
Oficinas

La milla oro de las oficinas en España: las rentas en CBD de Madrid y Barcelona suben un 7% en 2016

Por ciudades, la capital catalana es la que mayor incremento ha experimentado en su renta media en oficinas en distrito financiero, un 7,5% más que en 2015.

Custodio Pareja
13 feb 2017 - 05:00

El mercado de oficinas en España sufre por la falta de producto y la baja desocupación, pero aprovecha el tirón de la recuperación económica y su atractivo para las empresas internacionales para continuar elevando sus rentas. Los alquileres de oficinas en CBD (Center Business District) de las dos principales ciudades españolas, Madrid y Barcelona, continuó subiendo en 2016, hasta un 7%. Las principales arterias financieras de la capital (Castellana, Recoletos, Bravo Murillo y Príncipe de Bergara) y Avenida Diagonal en Barcelona han sido las principales protagonistas.

Por ciudades, la capital catalana es la que mayor incremento ha experimentado en su renta media en oficinas en distrito financiero. Paseo de Gracia y Avenida Diagonal son la milla de oro de las oficinas en la ciudad catalana, con una renta media de 21,5 euros por metro cuadrado y por mes, según se desprende del informe de mercados de oficinas de Madrid y Barcelona elaborado por la consultora inmobiliaria **JLL**.

En los últimos doce meses, las rentas en el corazón financiero de Barcelona subieron un 7,5%, y la previsión de la consultora es que en 2017 este dato se mantenga al alza. Este es el tercer año consecutivo de subida de la renta media en esta zona de la ciudad: en 2015, el precio del alquiler medio en CBD de Barcelona subió hasta 20 euros por metro cuadrado y mes, un 12,68% más que en el año anterior, cuando se situó en 17,75 euros por metros cuadrado y mes.

La tendencia generalizada en Barcelona es que las rentas continúen elevándose en los próximos ejercicios. En el centro de la ciudad catalana, alquilar una oficina en 2016 costaba 18,25 euros por metro cuadrado y mes, mientras que en la zona bautizada como Nuevas Áreas de Negocio (que comprende el 22@, Plaza Europa o el Frente Marítimo de Barcelona) el alquiler medio fue de 18,5 euros por metro cuadrado y por mes. La zona periférica de la ciudad (localidades con alta concentración empresarial como Cornellá, Viladecans o L'Hospitalet) fue la más económica para instalarse, con una renta media de 9,75 euros por metro cuadrado y mes.

Aun así, y aunque en Barcelona el precio haya aumentado más en 2016, el CBD de Madrid continúa siendo el más caro de toda España, con una renta media por metro cuadrado y mes de 29 euros, un 6,4% más que en 2015, cuando el precio medio era de 27,2 euros. Esta zona, según la consultora, es “el corazón financiero de Madrid”. En ella se ubican las oficinas que alcanzan los precios más altos y donde se han ubicado históricamente las empresas más importantes.

Engloba la zona norte de la ciudad, de Castellana hasta las Cuatro Torres Business Area, la zona sur, con Recoletos, y las zonas comprendidas entre Bravo Murillo y Príncipe de Vergara. Las rentas en estas ubicaciones se mantuvieron estables en 2013, cuando alcanzaron un precio de 24,2 euros, para ir elevándose en 2014, hasta 25,5 euros por metro cuadrado y mes, un 5,15% más.

Por ciudades, la capital catalana es la que mayor incremento ha experimentado en su renta media en oficinas en distrito financiero

Madrid cuenta con tres zonas más donde la concentración de oficinas es densa. La zona secundaria, comprendida dentro de la M-30, donde el precio medio en 2016 fue de 16,5 euros por metro cuadrado y mes; la zona periférica, comprendida entre la M-30 y la M-40, Campo de las Naciones, Polígono Industrial Las Mercedes, Barajas y Alcobendas, con un precio medio de 14,25 euros por metros cuadrados, y mes y la zona Satélite, con una renta media de 10,5 euros por metros cuadrado y mes.

“Durante el último año, las rentas de las mejores oficinas de Madrid se han incrementado, aunque todavía se encuentran muy por debajo de las registradas en las principales ciudades europeas como Londres, París o Frankfurt –explican fuentes de JLL-; por otra parte, el atractivo de Madrid se ve reforzado por unos costes laborales mucho más moderados que en estas grandes urbes”.

Madrid y Barcelona: radiografía de su mercado de oficinas

A cierre del ejercicio 2016, Madrid contaba con un stock de oficinas compuesto por 15,3 millones de metros cuadrados, mientras que la tasa de disponibilidad es del 10,3%. “Gran parte del espacio disponible en Madrid es de calidad media y en su mayoría se distribuye entre superficies medianas y pequeñas –se desprende del estudio-; los inmuebles de grado A en Madrid tan solo representan el 11,5% del total del parque y, de éstos, más del 70% se concentran fuera de la M-30, aunque en líneas generales disponen de buena calidad de transporte público”.

Según la consultora, en 2017 saldrán al mercado unos 50.000 metros cuadrados de oferta de nueva construcción de oficinas, pero estos niveles son insuficientes para satisfacer la demanda de oficinas existente en Barcelona

No obstante, la contratación se mantuvo en 2016 relativamente estable superando los 430.000 metros cuadrados gracias al aumento de las operaciones de tamaño medio (de entre 1.000 y 5.000 metros cuadrados) y pequeño (inferiores a 1.000 metros cuadrados) que han representado un 23% y 12%, respectivamente.

En cuanto al mercado catalán, Barcelona contaba a cierre del pasado año con un stock de oficinas de 5,9 millones de metros cuadrados y una tasa de disponibilidad del 9%. “La tasa de disponibilidad media inmediata en Barcelona ha descendido en el último año desde el 10,5%, situándose en niveles del año 2009 –dice JLL en su informe-; preveamos que la tendencia continuará siendo a la baja debido a la escasez de oferta disponible y a unos niveles sólidos de contratación”.

Según la consultora, en 2017 saldrán al mercado unos 50.000 metros cuadrados de oferta de nueva construcción de oficinas, pero estos niveles son insuficientes para satisfacer la demanda de oficinas existente en Barcelona. No obstante, existen algunos inmuebles en rehabilitación o profunda transformación que se liberarán en breve y que ayudarán a aliviar la presión de la demanda.