

Precio y comunicaciones, bazas de las oficinas de Madrid para seducir a la City

▶ Existen 1,38 millones de metros cuadrados listos para ser ocupados de forma inmediata, 150.000 en la «zona prime» de la capital

M. J. PÉREZ-BARCO
MADRID

Disponibilidad de metros cuadrados para oficinas, precios de alquileres competitivos y buenas comunicaciones. Estos tres son algunos de los puntos fuertes que hacen de Madrid una atractiva oferta inmobiliaria para que las empresas de la City de Londres miren hacia la capital de España si finalmente eligen trasladarse a otra ciudad europea como consecuencia del Brexit. Indudablemente, muchos otros factores entran en juego a la hora de cambiar una sede empresarial, pero ya hay iniciativas que venden las bondades del mercado inmobiliario madrileño en el centro financiero y de negocios londinense.

El propio gobierno regional ha demostrado gran interés en atraer empresas financieras de la City y ha dado pasos para ello. Y también es uno de los objetivos que se ha propuesto la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), integrada por las principales consultoras inmobiliarias del país y con presencia en Reino Unido (Aguirre Newman, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, JLL y Knight Frank y Savillias, entre ellas).

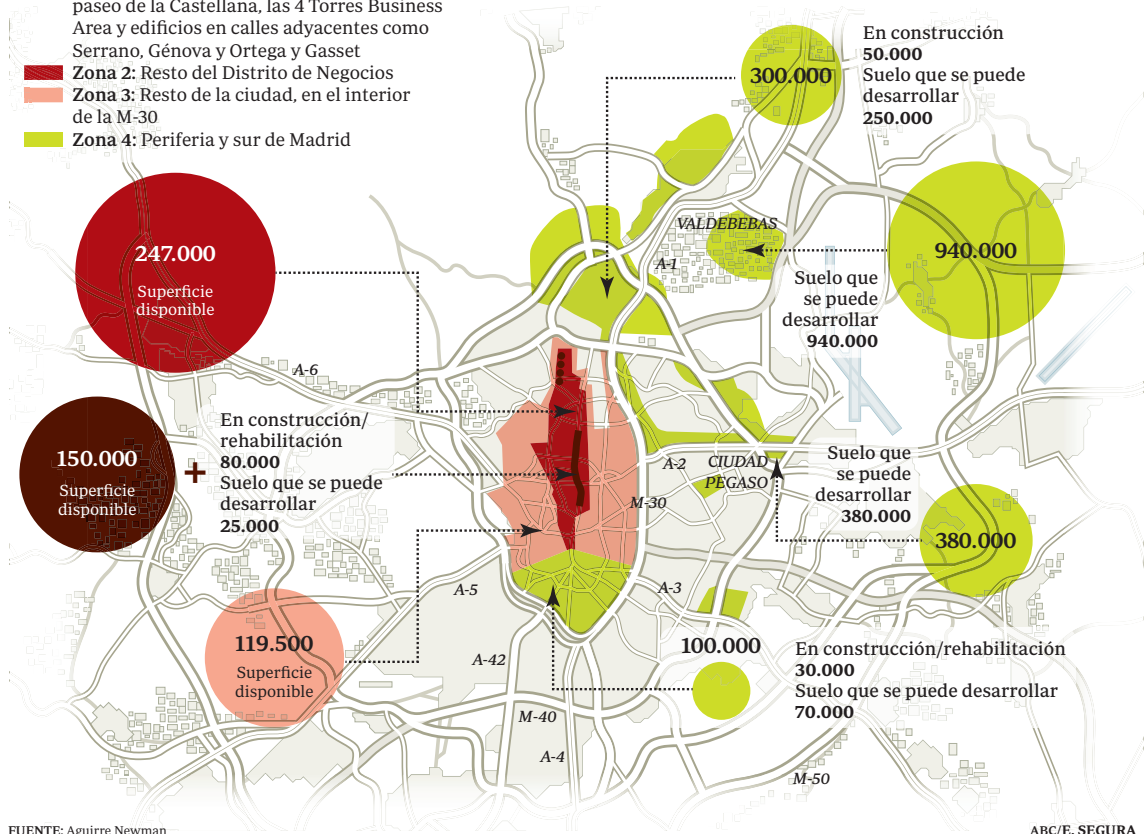
Lo más cotizado

A día de hoy, la Comunidad de Madrid cuenta con un stock total de oficinas de 12,8 millones de metros cuadrados, de los cuales el 10,8% están desocupados, según datos de la consultora Aguirre Newman. En todo ese espacio hay 1,38 millones de m² disponibles para ser utilizados de forma inmediata. La zona «prime» es la más valorada. Es también conocida como el Centro de Distrito de Negocios y está ubicada en el eje Castellana, desde Cibeles a Azca, engloba las 4 Torres Business Area y edificios en calles adyacentes como Serrano, Génova y Ortega y Gasset. Aquí, concretamente, en la zona más cotizada, se concentran 150.000 m² para usar ya.

Además Madrid dispone de otros 1,8 millones m² de suelo terciario en el que se pueden desarrollar edificios de oficinas en Valdebebas, Pegaso City, la A-1 y la zona sur de la capital, lugares que la consultora Aguirre Newman

Principales zonas de atracción

- Zona 1: Centro del Distrito de Negocios, eje del paseo de la Castellana, las 4 Torres Business Area y edificios en calles adyacentes como Serrano, Génova y Ortega y Gasset
- Zona 2: Resto del Distrito de Negocios
- Zona 3: Resto de la ciudad, en el interior de la M-30
- Zona 4: Periferia y sur de Madrid



considera que podrían ser candidatos a alojar empresas que salgan de la City. De ellos, 220.000 m² son nuevos proyectos en construcción e inmuebles que se están rehabilitando, que entrarán al mercado en los próximos seis meses o en un año.

Por tanto, disponibilidad de oficinas hay más que suficiente, como argumenta Juan Carlos Fierro, director general de División Agencia de Aguirre Newman. «Hay muchos metros cuadrados disponibles y mucho suelo terciario de oficinas que se podría desarrollar y promocionar para inquilinos que vengan de Londres. Solo la disponibilidad de la zona "prime" cubriría el 5% de los empleados que trabajan en la City, unas 325.000 personas. Si añadimos los 1,8 millones de m² de suelo terciario que se podrían desarrollar en todo Madrid se cubriría el 46% de todos los metros cuadrados que se necesitaría para todos los empleados de la City».

Madrid compite con grandes ciudades europeas como París, Dublín, Berlín y Frankfurt para atraer a las empresas establecidas en Londres. Y ofrece

una gran ventaja: precios más competitivos. En 2016, la renta media del metro cuadrado de oficinas en la zona "prime" de la capital se situó en 26,9 euros. En París fue 62,3 y en Dublín 52,7.

Pero los precios están subiendo. El sector ya ha consolidado su recuperación. «Las empresas cogen más metros o cambian a una sede más grande o a otra oficina... Eso no se veía con la crisis», dice Fierro. De hecho, los últimos datos de Aguirre Newman apuntan que, durante el primer semestre de 2017, la renta media del alquiler de oficinas en Madrid ascendió a 28,74 euros, llegando incluso a firmarse contratos por encima de los 35 euros/m²/mes. Subidas que también se han producido en zonas periféricas.

Se están promocionando nuevos espacios de oficinas (Torre Chamartín, Madrid Río, Discovery Building...) y hay un gran interés por los edificios que se han rehabilitado. «El parque de edificios de Madrid se había quedado desfasado y se está dedicando mucha inversión a reformar esos espacios y ha-

cerlos más eficientes», cuenta Fierro. Cada vez hay más interés por actualizar edificios ya consolidados, por ejemplo en zonas como el Campo de las Naciones, por demoler inmuebles y volverlos a levantar para que sean más competitivos.

«El centro está subiendo de forma razonable, no de forma especulativa. Se está poniendo relativamente caro y hay compañías que buscan en la periferia», afirma José Miguel Setién, director de Oficinas de JLL, otra consultora que ha comprobado cómo este año está aumentando el volumen de contrataciones y los precios en este mercado. «Con lo cual cada vez hay y habrá menos disponibilidad, sobre todo de grandes superficies», cree Setién.

Centro o periferia

Para las empresas elegir una ubicación u otra no solo depende del precio del metro cuadrado sino también de la propia tipología de la entidad. Y existe suficiente oferta para satisfacer las distintas necesidades que puedan llegar desde la City. «Si el margen de beneficios es ajustado y gran parte de la estructura productiva es distribución o

El precio medio del m² en zona «prime» es de 27 euros, frente a los 63 de París

Valdebebas, una apuesta de un millón de metros cuadrados

Valdebebas es un candidato para muchas empresas de la City ante un posible éxodo con el Brexit. «Cuesta menos dinero hacer un edificio de oficinas en Valdebebas que rehabilitar uno en Madrid», afirma Marcos Sánchez, director gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas. Cerca de un millón de metros cuadrados se concentran en este parque para dar cabida a empresas, hoteles, comercios... Y ahora está despertando interés, como han mostrado algunas compañías. «Tenemos modernas infraestructuras, precios muy competitivos, con excelentes comunicaciones con el centro de la ciudad, estamos a 7 minutos de Plaza Castilla, y con el aeropuerto, que se encuentra a cinco minutos, algo que resulta muy cómodo para los empleados y directivos británicos. Ofrecemos además calidad de vida, zonas verdes...», asegura Sánchez. Una apuesta que espera convertirse en un epicentro empresarial.

fabricación, las entidades buscan ubicaciones más baratas en la periferia. Pero esto conlleva también menos servicios, más lejanía, necesidad de transporte y afecta a la conciliación, algo que no quieren algunas compañías. Si son empresas que quieren atraer talento, por ejemplo las tecnológicas, buscan un producto más céntrico, de alta calidad, para satisfacer a trabajadores que van en bici al trabajo y quieren un transporte público que funcione de manera eficiente. Y eso es lo que empieza a escasear», cuenta Setién.

Según un informe de JLL, los sectores de la City que potencialmente se verían atraídos por el mercado madrileño serían los auxiliares relacionados con los «core business» de las empresas tecnológicas o financieras (como call centers, atención al cliente...); empresas relacionadas con el sector turístico y hotelero y empresas de ingeniería.

Desde luego, el Brexit puede ser una gran oportunidad de futuro para el mercado de oficinas madrileño, que ya ha consolidado su recuperación.