

El mejor trimestre del año

La inversión entre junio y septiembre alcanzó los 3.800 millones de euros. A este ritmo, el año podría alcanzar los 11.300 millones.

Complejo de oficinas del 22@ Can Jaumandreu en Barcelona que ha sido adquirido por la Universitat Oberta de Catalunya (UOC).



El tercer trimestre ha sido el mejor en lo que va de año con un total de 3.800 millones de euros en inversiones registradas, según **Laborde Marcet**. El segmento *retail* ha continuado siendo protagonista con el 34% de las inversiones totales, seguido del de oficinas (29%), el hotelero (24%) y el logístico (13%). De mantener este ritmo hasta final de año, el sector inmobiliario terciario llegaría a una cifra de inversión que estaría alrededor de los 11.300 millones de euros. El mercado sigue dominado por los capitales privados, las **SOCIMI**, empresas nacionales e internacionales, *family offices* locales y fondos nacionales y extranjeros.

En concreto, la inversión inmobiliaria en el mercado logístico superará los 1.200 millones de euros en 2018, frente a los 854 millones que se registraron en 2017, según **Savills Aguirre Newman**. La consultora destaca que este apetito inversor en el sector logístico está impulsado por el crecimiento del *e-commerce* y del consumo. Ante la escasez de producto en inversión y para uso por los operadores logísticos en Madrid y en Barcelona, la firma señala que los mercados secundarios siguen en el foco de atracción para los inversores y que la actividad en el mercado de suelo se intensifica. La inversión, sin tener en cuenta operaciones corporativas, ha superado los 875 millones de euros en los nueve primeros meses, un 3% por encima del volumen total de 2017.

En cuanto al acumulado de contratación durante los nueve primeros meses del año,

el total de Madrid y Barcelona se ha aproximado a los 1,13 millones de metros², lo que supone un incremento del 22% respecto al mismo período de 2017. Se han distribuido en 107 operaciones, que suman un 39% más que en 2017.

El dinamismo también se impuso en el mercado de oficinas que superó los 2.100 millones de euros de inversión en los nueve primeros meses de 2018, según **Savills Aguirre Newman**. Madrid supone el 70% del total nacional, con 1.400 millones de euros de inversión. Barcelona acumula hasta septiembre transacciones por valor de 520 millones de euros, según la consultora. La demanda en la Ciudad Condal ha despuntado desde julio, lo que permite anticipar un cierre de año, con más de 800 millones transaccionados. Destaca la venta de la sede de **Planeta** mediante *sale and leaseback* a **Blackstone** por más de 200 millones de euros.

Las inversiones alternativas también crecen. Actualmente en España el capital en centros de la tercera edad ha aumentado un 120%, apunta la consultora especializada **Angomed**. Hay interés entre los fondos extranjeros, que ven una oportunidad en la creación de residencias de ancianos en zonas como Andalucía, Levante o las islas. Por su parte, **Redevco** ha entrado en el mercado residencial con un fondo de 500 millones de euros. Apuesta inicialmente por proyectos en los Países Bajos y Alemania y en segundo lugar en España y el Reino Unido.

Teresa Montero tmontero@metros2.com

Operación Bidasoa de Sareb

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) ha cerrado la venta al fondo **Bain Capital Credit** de una cartera de préstamos con un valor nominal de 159 millones de euros respaldados en su mayoría por suelos ubicados en diferentes regiones españolas. En concreto, los terrenos que garantizan la deuda incluida en la cartera *Bidasoa* se encuentran en las provincias de Barcelona, Cádiz, Málaga, y Madrid. Sareb ha contado con el asesoramiento financiero de **Alantra** y de **Bird & Bird** en materia legal.

La Sociedad ha lanzado una campaña comercial de vivienda en alquiler por la que otorgará tres meses de carencia en el pago de la renta en una selección de casi 300 inmuebles localizados en grandes capitales españolas y poblaciones de sus áreas metropolitanas. Los futuros inquilinos podrán beneficiarse de esta iniciativa si firman un contrato de arrendamiento entre noviembre y enero. La campaña aglutina 289 viviendas ubicadas en capitales como Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Sevilla o Alicante, entre otras, así como en poblaciones próximas.

Además, **Témpore Properties**, la **SOCIMI** promovida por Sareb, llevará a cabo una próxima ampliación de capital por importe de 150 millones de euros para adquirir a la compañía 1.769 activos, entre los que destacan 850 viviendas en alquiler. En conjunto, la sociedad engrosará su cartera con 12 nuevas promociones de vivienda residencial en alquiler, así como con activos ubicados en promociones en los que ya contaba con unidades arrendadas. Las nuevas promociones están distribuidas en Andalucía, Asturias, Baleares, Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana, La Rioja, y Murcia. La adquisición de estos activos permitirá a **Témpore** incrementar su volumen hasta los 325 millones de euros, con 3.357 unidades. Del total, 2.268 inmuebles son viviendas.

Inversor	País	Adquisición	Vendedor	Mill €
CBRE GIP y Pygmalion	EE.UU	9 hoteles	--	--
Conren Tramway	España	Suelo en Barcelona	Mercedes Benz	--
MK Premium	España	3 edificios en Madrid y Barcelona	Propietario particular	2
Universitat Oberta de Catalunya	España	complejo Can Jaumandreu Barcelona	Invesco Real Estate	30,6
ORGANA III	Francia	Nave industrial Madrid	Servicios logísticos española	--
Blackstone	EE.UU	Portfolio logístico	Neinver	300

Fuente: Elaboración propia.