

Oficinas

Tú a Madrid y yo a Barcelona: corporaciones nacionales vs. 'techies' internacionales en busca de oficinas en España

En la capital la demanda proviene de empresas de servicios, financieras e industriales tradicionales, mientras que en Barcelona las operaciones las capitalizan corporaciones tecnológicas internacionales.

Roger Arnau
4 mar 2019 - 04:58



Calidad de espacio, entornos agradables y flexibilidad. Estas son las principales preferencias de las compañías que buscan oficinas en Madrid y Barcelona. En la capital catalana, la demanda proviene principalmente de tecnológicas internacionales que se instalan por primera vez en España, mientras que en Madrid las operaciones las capitalizan, mayoritariamente, corporaciones financieras e industriales tradicionales. Eso sí, **la mayoría buscan lo mismo: grandes espacios modelables, sostenibles, bien comunicados y con servicios en su alrededor.**

EjePrime

“Este es el nuevo enfoque”, apunta Vanessa Gevers, socia de *capital markets* de Cushman&Wakefield, que asegura que **“las compañías están reorganizando sus oficinas, sobre todo, con la voluntad de darle al empleado ese espacio de calidad, de estar en un entorno agradable”**. Para Gevers, en el ciclo actual “el *driver* principal ya no es el coste metro cuadrado/mes”. Ahora los arrendatarios solicitan calidad, sostenibilidad y flexibilidad para dar un valor añadido a sus profesionales.

En este sentido, Gevers destaca el ejemplo de la compañía Everis, que protagonizó dos grandes operaciones de oficinas en Madrid y en Barcelona de 2018. En las dos ciudades, la consultora estratégica **decidió reagrupar sus oficinas en un solo edificio para aprovechar las sinergias entre los distintos departamentos y equipos de la compañía**. Así, en Madrid Everis está reagrupando a todos sus trabajadores en el Edificio Novus, el antiguo edificio Axa, ubicado en el centro empresarial de Manoteras y que cuenta con 42.000 metros cuadrados de superficie. En Barcelona, la consultora prealquiló en septiembre un edificio de 25.000 metros cuadrados en el 22@. “El objetivo era encontrar dos edificios que pudieran albergar a todos los empleados, pero que a la vez tuvieran flexibilidad, capacidad de modularse, fuera sostenibles y estuvieran cerca del transporte público y los servicios”, destaca Gevers.

Las compañías buscan entornos agradables y sostenibles para sus trabajadores

Pero hay otro criterio muy importante que es la ubicación: las compañías prefieren entornos urbanos. **En Madrid, el principal objetivo de las empresas es encontrar espacios de oficinas dentro de la M30**, donde se concentran las principales rehabilitaciones de inmuebles. De hecho, el 60% de las rehabilitaciones previstas en la capital española para 2019-2021, está ubicadas dentro de la M30. Por su parte, **en Barcelona el destino deseado es el 22@**. El problema, sobre todo en Madrid, es que hay escasez de oferta.

En el 22@, **el emergente distrito tecnológico de la capital catalana concentra, según la consultora Forcadell, cerca del 70% de las nuevas promociones de oficinas en la ciudad**. “El 22@ está de moda, es el distrito tecnológico preferido en Europa”, asegura Manel de Bes, director del departamento de oficinas de Forcadell.

Para De Bes, “Barcelona es actualmente un valor añadido para las compañías internacionales: la ciudad les permite captar y retener a sus trabajadores”. Este es el

principal motivo, según el responsable de oficinas de Forcadell, del crecimiento, año tras año, de las contrataciones en la ciudad, **que en 2018 alcanzaron los 370.000 metros cuadrados de superficie en total**, la misma cifra que durante el pico del ciclo anterior, en 2006.

Las zonas favoritas: el 22@, en Barcelona, y el interior de la M30, en Madrid

La contratación de superficie en Madrid es superior. Durante el año pasado, **en la capital de España se contrataron 500.000 metros cuadrados de superficie de oficinas**, unas cifras que, según José Miguel Setién, director de oficinas de JLL, podrían superarse en 2019. Setién destaca que “tanto en Madrid como en Barcelona, desde el inicio de la recuperación, poco a poco, la contratación y la subida de las rentas se han ido consolidando”.

En cuanto al perfil de los nuevos arrendatarios, los expertos coinciden: **en Madrid las operaciones las realizan todo tipo de compañías**, sobre todo, grandes empresas de servicios, financieras y corporaciones industriales tradicionales. En cambio, **en Barcelona la principal demanda de oficinas la protagonizan las compañías tecnológicas internacionales**. Según datos de Forcadell, en 2018, el 60% de las operaciones se cerraron con empresas extranjeras, mientras que un 30% de las contrataciones tenían firma de corporaciones tecnológicas. Para Gevers, de Cushman&Wakefield, “la llegada de compañías internacionales, sobre todo tecnológicas, en Barcelona ha sido una de las sorpresas de los últimos años, porque el mercado no se ha visto afectado a pesar de la situación política”.

Otra tendencia destacada es la precontratación, sobre todo en Barcelona, donde hay menos oferta. **En la capital catalana, por lo general, las compañías firman los contratos incluso antes de empezar la promoción**. Mientras, en Madrid, con mucha más oferta, generalmente los alquileres se firman en momentos más cercanos a la finalización de la obra. Aun así, para José Miguel Setién, director de oficinas de JLL, “esto podría empezar a cambiar muy pronto, especialmente en el distrito de negocios, donde ya no hay grandes espacios”.

Escasez de oferta: Barcelona cerró 2018 con una tasa de disponibilidad del 5,7%

En cuanto a la tasa de disponibilidad, en Madrid subió levemente a finales de 2018, hasta el 10,5% debido, según cifras de JLL, debido a la finalización de proyectos nuevos, fundamentalmente en las zonas más alejadas del centro de la capital española. En cambio, en Barcelona la tasa de disponibilidad continúa bajando. La capital catalana cerró el último año con una tasa del 5,7%, el valor mínimo desde finales del 2008.

En este sentido, la presión de la demanda y la escasez de oferta provoca la subida del precio de las rentas en las zonas más deseadas por las empresas inquilinas. Así, **en Madrid, la renta *prime* se sitúa en 34,5 euros por metro cuadrado al mes, y en Barcelona, alcanza los 25,25 euros por metro cuadrado al mes.** Lo que significa unos crecimientos interanuales del 10,4% y del 8,6%, respectivamente.

El buen comportamiento del mercado de oficinas en Madrid y Barcelona también queda reflejado en el interés de la inversión extranjera, que en 2019 podría superar los 2.500 millones de euros invertidos durante el año pasado. Según Gevers, “hay muchísimo apetito por entrar en oficinas, precisamente porque están convencidos que las rentas van a seguir creciendo”. La socia de *capital markets* de Cushman&Wakefield considera que “hay inversores de todos los colores: los conservadores, que buscan edificios bien ubicados y alquilados a un solo arrendatario; y también los inversores que buscan el valor añadido, que buscan inmuebles para rehabilitar, esperando poder subir las rentas”.

Finalmente, **la última tendencia del mercado de oficinas es el fenómeno de los *coworkings***. Según todos los expertos, han llegado para quedarse y, de momento, viven en perfecta armonía con el modelo de oficinas tradicionales. En 2018, los operadores de *coworking* alquilaron, en Madrid y en Barcelona, 50.000 metros cuadrados de oficinas. Este tipo de activos ya cubren las necesidades de grandes compañías, que ven en ellos un espacio temporal para poder desarrollar un proyecto específico.