

Los supermercados consolidan su atractivo con 600 millones de inversión

Los supermercados continúan afianzando su atractivo para los inversores. Estos activos han concentrado el 44% de la inversión total en *retail*, con transacciones por valor de 690 millones en año y medio, según JLL. Esta consultora calcula que la inversión total en 2021 sea de unos 600 millones.

Los supermercados son, dentro del sector *retail*, la tipología de activos que ha mostrado más resiliencia frente a la crisis, adaptándose con agilidad a los nuevos hábitos de compra y consumo en alimentación, tal y como recoge el último informe de JLL. La fortaleza del segmento se refleja en el volumen de inversión acumulado en los últimos 18 meses, que ha batido récords con alrededor de 690 millones de euros de inversión (282 millones en lo que va de 2021). Este volumen representó el 44% de la inversión total en *retail*.

"En JLL estimamos que la inversión total este año sea de unos 600 millones de euros. El sector ha demostrado su fortaleza y resiliencia en una situación extrema como la pandemia; los inversores ven este mercado como muy seguro, y de reducida complejidad en la gestión inmobiliaria. Como compradores podemos encontrar desde inversores privados, que adquieren un solo activo, hasta fondos de inversión globales, especializados en grandes operaciones de *Safe & Leaseback*", explica **Augusto Lobo, director de Retail de JLL España**.

PRINCIPALES OPERACIONES

Entre las principales operaciones del año 2021 ha destacado la compra por parte del fondo británico Blackbrook de un *portfolio* de 22 supermercados Eroski a Lar España por 59 millones; la compra por parte del fondo de in-

versión israelí MDSR de un *portfolio* de 27 supermercados Mercadona, por un volumen cercano a los 100 millones y la adquisición por parte de Realty Income Corporation de un *portfolio* de siete supermercados Carrefour por 93 millones.

Además, han desembarcado en el mercado español nuevos inversores, como el fondo portugués Square AM que, a finales de octubre, adquirió Project Sun, una cartera de 10 supermercados ubicados en Madrid y Andalucía, en lo que es su primera compra en España.

Además, las previsiones para 2022 son optimistas. Para los próximos meses, se esperan algunas transacciones de *portfolios* de supermercados de gran volumen, lo que continuará presionando las rentabilidades a la baja. El motivo, en opinión de JLL, "es que el sector de alimentación se posiciona como uno de los más atractivos para los inversores en los últimos tiempos, la apuesta de los grupos internacionales y grupos regionales por importantes planes de expansión supone una oportunidad para el mercado de inversión, que podrá enfocarse tanto a carteras regionales como a nivel de mercado individual."

Estas buenas perspectivas de futuro las comparte **Fernando Ramírez de Haro, director general para España y Portugal de Savills IM**. Este directivo, en el último informe de perspectivas sobre los mercados de inversión inmobiliaria en 2022 de Savills Investment Management, hace hincapié en que "el *retail* de alimentación en todos sus formatos presenta opciones para



La compra por MDSR de 27 supermercados Mercadona por más 100 millones es una de las mayores operaciones del año.

la inversión en nuestro país, apalancado en lo anticíclicos que han demostrado ser los inmuebles destinados a distribución de alimentación y otras necesidades básicas".

Paralelamente, este año cadenas de supermercados como Lidl y Aldi han acelerado su implantación en España. Lidl cierra el año 2021 con la puesta en marcha de un total de 39 tiendas, proyectos en los que ha invertido más de 220 millones. Estas aperturas forman parte del ambicioso plan de expansión que Lidl ha puesto en marcha para el periodo 2021-2024, donde prevé invertir más de 1.500 millones para abrir unas 150 tiendas y cuatro plataformas logísticas.

Aldi, por su parte, también cumplirá su previsión de cerrar 2021 con un total de cerca de 40 nuevas aperturas, como había anunciado a principios de año, un ejercicio en el que también ha iniciado la construcción de una plataforma logística en Gran Canaria para su desembarco en el archipiélago canario en la segunda mitad de 2022. ♦

Los supermercados copan el 44% del total de la inversión en *retail* en los últimos 18 meses, según JLL