

REINO UNIDO EMPIEZA HOY A DECIR ADIÓS A LA UE

MADRID PREVE LLENAR 80.000 METROS DE OFICINAS CON EL 'BREXIT'

El sector inmobiliario demanda un plan fiscal para las empresas que vengan desde Londres **EL TEMA DEL DÍA PÁGS. 5 A 12**



Madrid espera llenar con el 'Brexit' unos 80.000 metros cuadrados de oficinas

El sector inmobiliario demanda un plan fiscal para las empresas que vengan desde Londres

La oferta de colegios y de viviendas de lujo es la principal inquietud de los directivos de la City

Alba Brualla MADRID.

El desconexión del Reino Unido de Europa sitúa a Madrid como una de las ciudades con mayores oportunidades a la hora de atraer empresas ante la fuga que se espera en Londres. Frente a este panorama, el sector inmobiliario en España se muestra optimista y espera captar entre 50.000 y 80.000 metros cuadrados de oficinas, de los que la mayor parte irían a parar a la capital, según han confirmado varias fuentes a *elEconomista*.

Para que estas cifras se trasladen en mudanzas reales, grandes empresas patrimonialistas y del sector residencial trabajan mano a mano con la Administración en el diseño de un plan de acción común en el que se muestren las ventajas de Madrid frente al resto de ciudades candidatas, como son Fráncfort (Alemania), París (Francia), Dublín (Irlanda) o Ámsterdam (Holanda).

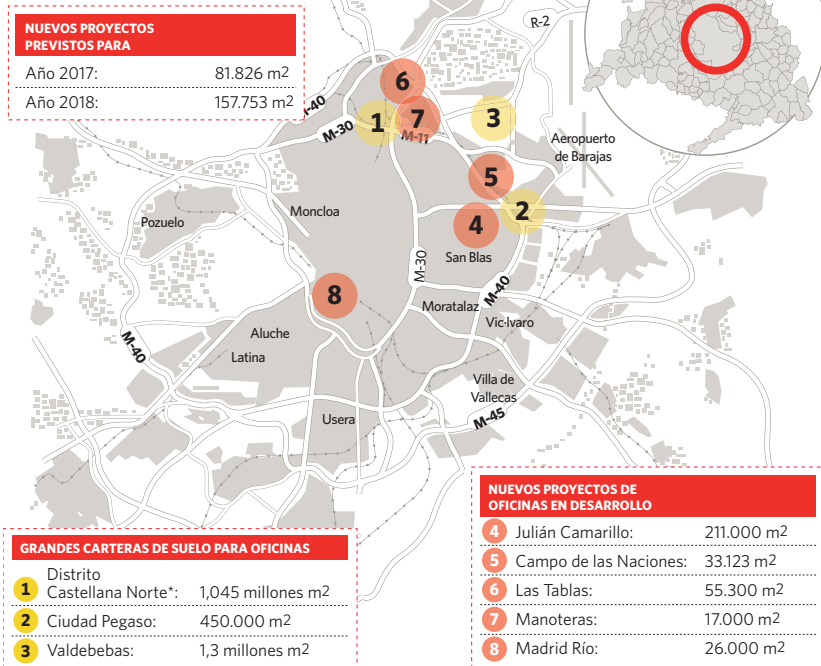
En esta estrategia, la disponibilidad de metros cuadrados de oficinas juega un papel crucial para convencer a las grandes corporaciones y en este punto, entran en juego grandes desarrollos como Distrito Castellana Norte que están pendiente de su aprobación por parte del Ayuntamiento de Madrid.

Lograr el visto bueno para este proyecto que prolongaría el Paseo de la Castellana y previsiblemente sumaría al mercado 1,045 millones de metros cuadrados de oficinas se torna ahora "crucial" para el sector, ya que esta sería una de las pocas bolsas de suelo de oficinas que hay disponibles en Madrid, junto a Ciudad Pegaso y Valdebebas, que también cuentan con grandes parcelas (ver gráfico).

Entre las ventajas de España también destaca la competitividad de Madrid en las rentas. Así, Merlin pone en evidencia que "el coste de las oficinas, no solo la renta sino la parte de gastos comunes que pagan los inquilinos, es, junto con Luxemburgo y Ámsterdam, el más bajo, siendo estas últimas dos ciudades demasiado pequeñas para poder competir, ya que su disponibilidad actual de metros de oficinas es muy inferior a la de Madrid".

La socimi considera que la Capital "se trata de una de las ciudades con mejor calidad de vida, además de contar con el menor coste en prácticamente todos los aspectos, como en sanidad, educación, ocio, cesta de la compra o vivienda".

Zonas calientes de oficinas en Madrid



Madrid cuenta con infraestructuras, viviendas barata y bolsa de empleo cualificada

El talento es otro de los puntos fuertes de España, ya que "hay una bolsa enorme de gente joven y muy preparada. Diría que es la generación mejor formada de la historia de España", destaca Ricardo Martí Fluxá, presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias, que además incide en que "los márgenes salariales son inferiores a los que hay en otros lugares de Europa".

Todo esto sitúa a Madrid como la ciudad ideal para vivir, sin embargo "esta venta romántica, no es suficiente", aseguran. En este sentido, Humphrey White, director General de Knight Frank en España,

asegura que "la Administración tiene que hacer mucho más para intentar atraer a las grandes compañías".

Ventajas para las empresas

"Tenemos que ayudar a facilitar la entrada de nuevas empresas. Soy un gran creyente de que contamos con todos los ingredientes y tenemos promotores y propietarios con capacidad para construir edificios llave en mano para cualquier compañía y también suelo disponible". Por eso, el directivo asegura que desde el sector "pedimos a gritos que la Administración acelere la aprobación de las licencias para que se construyan productos inmobiliarios cuando hacen falta".

Asimismo, coincide con Merlin en que "podría mejorarse con incentivos tanto a empresas como a particulares", si bien, la socimi cree que nuestra fiscalidad es mejor que en otros países, como Francia. Concretamente, White considera que "el gobierno central y el local debe

implementar algún tipo de ayuda fiscal para al menos facilitar la primera etapa de estas compañías en España".

"En cada ciclo nos gana Irlanda, porque implementa ayudas mucho más tangibles para atraer a las empresas. No solo hablo del *Brexit*, me gustaría que pensáramos en cómo ser un país más atractivo a nivel global, más allá de las oportunidades que lleguen desde Londres", destaca White.

Martí Fluxá, por su parte, cree que además de las ventajas fiscales es imprescindible "garantizar la seguridad jurídica, así como la clasificación del bono español con una apreciación positiva". Todo esto sumado a "las impecables infraestructuras que tenemos", nos sitúa como una ciudad de referencia. De hecho, el presidente de la ACI cree que Madrid "puede ser un *hub* importantísimo vía a Suramérica" y además de atraer a entidades financieras puede ganar importancia a "nivel logístico y de compañías de

España, entre los diez países más atractivos

España entra por primera vez en el *top ten* de los países más atractivos para invertir para los grandes patrimonios a nivel mundial (aquellos con más de 30 millones de dólares, exceptuando su residencia habitual), según el ranking que elabora cada año la consultora inmobiliaria Knight Frank en su informe *The Wealth Report 2017*. Concretamente, nuestro país ocupa el sexto puesto, mientras que Gran Bretaña, Estados Unidos y Alemania lideran la lista. En España, donde hay 1.400 *súper ricos*, los grandes patrimonios dedican el 50 por ciento de su cartera a comprar activos inmobiliarios, de los que un cuarto son residenciales y otro cuarto son oficinas. Concretamente, del total de la inversión residencial en 2016 en España, el 36 por ciento corresponde a capital privado, siendo el 70 por ciento inversores españoles, según la consultora.

utilities y de telefonía, ya que "hay muchas empresas que quieren utilizar Madrid para tener un foco de proyección tanto hacia Asia como a EMEA (Europa, Oriente Medio y África)".

Sin embargo, entre las principales preocupaciones de los directivos a la hora de mudarse a una nueva ciudad las rentas y la calidad de las oficinas pasan a un segundo plano, para dejar paso a la educación de sus hijos y la vivienda en la que van a instalarse.

En este sentido, desde Merlin aseguran que "hay un mercado residencial de calidad que, ya sea por su ubicación (cerca del centro de la ciudad, las oficinas, los colegios o los hospitales...) y por su coste (tanto en alquiler como en compra), son imbatibles".

"Tenemos una cantidad de colegios bilingües enormes y un sistema universitario muy válido", indica Martí Fluxá, que viajará el próximo 5 de abril a Londres para vender la ciudad de Madrid.