



Expansión INMOBILIARIO

ANÁLISIS • Los promotores critican el alto coste del suelo • Baján los tipos, suben las hipotecas • Pedro Gamero, vicepresidente de Vallehermoso: "El euro no subirá los precios"
• Aumentan los costes de construcción, según Alejandro Uriarte, subd. gral. de Ferrovial I

La fuerte demanda y la escasez de oferta de calidad en ciertos segmentos provocarán una tendencia al alza de los precios

La fiebre compradora seguirá hasta finales de año

JUAN CORREDOR, Madrid
No era un espejismo. Tras la inusual fiebre compradora vivida en el verano que ahora termina, el mercado inmo-

biliario español continuará en plena ebullición durante el último cuatrimestre del año, según coinciden en señalar los expertos consultados por

EXPANSIÓN. La fuerza de la demanda, unida a una cierta escasez de oferta de calidad en segmentos como el de oficinas, comercial y naves

industriales, provocará una tendencia al alza de los precios, aunque seguirá multiplicándose el número de transacciones.

Julio fue un mes excepcional en cuanto al número y volumen económico de las operaciones realizadas. Goldman Sachs y Grupo Lar dieron el pistoletazo de salida con la compra de Castellana, 280 por 6.000 millones de pesetas (ver cuadro). Prima Inmobiliaria, otro de los inversores más activos, destinó 11.000 millones a adquisiciones en los sectores de oficinas y comercial. Cadena Fiesta, Inmobiliaria Colonial y Jones Lang Wootton fueron los otros protagonistas del verano inmobiliario.

Bonanza

Iniciado el nuevo curso, los expertos coinciden en que el sector seguirá viviendo durante lo que queda de 1998 un periodo de notable bonanza. Como explica Dominic White, director de Knight Frank Consulting, "dada la volatilidad del mercado bursátil, hay muchos fondos y operadores que buscan inversiones estables".

Carlos Uriarte, director general de DTZ Jean Thourard Proincasa, considera que los subsectores más dinámicos actualmente son el residencial, los parques de ocio y el comercial, pero matiza que hacen falta nuevos proyectos de oficinas.

A corto y medio plazo, los precios en el mercado de oficinas subirán en torno a un 15% debido a la falta de oferta de calidad, asegura Francisco Manchón, responsable del departamento de Oficinas de Auguste-Thouard.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL VERANO				
Ubicación	Comprador	Vendedor	Precio (en mil. de ptas.)	Segmento
P.º Castellana, 280	Goldman Sachs/Grupo Lar	Skandia	6.000	Oficinas
Edificio Hábitat (Aven. Diagonal)	Prima Inmobiliaria	Corporación Financ. Alba	5.000	Oficinas
Hotel Colón	Cadena Fiesta	Inmob. Lamaro	3.450	Hoteles
Gran Vía, 30	Prima Inmobiliaria	-	3.000	Oficinas
P.º Castellana, 52	Inmob. Colonial	Grupo BCH	4.000	Oficinas
Edif. Ausias March	Inmob. Colonial	Inmob. Foncier	1.381	Oficinas
Parque Astur (51%)	Prima Inmobiliaria	-	3.000	Comercial
Serrano, 49	Grupo Lar	Standard Chartered	1.575	Oficinas
-	Jones Lang Wootton	Laese de C.C.	840	Comercial

FUENTE: Elaboración propia

Una demanda en alza y subidas de precios caracterizarán el mercado en los próximos meses, subraya Juan Romo, director de Investigación de CB Richard Ellis. Juan Francisco Rega, director general de Interaxes, cree "previsible" que se mantengan los actuales alquileres en centros comerciales hasta 1999.

Para Pedro de Churruga, socio director de Jones Lang Wootton España, "los precios tienden a subir moderadamente, y las rentabilidades aceptadas por los compradores, a bajar. El euro favorecerá el aumento de la inversión, y el mercado español está en una situación óptima".

Oficinas

La gran estrella del mercado inmobiliario actual son las oficinas, que pueden subir sus precios hasta un 75% antes de que acabe el siglo, afirma Fernando

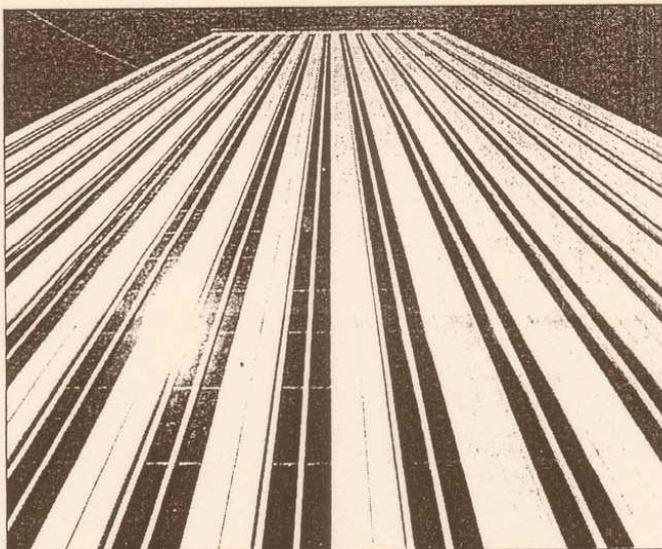
Rodríguez y RR. de Acuña, presidente de RR. de Acuña & Ass.

José Barta, presidente de Intec, pone especial énfasis en la nueva ley de fondos inmobiliarios, "que permitirá que muchos pequeños ahorradores que tenían tomadas posiciones en fondos de dinero se pasen a los anteriores".

Los fondos y operadores valoran la estabilidad de las inversiones inmobiliarias

La continuación de la fiebre compradora y el descenso de rentabilidades son, a juicio de Roger

Cooke, director general de Healey & Baker España, los factores que mejor esencian el futuro inmediato del mercado, mientras que Guillermo Barturen, director general adjunto de Aguirre Newman, cree que hay poco espacio para oficinas y naves industriales. "aunque la demanda sigue fuerte".



Pese a que falta espacio de calidad, el mercado de oficinas sigue siendo uno de los más atractivos para los inversores. En la fotografía, Torre Picasso.