



Los locales comerciales agravan su crisis por la caída de los alquileres

En España sobra espacio dedicado al comercio. Y este problema se hará más acuciante con el proceso de reestructuración del sector financiero que supondrá el cierre de entre 5.000 y 10.000 sucursales bancarias en los próximos años. Por eso, los precios de los locales comerciales continuarán cayendo.

Los locales comerciales llevan dos ejercicios sufriendo una crisis muy seria. A juicio de Ángeles Pérez, responsable de locales comerciales de Jones Lang LaSalle, el ajuste sufrido entre 2008 y 2009 por este segmento inmobiliario podría ser ya de un 30 por ciento en los locales de las segundas líneas.

El fuerte deterioro del consumo ha hecho más patente que nunca la sobreoferta existente en este segmento inmobiliario. Durante el año 2009, se cerraron 40.000 establecimientos, según cifras de la Confederación Española de Comercio. Y, ahora, la crisis se puede agravar. O, en el mejor de los casos, su recuperación se puede retrasar. Porque ha surgido un problema nuevo. Las fusiones de cajas de ahorros y, en general, la reestructuración del sector financiero tendrán como consecuencia un afloramiento adicional de locales comerciales a pie de calle. Según un estudio publicado por la consultora Tatum, en la actualidad sobrarían 10.000 sucursales bancarias.

Si en diciembre de 2008 el número de oficinas bancarias abiertas ascendía a 45.616, en septiembre había 1.345 menos. De momento, el efecto de este fenómeno está siendo muy reducido. Pero se piensa que puede tener repercusiones muy importantes en el mercado de locales comerciales en España en los próximos años.

«Si, de acuerdo con lo que afirma el estudio, finalmente son 10.000 los locales comerciales nuevos que afloran, el impacto en el sector será muy importante, los precios caerán con fuerza y habrá muchos locales que estén cerrados durante un gran periodo de tiempo», comenta Pérez. «Pero una cosa es lo que diga el estudio y otra que, efectivamente, lleguen a cerrar tantas oficinas. Nosotros no lo vemos muy probable», añade esta analista. De hecho, Analistas Financieros Internacionales cifra en 5.000 el cierre de oficinas.

Lo que nadie niega es que el sector financiero se enfrenta a un proceso de reestructuración – ya se ha asistido a las primeras fusiones de cajas– y que el segmento de locales comerciales lo notará: «Se notará en 2010 y, posiblemente, en los ejercicios siguientes. Creemos que será un fenómeno muy lento», añade Pérez.

Las zonas céntricas sufrirán menos

¿En qué áreas serán más palpables los efectos? «Seguramente, en las segundas y terceras líneas. En las primeras sigue existiendo una demanda latente de locales que puede seguir sosteniendo los precios. En estas últimas zonas, el ajuste de los precios no ha superado el siete por ciento», explica esta analista.

«Lo más peligroso es que las entidades financieras decidan cerrar las sucursales que peor resultados están teniendo y que, generalmente, se sitúan en los nuevos desarrollos urbanísticos», explica Marcos Diéguez, director de locales comerciales de BNP Paribas. A juicio de este experto, dentro del casco urbano, los locales que se queden vacíos por la clausura de oficinas bancarias que estén bien ubicados tendrán salida. De hecho, constituirán nuevas oportunidades de inversión para firmas importantes. Según este experto, en los barrios más comerciales veremos que las entidades financieras se trasladarán de calles principales a otras adyacentes para abaratar costes.

Aunque no aumente el número de locales comerciales disponibles, el ajuste de los precios de los locales comerciales se prolongará durante el año 2010, ya que, a juicio de Diéguez, existe un importante exceso de locales comerciales en España. De hecho, en los últimos trimestres se

ha observado cómo los operadores han negociado importantes rebajas de precios con los propietarios. Mientras el paro no toque fondo y el consumo no se reactive de verdad, la demanda de locales comerciales seguirá deprimida.

A Cristina Pérez de Zabalza, responsable de locales comerciales en Cushman and Wakefield España, le preocupan mucho tanto la elevada tasa de desempleo como de endeudamiento de las familias. Con todo, esta analista ve algo de luz al final del túnel: «2010 debería mostrar una ligera, aunque lenta, mejora respecto a los dos años anteriores. Los bajos tipos de interés junto con las rentas inferiores, deberían motivar la actividad tanto desde el ocupante como desde el inversor. Aquellos operadores que han sobrevivido a la crisis están deseando reactivar sus planes de inversión para ganar cuota de mercado».