
Mercado

La demanda de oficinas dispara los precios: las rentas crecerán un 5% en Barcelona hasta 2021

El segmento de las oficinas experimenta un periodo de compresión de los *yields* desde 2013, cuando se alcanzaron máximos del 6,5%. En 2018, este tipo de activos ofrecían unas rentabilidades del 3,7% en Barcelona.

Marta Casado Pla
10 jul 2019 - 04:52



Las rentas de oficinas en Barcelona continuarán creciendo hasta 2021. De hecho, **la capital catalana y Madrid se sitúan entre las cinco ciudades europeas con mayores perspectivas de crecimiento de alquileres en los próximos dos años**, según el informe *Socimis. Estabilidad e inversión en el sector inmobiliario*, elaborado por la consultora JLL y la Bolsas y Mercados Españoles (BME).

El crecimiento del empleo ha impulsado la contratación de oficinas. Esta fuerte demanda, sumada a la falta de oferta, han empujado los precios al alza hasta alcanzar un crecimiento anual superior al 7% tanto en Madrid como Barcelona entre 2014 y 2018. El año pasado, **los precios crecieron un 10,4% en Madrid y un 8,6% en Barcelona**.

, una tendencia que se espera que se modere durante los próximos dos años.

En concreto, **se prevé que las rentas crezcan un 5% en Barcelona y un 4,2% en Madrid**. Con estas previsiones, ambas ciudades se situarían en el *top 5* de ciudades europeas con mayor perspectiva de crecimiento de rentas. El ránking lo encabezan Oslo y Ámsterdam, con la previsión de aumentar un 5,6% las rentas de oficinas hasta 2021. Les siguen Barcelona, Lisboa, con una previsión del 4,4%, y Madrid.

Barcelona y Madrid se sitúan entre las cinco ciudades europeas con mayores perspectivas de rentas hasta 2021

En cuanto a las rentabilidades, este segmento experimenta un periodo de compresión de los *yields* desde 2013, cuando se alcanzaron máximos del 6,5%. En 2018, las rentabilidades se situaron en el 3,5% en Madrid y el 3,7% en Barcelona, por encima de otros mercados europeos. **Durante 2019 se espera que estas cifras continúen estables.**

Las rentas en logística también crecerán en los próximos dos años, según el informe. **Madrid se posiciona como la segunda ciudad europea con mayores perspectivas de crecimiento de rentas, con un 3,4%.** En Barcelona, en cambio, los precios crecerán a un ritmo menor, del 1,2%, debido a que la base comparable ya es alta.

A escala europea, se prevé que la ciudad que registre un mayor crecimiento de los precios de activos logísticos sea Londres, seguida de Madrid, Manchester, Varsovia y Dublín. Este crecimiento está impulsado por el desarrollo del comercio electrónico, que ha provocado el alcance de máximos históricos en cuanto a la contratación de espacios logísticos.

El segmento logístico también está atravesando un periodo de compresión de los *yields*, hasta registrar unas rentabilidades del 5% en Madrid y del 5,1% en Barcelona, situándose por primera vez por debajo de los *yields* de los parques de medianas. Pese a estar lejos de los máximos alcanzados en 2013, del 8,7%, las rentabilidades en España continúan estando por encima de otros mercados como París, con un 4,5%, y Berlín, con un 4,1%.

El segmento logístico está en un periodo de

compresión de los ‘yields’, hasta registrar unas rentabilidades del 5% en Madrid

El aumento del turismo y el creciente gasto en retail también han provocado un aumento de las rentas de este segmento, con **crecimientos anuales superiores al 4% en *high street* y del 2,5% en centros comerciales entre 2014 y 2018**. Las previsiones para los próximos dos años apuntan que las rentas crecerán un 1,2% en Madrid y un 1,1% en Barcelona.

En cuanto a las rentabilidades, estas empezaron a comprimirse en 2014, hasta estabilizarse en 2018 en *yields* del 3,1% en locales comerciales y 5,2% en parques de medianas. La incertidumbre que provoca el auge del comercio electrónico ha impactado de forma moderada en las rentabilidades de los centros comerciales, según JLL.