

Del retoque a la obra: la construcción copará el 60% de la nueva oferta de oficinas en Madrid hasta 2019

El mercado de oficinas de la capital española pasará de contar en 2016 con un 100% de su nueva oferta representada por edificios reformados a sumar 153.000 cuadrados de superficie de obra nueva a su *stock* en los próximos dos ejercicios.

J. Izquierdo
15 may 2018 - 04:57



Cambio de tornas en las oficinas de Madrid. En 2016, el 100% de la oferta que salió al mercado correspondió a activos rehabilitados; sólo tres años después, el 60% de la superficie de este tipo entregada en los últimos 24 meses pertenecerá a obra nueva. El segmento vivirá así en los próximos dos ejercicios una metamorfosis: pasará del retoque a la gran obra. Además, con las cifras de la superficie contratada en ascenso año tras año, se prevé un notable incremento a medio plazo en el número de metros

cuadrados con los que contará el parque de oficinas de la capital, según un informe de la consultora Cbre.

Así, si en 2016 la totalidad de la nueva superficie supuso introducir en *stock* 170.000 metros cuadrados durante aquel ejercicio, un espacio que se incrementó hasta los 238.000 metros cuadrados entregados el pasado año, **para 2018 y 2019, los promotores de oficinas dispensarán 255.000 metros cuadrados, de los cuales 153.000 cuadrados serán obra nueva.**

Estas cifras responden a la vuelta decidida de las socimis y fondos a la construcción de nueva superficie de oficina en el mercado de oficinas, según destaca Cbre. En el caso de Madrid, tras registrar una contratación de 606.000 metros cuadrados en 2017 –el mejor año de la presente década–, para el ejercicio actual, el informe prevé unas cifras parejas.

Madrid logró en 2017 su mejor cifra de contratación de oficinas en la presente década con 606.000 metros cuadrados

No en cambio, a los tradicionales *players* como la socimi Colonial o GMP, participado desde hace años por el fondo soberano de Singapur, ahora se han unido otros gestores y empresas que quieren aprovechar la buena senda del mercado de oficinas en el nuevo ciclo inmobiliario retomando proyectos aparcados por la crisis. Este es el caso de Iberdrola Inmobiliaria, la francesa Bouygues y Torre Rioja, entre otras compañías.

En este sentido, Colonial, que ahora además ha reforzado esta línea de negocio con los activos de Axiare, tiene en marcha ya el proyecto Alpha III, en el que invertirá 480 millones entre Madrid y Barcelona, destacando la inversión que realizará en la zona de Méndez Álvaro de la capital española. En esta parte del sur del distrito central de negocios (CBD), la socimi desarrollará más de 110.000 metros cuadrados de oficinas que contarán con el diseño del prestigioso despacho de arquitectura Estudio Lamela, tal y como adelantó EjePrime.

Barcelona: año récord en la entrega de nuevas oficinas

Mientras Madrid se prepara para construir oficina, en Barcelona ya están a punto de

realizarse las entregas de nuevos espacios. **La capital catalana está inmersa en una fase constructora que, además, se vende con la rapidez de la luz.** Buena parte de los nuevos desarrollos que se están llevando a cabo en la ciudad tienen ya inquilinos, que han firmado contratos de prealquiler con los promotores de los diferentes proyectos.

No obstante, **la mayor oferta se está construyendo en la zona del 22@, el área más demandada actualmente por las empresas tecnológicas y los grandes operadores.**

Gracias a ello, en 2017, la capital catalana registró un incremento del 4% en el volumen de contratación hasta 344.000 metros cuadrados, según Cbre.

Impulsado por esta dinámica de levantar edificios en el nuevo *hub* de la ciudad, **Barcelona hará en 2018 la entrega de 170.000 metros cuadrados de nueva oficina**, lo que supondrá el mejor registro en superficie repartidas desde 2010.

El 22@ es el principal impulsor del mercado de Barcelona, que entregará este año 170.000 metros cuadrados de oficinas

Sin apenas retoques en sus activos en estos primeros años de recuperación en el segmento español de las oficinas, la capital catalana está siendo punto de encuentro de buena parte de las socimis y fondos con apetito de inversión en el país, mayormente animados por la gran superficie de suelo edificable que todavía existe en el 22@.

En este sentido, en los últimos meses se han cerrado en este distrito barcelonés varias operaciones de compraventa de suelos para el desarrollo de nuevos proyectos. Quizá, el más destacable de todos es el de Parc Central, una parcela de 52.000 metros cuadrados por la que Värde pagó cincuenta millones de euros a Oaktree y Alza Real Estate. En estos terrenos, conocidos como Can Ricart, el fondo destinará algo más de 40.000 metros cuadrados para activos de oficinas.

Madrid, la ciudad en la que más crecerá la renta *prime* de toda Europa

Ante la falta de grandes espacios y la notable demanda de los mismos por parte de las empresas, **los gestores de oficinas están encontrando una gran oportunidad de elevar sus ingresos por alquiler**. Las rentas *prime* crecieron en 2017 un 10% en Madrid y un 8% en Barcelona, con **precios medios por metro cuadrado que se situaron en los 31 euros en la capital española y en 23,5 euros en la ciudad mediterránea**

.

Para 2018, Cbre apunta que Madrid será la ciudad europea en la que la renta *prime* aumente de forma más acusada con **una previsión de crecimiento que podría alcanzar los 34 euros por metro cuadrado de media**, impulsando esta alza el CBD. Por su parte, Barcelona cerrará este ejercicio como la cuarta capital continental donde más se elevarán las rentas en su mercado de oficinas, una dinámica ascendente que se mantendrá en ambas ciudades hasta el año 2022.