

## MERCADO INMOBILIARIO

LOS ÚLTIMOS TRES MESES PRÁCTICAMENTE NO HAN REGISTRADO ACTIVIDAD Y EL AÑO SE CERRARÁ LEJOS DE LOS 650 MILLONES DE 2008, A MENOS QUE OFERTA Y DEMANDA LLEGUEN A UN ACUERDO EN TRES OPERACIONES CLAVE.

# Las compraventas de edificios retroceden un 31% en un año

P. Riaño, Barcelona

Cuatrocientos cincuenta millones de euros. Ese es el volumen de inversión en edificios con que cerrará 2009 la ciudad de Barcelona, si nadie lo remedia, es decir, si nadie cierra una transacción en las próximas tres semanas. Esta cifra contrasta con los 650 millones de euros que se alcanzaron al cierre de 2008, pero más aún con los 1.265 millones de 2007, según datos de Jones Lang Lasalle. Los consultores insisten en que 2010 sólo puede mejorar.

Los primeros nueve meses del año se cerraron con un volumen de inversión en compraventas de 400 millones de euros, con una caída del 27% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente. En el último trimestre del año prácticamente no se han realizado operaciones, salvo excepciones como el traspaso de Reig a Banco Sabadell del número 36 de Passeig de Gràcia por 20 millones de euros. A esta compraventa hay que sumar, según fuentes del sector, "varias operaciones más valoradas en unos diez millones de euros" que alzarían el volumen de inversión a unos 450 millones de euros.

### Tres compras

Existen tres grandes operaciones en marcha en Barcelona que, según fuentes cercanas, podrían elevar sensiblemente la cifra final. Estas mismas fuentes advierten de que el riesgo de que no se cierren es elevado, ya que se trata de activos que llevan meses en el mercado.

"El volumen de inversión puede incrementar significativamente a finales de año dadas ciertas operaciones pendientes de cierre", afirman desde CB Richard Ellis. Se-

**A menos que se cierren más operaciones, la inversión alcanzará 450 millones**

**Banco Sabadell y Reig han protagonizado la mayor operación del tercer trimestre**



**Diagonal, 123** Hines compró este edificio a Habitat por más de 50 millones en febrero de 2008. El grupo estadounidense trata de venderlo a una empresa que quiera instalar su sede en el edificio.



**Diagonal Mar** Iberdrola lleva más de un año tratando de desprenderse de una de las tres torres gemelas de oficinas de Diagonal Mar. El edificio ha estado a punto de venderse en tres ocasiones.

gún fuentes de Cushman & Wakefield, tanto compradores como vendedores están interesados en terminar dentro del ejercicio 2009 negociaciones que llevan más de un año gestándose.

Una de estas operaciones es la venta del número 123 de la Diagonal por parte del grupo estadounidense Hines. En febrero de 2008 y en pleno proceso de desinversión para obtener liquidez, la promotora catalana Habitat vendió a Hines este inmueble por más de 50 millones. Desde hace meses, Hines negocia la venta del inmueble -obra del arquitecto francés Dominique Perrault- a una empresa catalana que pretende instalar en su

sede en el edificio.

Otra de las compraventas que podría cerrarse en breve corresponde a la sede de Zurich en el número 200 de Via Augusta. El edificio cuenta con un total de 12.370 metros cuadrados divididos en once plantas. El precio objetivo de este activo se sitúa alrededor de cincuenta millones de euros.

El último activo en negociación es una de las tres torres gemelas de oficinas de Diagonal Mar, propiedad de Iberdrola. El edificio, de 17.500 metros cuadrados de superficie, ha estado a punto de venderse en dos ocasiones en el último año, por lo que fuentes del sector no descartan



**Via Augusta, 200** El grupo asegurador Zurich hace meses que puso en el mercado su sede de Via Augusta. Se trata de un edificio de oficinas de 12.370 metros cuadrados, valorado en 50 millones de euros.

### PRINCIPALES OPERACIONES DEL AÑO

Ubicación	Vendedor	Comprador	Precio (millones €)
Plaça Catalunya, 5	BBVA	Deka	82
Via Augusta, 252	Renta Corporación	ICF	62,5
Passeig de Gràcia, 54	Banco Pastor	Familia García Baquero	26
Fontanella	Caixa Catalunya	Caboeil	20,5
Passeig de Gràcia, 28	Caixa Catalunya	Caboeil	20,5
Passeig de Gràcia, 45	Barclays	Fundación Vila Casas	20
Gal·la Placidia	Familia Figueras	Caixa Manresa	19
Passeig de Gràcia, 28	Testa	Caixa Catalunya	18
Diagonal, 405	Colonial	AN Group	14
Josep Tarradellas, 38	Gallina Blanca	Familia Fossati (Iberfindim)	13,5
Via Augusta, 269	Grup Tres Torres	Fundació Llars de l'Amistat	12
Mas Blau	GE Real Estate	Particular	10

Fuente: Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis.

tan que la negociación pueda volver a romperse.

"Los particulares están dispuestos a invertir porque han percibido una rebaja de precios", señalan desde Aguirre Newman. Mientras en el primer semestre del año "existía preocupación por la tonía y los inversores sentían pánico por el ladrillo", en el segundo "esta sensación ha desaparecido, pero no se cierran operaciones porque no hay producto".

El cambio de protagonistas en el sector ha hecho que el perfil de las operaciones también se modifique. Así, las grandes compraventas de años atrás han dado paso a inversiones de alrededor de

veinte millones por parte de familias catalanas, cuyo perfil bajo complica que las compraventas salgan a la luz.

### Operaciones antiguas

Existen dos operaciones que se han cerrado formalmente en el último trimestre del año, aunque se firmaron con anterioridad. La principal de ellas ha sido la adquisición por parte de Axa Reim de dos edificios llave en mano en Sant Cugat del Vallès. Los inmuebles han sido promovidos por Sacresa, que llegó a un acuerdo con Axa en 2006. Fuentes inmobiliarias señalan que la operación se sitúa alrededor de setenta millones de euros.

## Cinesa alquila oficinas en el edificio Meridian

Expansión, Barcelona

El departamento de servicios corporativos de Grupo Ferran ha asesorado a Cinesa, la primera compañía exhibidora de España por número de espectadores, en el arrendamiento de 1.350 metros cuadrados de oficinas en el edificio Meridian ubicado en Can Dragó, junto al centro comercial Heron City y El Corte Inglés. El edificio Meridian, propiedad de General Electric Real Estate, cuenta con diecisiete plantas de altura. Compañías como Softonic, Thales o Parramon Ediciones se han instalado en el inmueble.

Por otro lado, Ferran también ha asesorado a Gas Natural en el alquiler de mil metros cuadrados de oficinas y 500 metros cuadrados de nave) y 32 plazas de aparcamiento en el Parque Empresarial Advance, en Coslada (Madrid). En las oficinas se instalará el departamento de servicios técnicos encargados de mantenimiento de las redes y de las instalaciones de gas de la zona norte de Madrid.

Ferran cuenta con una trayectoria de más de 35 años en el sector inmobiliario.

### Primer establecimiento para Nanimarquina

**GUINOT PRUNERA** La empresa catalana GuinotPrunera ha cerrado el contrato de alquiler de la que se ha convertido en la primera tienda de Nanimarquina, especializada en alfombras. El local está ubicado en la calle Rosselló, 256 y cuenta con 742 metros cuadrados distribuidos en tres plantas.

### Alquiler de un local a Sece

**ALTING** La división patrimonial de Alting Grupo Inmobiliario ha alquilado a Sociedad Española de Construcciones Eléctricas (Sece) un local de 1.700 metros cuadrados en la calle Nicaragua, en Barcelona. La empresa de mantenimiento de alumbrado público instalará en el local las oficinas del departamento de ingeniería y un almacén de material. La inmobiliaria familiar Alting cuenta con treinta años de historia.