

OPINIÓN

José Ángel Partearroyo

Góñi y Cajigas Abogados

Centros comerciales, ¿una oportunidad de inversión?

La inversión en España en implantación y adquisición de centros comerciales supuso alrededor de 6.000 millones en 2006. De hecho, ante la falta de buenos productos de inversión, algunos fondos extranjeros han comenzado a invertir en la adquisición y creación de centros comerciales en España.

Así, por ejemplo, la filial en España del banco de inversión Morgan Stanley acaba de adquirir tres centros comerciales, aumentando a diez los que ya tiene participados, con el objetivo de que su inversión en el sector alcance los 500 millones. El fondo británico Herald, de la gestora Henderson Global Investors, acaba de comprar a Eroski el 50% del centro comercial Parque Miramar de Fuengirola (Málaga). En este sentido, el sector anticipa un interés creciente en los próximos meses por parte de entidades de crédito españolas en la financiación de este tipo de proyectos.

La inversión en este ámbito ha crecido notablemente pese a la extensa y prolija normativa desde 1996, año en que se produjo el traspaso de competencias en la materia a las comunidades autónomas. A ello debe sumarse la regulación autonómica sobre ordenación del territorio y urbanismo, horarios de apertura, impuestos específicos sobre grandes superficies, límites de metros cuadrados y licencias. Algunas de estas normas, como las relativas a los impuestos sobre grandes superficies se encuentran recurridas ante el Tribunal Constitucional. Este Tribunal, tras levantar su suspensión en el año 2001, aún no ha resuelto el recurso de inconstitucionalidad contra la Ley del Parlamento de Cataluña 10/2000, de 29 de diciembre, del impuesto sobre grandes establecimientos comerciales.

Ante esta situación normativa, se espera que la Directiva Bolkestein, relativa a los servicios en el mercado interior, que habrá de transponerse antes del 28 de diciembre de 2009, fuerce a las comunidades a ordenar la proliferación normativa.

La creación de un centro comercial supone un entramado jurídico de contratos que van desde la posibilidad de un acuerdo marco entre el promotor y el cliente final, junto a los correspondientes contratos de ingeniería, ejecución y promoción delegada del centro o llave en mano, pasando por contratos para los que, por desgracia, se imponen denominaciones inglesas como Forward Funding o Engineer Procure Construct (EPC). A todo ello, debe unirse la complejidad urbanística que presentan estos centros, en cuanto a la necesidad de planes urbanísticos, licencias de obra, de actividad, y comerciales, sin olvidar que el suelo sobre el que se implanta este tipo de centros ha atravesado inicialmente por un proceso de gestión urbanística (compensación, cooperación o expropiación).

Por otro lado, los locales comerciales que forman parte de todo centro comercial no son objeto de meros arrendamientos para uso distinto del de vivienda, ni suponen contratos de adhesión, puesto que las partes, ambas empresarios, se encuentran en un plano de igualdad, existiendo un periodo de negociación, lo cual impide a las partes alegar desconocimiento de alguna de las cláusulas incluidas en el contrato.

El arrendatario no entraría, en este caso, en el concepto de consumidor final de la Ley 26/1984 General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, por lo que no gozaría de la protección que otorga tal Ley, ni tampoco de la que proporciona la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, en cuanto a la nulidad o no incorporación de condiciones abusivas. Además, los tribunales admiten la inclusión de cláusulas penales en este tipo de arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento de locales en centros comerciales incorporan un contenido uniforme, si bien, pese a que establecen obligaciones específicas relativas al funcionamiento del propio centro, atribuyen al arrendatario beneficios concretos, como son los derivados de la propia acción promocional y publicitaria del centro comercial. Lógicamente, los arrendatarios con mayor tirón comercial (supermercados y cines) tendrán una mayor capacidad de negociar los términos de estos contratos de arrendamiento, obteniendo del promotor, generalmente, con carácter previo a la construcción del centro y terminación de los cajones para sus locales, unas condiciones más ventajosas que los arrendatarios ordinarios.

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO

OFICINAS

Zona	Alquiler (€/m²/año)		Oferta m²	Absorción m²
	Mínimo	Máximo		
Madrid				
Districto de negocios	216	340	39.000	2.000
Norte	216	325	109.000	28.000
Centro ciudad	160	250	60.000	13.000
M-30	160	250	120.000	24.000
M-40	190	240	209.000	84.000
Media / Total	176	281	817.000	131.000

Rentabilidad mínima inicial: 6%. Tasa de disponibilidad: 6.7%. Descensos trimestrales de entre el 5.4% y el 7.8% en precios medios de alquiler. Fuente: CB Richard Ellis

Barcelona

Zona	Rentabilidad		Alquiler (€/m²/año)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Barcelona				
Districto de negocios	5.75%	5.75%	160	290
Centro de ciudad	6.00%	6.75%	140	255
Nuevas áreas de negocios	6.00%	6.75%	145	245
Periferia	7.00%	7.75%	95	145

Tasa de disponibilidad: 4.95% (209.747 m²). Descensos trimestrales en torno al 3% en precios de alquiler. Fuente: CB Richard Ellis

LOCALES COMERCIALES

Madrid

Calles	Rentabilidad neta (%)	Renta M²/año	Calles	Rentabilidad neta (%)	Renta M²/año
Madrid					
Primera línea			Ejes secundarios		
Serrano	1.500	5,75	Alcalá-Quintana	656	7,00
Preciados	2.000	5,75	Bravo Murillo	576	7,00
Goya	1.300	6,00	Oranese	865	6,50
Princesa	1.298	6,00	Avda. Albufera	432	7,00
Gran Vía	1.010	6,50			

Barcelona

Calles	Rentabilidad neta (%)	Renta M²/año
Barcelona		
Diagonal	807	6,50
Porta del Angel	1475,42	5,75
Passeig de Gràcia	1.256	6,00
Bombà Catalunva	800	6,50
Barceloneta	550	6,75
Portaferrisa	853	6,25

Nota: Estos precios son máximos y susceptibles de variación dependiendo de la superficie. Precio para local tipo 200 m² aproximadamente. FUENTE: Cushman & Wakefield Healey & Baker, 2º trimestre de 2003

INDUSTRIAL

Madrid

Zonas	NAVES		TERRENOS	
	Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)	Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)
Madrid				
Madrid Casco Urbano				
Fuencarral	93,76	64,91	1.111,87	961,62
Manoteras	86,55	64,91	961,62	721,21
Julián Camanillo	144,24	108,18	1.803,04	901,52
Vicalvaro	93,76	50,49	901,52	601,01
Méndez Alvaro	108,18	72,12	901,52	n.d.
Embajadores	108,18	72,12	901,52	601,01
Carretera de Colmenar Viejo				
Tres Cantos	93,76	72,12	901,52	721,21
Colmenar Viejo	64,91	50,49	601,01	510,86
Carretera de Burgos N-I				
Alcobendas	90,15	72,12	1.111,87	841,42
S. Sebastián de los Reyes	90,15	68,49	1.111,87	841,42
Algete	72,12	61,30	841,42	540,91
S. Agustín de Guadalupe	68,52	57,70	721,21	570,96
Carretera de Barcelona N-II				
Las Mercedes	93,76	72,12	1.081,82	901,52
Fin de Semana	86,55	64,91	901,52	721,21
Costada	90,15	61,30	841,42	601,01
Barajas	100,97	72,12	901,52	601,01
S. Fernando de Henares	72,12	57,70	721,21	661,11
Torrejón de Ardoz	68,52	54,09	811,37	661,11
Alcalá de Henares	75,73	54,09	721,21	540,91
Carretera de Valencia N-III				
Azuqueca de Henares	46,88	39,67	510,86	450,76
Daganzo	50,49	43,27	601,01	480,81
Carretera de Andalucía N-IV				
Alcorcón	68,52	50,49	631,06	420,71
Villa de San Antonio	50,49	43,27	540,91	450,76
Rivas Vaciamadrid	86,55	68,52	841,42	601,01
Mejorada del Campo	57,70	50,49	570,96	420,71
Vallecas	93,76	61,30	901,52	601,01
Carretera de Extremadura N-V				
Villaverde	93,76	57,70	811,37	601,01
Getafe	86,55	57,70	781,32	510,86
Pinto	75,73	57,70	661,11	510,86
Valdemoro	64,91	50,49	510,86	390,66
Carretera de Extremadura N-VI				
Alcorcón	86,55	61,30	811,37	540,91
Móstoles	93,76	61,30	781,32	540,91
Villavieja	90,15	68,52	781,32	601,01
Carretera de A Coruña N-VI				
Las Rozas	194,73	144,24	1.051,77	781,32
Majadahonda	108,18	72,12	901,52	601,01
Carretera de Toledo N-401				
Leganés	75,73	57,70	751,27	510,86
Fuenlabrada	68,52	46,88	721,21	450,76

Barcelona

Zonas	Municipios	Naves		Terrenos	
		Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)	Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)
Barcelona					
Baix Llobregat (A)	Prat de Llob. / Sant Boi de Llob. / Cornellà de Llob. / Viladecans / Gava / Esplugues de Llob. / Sant Joan Despí / Sant Feliu de Llob. / Sant Vicenç dels Horts.	54-69	902-1142	421-571	
Baix Llobregat (B)	Molins de Rei / Palau de Gub. / Sant Andreu de la Barca / Esparreguera / Abrera / Martorell / Sant Esteve Sesrovires.	43-58	691-962	210-481	
Barcelonès	Hospitalet de Llob. / Sant Just Desvern / Sant Adrià del Besos / Badalona / Barcelona.	61-79	1052-1262	541-962	
Maresme	Mongat / Sta. Coloma de Gramenet / Marató / Vilassar de Dalt / Cabrera de Mar.	50-61	781-962	240-481	
Valles Occidental	Castellbisbal / Rubí / Sant Ouguat del Valles / Cerdanyola / Montcada				
Valles Occidental	i Riexac / Ripollet / Sta. Perpetua / Polinyà / Palau de Plegamans / Sant Quirze / Barberà / Terrassa / Sabadell / Viladecavalls.	43-58	751-992	180-361	
Valles Oriental	La Llagostera / Granollers / Mollet del Valles / Parets del Valles / Lliça de Vall / Montmeló / Sant Celoni / Llinars del Valles / Cardedeu.	47-61	781-962	270-421	
Otras zonas					
Garraf	Vilanova i la Geltrú	35-60	400-500	125-190	
Bages	Manresa / Sant Fruitós del Bages / Vic	35-43	391-480	100-150	
Osona	Vilafranca del Penedès / Sta. Margarida i els Monjos	36-50	370-420	100-130	
Alt Penedès	Vilafranca del Penedès / Sta. Margarida i els Monjos / Igualada	36-50	400-600	150-200	
Anoia		30-35	350-500	100-150	

Fuente: ATIS Real Auguste-Thouard

PRECIO MEDIO DE VIVIENDA NUEVA EN POBLACIONES DE COSTA

Distrito Población	€/m² construidos		Distrito Población	€/m² construidos		Distrito Población	€/m² construidos				
	Dic. 2002	Dic. 2001		Dic. 2002	Dic. 2001		Dic. 2002	Dic. 2001			
Andalucía											
Almería	1.120	967	15,8	Castell-Plaça d'Aro	1.451	1.202	20,7	Cambrils	1.076	907	18,6
Rosetas de Mar	729	592	24,9	Port de la Selva (E)	1.001	832	20,3	Creixell	841	757	11,1
Algeciras	817	721	13,3	Escala (L)	1.124	986	14,0	Cunit	1.022	915	11,1
Cádiz	1.226	1.046	17,2	Blanca	1.013	883	14,7	Deltarbe	601	538	11,7
Línea de la Concepción (La)	757	561	14,5	Palafolls	1.175	1.062	8,6	Vendrell (E)	956	803	19,1
Puerto de Santa María (E)	808	712	13,5	Palamós	1.169	1.016	15,0	Mont-roig del Camp	1.000	822	21,6
Avamonte	766	637	20,3	Pals	1.025	877	16,8	Roda de Bara	945	787	20,1
Huelva	1.030	868	18,6	Sant Feliu de Guixols	1.355	1.186	14,3	Sailou	1.022	1.027	17,0
Punta Hurbria	820	703	16,7	Torroella de Montgrí	972	866	12,2	Sant Carles de la Ràpita	715	631	13,3
Benalmádena	1.130	911	24,1	Tossa de Mar	1.247	1.145	8,9	Tarragona	1.156	1.071	7,9
Fuengirola	1.163	920	26,5	Arenys de Mar	1.382	1.142	21,0	Torrepedrera	1.160	1.016	14,5
Málaga	1.096	902	21,6	Badalona	1.563	1.344	16,3	Vandellòs i l'Hosp. de l'Infant	847	700	21,1
Marbella	1.338	1.164	15,0	Barcelona	2.508	2.284	9,8	País Vasco			
Torremolinos	1.049	796	31,7	Cabrera de Mar	1.070	932	14,9	Donostia-San Sebastián	2.475	2.265	9,3
Asturias				Caldes d'Estrac	1.136	1.052	8,0	Galicia			
Gijón	1.372	1.232	11,4	Cellis	1.148	1.037	10,7	Ferrol	902	817	10,4
Baleares				Canet de Mar	1.046	896	16,8	Caruña (A)	1.273	1.150	10,7
Palma de Mallorca	1.232	1.046	17,8	Castelldefels	1.437	1.289	11,5	Vigo	1.068	929	15,0
Ciudadella de Menorca	1.038	907	14,5	Cubelles	1.106	944	17,2	Murcia			
Mahón	967	784	23,3	Masnou (E)	1.352	1.202	12,5	Cartagena	847	718	17,9
Eivisa	1.180	989	19,4	Prat de Llobregat (E)	1.433	1.244	15,2	Valencia			
Canarias				Gavá	1.427	1.250	14,2	Alicante/Alacant	1.025	852	20,3
Arcenie	1.027	912	12,6	Magrat de Mar	986	850	15,9	Benidorm	1.256	1.136	10,6
Palmas de Gran Canaria	1.336	1.207	10,9	Marató	1.437	1.259	14,1	Elche/Elx	923	822	12,3
Teide	962	902	6,7	Premià de Mar	1.406	1.310	7,3	Sant Joan d'Alacant	814	655	24,3
Santa Cruz de La Palma	859	769	11,8	Sant Andreu de Llaveneres	1.130	1.016	11,3	Santa Pola	1.136	1.010	12,5
Santa Cruz de Tenerife	1.325	1.246	6,3	Sant Vicenç de Montalt	1.100	938	17,3	Tornevieja	1.046	871	20,0
Cantabria				Sant Pol de Mar	1.109	974	13,9	Benicarló	853	715	24,3
Santander	1.536	1.273	20,7	Sitges	1.858	1.612	15,3	Benicassim/Benicassim	983	790	24,3
Cataluña				Viladecans	1.344	1.131	18,8	Castellón de la Plana	942	776	21,4
Begur	1.202	1.082	11,1	Vilassar de Mar	1.346	1.232	9,2	Oropesa	923	763	20,9
Blanes	1.246	1.066	1								