
Oficinas

El negocio de las oficinas, en forma: capta una inversión de 1.800 millones hasta septiembre

En los nueve primeros meses, en la capital se han ocupado un total de 347.096 metros cuadrados en lo que va de año, un 20% más que en 2016, mientras que en Barcelona la absorción ha sido de 264.621 metros cuadrados.

C. Pareja
31 oct 2017 - 04:57



Las oficinas, valor seguro para los inversores en el negocio inmobiliario. El volumen de inversión de oficinas en Madrid y Barcelona durante los nueve primeros meses del año alcanzó 1.776 millones de euros, un 15% más que en el mismo periodo del año anterior. De dicho volumen, **el 59% de la inversión correspondió a Madrid, mientras que el 41% se fue a Barcelona**, según datos facilitados por varias consultoras inmobiliarias.

“El sector está demostrando dinamismo, que también se refleja en el mercado de ocupación, tanto en Madrid como en Barcelona”, explican desde JLL. “El volumen acumulado de contratación en ambas ciudades ha crecido un 20% durante los nueve

primeros meses del año”, sostienen desde la consultora.

Concretamente, en la capital se han ocupado un total de 347.096 metros cuadrados en lo que va de año, un 20% más que en 2016. Sólo en el tercer trimestre, la contratación fue de 94.116 metros cuadrados y la tasa de disponibilidad del 10,85%. La consultora detalla que la oferta futura de nuevo producto para los próximos años será de 48.225 metros cuadrados en 2017; 127.149 metros cuadrados en 2018 y 116.950 metros cuadrados en 2019.

En Barcelona, los niveles de contratación ascienden en los nueve primeros meses a 264.621 metros cuadrados, lo que supone un incremento interanual del 19%. En lo que respecta al tercer trimestre, la contratación fue de 51.514 metros cuadrados, con una tasa de disponibilidad de 7,7%. JLL calcula que la oferta futura de nuevos producto para los próximos años será de 153.130 metros cuadrados en 2018 y de 90.617 metros cuadrados en 2019.

La tasa de disponibilidad continúa en descenso en ambas ciudades. Respecto a los proyectos en construcción, se espera que antes de fin de año se entreguen 30.000 metros cuadrados y 48.000 metros cuadrados en Barcelona y Madrid, respectivamente. Las rentas máximas continúan la tendencia al alza comenzada en el 2013 alcanzando los 30,75 euros por metro cuadrado y mes en Madrid y 23,00 euros por metro cuadrado y mes en Barcelona.

Barcelona y Madrid recibirán 30.000 metros cuadrados y 48.000 metros cuadrados más

“Se prevén crecimientos positivos de rentas para el periodo 2017-2021, estimando un aumento interanual del 3,4% en Madrid y 4,1% en Barcelona, situándose ambas ciudades en el Top cinco europeo, por detrás de Helsinki (5,2%), Moscú (5,1%) y Berlín (5%).

Previsiones 2017

Según Aguirre Newman, las previsiones en el negocio de oficinas para el año completo pasan por que la contratación “siga mejorando y **alcance niveles próximos a los 520.000 metros cuadrados en Madrid**”. “La vuelta al mercado de operaciones de mediano y gran volumen, junto con la mejora de las expectativas y la recuperación del mercado laboral, contribuirán a una mejora sostenida de los datos de absorción”, sostienen desde la consultora.

La variable cuyo comportamiento futuro es más incierto es la disponibilidad. “Se considera que las buenas cifras de contratación previstas para los próximos meses podrán compensar el aumento de la disponibilidad que se va a producir tanto por la entrada de nuevos proyectos como por la rehabilitación de edificios ya existentes”, sostienen desde Aguirre Newman.

Las oficinas se imponen como activo dominante en el mercado europeo

En cuanto al volumen de contratación previsto para el conjunto del año en Barcelona, teniendo en cuenta el nivel alcanzado a lo largo del primer semestre y las peticiones en curso, se estima que se podría alcanzar los 390.000 metros cuadrados, según Aguirre Newman. “Los niveles de desocupación mantendrán la tendencia a la baja observada durante los últimos semestres dada la escasa oferta que se va a incorporar al mercado”, sostienen. Por el contrario, durante el año 2018, dado el importante volumen de nueva oferta previsto, se entiende que el descenso seguirá, si bien, a un ritmo más lento.

Oficinas, activo “dominante” en Europa

Además, no sólo en España el negocio de las oficinas es uno de los más rentables. **Las propiedades de edificios de oficinas se imponen como la clase de activos dominantes en el mercado inmobiliario europeo**, con una proporción de transacciones de un 40% del total, según el informe *CMS European Real State Deal Point Study 2017*, elaborado por la firma legal europea CMS.

La falta de oferta y los precios históricamente elevados de las propiedades existentes en ubicaciones privilegiadas están impulsando las transacciones en este tipo de inmuebles. Si bien, la demanda es mayor en los países de habla alemana (Alemania, Austria y Suiza), con un 43% frente al 34% de Europa del Oeste (Reino Unido, Francia, España, Bélgica y Países Bajos), o el 36% de Europa del Este (Bulgaria,

Croacia, República Checa, Hungría, Polonia y Serbia).