

Las oficinas vuelven a brillar

El precio de los locales de negocios en la región es más caro que la media nacional

Vuelve la edad de oro de las oficinas en España, tras más de cinco años de apatía. Gracias a la fuerte demanda, los precios de venta se han revalorizado

un 20% de media. En Castilla y León, los precios de Valladolid, Burgos y Salamanca son muy superiores a los de la media española, por

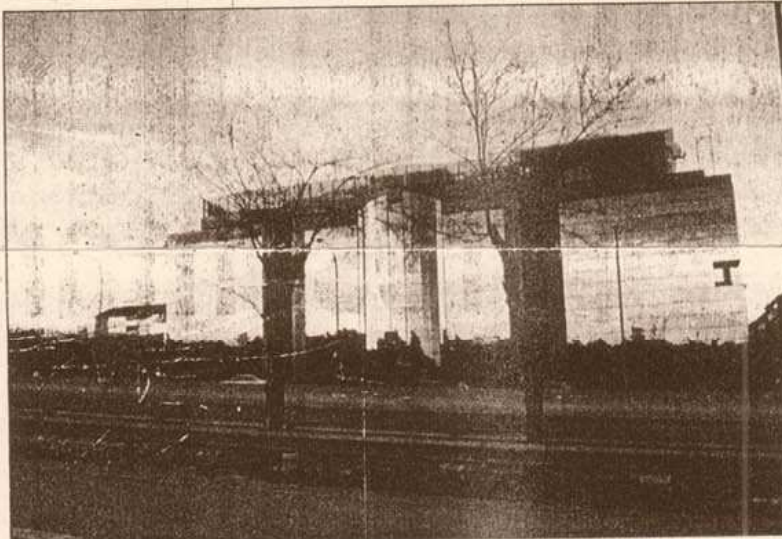
encima de las 172.000 pesetas por metro cuadrado construido. También en alquiler, los locales de negocios resultan más caros.

Franisco Cortijo. MADRID

Desde comienzos de la década de los 90 hasta el año 96, el mercado de oficinas vivió una lenta agonía en España. Exceso de oferta y precios muy bajos era la tónica general. Era normal encontrar grandes carteles de *se venden oficinas* en las principales calles de capitales de provincia. Incluso en algunos casos, el precio del metro cuadrado para venta estaba por debajo del que se pagaba por una vivienda en la misma zona. Sin embargo, a partir de 1996, coincidiendo con la mejora económica, las oficinas han vuelto al primer plano del sector inmobiliario, como lo hicieron durante los años dorados de la segunda mitad de los 80.

Rentabilidad. En los últimos meses, se han revalorizado de media un 20%. Y las perspectivas para los próximos tres años, ante la escasez de buenas ubicaciones en las grandes ciudades, es que sus precios aumenten más de un 50%. La inversión extranjera, sobre todo a través de fondos, sigue muy de cerca la evolución de nuestro mercado de oficinas. Si se exceptúa Portugal, con un fuerte tirón de la demanda provocado por la Expo de Lisboa, España es el país de Europa con una mejor rentabilidad para los inversores en oficinas.

Subida de precios. Según los datos del *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1998*, que ha editado Intec Consultores y Europea General de Valoraciones, «el stock existente en los momentos actuales es inferior a la demanda que se generará este año y a comienzos de 1999». El precio medio del metro cuadrado construido para venta se ha situado en las 165.719 pesetas de media esta-



Aspecto exterior de un moderno edificio de oficinas. FOTO JESUS CORTUJO

tal. En Castilla y León, el precio medio quedó fijado en las 155.778 pesetas de media. Pero tres capitales castellanoleonesas, Valladolid, Burgos y Salamanca, tienen un precio por metro cuadrado de oficina muy superior a la media nacional. El caso más llamativo es el de Burgos, donde en 1997 alcanzaron las 193.000 pesetas, mientras que en Valladolid se quedaron en 172.000 pesetas por metro.

Alquileres. Pero el mayor dinamismo en el mercado de oficinas se encuentra en el alquiler. En este caso, los precios en las principales capitales de Castilla y León son mayores que los de la media nacional. Así, Burgos tiene el octavo precio de alquiler más caro entre las grandes ciudades españolas, Salamanca el décimo y Valladolid el

decimotercer puesto.

Dinero sin destino. La escasez de ofertas de oficinas bien ubicadas en venta o alquiler ha provocado que en estos momentos exista una bolsa de dinero superior a los 275.000 millones de pesetas en busca de este tipo de oportunidades. El definitivo despegue de los fondos de inversión inmobiliarios, por los que habían apostado grupos españoles como Argenta o Banif-BCH, también ha contribuido a aumentar las expectativas.

Buenas zonas. Esta falta de buenas ubicaciones en las principales arterias de las capitales ha motivado un cierto desplazamiento hacia otras zonas, aunque siempre dentro de la llamada área de influencia. Porque la ubicación y la disponibilidad de

metros cuadrados siguen siendo, junto al precio, los factores más importantes.

Naves industriales. Por lo que respecta al mercado de naves industriales, ha comenzado a despertar. Según los datos del *Anuario del Mercado Inmobiliario*, el grado de ocupación fue del 79,5% frente al 77% del año anterior. Pese a estas buenas expectativas no se esperan subidas de precios fuertes ya que, al contrario que en las oficinas, la oferta existente es superior al ritmo de la demanda. En Castilla y León, el precio medio del metro cuadrado construido de nave industrial se situó en las 61.22 pesetas en 1997 y el de alquiler en 469 pesetas/mes por metro. Ambas cantidades están por debajo de lo que se paga en el resto de España.

F. RODRIGUEZ DE ACUÑA, de Europea de Valoraciones

«Hasta el año 2000 habrá más demanda que oferta de oficinas»

F. C. MADRID

—La mejora de los resultados de las empresas ha favorecido la demanda de oficinas?

—La gran estrella del sector inmobiliario en estos momentos son las oficinas, que pueden subir hasta un 75% su precio antes de que acabe el siglo. En España se está dando la mayor rentabilidad de Europa en este sector. En oficinas, la rentabilidad que se ha conseguido hasta comienzos de 1998 ha sido del 7%. Ahora, con el alza de los precios está bajando algo este porcentaje. En la actualidad hay más de 250.000

millones de pesetas en busca de inversiones en este sector que no encuentran qué comprar. La mejora empresarial también ha contribuido a un aumento de la demanda.

—Cayeron los precios y ahora se han disparado de nuevo.

—Ahora mismo se está alquilando todo. En zonas como la Castellana de Madrid, los precios han subido un 40% en el último año. La oferta que existía se ha ido disolviendo, con lo que de aquí hasta después del año 2000 no existirá oferta suficiente para atender a la demanda. Hay unos 130.000 metros cuadrados que saldrán al mercado pero la

gran mayoría lo hará en el 2000/2001. El gran problema fue que los precios de las oficinas bajaron casi hasta igualarse al de los pisos. La sobreoferta era muy grande.

—¿Los fondos de inversión inmobiliarios parecen haber comenzado a despuntar?

—Hay fondos que están manejando cerca de 60.000 millones de pesetas y no saben cómo emplearlos. Los fondos inmobiliarios tendrán futuro sino los reventan otra vez. La gente ya es muy selectiva en el tema de las oficinas. Lo que se busca es un buen servicio, a un costo razonable, que esté bien comunicada



F. Rodríguez de Acuña. FOTO J. C.

y que no tengan que irse demasiado lejos. Siempre intentan quedarse dentro del llamado *perímetro de influencia*.

LA BOLSA

Buen fondo

FERNANDO MAÑUECO

LOS analistas mantienen vivas todas sus proyecciones alcistas a corto plazo, aunque nadie descarta una corrección *terapéutica* antes de que los índices puedan perforar las resistencias al alza. La bolsa ha evolucionado de forma muy consistente en las últimas sesiones, hasta aproximarse a una nueva zona de congestión. Los 10.500 puntos en el Ibex 35 se han convertido ahora en el listón a batir. No obstante, los expertos consideran posible que se produzca una corrección a la baja (quizá hasta 10.100/10.200 puntos que sirva para sanear los precios y que permita una reacción alcista posterior que lleve a los índices a la zona de máximos históricos. El récord del Ibex 35 se encuentra, desde abril, en 10.814 puntos.

Los temores de los bolsistas se han difuminado en buena medida, aunque todos los ojos miran ahora hacia Japón. Hay quien teme que tras la cita electoral prevista en Japón para el domingo día 12 se reduzca el nivel de urgencia de las medidas de reactivación económica y de limpieza del sistema financiero. Para subir, los mercados necesitan que la crisis nipona continúe su mejora y que no empeore la situación en Rusia.

El Tesoro tendrá gran protagonismo en los mercados financieros españoles en la semana que comienza. Mañana, martes, la tesorería pública bastará bonos a tres años, obligaciones a diez y títulos a 30 años. En la última subasta se colocaron las obligaciones a diez años con una rentabilidad del 5,055%. Estos títulos están cotizando actualmente en el mercado secundario con un rendimiento del 4,95%, su nivel más bajo de la historia.

El miércoles está prevista subasta de bonos a cinco años y de obligaciones a quince, además de las subastas *quinzenales* de letras a doce y 18 meses. El jueves se celebrará una nueva reunión del consejo del banco central alemán. Los expertos consideran que no se producirán novedades en esta ocasión, aunque casi todos esperan un repunte de tipos de interés en Alemania después del verano. El tipo oficial del Bundesbank se encuentra actualmente en el 3,30%.

Acerinox cotiza desde hoy, lunes, con su nuevo nominal de 160 pesetas, después del *split* o desdoblamiento de acciones de 5x1. Las acciones de Bankinter descuentan hoy un dividendo a cuenta de 48 pesetas y otras 50 correspondientes a una devolución en efectivo. FCC descuenta un complementario de 16,50 pesetas. El sábado día 11 BBV revalorizará su *split* de 3x1 que será efectivo a partir del lunes siguiente. Los títulos pasarán de 270 a 90 pesetas. Antes, BBV elevará el nominal de 250 a 270 pesetas. El banco pagará un dividendo complementario de 1 peseta por acción, un dividendo a cuenta de 7,70 pesetas y devolverá 10 pesetas en efectivo a los accionistas.