



Revista de Prensa  
Del 30/07/2021 al 06/08/2021



**LLYC**

**NOTICIAS DE LAR ESPANA REAL ESTATE**

## INVERSIÓN

Por qué las  
inmobiliarias  
suben en Bolsa **P15**

# El sector inmobiliario brilla en el verano en Bolsa

**SUBIDAS DE HASTA EL 14%/** Aedas, Lar España, Merlin Properties y Colonial destacan entre los diez mejores valores del mercado español desde principios de julio.

S. Pérez. Madrid

El sector inmobiliario cotizado ha acelerado el paso en Bolsa este verano. Cuatro de los diez valores del Índice General (IGBM) que más suben desde el 1 de julio son promotoras o socimis: Aedas que avanza un 14,62%; Colonial, con un 11,94%; Lar España, con un 11,31% y Merlin Properties, con un 11,03%. El movimiento está calcado de Europa, ya que el índice sectorial del Stoxx 600 lidera las alzas en el periodo, con un 9,9%.

Dentro del variopinto universo inmobiliario, el segmento que lo está haciendo mejor es el de servicios. ¿Hasta dónde puede llegar el tirón de estos valores?

Los analistas ven, en general, recorrido corto y medio plazo. El sector “venía de un 2020 bastante parado y, en cierto modo, está recuperando”, recuerda Susana Felpeto, directora de renta variable de atl Capital. Es lógico que los precios de las acciones reflejen las expectativas que genera la reapertura económica, sobre todo en áreas como la hotelera o las oficinas.

Además, algunos expertos inciden en que afrontamos un ciclo económico nuevo, de crecimiento, con la tasa de paro estable y en el que el crédito de los bancos seguirá fluuyendo, por lo que cabe esperar que las ventas de viviendas mantengan un reseñable dinamismo.

Las firmas de inversión ven más potencial en las promo-

## ACCIONES EN EL FOCO

Variación, en porcentaje

	Desde el 1 de julio	En 2021
Aedas	14,62	22,28
Colonial	11,94	18,78
Lar España	11,31	19,38
Merlin Properties	11,03	28,93
Renta Corporación	8,02	-0,49
Árma	6,36	16,87
Metrovacesa	5,26	22,36
Neinor	3,87	13,57
Realia	3,69	7,35

Expansión

Fuente: Bloomberg

toras que en las Socimis. Los datos de preventas de viviendas están confirmando la tendencia de fortaleza de la demanda, subrayan en Banco Sabadell.

### Recomendadas

**Aedas** es la que reúne mejores recomendaciones, apoyadas en la mayor calidad de sus terrenos respecto a otras promotoras, la elevada rentabilidad y su mejor historial. Un 83,3% aconseja comprar frente a un 8,3% que se inclina por vender. El consenso de Bloomberg le otorga un recorrido alcista de más del 20%.

**Neinor**, que ha absorbido

recientemente Quabit, cuenta también con un amplio respaldo: el 54,5% de las casas que cubren el valor opta por comprar, y el potencial medio supera el 11%. “El valor total de la cartera de preventas es de 1.070 millones de euros (equivalente al 67% de los ingresos por promoción estimados para el periodo 2021/2022), lo que sin duda otorga buena visibilidad a corto plazo. Cotiza con un descuento del 33% sobre último NAV (valor neto de los activos) y con una rentabilidad por dividendo estimada a doce meses del 6%, ratios que nos parece atractivos para el

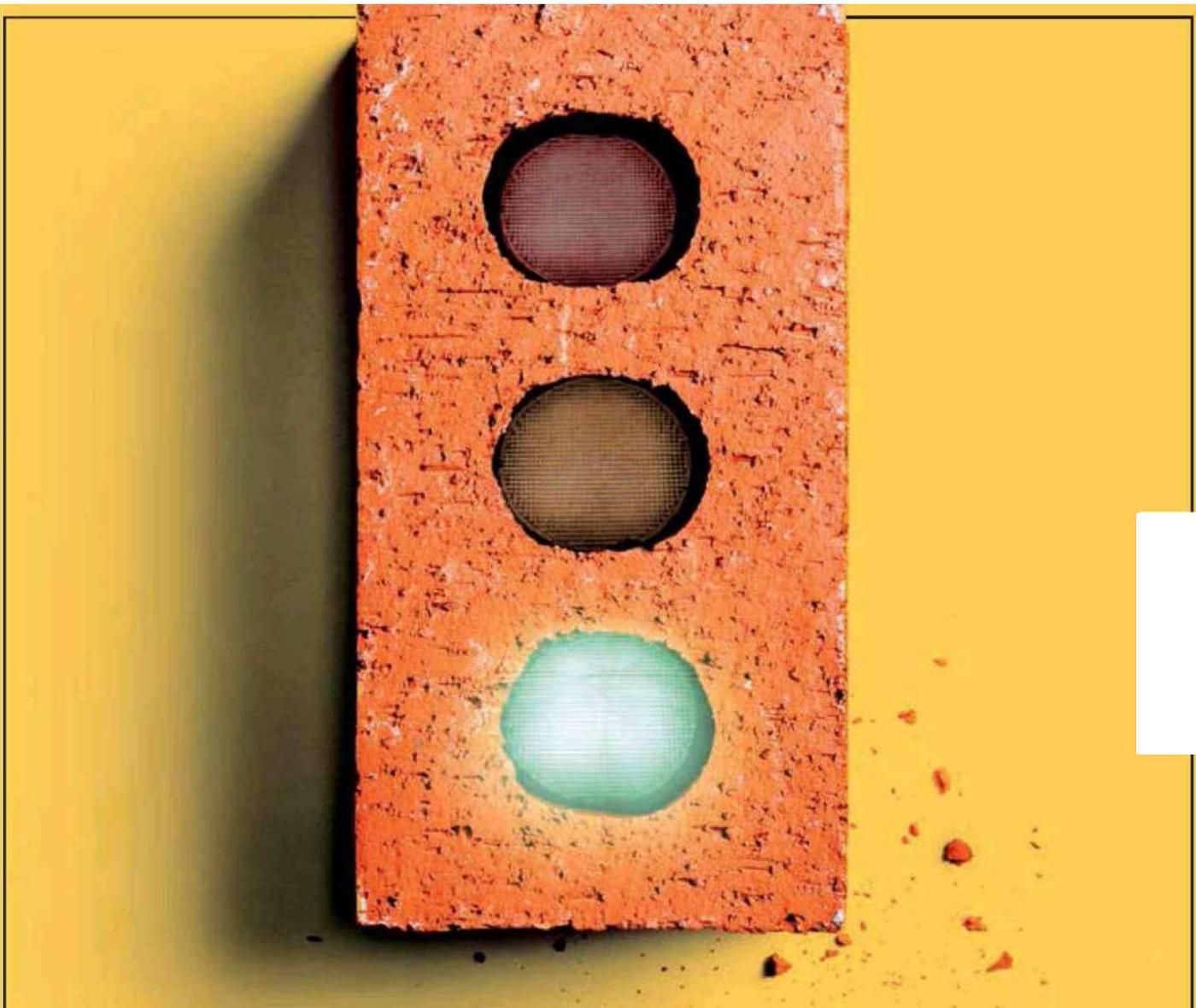
## Las firmas de inversión ven más potencial alcista en las promotoras que en las Socimis

momento del ciclo en el que nos encontramos”, explican en Banco Sabadell.

Las Socimis son más buscadas por los inversores internacionales para “jugar al sector”, ya que son valores más grandes y líquidos, y con negocios más diversificados. **Merlin Properties**, que sube un 28,93% en el año, cotiza a sólo 3 céntimos del precio objetivo de consenso de los analistas (9,73 euros). Pero media docena de firmas han fijado en las últimas semanas su valoración entre 10 y 11,38 euros. Su mayor gancho es su cartera variada, con oficinas *prime*, de alta rentabilidad y activos logísticos y *retail*, que puede beneficiarse del rebote del consumo.

**Colonial**, que puede subir hasta un 15,05%, de acuerdo con las firmas más optimistas, justifica su atractivo en la visibilidad de crecimiento de rentas, excelente base de inquilinos y una cartera de calidad insustituible en París.

A largo plazo, estas compañías pueden verse afectadas por los “cambios estructurales pos Covid”, como el teletrabajo y las compras online, que penalizaría las rentas de oficinas y centros comerciales, concluye Felpeto.



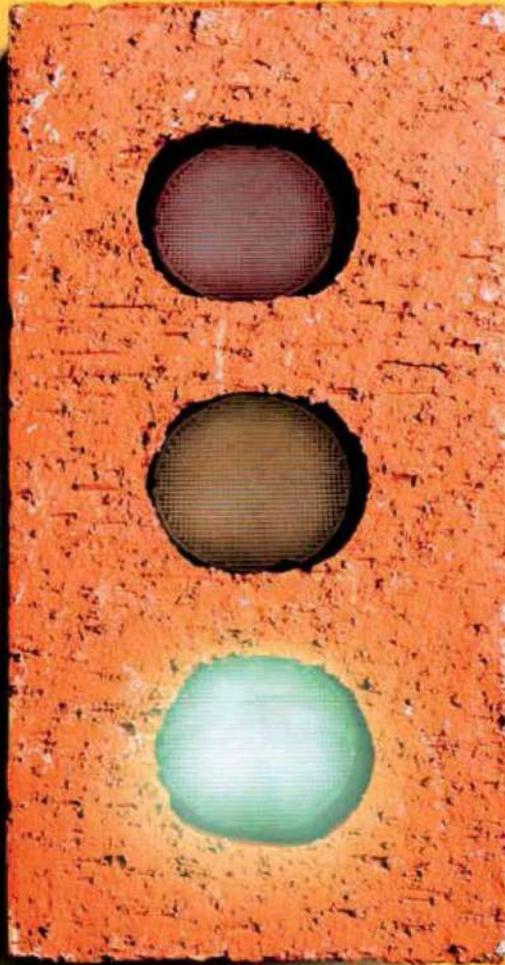
# GRANDES PROYECTOS INMOBILIARIOS EN MARCHA y cómo aprovecharse de ellos

**FOCO**

**Inversión**

12 de agosto de 2021 # 1.247

# EL RENACIMIENTO DEL GRAN INMOBILIARIO



## ● Los grandes proyectos vuelven a España con lógica y el apoyo de los fondos de recuperación

Las grúas para construir las primeras viviendas en Madrid Nuevo Norte no llegarán, en el mejor de los casos, hasta 2025 o 2026, según estiman desde Distrito Castellana Norte (DCN), la sociedad participada por BBVA, Merlin Properties y San José, responsable del desarrollo inmobiliario.

Y es que ya se sabe que hablar de fechas exactas para el mayor proyecto urbanístico del sur de Europa es casi una temeridad tras cerca de tres décadas de un futuro incierto entre disputas, vetos, dimes y dires y fuego cruzado entre administraciones locales, regionales y nacionales.

Pese a ello, el proyecto arranca ya con la firma del convenio de ejecución de infraestructuras entre DCN, Adif y el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid. De este acuerdo nacerán las primeras obras, que se esperan arranquen en 2023 y terminen, siendo optimistas, en 20 años con 330 hectáreas en las que se construirán 10.500 viviendas, el 20 por ciento de protección oficial, un nuevo distrito financiero que contará con la torre más alta de España y más de 400.000 metros cuadrados de zonas verdes. Para lograrlo, se movilizarán más de 20.000 millones de euros y se esperan crear más de 300.000 puestos de trabajo.

Respecto al plan verde para Madrid Nuevo Norte, la Unión Europea lo ha seleccionado como el modelo a seguir respecto a la construcción de ciudades 100 por 100 sostenibles, mientras que DCN junto con a Sareb, Aliseda y otros minoritarios lograrán, con una inversión de 719 millones de euros, un centro de negocios con una edificabilidad de 1,3 millones de metros con dos rascacielos, aparte de la torre más grande del país.

Con estos mimbres, Madrid Nuevo Norte se convierte en la referencia nacional y de todo el sur del Viejo Continente en lo que a operaciones urbanísticas de relieve

se refiere, pero no es el único proyecto sobre la mesa en España, muestra de que estas operaciones se reactivan con fuerza. Otro ejemplo, también en la Comunidad de Madrid, es la ciudad aeroportuaria promovida por Aena cuya primera licitación arranca a finales de este año para desarrollar 32 hectáreas logísticas, el 10 por ciento de las 323 que formarán la ciudad. Aena ya anunciado que las siguientes ciudades en las que buscará esta estrategia serán Barcelona, Palma de Mallorca, Valencia, Sevilla y Málaga.

Precisamente, en la capital de la Costa del Sol, Urbania construirá el Distrito Z. Contará con 3.500 viviendas y una extensión de 66 hectáreas, con su propia app para conectar a los vecinos y una criptomoneda, la zeta coin, siendo el primer barrio de Málaga en contar con 5G. Con este toque tecnológico, el objetivo es aunar la conectividad y sostenibilidad entre los futuros 8.000 vecinos, que dispondrán de 1.100 viviendas de protección oficial y 73.646 cuadrados de zonas verdes con una inversión de entre 35 y 40 millones de euros para terminar el proyecto en el tercer trimestre de 2023, por lo que las primeras viviendas podrían empezar a entregarse a inicios de 2024.

### La historia está para ser utilizada

Pese a la potente evolución de grandes proyectos urbanísticos, la historia está para ser recordada, aprender del pasado y estar en guardia ante las informaciones que pueden hacer saltar cualquier alarma sobre una nueva burbuja en el sector. Respecto a Madrid Nuevo Norte, por ejemplo, conocida coloquialmente como la «operación Chamartín», aparece el dato sobre las pérdidas de DCN. Cerró 2020 con unos números rojos de 4,3 millones de euros, el año que se aprobó el proyecto. Las pérdidas son un 11 por ciento inferiores a las registradas en 2019 y por ello los expertos restan importancia a la situación. Se pone en valor aspectos como que sumó más de 40 empleados nuevos en nómina.

Eso sí, el panel de expertos de INVERSIÓN sigue colocando a Sareb, el conocido «banco malo», como el ejemplo a no repetir y al que se debe seguir prestando atención. El Gobierno de Pedro Sánchez tiene un problema con una compañía que aún posee una deuda de 35.000 millones de ▶

# 35.000

Millones de euros de deuda que aún acumula Sareb y que sirven de referencia para no olvidar los fiascos pasados



▲ **MADRID NUEVO NORTE.** El mayor proyecto urbanístico del sur de Europa contará con 330 hectáreas en las que se construirán 10.500 viviendas, un nuevo distrito financiero con la torre más alta de España y 400.000 metros cuadrados de zonas verdes. Para lograrlo se movilizarán más de 20.000 millones de euros.

◀ euros avalados públicamente y no más tarde del primer trimestre de 2022 el Estado será su único dueño. La entidad, que participa en Madrid Nuevo Norte, deberá diluirse en 2027 o puede que, al pasar a ser completamente nacional, estire más años su existencia dependiendo de si continuará dentro del Frob o en otro organismo.

Las pérdidas siguen creciendo desde su creación en 2012 con unos activos con un valor nominal de algo más de 31.000 millones de euros repartidos al 54 por ciento en activos financieros y al 46 por ciento en inmobiliarios sobre los que existe una minusvalía de 10.000 millones de euros, que impactan de forma directa en el déficit público.

#### Los fundamentales apoyan al sector

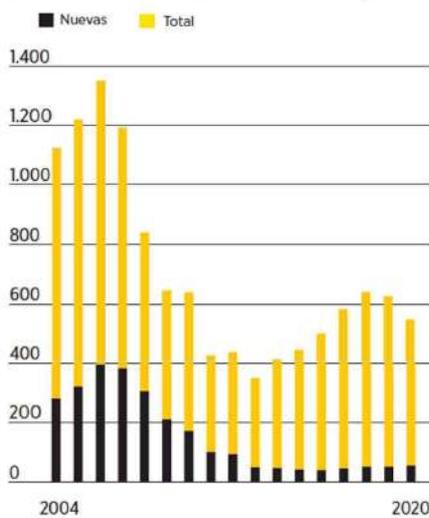
De este modo, surge un coctel en el que sus principales ingredientes son el buen momento por el que pasan este tipo de proyectos y el miedo a incurrir en fracasos pasados, que dinamiten la recuperación económica y que hacen preguntarse a la comunidad financiera si este tipo de operaciones tienen sentido en España. «Hemos aprendido la lección y dentro de la

cautela que exige la experiencia histórica los fundamentales indican que es un buen momento», señala el director de coyuntura económica de Funcas, Raymond Torres. Una visión que comparten desde el family office especializado en la gestión del patrimonio familiar inmobiliario Mazabi, donde explican que la diferencia principal con la crisis desatada por las subprime es que ahora «la inversión es mucho más global y con enfoque muy financiero, anteponiendo los números y tiempos antes que la creatividad local o nacional».

El CIO de Beka Values Private Banking, David Azcona, asegura que gran parte de los proyectos que ahora se están desarrollando en España son «sensatos» respecto a la dimensión del país al orientarse a «operaciones que no son faraónicas y que buscan estabilidad para los inversores».

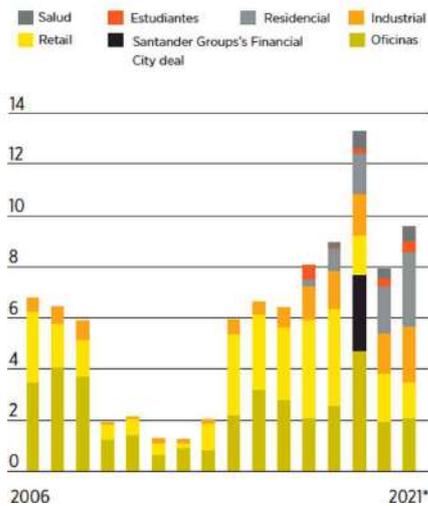
Es aquí, apuntan las fuentes del sector consultadas, donde residirá el éxito, sobre todo en el segmento pequeño y mediano del mercado. Azcona lo sintetiza así: «Ideas donde el promotor no haya pecado de ambición a la hora de captar dinero, mermando la rentabilidad y aumentando los riesgos por la imposibilidad de materializar las ideas según lo presupuestado».

### ● Ventas vivienda libre en España



DATOS EN MILES. FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO.

### ● Volumen inversor en España



\*PREVISIÓN. DATOS EN MILES DE €. FUENTE: JLL RESEARCH.

### ● Especialización y máximo control financiero, claves para entender los nuevos proyectos urbanísticos

Además, la comunidad financiera considera que siempre hay que comprender las magnitudes de estos proyectos en el muy largo plazo. Es decir, no dejarse llevar por problemas circunstanciales, por lo que la «incertidumbre que se pueda generar en periodos puntuales afecta poco a la visibilidad y los picos o retrocesos de la demanda. Por ello, a medio-largo plazo estos proyectos son vitales para la evolución de las ciudades a las que aportan atractivo y valor», comenta el head of research en España de BNP Paribas Real Estate, David Alonso.

#### Buen momento para no cometer fallos

Con la lección aprendida del pasado y el control financiero como baluarte, España se encuentra en un buen momento para acometer grandes proyectos inmobiliarios.

Los expertos consideran que los precios están resistiendo bien a la crisis y que la demanda aumenta conforme aparecen sectores productivos ganadores del coronavirus, que necesitan construcciones para desarrollar su actividad. El sector financiero es una ejemplo: pese al cierre de sucursales de la gran banca, las fintech

piden paso por crecimiento. El sector salud y el educativo; el logístico, por el aumento de la distribución; la concentración del sector hotelero, por el impacto de la pandemia en el turismo; las propias sociemis; el ocio y lujo, con el Complejo Canalejas en Madrid y la atracción gastronómica de San Sebastián en el norte; los espacios compartidos de trabajo y vivienda, con el coworking y coliving como símbolos de este proceso; sin olvidar a las propias familias, que ahora demandan nuevos tipos de vivienda tras el coronavirus, son ejemplos adicionales.

Como lo resumen desde Mazabi: «Grandes infraestructuras inmobiliarias para un mundo global».

#### Fondos europeos como catalizadores

Estos proyectos serán recogidos, principalmente, por las dos grandes urbes españolas, Madrid y Barcelona.

Pese a ello, también se apunta a ciudades como las ya citadas Málaga y San Sebastián, u otras como Valencia, Alicante, Bilbao y La Coruña donde, aunque la escasez de suelo puede suponer un problema en el centro de estas poblaciones (ya sucede en Madrid y Cataluña), queda ▶

◀ espacio desde los límites urbanos, de ahí que actualmente la demanda se encuentre por encima de la oferta, y donde deben entrar en juego la colaboración público-privada, fundamental para el panel de expertos de INVERSIÓN, para el desarrollo de la conectividad y las infraestructuras.

En este sentido, los fondos de la Unión Europea para la recuperación tras el coronavirus jugarán un papel básico donde la normativa europea ayudará también a la selección de proyectos y una financiación eficiente. «Los fondos europeos van a estar muy presentes para seguir impulsando al sector teniendo en cuenta las necesidades actuales de la economía, con una regulación más estricta para la financiación que provoca una reducción del riesgo, siempre y cuando estos estén bien desple-

gados, lo que invita a la inversión», apostilla Torres.

#### Selectividad y diversificación

Con todo, el director de coyuntura económica de Funcas no ve señales de «inestabilidad» en estos momentos por hechos como que los precios, aunque han crecido, siguen por debajo de países comparables como Italia o de los que están un escalón superior como Alemania y Francia.

Lo que no hay que olvidar ahora, recuerda Torres, es que hay que ser «selectivos, no juzgar las operaciones globalmente por la experiencia del pasado y ver el detalle para apostar por la diversificación con proyectos con grandes servicios y olvidarse de las operaciones monolíticas».

● Raúl Poza Martín

## Cómo rentabilizar el impulso del inmobiliario

### ● La mejora de las rentas y los niveles de ocupación, junto con la valoración de los activos, apoyan a las cotizadas del sector

**L**a recuperación del sector inmobiliario tras el impacto de la pandemia es ya una realidad. Para los inversores es un nicho fundamental. Con los tipos de interés deprimidos, las rentabilidades ofrecen una prima considerable respecto a otros activos como los bonos o las materias primas. Y esta mejor valoración de los activos, junto con la recuperación de las rentas y de la ocupación, se plasmará en las compañías inmobiliarias de la bolsa española e internacional, que ofrecen muy buenas oportunidades y atractivos descuentos.

#### Merlin, con un descuento injustificado

Una de las socimis que mejor hizo frente a la pandemia es Merlin Properties. Como todo el sector, la compañía se vio impac-

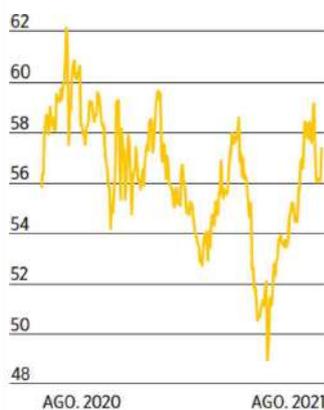
tada por los confinamientos, el teletrabajo y la menor actividad en los centros comerciales. Pero apenas un año después, los expertos consultados destacan la mejora del negocio y el fuerte descuento con el que cotiza la empresa. «Lo peor ya ha pasado y poco a poco va a ir repuntando», apunta Rafael Fernández de Heredia, analista de GVC Gaesco. Es una empresa que «está ligada al ciclo económico y lo hará bien en la medida en que se acelere la recuperación», recalca este experto.

De hecho, esto es lo que mostraron los resultados que el grupo acaba de presentar. Una de las variables que más sigue el mercado es la ocupación. Con edificios vacíos es imposible ganar dinero. Sin duda es la gran sorpresa, porque ha mejorado tanto en oficinas como en centros co- ▶

## ● Acciones a vigilar en el sector inmobiliario

### Vonobia

COTIZACIÓN EN EUROS. FUENTE: BLOOMBERG.



Capitalización (MM Eur.)

**33.157**

Rentab. por dividendo

**2,93%**

Potencial alcista

**12%**

La inmobiliaria alemana Vonobia es uno de los gigantes del sector y tiene una cartera de 400.000 inmuebles. Tras corregir en las últimas semanas está en plena recuperación y se puede entrar a buen precio.

### Lar España

COTIZACIÓN EN EUROS. FUENTE: BLOOMBERG.



Capitalización (MM Eur.)

**474**

Rentab. por dividendo

**5,7%**

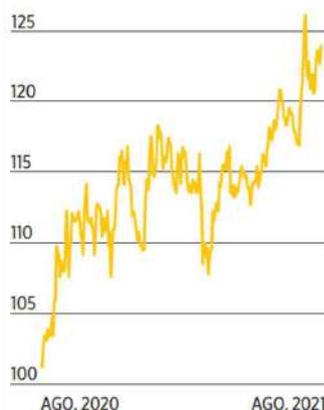
Potencial alcista

**25%**

Una de las joyas del mercado español. Opera centros comerciales y es para perfiles de más riesgo. A cambio, ofrece una rentabilidad por dividendo de las más elevadas y cotiza con un descuento del 50 por ciento.

### PSP Swiss Property

COTIZACIÓN EN FRANCO SUIZOS. FUENTE: BLOOMBERG.



Capitalización (Mill Eur.)

**5.278**

Rentab. por dividendo

**2,96%**

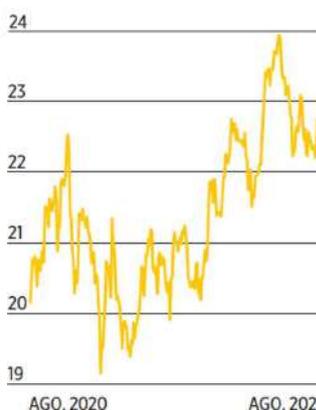
Potencial alcista

**4,4%**

Inmobiliaria suiza especializada en el segmento de oficinas. Es una de las alternativas para apostar por la vuelta a la normalidad. Ofrece la máxima seguridad en el sector inmobiliario, según JP Morgan.

### Grand City Properties

COTIZACIÓN EN EUROS. FUENTE: BLOOMBERG.



Capitalización (Mill Eur.)

**4.031**

Rentab. por dividendo

**3,6%**

Rentabilidad

5 años

**10,1%**

Inmobiliaria alemana enfocada al sector residencial. El sector aguantó bien la pandemia y los compradores están pagando un 10 por ciento más que en 2020. La compañía ofrece un potencial alcista de doble dígito.

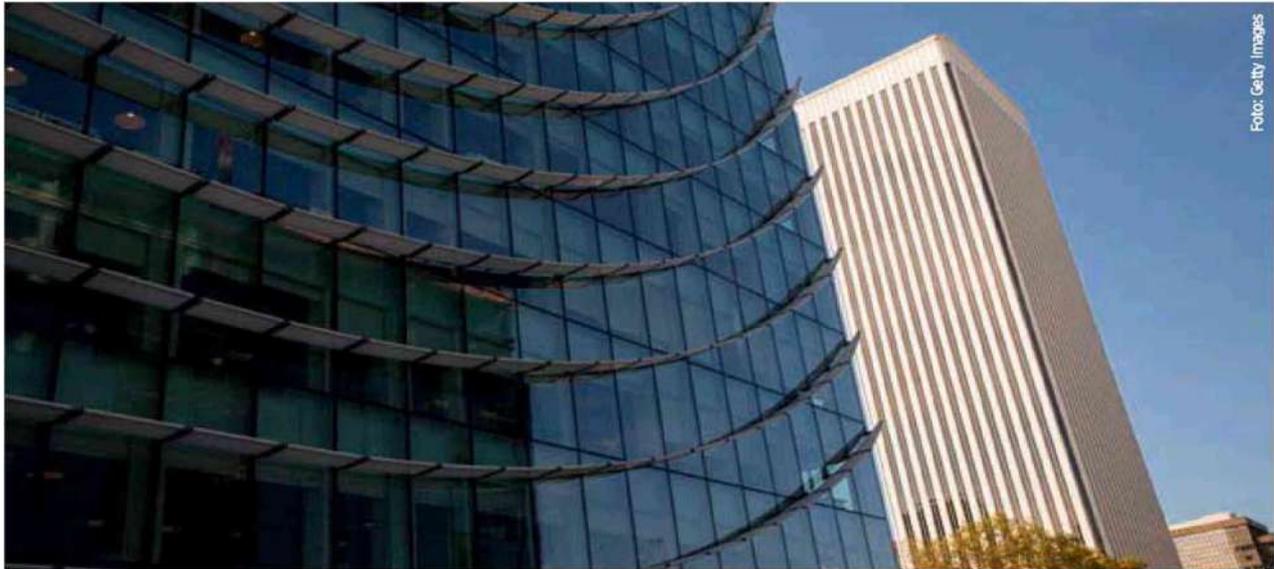


Foto: Getty Images

▲ **MERLIN PROPERTIES.** La socimi acaba de mostrar con sus resultados que el ritmo de recuperación se acelera. Está renovando los contratos vencidos con un fuerte incremento de las rentas y la ocupación ofrece claras señales de estabilización. Cotiza con un descuento del 38 por ciento que los analistas consideran que no está justificado.

◀ merciales. «Era algo que se podía esperar para la segunda mitad del año pero no en el segundo trimestre», apunta Pablo Fernández de Mosteyrín, analista de Renta 4 Banco.

Otro potente indicador que refleja cómo el negocio va a más son los llamados «release spreads». Muestran los incrementos de las rentas en las renovaciones de los contratos respecto a la renta anterior que pagaban los inquilinos. «Siguen reflejando crecimientos bastantes fuertes», observa Fernández de Heredia. Por ejemplo, en oficinas aumentaron el 7 por ciento, y en algunas ciudades, como Madrid o Barcelona, crecieron a doble dígito. A la combinación de rentas y ocupación al alza se sumó la valoración de los activos. El año pasado se temía que fueran a caer, pero crecieron el 0,6 por ciento.

Por estos motivos, las fuentes consultadas siguen confiando en la socimi y ven la oportunidad. Las acciones cotizan en torno a los 9,5 euros, frente a los 15,5 euros del NAV (valor neto de los activos). «El mercado no está poniendo en precio todo el potencial de la compañía», recalca Fernández de Mosteyrín. En su opinión, este descuento del 38 por ciento no está justificado. Factores estructurales como el auge

del teletrabajo y el comercio electrónico metieron mucho miedo al mercado. Pero los trabajadores volverán a las oficinas y los consumidores a los centros comerciales, que además tienen un importante componente de ocio.

#### **Colonial y sus activos de alta calidad**

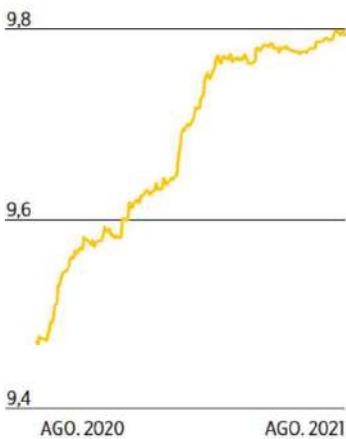
Los mismos brotes verdes que se han visto en Merlin Properties también son aplicables a Colonial, la otra gran socimi de la bolsa española. Las rentas aumentaron el 2 por ciento y la ocupación se mantuvo estable en el 95 por ciento, mientras que los activos experimentaron una ligera revisión al alza.

El matiz diferencial es que los activos de Colonial «son de una calidad superior, al estar situados en ciudades como Madrid, Barcelona y París, por lo que despiertan más el apetito de los inversores», observa Fernández de Mosteyrín. La reciente operación de Castellana 42 muestra hasta qué punto esto es importante. Banca March pagó un precio caro, pero los activos generarán un rentabilidad del 3,5 por ciento. Nada que ver con el 0,3 por ciento de la deuda pública. «Hay mucho apetito inversor por activos de calidad que van a generar unas rentas a largo plazo con ▶

## ● Fondos para apostar por la construcción

### Gam Star MBS Total Return

VALOR LIQUIDATIVO EN EUROS. FUENTE: BLOOMBERG.



Patrimonio (Mill.)

**942**

Rent. 2021

**5,88**

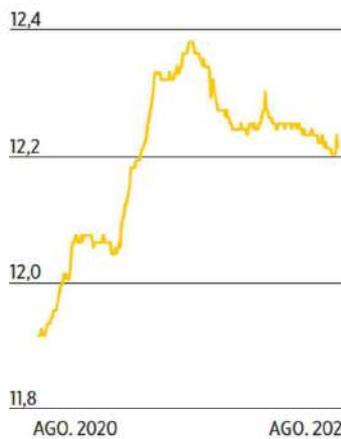
Rentabilidad  
5 años (anualiz.)

**2,19**

Este producto invierte en títulos de deuda respaldados por hipotecas en el mercado residencial estadounidense. Aspira a obtener rentabilidades de hasta el 6 por ciento con una volatilidad baja.

### AB Mortgage Income Portfolio

VALOR LIQUIDATIVO EN EUROS. FUENTE: BLOOMBERG.



Patrimonio (Mill.)

**1.339**

Rent. 2021

**5,40**

Rentabilidad  
5 años (anualiz.)

**1,35**

Este fondo busca separarse del comportamiento de los mercados a través de la inversión en activos respaldados por hipotecas denominadas en dólares estadounidenses, principalmente.

### M&G Global Listed Infrastructure

VALOR LIQUIDATIVO EN EUROS. FUENTES: BLOOMBERG.



Patrimonio (Mill.)

**958**

Rent. 2021

**13,05**

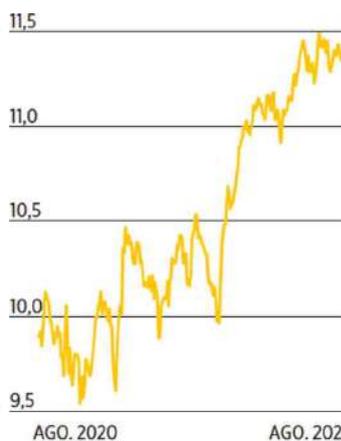
Rentabilidad  
3 años (anualiz.)

**12,10**

Cartera de renta variable que invierte en empresas dedicadas a la remodelación, construcción y gestión de infraestructuras clave como aeropuertos, gasoductos, torres de electricidad y telecomunicaciones.

### Nordea 1 - Global Listed Infrastructure

VALOR LIQUIDATIVO EN EUROS. FUENTES: BLOOMBERG.



Patrimonio (Mill.)

**452**

Rent. 2021

**10,41**

Rentabilidad  
1 año

**13,40**

Producto de inversión de largo plazo que pretende beneficiarse del incremento del gasto en infraestructuras que se espera en todo el mundo. La cartera está expuesta a monedas diferentes al euro.

« mucha visibilidad, y hay que pagar por ellos», resume Fernández de Mosteyrín.

Estos activos, que son lo que tiene Colonial, son relativamente seguros y tienen unas rentas indexadas que protegen al máximo contra posibles subidas de la inflación. Para la socimi es una excelente noticia. Si las futuras ventas se hacen con la rentabilidad de Castellana 42, «los activos de Colonial se tienen que valorar a tasas parecidas», reflexiona este experto. La resistencia en términos de valoración de su cartera de activos de primera fila es el principal catalizador alcista que los analistas identifican en Colonial.



Uno de los puntos fuertes de Colonial es la calidad de sus activos.

### Lar España, Aedas y All Iron para abarcar todo el sector

Otra socimi con buenas perspectivas es Lar España. Sus activos están en centros comerciales, y aunque son de alta calidad, solo por eso tienen más riesgo. Ahora bien, su punto fuerte es que cotiza con un descuento del 50 por ciento, que Fernández de Mosteyrín no encuentra justificado, y sus rentas no se están viendo tan penalizadas. Además, su rentabilidad por dividendo ordinaria es del 6 por ciento, y podría llegar al 7 por ciento si el grupo decide repartir otro dividendo extraordinario, como hizo el año pasado. Teniendo en cuenta que el gigante del sector, Unibail-

Rodamco, suspendió los dividendos por tres años, Lar España ofrece un importante plus.

Tampoco hay que perder de vista a las promotoras, y una de las más interesantes es Aedas Homes. La dinámica entre oferta y demanda «es favorable» para las promotoras, argumenta Ignacio Romero, analista en Banco Sabadell. Según sus cálculos, la compañía cotiza con un descuento del 22 por ciento, con una rentabilidad por dividendo estimada superior al 5 por ciento.

Igualmente, entre las socimis de crecimiento, Luis García Langa, gestor de fondos de Sidiclear Sicav, incluye a All Iron. Está especializada en alquiler vacacional, justo cuando el sector turístico debería recuperarse tras la pandemia. Además, tiene altas tasas de ocupación y está muy ligada a la tecnología y la sostenibilidad.

### La cartera diversificada

Finalmente, combinando algunas de estas ideas, INVERSIÓN propone una cartera para el sector inmobiliario construida en la premisa de obtener la máxima diversificación. Se trata de maximizar una hipotética inversión de 10.000 euros mediante acciones y fondos de inversión, de manera que quede cubierta la bolsa española y el mercado internacional. Según las propuestas de Langa, este sería el reparto que más impulsa la diversificación. El 15 por ciento de la cartera en Merlin (1.500 euros) y el 7,5 por ciento en Colonial (750 euros). En la promotora Aedas, el gestor se decanta por destinar el 10 por ciento de la inversión (1.000 euros), mientras que en All Iron elige el 7,5 por ciento (750 euros). En total, la bolsa española tiene un peso del 40 por ciento, con 4.000 euros.

El resto del capital, 6.000 euros, se distribuye a partes iguales entre dos fondos de inversión propuestos por Langa para cubrir el mercado internacional.

El primero de los fondos es el Janus Henderson Global Property, que se revaloriza en el año el 22 por ciento. El segundo es el Fidelity Global Property, cuyo retorno es también del 22 por ciento.

En vigilancia, pero fuera de la cartera, quedan valores como la propia Lar España y Vonobia, uno de los gigantes del sector, cuyo potencial alcista es del 12 por ciento, según el consenso de analistas.

● José Jiménez

● El ciclo es favorable para la promotora Aedas, que cotiza con un descuento del 22%

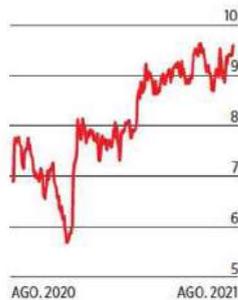
## ● Cartera de 10.000 euros en inmobiliario

La cartera modelo propuesta por INVERSIÓN se enfoca en la diversificación. Cubre los gigantes españoles, las compañías de crecimiento y el mercado internacional.

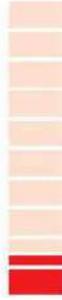
SOCIMI

### Merlin Properties

► Cotiza con un importante descuento y es la apuesta más clara entre las socimis del IBEX 35. Está ligada al ciclo económico y lo hará bien en la medida en que se acelere la recuperación de la actividad y crezca el empleo.



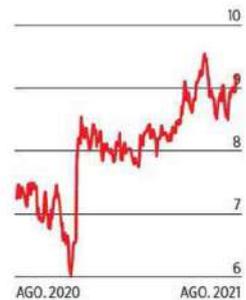
15%



SOCIMI

### 7,5% Colonial

► El valor de sus activos, ubicados en grandes ciudades como Madrid, Barcelona y París, es el principal argumento alcista. Las rentas y los niveles de ocupación de sus edificios se estabilizan.



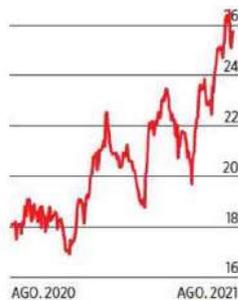
7,5%



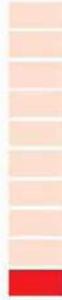
PROMOTORA

### Aedas

► La generación de caja y la rentabilidad por dividendos son uno de los puntos fuertes de Aedas Homes. Al ser promotora, introduce en la cartera un sesgo hacia la recuperación de la construcción.



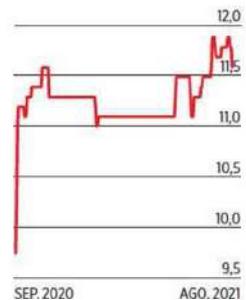
10%



SOCIMI

### 7,5% All Iron

► Cotiza en BME Growth y acaba de lanzar una ampliación de capital por 64 millones de euros para financiar su crecimiento. Se dedica al alquiler vacacional y tiene en cartera 11 inmuebles en Madrid, San Sebastián y Bilbao.



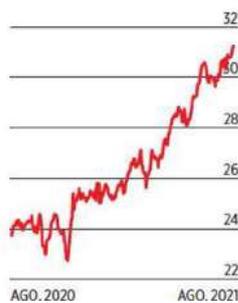
7,5%



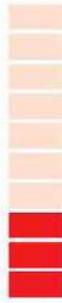
FONDO DE INVERSIÓN

### Janus Henderson Horizon Global Property

► Fondo especializado en la inversión en compañías inmobiliarias. En lo que llevamos de año su rentabilidad es del 22 por ciento. Entre sus principales posiciones están empresas como Prologis, Vonovia y Sagro.



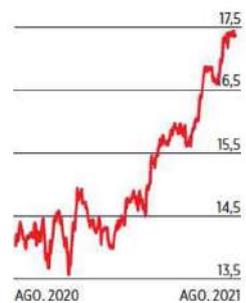
30%



FONDO DE INVERSIÓN

### 30% Fidelity Global Property

► Con una rentabilidad igualmente del 22 por ciento en el año, también tiene en cartera a inmobiliarias punteras, como Vonovia, Prologis y Deutsche Wohnen. Su filosofía pasa por buscar empresas con valoraciones atractivas.



30%



LOS PORCENTAJES DE LA CARTERA HAN SIDO DISTRIBUIDOS POR LUIS GARCÍA LANGA, GESTOR DE SIDICLEAR SICAV

## Amortización en Lar España

Lar España ha amortizado de manera anticipada y ha cancelado de su pasivo 269,2 millones de varios contratos de financiación, según ha informado la empresa en un comunicado remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). El repago del saldo vivo de la financiación se ha llevado a cabo utilizando parte de los 140 millones de euros obtenidos en la emisión de bonos verdes senior no garantizados, con vencimiento en 2026, anunciada el pasado 12 de julio. ● E.PRESS

B. MELCHOR/L. GRAÑA

El Centro Comercial Gran Vía de Vigo, el más grande de la ciudad, es motivo de orgullo para su propietaria, la socimi (sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario) Lar España. Los números así lo reflejan: el complejo olivico es el segundo centro comercial de los ocho que maneja esta firma que más ingresos le reportó en el ejercicio de 2020: un 10,6%. Solo fue superado por el complejo Lagoh, emplazado en Sevilla, que alcanzó un 16,9%. Detrás del olivico, se situó el conocido como Portal de la Mari-

## El Centro Comercial Gran Vía, el segundo que más ingresos genera a su propietaria

Supuso el 10,6% de lo que recaudó la socimi Lar España en el ejercicio de 2020 ▶ Solo fue superado por Lagoh, emplazado en Sevilla, con el 16,9%

na, ubicado en Alicante, cuya actividad se tradujo en un 7,8%.

Los centros comerciales son los activos que más peso tienen en la balanza de Lar España: suponen el 63% de la facturación. El resto: un 33% procede de los parques comer-

ciales y un 4%, de la cartera de supermercados.

Según recoge el informe de resultados del año pasado, el Centro Comercial Gran Vía de Vigo, gestionado por el Grupo Lar a través de Gentalia, presume de una superficie

bruta alquilable de 41.447 metros cuadrados. Fue adquirido por la socimi el 15 de septiembre de 2016 a un precio de 141,0 millones de euros –fue el más caro de todos los que compró–. Otro dato: el WAULT (período medio de vigencia de los

contratos de alquiler) es de casi dos años. Entre las operaciones destacadas, se indica en el documento la renovación de Yves Rocher, de 135 metros cuadrados.

La superficie bruta alquilable de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2020 asciende a 578.370 metros cuadrados, situándose la ocupación en un 95,4%.

Para mantener el ritmo, Gran Vía pone en marcha una promoción con premio seguro: los visitantes deben escanear el código QR que lucen tres tótems y canjear el regalo en el punto de atención al cliente.

# Indra, Arcelor y Acerinox, el trío ganador del mes

**FUERTES ALZAS/** Sus subidas en julio oscilan entre el 14,62% de Indra y el 10,51% de Acerinox. Bankinter, Merlin, Colonial y Red Eléctrica ganan más del 6%.

S. Pérez Madrid

Casi la mitad de los valores del Ibex ha desafiado las dudas de la Bolsa en el mes y lo cierran con avances en sus cotizaciones. Pero un trío de cotizadas, Indra, ArcelorMittal y Acerinox, brilla con luz propia gracias, en gran parte, al impulso recibido en los últimos días tras presentar unos resultados del primer semestre de 2021 calificados por los expertos como "espectaculares".

La multinacional de consultoría y tecnología ha agregado un 14,62%, respaldada por una avalancha de incrementos de la valoración de sus acciones, una vez confirmada su vuelta a los beneficios, con ganancias de 55 millones de euros en el primer semestre del año, y la mejora de sus previsiones para el conjunto de 2021, con la cartera de pedidos en un nivel récord de 5.366 millones de euros. Al menos ocho firmas de inversión han aumentado su precio objetivo con un potencial a 12 meses que podría llegar al 40%, de acuerdo con las proyecciones más optimistas. Indra acumula unas ganancias del 26,36% en lo que va de año.

ArcelorMittal ha subido un 13,38% y Acerinox, un 10,51%. En el movimiento alcista de las acereras ha influido tanto la formidable recuperación de sus cifras de negocio como la mejora de las perspectivas para el sector, entre otras cosas por la recuperación de la demanda global. Esto se refleja en el repunte del 7,21% del índice sectorial de recursos básicos del Stoxx 600 sólo en el mes, que lo consolida como el segundo mejor sector del año con un avance del 24,9%,

## LOS MEJORES Y LOS PEORES DEL EUROSTOXX 50

En julio. Variación en %

Adyen	11,11
ASML Holding	10,29
Airbus	6,69
Schneider Electric	6,5
Linde	6,08
Danone	4,53
Ahold Delhaize	4,49
Vonovia	3,04
Ab InBev	-12,19
Prosus	-9,24
Philips	-6,94
Amadeus	-6,88
BMW	-6,08
Flutter Entertainment	-5,76
Safran	-5,66
Infineon	-4,98

Expansión

Fuente: Bloomberg

## Casi la mitad de los valores del Ibex han mejorado sus cotizaciones en las últimas 4 semanas

sólo por detrás del tecnológico.

ArcelorMittal es el tercer valor más rentable del Ibex en 2021, con un alza del 54,15%, y Acerinox es el octavo, con un ascenso del 24,58%. Las acciones de ambas compañías de encuentran entre las más recomendadas por las firmas de *Bloomberg*, y cuentan con un potencial de revalorización del 25% y el 34%, respectivamente, hasta los respectivos precios objetivos de consenso.

La presentación de resultados también ha sentado bien a Bankinter, que exhibe unas ganancias del 8,68% en julio, superando ampliamente el comportamiento del resto de los bancos.

Entre los valores más favorecidos por las compras de los inversores figuran las dos Socimis del Ibex: Merlin Properties se ha apreciado un 8,29% e Inmobiliaria Colonial, un 8,21%. El sector, en general, parece tener el viento de cola en Bolsa. Los expertos destacan que estas compañías cotizan con un apreciable descuento sobre el valor de sus activos, al mismo tiempo que afrontamos un ciclo económico nuevo, de crecimiento, con la tasa de paro estable y en el que el crédito de los ban-

## Aperam y Prim cierran julio en récord

La acerera Aperam cerró julio en un récord de 53,6 euros, tras escalar un 18,19% en el mes, elevando su revalorización del año 56,95%. Prim revalidó su máximo histórico de 13,4 euros, que estableció el pasado día 23. Otras cinco compañías han alcanzado sus cotas más altas en julio, dos de ellas del Ibex: Cellnex, que cerró ayer a sólo un 1,09%; y Fluidra, que tras el batacazo del 4,87% de ayer, se sitúa un 5,7% por debajo. Vidrala, Laboratorios Rovi y Alantra Partners completan el grupo.

cos seguirá fluyendo. Así, entre los diez mejores valores de la Bolsa española figuran otras cuatro tres compañías del sector: Urbas, Aedas y Lar España.

RedEléctrica y Solaria completan el grupo de compañías del Ibex que más provecho han sacado al mes. La distribuidora eléctrica ha sumado un 6,83% y la compañía de energías renovables –muy volátil este año– ha agregado un 6,73%.

Uno de los cuatro representantes españoles en el EuroStoxx 50. Amadeus, figura entre los peores del índice de grandes valores europeos en el mes. Adyen y ASML han liderado las alzas con ganancias del 11,11% y el 10,29%, respectivamente.

# El Gobierno desbloqueará las 950 viviendas del Cuartel de Artillería

- ▶ La ministra, la consejera de Fomento y el alcalde firman un protocolo para promociones de alquiler social
- ▶ El Ejecutivo central inyecta a Emvisea cuatro millones de euros y anuncia casi 1.800 alojamientos asequibles

JAVIER MACÍAS  
SEVILLA

La segunda jornada de la gira por Sevilla de la nueva ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Raquel Sánchez, se enfocó en el apoyo que brindará el Gobierno central en el desbloqueo de las futuras promociones de viviendas destinadas al alquiler asequible o social en la capital hispalense. En un acto celebrado en el Ayuntamiento, la ministra firmó junto al alcalde, Juan Espadas, y la consejera de Fomento, Marifrán Carazo, un protocolo por el cual el Ejecutivo de Sánchez inyectará cuatro millones de euros al año durante tres anualidades a Emvisea para fomentar la promoción de otras 585 viviendas en régimen de alquiler asequible o social. Además, Raquel Sánchez aseguró que los 948 alojamientos en los terrenos del antiguo Cuartel de

Artillería, junto a Bellavista, estarán desbloqueados y se incluirán dentro del futuro parque de 1.813 viviendas de este tipo que se ofertarán en Sevilla. Se trata de un compromiso que se anunció en enero pero que tiene una antigüedad de una década desde que se habló por primera vez de este nuevo barrio, que necesita que el Seps libere el suelo, algo que no ha ocurrido hasta ahora.

Con cargo a la primera de estas anualidades (cuatro millones de euros en 2021) el planteamiento es que el Ministerio contribuya a la financiación de cinco proyectos distintos de Emvisea que suman 218 viviendas asequibles y 193 plazas de alojamientos compartidos protegidos. Concretamente, en Hacienda El Rosario (218 viviendas de alquiler), la rehabilitación de un inmueble en la calle García Ramos (7 alojamientos colaborativos con 45 plazas), otro edificio en la calle Torneo (3 alojamientos con 12 plazas), en Jesús del Gran Poder (6 alojamientos con 24 plazas) y otro inmueble edificio en la calle Lumbreras (28 alojamientos con 112 plazas).

El Gobierno central aportó ya 5,6 millones para nuevas promociones del Plan Municipal de Vivienda y, en este 2021, pretende impulsar de una vez por todas el proyecto del nuevo barrio en Regimiento de Artillería, que dejó apuntado el anterior ministro José Luis Ábalos a principios de año pero que no ha llegado a ver la luz de momento y cuyo proyecto de urbanización sigue en tramitación. Antes de fin de año, el objetivo del Gobierno central es haber licitado las obras de reurbanización e infraestructuras valoradas en más de 30 millones de euros. A continuación se ejecutarán las promociones de viviendas y equipamientos por lo que el volumen de inversión se situará en torno a los cien millones de euros.

Este proyecto, uno de los incluidos en el Plan 20.000 del Ministerio de Transportes, permitirá la construcción en nueve parcelas de 948 viviendas públicas en alquiler social. Asimismo, están reservados suelos para equipamientos y para uso terciario, conservándose además el edificio principal del Regimiento de Artillería que

ADRIANO

## Hacia el Sur

El nuevo barrio que promueve el Gobierno junto con el Ayuntamiento en el antiguo cuartel de Artillería de la carretera de Bellavista es la consagración del plan para desarrollar la ciudad por el Sur. Junto con el proyecto Isla Natura en Palmas Altas, la reurbanización de la avenida de Jerez, el centro comercial Lagoh y la rehabilitación del Hospital Militar, el futuro de Sevilla está al final de la Palmera.

se encuentra catalogado como protegido, y que será el centro cívico. En torno a esta urbanización, se ejecutará un nuevo pulmón para esta zona con 29.000 metros cuadrados de zonas verdes, a las que hay que añadir 4.000 metros cuadrados de áreas ajardinadas en el interior del desarrollo urbano. En su conjunto esta intervención se realiza sobre unos suelos, ahora sin uso, que suman 14,9 hectáreas.

## Un marcado cariz político

Esta visita de la ministra a Sevilla ha tenido también un claro cariz político dentro de la estrategia por impulsar la imagen de Espadas. Estas ayudas que ha concedido el Gobierno de Pedro Sánchez a Sevilla de momento sólo se han concedido también a Barcelona. El argumento para esta inversión es que el recientemente presentado Sistema Estatal de Índices de Precios de Alquiler de Vivienda ha realizado una identifi-

## FUTURAS PROMOCIONES

### Hacienda del Rosario

En esta nueva zona de expansión de la ciudad hacia el Este se impulsarán a lo largo de 2021 y 2022 un total de 218 viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles.

### Calle García Ramos

Ya en el Casco Antiguo, el Ayuntamiento, a través de Emvisea, rehabilitará siete alojamientos colaborativos con 45 plazas.

### Calle Lumbreras

Se rehabilitarán 28 alojamientos con 112 plazas.

### Calle Torneo

Se rehabilitará un inmueble con tres alojamientos con 12 plazas.

### Calle Jesús del Gran Poder

Otra rehabilitación será la que se lleve a cabo en otro piso con seis alojamientos con 24 plazas.



La ministra Raquel Sánchez, ayer, en el Ayuntamiento, donde se reunió con el alcalde,

cación de las ciudades en las que existe un mayor desajuste entre la evolución de los precios de la vivienda y las posibilidades de acceder a un alojamiento atendiendo a las características locales del mercado del alquiler. Según el Ministerio, Sevilla es una ciudad cuyos precios de alquiler están «tensionados», aunque la Junta entiende que otras como Málaga o Cádiz están en una situación aún peor.

La consejera Marifrán Carazo, durante el encuentro en el que se firmó el protocolo, aprovechó para ofrecer al Gobierno de España un acuerdo por el suelo y la vivienda en Andalucía que extienda el modelo de promoción de viviendas en alquiler a precio asequible a todos los municipios andaluces. Carazo recordó que la provincia de Sevilla y, en concreto, la capital, se ha visto beneficiada por este programa de subvenciones de la Junta, que ha permitido construir 563 viviendas en régimen de alquiler. De ellas, 23 corresponden a la convocatoria de 2019 y se localizan en la capital hispalense (tres); Pedrera (diez), y Osuna (otras diez). El número de viviendas en la convocatoria de 2020 alcanza las 541, distribuidas en cinco promociones de Sevilla capital que suman 277 viviendas, 132 en Alcalá de Guadaíra, 20 en Carmona, 15 en Herrera, 45 en Lebrija y 42 en Osuna.



Juan Espadas, y la consejera Marifrán Carazo // JUAN JOSÉ ÚBEDA

**La diferencia entre el 'coliving' y el 'cohousing' es que el primero se centra en viviendas de larga duración y habituales**