

José María Álvarez
Presidente de la Asociación
Española de Oficinas (AEO)

“Faltan oficinas de calidad en Madrid y Barcelona”

—P18



Entrevista Presidente de la Asociación Española de Oficinas (AEO)

José María Álvarez

“Cataluña puede frenar el ciclo positivo en las inversiones”



Apuesta por que España se convierta en un destino de atracción empresarial

Destaca que el nuevo rating para oficinas aporta transparencia al mercado

ALFONSO SIMÓN
MADRID

La Asociación Española de Oficinas (AEO) es una peculiar organización que agrupa a una gran diversidad de empresas ligadas al mundo de las oficinas: desde inmobiliarias, socias, aseguradoras y fondos hasta grandes propietarios corporativos como BBVA, Repsol o Telefónica, además de Pontegadea, el *family office* de Amanio Ortega. También agrupa a consultoras, ingenierías y estudios de arquitectura. José María Álvarez (Madrid, 1950), matemático de formación, es su presidente. Entre los avances de la AEO para el sector está el lanzamiento de una certificación común para los inmuebles, un rating para que el mercado conozca su calidad. Ayer se conoció que el edificio Castellana 200 en Madrid, propiedad de la socias Silvercode, es el primero en obtener una calificación, en este caso B+.

¿Qué aporta el sello de la AEO?

Es la primera vez que se hace un análisis técnico imparcial de las calidades de un inmueble. El objetivo será la aceptación y credibilidad como una calificación básica para tomar decisiones de inversión. El éxito vendrá cuando el sector reconozca la certificación. Va a dotar al mercado de más credibilidad, transparencia, solvencia y liquidez. Ofrece que se conozca la calidad real de un inmueble.

¿Cuál es la calidad del parque de oficinas?

La calidad de la oferta es una de las asignaturas pendientes, en la que hay mucho camino por recorrer. Se está haciendo un esfuerzo importante. En estos momentos, la superficie rehabilitada del *portfolio* de Madrid está en torno al 14%. En el periodo hasta 2019 se va a hacer medio millón de metros cuadrados nuevos. Se está haciendo un esfuerzo importante en los procesos de rehabilitación y reforma integral y empieza a haber proyectos de obra nueva.

Los inversores señalan que no hay edificios de calidad para comprar en Madrid y Barcelona.

Es un problema que está sobre la mesa. Hay cierta falta de producto de calidad.

¿Cómo ha cambiado el mercado desde que llegaron las socias y los fondos?

Ha introducido un efecto de dinamismo en el mercado y un estímulo en la modernización y profesionalización del sector.

¿Cuál es la situación del sector?

Los fundamentales del sector tienen una tendencia positiva, por ejemplo en inversión y contratación, aunque sigue siendo inferior a los años de apogeo del ciclo anterior. Quizá las rentas [alquileres pagados por los inquilinos por metros cuadrados] están teniendo un comportamiento positivo, pero de forma generalizada no están al nivel esperado. Las rentas prime están un 30% por debajo de lo que llegaron a alcanzar en 2008. Evidentemente ha habido crecimientos relevantes pero quizá no con la fuerza que se preveía.

¿Eran previsiones demasiado optimistas?

Probablemente la demanda no ha sido tan importante como se preveía. Evidentemente en España se está creando empleo pero no siempre es un empleo que demande metros cuadrados.

¿Llegaremos a los máximos en rentas?

Va a costar más tiempo. Quizá de forma puntual. Hay cuestiones que está afectando a esta industria, como las nuevas formas de trabajo y la reducción de metros cuadrados por ocupante.

¿Cómo se puede adaptar el sector a las nuevas formas de trabajo?

Tiene un reto de calidad y de flexibilidad. El paradigma de un puesto por persona no funciona. La imaginación debe llevar a otras fórmulas de espacios a compartir y *coworking*. Probablemente el cómputo de los metros cuadrados se redistribuyan. En oficinas serán menos pero se demandan más para servicios, zonas de reuniones, trabajo en equipo y servicios complementarios de todo tipo a trabajadores: de salud, restauración o gimnasio.

En Madrid hay dos grandes proyectos de oficinas: Valdebebas Fintech District y Madrid Nuevo Norte, la conocida como Operación Chamartín. ¿Cómo lo valora?



Qué duda cabe que este escenario en Cataluña no es positivo y cuanto antes se recupere la seguridad jurídica, antes desecharemos los fantasmas

Ambos son positivos y son necesarios, pero hay una diferencia notable. Valdebebas está más avanzado en licencias y capacidad inmediata de construir. La Operación Chamartín es más a largo plazo aunque sea beneficioso para la ciudad. Ambos van a hacer Madrid una ciudad más atractiva.

¿Madrid puede absorber todos esos metros cuadrados nuevos?

La ilusión de esta industria es crecer. Pero también hay que decir que va a haber una redistribución en la ciudad. Algunos edificios se quedan obsoletos y estos nuevos proyectos van a mejorar la calidad del producto. Las oficinas que hoy están en inmuebles con calidades deficientes deberán de buscar una salida y un cambio de uso.

¿Cómo está afectando el problema catalán al sector inmobiliario?

La AEO considera que todo lo que sea un escenario que no respete la legalidad, de irresponsabilidad política que deriva en una situación de inseguridad jurídica, obviamente perjudica. Hay ralentización de inversiones en el conjunto de España. Lamentablemente Cataluña puede frenar el ciclo positivo en inversiones inmobiliarias desde 2014 por esta sensación de inseguridad jurídica.

La socias Hispania ya comunicó que desgraciadamente el problema catalán hizo que se frustrara la venta de su cartera de oficinas. Que un inversor core como Swiss Life decida echarse para atrás, ¿qué puede suponer para España?

No es una buena noticia. Digamos que es una operación ralentizada, no desechada. Es un buen ejemplo de las consecuencias de una actuación irresponsable que se salta la ley y que no toma en consideración los intereses vinculados a la prosperidad. A día de hoy no se ha constatado un contagio, pero qué duda cabe que este escenario no es positivo y cuanto antes se recupere la seguridad jurídica, antes desecharemos este tipo de preocupaciones y fantasmas. La situación creada no es positiva para este sector ni para ninguno. Confío en que en un plazo de tiempo breve esto se solucionará.

El proceso independentista también según las opciones de Cataluña para acoger la Agencia del Medicamento en la Torre Glòries. ¿Cómo puede afectar eso al sector?

Es un edificio icónico, perfecto para acoger la Agencia del Medicamento. Estoy convencido de que tras su reforma habrá alternativa con otros inquilinos.

¿España se puede beneficiar de deslocalizaciones por el *brexit*?

Recibimos 80 millones de turistas al año y ahora España debe convertirse en un buen destino para trabajar. El *brexit* es una oportunidad. Madrid y Barcelona van a tener nueva oferta de espacios de calidad para 2019 y 2020. Tiene que haber más colaboración público-privada, avanzar en temas fiscales, en agilidad administrativa y urbanística. Hay que ser prudentes pero existen expectativas. Merece la pena trabajar en esa modernización.



PABLO MONGE