
Oficinas

Oficinas, a dos ritmos: la contratación sube un 14% en Barcelona y baja un 13% en Madrid

La oferta y la demanda también están teniendo un impacto directo en las rentas y en el interés inversor. En Barcelona, desde finales de 2014 los mejores inmuebles registran aumentos en sus rentas.

C. Pareja
22 jun 2017 - 05:00

El negocio de las oficinas evoluciona de manera dispar en las dos principales ciudades del país. Barcelona vuelve a tomar la delantera a Madrid al registrar una mayor absorción de su parque de oficinas en los primeros meses del año, con 78.000 metros cuadrados contratados, un 14% más que en los tres primeros meses del año anterior. La capital, por su parte, pincha en el negocio de las oficinas hasta marzo, al cerrar operaciones sólo por 87.000 metros cuadrados, un 13% menos que en el año anterior.

Analizando las cuatro variables que impactan directamente al mercado de las oficinas en España (oferta, demanda, rentas e inversión), Barcelona se impone como destino para un gran número de empresas internacionales que quieren ubicar un despacho en el mercado español, ya que su tasa de disponibilidad disminuye año tras año, pero los nuevos desarrollos convencen a estos operadores con contratos a corto-medio plazo.

Según el informe *Marketbeat* de oficinas de **Cushman&Wakefield**, la oferta disponible de oficinas en Barcelona a cierre del primer trimestre fue de 511.000 metros cuadrados, aunque su corrección anual del 10% demuestra su evolución positiva. La tasa global de disponibilidad se sitúa ya en el 8,7%.

“El descenso en la oferta disponible se explica por los sanos niveles de absorción y

por los bajos niveles de entrega de nuevo stock especulativo al mercado”, señala el informe. En este primer trimestre no se han entregado nuevos proyectos en Barcelona y, sin tener en cuenta la finalización de algún activo en rehabilitación, no se espera la entrada de nueva oferta al parque de Barcelona hasta el año 2018.

Sólo en la zona de 22@ se espera que entre 2017 y 2019 se finalicen cerca de 70.000 metros cuadrados de nuevo espacio para oficinas. Por un lado Ciutat de Granada 150, propiedad de **Colonial**, en el Campus Audiovisual, tendrá un total de 25.000 metros cuadrados de los cuales el 37% fueron pre-alquilados a finales de 2016. Por otro lado, **Stoneweg**, **1810 Capital Investments** y **Castellví** saldrán al mercado con su proyecto Luxa, que contará con tres inmuebles de oficinas con un total de 22.000 metros cuadrados y que, en parte, ya están alquilados por Amazon.

El descenso en la oferta disponible se explica por los sanos niveles de absorción

En Madrid, las tornas cambian. La contratación junto con la falta de nuevos desarrollos de los últimos años, están provocando una contracción progresiva de la disponibilidad en todas sus zonas históricas de oficinas. El primer trimestre cerró con una tasa de disponibilidad general por debajo del 13%.

“Actualmente estamos entrando en una nueva fase del mercado, en la que la oferta existente y futura deberán adaptarse a las exigencias de la demanda, que cada vez valora más aspectos en la toma de decisiones a parte del coste, como la certificación de eficiencia energética de los edificios, o los servicios que se ofrecen a los empleados”, sostienen desde **Cushman&Wakefield**.

La buena evolución de la economía española es el escenario ideal para alinear los requisitos de la demanda con la oferta. El año 2017 será el punto de partida de las entregas de espacio disponible de calidad. Se esperan 145.000 metros cuadrados de espacios reformados y 60.800 de nueva construcción en Madrid.

El CBD es la zona con más actividad de desarrollo registrada; el 75% de estos nuevos proyectos se entregarán en esta zona, dentro del CBD destaca Azca, que es un claro ejemplo de la alineación de oferta y demanda, las nuevas rehabilitaciones que se han entregado o que están finalizando se están ocupando inmediatamente. Otro ejemplo es Torre Europa, que en el trimestre absorbió alrededor de 12.000 metros cuadrados.

Rentas e inversión

La oferta y la demanda también están teniendo un impacto directo en las rentas y en el interés inversor. En Barcelona, desde finales de 2014, los mejores inmuebles registran aumentos en sus rentas. En el tercer trimestre, la renta prime en Barcelona se situó en los 22 euros por mes y metro cuadrado, un 7,32% por encima de la de hace un año.

El CBD de Madrid es la zona con más actividad de desarrollo registrada

En 2013 las rentas de la zona prime de Paseo de Gracia y Diagonal llegaron a su nivel más bajo, concretamente a un mínimo de 17,75 euros por mes y metro cuadrado. Hasta hoy se han recuperado un 24%, pero sin rozar los niveles máximos alcanzados en 2007, año en el que éstas llegaron a los 27 euros por mes y metro cuadrado.

En cuanto a Madrid, las rentas también se han incrementado, en parte gracias a la cantidad de operaciones en el entorno de los 1.000 metros cuadrados, situándose en los 31 euros por metros cuadrado y mes, un 1,6% más respecto al cierre de 2016. El incremento de rentas visto en prime a lo largo del último año se empieza ahora a replicar, aunque con menor intensidad, en algunos submercados como el Centro Ciudad, Las Tablas, Julián Camarillo y Manoteras, según se desprende del estudio.

La inversión en el negocio de las oficinas también está pasando por un buen momento en Barcelona. Hasta marzo se cerraron siete operaciones de inversión con un volumen total superior a los 400 millones de euros, con operaciones tan destacadas como la compra de la Torre Agbar por **Merlin** o la adquisición de dos edificios que comprenden el Vallsolana Garden Business Park en Can Sant Joan (hasta la fecha propiedad de UBS) por parte de **GreenOak**.

“El entorno económico en expansión ha impulsado a los inversores a tomar posiciones en el mercado de Barcelona y esto se refleja en las rentabilidades: en el CBD han cerrado el primer trimestre de 2017 en el 3,5% -sostienen desde la consultora-; la rentabilidad prime de las oficinas en las Nuevas Áreas de Negocio se encuentra entre el 4,5% y el 5%”.

Madrid, por su parte, también tuvo un trimestre positivo en cuanto a inversión en el negocio de las oficinas, al incrementarlo un 58% respecto al mismo periodo del año anterior, hasta 240 millones de euros. Las socimis también fueron las principales

protagonistas de gran parte de las operaciones, con la compra de tres edificios por parte de **Axiare**, superando los 138 millones de euros, la adquisición de la antigua sede de Barclays en Colón por **CBRE Global Investors**, o la adquisición del número 163 de la Castellana por parte de **Colonial**.