

**La oportunidad de invertir en suelo industrial y comercial ante la crisis  
inmobiliaria**



## **LA EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL SIGUE AL ALZA**

La edificación no residencial se encuentra muy ligada a la inversión empresarial, así como a los niveles de ocupación del stock ya existente, circunstancia que, a su vez, depende de la evolución de los precios de los distintos tipos de edificación. Debemos señalar, además, que una parte significativa de esta tipología de edificación viene promovida a través de las administraciones públicas.

En su último Informe Anual de la Construcción, la Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (Seopan) se dedica un completo epígrafe a analizar la evolución de este mercado. A lo largo de 2006, último año de referencia, se especifica que los metros cuadrados iniciados de edificación no residencial aumentaron en un 2,1%, tomando como referencia los visados de inicio de los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. Aunque en 2005 el incremento fue del 9%, que se puede explicar en parte por el cambio de expectativas que ha supuesto el endurecimiento de los tipos de interés. En cualquier caso, los 22,5 millones de metros cuadrados iniciados representan un máximo histórico, que supone prolongar el ciclo expansivo iniciado en 2001.

### **Cuadros 1 y 2. Evolución de la edificación iniciada de uso no residencial**

<b>Superficie de edificación no residencial iniciada (miles de m2 visados)</b>							
	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Total</b>	18.770	21.175	20.856	22.297	20.264	22.083	22.550
Comercial	6.043	7.329	6.436	6.890	6.464	6.931	6.876
Industrial	4.156	4.776	4.262	4.763	4.623	4.251	3.963
Oficinas	1.879	2.218	3.110	2.722	2.623	2.381	2.341
Turismo y recreo	3.554	3.867	3.392	3.882	2.949	3.557	4.037
Otros	3.138	2.985	3.657	4.041	3.605	4.960	5.332

## e-maquinaria

Superficie de edificación no residencial iniciada (tasa de variación interanual)							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total	-	12,8%	-1,5%	6,9%	-9,1%	9,0%	2,1%
Comercial	-	21,3%	-12,2%	7,1%	-6,2%	7,2%	-0,8%
Industrial	-	14,9%	-10,8%	11,8%	-2,9%	-8,0%	-6,8%
Oficinas	-	18,0%	40,2%	-12,5%	-3,6%	-9,2%	-1,7%
Turismo y recreo	-	8,8%	-12,3%	14,5%	-24,0%	20,6%	13,5%
Otros	-	-4,9%	22,5%	10,5%	-10,8%	37,6%	7,5%

**Fuente:** Información elaborada por Seopan, a partir de los visados mensuales del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos del Ministerio de Fomento.

### Estructura de mercado

Los mercados de edificación no residencial se agrupan en cinco grandes segmentos: comercial, industria, oficinas, hoteles y otros. En términos de volumen, el mercado de superficies comerciales supone un 30% del total. A continuación, con un 18%, estarían tanto los usos industriales como los hoteleros, recreativos y deportes. Por último, se encuentra el sector de oficinas (10%), dejando para la agregación del resto de usos, como por ejemplo las edificaciones agrarias o de servicios de transporte, el 24% de la superficie visada de uso no residencial.

### Reparto de la edificación no residencial visada en 2006

Comercial	30%
Industrial	18%
Oficinas	10%
Turismo y recreo	18%
Otros	24%

Los metros cuadrados iniciados de **edificación comercial** fueron 6,87 millones, cifra ligeramente inferior a la del año pasado, con una tasa de crecimiento más moderada. Dado el importante volumen de edificación comercial finalizado en los últimos años, y a la vista de la previsible desaceleración del consumo privado en España, empiezan a manifestarse indicios de saturación en algunas localizaciones. Los problemas de licencias de apertura de establecimientos de gran superficie en algunas comunidades autónomas están provocando, con excepciones, que sean las pequeñas y medianas superficies comerciales especializadas o destinadas a ocio las que presentan mayor empuje.

## e-maquinaria

Cada vez más los nuevos centros se ligan a los nuevos barrios residenciales, a ciudades medias con inferior densidad de superficie comercial o a zonas costeras, donde la legislación comercial suele ser más flexible en términos de días y horas de apertura, a la vez que se aprovecha la afluencia de los turistas y residentes de vacaciones.

La **edificación industrial**, por su parte, ha frenado su ritmo de expansión, con una contracción los visados del 6,7%, con lo que en 2006 se iniciaron 3,96 millones de metros cuadrados, frente a los 4,25 millones del año anterior, en línea con la debilidad de la actividad industrial y la escasez de suelo disponible para construir de forma inmediata en los emplazamientos tradicionalmente demandados. Aunque las tasas de absorción son muy elevadas en los grandes mercados de Madrid y Barcelona, los fuertes niveles de precios favorecen un cierto desplazamiento a ubicaciones cada vez más alejadas de los grandes núcleos urbanos, pero que cuentan con infraestructuras de transportes y comunicaciones, como es el caso de Toledo, Valencia o Zaragoza. Los segmentos más dinámicos son los parques empresariales especializados, sobre todo en logística, y por tipos de productos, las naves de pequeña y mediana dimensión, ya que los procesos de externalización y subcontratación de actividades están reduciendo las dimensiones necesarias de los nuevos establecimientos industriales.

Un comportamiento similar ofrece el segmento de **oficinas**, donde ha continuado en 2006 la contracción de la actividad. De momento las rentas de alquiler han empezado a repuntar y/o estabilizarse frente a las caídas de años anteriores, debido a la menor disponibilidad, tras años de reducción de la oferta, sobre todo en Madrid y Barcelona. Ello se debe, entre otros factores, a la conversión de edificios, antes destinados a oficinas, en viviendas, y el hecho de que en las grandes ciudades suelos calificados como terciarios estén siendo destinados a usos residenciales encubiertos como lofts o apartamentos turísticos. En general, la demanda de oficinas se está concentrando, por un lado, en inmuebles de calidad, cuando no emblemáticos, en zonas céntricas o de alta accesibilidad, y por el otro, se están necesitando oficinas mixtas de usos terciarios-industriales, con densidad de dotación de telecomunicaciones.

## e-maquinaria

El último segmento del mercado de edificación no residencial es el de los **hoteles y residencias**. En este nicho continuó la expansión de la actividad a tasas del 13,5% anual, que se suman al crecimiento del 20% registrado en el año anterior. Es este, por tanto, uno de los principales cauces de diversificación de la actividad inmobiliaria, en el que están entrando nuevos agentes inversores, como son las empresas de capital riesgo. A lo largo de 2006 se inauguraron cerca de 150 nuevos establecimientos. Por tipología, son los de carácter urbano y de dimensión media los predominantes, sin perjuicio de que en comunidades como la canaria sigan desarrollándose grandes hoteles de playa. Las regiones más dinámicas son Cataluña, Levante y Andalucía. De igual modo, el nicho de residencias está experimentando un fuerte auge, de la mano de la demanda ligada al envejecimiento poblacional, máxime cuando el desarrollo de la ley de dependencia o de la hipoteca inversa van a contribuir a financiar este tipo de gastos. Una nueva figura es la de los pisos tutelados para mayores en complejos con servicios comunes destinados en exclusiva a la tercera edad.

### **La única feria española dedicada al sector inmobiliario industrial y comercial**

El Salón de Espacios Empresariales, Comerciales, Logísticos e Industriales (SEIN 2008) ofrecerá un amplio abanico de posibilidades para la comercialización de estos espacios en la Feria de Madrid (IFEMA), entre los próximos días 21 y 23 de mayo.