

EN PORTADA

# 2024: UN AÑO QUE SE PRESENTA MUY ATRACTIVO PARA LA INVERSIÓN

---

La inversión en retail alcanzó los 909 millones de euros en 2023, según la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC). Supone un descenso considerable respecto a 2022, debido a las incertidumbres geopolíticas, a los elevados niveles de inflación y la subida de los tipos de interés. Ahora, con la esperanza de afrontar un ejercicio con una situación macroeconómica más estable, todos los expertos prevén un incremento de la inversión. De hecho, ya se han cerrado importantes operaciones durante los primeros meses del año, como las ventas de Salera, en Castellón, Equinoccio Park o H2O, en Madrid. El buen comportamiento a nivel operativo y sus interesantes rentabilidades harán que los centros comerciales vuelvan a estar en el punto de mira de los inversores, tras años en los que los *retail parks* habían sido los protagonistas. Además, el ajuste de las valoraciones ya debería haberse completado y ha hecho que los precios sean especialmente atractivos.



## LOS CENTROS COMERCIALES VUELVEN AL RADAR DE LOS INVERSORES

El sector del retail se ha mostrado especialmente resiliente, con unos niveles de ventas que superan a los previos a la pandemia y unas cifras de afluencias recuperándose con solidez. Esto no ha impedido que la inestabilidad geopolítica y los elevados tipos de interés hayan hecho que los volúmenes de inversión se hayan mostrado mucho más tímidos que en años anteriores.

Esta incertidumbre ha provocado que durante 2023 se protagonizaran 24 operaciones, que supusieron más de 909 millones de euros, aproximadamente la mitad que en 2022, según datos de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC). La inversión en retail supuso aproximadamente el 12% de toda la inversión inmobiliaria en la península ibérica, según estimaciones de Iberian Property. En esta línea, el sector ha atraído el 15,9% del total invertido en el sector inmobiliario en España en los últimos cinco años, apunta CBRE. Además, el retail se ha mostrado más resistente que otros sectores. La inversión inmobiliaria en Europa descendió un 45% en 2023, mientras que la inversión retail en el continente ha caído un 33% en el último año, un descenso más moderado que en otros *asset class* inmobiliarios, principalmente activos comerciales como las oficinas (-55%) o el sector logístico (-50%), según JLL.

La ralentización no ha impedido que durante el año pasado se cerraran importantes transacciones, como la venta de un portfolio de Decathlon a la socimi estadounidense Realty Income Corporation por más de 200 millones de euros. Por su parte, Lar España ha vendido los parques comerciales, Rivas Futura y Vistahermosa, por más de 60 millones de euros cada uno. Pero estos son solo dos de los parques comerciales

que cambiaron de manos el año pasado. A ellos se suman otros como Quademillos, El Osito o Viapark, lo que demuestra el atractivo que ha tenido este formato para los inversores. Los *retail parks* y la alimentación han liderado la inversión copando el 36% y el 35% del total, respectivamente, según datos de CBRE.

Los REITs/socimis y los inversores privados han liderado la inversión retail en el último año concentrando un 45% y 30%, respectivamente, del volumen total, apunta JLL. El capital de origen internacional y los activos core mantienen su protagonismo representando el 70% del volumen total transaccionado y el 50% del número de operaciones, respectivamente.

### OPTIMISMO PARA 2024

Todos los expertos son mucho más optimistas para 2024 una vez que se prevé que los tipos de interés se estabilicen y empiecen a reducirse especialmente en la segunda mitad del año. Miguel Pereda, vicepresidente de Lar España y presidente de Grupo Lar, tiene claro que "2024 será el año del retail, ya que 2023 ha sido extraordinario en todas las métricas. Las ventas se han comportado muy bien, igual que la ocupación ha mostrado la resistencia de esta tipología de activo". Por otro lado, matiza que prácticamente es el segmento con los yields más altos, lo que hace las oportunidades aún mayores. Además, está cambiando la mentalidad de inversores que habían dejado el retail fuera de su radar durante los últimos años. "Será un cambio lento, pero la oportunidad está ahí", anticipó durante la celebración de la REIT & Listed Conference.

De cara al primer trimestre, JLL espera una inversión de más de 700 millones de euros, considerando que en el primer mes del año se produjeron transacciones importantes como el centro comercial Salera (Castellón), cuyo valor ha sido de más de 170 millones de euros, Equinoccio Park, en Majadahonda (Madrid), cuya transacción ha supuesto unos 34 millones, o H2O, también en Madrid por 121 millones.

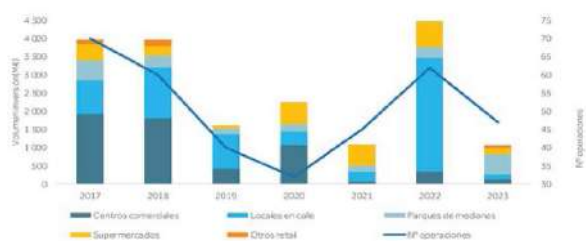
Para el cómputo de 2024, la consultora prevé que la inversión en centros comerciales ronde los 1.400 millones de euros. Además, ha observado desde el último trimestre de 2023 "un creciente interés por parte de inversores en centros comerciales, especialmente en aquellos activos que categorizamos como regionales o dominantes, ya que han demostrado una gran resiliencia a los desafíos a los que se han enfrentado en los últimos años, mostrando unos fundamentales muy sólidos y una gran capacidad de generar flujos de caja", asegura Christian Favre, director de *investment properties retail* en España de CBRE. Con estas bases, Augusto Lobo, director de *retail capital markets* de JLL España, prevé que los centros comerciales lideren la inversión en retail por primera vez desde 2020, teniendo en cuenta su recuperación a nivel operativo, su rentabilidad interesante respecto al riesgo y que el valor de las transacciones suele ser considerablemente más elevado que los de centros comerciales.

De todas formas, "los parques comerciales siguen siendo muy atractivos, especialmente para inversores buscando exposición al retail, pero que prefieren una gestión menos intensiva del día a día", puntualiza Christian Favre.

### AJUSTE DE LAS VALORACIONES, PRECIOS ATRACTIVOS

Otra de las cuestiones que hacen el sector más atractivo para los inversores es que las valoraciones llevan cinco años ajustándose y ese recorrido a la baja parece haberse completado, sobre todo teniendo en cuenta los robustos indicadores que está mostrando el sector y que no se han cumplido los negros augurios que se vaticinaban con el crecimiento del comercio electrónico. De hecho, Augusto Lobo pronostica que se ha llegado a un punto de inflexión en este sector. La caída en las valoraciones de los activos del sector retail en 2023 ha sido del -5,12% (-2,51% en el segundo semestre). En cuanto a las rentabilidades *prime*, han aumentado 100 pbs (*high street*, medianas independientes), 125 pbs (parques de medianas), 150 pbs (centros comerciales) y 165 pbs (supermercados) respecto a junio 2022.

### INVERSIÓN RETAIL POR SEGMENTO



FUENTE: JLL RESEARCH

### RENTABILIDADES PRIME 4T 2023 Y VARIACIÓN ANUAL (4T 2023 - 4T 2022)



FUENTE: JLL RESEARCH

Para 2024, CBRE espera que los fundamentales sigan mejorando impulsados por el aumento en el consumo privado, lo que traerá consigo un impacto positivo en las ventas y afluencias y continuando con la tendencia de buenos indicadores de *performance* tanto en centros comerciales como *high street*.

Al igual que ocurre con otros productos, se espera que continúe la polarización entre activos *prime* y secundarios, con unos fundamentos de ubicación sólidos que impulsen el crecimiento de los alquileres y la demanda de los ocupantes.

JLL detecta liquidez en el mercado y este capital se está enfocando a activos que presentan oportunidades, principalmente buscando elevadas rentabilidades y oportunidades *value add* en producto core. Los inversores con grandes fondos de capital se encuentran en buena posición para afrontar los riesgos futuros y podrán beneficiarse de su flexibilidad para invertir en oportunidades que ofrezcan rentabilidades atractivas.

Ismael Clemente, CEO de Merlin Properties, ha asegurado durante la celebración de la Iberian REIT & Listed Conference, que los activos de retail han alcanzado unos precios muy tentadores y que la principal cuestión es cómo de resistente se seguirá mostrando el consumo privado. "Si sigue el patrón de los últimos dos o tres años, el retail será un tipo de activo muy interesante. El problema para una compañía cotizada como la nuestra es que persiste la negatividad alrededor del retail y sigue siendo difícil convencer a los miembros de los comités de hacer una inversión en el sector cuando aún persisten algunas incertidumbres sobre la penetración del e-commerce, aunque se sigue manteniendo en un porcentaje bajo respecto a las ventas totales".