
Oficinas

Madrid se cuele en el 'top 50' de los mercados de oficinas más caros del mundo

La capital española se sitúa en el puesto 41 de la lista, con un precio medio anual de 62 euros por pie cuadrado. Hong Kong lidera la tabla con un importe de 298 euros por pie cuadrado.

J. Izquierdo
4 dic 2018 - 04:57



Madrid, ciudad *prime* en el mercado mundial de oficinas. La capital española tiene un precio mayor en este segmento que, por ejemplo, el distrito financiero de Los Ángeles (Estados Unidos) y Sao Paulo (Brasil), según un informe elaborado por la consultora JLL y al que ha tenido acceso EjePrime. En concreto, Madrid ocupa el puesto 41 de la lista, con un precio medio anual de setenta dólares (62 euros) por pie cuadrado.

El estudio *JLL's Premium Office Rent Tracker* destaca, entre 72 submercados de 61 ciudades, a Hong Kong. La zona centro de la metrópoli asiática lidera la clasificación con un precio medio de 338 dólares (298 euros) por pie cuadrado, por delante del *Midtown* de Nueva York y el área de *West End* de Londres, que copan el podio con 212

dólares (187 euros) y 195 dólares (172 euros) por pie cuadrado, respectivamente. El salto entre el primer y el tercer puesto es del 60%.

La región de Asia Pacífico es la gran dominadora de este mercado *prime* de las oficinas: seis de las ciudades más caras en este segmento se sitúan allí. A Hong Kong se le suma la calle financiera de Pekin (China), en el cuarto puesto, con 182 dólares (160 euros) por pie cuadrado; Shenzhen (China), que ocupa el séptimo lugar con 155 dólares (137 euros) por pie cuadrado.

El precio medio de la oficina ‘prime’ en Hong Kong es un 60% más caro que el de Nueva York y Londres, las dos siguientes ciudades de la lista

Cierran el *top 10* el distrito de negocios de Pekin, con 153 dólares (135 euros) por pie cuadrado; la zona de Maunouchi de Tokio (Japón), con 148 dólares (130 euros) por pie cuadrado; y Delhi (India), donde, en su área más *prime*, el precio medio del pie cuadrado de oficinas se sitúa en 142 dólares (125 euros).

Para elaborar el estudio, **JLL ha puesto el foco en los costes de ocupación**, en los que se engloban el alquiler, los cargos de servicios y los impuestos en cada uno de los diferentes mercados.

Madrid, la número doce de Europa

Madrid roza el *top 10*. Entre las diferentes capitales europeas. La ciudad española se sitúa por delante de Ámsterdam (Holanda) y Bruselas (Bélgica). Sin embargo, aún Madrid no ha alcanzado los registros de Londres, Moscú, París, Milán y Estocolmo, entre otras.

Tras Londres, la capital rusa es la más cara en el mercado de oficinas, con 94 dólares (83 euros) por pie cuadrado. La nórdica Estocolmo registra un precio medio de 91 dólares (80 euros) por pie cuadrado y Múnich le sigue de cerca con 85 dólares (75 euros) por pie cuadrado.



En la capital española, la actividad en el mercado de oficinas ha aumentado durante 2018. De hecho, **la mayor operación desde 2013 se firmó el pasado mayo con el alquiler por parte de Everis del Edificio Novus, con 38.000 metros cuadrados de superficie y propiedad de Axa.**

El informe destaca un aumento en los costes de ocupación de las oficinas *prime*, a pesar de que muchos mercados están en una fase tardía del ciclo. Este indicador ha crecido en lo que va de año un 4%.

En este sentido, **JLL prevé para 2019 una desaceleración en los precios del alquiler** de este tipo de espacios con la entrada de nueva oferta. Sin embargo, la consultora también apunta que son pocos los mercados importantes en los que se produzca esta ralentización el próximo año.

Se mantiene la baja disponibilidad

Asimismo, y aunque la oferta de espacios de oficinas también crece, **la disponibilidad sigue siendo baja.** Para muestra, el 1,5% de oficinas *premium* libres que tiene el distrito financiero de Tokio o el 2,7% de Berlín.

El informe destaca que existe un aumento del interés de algunas empresas por ciudades que consideran asequibles como Ámsterdam, Berlín y Varsovia, en Europa; o las estadounidenses Dallas y Atlanta.

Los bancos y las entidades relacionadas con las finanzas continúan siendo los principales motores de este mercado de oficinas *prime* en todo el mundo. Sin embargo, cada vez son más las compañías tecnológicas, legales o de comercio minorista los que han aumentado su actividad en este segmento.