
Mercado

Málaga, ¿el Silicon Valley del sur?: sus oficinas son las más rentables de España con un 'yield' del 7%

La reconversión que ha vivido en los últimos años la ciudad andaluza, además de impulsar su economía, ha atraído a gigantes tecnológicos como Oracle, Microsoft o Huawei, entre otras.

Jabier Izquierdo
7 ene 2019 - 04:57



Málaga se posiciona como la posible Silicon Valley del sur de España. La segunda ciudad más poblada de Andalucía y la única urbe española en el *top 10* de capitales con mayor calidad de vida en Europa, según el Eurobarómetro, ha atraído en los últimos años a varios de los gigantes tecnológicos. El interés de estas compañías por instalarse en la zona y la falta de espacio disponible han elevado la rentabilidad *prime* en el mercado de oficinas de Málaga hasta el 7,25%, situándola a la cabeza de España, según datos de Cbre.

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/malaga-la-silicon-valley-del-sur-sus-oficinas-son-las-mas-rentables-de-espana-con-un-yield-del-7>

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.

La consultora internacional destaca que **Málaga se está “consolidando como una de las ciudades de referencia en España en el desarrollo del sector tecnológico”**. Oracle, Accenture, Microsoft, Huawei, Ericsson, Indra, Atos o Cisco, entre otras, han abierto oficinas en la ciudad. El punto de encuentro para estas empresas es **el Parque Tecnológico de Andalucía (PTA), incluido recientemente en el catálogo de los Digital Innovation Hubs europeos**, elaborado por la Comisión Europea, y que en 2017 facturó 1.900 millones de euros, un 8% más.

Además, en la provincia existen otros clústers como Málaga SmartCity o el Polo de Contenidos Digitales de Málaga, el primero de estas características en España y que tiene como objetivo servir de acelerador de proyectos y empresas relacionadas con el sector digital.

Gigantes tecnológicos como Microsoft, Oracle o Huawei se han instalado en la capital malacitana en los últimos años

El incremento de la demanda de oficinas en la ciudad responde también a las previsiones futuras sobre su crecimiento como región. De hecho, **Oxford Economics coloca a Málaga como la ciudad donde más va a crecer la economía en España en la próxima década**. La buena conectividad de la provincia con el extranjero y el turismo son algunos de los factores que impulsan estos pronósticos.

Málaga se ha reconvertido en los últimos años con mejoras en sus infraestructuras, con el aeropuerto y el puerto como anclas para el turismo y los negocios. Junto a ello, la población se ha incrementado hasta 570.000 habitantes en los últimos años y las empresas ya se cuentan por más de 40.000, de las cuales el 87,1% están especializadas en servicios.

Estos puntales han reactivado el mercado de oficinas, que ha aprovechado el tirón en la demanda, al alza desde 2015. **Las rentas alcanzan hasta 17 euros por metro cuadrado y mes en los mejores edificios de la ciudad** y la ocupación en la zona *prime* de la ciudad supera el 90%.

La escasez de producto “competitivo” en cuanto a ubicación, calidades y equipamiento, ha apoyado el incremento de los *yields*. En comparación con Madrid y Barcelona, la variación de las rentabilidades *prime* es grande, mejorando los 3,25% y

4% de rentabilidades que se generaban en las dos grandes capitales españolas a cierre del tercer trimestre de 2018.

Asimismo, **el mercado de oficinas de Málaga supera en *yields* al de Bilbao, que le sigue de cerca con rentabilidades medias del 7%**, así como a los de Sevilla y Palma, que no superan el 6,75%. Los *yields* en Valencia y Zaragoza se situaban en septiembre del pasado año en 5,25% y 6%, por este orden.

El futuro de las oficinas, en el PTA

De cara a 2019, **el mayor stock de oficinas en la ciudad se concentra en el PTA**. El informe de Cbre prevé que en los próximos años los espacios de oficinas de calidad se amplíen en esta zona, aunque lamenta la falta de “un servicio de transporte público adecuado a las necesidades de los trabajadores del complejo, lo que pone más presión a los edificios del centro de la ciudad”.

La calle Larios es la reina en el mercado de oficinas de Málaga y, en 2018, aumentó su dominio con operaciones como la de la nueva sede de Arriaga Asociados, que es desde el pasado año vecino de Garrigues o Booking en el edificio número 4 de esta calle. Las promotoras Nuovit Homes, Neinor Homes y la consultora Savills Aguirre Newman también se instalaron en este inmueble durante el pasado año.