables que contempla. En general, se puede decir que los inversores seguirán buscando centros que funcionen, bien ubicados y con buenas afluencias. En el escenario actual, y como hemos avanzado antes, los productos con desocupación, alta competencia, bajas ventas, etc., no encontrarán comprador.

El parque de medianas con buenas marcas continúa siendo el producto más demandado, debido a su facilidad de gestión, baja rotación de inquilinos, etc

Operaciones asesoradas por Knight Frank España en 2007

Knight Frank es actualmente el líder en el mercado de Inversión Retail en España. En 2007 ha participado en un total de 9 operaciones entre las que destacan la venta de los centros comerciales Metromar en Mairena del Aljarafe (Sevilla), Planetocio en Collado Villalba (Madrid), Travesía de Vigo, una participación de La Marina en Benidorm, dos medianas superficies de PC City en San Sebastián de los Reyes (Madrid) y Mallorca, un portfolio de 14 supermercados de Dinosol y 5 locales comerciales en Puerto Banús (Marbella); un total de 81.314 m² de SBA con un volumen de inversión de más de 300 millones de euros.

La apuesta de Knight Frank por el sector retail en España ha llevado a la compañía a formar un equipo de 6 personas (el más numeroso que existe en el mercado), así como a integrar distintos perfiles en el equipo (financiero, fiscal, comercial, etc.) de cara a poder cubrir todas las necesidades de sus clientes en la venta de centros comerciales.

OPERACIONES SECTOR RETAIL EN 2007					
CENTROS COMERCIALES					
DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SBA OPERACIÓN (m ²)	PRECIO (miles €)	VENDEDOR	COMPRADOR
Cornellá de Llobregat- El Prat	Barcelona	55.000	50.000	Grupo Lar / Grosvenor	Acciona Inmobiliaria
Metromar*	Mairena del Aljarafe (Sevilla)	23.334	100.000	Novaindes	UBS
Ociopia de Orihuela	Alicante	26.500	50.000	Grupo Inerzia	ING Real Estate Investment
Nueva Condomina	Murcia	145.000	350.000	Deparcom (Eroski/ Trusam)	British Land/ Pref
UGC Manoteras	Madrid	12.100	53.000	Alius	Axa Reim Ibérica
11% La Marina*	Benidorm	4.217	13.300	Inversor privado	Pradera
50% Diversia	Alcobendas (Madrid)	30.000	46.000	Realia	Heron International
Planetocio*	Villalba (Madrid)	19000	53000	Invers Oil	Wereldhave
Travesía*	Vigo	10040	40500	Credit Agricole/Generali	Pradera
San Fernando Plaza	San Fernando (Cádiz)	17.000	n.d.	Cap Centre	Inversor privado
Benalmar	Benalmadena (Malaga)	n.d.	n.d.	Desarrollo del Litoral	Inversor privado
50% L'Aljub	Elche (Alicante)	30.000	65.750	Grupo Lar	Henderson Global Investor
Los Fresnos	Gijón (Asturias)	38.000	45.400	Testa	Redevco
Lakua	Vitoria (Alava)	17.500	19.500	Testa	Sotohenar
Plaza Imperial	Zaragoza	127.000	360.000	Eroski Duprocom	Bank of Ireland
TOTAL		554691	1246450		

MEDIANAS					
DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SBA OPERACIÓN (m ²)	PRECIO (miles €)	VENDEDOR	COMPRADOR
PC City*	Palma de Mallorca/SS de los Reyes (Madrid)	5058	24800	British Land	Grupo Sando
Forum	San Sebastian de los Reyes (Madrid)	4.187	19.500	Rockspring	Invista
Pc City Paqrue Oeste	Alcorcón (Madrid)	4.690	24.000	Pc City	Scottish Widows Investment
Media Markt	Alcorcón (Madrid)	5.500	23.500	Rockspring	Scottish Widows Investment
TOTAL		19435	91800		

LOCALES					
DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SBA OPERACIÓN (m ²)	PRECIO (miles €)	VENDEDOR	COMPRADOR
Dinosol Marbella Elviria*	Marbella	1796	5500	Patron Capital	Santander Real Estate
Portfolio Dinosol*	Andalucía e Islas Canarias	19000	40000	Redevco	Grupo Tremon
Locales Puerto Banus*	Marbella	665	19635	Inversor privado	Rockspring
30 Locales Telepizza	España	5.400	41.500	Telepizza	Fondo ERIV (Axa Reim Iberica)
Hiperdino Barrio Arrecife	Tenerife	4.550	n.d.	Redevco	Inversor privado
Edificio "Modelo"	Barcelona	3.150	45.500	Inversor privado	Redevco
Portfolio "La Sirena"	España	n.d.	24.000	Private Equity	Privado
6 Supermercados "PLUS"	España	7.750	20.000	Indexa	Invesco
Cine Proyecciones	Madrid	6.500	19.750	Realia	Royal Metropolitan
TOTAL		48811	2255885		
*Operaciones KF					

Para más información, por favor contactar con:

Ana Jamardo

Directora de Comunicación

Knight Frank España, S.A.

+34 91 788 07 00 - +34 600 919 117

ana.jamardo@es.knightfrank.com

Sala de prensa Knight Frank España: <http://www.knightfrank.es/es/noticias/noticias.asp>