

## Patrimonio pide un control arqueológico en la reordenación de la Ronda

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla, adscrita a la Consejería de Cultura, informó ayer favorablemente sobre el proyecto promovido por el Ayuntamiento hispalense para la segunda fase de la ampliación del espacio peatonal y rediseño del carril bici de la Ronda Histórica, que abarca el tramo comprendido entre el Arco de la Macarena y la calle Salesianos, pero «tan solo a los efectos de su afección al conjunto histórico de Sevilla y al BIC de la muralla, de cuyo entorno forma parte». Sin embargo, el organismo considera «necesario» acometer un «control arqueológico de movimientos de tierra».

Cabe recordar que el proyecto contempla la ampliación del espacio peatonal, ganando la su superficie ocupada ahora por el carril bici, la implantación de la vía ciclista en la calzada, el estrechamiento de los carriles de circulación de vehículos y la ampliación de los alcorques y parterres de la Ronda Histórica. La obra afecta en total a algo más de 4.000 metros cuadrados. ● R.S.



La infanta Elena y el consejero Aguirre, durante su visita a la nueva Unidad de Oncohematología Pediátrica. RAÚL CIRRO/EFE

## Un recorrido por el mundo de Magallanes sin salir del hospital

**La Unidad de Oncohematología Pediátrica del Virgen del Rocío se renueva con un viaje al pasado**

La gesta realizada por Fernando de Magallanes alrededor del mundo hace ya 500

años se ha convertido en el hilo conductor de la Unidad de Oncohematología Pediátrica del Hospital Virgen del Rocío de Sevilla, que acaba de ser rehabilitada gracias a un proyecto desarrollado junto a la Fundación Aladi-

na. Los trabajos, sobre 436 metros cuadrados de superficie, han transformado los 22 puestos de cama de esta planta en las paradas del viaje de Magallanes, de forma que, ahora, los más pequeños allí ingresados podrán

recorrer el mundo conociendo en cada puerto otros lugares, otros países y otros continentes, con sus diferentes especies animales: desde los flamencos de Sevilla, pasando por los pingüinos del Estrecho de Magallanes, los caballitos de mar de las Islas Cook, hasta las cebras de Cabo Verde. Además de la nueva decoración, cada habitación cuenta con entrada de luz natural, baño indepen-

diente, nueva iluminación y sistema de llamada.

El proyecto ha supuesto también la construcción de una nueva sala de espera para los padres, de 61 metros cuadrados, que cuenta con cocina, baño completo y un salón comedor completamente equipados. Y en el exterior, otra novedad: el Patio de los Valientes, un espacio al aire libre de casi 200 metros cuadrados acondicionado para albergar actividades para los niños ingresados y que, al mismo tiempo, sirve de zona de descanso para los padres y otros familiares.

La infanta Elena y el consejero de Salud y Familias de la Junta, Jesús Aguirre, visitaron ayer esta nueva unidad, que representa el primer «gran proyecto» de la Fundación Aladina en Andalucía, que ha contado con el apoyo de la Fundación Cobre las Cruces, la Fundación Altamir Lar, Lar España, Mapfre y Salomé Góngora, madre de una expaciente, que ha financiado el 20% del coste del proyecto.

Según los datos del Plan de Oncología de Andalucía, en la comunidad se detectan cada año unos 200 casos nuevos en la edad pediátrica y unos 80 en la adolescente, de los que más del 80% se curan. ● R.S.

## Zaragoza y Huelva ganan en oficinas y locales

Las rentabilidades se recuperan a buena velocidad en 2021.

El estallido del Covid-19 ha provocado una auténtica revolución en el mercado de oficinas español. La pandemia impone nuevas necesidades tanto a las empresas como a los trabajadores, y el sector empieza a recuperar la normalidad en sus dos grandes centros de actividad, Madrid y Barcelona.

En el segundo trimestre del año, la contratación en Madrid ha superado los 100.000 metros cuadrados. La subida es del 31,4%, respecto al primer trimestre de 2021, y del 55%, respecto al segundo del año pasado, según un estudio de BNP Paribas Real Estate.

En Barcelona, solo en el primer semestre de 2021 se ha alcanzado el 81,3% de la contratación del total del año 2020. La demanda registrada durante los seis primeros meses de 2021 se ha situado en 145.202 metros cuadrados, un 69% más respecto al primer semestre de 2020.

La actividad recupera por lo tanto la normalidad, pero en términos de rentabilidad no sólo de las dos gran-

### RENTABILIDAD DE LAS OFICINAS

Rendimiento anualizado por alquiler en capitales, en %. A 30 marzo 2021

Sevilla	14,1	Logroño	7,5	Lleida	6,8	P. Mallorca	6,4
Huelva	11,1	León	7,4	Madrid	6,8	Barcelona	6,3
Toledo	10,0	Badajoz	7,3	Málaga	6,8	Las Palmas	6,2
Vitoria	8,3	Pamplona	7,2	Ourense	6,8	Valencia	6,1
Zaragoza	8,7	Alicante	7,2	Santander	6,7	A Coruña	5,7
Valladolid	8,2	San Sebastián	7,2	Tenerife	6,6		
Castellón	7,7	Córdoba	6,9	Murcia	6,5		
Almería	7,6	Oviedo	6,9	Bilbao	6,4		

**Los locales dependen de la recuperación del consumo; un buen emplazamiento es clave**

des capitales vive el mercado de oficinas. En Sevilla, Huelva y Toledo se pueden alcanzar retornos (ver cuadro adjunto) desde el 10% hasta el 14%, en un mercado al alza, en el que el rendimiento de hasta 14 capitales supera el nivel del 7%.

Huelva es también una de las capitales más atractivas para invertir en locales comerciales y es junto a Zaragoza la que presenta la mejor ratio de

### RENTABILIDAD DE LOCALES COMERCIALES

Rendimiento anualizado por alquiler en capitales, en %. A 30 junio 2021

Huelva	11,2	San Sebastián	9,1	Las Palmas	8,5	Madrid	7,8
Ávila	11,1	Almería	9,0	Toledo	8,3	Vitoria	7,8
Oviedo	10,8	Girona	9,0	Córdoba	8,3	Pontevedra	7,7
Lugo	10,6	Pamplona	9,0	Ourense	8,3	Salamanca	7,7
Tarragona	9,9	Lleida	8,9	Valencia	8,3	Palencia	7,5
Zaragoza	9,8	Málaga	8,9	Segovia	8,2	Cádiz	7,5
Alicante	9,7	Guadalajara	8,8	León	8,1	A Coruña	7,2
Sevilla	9,7	Ciudad Real	8,7	Logroño	8,1	Jaén	7,2
Huesca	9,6	Valladolid	8,7	Palma Mallorca	8,1	Albacete	7,0
Murcia	9,4	Cáceres	8,6	Badajoz	7,9		
Santander	9,3	Barcelona	8,5	Castellón	7,9		
Burgos	9,2	Granada	8,5	Zamora	7,9		

Fuente: Idealista

rentabilidad combinada de ambos activos. Los expertos recomiendan un análisis exhaustivo de las zonas antes de elegir un local.

A favor de este producto, los expertos destacan que la oferta es reducida. Es decir, que hace valer su carácter de bien escaso. A la espera de la vuelta a la normalidad total en el consumo, los expertos recomiendan conocer muy de cerca la zona en la que se compra un local y sus distintas posibilidades, y analizar el volumen de competidores cercanos para no encontrarse sorpresas y poder sacar todo el rendimiento.

Para muchos inversores sin capacidad económica para hacer frente a

la compra de oficinas o locales, una opción es invertir en estos activos a través de Socimis cotizadas. Son compañías especializadas en arrendamientos inmobiliarios que son auténticos especialistas y en las que se puede entrar desde cantidades muy bajas.

El número de estas empresas ha crecido mucho en los últimos años en el mercado de valores español. Las Socimis cuentan con una cartera amplia y diversificada de activos, tanto dentro como fuera de España. Colonial y Merlin Properties son las más grandes, pero otras compañías, como Lar, Arima, o GPM, abren mucho el abanico de posibilidades del inversor.

## Bolsa y fondos, la otra vía de entrada

Los productos de gestión pasiva cuentan con comisiones más asequibles y permiten diversificar.

Hay un buen número de alternativas válidas a la compra de una vivienda para apostar por el mercado inmobiliario. La Bolsa española permite invertir en compañías de todo tipo. Por un lado, están las grandes promotoras de viviendas, como Metrovacesa, Aedas o Neinor, que este año suben hasta niveles del 35% apoyadas por los vientos de recuperación en la economía española.

Los inversores están apostando a que las promotoras serán de las grandes beneficiadas del cambio de ciclo. Estas empresas también cuentan con rentabilidades por dividendo que para el año que viene podrían situarse entre el 7% y el 10%.

Además, en el mercado español cotiza un sinfín de Socimis, las sociedades especializadas en el arrendamiento de activos inmobiliarios. Estas sociedades cuentan con ventaja fiscal y están obligadas a repartir entre sus accionistas el 90% del beneficio bruto de explotación.

Colonial y Merlin Properties son las más grandes, pero hay mucho donde elegir en Socimis muy especializadas. Un ejemplo es **Lar**, que centra su actividad en el negocio de



centros comerciales, aunque en el mercado español hay multitud de estas compañías que operan en sectores como los hoteles y las residencias de estudiantes o los activos logísticos. Fuera de España también hay multitud de oportunidades, aun-

**Las Socimis cotizadas en Bolsa permiten invertir en negocios de alquiler muy especializados**

que en este caso la mejor vía de entrada son los fondos inmobiliarios en sus distintas modalidades.

Una de las opciones más interesantes son los fondos de gestión pasiva, que replican directamente índices compuestos por compañías del

sector o relacionadas con el negocio. Sus comisiones son bastante más asequibles que las de los fondos clásicos de gestión activa. La oferta ha crecido mucho y permiten diversificar dentro del sector tanto como los fondos convencionales.

### Productos especializados

iShares, la filial de ETF de Black-Rock, cuenta con varios productos especializados. Uno de los más completos es el **iShares Developed Real Estate Index Fund**, que permite acceder a empresas de todo el mundo. Es un fondo indexado que gana un 35% en doce meses.

Esta misma gestora también cuenta con productos segmentados por mercados, como el **iShares MSCI Target UK Real Estate UCITS ETF**, que cotiza en la Bolsa de Londres.

Para invertir sólo en Estados Unidos, uno de los fondos cotizados más rentables este año es el **Invesco Real Estate S&P US Select Sector**. En cuanto a mercados emergentes, la gestora francesa Amundi comercializa el **Amundi Index FTSE EPRA NAREIT Global**.

Siete compañías del Continuo entre las mejores recomendaciones de compra ofrecen una rentabilidad igual o superior al 7% con cargo a los resultados de 2023. Y todas ellas están concentradas, principalmente, en dos sectores: promoción y construcción, como Lar España, Aedas Homes y ACS; y bancos como Unicaja, CaixaBank y Santander. El séptimo en discordia es todo un clásico: Logista

Por Laura de la Quintana

Quien aspire a vivir de las rentas no puede dejar pasar las correcciones de los mercados para crear una cartera de dividendos de la bolsa española. A tres años vista, hay siete valores que ofrecerán retribuciones –sin contar con programas de recompra de acciones– que superarán una rentabilidad del 7%, comprando a precios actuales. Firmas vinculadas con la promoción y el real estate copan esta selección, junto a bancos y a compañías tan de rentas como Logista. Para seleccionar estos valores desde *elEconomista* se ha exigido contar con una recomendación de compra por parte del consenso de mercado. Se trata de Lar España, el único título de todo el Continuo, que supera un retorno del 10% en el pago previsto con cargo a 2023; seguida de Aedas Homes, con un 8,5% esperado en tres años, Unicaja, CaixaBank y Santander entre las representantes del sector financiero, y Logista y ACS, dos clásicos de la retribución.

### Promoción y alquiler

De más a menos, Lar España es siempre un candidato ejemplar que no se separa, por cierto, de su consejo de compra. En ello tiene mucho que ver que lleva años –antes, incluso, de la pandemia– sin que el mercado le reconozca el valor intrínseco de los 14 establecimientos *retail* –principalmente, centros comerciales– que tiene en su cartera. La sociómi, que es el mayor propietario de España, ha esquivado una crisis que le ha afectado de lleno con una caída del NAV por acción del 8,8% desde que estallara la pandemia, pasando de los 11,47 euros de finales de 2019 a los 10,46 euros de junio de este año. Algo que no ha sido óbice para mantener la retribución al accionista en una rentabilidad elevada, a pesar de que su cuantía sí se redujo ya este año a la mitad, hasta 0,31 euros brutos.

¿Cuál es la previsión? El consenso de mercado espera que recupere un dividendo de 0,54 euros por acción de cara a los resultados de 2023, cuando su NAV se mantenga en niveles actuales. No obstante, el consenso de mercado siempre ha sido muy pesimista respecto a esta sociómi y lleva años errando el tiro. Lo que sí es una realidad es que quien adquiriera acciones de Lar hoy lo hará con un descuento del 50% sobre el valor neto de sus activos. Una ganga si es que el mercado le llega a reconocer algún día el valor de sus inmuebles.

Aedas Homes dio este verano su propia previsión de dividendo y habló de rentabilidades del 13% en 2025, con un *payout* del 50% y sin descartar un pago extraordinario hasta alcanzar un endeudamiento (LTV) del 20%. De momento, es la única promotora que mantiene activo su programa de recompra de acciones y la primera que figura en el *ranking* gra-

## Los siete pagos más rentables que son 'compra'

Previsiones de los analistas

COMPañÍA	RENTABILIDAD POR DIVIDENDO ESTIMADA (%)			DIVIDENDOS POR ACCIÓN PREVISTOS (€)			RECOMENDACIÓN*
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
Lar España	7,3	8,6	10,1	0,39	0,45	0,54	C
AEDAS HOMES	5,3	6,6	8,5	1,47	1,81	2,34	C
Unicaja Banco	2,5	5,8	7,8	0,02	0,05	0,06	C
CaixaBank	4,6	6,2	7,5	0,12	0,16	0,19	C
Logista	7,0	7,3	7,4	1,29	1,33	1,36	C
ACS	7,3	7,8	7,2	1,68	1,77	1,66	C
Santander	5,7	6,5	7,0	0,18	0,20	0,21	C

(\*) Recomendación del consenso de mercado: C Comprar M Mantener V Vender.

Fuente: FactSet.

elEconomista

## EL MERCADO NO DESCARTA PROGRAMAS DE RECOMPRA EN LOS BANCOS QUE AUMENTEN SU ATRACTIVO

## COMPRAR LAR HOY SUPONE RETRIBUCIONES DEL 10% EN 2023 Y PAGAR POR ELLA LA MITAD DEL VALOR DE SUS INMUEBLES

cias a su recomendación de compra y a una rentabilidad del 8,5% prevista en 2023 (ver gráfico). A 1 de septiembre había amortizado 1,16 millones de títulos, el 24% de su autocartera. De cara a este ejercicio, el consenso espera que aumente su pago anual un 5%, hasta 1,47 euros, y que llegue a 2,33 euros en 2023, año de *madurez* de su cartera de viviendas.

El pago de su comparable Metrovacesa ofrece retornos aún superiores, del 8% este ejercicio y del 13% en 2023, pero no ha sido incluida en la selección de valores al contar

con una recomendación de *mantener* para los analistas.

### Bancos muy rentables

Unicaja contará con el dividendo más atractivo de todo el sector en tres años, con un 78%, aunque hoy cuesta creer estos retornos hasta que el día 30 de este mes el BCE no formalice el fin de las prohibiciones de reparto al sector europeo. Su dividendo multiplicará por tres los 0,02 euros previstos con cargo a 2021 –ya con Liberbank integrada en sus cuentas desde el verano–, y superará los 6 céntimos en 2023. Muy de cerca le seguirá CaixaBank, con rentabilidades del 4,6% este año, que se convertirán en el 7,5% en tres ejercicios y el abono de 0,19 euros. El pago que aprobaron con cargo a 2019 el banco catalán y Bankia –hoy fusionados– habría ascendido a 0,265 euros de manera conjunta, aunque la pandemia provocó que solo repartieran 18,6 céntimos.

El séptimo pago –tercero del sector– más rentable y con mejor recomendación es el de Santander, con un 5,7% y 0,176 euros previstos con cargo a 2021, hasta el 7% y 0,21 euros de cara al 2023. Será entonces cuando la entidad que preside Ana Botín supere dividendos previos a la crisis del Covid –con cargo a

2019 tenía previsto distribuir 0,21 euros entre sus accionistas, aunque finalmente solo fueron 0,1 euros–. Las tres entidades anunciaron este verano un *payout* máximo del 50% del beneficio, aunque el sector no descarta programas de recompra de acciones adicionales, tal y como ya ha anunciado BBVA (por el 10% del capital).

Mapfre queda fuera del *ranking* porque, aunque roce el consejo de compra aún no lo es. Su dividendo sí es de los más altos de la bolsa, por encima del 8% los tres próximos ejercicios.

### Logista y ACS

La firma especializada en la logística que envuelve al sector tabacero repercutirá en su retribución el crecimiento de nuevas vías de negocio, como la distribución farmacéutica. Se espera un dividendo del 7% los próximos tres ejercicios. Con cargo a 2021, en el que falta solo el complementario previsto en febrero, se prevé un pago de 1,29 euros, un 9% superior a 2020. Crecerá un 15% hasta 2023.

ACS es de los *strip* que amortizan todas las acciones nuevas emitidas a bolsa. Por ello su pago, superior al 7% hasta 2023, es *real*. Se esperan 1,68 euros con cargo a 2021, frente a los 1,882 del año pasado.