
Oficinas

La Caixa saca la chequera: negocia la compra de 27.000 metros en el 22@ a través de Inmo Criteria

De cerrarse la operación, el brazo inmobiliario de La Caixa se quedaría con un suelo ubicado en la manzana de calle Ávila y Badajoz, donde se proyectan dos edificios de 14.500 metros cuadrados y 12.500 metros cuadrados de techo.

Custodio Pareja
6 jun 2018 - 05:00



Más y más operaciones que se negocian en el distrito del 22@. La última en sumarse a la fiesta es La Caixa, que **a través de su filial inmobiliaria Inmo Criteria** está negociando la compra de un suelo en el 22@ de Barcelona para levanta dos edificios de oficinas de 27.000 metros cuadrados sobre rasante, tal y como han explicado fuentes cercanas a la operación a EjePrime. Si bien no han trascendido más detalles, el precio de la operación podría rondar los 34 millones de euros y también habría llamado la atención de otro grupo como Glenwell Group, especializado en

oportunidades en el sector inmobiliario español, según las mismas fuentes.

No obstante, el que mejor posicionado estaría en la adquisición de este suelo es Inmo Criteria. De cerrarse la operación, el brazo inmobiliario de La Caixa se quedaría con un suelo ubicado en la manzana de calle Ávila y Badajoz, donde se proyectan dos edificios de 14.500 metros cuadrados y 12.500 metros cuadrados de techo. Los solares son propiedad de varios propietarios, entre los que se encuentran el grupo Miete, que no ha querido hacer declaraciones respecto al proceso de negociación.

Según fuentes cercanas a la operación, **el precio que se baraja para la compra de este suelo es de, aproximadamente, 1.250 euros por metro cuadrado**, lo que significaría que por 27.000 metros cuadrados el comprador podría llegar a pagar entre 33 millones de euros y 34 millones de euros. Si finalmente Inmo Criteria se hace con el suelo, llevará a cabo la promoción y la comercialización de las oficinas, encargando la obra a un tercero, como hacen un gran número de grupos del sector como Colonial, por ejemplo.

Inmo Criteria es propietaria de una cartera de inmuebles con un valor neto de 2.813 millones de euros, de los que 505 millones de euros están clasificados como cartera en venta, 605 millones de euros como cartera en alquiler, 1.146 millones de euros como suelo y 557 millones de euros dedicados a los programas de vivienda asequible. La cartera de inmuebles la gestiona InmoCaixa, empresa que pertenece 100% a CriteriaCaixa.

Inmo Criteria y Glenwell Group han pujado por los suelos del 22@

“La estrategia de Inmo Criteria pasa por gestionar esta cartera de inmuebles creando valor mediante la explotación de una cartera patrimonialista que mejore su rentabilidad a largo plazo y la venta selectiva de determinados activos a corto plazo”, explican desde la entidad. Por otro lado, Inmo Criteria dispone de una cartera de suelo cuyo objetivo es tanto la venta directa a promotores, como su desarrollo y promoción a medida que surjan oportunidades de negocio, como es el caso de este último suelo que negocia en el 22@.

La composición de la cartera de activos de Inmo Criteria está formada, en su mayoría, por suelo

, con un 41% del total. Los activos en alquiler suponen un 21% de su cartera, mientras que la vivienda asequible en alquiler representa el 20%. Por último, la compañía cuenta con un 18% de los activos de su cartera reservados para la venta.

El suelo del 22@, cotizado

El suelo en el 22@ ha llamado la atención de un gran número de operadores que han invertido en el distrito para promover nuevos residenciales o edificios de oficinas. Un ejemplo es la La Llave de Oro, que el pasado abril selló la compra de suelo un suelo de 3.300 metros cuadrados en el 22@ de Barcelona por 22 millones de euros.

En este terreno, hasta ahora propiedad de Metrovacesa, el grupo planea levantar 17.400 metros cuadrados de oficinas, tal y como adelantó EjePrime el pasado junio.

La Llave de Oro, Värde o Shatesbury han comprado recientemente suelo en el distrito

La compañía levantará plantas diáfanas de 2.600 metros cuadrados cada una y dos pisos subterráneos para aparcamientos. Cuando se obtengan todas las licencias, se empezará la búsqueda de un único inquilino o, en su defecto, de varios ocupantes.

El fondo estadounidense Värde Partners también cerró una operación el en 22@ el pasado octubre. El grupo cerró la compra a Oaktree y Alza Real Estate de una cartera de terrenos en el distrito del 22@ por 50 millones de euros. Los terrenos, conocidos en Barcelona como Can Ricart, cuentan con 52.000 metros cuadrados.

Värde firmó la compra de estos terrenos el pasado 2 de octubre, donde levantará edificios de oficinas y viviendas. **El solar pertenece a lo que queda de la histórica fábrica textil de Can Ricart.** En total son varias manzanas comprendidas en una cuadrícula entre las calles de Bilbao, Perú, Marruecos y Espronceda, junto al Parc Central.

También en 2017, el fondo inglés Shaftesbury sumó a su cartera de activos un terreno en la área del 22@ de Barcelona, ubicado en el número 66 de la calle Cristóbal de Moura, tal y como adelantó EjePrime. Los planes del grupo tras la compra de esta parcela de suelo son también levantar un edificio de oficinas.