Oficinas

Nuevo ‘boom’ de sedes corporativas: España mantendrá el ritmo de operaciones en 2018

De pequeñas oficinas a grandes edificios corporativos. Este es y será uno de los movimientos que llevarán a cabo grandes compañías de sectores como la tecnología, la publicidad e incluso la abogacía en Madrid y Barcelona.

Custodio Pareja/ Jabier Izquierdo
20 feb 2018 - 05:00



España se prepara para una segunda oleada de nuevas sedes corporativas en 2018. Tras un periodo de letargo debido a la crisis económica y un proceso de recuperación algo lento, el mercado español vuelve a posicionarse para los principales grupos internacionales como uno de los principales para el desarrollo de su negocio y, por ende, para poner en marcha sedes corporativas. **Amazon, Schibsted o McCann son algunos de los grupos que han anunciado en los últimos meses su intención de poner en marcha oficinas en edificios emblemáticos** tanto en Madrid como en Barcelona y que, según los expertos consultados por EjePrime, será una tendencia que seguirá en

https://www.ejeprime.com/oficinas/nuevo-boom-de-sedes-corporativas-espana-mantendra-el-ritmo-de-operaciones-en-2018

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.

2018, con un elevado número de grandes operaciones de este tipo en el negocio de las oficinas.

"Se verán muchas más operaciones de este tipo -explica Natalia Montal, *associate director* de agencia oficinas de Savills Aguirre Newman-; cuanto más peso coge una compañía en Madrid o Barcelona, más necesidad de este tipo de sedes tendrá". "**Las empresas llevan a cabo este movimiento por diversas razones, entre las que se encuentran reforzar un negocio concreto**, como es el caso de Amazon con su sede en Barcelona, o la unificación de espacios, que sería el movimiento que han llevado a cabo compañías como Glovo, Schibsted o King", sostiene la directiva.

Otra de las razones que lleva a las compañías a abrir este tipo de sedes son el crecimiento de su plantilla. "El pasado año se incrementó el número de empleados en el sector servicios y este ha sido el reflejo: las empresas necesitan edificios más grandes para dar cabida a su fuerza laboral", asegura Ramiro Rodríguez, director de *research* de Cushman&Wakefield. "El pasado año se firmaron una veintena de operaciones de esta tipología, que van de la absorción de entre 5.000 metros cuadrados y 12.000 metros cuadrados, cuando la media suelen ser cinco", asegura el directivo.

Reforzar su negocio en el país y la retención de talento son algunas de las razones del cambio de sedes

De todas las operaciones, el 10% correspondieron a la implantación de nuevas empresas en España, pero el 60% fueron de compañías que, debido al crecimiento de su plantilla, necesitaban una nueva sede corporativa. "Además de la perspectiva de negocio, que también es un factor a tener en cuenta cuando alquilas más metros cuadrados en un país", sostiene Rodríguez.

Y es que este tipo de edificios también conlleva una renta mayor. "El rango de renta superior, entre 18 euros el metro cuadrados y 22 euros el metro cuadrado, tenía una cuota de mercado del 20% entre 2014 y 2016, mientras que en 2017, el 40% de los contratos se firmaron en ese rango de precios", explican desde Cushman&Wakefield. **La retención de talento, además, lleva a este tipo de compañías a buscar ubicaciones más céntricas**, que hacen que inevitablemente el precio se dispare.

Entre las últimas compañías en anunciar la búsqueda de una nueva macro sede en

https://www.ejeprime.com/oficinas/nuevo-boom-de-sedes-corporativas-espana-mantendra-el-ritmo-de-operaciones-en-2018

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.

España está el gigante publicitario McCann, que tal y como adelantó EjePrime busca nuevo cuartel general en Barcelona. La compañía se encuentra actualmente en conversaciones con varios operadores para alquilar un edificio completo para alojar a todos sus equipos en la zona del 22@ de Barcelona, ya que debe abandonar el Edificio Planeta el próximo junio.

Este movimiento se suma al que han llevado a cabo compañías como King, desarrolladora del videojuego Candy Crush, que tiene previsto mudarse al edificio de oficinas que está construyendo Colonial en este distrito.

El edificio de Colonial también albergará las oficinas de Schibsted. El dueño de Infojobs, Vibbo, Fotocasa y Habitaclia ocupará siete plantas en el inmueble, que contará con 24.000 metros cuadrados de superficie.

Amazon es otra de las empresas tecnológicas que ha apostado recientemente por el distrito barcelonés. A principios de 2017, Amazon selló con Castellví y los fondos Stoneweg y Global Danbury el alquiler de unas oficinas en la confluencia de las calles Tánger y Badajoz. El edificio, donde más tarde selló también su entrada WeWork, fue adquirido en septiembre por Catalana Occidente.

Amazon, Schibsted, McCann o Hewlett Packard son algunas de las protagonistas de estas operaciones

El gigante estadounidense Hewlett Packard o la empresa española Hawkers son otras de las compañías que se han ubicado recientemente en el distrito, que desde 2001 ha sido testigo de la llegada de más de 4.500 empresas, como Yahoo!
I+D, Mediapro, Microsoft, Sanofi-Aventis, Groupalia, Capgemini, Schneider Electric, Vistaprint o Indra, entre otras.

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 avalancha de empresas que apuestan por el 22@ también están contribuyendo a la creación de un nuevo CBD en la capital catalana. "El centro financiero de Barcelona ha sido siempre históricamente Diagonal y Paseo de Gracia, pero es cierto que poco a poco el 22@ comienza a posicionarse como un nuevo CBD en la ciudad", explican desde Savills Aguirre Newman.

Y una de las razones que están haciendo que esto sea una opción para un gran número de empresas es la disponibilidad de metros cuadrados de oficinas. **Entre los edificios más emblemáticos disponibles actualmente en esta zona está la Torre Glòries**, propiedad de la socimi Merlin. Si bien iba a ser ocupada en su totalidad por la Agencia del Medicamento (EMA en sus siglas en inglés), siguiendo así con la tendencia de grupos u organismos que buscan edificios enteros para trasladar sus sedes corporativa, finalmente será un edificio multi-inquilino.

Savills Aguirre Newman se ha agenciado la comercialización en exclusiva del inmueble y en la actualidad ya está negociando con grandes compañías que apuestan por este edificio para instalar sus oficinas. Las obras ya han empezado y su rango de precios será superior, con una media de 22 euros por metro cuadrado.

En Madrid, destaca el dinamismo de las empresas de actividades profesionales, cuyas transacciones se han centrado, en el 19% de los casos, en edificios nuevos o rehabilitados, como ha ocurrido con EY, Everis o Allen & Overy. Por su parte, las compañías dedicadas a actividades financieras y de seguros se han centrado, de forma específica, en edificios rehabilitados, tal es el caso de Wizink en Ulises 16 a 24 o de BNP Paribas en Emilio Vargas 4-6, según el informe *Al filo del mercado ¿Hacia dónde se mueven las empresas?*

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.

elaborado por JLL.

Mercado de oficinas en 2018

Más allá de las grandes operaciones, **el mercado de oficinas en España continuará gozando de un buen estado de salud este ejercicio**. "El mercado de oficinas ha cerrado un año muy positivo, y es precisamente el dinamismo del mercado de la demanda lo que ha provocado que la disponibilidad siga su tendencia a la baja trimestre a trimestre en ambos mercados de oficinas", explica José Miguel Setién, director del área de oficinas de JLL.



En Madrid, la superficie disponible asciende a 1.639.000 metros cuadrados, lo que corresponde a una tasa de desocupación del 10,89% a cierre de 2017, y en Barcelona la disponibilidad inmediata ha descendido hasta los 456.000 metros cuadrados, lo que sitúa la tasa de desocupación en el 7,68%, por lo que la falta de producto es el mayor reto a superar, según JLL.

En Madrid, la superficie disponible de oficinas asciende a 1.639.000 metros cuadrados

"En lo referente al mercado de inversión, el reto se presenta en la misma línea, pues si bien el inversor sigue viendo a España como un mercado muy atractivo para la inversión, la falta de producto es uno de los hándicaps a los que se enfrenta a la hora

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.

de buscar oportunidades, razón por la cual la rehabilitación seguirá ganando enteros durante 2018", añade Setién.

"La evolución y las previsiones de contratación son muy buenas para 2018, con crecimientos de entre el 2% y el 3%", añade José Mittlebrum, director nacional de *advisory y transactión investor leasing* de CBRE. "Concretamente, en Barcelona la sensación del arranque de año ha sido muy buena, con mucha entrada de demanda y con bastante interés", asegura el directivo.

https://www.ejeprime.com/oficinas/nuevo-boom-de-sedes-corporativas-espana-mantendra-el-ritmo-de-operaciones-en-2018

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.