

Las zonas descentralizadas concentran ya el 35% de la absorción de oficinas, según Aguirre Newman

Indicios de reactivación en las oficinas de Madrid y Barcelona aseguran los asesores inmobiliarios

EXPANSIÓN. Madrid

Cambio de tendencia en el mercado de oficinas de Madrid. Aguirre Newman y Auguste Thouard acaban de anunciar una tímida reactivación en este mercado en Madrid y Barcelona. Otra consultora, Richard Ellis, se muestra más escéptica.

"El efecto más visible de este cambio de tendencia ha sido la estabilización de los precios medios y un incremento de los precios máximos", asegura Aguirre Newman en su último estudio de mercado sobre oficinas en Madrid.

La reactivación va unida, en su análisis, "a la aparición de unas nuevas pautas espaciales: la preferencia por las zonas centrales de la ciudad sigue siendo elevada, pero adquiere mayor consistencia el proceso de descentralización". Esta zona descentralizada concentra ya en torno al treinta y cinco por ciento de la absorción de oficinas, "y su participación aumenta", añade Aguirre Newman.

Previsible crecimiento

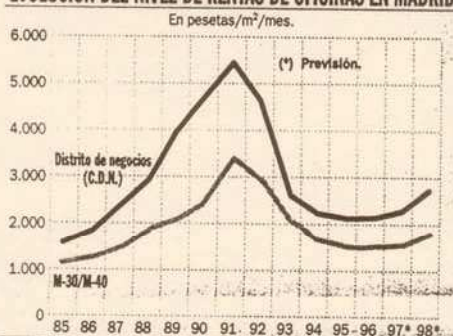
Auguste Thouard señala que las previsiones que apuntaban a 1997 como el año de un cambio de rumbo "tenían algo de certero. Se comienza a ver con claridad cuál será el futuro inmediato: un previsible crecimiento de la demanda en los meses venideros", asegura Francisco Manchón, director del departamento de oficinas de la firma en Madrid.

"En Barcelona hemos entrado también en una fase más estable. Incluso notamos una tendencia de aumento de precios en algunos edificios muy específicos de oficinas en pri-

Un uso más racional de los metros cuadrados disponibles, con una reducción de costes, es la tendencia actual de las empresas en sus oficinas de Madrid.



EVOLUCIÓN DEL NIVEL DE RENTAS DE OFICINAS EN MADRID



PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER DE OFICINAS EN MADRID*

	Mínimo	Máximo
Distrito negocios (pl. Colón-Castelar)	2.000	2.750
Ciudad	1.500	2.100
M-30	1.500	1.700
Norte	1.400	1.700
Ctra. La Coruña	1.000	1.400
Josefa Valcárcel	1.400	1.700
La Moraleja	1.400	1.600

(*) Ptas./m²/mes.

FUENTE: Richard Ellis

mera línea, como es la Avenida Diagonal", señala Auguste Thouard.

Richard Ellis se muestra

más cauta en su informe sobre el tercer trimestre de este año en Madrid, y asegura que "el mercado de

¿QUÉ VALORAN LAS EMPRESAS EN UNA REUBICACIÓN?

	Porcentaje
Nivel de precios atractivo	43
Accesibilidad por transp. público y privado	16
Servicios ofrecidos por la zona	11
Espacio y áreas de trabajo funcionales	11
Prestigio de la zona	10
Características e imagen del edificio	9

NOTA: Los resultados han sido obtenidos a partir de un cuestionario facilitado a 150 empresas demandantes de oficinas entre 200 y 500 m², con intención de cambiar su domicilio durante 1996. Se podía valorar, en base a 100, cuáles eran los factores más tenidos en cuenta a la hora de elegir una nueva sede social.

FUENTE: Aguirre Newman

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER DE OFICINAS EN BARCELONA*

	Mínimo	Máximo
Diagonal (entre pl. Pío XII y pl. Francesc Macià)	1.600	2.400
P.º de Gracia, Pau Claris y Diagonal (entre pl. Francesc Macià y P.º de Gracia)	1.300	1.900
Elxample Esquerra	800	1.650
Elxample Dreta	800	1.700
Villa Olímpica	1.200	2.300
Periferia de Barcelona	800	1.200

(*) Ptas./m²/mes.

FUENTE: Auguste Thouard

oficinas continúa a la espera de la efectiva recuperación económica. Los presupuestos para 1997, pensados para la convergencia europea, deberían infundir mayor confianza a los empresarios".

Parques

Euronova alcanza el 96 por ciento de ocupación

EXPANSIÓN. Madrid

El Parque Empresarial Euronova, situado en Tres Cantos, en las cercanías de Madrid alberga ya a más de cincuenta empresas en sus ocho bloques de edificios, lo que supone una ocupación del noventa y seis por ciento.

Microsoft Ibérica, Cersa, Tafisa, Laboratorios Fournier, Falcon, Fluke Ibérica, Philip Morris y Nikon son algunas de las empresas instaladas en el complejo, cuya superficie total es de 35.677 metros cuadrados, y que incluye además el nuevo hotel Holiday Inn Express, único alojamiento de este perfil en la zona.

Servicios

Euronova, que ha sido promovido por Metrovacesa, ofrece a sus inquilinos más de un millar de plazas de aparcamiento, y servicios útiles para las empresas, como seguridad, restauración, agencia de viajes, mensajería, reprografía, alquiler de vehículos, peluquería, clínica dental, academia de idiomas y de informática, además de hotel. Actualmente hay cerca de 700 empresas ubicadas en el eje de la carretera de Burgos. Tres Cantos cuenta con una población cercana a los treinta mil habitantes y con la industria más joven de la Comunidad de Madrid.

LA GUÍA

Los proyectos visados de VPO descienden un 18%

Los proyectos visados de Viviendas de Protección Oficial (VPO) en España han descendido un dieciocho por ciento en España en el primer semestre de 1996, en relación al mismo período de 1995, según la consultora RR. de Acuña & Ass. El dato revela que en los próximos meses se construirán menos viviendas de VPO que en el año anterior. La comparación con el segundo semestre de 1995 también es negativa, aunque la diferencia es sólo de un 3%. En cuanto a las viviendas iniciadas en el primer semestre de 1996, el censo ha sido de un 16% respecto al segundo semestre de 1995, y no respecto al primer semestre, como se indicó por error en un cuadro el lunes pasado -en el texto figuró el dato correcto-.

EVOLUCIÓN DE LOS PROYECTOS VISADOS DE VPO EN ESPAÑA*

	1.º semestre 1995	1.º semestre 1996	Variación (%)
Andalucía	6.973	8.646	23,9
Aragón	2.106	1.563	-25,7
Asturias	333	308	-7,5
Baleares	574	65	-88,6
Canarias	2.480	2.632	6,1
Cantabria	357	352	-1,4
Castilla-León	913	1.807	97,9
Castilla-La Mancha	1.569	1.565	0,2
Cataluña	5.200	3.195	-38,5
Extremadura	1.135	1.278	12,5
Galicia	1.503	1.778	18,2
Madrid	9.920	3.441	-65,3
Murcia	2.314	2.099	-9,2
Navarra	811	1.142	40,8
País Valenciano	9.517	7.226	-24,0
País Vasco	794	185	-76,7
La Rioja	317	446	40,6
Total España	46.895	38.011	-18,9

(*) En número de proyectos de viviendas.

FUENTE: RR. de Acuña & Ass.

EVOLUCIÓN DE LOS PROYECTOS VISADOS DE VPO EN ESPAÑA*

	2.º semestre 1995	2.º semestre 1996	Variación (%)
Andalucía	7.149	8.646	20,9
Aragón	1.730	1.563	-9,6
Asturias	435	308	-29,1
Baleares	609	65	-89,3
Canarias	2.081	2.632	26,4
Cantabria	183	352	92,3
Castilla-León	924	1.807	95,5
Castilla-La Mancha	1.518	1.565	3,0
Cataluña	2.777	3.195	15,0
Extremadura	2.030	1.278	-37,0
Galicia	2.202	1.778	-19,2
Madrid	4.947	3.441	-30,4
Murcia	1.968	2.099	6,6
Navarra	1.922	1.142	-40,5
País Valenciano	7.884	7.226	-8,3
País Vasco	33	185	460,6
La Rioja	749	446	-40,4
Total España	39.218	38.011	-3,0

(*) En número de proyectos de viviendas.

FUENTE: RR. de Acuña & Ass.