

Madrid, 22 de septiembre de 2010

Aguirre Newman presenta un Análisis del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Central del Estado

La Administración Central del Estado ingresaría más de 8.000 millones de euros sólo optimizando los principales inmuebles que ocupa en Madrid

- *La muestra del estudio comprende 208 edificios, -sólo una parte de los inmuebles ocupados por la Administración Central del Estado en Madrid-, de los cuales 147 son en propiedad y si se optase por fórmulas como el "Sale & Leaseback", "Leasehold" o la aportación a una sociedad (Socimi) para su posterior salida a bolsa, se obtendrían aproximadamente 8.412 millones de euros de ingresos.*
- *En el actual contexto económico en el que por parte de la Administración se está pidiendo un esfuerzo en la contención del gasto, llama la atención que no exista una estrategia sobre su patrimonio inmobiliario e incluso que no se sea consciente del patrimonio que se posee. El presente estudio es un botón de muestra de lo que se podría hacer a mayor escala con los activos inmobiliarios de la Administración.*
- *El ratio de superficie por empleado de los inmuebles de la Administración Central del Estado en Madrid se sitúa de media entre los 25 y los 35m² por empleado mientras que el ratio aceptable sería de 20 m² por empleado. (En el sector privado el ratio considerado eficiente es de 15 m² por empleado)*
- *Se podría prescindir del 34% de la superficie analizada, 776.000 m², y a través de fórmulas como la desinversión o arrendamiento de dicha superficie se obtendrían ingresos de unos 2.800 millones de euros en el primer caso o de 184 millones de euros anuales en el segundo.*

Aguirre Newman ha analizado las propiedades de la Administración Central del Estado en Madrid, y ofrece diferentes alternativas para la optimización de las mismas, mediante las cuales se obtendrían ingresos que permitirían la reducción de la deuda pública o la financiación de proyectos de infraestructuras o los servicios sociales. Además, la reestructuración de los activos inmobiliarios facilitaría la disminución de los costes de mantenimiento y la optimización de la superficie utilizada adaptándola a las necesidades reales de cada organismo.

La superficie catastral de los inmuebles estudiados es de 2.278.333 m² en propiedad y de 299.886 m² en régimen de arrendamiento, aproximadamente el 2,3% del stock de oficinas de Madrid. Del análisis de los diferentes activos objeto de estudio se deduce que existe una situación de ineficiencia en el uso de los mismos, reflejada en un ratio de

25 a 35 m² por empleado, mientras que en el sector privado se considera que una empresa mantiene una situación óptima cuando tiene un ratio de 15 m² por empleado.

Se ha estimado que en el caso de las Administraciones Públicas y teniendo en cuenta la necesidad de dotar a muchos de sus inmuebles de zonas de atención al público un ratio óptimo podría situarse en 20 m² por empleado. En este escenario, **se podría prescindir del 34% de la superficie**, es decir **776.000 m²**; si se llevase a cabo un proyecto de optimización.

Las posibilidades de **rentabilizar la superficie desocupada** pasan por el **arrendamiento**, por el cual podría obtener una renta anual de **184 millones de euros anuales**, teniendo en cuenta una renta de alquiler media de 20€/m²/mes; o por la **desinversión** mediante la que se obtendría un precio cercano a **2.843 millones de euros**, asumiendo una renta de alquiler de 20€/m²/mes y una tasa de capitalización del 6,5%.

En ambos casos sería necesario incurrir en un **coste de rehabilitación** y adecuación de los inmuebles, por un importe aproximado de **853 millones de euros**. En la opción de arrendamiento la inversión en rehabilitación estaría amortizada en 4,6 años, mientras que en el caso de desinversión el coste de rehabilitación equivaldría al 30% del valor total de venta.

Si se plantease la opción de la **enajenación global de los 147 activos inmobiliarios** tenidos en cuenta en el estudio, podría alcanzarse un precio de venta cercano a los **8.412 millones de euros**, a través de diversas opciones como, el **Sale & Leaseback**, mediante el que se transmite la propiedad de los activos a un inversor, que en el mismo acto se los cede en arrendamiento, concediéndole una opción de compra a ejercitar en el momento de finalización del contrato; o el **Leasehold**, concesión administrativa a largo plazo (50 años) mediante el cual el Estado transmite el derecho de uso a un inversor que se obliga a arrendar dichos activos al Estado. Una tercera posibilidad es la aportación de los activos inmobiliarios a una **sociedad** (Socimi) para su posterior **cotización en el mercado de valores**.

Existen ejemplos de iniciativas similares en países de nuestro entorno como Italia, donde se han inventariado 11.000 activos inmobiliarios con el objeto de ser transferidos a las regiones y provincias para ser vendidos y con los ingresos obtenidos reducir déficit público; Francia, que mantiene un proceso de venta estructurada de parte del patrimonio del estado desde el año 2005 que le ha reportado aproximadamente 3.000 millones de euros; ó Grecia que ha planteado la venta o alquiler a largo plazo de algunas de las islas que se encuentran deshabitadas para reducir el endeudamiento del estado.

Pero sin duda uno de los mejores ejemplos de desinversión en activos inmobiliarios por parte del Estado fue llevado a cabo por el gobierno británico que vendió activos inmobiliarios propiedad del DSS (Department of Social Security), la seguridad social británica, a un consorcio de inversores y proveedores de servicios dentro de un plan más amplio conocido como proyecto PRIME (Private Sector Resource Initiative for Management of the Estate), dejando la gestión del patrimonio inmobiliario de la Seguridad Social británica en manos de gestores inmobiliarios profesionales, a través de una concesión a 30 años, por la que el consorcio Trillium, liderado por el banco de

inversión Goldman Sachs, se hacía con la plena propiedad de los activos inmobiliarios del DSS, por 4.000 millones de libras.

Sobre Aguirre Newman

El grupo Aguirre Newman lidera el sector de la consultoría inmobiliaria en España. Su oferta inmobiliaria se agrupa en siete áreas de negocio: agencia, inversiones, arquitectura, consultoría, gestión de inmuebles, corporate finance y asset management, y cuenta con oficinas en Madrid, Barcelona, Málaga, Lisboa y Miami.

Desde su creación, en 1988, ha asesorado proyectos y operaciones inmobiliarias que han sumado más de 10 millones de m². En oficinas, Aguirre Newman ha participado en operaciones de relocalización de sedes sociales sobre más de 1.750.000 metros cuadrados y tiene una cuota de mercado de entre el 20% y el 25%. Además la compañía tiene una dilatada experiencia en ayudar y asesorar a operadores del sector financiero, mutualidades, aseguradoras y fondos de inversión internacionales en proyectos de inversión inmobiliaria valorados en más de 5.000 millones de euros.

Para más información:

Carmen Basagoiti – cbasagoiti@kreabgavinanderson.com

Tel. 91 702 71 70

Móvil: 607 73 51 33

KREAB & GAVIN ANDERSON
WORLDWIDE