

## El mercado da por terminado el ajuste de los centros comerciales, pero espera más en las oficinas

La caída de las valoraciones en las oficinas seguirá en 2024. Merlin habla de descensos del 25% en términos brutos, aunque factores como la inflación mitigan el impacto



Comentarios: 0



EPRA | Iberian Property



Ana P. Alarcos

7 Febrero 2024, 6:00

Este año se plantea como la cara y la cruz para dos de los sectores inmobiliarios más tradicionales: los centros comerciales y las oficinas. Según han explicado algunos de los principales referentes del mercado nacional en unas jornadas organizadas por EFPA e Iberian Property en Madrid, que han contado con idealista como media partner, en 2024 llegará el final del ajuste de las valoraciones de los centros comerciales, pero se mantendrá el de las oficinas. Un escenario que dibujan las principales socimis del país y los analistas.

**Ismael Clemente, CEO de Merlin Properties**, ha afirmado durante la sexta edición de **Iberian Reit & Listed Conference** que, a lo largo de este año, "el valor de los activos se va a ir ajustando. La inercia en la corrección y el ajuste valorativo continuará y no queda más remedio que competir con él", sobre todo en el mercado de las oficinas, donde la tendencia ha llegado varios años más tarde que en los centros comerciales.

Según recuerda Clemente, en el segmento 'retail' los ajustes empezaron en 2018 y han sido ininterrumpidos hasta ahora, siendo 2020 y 2021, en plena pandemia sanitaria, los peores ejercicios para este segmento inmobiliario.

En cambio, en las oficinas el ajuste empezó el año pasado y se mantendrá en los próximos meses. Clemente insiste en que la caída de la valoración de los inmuebles destinados a oficinas **está bajando cerca de un 25% en términos brutos, aunque dicho descenso se compensa** con algunos factores como la inflación y su impulso al alza en las rentas, o el nuevo producto que las empresas puedan incorporar a su cartera. Todo ello hace que el ajuste neto sea muy inferior.

En el caso de los centros comerciales, Clemente afirma que "el ajuste ha terminado", mientras que **Miguel Pereda, presidente de Grupo Lar y vicepresidente de Lar España**, socimi especializada en este segmento, ha destacado que en este año prevé "**cambios moderados** en las valoraciones".

Un signo de que el ajuste en este sector ha terminado es la vuelta de las conversaciones entre el ejecutivo español

Un ejemplo de que el ajuste en este sector ha terminado es la **venta de las compraventas ante el creciente apetito inversor**. Recientemente, las socimis sudafricanas Lighthouse Properties y Resilient REIT **pagaron un importe de 171 millones de euros a DWS, la gestora de Deutsche Bank**, para hacerse con el **centro comercial Salera de Castellón de la Plana**. Este activo, inaugurado en 2005, cuenta con 68.752 m2 de superficie bruta alquilable (SBA), está alquilado al 99,7% y dispone de 146 tiendas de marcas deportivas y de moda, cines, bolera y una amplia oferta de restauración. Cada año, recibe unos 9 millones de visitantes.

En este contexto de creciente interés, la gestora de fondos internacional **ASG ha decidido poner a la venta los tres centros comerciales** que tiene en España. En concreto, la antigua ActivumSG busca comprador para **Som Multiespai (Barcelona), Zubiarte (Bilbao) y Ruta de la Plata (Cáceres)**, que suman una superficie cercana a los 75.000 m2 y **estarían valorados en unos 150 millones de euros**.

Otro factor que hace pensar que llegarán mejores tiempos para los centros comerciales es la **vuelta de las cifras de afluencia y ventas a los niveles precovid**. Según los datos de la consultora Savills, ambas variables ya se encuentran en torno a un 8% por encima de 2019, mientras que la cuota de las ventas online se situó en el 10%, cuatro puntos por debajo de lo previsto. A corto plazo, Savills estima que **la rehabilitación y el reposicionamiento de los centros comerciales serán la clave**, ya que se trata de un producto con un mercado ya consolidado en España, mientras que el caso de los parques comerciales continuará la expansión de nuevos proyectos, que podrían sumar 330.000 m2 solo en 2024.

En el caso de las oficinas, el escenario todavía es de mucha incertidumbre. Además de las previsiones manifestadas por los participantes en las jornadas inmobiliarias de EFPA e Iberian Property, un reciente informe de perspectivas del sector inmobiliario europeo de DWS manifestaba que "la confianza en las oficinas se ha debilitado en los últimos meses. **Los inversores y los prestamistas, muy expuestos a la incertidumbre sobre la futura demanda de los ocupantes, a menudo se muestran reticentes**. A pesar de que los alquileres han crecido más de un 10%, los valores prime han caído más de un 30% en los últimos dos años, y los activos más débiles en ubicaciones no céntricas han sufrido una corrección aún mayor. Y hay **riesgo de que se produzcan nuevos descensos**".

Lo que también han dejado entrever los ejecutivos inmobiliarios durante la jornada es que la evolución de las valoraciones está condicionada por los tipos de interés. Según han insistido, el ajuste podría moderarse a medida que el Banco Central Europeo (BCE) empiece a bajar el precio del dinero, siendo 2025 la fecha en la que sería más palpable el cambio de tendencia actual.

## La importancia de los fundamentales

**Pere Viñolas, CEO de la socimi Colonial**, ha defendido durante la VI Iberian Reit & Listed Conference que **"el sector de las oficinas sigue fuerte"** y que, a pesar del escenario actual, la cotizada del Ibex 35 cerró un buen 2023, con alta ocupación de sus edificios de Madrid, Barcelona y París y unas rentas del alquiler más altas. Otro de los mensajes que ha destacado en su intervención es la importancia de los fundamentales de las compañías.

Al igual que Viñolas, **José Ramón Iturriaga, gestor de Abante Asesores**, ha insistido en que el mercado tiene que empezar a valorar tanto los fundamentales como la calidad de los activos de las cotizadas inmobiliarias, que están cotizando con fuertes descuentos sobre el valor de sus activos. De media, el sector cotiza con una 'rebaja' del 28% sobre el valor neto (NAV), aunque en algunos casos supera el 40%.

En este sentido, Iturriaga ha destacado que "empieza a haber razones para que se cierre el descuento que hay en las valoraciones de las cotizadas y el mercado tendrá que empezar a fijarse en las cotizadas europeas y, en concreto en las españolas. En algunos casos ofrecen rentabilidades por dividendo de doble dígito de forma recurrente, lo que es un disparate".

El gestor también ha insistido en que puede haber todavía ajustes en oficinas, donde el ciclo está por detrás del de los centros comerciales, pero que lo peor ha pasado y que "la bolsa debería empezar a anticipar este escenario, como ya está haciendo".

Iturriaga ha puesto como ejemplo el **fondo de inversión inmobiliario específico** que lanzó a mediados del año pasado, bautizado como **Abante Sector Inmobiliario, FI**. Este vehículo de inversión apuesta por cotizadas nacionales y europeas. Entre ellas, destacan las socimis españolas Merlin Properties, Colonial, Grupo Lar, Árima Real Estat e Inversa Prime; así como las alemanas Vonovia y TAG Immobilien; las francesas Gecina, Unibail-Rodamco-Westfield (URW) y Klépierre o la británica Big Yellow Group. El fondo de Abante invierte también en promotoras, como Aedas Homes, Metrovacesa, Neinor Homes e Inmobiliaria del Sur (Insur); cadenas hoteleras como Meliá y en otras **empresas de servicios inmobiliarios**, como Icade.

Según Iturriaga, **el fondo ya está ofreciendo rentabilidades del 20%**, toda una señal de que "el mercado está empezando a fijarse y que, tras los descuentos, el 'real estate' cotizado vuelve al radar de los inversores".



### Etiquetas

- Ajuste de precios
- Merlin Properties
- Mercado de oficinas
- Centros comerciales
- Inversión sector inmobiliario
- Market navigator

**🔔 Recibir las últimas noticias**

Tu mail

Resumen diario  Resumen semanal

**Suscribirse**

#### Inmobiliario

- Vivienda
- Oficinas
- Retail
- Empresas
- Construcción
- Top idealista
- Internacional
- Marketing inmobiliario
- Blog de idealista

#### Fiscalidad

- Finanzas
- Hipotecas
- Economía
- Inversión
- Emprendedores
- Hogar
- Laboral
- Tecnología

#### Vacacional

- Destinos turísticos
- Alojamientos
- Hoteles con encanto
- Mercado vacacional
- Rural
- Playas

#### Deco

- Estancias
- Consejos
- Casas de famosos
- Casas de ensueño

#### Art

- Artistas
- Galerías
- Ferías
- Obras

#### Especiales

- En la casa del arquitecto
- En la casa del chef
- ¿Sabías que...?
- Volverás con otros ojos
- Se vende ático cuco
- El encanto de la España vacía
- Oficios en peligro de extinción
- Calendario laboral
- Carreteras comarcales

#### Opinión

- Jorge Ginés
- Luis Corral
- Mariano Fuentes
- Juanjo Bueno
- Carmen Panadero
- Jeffrey Sújar
- Ignacio Ortiz
- José Ramón Zurdo
- Mikel Echavarren

Más de idealista/news [Especiales](#) | [Opinión](#) | [Foro](#) | [Estadísticas](#) | [Euribor](#) | [Archivo de noticias](#)

## idealista/news

🇪🇸 Español

#### Sobre idealista/news

- [Sobre nosotros](#)
- [Publicidad en idealista](#)
- [Contacta con idealista/news](#)
- [Sala de prensa](#)
- [Informe de precios](#)

#### Ayuda

- [Preguntas frecuentes \(FAQs\)](#)
- [Contacta con idealista](#)
- [Política de privacidad](#)
- [Política de cookies](#)
- [Condiciones generales](#)

#### Otros servicios de idealista

- [Buscar casas y pisos](#)
- [idealista Italia](#)
- [idealista Portugal](#)
- [idealista/hipotecas](#)
- [idealista/tools](#)

#### En tu móvil o tablet



