



MERCADO INMOBILIARIO

EL ATRACTIVO AUMENTA PARA LOS INVERSORES

Las oficinas pierden su inmunidad

La caída del 40% en el número de operaciones llega en un momento en que la ciudad se prepara para recibir un gran volumen de promociones, lo que deriva en un aumento de la disponibilidad y una caída de precios.

PRIAÑO, Barcelona

El pasado jueves tuvo lugar en Barcelona la inauguración del hotel Me, de Sol Meliá. Uno de los pocos directivos del sector inmobiliario que asistió al acto se lamentaba de las pocas posibilidades de hacer negocios que ofreció el evento. A escasos meses de entregar uno de sus proyectos más emblemáticos en la capital catalana, el ejecutivo busca inquilinos para el edificio y confiesa que la crisis está frenando la actividad de las empresas y su necesidad de nuevas oficinas.

Las últimas estadísticas publicadas por las consultoras inmobiliarias confirman esta tendencia: el número de operaciones de alquiler cerradas en el mercado de oficinas durante el tercer trimestre del año ha caído un 40% respecto al mismo periodo del año anterior, según datos de Jones Lang LaSalle. Por su parte, Jordà & Guasch pronostica que, "ante la complicada coyuntura económica actual", habrá que esperar para volver a los ritmos de contratación de 2005 y 2007.

La ciudad ha incorporado 117.445 metros cuadrados nuevos de oficinas en lo que va de año

El sector terciario de la capital catalana era considerado, hasta ahora, como prácticamente inmune a la crisis. De hecho, la mayoría de consultores lo situaban como una inversión segura, ya que los ciclos de las oficinas barcelonesas son más suaves que los que se producen en Madrid.

'Maquillaje'

Cuatro operaciones de gran tamaño -entre las que figuran la de Grifols en Trioparc e Internóm-Oxfam en la Zona Franca- han ayudado a maquillar los datos del tercer trimestre del año y han hecho que, a pesar de la caída del 40% en número, la superficie de las operaciones ha crecido un 27% respecto al mismo periodo del año pasado, hasta 76.500 metros cuadrados.

El parque de oficinas de la capital catalana ha aumentado en 30.580 metros cuadrados en el tercer tri-



Grifols ha protagonizado una de las mayores operaciones del trimestre con la compra de Trioparc.

Las próximas oficinas que saldrán al mercado

Principales proyectos en Barcelona con entrega prevista en el cuarto trimestre de 2008

| Edificio | Propiedad | Superficie (m ²) | Zona |
|--|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Edificio Cànem | Promobys | 4.800 | 22@ |
| Edificio Noga 22@ | Inmobiliaria Osuna | 11.225 | 22@ |
| Espacio Hines | Hines | 9.210 | 22@ |
| Distrito 38 | Gesmadrid | 26.800 | Zona Franca |
| Ciutat de la Justícia. Edificio J | Urbicsa | 10.255 | L'Hospitalet de Llobregat |
| Ciutat de la Justícia. Edificio D | Urbicsa | 15.745 | L'Hospitalet de Llobregat |
| Parque Empresarial Arborétum. Edificio Olivo | Proemio | 5.500 | Cornellà de Llobregat |
| Carretera Cerdanyola/ Orient | Inbisa | 7.055 | Sant Cugat del Vallès |
| Total | | 90.590 metros cuadrados | |

Fuente: Jordà & Guasch

Previsiones

- Jordà & Guasch pronostica que habrá que esperar para volver a los ritmos de contratación de 2005 y 2007.
- Varios de los proyectos cuya entrega estaba prevista para el primer semestre del año podrían retrasarse.
- Desde Jones Lang LaSalle afirman que los activos inmobiliarios en venta no son todavía los deseados por los inversores.

mestre del año, con edificios como el Interface -propiedad de Castellví-, el Binalcaf -de la promotora Binalcaf-, en L'Hospitalet de Llobregat- y Advance -Grupo Clapé, en Sant Cugat del Vallès-. En lo que va de año, el mercado acumula 117.445 metros cuadrados nuevos, un 22% más de los entregados en el mismo periodo de 2007, según Jordà & Guasch.

A diferencia de lo que ha sucedido con las compañías especializadas en el sector residencial, los promotores de oficinas han mantenido, hasta ahora, el ritmo de construcción. Sin embargo, Jordà & Guasch detecta ya que "no se están cumpliendo las previsiones de entrega de nuevas promociones, dilatándose en el tiempo varios de los proyectos cuya entrega estaba prevista para el primer semestre del año".

Consecuencias

¿En qué está derivando el aumento de la oferta y caída de la demanda? En un incremento de la superficie disponible y un retroceso

de los precios. Según Jones Lang LaSalle, la tasa de disponibilidad se ha elevado en lo que va de año desde el 5,77% registrado en el primer trimestre hasta el 7,29% de la actualidad. A juicio de Jordà & Guasch, el incremento intertrimestral ha sido de 0,79 puntos porcentuales y supera ya "la barrera del 6%, que no se alcanzaba desde 2005".

Este fenómeno está siendo especialmente destacado en las zonas de periferia -L'Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Joan Despí, Sant Cugat del Vallès y Viladecans- y en las nuevas centralidades -22@ y Diagonal Mar, principalmente-. Estas dos áreas concentran el 42,88% y el 31,64% de la oferta disponible en la ciudad. Passeig de Gràcia y Avinguda Diagonal, el eje principal, concentran sólo el 4,06% del parque de oficinas vacío, debido a que su oferta de nuevos edificios no aumenta por la falta de suelo.

Ante esta situación, los

precios han reaccionado cayendo. En el eje principal de la ciudad, los retrocesos han alcanzado el 1,85% respecto a las rentas del trimestre anterior, según Jordà & Guasch. Los datos de Cushman & Wakefield sitúan la renta media en Passeig de Gràcia y Diagonal en 27 euros por metro cuadrado al mes, frente a los 28,5 euros que se registraban en el segundo trimestre. En el Eixample y el área secundaria los descensos han sido del 7% y el 2,7%, respectivamente. En las nuevas centralidades, los precios se mantienen por ahora, aunque todos los informes apuntan a una caída coincidiendo con la entrega de las nuevas promociones.

La compraventa de edificios ha generado un negocio de 142 millones de euros

Jordà & Guasch destaca la aparición de un nuevo fenómeno: las rebajas. "Los precios de salida de muchos inmuebles no se corresponden con los precios de cierre de los alquileres", señala la consultora. Este hecho se ha visto acentuado ante la coyuntura económica actual.

Mientras la situación se torna complicada para los propietarios, para los inversores se está convirtiendo en atractiva. Los activos en venta siguen aumentando y las rentabilidades para los edificios de oficinas en la capital catalana van al alza y oscilan entre el 5,5% del eje principal y el 7,5% de la periferia, según Jones Lang LaSalle.

Durante el tercer trimestre del año la compra venta de edificios de oficinas ha generado un negocio de 142 millones de euros, un 43% menos que en el segundo trimestre. En lo que va de año, el volumen de inversión acumulado asciende a 546 millones de euros, un 36% menos que en el mismo o periodo de 2007. Desde Jones Lang LaSalle se estima que "los activos inmobiliarios que hay en venta actualmente no son todavía los deseados por los inversores", que buscan mayores rebajas.