

SEIN 2008 favorece la industria con una oferta única

ESPACIOS INDUSTRIALES: UNA INVERSIÓN ALTERNATIVA

Pese a las voces que anunciaban una desaceleración de la economía, el año 2007 ha concluido con un incremento del 3,8% en nuestro PIB. Sin embargo, todo apunta a que en 2008 se agudizarán los síntomas de ralentización, con un enfriamiento del consumo interno y una reducción de la actividad inversora.

La crisis hipotecaria y las complicaciones vividas en el mercado energético; junto a la inflación y los elevados tipos de cambio han provocado que las previsiones de crecimiento se vean reducidas tanto para 2008 (2,4%) como para 2009 (2,2%). La bajada es relativamente contenida, pues se espera que la demanda doméstica continúe todavía fuerte, sostenida por la creación de empleo y el aumento de la renta por cápita.

El mercado de la construcción en España

En esta línea el año 2007 se ha cerrado para el sector de la construcción en términos muy positivos, si bien en la segunda parte del año se han detectado descensos en edificación residencial. La red de expertos que conforman el grupo Euroconstruct pronostica una rebaja en el valor de la producción, tanto para 2008 (1,4%) como en 2009 (1,6%), consecuencia de la desaceleración del mercado residencial. Este cambio de ritmo no ha tardado en notarse en las cifras de visados, a la vista de las cuales prevé, para el año presente, una caída del 8%, que haría retornar al sector a los niveles de 2004. Para el medio plazo son más los argumentos en pro del reajuste (mucho stock por colocar, poca predisposición financiera) que los que abogan por una reactivación de la demanda (bajada de precios), por lo que se prevén más números rojos.

Estos descensos deben ser considerados en el marco de un escenario de crecimiento continuado durante once años, en los que sucesivamente se han venido pulverizando los resultados anteriores con nuevas cifras récord en cuanto a actividad y producción. A lo largo de este tiempo sus resultados se han multiplicado por más de tres y ha duplicado prácticamente su participación en el PIB, pasando del 7,6% al 18%.

Según ha adelantado Seopan, la patronal de las grandes constructoras, la inversión en construcción fue equivalente al 18% del PIB y la producción alcanzó 200.190 millones de euros, con un crecimiento del 4% sobre 2006, aún por encima del crecimiento del conjunto de la economía nacional.

La producción ha tenido distinto comportamiento por subsectores. La edificación representó el 75,3% de la actividad, con 150.819 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 3,4%. El mayor peso relativo siguió correspondiendo a la residencial, con el 35,5% (71.810 millones) que, aunque creció en el conjunto del año un 4%, mostró durante los últimos dos trimestres un deterioro progresivo. La edificación no residencial, que representó el 16% y alcanzó los 32.021,5 millones, creció un 2,5%. Rehabilitación y mantenimiento de edificios alcanzaron los 47.673,3 millones y un aumento del 3%. La producción en obra civil, con un volumen de 49.381 millones, creció un 5,5%, lo que lo sitúa como el segmento de mayor fortaleza y sin cuya aportación no hubiera sido posible alcanzar los resultados reseñados.

¿Crisis o estancamiento?

Los promotores mantienen que el ritmo de crecimiento en la construcción ha entrado en un periodo de estabilidad, tras el importante ascenso que se vivió años atrás. En un artículo publicado en Cinco Días, el presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), Guillermo Chicote, achacaba esta moderación tanto a medidas esperadas, como la subida de los tipos y un menor ascenso de la economía, como a elementos inesperados, caso de la crisis de liquidez en los mercados financieros. Según aquél, el sector puede recuperarse si se aplican medidas sensatas, y se recupera la compra extranjera de segunda residencia, aumenta el dinamismo en la formación de hogares y sale al mercado la demanda que en los últimos meses ha estado contenida.

Los departamentos de estudios de Caja Madrid y BBVA coinciden en esta línea, al definir el actual comportamiento del sector como "un ajuste anunciado" y descartaron una crisis. Ambas entidades señalaron la influencia del entorno financiero internacional, derivado de la falta de liquidez, en que dicho ajuste se esté produciendo de un modo más abrupto del inicialmente previsto, pero en ambos casos aseguraron que, máximo en 2010, se producirá un repunte del segmento residencial.

Euroconstruct constata, como hemos dicho más arriba, el buen momento de la ingeniería civil (2008 y 2009 pueden crecer un 4,5% anual como promedio), impulsada por el Plan Estratégico de Infraestructuras del Transporte (PEIT 2005-2020) del Ministerio de Fomento, y que prevé una inversión de 19.791 millones de euros durante 2008.

Asimismo, la **edificación no residencial** (oficinas, industrial y logística, hotelero...) consolida su importancia, al presentar un crecimiento medio de 1,6%. Se considera que un incremento de los tipos no afectará a este segmento de forma significativa, debido a la positiva evolución que se espera del sector industrial y de servicios, y su incidencia en el consumo final de los hogares. No obstante, los vínculos entre los mercados residencial y no residencial son muy directos: menos viviendas significa menos urbanización y menos presión para la apertura de comercios.

El momento de invertir para las empresas

La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) ha celebrado recientemente una jornada informativa en la que, bajo el título "Diversificación del sector inmobiliario y perspectivas para los principales segmentos", se analizaron las oportunidades que ofrece el cambio de ciclo para paliar el descenso de la producción de vivienda. Pese a que se trata de un sector altamente vinculado a la situación económica, la salud del segmento de oficinas fue considerada, en el transcurso de este acto, como muy positiva, al igual que ocurre con la promoción de hoteles y de centros comerciales. Este último segmento cuenta además con la ventaja añadida de que no está sujeto a las condiciones de financiación de los mercados internacionales.

¿De dónde se deduce este optimismo con el sector no residencial? Desde la consultora King Sturge se señala que el sector de la logística y de la distribución españoles atraviesan un momento dulce desde el año 2003, impulsados por el crecimiento de la economía y la capital importancia de estas actividades para el desarrollo del comercio y la industria, también florecientes. Una buena gestión de las mercancías de la empresa permite ahorrar costes, ofrece un mejor servicio al cliente final y permite que las compañías dediquen más recursos directos al negocio.

Dicho crecimiento ha motivado que en Madrid, Barcelona, Zaragoza y Sevilla, principales núcleos logísticos de nuestro país, se hayan construido más de 3,4 millones de metros cuadrados de superficie a lo largo de 2007. Estas cuatro áreas concentran gran parte de las plataformas logísticas españolas.

Retos del sector logístico

Los proyectos logísticos, que necesitan de amplio espacio y ubicaciones preferentes, cada vez resultan más complejos y requieren más suelo disponible. Incidiendo en esta línea, desde Aguirre Newman se advierte que la disponibilidad de espacio logístico es prácticamente nula en las principales zonas. El incremento de la demanda ha provocado un importante aumento de precios y son varias e importantes las operaciones logísticas que no han podido ser puestas en práctica debido a la falta de espacio útil o al retraso en la adjudicación del mismo.

Por este motivo se tiende a alejar las plataformas logísticas de los núcleos urbanos, hasta el punto de desplazarse a las provincias limítrofes en los casos de Madrid y Barcelona. Esto ha provocado un tremendo auge de Castilla La Mancha.

Zaragoza, Sevilla y Valencia se han convertido, por su excelente ubicación, en nudos logísticos preferentes. El mercado logístico de Zaragoza ha experimentado un crecimiento exponencial, derivado de su ubicación estratégica para toda la zona norte y del polo de atracción internacional de la plataforma logística Pla-Za. A medio plazo, Sevilla contará con grandes desarrollos en las poblaciones próximas a la capital e importantes avances en infraestructuras, mientras que Valencia mantiene una de las demandas más fuertes, estables y flexibles del país.

El mercado de oficinas en España

Paola López, de IREA, destaca en el informe inmobiliario de la compañía el importante desarrollo de los parques empresariales en España, cuya oferta se desplaza a la periferia. Así, a lo largo de 2007, el 85% de la nueva oferta en Madrid y Barcelona se encuentra ubicada en las afueras de la ciudad, debido a la escasez de suelo en zonas céntricas.

Para que tengan mayor éxito, IREA transmite la necesidad de integrar estos parques en complejos inmobiliarios de grandes dimensiones que ofrezcan una amplia gama de servicios comunes, además de buenos accesos y comunicaciones, que permitan una importante optimización de costes y mayores rentabilidades del tiempo laboral.

Los centros y locales comerciales

España es el cuarto país europeo, sólo por detrás de Rusia, Polonia e Italia, que más superficie ha destinado a la construcción de centros comerciales, con un total de 664.000 m² y 25 complejos inaugurados, según la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC). La consultora King Sturge observa, en su Informe de coyuntura sobre el sector inmobiliario industrial, que nuestro mercado sigue siendo muy atractivo, tanto para promotores nacionales como para los extranjeros, pues representan un 30% del mercado inmobiliario no residencial. También se observa un fuerte filón en el sector ocio.

Desde Aguirre Newman se destaca el crecimiento de la demanda de locales por parte del comercio minorista, especialmente del sector de la hostelería, animada por el alto consumo de los hogares y unos buenos resultados empresariales. Una primera consecuencia de ello ha sido el incremento del precio de alquiler en todos los ejes de Madrid y Barcelona. En este contexto, la disponibilidad se ha reducido, especialmente en las mejores calles, y, para paliar esta situación, se han extendido las zonas Prime a calles, en principio, menos exclusivas de ambas ciudades. En el mercado de inversión, los locales comerciales se consolidan como una alternativa respecto a otro tipo de activos por su menor riesgo de desocupación y la expectativa alcista de las rentas.

También Aguirre Newman se refiere a la "fuerte oferta en el desarrollo de espacios hoteleros urbanos, con 602 nuevos proyectos, la mayoría de ellos localizados en Andalucía y Cataluña". Con 1.350 millones de euros en el mercado de inversión, el volumen de transacciones realizadas en 2007 supera a las de 2005, si bien se sitúan por debajo de 2006, que estableció un máximo histórico.

Conclusión

Todos estos factores hacen prever un fuerte empuje de la demanda no residencial para los próximos años y favorecen la asistencia al Salón de los Espacios Empresariales, Comerciales e Industriales (SEIN 08), que tendrá lugar en la Feria de Madrid, entre los próximos días 21 y 23 de mayo de 2008.

Dicho certamen, el único que se celebra en España monográficamente dedicado al sector inmobiliario industrial y comercial, ofrecerá un amplio abanico de posibilidades para la comercialización de estos espacios.