

LA TRANSFORMACIÓN DE LAS GRANDES SUPERFICIES

Los centros comerciales de Zaragoza vuelven a despertar el apetito inversor

La apuesta por el sector se reactiva tras la exhibición de músculo que ha mostrado este modelo en plena crisis inflacionista, pero algunos complejos siguen en situación crítica y sin visos de mejora

JORGE HERAS PASTOR
Zaragoza

Algo se mueve en los centros comerciales de Zaragoza. Tras una larga temporada de cierta travesía en el desierto, este tipo de activos inmobiliarios salen del letargo y vuelven a despertar el apetito inversor, algo que también está ocurriendo a nivel nacional. Cambios de propiedad, proyectos de reactivación y reformas en algunos complejos, la llegada de grandes operadores... El modelo sale de la atonía en la que se encontraba y muestra signos de recuperación, aunque el resurgimiento va por barrios. Algunos proyectos siguen arrastrando una crítica situación de la que no parece que vayan a reponerse a corto y medio plazo. Otros se preparan para remontar.

El caso más paradigmático del cambio de inercia que vive el sector en el escenario local es el de Plaza Imperial. La propiedad de estas instalaciones, la sociedad madrileña Inversiones Camey, ha anunciado esta semana una inversión de 56 millones de euros para reposicionar el área de compras y ocio situada en los accesos de la plataforma logística de Zaragoza.

El centro cayó en desgracia con el cierre total de la galería de tiendas hace casi ya tres años, aunque se ha mantenido a flote gracias al parque de medianas superficies, que ha seguido presentando un alto nivel de ocupación. Este último modelo es el que ahora se quiere potenciar para hacer renacer el complejo bajo un nuevo nombre, Plaza Park Zaragoza. Cuenta para ello con el impulso de una gran locomotora como Costco, el hipermercado estadounidense que subió la persiana hace seis meses.

El proyecto, que se prevé que vea la luz a finales de 2026, supondrá la transformación de 40.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA) con un concepto de superficies comerciales al aire libre, «experiencial y sostenible», según sus promotores.

Se trata de la mayor inversión que se produce en el sector desde la apertura de La Torre Outlet, el proyecto impulsado por la familia So-

kioscoprensaiberica.pressreader.com/el-periodico-de-aragon-be/20250303

Miguel Ángel Gracia



Vista interior del centro comercial Grancasa de Zaragoza, donde abrirá en los próximos meses la cadena de moda Primark.

Las cifras

707.572

Los centros comerciales de Aragón suman 700.572 m² de superficie comercial.

1.524

Los centros comerciales han sido en 2024 los principales protagonistas del retail en España con una inversión de 1.524 millones.

lans, dueña de Pikolín, que invirtió 100 millones de euros a través de su sociedad patrimonial Ibarebro para crear el nuevo centro comercial levantado en la antigua fábrica de colchones de la carretera de Logroño.

Abrió sus puertas en 2020, en plena pandemia, con una oferta centrada en el mercado de tiendas de descuento. Cuatro años después, en el verano de 2024, se vendió al fondo inglés de inversión Round Shield, conocido en el mercado inmobiliario por anteriores operaciones. Entre ellas, destaca que fue propietario de Puerta Cinegia tras la quiebra de la constructora Ortiz Dieste (Ordisa) que levantó este complejo.

La apertura de La Torre Outlet supuso la puntilla para Plaza Imperial, al que arrebató algunos de los que eran sus principales

inquilinos. Las tomas han cambiado para el centro comercial de la autovía de Madrid. Fuentes de sector creen incluso que podría darse un trasvase a la inversa de operadores.

Puerto Venecia cerró el pasado año con una cifra récord de visitantes, más de 20 millones, un 4% más que en 2023, con lo que se consolida como uno de los destinos comerciales preferidos de toda Europa. El centro de los montes de Torrero también está de reforma en la zona de restauración, con una inversión de 1,8 millones de euros.

«Hay movimientos y ganas de invertir, pero la situación de cada centro es muy distinta», explican fuentes conocedoras del sector comercial zaragozano. «Algunos proyectos tiene sentido y otros están en un contexto fallido del que difícil-

mente podrán salir si no hay un cambio de modelo», apuntan.

El contexto nacional es también propicio. Los diferentes fondos de inversión inmobiliaria presentes en España han multiplicado casi por ocho la compra de centros comerciales, en un contexto de niveles récord de transacciones en el sector

comercial (retail en el argot especializado).

Según el último informe de la consultora JLL, entre enero y septiembre de 2024, los volúmenes de inver-

sión en el segmento del retail se han disparado un 155% en la comparativa anual, registrando operaciones por valor de 1.460 millones de euros.

El sector vive un momento especialmente dulce con empuje de las ventas a pesar de la escalada de inflación vivida. «El mercado de los centros comerciales está en un mo-

Apuntes

El sector en Aragón

Los aragoneses son los españoles que más metros cuadrados de comercio tienen a su disposición. Ningún otro territorio les supera en esto. La comunidad contaba a cierre del año pasado con un total de 14 centros y parques comerciales que suman 700.572 metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA), lo que da para 520 metros por cada 1.000 habitantes. Suponen casi 170 más que la media nacional (352). Pero en realidad esto es sobre el papel, ya que una parte importante de todo ese espacio –como mínimo, unos 150.000 m²– está desocupada en un sector que, aunque ha tocado techo a nivel autonómico, se encuentra en pleno proceso de transformación y reinención hacia nuevos formatos y conceptos. Todos estos complejos suman 1.107 comercios –el 85,8% de menos de 300 m²– y ponen a disposición del público 33.098 plazas de aparcamiento.

mento óptimo: los inversores son conscientes de que estos activos ofrecen una ratio entre riesgo y rentabilidad muy atractiva y de que estamos ante una ventana de oportunidad limitada para poder beneficiarse de estas condiciones», sostiene el director de Capital Markets Retail de JLL España, Augusto Lobo.

Primark en Grancasa

Otro de los grandes fenómenos del sector a nivel de la ciudad es la revitalización de Grancasa. El complejo del barrio del Actur ha logrado suplir la dura pérdida de dos grandes inquilinos (H&M y Zara) gracias al próximo desembarco de Primark, que supondrá un revulsivo de primer orden para la oferta de compras de esta gran superficie. Tras la reforma interna llevada a cabo en estas instalaciones, ha comenzado ya la cuenta atrás para la apertura del establecimiento de la cadena irlandesa de moda a bajos precios, un local de 3.000 metros cuadrados que subirá la persiana antes del verano. ■



Vista exterior de la entrada a la galería comercial de Plaza Imperial, que se cerró hace casi ya tres años.

El complejo comercial de la carretera de Madrid renace de sus cenizas tras el cierre total de la galería de tiendas en 2022. El proyecto de reconversión, que cuenta con el hipermercado Costco como locomotora, contempla una inversión de 56 millones y se culminará a finales de 2025 bajo el nuevo nombre de Plaza Park.

Del apocalipsis a la resurrección

J. H. P.
Zaragoza

El apocalipsis retail no ha llegado a Zaragoza. El concepto, acuñado hace unos años en Estados Unidos por el cierre masivo de centros comerciales que provocó el auge de las ventas por internet, parecía cobrar sentido en Plaza Imperial. Tras una lenta agonía, el proyecto tocó fondo en 2022 con el cierre total de la galería de tiendas, sobre la que pesaban incluso la amenaza de derribo en busca de nuevos usos para los suelos. La suerte ha cambiado para este complejo, que cuenta ahora con un potente plan de inversión para repositionarse en el mercado. Un giro con el que se trata de recuperar el esplendor de los inicios con un nuevo concepto.

Han pasado casi 17 años desde que se puso en marcha la primera fase del espacio de compras y ocio impulsado al calor de la pujante Plataforma Logística de Zaragoza. Abrió a bombo y platillo en los tiempos de vino y rosas previos al pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Las cifras de los comienzos eran faraónicas: 132.000 metros cuadrados de superficie comercial, una galería de 170 locales, 4.000



Entrada al hipermercado Costco, la gran locomotora del complejo.

plazas de aparcamiento y 5.000 empleos. La inversión ascendió a 325 millones de euros, de los que 230 los puso el promotor de las instalaciones.

En ese momento era el mayor centro comercial de la ciudad y hasta contaba con un monorraíl que unía la galería comercial y el parque de medianas superficies. La alegría duró poco tiempo. El declive no tardó en llegar. Primero, por los estragos de la crisis económica de por entonces y, después, por la dura competencia que supuso la apertura completa de Puerto Venecia en 2012, que le arrebató al-

gunos de sus principales inquilinos.

Los cierres de tiendas fueron una constante a lo largo de los años conforme se fueron apagando sus iconos comerciales, como el hipermercado Eroski o Primark. El naufragio de Plaza Imperial fue un calvario para los inversores vascos (Procom y Eroski) que lo promovieron, un fiasco económico cuyo único bálsamo fue una sentencia del Tribunal Supremo, que en 2024 obligó al Banco de Irlanda a pagarles 103 millones por incumplir un acuerdo de compra del complejo.

El centro acabó siendo vendido en 2018 a la firma madrileña Inversiones Carney, que se lo quedó por apenas 15 millones, el 6,5% de lo que costó levantarlo. La puntilla le llegó en 2020, con la irrupción de La Torre Outlet, que también le robó buena parte de los comercios más insígnies que le quedaban como Verdecora, Decathlon o Fifty. La crisis fue tal que en 2022 se produjo el cierre total de la galería de tiendas. A pesar de todo, el proyecto se mantuvo a flote gracias al parque de medianas, de 56.000 metros cuadrados, que ha mantenido una ocupación de más del 90%.

El exitoso desembarco del hipermercado Costco hace seis meses ha dado la vuelta a la situación. La llegada de la locomotora estadounidense ha animado a los propietarios a impulsar una reconversión del complejo, que pasará a llamarse Plaza Park. El proyecto contempla una inversión de 56 millones con el objetivo de repositionar el complejo. Parte de la antigua galería comercial se demolerá para construir otro parque de medianas superficies, un modelo en auge en el sector. La estructura de las salas de cine y el área de restauración se mantendrá. Renovarse o morir. ■