
Mercado

El 22@ mira hacia al norte: 100.000 metros cuadrados más para mantener el imán 'techie'

Con el distrito tecnológico barcelonés con el cartel de *completo* colgado en la puerta, empresas e inversores han girado la vista hacia el norte, en un triángulo con casi 100.000 metros cuadrados disponibles.

Marc Vidal Ordeig
12 jul 2019 - 05:00



El 22@ mira hacia el norte. La falta de oferta, la escalada de las rentas y la presión de la demanda están presionando la expansión del distrito tecnológico de Barcelona, que se prepara ahora para encarar una nueva fase de crecimiento. ¿El siguiente paso? El norte, un espacio con más de 100.000 metros cuadrados más de suelo disponible con el que Barcelona aspira a mantener su trono el sector de las oficinas para *techies*.

Con todo, el proyecto 22@ Nord, como se ha denominado a esta extensión, presenta también desafíos, como la falta de transporte público o una desactualizada normativa de suelo.

El distrito tecnológico barcelonés vive una escasez de oferta que incluso ha provocado

que se estén prealquilando oficinas en edificios que aún no tienen la licencia de obra. El espacio disponible, además, no cubre la cantidad y calidad de activos que pide el mercado.

La escasez de oferta ha provocado que se lleguen a prealquilar activos que aún no tienen licencia de obra

Para paliar este problema, empresas e inversores han girado la vista hacia la zona norte, en el triángulo que forman la avenida Diagonal, Gran Vía y la Rambla Prim. Un espacio con más de 100.000 metros cuadrados de suelo disponible en el que, asegura el presidente del 22@Network, Xavier Monzó, “se verán grúas próximamente” y que se espera que se entreguen los primeros edificios de oficinas en 2021, que representarían entre 35.000 metros cuadrados y 40.000 metros cuadrados.

En este sentido, el socio director de agencia oficinas e industrial España de Cushman&Wakefield y presidente de la comisión de urbanismo y territorio, Javier Bernades, prevé que en 2022 la parte norte del distrito disponga ya de más de 100.000 metros cuadrados de oficinas.

De hecho, Monzó explica que los inversores hace “un par de años que están tomando posiciones en la zona norte” y prevé que el 22@ Nord esté “a pleno rendimiento en un período de entre cinco y siete años”.

Las primeras grúas aparecerán “próximamente” y los primeros inmuebles se entregarán en 2021

En estos momentos, el 75% de los solares que conforman la parte norte del 22@ ya están comprometidos, mientras que “aún se puede actuar” en la cuarta parte restante, destaca Monzó. De todos modos, el responsable del 22@Network da por seguro que estos solares se comprometerán en los próximos meses ya que “la subida de precios en la zona sur provocará que algunas empresas tengan que irse por los altos precios”.

Así, mientras en las zonas *prime* del distrito llegan a los 25 euros por metro cuadrado al mes, en la zona norte, las rentas se sitúan en los quince euros por metro cuadrado al mes

. Sin embargo, Monzó subraya que, de cara a los inversores, “los números empiezan a salir” si se tiene en cuenta el precio de coste de los activos y las rendas que pueden dar.

El papel del Ayuntamiento

El 22@ es un proyecto público-privado en el que han colaborado empresas, administración, universidades y centros de investigación. Hasta el momento, el Ayuntamiento de Barcelona se ha implicado activamente en el proceso de crecimiento. Sin embargo, el proceso electoral múltiple que ha vivido el país en el último año ha enfriado esta implicación.

El principal problema de la zona es la falta de transporte público: no hay metro ni tranvía

En este sentido, Monzó se muestra convencido que el nuevo gobierno municipal retomará la colaboración con la vista puesta en el crecimiento del 22@ Nord aunque reclama que “el Ayuntamiento cumpla su parte del contrato”.

Una de las principales reclamaciones es **solucionar “el agujero de transporte público” que existe en toda la zona**, en la que no hay metro ni tranvía. Para solucionarlo, Monzó propone abrir el Parc Central del Poblenou y crear un ramal del tranvía que haga su recorrido por la calle Pere IV. De este modo, también se unirían las dos partes del 22@.

Bernades por su parte explica que la velocidad de construcción de la zona norte del distrito dependerá de la evolución natural del mercado y, en gran medida, de que “el Ayuntamiento otorgue las licencias necesarias”.

La voluntad es evitar que el 22@ Nord se convierta en un polígono industrial de oficinas

La vivienda es otro de los temas candentes que están sobre la mesa ya que la zona donde se ubicará el 22@ Nord apenas dispone de este tipo de activos. Para solucionarlo, asociaciones de vecinos, universidades y organizaciones empresariales impulsaron un pacto para que se incremente el suelo destinado a vivienda,

especialmente pública, en toda la zona. El objetivo es evitar que “se convierta en un *polígono industrial* de oficinas”, asegura el representante de 22@Network.

En este sentido, la normativa de suelo actual data del año 2000 y prevé un uso residencial mucho menor del que sería necesario en la actualidad, por lo que el Ayuntamiento debe ponerse manos a la obra para planificar el suelo y que la cuota dedicada a viviendas se amplíe ya que “los suelos se van a vender sí o sí” según Monzó y se corre el peligro que no se construyan suficientes viviendas.