

La demanda de suelo industrial cae en A Coruña por las restricciones de crédito

2008-06-16 12:58:23

La crisis financiera, la caída de la confianza del consumidor, las dificultades del mercado interbancario, la desconfianza de las entidades, la falta de liquidez y, en definitiva, el aumento de las restricciones a las condiciones de concesiones de crédito está comenzando a provocar una contracción de la demanda empresarial de compra de suelo industrial en A Coruña, que se estima ha descendido en torno al 30 por ciento.

La desaceleración del sector inmobiliario no sólo está reflejando un descenso de venta de inmuebles a particulares, también en venta de suelo y naves industriales a empresarios. Las reticencias de las entidades financieras a la hora de otorgar préstamos, unido a la cotización al alza del metro cuadrado en los polígonos de toda Galicia y, en concreto en algunos de los coruñeses, está provocando que inversores, tanto gallegos como foráneos, desistan de instalarse en la comunidad u opten por alquilar en lugar de comprar.

“Sí se está notando un descenso en las ventas, tanto de suelo como de naves industriales, en las intermediaciones de las grandes ciudades, pero es que antes existía una sobredemanda”, explica Javier Represas, gerente de la agencia inmobiliaria industrial Galicia Naves.

Las entidades financian el 50 por ciento del valor de tasación de la parcela o la nave -antes podían llegar al 60 por ciento- y, como máximo a 12 años. “Lo normal es que cuando un empresario compraba una nave vendía otra. Ahora le obligan a mantener dos simultáneamente. Se encuentra con más problemas de financiación y se ve obligado a desembolsar la mitad del valor de venta ya de inicio”, dice Represas.

Además, el precio del metro cuadrado en los polígonos industriales de la provincia no ha parado de crecer en los últimos diez años, motivado por la falta de suelo. Así, un metro cuadrado de suelo bruto en un polígono como el de Pocomaco alcanza los 600 euros. En el caso de una nave construida llega a los 1.000 euros, equiparándose en precio a zonas como Madrid o Barcelona. No obstante, la Xunta ha tomado ya medidas para frenar la especulación. Entre ellas, el Ejecutivo establece la obligación a los compradores de parcelas públicas de pedir la licencia en el plazo de un año y de construir la nave en menos de tres.

A pesar de esta contratación, los empresarios coruñeses alertan de que un posible descenso debido a los problemas de financiación no frena la necesidad que existe -y que prevén que aumente a medio plazo con la puesta en marcha del puerto exterior- de suelo industrial.

“Desde que se da el primer paso hasta que el suelo industrial está operativo, pasan una media de 10 años y, de momento, el descenso de demanda por la crisis es imperceptible, pero que está claro que se va a notar”, aclara el responsable de Promoción Económica de la Cámara de Comercio.

“La necesidad es brutal en toda Galicia”, explica el gerente de la empresa inmobiliaria industrial Galicia Naves. “Existía una sobredemanda de suelo industrial y el hecho de que descienda en un 20 o 30 por ciento por las dificultades económicas no afecta a que siga siendo imprescindible que se aumente la oferta”, aclara Represas, que especifica que su inmobiliaria tiene 179 empresas como clientes, 130 de ellas con intención de comprar y 89, para alquilar.

Y, precisamente, es la demanda de alquiler de parcelas y naves las que ha aumentado, antes las dificultades para encontrar financiación por parte de las entidades bancarias. Desde Galicia Naves se estima que los empresarios que optan por alquilar ha aumentado un 20 por ciento.

El puerto exterior amenaza con disparar la necesidad de suelo

A pesar de los nuevos parques empresariales que promueve la Consellería de Vivenda -Bértoa, con 550.000 metros cuadrados o Morás, con 949.686 metros-, la Cámara de Comercio alerta de que a medio y largo plazo la puesta en marcha del puerto exterior amenaza con disparar la necesidad de suelo industrial. Un estudio publicado por el organismo sobre el área económica de A Coruña, Betanzos, Ordes y A Costa da Morte concluye que 2025 existirá un déficit de 10.685.000 metros cuadrados brutos. La puesta en marcha de lo que se prevé sea un gran polo industrial como el punta Langosteira, provocará a largo plazo una demanda de seis millones de metros cuadrados, que llegarían a los dos millones entre 2011 y 2015. Actualmente, la necesidad está compensada con la puesta en funcionamiento de los parques empresariales de Iñás, Vío y Arteixo.

En A Costa da Morte, la entrada en funcionamiento de los polígonos de Malpica, Camariñas, Vimianzo, Carballo, Cee, Laracha y Muxía generan suficiente oferta de suelo para cubrir las necesidades a corto y medio plazo. La Cámara, no obstante, estima que en 2025 se genere un balance negativo que alcance el millón de metros brutos. En el área de Betanzos, a medio plazo se demandarán 330.000 metros útiles, necesidad que llegará a los 802.807 metros cuadrados en 2025. Asimismo, en Ordes se agotarán a corto plazo el suelo de los polígonos de Acevedo, Ordes y Sigüeiro y el nuevo Oroso Pequeno. El balance acumulado a largo plazo, según la Cámara de Comercio, será en esta zona de 449.000 metros cuadrados útiles.

FUENTE: La Opinión de A Coruña