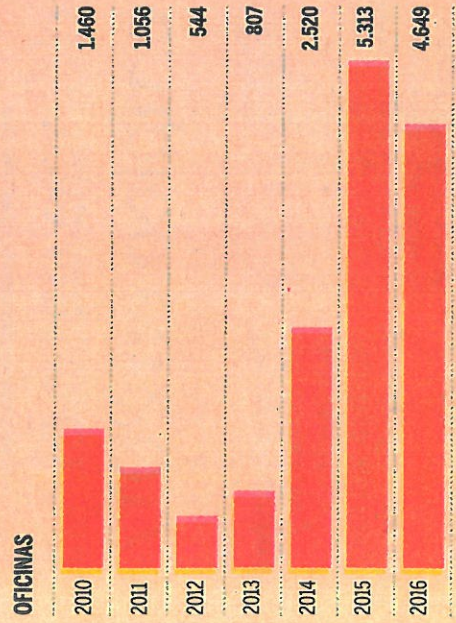


# Inmobiliario

Para G. Garez De: Luis LB

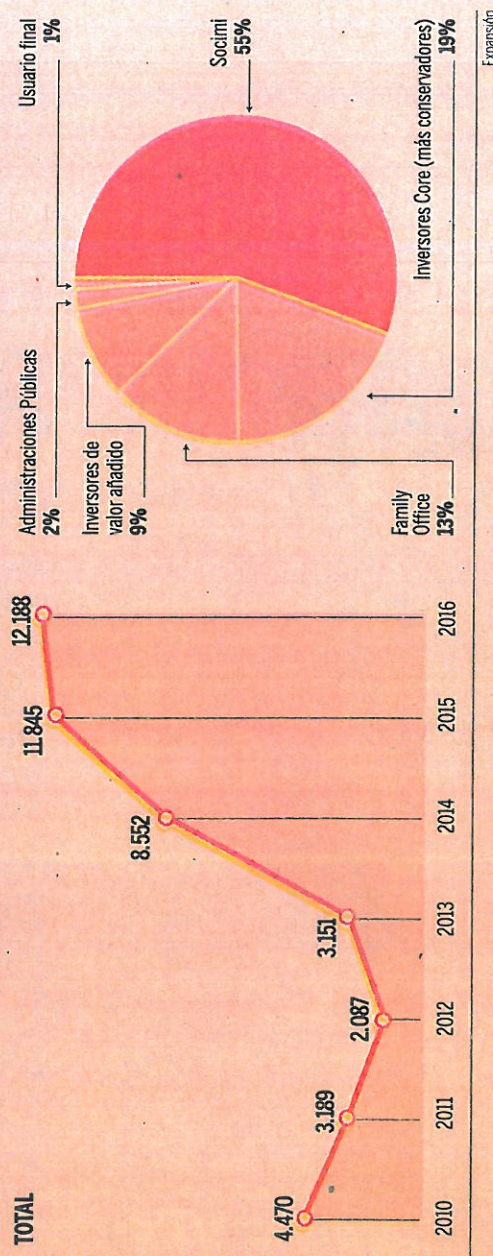
## INVERSIÓN INMOBILIARIA EN 2016

> Volumen transaccionado  
En millones de euros.



Fuente: Deloitte

> Tipología del inversor de oficinas en España  
En 2016, en porcentaje.



Expansión

## Las Socimis tiran de la inversión en oficinas

La inversión en oficinas alcanzó los 4.650 millones de euros en 2016, lo que supone una caída del 13% frente al récord de 5.313 millones de 2015. Las Socimis, que aglutinan el 55% del total de la inversión, son el principal motor de este segmento.

Rebeca Arroyo, Madrid

Las Socimis, con Merlin a la cabeza, se consolidan como uno de los motores del sector inmobiliario. En el caso de las oficinas, estas compañías -especialmente del sector en los últimos años- protagonizaron más de la mitad del volumen total transaccionado en 2016.

En concreto, la inversión en oficinas se situó en 4.650 millones, lo que representa un 13% menos respecto al récord de 5.313 millones alcanzado en 2015. El 55% de la actividad inversora recayó en las Socimis, según un informe elaborado por Deloitte. "El ejercicio ha estado protagonizado por los inversores de coste de capital bajo, como las Socimis, los institucionales más conservadores y los family office, que suponen el 87% de la actividad transaccional", explica Javier García-Mateo, socio de Deloitte Financial Advisory.

### DINAMIZADOR

Las oficinas se mantienen como uno de los principales segmentos de dinamización de la inversión en el sector. El pasado año, la inversión en oficinas supuso el 47% del total del volumen transaccional, que rozó los 12.100 millones.

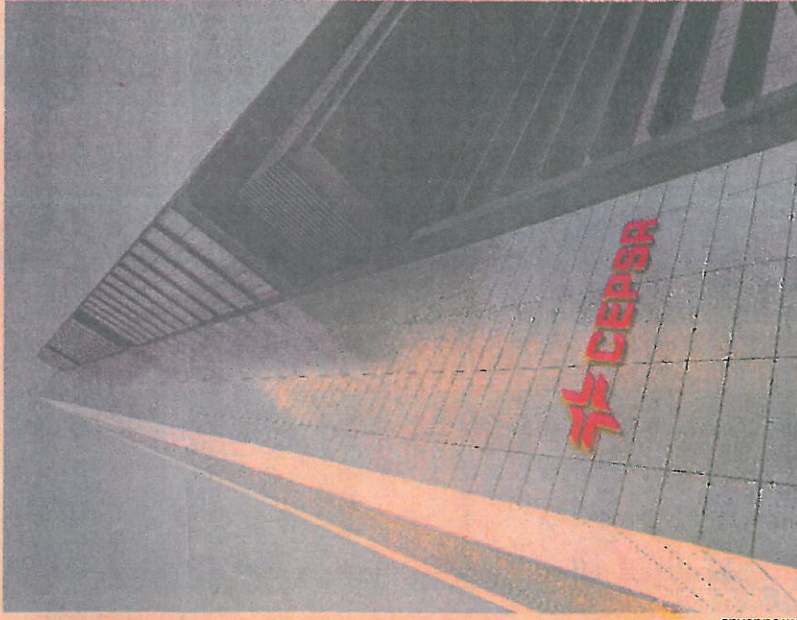
versores han incrementado su interés por los edificios de oficinas. "La actividad ha sido más relevante en el segundo semestre que durante los primeros meses del año", añade. Además del portfolio de 37 activos de Metrovacesa valorados en unos 1.850 millones que se integró en Merlin tras la fusión, las operaciones más destacadas fueron la compra de Torre Cepsa por Portegadea -vehículo inversor de Amancio Ortega- por 490 millones, la adquisición del complejo Adequa por 380 millones llevada a cabo por Merlin o la compra de la sede de

### Principales operaciones

A lo largo del pasado año se materializaron en este segmento un total de 47 operaciones, frente a las 52 realizadas en 2015, y existen transacciones, con un valor estimado en 250 millones de euros, que se podrían cerrar en el primer trimestre de 2017.

Ana Granado, directora de Deloitte Financial Advisory, señala que, tras la incertidumbre generada por las pasadas elecciones generales, los in-

**La mejora de la economía se traslada a los precios de alquiler en Madrid y Barcelona**

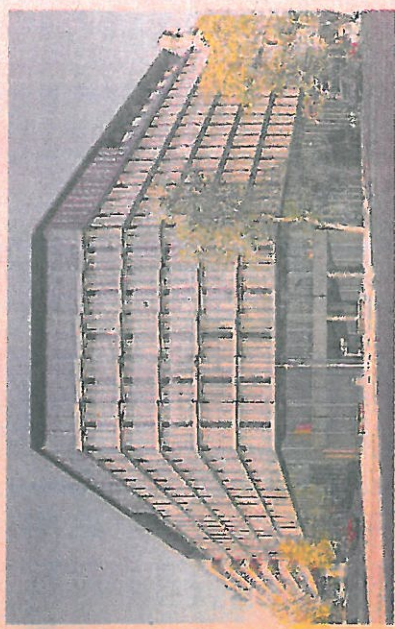


M.Cadenas

Torre Cepsa, adquirida por Portegadea por 490 millones de euros.

Cuatreceas por Axiare por 124 millones.

Según García-Mateo, los nuevos jugadores están tratando de "dominar" ciertas zonas que pueden considerarse estratégicas para el desarrollo futuro del mercado terciario de Madrid y Barcelona. "Las Socimis nacionales continuarán compitiendo en 2017 para hacer crecer sus carteras y poder ser más relevantes en el mercado interna-



Axiare compró la sede de Cuatreceas (Madrid) por 124 millones.

### Despegan los precios del alquiler

En 2016 se registraron incrementos en los precios medios de alquiler. Así, en el distrito financiero de Madrid los precios aumentaron un 9%, mientras que en el resto de la capital se produjeron subidas puntuales en los edificios más consolidados. En Barcelona, el incremento ha sido del 20% en el centro del distrito de negocios por la escasez de oferta disponible. En algunas zonas descentralizadas, que comienzan a consolidarse en la Ciudad Condal como alternativa al centro de negocios, como el 22@ y La Plaza de Europa, el alza ronda el 12% y el 10%, respectivamente.

José María Espejo, senior manager de Deloitte Financial Advisory, considera que los inversores priman los edificios con certificación internacional de sostenibilidad al considerar que tendrán ma-

yor liquidez en el futuro y oportunidades de apalancamiento por parte de la banca internacional. "El parque de oficinas de Madrid y Barcelona muestra en determinadas zonas desfases de entre 10 y 15 años de retraso respecto de los estándares de calidad de los edificios de EEUU o de la City londinense. Existe una fuerte necesidad de reconversión y mejora del inventario de oficinas actual".

**El parque presenta desfases de hasta 15 años frente al estándar de calidad de EEUU o Londres**