

IBEX
1,40%

LUNES
0,72%

MARTES
0,39%

MIÉRCOLES
0,22%

JUEVES
0,61%

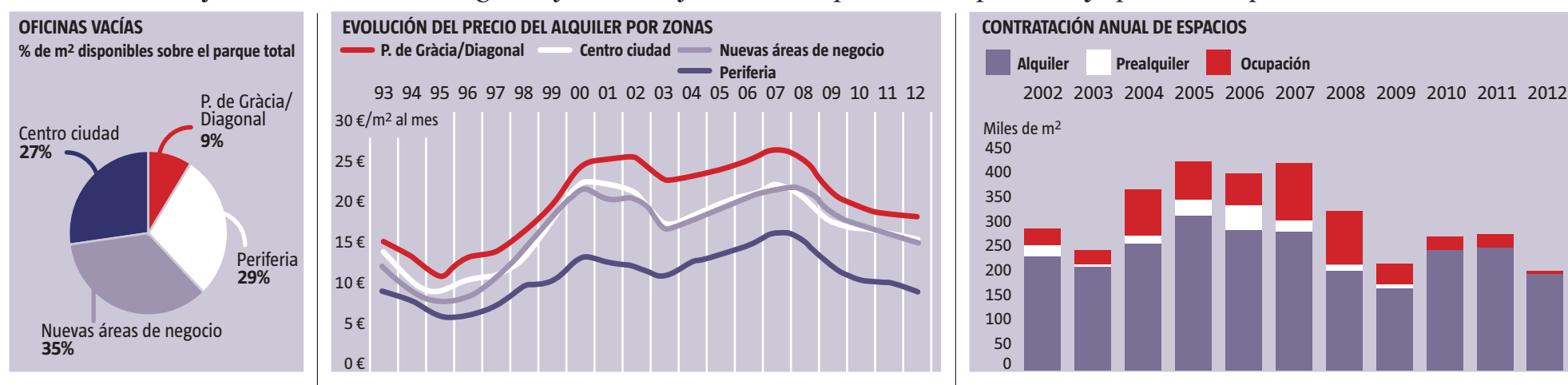
VIERNES
0,68%

La herencia de los años del crédito fácil

Los bancos toman el mando del mercado de oficinas de Barcelona

Las entidades financieras se quedan proyectos estrella por más de 60.000 m²

El mercado de oficinas en Barcelona sigue cayendo. Hay muchas disponibles, el precio baja pero la ocupación no remonta



FUENTE: Jones Lang LaSalle

LA VANGUARDIA

ROSA SALVADOR
Barcelona

La banca se ha convertido en la dueña de los proyectos inmobiliarios estrella de Barcelona, tras haberse adjudicado obras de diferentes promotores con más de 60.000 m² de superficie. Estos proyectos dan a las entidades la llave de la evolución futura del mercado de oficinas, ante la práctica desaparición de los promotores privados, que sólo tienen en marcha obras por 62.000 m² para entregar antes del 2015.

Según los datos de la consultora Jones Lang LaSalle, las mayores adjudicaciones se han producido en el 22@, donde Caixa-Bank, Banco Santander y Banco Popular son los nuevos propietarios de los proyectos que promovían Copcisa (12.000 m²), Renta Corporación (18.000 m²) y Espais (7.000 m²), respectivamente. Y en la zona de plaza Europa de l'Hospitalet, donde Banco Santander se ha adjudicado dos proyectos de Prestige de otros 9.000 m². Junto a ambas zonas destaca Sant Cugat, donde Catalunya Bank acumula 10.000 m² adicionales procedentes de Sacyr Vallehermoso, y CaixaBank, Santander y Sabadell otros proyectos más pequeños. "Son proyectos con licencia, que podrían empezar de inmediato, pero que se han parado hasta que se reactive la demanda, y en todo caso al menos dos años", explica Jordi Toboso, director de la consultora en Barcelona.

"La banca tiene muchos menos suelo de oficinas que de viviendas", explica Rafael López Palacios, director del fondo británico Bream Real Estate, que compró en el 2010 un suelo a Banc Sabadell en el 22@ donde constru-



El fondo Bream promueve el edificio CornerStone en el 22@, en un solar que compró a Banc Sabadell

EL DATO

Está vacío el 14% de los despachos

■ La caída de la demanda de espacios por las empresas hace que cerca del 14% de las oficinas del área de Barcelona estén vacías, explica Jordi Toboso, director de Jones Lang LaSalle, con tasas que van del 9% en Diagonal hasta el 35% en plaza Europa o Poblenou.

ye el complejo CornerStone, de 19.000 m² de oficinas. "Durante el boom, los suelos de oficinas no subieron tanto -se pagaban a 1.600 euros m² frente a los 4.000 euros/m² que alcanzaron los que se destinaban a viviendas-, y los bancos no los financiaban al 100%, sino rondando el 50%. No se hicieron barbaridades". Pese a esa contención, sin embargo, Barcelona tiene 76 solares de oficinas parados, capaces de desarrollar 1,5 millones de metros de oficinas: suficiente para atender la demanda actual de la ciudad durante los próximos 15 o 20 años. Joan Bertrán, director de inver-

sión inmobiliaria de Banc Sabadell, recuerda que "el mercado de oficinas es muy distinto al de la vivienda: quienes buscan despacho optan por irse a un edificio acabado, y es muy difícil encontrar un usuario que busque algo especial al que poder ofrecer un proyecto a medida. Y ahora, los bancos no podemos financiar proyectos 'en blanco', sino sólo los que tienen una parte del espacio ya comprometida, por lo que cuesta promover esos suelos".

Catalunya Bank, con esta fórmula llave en mano, está construyendo un edificio para el grupo Puig en plaza Europa, en el único

proyecto de prealquiler firmado en Barcelona desde el 2009. Eduard Mendiluce, director inmobiliario de la antigua caja, asegura que "el mercado tardará en reactivarse, porque las empresas no demandarán oficinas hasta que la economía se reactive. Las rentas aún bajarán más, y tardare-

ZONAS EN DESARROLLO

Plaza Europa, el 22@ y Sant Cugat son las zonas con más solares en manos de la banca

DOS AÑOS EN LA NEVERA

Los bajos alquileres impedirán desarrollar los proyectos al menos hasta el 2015

mos en ver como se absorbe todo el stock". Esta situación retrasa además a los inversores internacionales, tradicionalmente importantes en el mercado de oficinas de Barcelona. "Los inversores extranjeros buscan edificios en rentabilidad con buenos ocupantes... o oportunidades a muy bajo precio en los paquetes de créditos dudosos del Sareb o de la gran banca", asegura.

López Palacios, director de Bream, apunta también que la caída de las rentas frena posibles operaciones. "Ahora, con rentas por debajo de los 14 euros/m²/mes en plaza Europa o 22@ y por debajo de 10 euros en Sant Cugat, no salen los números. Cuando los alquileres en esas zonas superen los 15 euros/m², muchos proyectos volverán a reactivarse", explica.●