

FOCUS

Oda recupera per al mercat actius difícils

La consultora ofereix solucions integrals per revalorar immobles i terrenys dels quals penja l'etiqueta d'invendibles

FRANCESC MUÑOZ
BARCELONA

Els responsables d'Oda, una consultoria tècnica d'actius de creació recent, estan satisfets. Acaben d'arrencar d'un banc el compromís per finançar l'acabament d'una obra d'habitatges unifamiliars a Premià de Dalt (Maresme) que va quedar aturada perquè la constructora va fer fallida. És una promoció de vuit immobles en dues fases que, gràcies a aquest acord, ben aviat es tornarà a posar en marxa: "Tot un èxit avui en dia", es felicita Eduard Suñén, un dels socis de la nova firma.

Oda va néixer fa uns mesos amb aquest propòsit: actuar de desllorador dels embulls de tot tipus que mantenen paralitzades moltes promocions immobiliàries. Sovint són problemes financers, però a vegades hi calen solucions imaginatives o simplement que algú amb decisió s'hi posi.

Això no significa que sigui fàcil. Són trencaclosques que cal abordar des d'un coneixement global del sector –és a dir, tècnic, executiu, jurídic, comercial i financer–, una resposta integral que no és freqüent trobar en el mercat. Oda suma els coneixements d'especialistes en tots aquests camps, en el que també és l'aventura personal d'un grup de professionals que intenten respondre als canvis que ha experimentat el sector. Són arquitectes, aparelladors, enginyers i advocats que entenen que ja no podran viure exclusivament com fins ara de les noves promocions.

OIKOSVIA. El nucli de tot plegat és Oikosvia, una cooperativa de serveis d'arquitectura fundada fa deu anys per Eduard Suñén, Manuel Ortiz i Jorge Urbano, als quals el 2008 s'hi va afegir saba jove: Marc Edo, Maite Lloret i Javier Peña. En aquesta dècada han treballat per al sector privat i el públic, i en projectes d'habitatges o equipaments socials. Destaca el disseny d'una torre de 88 habitatges de protecció oficial al 22@ de Barcelona, la seu de l'Institut

Geològic de Catalunya a Tremp o un alberg per a la Fundació Pere Tarrés també a la capital catalana.

L'aturada de la construcció obliga Oikosvia a obrir nous fronts de negoci. Així és com neix Itecat, especialitzada en aspectes relacionats amb la rehabilitació i el tractament de les energies renovables. En concret, elabora treballs d'estructures, eficiència energètica i instal·lacions. "També disposem d'experiència en el camp de la pràctica pericial tant en l'àmbit de les patologies constructives com en el de l'urbanisme i les valoracions", explica Suñén.

La desaparició de bona part de la

La firma implica arquitectes, enginyers, aparelladors i experts en dret immobiliari

clientela habitual d'Oikosvia –d'una banda, els promotors que han fet fallida o que es mostren inactius, i, de l'altra, l'administració, que ha reduït la inversió a la mínima expressió– ha portat els socis de la cooperativa a posar els ulls en els nous propietaris immobiliaris del país: els bancs i les caixes. Oikosvia va detectar que molts d'aquests bancs requereixen serveis externs per poder fer avaluacions tècniques dels immobles o dels solars que acaben a les seves mans, sobretot d'aquells que encara es troben en fase de desenvolupament i que constitueixen un veritable maldecap per a les entitats. "Amb algunes excepcions, bancs i caixes no són especialistes en el món immobiliari i la majoria fan front al problema només des d'una perspectiva comptable", explica Suñén.

En aquest dèficit, els arquitectes d'Oikosvia hi han vist una oportunitat i han unit forces amb la firma Domus, impulsada per aparelladors amb experiència en el camp de l'edificació i gestió d'obres i la planificació i el control de costos, segons explica Jau-



Jaume Gol, Manuel Ortiz i Eduard Suñén, socis d'Oda. ROBERT RAMOS

me Gol, un dels socis de Domus. Per poder donar una resposta integral calia sumar experts en dret immobiliari i urbanístic, que s'ha aconseguit incorporant a la iniciativa empresarial la firma jurídica Viallegis-Duthil. Tots tres pilars sustenten Oda.

En aquest curt temps de vida, Oda s'ha implicat en projectes a Granollers, Llinars del Vallès (Vallès Oriental) i el Vendrell (Baix Penedès), a més del ja mencionat Premià de Dalt. En alguns casos també treballa per iniciativa pròpia. Això ha passat quan ha tingut constància que algun edifici paralitzat i amb problemes de conservació podia acabar en mans d'una entitat financer, que desconeixia els problemes de l'immoble. Aleshores Oda ofereix els seus serveis de consul-

La iniciativa és també una aventura de reorientació a les necessitats del sector

toria, que abasten des d'una diagnosi tècnica i administrativa de l'habitatge fins a propostes de redefinició del producte partint d'estudis de mercat de la zona.

Manuel Ortiz, soci d'Oikosvia i d'Oda, explica que en alguns casos la saturació del mercat o l'escassa demanda d'habitatges pot fer aconsellable proposar un canvi d'ús de l'immoble, que pot consistir, per exemple, en la transformació en un edifici per a usos assistencials, cosa que també pot representar implicar opera-

dors del sector en el projecte. En altres casos simplement es pot aconsellar que els actius es posin de lloguer en comptes d'en venda, ja que el mercat pot ser més receptiu.

Els serveis d'Oda abasten des dels edificis a mig fer fins als immobles acabats però que presenten molt problemes de comercialització o els solars en qualsevol estadi de desenvolupament.

Manuel Ortiz creu que hi haurà cada vegada més necessitats de revalorar actius immobiliaris que ara estan fora de tota possibilitat de comercialització. Davant la perspectiva que el sector de l'obra nova serà molt limitat, els socis d'Oda preveuen que "aquesta serà la feina dels pròxims anys" per a arquitectes, aparelladors i enginyers.