

Las empresas de telecomunicaciones animan un mercado todavía incierto



La oferta de oficinas en Madrid supera los 1,5 millones de metros cuadrados, de los cuales alrededor de 470.000 son de oficinas de uso exclusivo / GARCÍA FRANCÉS

El mercado de oficinas se despereza

CONSUELO R. DE PRADA

El sector de oficinas se va animando, lo que significa que las empresas también lo están haciendo. En Madrid se ha producido un incremento importante en el número de operaciones de arrendamiento. En Barcelona, tras el parón de 1995 y el primer trimestre del año, empieza a bajar la tasa de desocupación, y en Valencia este mercado poco a poco va subiendo escalones.

En Madrid, la ciudad más activa, se está dando una característica importante, que, según los expertos, marca un nuevo rumbo en este mercado. Durante el pasado año, los arrendamientos que se

producían eran de reubicación de empresas que se instalaban en el centro de la capital ante la existencia de precios asequibles. Ahora, los alquileres son de sociedades que se crean o de la expansión de las ya existentes. Esto ha provocado una reducción en el parque de oficinas en oferta —que ronda el 20%—, sobre todo en el centro de la ciudad. También ha sucedido algo similar en el resto de la Comunidad de Madrid. Curiosamente, pese a que el nivel de ocupación ha subido, no se aprecia un incremento de precios.

“Si el ritmo de absorción se mantuviera, en 1997 asistiríamos a una recuperación de alquileres en

el término municipal de Madrid y el problema de sobreexceso de oferta en relación con la demanda se vería equilibrado en un plazo máximo de dos años”, comenta José Barta, presidente de Intec Consultores. Barta recomienda comprar suelo para edificar en algunas zonas de Madrid como Arturo Soria o el barrio de Salamanca, aunque con condiciones. Siempre que el precio de éste no supere las 100.000 pesetas el metro cuadrado, “tendrá el éxito asegurado en dos años”.

Fernando Rodríguez Acuña, de la firma R. R. de Acuña y Asociados, es bastante más pesimista y considera que la demanda es es-

cala. La oferta en Madrid supera los 1,5 millones de metros cuadrados, de los cuales alrededor de 470.000 son de oficinas de uso exclusivo, por lo que en el año 2000 sobrarán todavía metros cuadrados, ante lo cual no aconseja que los inversores se inclinen por este mercado. Opinión contraria a la de otros expertos que creen que, en un plazo medio de tiempo, volverá a haber problemas de oficinas porque ahora nadie está entrando en este mercado.

Sea como fuere, las torres Puerta Europa han puesto en el mercado de oficinas madrileño 60.000 metros cuadrados más de los ya existentes. Unas torres que

han salido al mercado a precios competitivos, entre 1.800 y 2.000 pesetas por metro cuadrado y mes, muy por debajo de lo que se esperaba cuando comenzaron a construirse.

En los parques empresariales se pagan alquileres casi industriales y el futuro parece que siga por esos derroteros, bajar los alquileres hasta las 700 u 800 pesetas por metro cuadrado y más lejos de las 2.400 máximo que se pagan en el paseo de la Castellana. Aun así, algunos parques como Euronova, en Tres Cantos, o Parque Empresarial San Fernando consiguen tener una ocupación buena, 80% y 50% respectivamente, pero abaratando precios. Otros parques empresariales están modificando en parte sus usos para hacer viviendas.

En Barcelona, el mercado de oficinas parece que empieza a ver la luz después de los nubarrones de tiempos pasados. Según los expertos, la tendencia permite ver un escenario más favorable a medio plazo, pese a que en 1995 y en el primer trimestre de 1996 los niveles de contratación retrocedieron ligeramente. Según Richard Ellis International Property Consultants, cuando finalice el presente ejercicio, en la Ciudad Condal se espera un volumen de contratación cercano a los 180.000 metros cuadrados, lo que significará un incremento del 6% sobre el ejercicio anterior. En cuanto a la tasa de desocupación, aunque durante el primer trimestre de 1996 se ha incrementado de forma anormal, se estima que la tendencia, como ya sucedió en 1995, tenderá a una paulatina reducción a final de año. Las rentas, según Richard Ellis, es posible que repunten al alza a finales de año, dado que las variables de mercado quizá lo permitan entonces. Las tasas de rentabilidad se situarán en torno al 7% a finales de este ejercicio, dado que las perspectivas de futuro se están aclarando. Además, el mercado está cada vez más activo, aunque especialmente concentrado en operaciones que implican cambio de uso en los edificios, de oficinas a residencial.

Los precios de alquiler máximos en la Ciudad Condal se mantienen estables desde principios de 1994, momento en que la caída de precios se quedó en 2.200 pesetas por metro cuadrado y mes. Desde entonces, se han producido ligeros descensos en los edificios menos representativos y con acabados menos competitivos, con el fin de atraer la demanda por el factor precio. No obstante, se han cerrado operaciones de alquiler a precios más elevados que las 2.200 pesetas (en torno a 2.650) en algunos edificios singulares. En las nuevas áreas, los arrendamientos de oficinas oscilan entre 1.200 y 2.000 pesetas por metro cuadrado y mes. En la periferia barcelonesa, la banda de los alquileres está entre las 750 y las 1.350 pesetas.

Para Javier Prades, director de Richard Ellis Barcelona: “Quizá podamos ver los primeros síntomas de este nuevo ciclo alcista durante 1997, aunque eso se percibirá únicamente y en primera instancia en los mejores inmuebles”.

En Valencia también se ven indicios de mejoría. Importantes firmas como Fiat o Philip Morris han abierto oficinas en esta ciudad. El edificio más caro se encuentra en la avenida de Aragón, donde se paga a más de 2.000 pesetas el metro cuadrado y mes.

La compraventa atascada

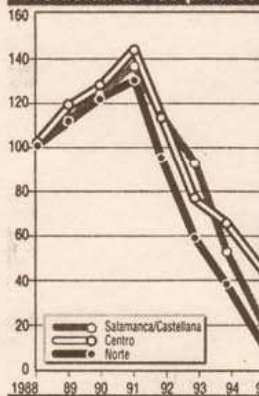
C. R. DE P.

Mientras las transacciones de alquiler comienzan a cobrar fuerza en el mercado de oficinas, las de compraventa apenas se dejan ver. Las pocas que se hacen son operaciones financieras para obtener rentabilidad. Es el caso de la Mutua, que ha comprado el edificio de AGF Unión Fénix en la Castellana con una rentabilidad garantizada de 10 años.

Actualmente, la rentabilidad en la Castellana está en torno al 7%, aunque es posible que disminuya en el plazo de 12 meses por un ligero aumento del precio de venta, sobre todo cuando los inversores extranjeros que ahora están expectantes comiencen a tomar posiciones. En general, se descartan las operaciones de compra de edificios construidos para uso propio, al menos a lo largo del próximo año. Los precios de venta, difíciles de medir ante la falta de operaciones, se mantendrán en

Madrid y Barcelona, aunque si llega la inversión extranjera podría producirse, según los expertos inmobiliarios, un repunte a finales de 1997 o principios de 1998.

Evolución de los precios



El mercado de las oficinas

Lo que cuesta el alquiler en:

MADRID	Mínimo	Máximo
Colón/Gregorio Marañón	1.650	2.400
Pº del Prado/Recoletos	1.700	2.200
Azca/Cuzco	1.500	2.300
Velázquez/Príncipe de Vergara	1.400	2.000
Av. América/Mº de Molina/A. Soria/J. Valcárcel	1.500	2.000
Ctra. Barcelona hasta Nudo Eisenhower	1.400	1.700
Ctra. Burgos	1.200	1.600
Ctra. La Coruña/Av. Dos Castillas	700	1.250
Tres Cantos/San Fdo. Henares	650	1.000
VALENCIA	Mínimo	Máximo
Colón	1.000	1.600
Nuevo Centro (Edificio Trade Center)	1.100	1.300
Av. de Aragón (Edificio Europa)	2.160	
Gran Vía (Edificio VIPS)	1.000	1.200
BARCELONA	Mínimo	Máximo
Paseo de Gracia	2.000	2.650
Rambla de Cataluña	1.825	2.150
Diagonal	2.000	2.650
Ensanche (centro)	1.200	1.850

Precios en pesetas por m² y mes. Estos precios se entienden en edificios oficinas 100 por cien para alquileres con una duración comprendida entre 3 y 5 años. Para periodos inferiores o superiores, suelen ser distintos, elevando tanto el máximo como el mínimo.