

---

Oficinas

# Cuenta atrás para la NIIF 16: ¿el alquiler de oficinas en jaque?

A partir de enero, las grandes compañías españolas deberán ponerse manos a la obra para tomar decisiones sobre cuál es la mejor opción: optar por el alquiler, realizar operaciones de *sale&lease back* o regresar al mercado de la compraventa.

Berta Seijo  
3 dic 2018 - 05:00



Empieza la cuenta atrás para la NIIF 16. En menos de un mes, las nuevas normas de contabilidad de los arrendamientos incluirán los alquileres en el balance de resultados, una medida que, según los expertos, impactará de lleno en las decisiones inmobiliarias de un gran número de empresas españolas. Si alquilar ya no es un movimiento estratégico para reducir deuda, algunas compañías podrían reconsiderar la compra de propiedades dando paso a un *boom* de operaciones de oficinas en el país.

Banco Santander y BBVA son dos de las empresas que ya han optado por esta vía de escape. La primera ha contraatacado en la puja por su Ciudad Financiera; la segunda ha recomprado un lote de 166 oficinas a Merlin Properties. De hecho, son este tipo de grupos, cotizados y que presentan estados contables consolidados, los que deben

---

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/oficinas/cuenta-atras-para-la-niif-16-el-alquiler-de-oficinas-en-jaque>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

---

---

estar atentos y preparados para la entrada en vigor de la NIIF 16.

“Antes del cambio, la política de las compañías pasaba por sacar activos de sus balances con el objetivo de sanear cuentas y poseer más fondos propios y solvencia”, afirma Roberto Guiñales, responsable de valoraciones financieras del área de *advisor* de Gesvalt. Ahora, sin embargo, **todos los contratos de arrendamiento, tanto de bienes inmuebles como de equipos, con una vigencia superior a los doce meses y con un importe de más de 5.000 euros, deberán añadirse en el pasivo del balance.**

## **Banco Santander y BBVA son dos de los grandes grupos españoles que ya han optado por recomprar sus activos**

Por este motivo, **uno de los efectos inmediatos de la nueva normativa es el aumento del endeudamiento de las compañías.** “Se prevé que, de media, el pasivo de las empresas aumente en un 16%”, asegura Guiñales. El ejecutivo explica que, según los estudios realizados, **el retail, con un incremento del apalancamiento del 25%, y el financiero, del 20%, serán los dos sectores más afectados.**

Asimismo, con la entrada en vigor de la NIIF 16, las organizaciones tendrán que realizar grandes esfuerzos en materia económica (por ejemplo, para adquirir sistemas informáticos que permitan la contabilización de los activos) y organizativa. De hecho, según apunta Guiñales, **“los departamentos de contabilidad cobrarán mayor protagonismo a la hora de decidir si se opta por la compra o por el alquiler de un inmueble”.**

**Los expertos todavía no se atreven a asegurar que la nueva normativa vaya a impulsar un auge en la compra de oficinas.** “En algunos casos, se sustituirán los contratos de arrendamiento tradicionales por contratos de servicios más flexibles; en otros, las compañías podrían optar por la compra frente al alquiler, especialmente en ubicaciones estratégicas y con tendencia a largo plazo”, afirma Borja Basa, director general de *corporate solutions* de JLL, quien también asegura que “todo dependerá de la situación financiera de cada empresa”.

---

Por otro lado, a parte de los arrendamientos tradicionales, **los *sale&lease back* son otro tipo de operaciones que pueden verse afectadas por la NIIF 16**. Como explica Martí García, vicepresidente de la comisión de contabilidad del Colegio de Economistas de Cataluña, “estos alquileres, que antes servían para reducir el endeudamiento de las empresas, ahora ya no son tan interesantes porque también pasarán a formar parte de sus balances”.

#### **Arrendadores, analistas e inversores, las otras partes implicadas**

Época de ajustes para los inquilinos, pero también para los arrendadores. “Con la nueva normativa, muchas empresas querrán renegociar las condiciones de sus alquileres y es por eso que los propietarios de los inmuebles deben estar preparados”, afirma Guñales. En este sentido, el directivo de JLL explica que “puede haber más arrendadores que busquen fórmulas de gestión diferenciales en sus carteras, por ejemplo, espacios de *coworking* que les aporten ingresos alternativos”.

Asimismo, **la entrada en vigor de la nueva normativa implica buenas noticias para inversores y analistas**. De hecho, la NIIF 16 es clave para que estos especialistas puedan acceder a la información y a los proyectos inmobiliarios de las empresas con igualdad de criterios contables. “**Son medidas que añaden transparencia, visibilidad y homogeneidad a este tipo de operaciones**”, asegura García.

## **La NIIF 16 añade transparencia, visibilidad y homogeneidad a las operaciones inmobiliarias de las empresas**

Por ahora, **las empresas individuales quedan fuera de esta obligación contable**. “Se prevé una reforma del Plan General de Contabilidad español, pero no creemos que las normas del NIIF 16 se apliquen para el conjunto de las compañías porque los costes de implementación son muy elevados”, pronostica el ejecutivo de Gesvalt.

**Las fuentes consultadas coinciden en la importancia de prepararse para lo que viene con la ayuda de asesores que cuenten con conocimiento transversal**, tanto financiero como del mercado inmobiliario. El siguiente paso es recabar y recopilar los diferentes contratos de alquiler, analizarlos y volcarlos al sistema. Por último, **los expertos afirman que es esencial realizar un diagnóstico del impacto y ver las posibles estrategias en cada caso**.