



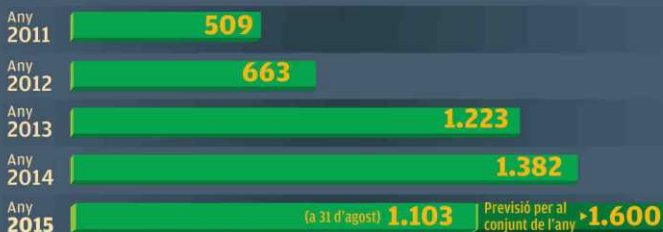
Economia

Evolució de la inversió immobiliària

Volum d'inversió a Barcelona

FONT: AGUIRRE NEWMAN

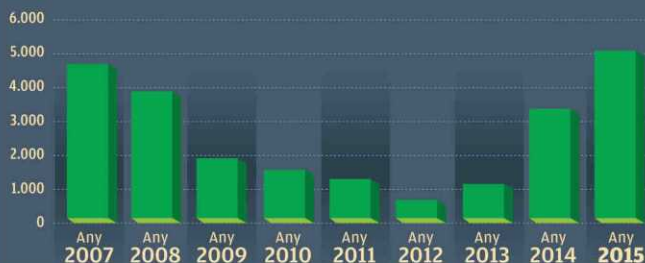
(En milions d'euros)



Inversió gener-juny al conjunt de l'Estat espanyol

(En milions d'euros)

FONT: CBRE



L'edifici d'oficines Cornerstone, al Poblenou, venut per Benson Elliot a UBS per 80 milions d'euros, ha estat una de les operacions destacades dels últims mesos ■ JOSEP LOSADA

Inversió disparada

RECUPERACIÓ • Barcelona, amb Madrid, capitalitza la compravenda d'actius, que en la primera meitat de l'any ja ha superat els 5.000 milions d'euros **SECTORS** • El mercat d'oficines lidera les operacions a la capital catalana, tot i que el mercat hotelier manté el seu atractiu malgrat la moratòria del govern de Colau i el residencial comença a oferir oportunitats

Berta Roig
BARCELONA

Es fons voltor van obrir la porta, però avui el sector immobiliari ha deixat de ser només atractiu per a perfils purament especuladors. Com destaca Mikel Marco-Gardoqui, director de Capital Markets de CBRE, "els valors de compra actuals, clarament corregits des dels màxims del 2007 i les expectatives de creixement econòmic" han fet que es dispari el nombre d'operacions de compra. Barcelona, amb Madrid, és el principal focus d'atenció i aglutina bona part dels més de 5.000 milions d'euros invertits en la primera meitat de l'any a tot l'Estat, amb previsió d'arribar a 1.600 milions en el conjunt del 2015, uns volums que ens situen en els anys previs a la crisi.

La inversió se centra, sobretot, en segments terciaris, és a dir, ofícines, locals comercials i industrials, i en hotels. Aquest últim, si més no, amb permís del govern municipal d'Ada Colau. Els experts admeten un alentiment en el nombre d'operacions en hotels per la moratòria pel que fa a les noves llicències però hi auguren un "bon final". Segons el

soci i director de Capital Markets Business Space de Cushman & Wakefield, Reno Cardiff, "malgrat la moratòria, Barcelona segueix sent una plaça molt atractiva per al sector hotelier per la fortalesa del seu sector turístic".

L'altre gran puntal de la inversió proveu del mercat d'oficines, en què l'augment de l'activitat empresarial i la manca de productes nous impulsen a alça els preus de lloguer i, per tant, també les rendibilitats per als inversors. "Segons els nostres estudis Barcelona, juntament amb Ma-

Barcelona és una de les ciutats europees on es preveu que l'oferta dels lloguers d'oficines pugi més

drid i Londres, són les ciutats amb més potencial d'increment de les rendes", destaca Cardiff.

El 2014 ja va ser un any de canvi de tendència, i els experts auguren que enguany les xifres encara seran més bones. Segons Aguirre Newman, durant la primera meitat de l'any la inversió immobiliària en el segment d'oficines a Barcelona es

va disparar per sobre del 50% i van superar els 300 milions d'euros, i la previsió per a tot l'exercici és assolir 800 milions d'euros. "Madrid, amb un mercat d'oficines molt més gran, va començar a estirar el carro el 2013; a Barcelona el punt d'inflexió va ser l'any passat i enguany esperem aquesta consolidació", diu el director d'inversió a l'oficina de Barcelona d'Aguirre Newman, Hipólito Sánchez.

Tot i que per ara el gros de la inversió se l'emporta aquest sector terciari, el fins ara maleït sector residencial també demana pas per quedar-se'n la seva part. Un dels factors que anima això, diu el catedràtic d'Economia de la UPF, José García Montalvo, és "el gran augment del lloguer, que està oferint bones oportunitats a uns inversors que compren a bon preu i obtenen unes rendibilitats interessants". I això, hi afegeix García Montalvo, no sembla que tingui data de caducitat a curt termini, "perquè és un negoci recurrent i perquè no depèn tant de si l'economia es recupera a bon ritme, no és el mateix pagar un lloguer que una hipoteca".

A més, comença a haver-hi bones oportunitats en el segment alt, "per

Factor polític

Apesar del discurs de la por explotat per les posicions contràries a les opcions independents, el cert és que els experts que diu dia rere dia estan en contacte amb els inversors estrangers no detecten cap alerta de fugida si l'opció del síguanya el 27-S. "Es evident que l'inversor sempre busca estabilitat, però de moment no hem notat cap canvi brusca", diu Reno Cardiff, de Cushman, Per García Montalvo, "l'efecte Catalunya ja està descomptat i el que preocupa més l'inversor estranger és el resultat de les eleccions espanyoles del proper desembre".

a inversors estrangers que, amb socis locals, compren edificis ben situats per reconvertir-los en pisos de luxe", explica Sánchez. La consultora Aguirre Newman acaba d'assessorar la venda de dos edificis al centre de Barcelona dins aquest perfil d'operacions, tot i que Sánchez encara no en vol avançar els detalls.

Tot i que el fort augment de la inversió immobiliària ja ha fet que algunes veus alertin del perill de tornar a inflar la bombolla, ara com ara els experts descarten els escenaris més catastrofistes. "El que tenim al davant és un canvi de tendència però no estem veient bogeries com les prèvies a la crisi amb forts endeutaments, avui els bancs no donen més d'un 65% de finançament per a la compra d'actius", diu Sánchez. Encara hi ha prou recorregut per esperar que el 2015 no sigui una excepció i que la tendència a l'alça continuï l'any que ve, "sempre que es mantinguin les xifres de creixement econòmic esperades", puntualitza Marco-Gardoqui. El nou perfil d'inversors menys especuladors hi juga a favor, "perquè moltes de les operacions només tenen sentit si es fan a mig termini", postilla el professor García Montalvo. ■