

Expansión INMOBILIARIO

SUMARIO: La demanda provocará alzas de precios localizadas en residencial • El pulso del sector: precios de la vivienda en Canarias, Baleares y País Vasco • Los fondos inmobiliarios crecen un 34% durante el primer trimestre • Sobre el terreno

El crecimiento de la demanda y el alza de los precios reactivan el mercado, aunque sigue faltando espacio de calidad

La desocupación de oficinas en Madrid baja al 6,5%

JUAN CORREDOR, Madrid
Aunque el espacio de calidad sigue siendo escaso, el mercado de oficinas de Madrid continúa dando muestras de gran dinamismo, como lo demue-

tran el crecimiento sostenido de la demanda y la tendencia alcista de los precios. La tasa de desocupación ha descendido al 6,5%, mientras que en Barcelona se sitúa en el 7%.

En el primer trimestre de este año, la oferta de oficinas en Madrid ha descendido un 15% con respecto al mismo período de 1997, lo que está provocando que se acelere la oferta de algunos inmuebles en curso de rehabilitación, afirma CB Richard Ellis.

La consultora añade que los precios siguen al alza, con un máximo de 3.000 pesetas por metro cuadrado en el distrito de negocios, y se sitúan entre 1.800 y 2.000 pesetas por metro cuadrado. Los precios medios de venta de módulos de oficinas son de 270.000 pesetas/m².

Edificios modernos

La demanda continuará pidiendo edificios dotados de los últimos adelantos tecnológicos, un factor cada vez más importante para las empresas en detrimento de la ubicación, asegura Healey & Baker, que añade que la desocupación en Madrid ha bajado al 6,5 por ciento, y la rentabilidad en las princi-

PRÓXIMAS PROMOCIONES EN LA CAPITAL		
Dirección	Superficie (m ²)	Promotor
Castellana, 53	8.500	Sofesa
Ática, 7	12.000	Vallehermoso
Avda. San Luis, 91	41.000	Infoinvest
Castellana, 108	9.000	Inmobiliaria Colonial
Méndez Álvaro	13.100	Urbis
Alcobendas	11.000	Neinver
Aeropuerto de Barajas	15.300	Apex
Campo de las Naciones	41.000	Metrovacesa
Nudo Eisenhower	35.000	FCC
C/ Josefa Valcárcel	12.300	Fábrica
Av. Europa, 34 (La Moraleja)	2.704	Riofisa
Miniparc, 3 (La Moraleja)	18.000	Gomendio
Arroyo de la Vega	23.000	Riofisa

FUENTE: Knight Frank

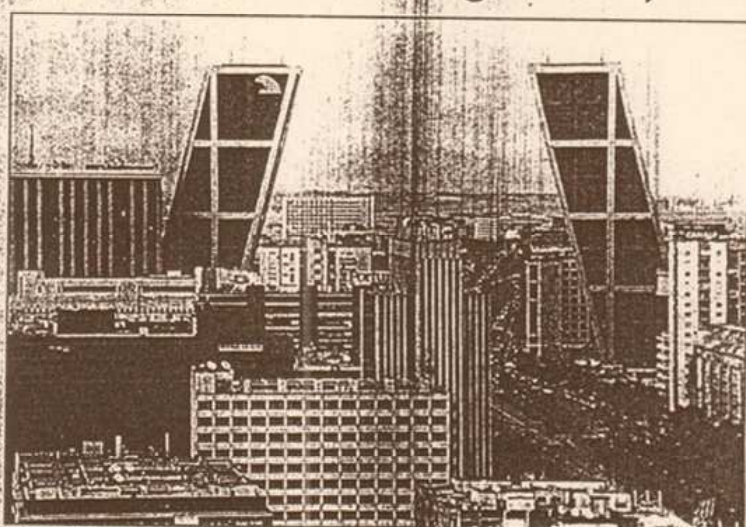
pales zonas ha descendido al 6 por ciento.

En 1999 cristalizarán varias iniciativas que ayudarán a estabilizar la oferta y la demanda, como 41.000 metros cuadrados en el Campo de las Naciones -promoción de Metrovacesa- o los 35.000 metros cuadrados en el Nudo Eisenhower que proyecta FCC.

Según Healey & Baker, en Barcelona los precios máximos de alquiler se

mantienen en las 2.200 pesetas por m². La consultora, que da por concluida la recesión para las oficinas de la Ciudad Condal, cree que la disminución del exceso de oferta estabilizará el mercado.

Knight Frank estima que hay 250.000 m² en construcción que estarán concluidos antes del 2001, lo que permitirá paliar la escasez de oficinas de calidad. Los m² disponibles en Madrid han descendido



La oferta de oficinas en Madrid ha descendido un quince por ciento interanual.

Los metros cuadrados disponibles en Madrid han descendido un 30 por ciento en el último año, mientras que Barcelona la rentabilidad es del seis por ciento

un 30% en el último año. La desocupación en las Torres de Colón ha bajado hasta el 10 por ciento, mientras que la periferia, La Moraleja y el Campo de las Naciones están completos.

Las rentabilidades en Madrid y Barcelona continúan consolidándose,

oscilando en torno al 6 por ciento en la capital catalana. Como los alquileres continúan subiendo y los tipos de interés bajan, el mercado inmobiliario es una opción de inversión cada vez más atractiva, concluye Knight Frank.

Para RR. de Acuña & Ass., Intec y Europea

General de Valoraciones, el stock actual es inferior a la demanda que se generará este año y en 1999. Estas consultoras señalan que, pese a la falta de buenas oficinas, operadores nacionales y extranjeros planean invertir trescientos mil millones de pesetas en España.

Las expectativas de plusvalías en este mercado para inmuebles bien situados y con buenos inquilinos son óptimas de aquí a fin de siglo, aseguran estas firmas.

Sube la rentabilidad en Londres

Durante el primer trimestre de este año, el mercado de oficinas de Gran Bretaña ha tenido una rentabilidad del 3,7%, lo que supone un acumulado del 15,5% en el último año, según se desprende de un informe de la consultora inmobiliaria Jones Lang Wootton.

En la capital, la tendencia observada en el primer trimestre ha sido una continuación de la ex-

perimentada a finales de 1997, sobre todo en lo referente al alto nivel de ocupación. A pesar de los altos niveles de construcción en el centro de Londres, el número de promociones sigue siendo limitado.

Knight Frank asegura que, desde finales de 1997, la tasa de desocupación en la City ha descendido del 7,6 al 6,8%. Los nuevos

proyectos de construcción de oficinas son el principal motivo del alto nivel de desocupación. En los Docklands, la disponibilidad a finales del primer trimestre ascendía a 99.086 metros cuadrados, lo que refleja un descenso del 12,3% en relación al año pasado. En Canary Wharf, sin embargo, las grandes transacciones han provocado una caída de la disponibilidad del 33,7%.

MANDA LA CITY Factores clave 1.º trim. 1998 (miles m²)

	West End	Mid-town	City	Docklands	Total
Espacio total disponible	414,7	163,4	596,6	99,1	1.273,8
Espacio total alquilado	103,8	85,5	225,2	33,2	447,7
Invers. británica (mill. libras)	485,3	174,3	659,8	8,1	1.327,5
Invers. extranjera (mill. libras)	83,1	92,1	153,4	5,2	333,8
Invers. total (mill. libras)	568,4	266,4	813,2	13,3	1.661,3