

Las socimis cotizan con un descuento medio del 54%

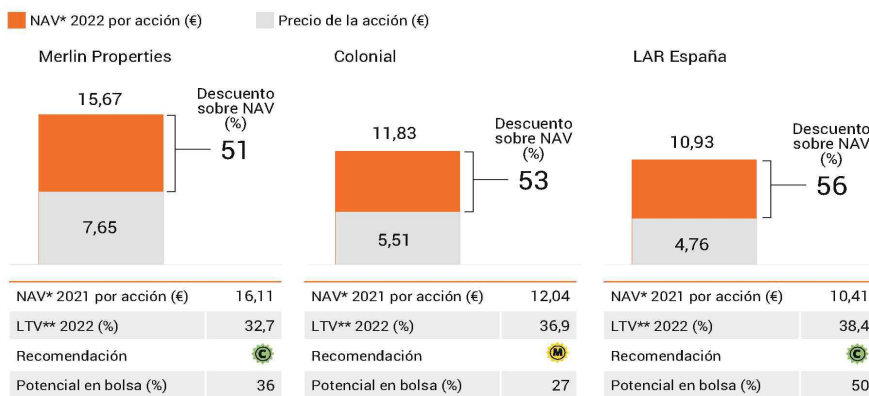
El sector roza los mínimos del año **PÁG. 21**

DESCUENTO SOBRE EL NAV

	Lar España	56%
	Colonial	53%
	Merlin Properties	51%

Tienen recorridos a doble dígito

Las 'socimis' de la bolsa española



* NAV. Valor neto de los activos. ** LTV: Nivel de endeudamiento sobre los activos.
 Recomendación del consenso de mercado: 🟢 Comprar 🟡 Mantener 🔴 Vender.
 Fuente: Datos de la compañía y FactSet.

elEconomista.es

EL SECTOR INMOBILIARIO RONDA MÍNIMOS DEL AÑO

Las socimis cotizan con un descuento medio del 54%

Las caídas se imponen a doble dígito sobre las acciones de Merlin, Colonial y Lar España desde el pasado 10 de marzo

V. Nieto / S. M. Fernández MADRID.

La incertidumbre y los temores que sobrevuelan sobre el sector financiero, especialmente en la banca regional estadounidense, están haciendo mella también sobre la industria inmobiliaria. Desde la liquidación de Silicon Valley Bank, el pasado 10 de marzo, las socimis, Merlin Properties, Colonial y Lar España, pierden en bolsa algo más de un 10%. Estas caídas, sin embargo, han dejado a estos valores cotizando con un descuento medio en el parqué del 54% sobre el valor neto de sus activos (NAV).

Las pérdidas que acumula en bolsa la socimi encabezada por Ismael Clemente, del 12,8%, la colocan incluso como la tercera firma más bajista de todo el Ibex 35 en este ejercicio. Su acción se adquiere actualmente con una rebaja que ronda el 52% con respecto a los 15,67 euros por acción que supone su NAV por acción a cierre de 2022. La venta de Tree a BBVA a finales del año pasado penalizó los resultados del primer tercio de 2023 de la compañía tanto a nivel de beneficio neto como operativo (FFO), que descendían con respecto al mismo periodo del año anterior un 28,5% y un 5,6% respectivamente –si se excluyese del FFO el impacto de la cartera de BBVA, esta ratio habría crecido un 20%–.

Pese al buen comportamiento del resto de cifras operativas –el nivel

Lar España rubrica la mayor rebaja

Si hay una socimi que cotiza con una gran rebaja es Lar España, que ofrece un descuento sobre su NAV de un 56% y eso que en el año la compañía sube en bolsa más de un 12%, en contra de la evolución del sector español. Además, tendría por delante un recorrido superior al 50% hasta su precio objetivo de consenso en los 7,32 euros, según el consenso. Y aunque su seguimiento es escaso, solo cinco firmas siguen a Lar España, que recoja FactSet, el consejo unánime es el de compra.

de endeudamiento sobre los activos (LTV) se redujo con respecto al del primer tercio de 2022, hasta el 32,5%–, las cuentas no terminaron de convencer a los inversores y, aunque en bolsa sus títulos solo cedieron un 0,7%, el mismo día de la presentación, el pasado 12 de mayo, su cotización alcanzó mínimos del año situándose en niveles de septiembre del 2022. Desde entonces, apenas rebota un 2,6%, pero el consenso de mercado que recoge FactSet espera que durante los pró-

ximos meses recupere terreno, pues proyecta para sus acciones un potencial alcista del 36% al fijar su precio objetivo en los 10,32 euros y les *cuelga el cartel* de compra. Según las previsiones, su dividendo renta este 2023 un 5,7%.

El descuento de Colonial sobre el valor de sus activos llega a tocar el 54%. Sus caídas en el parqué español no son tan abultadas como las de Merlin y no alcanzan el doble dígito, situándose en el 8,4% en 2023. Sus ingresos por rentas durante el primer trimestre del año rebasaron los 90 millones de euros, una cifra un 11% superior a lo registrado en el mismo periodo del año anterior, con un crecimiento también a doble dígito de sus rentas *like for like* (LFL). “La solidez de balance, la mejora relativa de calidad del conjunto de la cartera (tras las desinversiones), junto a la visibilidad de los proyectos y las rentas derivadas de los mismos, hacen atractiva la inversión en Colonial a precios actuales”, opinaban desde Renta 4 tras conocer sus cuentas.

Pese al buen *color* de sus números, el entorno macroeconómico acabó pesando más sobre los títulos de Colonial que el mismo día de las cuentas, también el 12 de mayo, se desplomaron un 3% y al igual que Merlin descendieron hasta mínimos del año. Ahora, el mercado espera un recorrido del 27% hasta los 6,92 euros por acción, pero sigue valorándola en un mantener.

LOS CENTROS COMERCIALES, CLAVES EN LA DESCARBONIZACIÓN DEL PLANETA



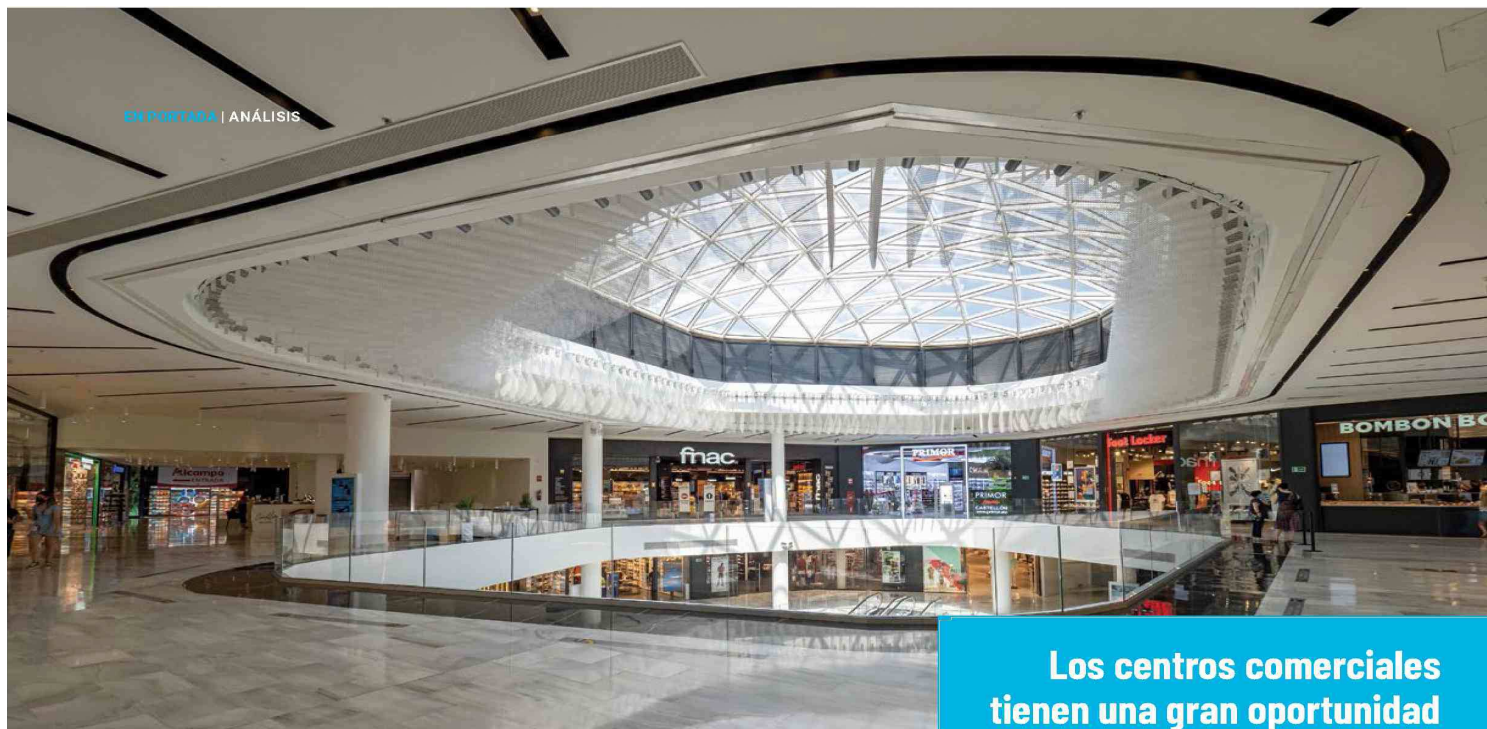
Distribuido para LAR * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.



EN PORTADA

LOS CENTROS COMERCIALES, CLAVES EN LA DESCARBONIZACIÓN DEL PLANETA

Los centros comerciales llevan años avanzando en la disminución de su huella de carbono y en encontrar fórmulas que les ayuden a reducir su factura energética, a la vez que se implican en la consecución de los objetivos de la Agenda 2030 y la meta de convertir a Europa en el primer continente neutro en carbono para 2050. La Taxonomía europea va a suponer el impulso definitivo para trasladar la financiación y las inversiones a activos que cumplan los más altos requisitos en materia de sostenibilidad. Los centros y parques comerciales llevan años implantando energías renovables y disponen de grandes espacios infrutilizados, como las cubiertas o las marquesinas de los aparcamientos, que pueden ofrecer una gran rentabilidad implantando, por ejemplo, paneles solares. Pueden ser puntos clave para la creación de comunidades energéticas. Pero la descarbonización puede ir mucho más allá con el uso de iluminación eficiente, materiales con menor huella de carbono y aplicando metodologías de economía circular. Además, implicar a los inquilinos en una gestión más sostenible será crucial. Por otro lado, el retail también se ha puesto a la cabeza en certificados como BREEAM.



EN PORTADA | ANÁLISIS

**Los centros comerciales
tienen una gran oportunidad
de convertirse en promotores
de comunidades energéticas**



EL RETAIL AVANZA HACIA UN FUTURO NEUTRAL EN CARBONO

Los centros comerciales son grandes consumidores de energía y van a jugar un papel fundamental en la consecución de los objetivos de la Agenda 2030 y lograr que Europa sea un continente neto en carbono en 2050. La Taxonomía europea va a marcar un antes y un después en la clara apuesta de la UE por fomentar esta construcción sostenible. Especialmente será crucial para dirigir la financiación y la inversión hacia los activos que cumplan sus exigencias. Por ahora son solo recomendaciones, pero pronto podrían endurecerse los requisitos e incluso establecerse sanciones. Pero más allá de la imposición de la normativa, muchos fondos ya solo tienen en su radar los productos con los mayores estándares de calidad y sostenibilidad.

El sector lleva una gran ventaja frente a otros en cuestiones como la implantación de energías renovables que permiten reducir la factura eléctrica. De hecho, este tipo de proyectos disponen de grandes superficies de cubierta desaprovechadas a las que se les puede obtener una interesante rentabilidad si se instalan paneles fotovoltaicos. Las nuevas tecnologías están haciendo que se puedan implantar soluciones solares en las marquesinas de los aparcamientos, ampliando la capacidad de producción.

ENERGÍA RENOVABLE

Así, los centros comerciales tienen una gran oportunidad de convertirse en promotores de comunidades energéticas. Como ejemplo, el centro comercial Garbera, ubicado en Donostia-San Sebastián y perteneciente al grupo Unibail-Rodamco-Westfield (URW), ha creado una comunidad energética que beneficiará a cerca de 100 hogares.

Ha cedido una cubierta de unos 744 m² para realizar una instalación fotovoltaica con 142 placas, que proporcionarán una potencia estimada de 75 kW de energía 100% renovable y descarbonizada a alrededor de 100 hogares situados en el radio de dos kilómetros de la instalación. Este proyecto evitará la emisión de 420 toneladas de CO₂ a la atmósfera, equivalentes a plantar 1.680 árboles que absorban CO₂ durante 25 años (el periodo de vida útil de las placas). Esta iniciativa cuenta con la ayuda de los fondos *Next Generation*.

Por su parte, Batex & Duplex instalará placas solares en las cubiertas de todos sus parques comerciales. En concreto, el Parque Comercial MyO Gandía, así como Trocadero Puerto Real y Estepona Park, estos últimos en construcción, albergarán una potencia agregada de 2 MWp.

ANÁLISIS | EN PORTADA

con capacidad de producción de 3.049.898 Kwh/año. Considerando que un hogar medio en España consume 3.272 Kwh/año, se logrará generar electricidad equiparable al consumo anual de cerca de 1.000 hogares. La superficie que ocuparán los paneles solares en estos tres parques se situará en torno a 15.000 m². El ahorro en suministro energético que proporcionará a los operadores se estima en algo más de tres millones de euros durante su vida útil.

Muchos centros están completando esta producción de autoconsumo con la compra de energía con garantía de origen 100% renovable, lo que permite avanzar en sus objetivos de sostenibilidad.

INVERSIONES DE FUTURO

Pero los objetivos de descarbonización van más allá de la implantación de sistemas de energías renovables. El primer paso de una correcta estrategia de descarbonización pasa por hacer una fotografía clara de la situación real del activo, midiendo con precisión los consumos y la huella de carbono correspondiente, asegura Paula Ordóñez, *ESG solutions & corporate sustainability director* en Savills. En este sentido, las nuevas tecnologías como los *smart meterings* y sensores de ocupación, ayudan a recopilar datos.

Herramientas como CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) permiten establecer, partiendo de estos datos, cuál va a ser el punto de obsolescencia del activo por incumplimiento de la regulación y pronosticar las potenciales inversiones que el inmueble deberá acometer para mantenerse.

Muchos centros están acometiendo renovaciones que han puesto en el centro el incremento de los requisitos de sostenibilidad y los nuevos proyectos están adaptándose a los más altos estándares. Una nueva construcción tiene más posibilidades de adoptar medidas pasivas, como optimización de relaciones entre áreas opacas y acristaladas, volúmenes y ensombreamientos, orientaciones, *free-cooling*, integración de renovables y optar por soluciones más enfocadas a equipamientos de climatización con COP reducido, iluminación LED, fotosensores, sensores de presencia, etc., enumera Ana Luisa Cabrita, *associate, head of sustainability* & ESG en Portugal de Cushman & Wakefield.



SOSTENIBILIDAD CERTIFICADA

Las nuevas exigencias han hecho todavía más importante la obtención de los distintos certificados de sostenibilidad como BREEAM o LEED. El retail es uno de los sectores con más proyectos evaluados por BREEAM en España, representando el 16,38% del total. Solo en 2022 se evaluaron 937 proyectos de todos los segmentos con esta metodología, superando los 10,9 millones de m² de superficie certificada.

El 100% de los centros comerciales de Merlin Properties cuentan con este sello. Lo mismo ocurre con los activos de Lar España. De los 14 centros y parques comerciales de la socimi, 13 obtienen clasificaciones excepcionales, excelentes o muy buenas. Casi todos los propietarios siguen avanzando en sus planes para completar la certificación de su cartera. Carrefour Property y Carmila han conseguido este sello en 10 nuevos centros y han recertificado otros 10 complejos comerciales más.

Estos espacios recientemente reconocidos se suman al casi medio centenar que ya disponían del sello, por lo que ambas compañías cuentan ahora con cerca de 60 espacios con certificación BREEAM en su cartera. Algunos de ellos han sido de nueva certificación y otros han renovado sus certificados conforme la versión V6.

Sobre todo, el retail apuesta por la actualización constante y la mejora continua de sus activos gracias al esquema BREEAM En Uso. Esta metodología otorga la opción de actualizar y renovar la certificación cada tres años, permitiendo a los gestores del inmueble aplicar nuevas medidas sostenibles que paulatinamente están destinadas a incrementar la calificación inicial.

INVOLUCRAR A LOS INQUILINOS

Uno de los grandes retos para seguir avanzando en el sector es involucrar a los inquilinos. No en vano, desde Savills estiman que el 80% de las emisiones de un arrendador están asociadas con la actividad de los inquilinos, pero para muchos minoristas sus tiendas representan menos del 3% de sus emisiones. Así, muchos propietarios, como Merlin Properties, han empezado a incluir cláusulas verdes en sus contratos que ofrecen bonificaciones si se alcanzan ciertas metas en reducción de consumos y eficiencia energética.

La socimi lanzó Camino a Neto Zero en mayo de 2022. Estimó una huella de carbono de todos sus activos sumados de 22.700 toneladas de CO₂ y el compromiso es que en 2030 esa huella se haya recortado a 3.000 toneladas. Esto implica una reducción del 80% para quedarse en la huella inevitable.

En la misma línea, por cuarto año consecutivo, los centros comerciales de Klépierre han logrado renovar el sello que otorga el Ministerio para la Transición Ecológica, por su compensación de emisiones de carbono. Entre los pilares estratégicos de la compañía hay iniciativas como la instalación de 15.385 m² de módulos fotovoltaicos con una inversión de dos millones de euros en los centros comerciales de Madrid (La Gavia, Plenilunio y Príncipe Pío). El autoconsumo de la energía solar que producirán estas instalaciones evitará la emisión de más de 973 toneladas de CO₂ cada año.



Los promotores privados pagan 60 millones en obras públicas de Sevilla

- ▶ En cinco años han construido nuevos viales, pasarelas y zonas verdes que son competencia de las administraciones
- ▶ Ni siquiera en la Expo de 1992 se recibió una inyección inversora tan generosa de la iniciativa privada

ELENA MARTOS
SEVILLA

Sevilla nunca ha sido una ciudad dada a los mecenazgos, es más proclive al gratis cueste lo que cueste. Pero en estos últimos cinco años ha encontrado en los inversores privados magníficos patrocinadores de obras públicas que son competencia de las administraciones. En ese tiempo los promotores han invertido alrededor de sesenta millones

en zonas verdes, viales, pasarelas, viaductos y reurbanizaciones que han mejorado la movilidad y el aspecto de numerosos enclaves de la ciudad. El montante supera con crece a lo que ha destinado el Ayuntamiento con recursos propios y compite con el gasto del Estado en la ciudad.

No se había recibido una inyección de este calibre desde la Exposición Universal de 1992 y ni siquiera entonces la iniciativa privada fue tan generosa con la capital andaluza, pues lo

ADRIANO

Oportunidad

Las administraciones públicas han encontrado un filón en los últimos años con los promotores privados para llevar a cabo las reurbanizaciones de espacios emblemáticos o para las obras en materia de movilidad para nuevos edificios o barrios. Esto, por un lado, supone un ahorro y la posibilidad de acelerar proyectos que sólo con la inversión pública se eternizarían. Pero, por otro, las transformaciones de algunos enclaves deben regirse por criterios de estilo, que a veces se obvian.

destinó a pabellones que luego utilizaron o vendieron las empresas y a elementos que no tienen más función que la contemplativa. Ejemplos de ello son la Torre Schindler y la Torre Banesto, esta última abandonada desde 2004. Sólo el puente de la Barqueta, que fue financiado por la aseguradora Mapfre a cambio de que llevara su nombre, sirve al ciudadano.

El barrio de Palmas Altas
30 millones en los nuevos viales

La mitad de los sesenta millones mencionados anteriormente los pone Metrovacesa para la construcción de los dos accesos al nuevo barrio de Palmas Altas que ya se está edificando. Esos viales quedarán bajo la gestión municipal cuando estén terminados, como recoge el convenio firmado entre la compañía y el Consistorio en 2018 mediante el que toma forma este núcleo residencial. La promotora ya ha iniciado las obras para estos accesos que se construirán en tres fases a lo largo de los dos próximos años.

El primero de ellos arrancará de la rotonda de la avenida de Las Razas que da acceso a Palmas Altas y al Cooper, desde donde se accederá a la pastilla de suelo, que está situada entre la AP-4 y el Cortijo de Cuarto. Esto obliga a sortear la autovía con un paso elevado, ya que la entrada al barrio por el norte estará en la zona más próxima al centro comercial. El segundo acceso comienza en la rotonda principal



La plaza de la Magdalena tras la reurbanización / RAÚL DOBLADO

de la travesía de Bellavista, muy cerca del Hospital de Valme, y salvará el río Guadalquivir con un paso elevado de dos carriles en cada sentido. Este sistema viario estará conectado para crear una nueva ronda urbana que irá desde Palmas Altas hasta el Pítona, lo que da conexión directa a la zona de Entrenúcleos.

El centro comercial Lagoh

Diez millones en accesos y el paso peatonal

En importancia le sigue el desembolso que hizo el grupo Lar hace tres años para desarrollar el centro comercial Lagoh y conectarlo con la ciudad. Los terrenos fueron adquiridos por 36 millones de euros y la ejecución costó más de 200. Para poder llegar al mismo hubo que diseñar nueve accesos desde la avenida de Las Razas, el puente del Centenario y el barrio de Los Bermejales, este último peatonal.

Las infraestructuras fueron cedidas a la Dirección General de Carreteras, dependiente del Ministerio de Movilidad y Transportes. El Ayuntamiento recibió el paso ciclopeatonal que tuvo un coste de un millón de euros. Eso sumado al resto del sistema viario elevó la factura a diez millones.

Altadis

9,5 millones en la pasarela y la reurbanización

Una cifra parecida es la que baraja el grupo de inversión KKH que se ha he-

cho con la parcela y los activos de Altadis en Los Remedios. El principal regalo a la ciudad será la pasarela peatonal que conectará el hotel de cinco estrellas que se construirá en esos terrenos y el palacio de San Telmo. Será un diseño del ingeniero francés Michel Virlogeux, autor del puente Vasco de Gama de Lisboa, uno de los más largos del mundo. Tendrá entre cuatro y seis metros de anchura y 205 metros de longitud. Su coste es de 4,5 millones de euros.

Además llevará a cabo una reurbanización interior y exterior del recinto y derribará el muro que lo separa del barrio. Esta segunda tarea, que conlleva la recuperación de los jardines de Manuel Ferrand y su ampliación hasta la ribera del río y la calle Juan Sebastián Elcano, supone un desembolso de cinco millones de euros. Tanto las zonas verdes como el paso sobre el río serán de uso público.

Torre Sevilla

Parque Magallanes

La construcción del conjunto Torre Sevilla, con el rascacielos y el centro comercial no estuvo completo hasta que se abrió al público el jardín de 40.000 metros cuadrados que completa el espacio. Se trata del Parque Magallanes, diseñado por el arquitecto sevillano Guillermo Vázquez Consuegra, que ha sido reconocido internacionalmente. La clave de este proyecto ha sido el sistema de drenaje sostenible que poten-

cia la infiltración del agua al subsuelo para su aprovechamiento como un riego natural del parque.

CaixaBank fue la que ejerció como inversora de este parque al que destinó 3,8 millones de euros y con ello la ciudad ganó un nuevo espacio verde a orillas del río. La inauguración se hizo en mayo de 2018 y se ha entregado a la ciudad al desarrollarse sobre un suelo público. Sin embargo, la entidad bancaria contribuye con la gestión y el mantenimiento de este enclave que acoge también eventos como el de este fin de semana, que concentró a los aficionados del Osasuna en la Fan Zone. En marzo fue escenario del festival ElectroLunch XXL de música electrónica.

Hotel de la Gavidia

Reurbanización de la plaza de la Concordia

A todo eso se puede denominar pago en especie como el que hará la empresa que ha adquirido la vieja comisaría de la Gavidia. Se trata de Baraka Holding que ya tiene en obras el nuevo hotel de cinco estrellas con el que recuperará el edificio y, además, pagará la reurbanización de la plaza de la Concordia. Esta mejora incluida en la oferta que la compañía presentó al concurso se extenderá igualmente a las calles San Juan de Ávila y a un pequeño tramo de Virgen de los Buenos Libros.

Los trabajos se llevarán a cabo bajo la coordinación de la Gerencia de Urbanismo, que será la que marque los

El mayor desembolso lo hace la promotora Metrovacesa para la construcción de los accesos al nuevo barrio residencial

Estas infraestructuras pasarán a manos del Ayuntamiento y del Estado una vez terminadas

criterios estéticos del espacio público. De esta forma, se ampliarán los accesos al nuevo hotel y se generarán itinerarios peatonales integrando la entrada al aparcamiento del centro comercial que podrán usar los huéspedes. El coste de remodelación exterior es de un millón de euros.

Hotel de la Magdalena

La mitad de la urbanización de la plaza

Algo menos de la mitad de ese montante es el que invirtió la promotora Millenium Hotel en la mejora y peatonalización de la plaza de la Magdalena. El trabajo se hizo de forma conjunta con la empresa pública Emasesa que renovó las conducciones y permitió dar un aspecto renovado al enclave, conservando elementos como la fuente y algunos árboles. La inversión privada ascendió a 422.000 euros, según dio a conocer la compañía.

La intervención afectó tanto a las redes de abastecimiento y saneamiento, como a la propia superficie y diseño de todo el entorno. Además, supuso una reordenación total de los espacios y del denso tráfico que soportaba esta plaza.

Jardín de las Cigarreras

Un espacio verde de 12.500 metros cuadrados

La última aportación privada a la ciudad la ha hecho la promotora del Jardín de las Cigarreras, que será el nuevo parque de Los Remedios, aunque en esta ocasión no pasará a manos del Ayuntamiento, sino del Puerto de Sevilla al construirse sobre suelo de su propiedad que no es enajenable. La concesión administrativa pertenece a la empresa del mismo nombre y será la que explote esa parcela de más de 15.000 metros cuadrados durante cincuenta años. El 80% de la superficie se destinará a zonas verdes y albergará además un aparcamiento subterráneo, un edificio de servicios y locales para ocio y restauración bajo el nombre de 'Puerto Tartessos'.

La inversión total supera los 25 millones de euros, de los que unos dos costará esta zona verde que conjuga elementos vegetales que serán praderas, vegetación rastrera, arbustos y arbolado con el agua —estanques y regueros— y la sombra, con pérgolas con plantas trepadoras, árboles de gran porte y aleros con cuelgues vegetales en los edificios.

Lagoh (Sevilla) valora su elección como "mejor centro comercial de nuevo desarrollo" según European Council of Shopping

original



- LAGOH

SEVILLA, 16 May. (EUROPA PRESS) -

El complejo comercial y de ocio **Lagoh**, en Sevilla, propiedad de Lar España Real Estate Socimi y gestionado por Grupo Lar a través de Gentalia, ha sido elegido 'Mejor nuevo desarrollo europeo de centro comercial de más de 70.000 metros cuadrados', junto con Nivy, en Bratislava (República Checa), en los Premios de diseño y desarrollo 2023, organizados por 'European Council of Shopping Places' en colaboración con las asociaciones de centros comerciales de Italia y Alemania.

En julio de 2022 ya fue designado 'Mejor centro comercial español de gran tamaño' por la Asociación Española de Centros Comerciales. En este sentido, el pasado mes de diciembre el centro superó su récord de asistencia, al albergar a más de un millón de visitantes durante ese mes, tal como destaca en una nota de prensa.

Con cien mil metros cuadrados de superficie, **Lagoh** es el mayor complejo comercial y de entretenimiento familiar de Andalucía. El centro atrajo una inversión total de 260 millones de euros y cuenta con más de 140 superficies comerciales alquiladas y operativas. Conforman una oferta exclusiva de comercios y marcas de referencia, muchas de ellas inéditas hasta entonces en Sevilla.

Añade una zona gastronómica experiencial y abierta, con cerca de un centenar de terrazas en torno al lago central que da nombre al complejo, así como las actividades culturales, de ocio y tiempo libre más vanguardistas e innovadoras de la comunidad. En torno al lago se desarrollan eventos e iluminaciones nocturnas diseñadas de manera que cada visita sea un acontecimiento y una experiencia única.

La entrega del nuevo galardón europeo se produjo anoche en Milán, durante una jornada de los promotores de centros y parques comerciales europeos. Así, recogieron el galardón José

Manuel Llovet, CEO de Commercial Real Estate para Iberia de Grupo Lar; Jon Armentia, director Corporativo y CFO de Lar España, y Sergio García, Retail Director para Iberia de Grupo Lar.

Llovet ha valorado el premio como un reconocimiento a un nuevo modelo de centros comerciales mucho más avanzado, tecnológico, resiliente y dinamizador de la ciudad donde se integra. "Con **Lagoh** se reconoce el modelo de negocio de Lar España, única socimi especializada en retail que cotiza en el Mercado Continuo español, y que en sus nueve años de trayectoria ha conformado una excelente cartera de 14 centros y parques comerciales. Todos ellos seleccionados uno a uno, líderes en dominancia y sostenibilidad y referentes por la calidad de su mix comercial".

El Jurado ha destacado, además, la gran capacidad de gestión de Grupo Lar, basada en criterios de innovación, experiencia y la mejor atención y relación con clientes finales e inquilinos. El Ayuntamiento de Sevilla y la Junta de Andalucía apoyaron desde su origen el proyecto de centro comercial y de entretenimiento familiar como uno de los núcleos de desarrollo para el sur de la ciudad.

Lagoh ha actuado además como polo de atracción de varios proyectos residenciales y de servicios en las inmediaciones. La gestión del complejo corresponde a Grupo Lar, que con sus más de 54 años de experiencia en el mercado demuestra una vez más la calidad de sus equipos, desempeñando esta labor en exclusiva en los complejos comerciales de Lar España.

"El particular es el más perjudicado por la Ley de Vivienda. Los fondos se adaptarán"

Medio

La Información

Texto

"El particular es el más perjudicado por la Ley de Vivienda. Los fondos se adaptarán" El gestor y socio de Abante Asesores asegura que la normativa no va a ser efectiva, ya que el inversor institucional supone una mínima parte del parque residencial español y advierte de que el problema radica en la falta de oferta. La oferta de viviendas en venta se contrae un 12% en 4 años y el precio sube un 15% El tope al alquiler de la Ley de Vivienda no afectará a los contratos por habitaciones La Ley de Vivienda ha puesto al mercado inmobiliario en la primera plana. La polémica en torno a uno de los sectores de inversión por excelencia en España se ha centrado en los precios y en las compañías que operan en él. Sin embargo, algunos expertos alertan de que el foco de preocupación debería estar en los particulares - los grandes caseros de este país-, ya que son a los que dificulta la normativa, en lugar de a los fondos, que son capaces de adaptarse porque disponen de mayores recursos, según asegura José Ramón Iturriaga, gestor y socio de Abante Asesores , quien añade no se van a conseguir los fines para los que ha sido creada esta regulación. Los particulares, que concentran la mayoría del parque residencial , están más desamparados (...). Necesitan un marco regulatorio que arroje mayor seguridad para ellos, precisa. En una entrevista con La Información, Iturriaga, especializado en renta variable española, asegura que la medida no va a ser efectiva al tiempo que alerta de un posible trasvase al alquiler vacacional. El inversor institucional está acostumbrado a este tipo de cambios legales, subraya. En un contexto en el que la falta de oferta es la tónica predominante, deja en el aire si se producirá una contracción en el built to rent, aunque las compañías que operan en este segmento habían paralizado las inversiones hasta que hubiera certidumbre regulatoria. Ahora que ya la tienen, harán sus previsiones, y eso afectará al precio, avisa. "Ha habido un gran apagón de operaciones por los tipos de interés" Bajo este paraguas, Abante se encuentra ultimando los preparativos para lanzar un vehículo inversor con exposición a socimis, promotoras, hoteleras, así como a otras compañías del ámbito inmobiliario a nivel nacional y europeo, que será gestionado por Iturriaga. Es un sector que conozco bien. En los últimos años ha sufrido una transformación importante, con una gran profesionalización de los equipos ejecutivos y de las compañías cotizadas comparable al cambio que ha vivido el sector bancario con las cajas de ahorro, salvando las distancias, argumenta. El gestor del fondo Okavango Delta defiende que esta actividad lleva más de una década purgando los efectos de la burbuja inmobiliaria , un factor que ha impedido que se salten un ciclo, de ahí que no se puedan realizar comparaciones con otros mercados inmobiliarios como el Estados Unidos, Canadá o el norte de Europa. El atractivo de sus valoraciones y la rentabilidad por dividendo que ofrecen son las razones que les llevan a apostar por esta área , algo que se verá reflejado en los rendimientos futuros de este fondo, que está a la espera de que la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) les de la autorización. Al ser preguntado sobre si es el momento adecuado para apostar por el inmobiliario después de que en los últimos días haya saltado a la primera plana bursátil por las caídas que ha sufrido el Stoxx Europe 600 Real Estate , que cotiza en niveles de 2012, desde Abante quitan hierro al asunto y defienden que la clave radica en el curso de la política monetaria. El foco de preocupación en el momento actual está en SBB , que se ha visto obligada a posponer el dividendo y a cancelar una emisión de derechos tras la rebaja de su rating. Ha habido un gran apagón de operaciones por los tipos de interés. El mercado se ha parado, pero una vez se tenga clara la referencia, se comenzarán a reactivar las operaciones y eso ayudará a la sueca (SBB) , que anda un poco más pillada de deuda, subraya, haciendo énfasis en que es un ejemplo de empresa que ha hecho mal los deberes. José Ramón Iturriaga, gestor y socio de Abante Asesores. José González Lo bueno de las inmobiliarias es que lo solucionan vendiendo activos , pero para ello necesitas que el mercado esté abierto, incide, mientras reitera que el escenario es diferente al de 2008, porque ahora mismo hay mucha liquidez. Así, Iturriaga anticipa un aluvión de operaciones una vez que existan más certezas de que en EEUU se ha ejecutado el último alza de tipos y también se aviste el fin de las subidas en la eurozona. A partir de ahí, se va a poder exigir rentabilidad. Sobre las dos socimis españolas que cotizan en el Ibex 35 - Merlin y Colonial - destaca su posición financiera y las desliga del caso citado. Las dinámicas del mercado español son diferentes y no tienen problemas de apalancamiento, comenta. De la primera le gusta su diversificación y de la segunda la calidad de sus activos. Aprovecha para mencionar a Aedas Homes, que no se ha alejado ni un ápice de su plan estratégico desde que comenzó a operar y a Lar España ante su apuesta por los centros comerciales. Se pensaba que estos espacios iban a desaparecer y ahora son los inmuebles que todo el mundo quiere tener en cartera . La siguiente moda en España pueden ser las oficinas. Pone en el radar a bancos y turísticas Pasado el torbellino financiero de marzo que rompió con la buena racha que atravesaba la banca española en bolsa, Iturriaga confía en que la desconfianza se terminará de difuminar en los próximos meses. Destaca los resultados obtenidos, que son la mejor prueba de algodón y la inexistencia de un amago de salida de depósitos. Las entidades van a ganar mucho dinero. Los tipos están al 3% y pagan el pasivo al 1%. Esto va a ayudar a que las rentabilidades se coloquen por encima del coste de capital, enfatiza. Iturriaga admite que tiene a las seis entidades del Ibex 35 en cartera después de sobrevivir con los tipos en negativo, entre las que resalta Bankinter, que siempre ha sido complicado adquirir títulos con una valoración atractiva. La nueva normalidad con los tipos beneficia más a los sectores de mayor peso en la bolsa española, incide, por lo que cree que la situación de partida es extraordinaria. Dentro los valores turísticos, para los que soplan vientos de cola desde el arranque del año con revalorizaciones que rondan el 30%, pone el ojo en Amadeus y en IA G. Sobre

Meliá, apostilla que los inversores no se han terminado de creer sus buenos resultados por el temor a que la situación económica empeore, aunque todo va a depender de la evolución del empleo. De momento, el componente que prima en el volumen de consumo es el emocional. La gente quiere vivir experiencias tras la Covid y hay ganas de recuperar el tiempo perdido. Eso beneficia a España, sentencia.

URL Base

www.lainformacion.com

País

España

Temática

Confidenciales

Meta Description

El gestor y socio de Abante Asesores asegura que la normativa no va a ser efectiva, ya que el inversor institucional supone una mínima parte del parque residencial español y advierte de que el problema radica en la falta de oferta.

URL

http://epservices.eprensa.com/texto_unlocked.php?sid=8827&cid=938100946