

LAS OFICINAS NO SIGUEN LA ESTELA DE LA VIVIENDA

La incertidumbre económica y la sobreoferta de edificios hacen caer el precio de los despachos, al mismo tiempo que aumenta el número de locales vacantes. Por Eufrasio Fernández

Caliente y frío. Mientras el precio de la vivienda está que arde, el mercado español de oficinas vive sus horas más gelidas. El aumento de la oferta de espacio ha provocado una importante caída del precio de los alquileres de los despachos. Una tendencia que no parece que vaya a remitir a corto y medio plazo.

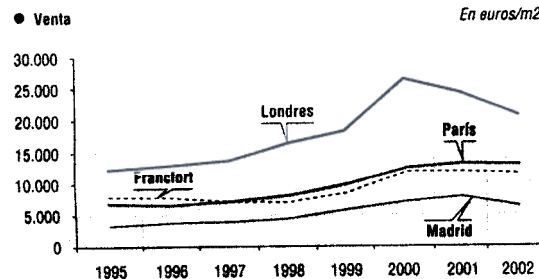
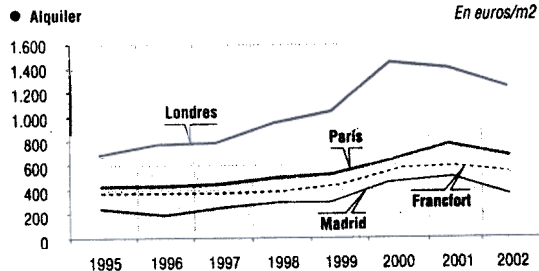
Los costes de arrendamiento de las oficinas en España cayeron un 15% en 2002, situándose el precio máximo por metro cuadrado en 397 euros. La incertidumbre sufrida a finales del año pasado y principios de éste y la caída de los mercados, llevaron a muchas empresas a un ajuste de su plantilla. La consiguiente reducción del espacio necesario para que las sociedades pudieran realizar sus actividades, produjo un aumento de los despachos vacantes y la bajada de los precios de los alquileres. «El mercado de oficinas está muy ligado a las variaciones de la economía. Las oficinas han recogido toda la crisis de 2002, al reducir las empresas sus plantillas y por lo tanto su espacio», explica Víctor Fernández, socio director de la inmobiliaria Nai Sol.

El estudio de Nai Sol, Guía del mercado inmobiliario internacional 2003, apunta que otro factor que ha influido en la caída del precio ha sido el subarriendo de los locales. «Cada día es mayor el número de empresas que recurre al subarriendo de sus espacios para así compensar sus gastos», señala Fernández.

A diferencia del precio de la vivienda que, según el Banco Central Europeo (BCE) subió el año pasado un 12,5% interanual, el coste de compra de una oficina bajaba hasta 6.154 euros el metro cuadrado, un 17,3% menos.

Esta desproporción se basa, según José Manuel Galindo, secretario general de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), en que «los factores que determinan la demanda de oficinas son exclusivamente de índole económica, mientras que en la compra de una vivienda intervienen otro tipo de motivaciones». Para Fernández, «hay grandes diferencias entre las decisiones de inversión de particulares y empresarios. A la hora de adquirir una oficina, las empresas tienen en cuenta sus ventas, sus costes y la evolución de los mercados. Sin embargo, los particulares para comprar una casa se fijan en otras circunstancias como

Mercado inmobiliario de oficinas



FUENTE: NaiSol

A. U. EL MUNDO

el empleo o los tipos hipotecarios».

A pesar de estas cifras, distintos expertos, coinciden al señalar que la bajada de los precios de las oficinas no supone un primer aviso de la que la burbuja inmobiliaria pueda estallar. «No existe una burbuja como tal. Hay un mercado saludable y dinámico. Con el tiempo puede haber una corrección de los precios pero sin llegar a ser peligrosa para las economías familiares», explica Fernández.

Aumenta la desocupación

La desocupación de oficinas en España aumentó en 2002 un 25%, lo que supone un 6,5% de oficinas vacías. Este porcentaje «puede parecer alto, incluso algunas personas ya están hablando de crisis, sin embargo si lo comparamos con otras capitales europeas, no es excesivamente preocupante», afirma Fernández. Francfort y Londres son las ciudades con mayor cantidad de oficinas vacías, con más del 11%. En cambio, el nivel de desocupación en París, se sitúa por debajo del de España con un 6%. Así, la consultora inmobiliaria Aguirre Newman, considera que «esta tendencia al alza

del espacio disponible seguirá conduciendo, de forma inevitable a nuevas correcciones en los niveles de precios sobre todo en aquellas zonas periféricas que sean receptores de la mayoría de los nuevos proyectos». Según la entidad, la bajada de los precios podría oscilar entre un 7 y un 20%, dependiendo de su cercanía del centro de la ciudad. Estas circunstancias han provocado que uno de cada cuatro metros cuadrados previstos para 2004 se hayan aplazado sine die.

Sin embargo, la inversión en el mercado de oficinas se situó en máximos históricos, superando sólo en Madrid los 1.800 millones de euros. La elevada liquidez de los fondos de inversión y el mantenimiento de buenos niveles de rentabilidad han sido claves para que la inversión se mantenga por encima de la media europea.

Para este año, se espera un mantenimiento de la demanda, sobre todo en adquisición de edificios emblemáticos. Además, la actual situación de los tipos estimulará la inversión. Eso sí, los compradores no llevarán a cabo por sí solos la adquisición de edificios vacíos por el elevado riesgo económico que conlleva.

INDICADORES

LO QUE FUE

Indicador	Último	Anterior
● ESPAÑA: matriculaciones, jun., a/a	9,7%	-6,4%

La matriculación de turismos intensificó en junio su recuperación, mejorando las expectativas a medio plazo. Así, es probable que se registre un aumento neto de matriculaciones en 2003.

● ESPAÑA: IPI, may., a/a	-1,3%	-4,5%
--------------------------	-------	-------

El IPI corregido de calendario creció en abril-mayo el 1,5%, la misma tasa que el primer trimestre de 2003 y por debajo del máximo del cuarto trimestre de 2002. Así, aunque la actividad industrial parece haber interrumpido la expansión iniciada a mediados de 2002, se mantienen las perspectivas de un aumento medio en 2003 en el rango 1,5%-2,0% (0,1% en 2002).

● UEM: confianza hogares/industria, jun.	-19/-12%	-20/-13%
--	----------	----------

Ligero repunte de las confianzas de la industria y los hogares debido a una mejora de las perspectivas económicas. La cartera de pedidos externos, no obstante, sigue deteriorándose. Leve soporte para el repunte de las rentabilidades de los últimos días.

● UEM: ind. act. manufactur. (ISM), jun.	49,8%	49,4%
--	-------	-------

Se confirmó el avance gradual de la confianza empresarial, decepcionando ligeramente al mercado, que esperaba un repunte por encima de 50. Como dato positivo, destaca el repunte del componente de empleo.

● EEUU: empleo no agrícola, jun., miles	-30%	-70%
---	------	------

Sorpresas negativas para el mercado. Se sigue destruyendo empleo y la caída de mayo se ha revisado al alza. La incorporación masiva de población activa al mercado de trabajo contribuyó a elevar la tasa de desempleo en tres décimas hasta el 6,4%.

LO QUE VIENE

Indicador	Esperado	Último
Martes, 8		

● ALEMANIA: producción industrial, may., m/m	-0,3%	-1,2%
--	-------	-------

Según indican las encuestas (PMI, IFO), la actividad industrial se mantuvo estancada durante el mes de mayo. Las expectativas son de ligera mejoría en el tercer trimestre.

Jueves, 10

● UEM: consejo de gobierno del BCE, tipo refl	2,0%	2,0%
---	------	------

En línea con las últimas declaraciones de Duisenberg, el BCE adoptará una actitud de «esperar y ver».

Viernes, 11

● ESPAÑA: IPC, jun., a/a	2,8%	2,7%
--------------------------	------	------

La inflación repuntó en junio una décima. En el mes cayeron los precios de la energía, los alimentos frescos y, como consecuencia de las rebajas, los de las manufacturas. A lo largo del segundo semestre la inflación se acelerará hasta alcanzar el 3,1% en diciembre.

● EEUU: precios producc., may., m/m	0,4%	-0,3%
-------------------------------------	------	-------

Primer crecimiento positivo, tras dos meses de caídas consecutivas. El repunte viene explicado por la energía. El núcleo subyacente se mantiene estable. En tiempos de baja inflación, los mercados acogerán bien un repunte de los precios.

● EEUU: bal. bienes y serv., jun., mm\$	-42%	-42,0%
---	------	--------

El déficit exterior de la economía estadounidense sigue en máximos. La previsible aceleración de las exportaciones ligada a la depreciación acumulada del dólar no es suficiente para permitir un ajuste de la balanza.

ECONOMÍA ESPAÑOLA EN 2002

