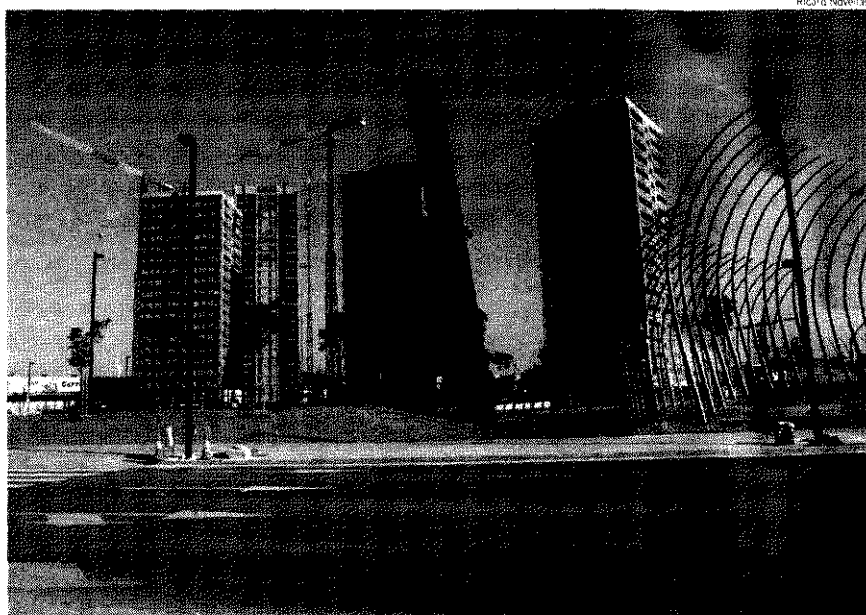




El mercat d'oficines frena nova oferta per evitar un excés d'estoc

CRISI. LA DEMANDA S'ALENTEIX DAVANT EL NOU CONTEXT ECONÒMIC ■■■ RENDES. ELS EXPERTS PREVEUEN CERTS AJUSTAMENTS PERÒ SENSE GRANS CAIGUDES



Ricard Novellans

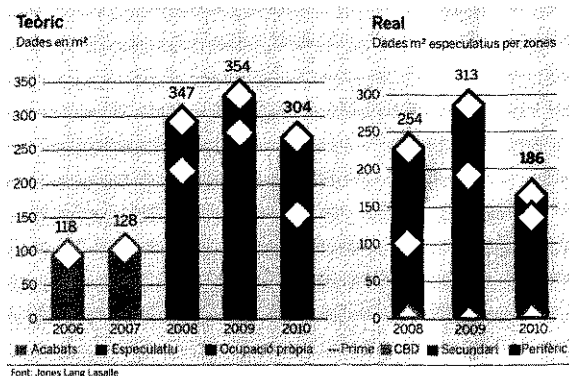
NOVES CENTRALITATS. La plaça Europa de l'Hospitalet del Llobregat concentra bona part dels nous projectes d'oficines

BERTA ROIG

Pot produir-se en el mercat d'oficines de Barcelona una situació similar a la viscuda pel mercat residencial amb un excés d'oferta que arrossegi els preus a la baixa? Aquesta és la pregunta que una part del sector comença a fer-se davant la nova situació econòmica. El context d'incertesa ha alentit una demanda que es mostra prudent davant el que pugui passar i, a més, les restriccions en l'accés al finançament provoquen dificultats a l'hora de tancar operacions de compra. Això també està provocant que algunes promocions amb vocació de sortir al mercat en règim de venda hagin optat per la fórmula del lloguer (que representa ja més del 80% del total del mercat).

El nou escenari econòmic es combina amb un increment considerable en la nova oferta. Per al conjunt d'aquest 2008 i 2009, la previsió inicial apunta la sortida d'uns 700.000 metres quadrats, que multiplicaran les xifres del 2007 i el 2006 (*vegeu gràfic*), però això pot acabar canviant. «Hi ha projectes que es reservaran; el promotor s'està adequant a la demanda, ja que no es vol cometre

Previsió de nova oferta d'oficines a Barcelona



el mateix error d'excés d'oferta que en el mercat residencial», explica el director de l'oficina a Barcelona de Jones Lang Lasalle, Jordi Toboso. La consultora està obrint una ronda de contactes amb els promotors per marcar quin percentatge real de l'oferta prevista s'acabarà lliurant en la data prevista.

La capacitat d'autoregulació del mercat es considera un punt clau. Com destaca el director d'Oficines d'Aguirre Newman a Barcelona,

Josep Maria Piqué, «hi haurà correccions importants i, del que era previst per al 2008, potser només n'acaba sortint el 50%». Una altra dada que apunten des de Jones Lang Lasalle és que una part d'aquesta oferta futura ja està compromesa i, per tant, es col·locarà sense passar realment pel mercat.

Evidentment no tots els promotors tindran les mateixes facilitats per aparcar projectes. Dependrà de la diversificació del seu producte, dels

nivells d'endeutament i la necessitat de liquiditat, i també de l'estat actual de la promoció. «Un cop iniciades les obres, resulta molt costós aturar-les», diu Piqué. El que és clar, diuen els experts, és que no hi haurà pressa per aconseguir llicències.

UN INICI BO. De moment, però, les estadístiques acompanyen. El primer trimestre d'aquest any, el mercat d'oficines a Barcelona ha absorbit prop de 85.000 metres quadrats i ha superat en un 19% les xifres del 2007. El nou districte tecnològic 22@ ha estat el protagonista, ja que ha acumulat prop de la meitat dels metres quadrats adjudicats i ha absorbit, sobretot, empreses en trasllat des del centre de la ciutat.

El problema, però, és que aquest ritme sembla, ara com ara, difícil de mantenir. «Els rècords dels primers mesos recullen, en bona part, les gestions iniciades el 2007, però des dels mesos de març i abril s'ha notat una aturada; la incertesa s'ha traslladat a la demanda», destaca Piqué. En

LES PROMOCIONS MÉS INCIPIENTS ES PODEN RESERVAR PER A PRÒXIMS ANYS

BARCELONA NO HA VISCUT GRANS AUGMENTS DE PREU I POT AGUANTAR MILLOR

general, la percepció que es té des del sector és d'una certa expectativa a veure com evoluciona el context macroeconòmic. En aquest sentit, des de la consultora Jordà & Guasch, la directora del Departament d'Oficines, Marta Bosch, reconeix que «els pròxims mesos i el principi del 2009 seran determinants per saber com evoluciona la demanda». En aquest punt, l'Administració pública, com a agent contractant, pot tornar a ajudar a tancar l'any amb xifres més positives. Ningú espera que es produeixi un boom similar al que fa tres anys quan l'Administració, amb la Generalitat al capdavant, va protagonitzar prop d'un 25% de les operacions, però encara poden haver-hi moviments destacats, com el trasllat de la Comissió del Mercat de Telecomunicacions al 22@ (que ocuparà més de 10.000 metres quadrats).

Un dels símptomes que poden marcar el refredament del mercat és el repunt en la taxa de disponibilitat -que mesura l'oferta disponible-, que s'acosta ara al 6%. Els agents del sector admeten que, tot i que la pujada ha estat moderada, implica un cert canvi en la tendència. Amb tot, destaquen que l'actual nivell és assumible. «El que passa és que venim d'uns anys en què la taxa ha estat especialment baixa; estàvem massa ben acostumats», diu Bosch.

Les frases

«EL PROMOTOR S'ESTÀ ADEQUANT A LA DEMANDA; NO ES VOL COMETRE L'ERROR DEL RESIDENCIAL»

Jordi Toboso

Director a BCN de Jones Lang Lasalle

«ELS RÈCORDS DELS PRIMERS MESOS ARROSSEGUEN GESTIONS DEL 2007»

Josep Maria Piqué

Director Oficines Aguirre Newman

«LA TENDÈNCIA ÉS A L'ESTABILITZACIÓ DELS PREUS, PERÒ NO HI HAURÀ UN DALTABAIX»

Marta Bosch

Directora d'Oficines Jordà & Guasch

Pel que fa a la inversió, el primer trimestre del 2008 ha registrat operacions destacades, com la compra de l'edifici Espai Habitat per part de Hines per cinquanta milions d'euros, però el global ha baixat prop d'un 60% i la majoria de les compres han estat originades per la necessitat de desinvertir d'alguns grups. Més recent és la compra de la Torre Diagonal Litoral a Diagonal Mar per part d'Union Investment Real Estate a un fons immobiliari del BBVA per vuitanta milions d'euros, operació que marca el rècord de l'any i mostra que hi ha interès en el mercat. «El que passa és que ara els inversors busquen majors rendibilitats i això pot pressionar sobre els preus; estem a l'expectativa», diu Toboso.

AIXÒ NO ÉS MADRID. I en les rendes, es pot donar una situació de col·lapse? «La situació no és tan dolenta per pensar ara en un reajustament brusca; no és veritat que surtin molts més metres quadrats dels que el mercat pot absorbir», contesta Jordi Toboso. Els experts coincideixen a destacar l'estabilitat del mercat d'oficines de Barcelona. «La tendència és a una estabilització però a Barcelona no s'han produït mai grans daltabaixos», diu Bosch.

A diferència del que ha passat a Madrid, on, els darrers anys, les rendes s'han disparat fins a un 35%, a Barcelona les pujades han estat molt més moderades. «Potser hi ha algun ajust en zones més secundàries com Sant Cugat o el Masnou, però a Barcelona no s'ha de notar un canvi brusca com sí que pot passar a Madrid, on s'ha especulat molt més», diu Piqué. ■