

MADRID RECIBIRÁ 350.000 METROS DE OFICINAS EN DOS AÑOS

La rehabilitación de inmuebles en la Capital se mantiene en auge con 32 activos reformándose entre este año y el siguiente. Además, las grúas regresan al sector

ALBA BRUALLA



El mercado de oficinas de Madrid se prepara para acoger entre este año y el siguiente alrededor de 350.000 metros cuadrados de nuevos espacios de trabajo, según las estimaciones de Ángel Estebaranz, director del Área de Oficinas de Aguirre Newman, que asegura además que el 48 por ciento del espacio total ya cuenta con contratos de alquiler. Esta inyección de metros rehabilitados supondrá un balón de oxígeno en el sector, que hace meses puso sobre la mesa la necesidad de desarrollar oficinas de calidad en las zonas *prime* de la ciudad. Concretamente, se están rehabilitando ahora 22 edificios que suman una superficie de más de 212.000 metros cuadrados y para 2018 está previsto que se reincorporen al mercado otros 10 edificios que actualmente se están rehabilitando, con una superficie total de 95.500 metros cuadrados, explica Ilan Dalva, director nacional de Agencias de BNP Paribas Real Estate.

Estos proyectos son la segunda generación de reformas que se lleva a cabo en Madrid, que arrancó su lavado de cara principalmente en Azca, donde se acumulaban 100.000 metros cuadrados bajo reforma. Tras estas actuaciones, los rascacielos de la zona han logrado posicionar este área de Madrid como uno de los distritos de negocios de referencia en la ciudad, con las rentas medias más elevadas, frente a otras zonas empresariales como la de las Cuatro Torres. Y es que, además de contribuir a mejorar sensiblemente la calidad del parque de oficinas de la Capital, los nuevos proyectos impulsarán las rentas al alza. "Después de una reforma o rehabilitación importante, las rentas de los edificios se ven incrementadas en gran cuantía. De media podemos hablar entre un 15 y un 35 por ciento, dependiendo del alcance de las obras de rehabilitación y la localización del inmueble", explica Estebaranz, que señala que no solo es importante el incremento de la renta; "en muchos casos, los edificios consiguen posicionarse como activos realmente alquilables en el mercado, mientras que antes de la reforma, la probabilidad real de firmar nuevos contratos de arrendamiento es francamente muy baja".

Entre los proyectos que se están llevando a cabo actualmente y que se prevé que estén finalizados este mismo año destacan *Castellana 77*, propiedad de Gmp, situado en pleno centro de Azca, o su vecina *Torre Europa*, de Infinorsa, que está pendiente de finalizar la zona de acceso al inmueble. También en el centro se están ultimando dos proyectos de Mapfre, en la calle Sor Ángela de la Cruz, 6, y en General Perón, 40, este último sobre el centro comercial Moda Shopping. Dentro de la almendra central



Ilustración del edificio 'Prado Business Park', de Axa, que ha reformado el inmueble con un proyecto del despacho L35. Será la sede de Amazon en Madrid. L35

destaca el proyecto de la socimi Axiare, en el 82 de la calle Don Ramón de la Cruz. Asimismo, se está rehabilitando en el barrio Salamanca un edificio propiedad de Triuva en el 90 de la calle Serrano.

Para 2018 está previsto que se finalicen las reformas de otros tantos inmuebles en Madrid, como es el caso de la antigua sede de *El Mundo*, en la calle Pradillo, 42, donde se instalará la sede de Cabify en la Capital. Por otro lado, también el próximo año estará listo el inmueble que acogerá las oficinas del gigante de la venta *online*, Amazon. El edificio se encuentra en la calle Ramírez de Prado, 5, antigua sede de Alcatel, y forma parte del complejo *Prado Business Park*, gestionado por Axa IM-Real Estate, que lo está rehabilitando con un diseño del despacho L35. Axiare también tendrá protagonismo en las inauguraciones de 2018, ya que finalizará su proyecto en el *Edificio Arroyo*, en Avenida de Bruselas, 38, de casi 14.000 metros cuadrados, y también el inmueble que está rehabilitando en Juan Ignacio Luca de Tena, 6, de 4.400 metros cuadrados.

Este *boom* de rehabilitaciones, que pondrán miles de metros nuevos en el mercado, todavía se mueve lejos de las cifras de nuevos espacios que se manejaban antes de la crisis. Esto, sin embargo, no es considerado un problema por los expertos que apuestan por un modelo más moderado. Así, José Miguel Setién, director de Negocio Oficinas de JLL en España, destaca que no es partidario del esquema que se seguía en el pasado: "Si haces



Edificio ubicado en Independencia 6, de Mapfre, que ocupará Abante. EE



Edificio de Axiare en Don Ramón de la Cruz (Madrid). EE

tanto de golpe te cargas el mercado sí o sí, no hace falta que venga una nueva crisis, a la primera contracción de la demanda acabas generando una pérdida de valor del proyecto”.

Las grúas regresan al mercado de oficinas

Gracias a la recuperación del mercado, las rehabilitaciones han dado paso ahora a la promoción de nuevos edificios de oficinas, y es que según apunta Marcos Sánchez, director gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas, “todos los indicadores apuntan a que se va a reactivar la demanda de este tipo de edificaciones de uso terciario -oficinas, comercial y hotelero-”. De hecho, se ha registrado “un incremento del 11 por ciento en el último semestre en la transacción de suelos de uso terciario y este es el mejor dato que tenemos desde 2007”, destaca el directivo, que asegura que Valdebebas, donde hay una bolsa de suelo para oficinas de 1,3 millones de metros cuadrados, ya está empezando a despertar el interés tanto de inversores, socimis, como de promotores y futuros inquilinos, que quieren instalar su sede en este barrio al norte de Madrid y ubicado a pocos minutos del Aeropuerto de Barajas. “Hay algunas conversaciones bastante avanzadas y espero que el próximo ejercicio empiecen a concretarse, ya que esta zona se puede convertir en un nuevo gran distrito de negocios en Madrid”.

Aunque las grúas para oficinas todavía no han llegado a Valdebebas, sí que lo han hecho en otros puntos de la Capital, con proyectos de un volumen importante y de altísima calidad, como son *Torre Chamartín* de Merlin, que proyecta un rascacielos de más de 100 metros de altura con 14.000 metros cuadrados de oficinas o el proyecto de Gmp en las Las Tablas, bautizado como *Oxexo*, con otros 14.000 metros cuadrados. Asimismo, está el proyecto de Insur en Madrid Río, con 26.000 metros cuadrados, o el de Julián Camarillo, 29-31, de *Torre Rioja*, el más grande de todos, con 40.000 metros cuadrados. Por otro lado, destaca el caso de Colonial, que adquirió dos inmuebles en el centro de Madrid para su rehabilitación, pero pueden considerarse obra nueva, ya que el proyecto comprende la demolición del edificio actual para levantar uno totalmente nuevo. Concretamente, se trata de *Discovery Building*, un inmueble de 10.000 metros cuadrados en Estébanez Calderón, 3-5, y de Príncipe de Vergara, 112, de 11.000 metros cuadrados.



‘Torre Europa’, de Infinsa, en la zona de Azca (Madrid). N. MARTÍN

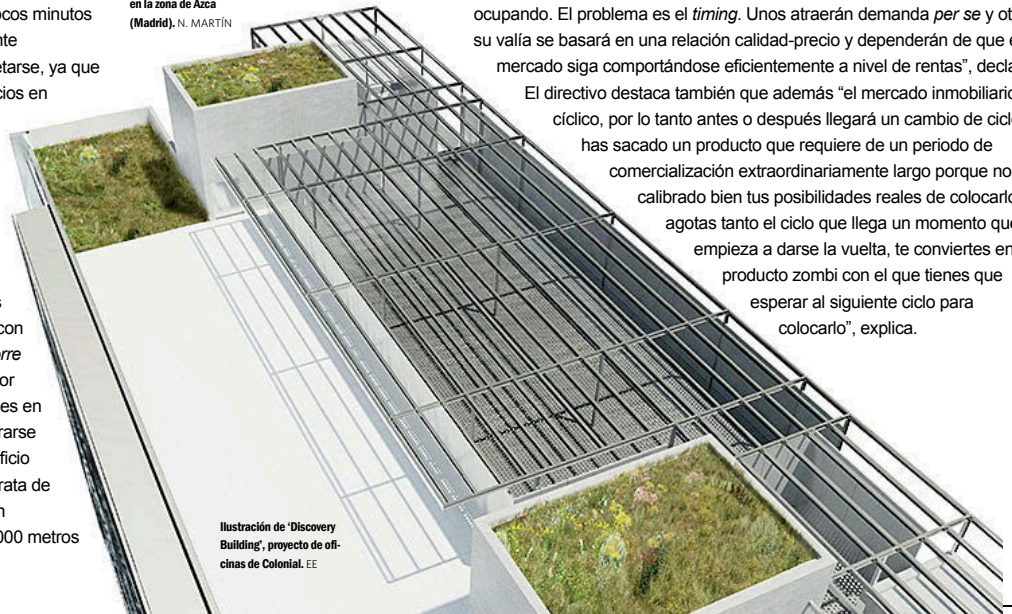


Ilustración de ‘Discovery Building’, proyecto de oficinas de Colonial. EE

La falta de producto de calidad y la buena evolución de los fundamentales económicos son, según Ilan Dalva, de BNP RE, los motivos que han animado a las promotoras a desarrollar oficinas de nuevo. “El tope de absorción en el mercado de oficinas llegó en el año 2007, con casi 1 millón de metros cuadrados. En 2013, alcanzamos el nivel más bajo -300.000 metros cuadrados-. En ese escenario, era inviable que ningún promotor sacara ningún proyecto adelante. 2014 fue el año del inicio de la recuperación de la economía y lo poco que se logró absorber hasta ese momento fue producto de alta calidad, por lo que ahora hay una carencia de ese tipo de producto”, explica el directivo.

Aunque las perspectivas para todos estos proyectos son buenas, unos los tendrán más fácil que otros para ser ocupados. En este sentido, José Miguel Setién asegura que “este es un mercado competitivo, a la larga se colocarán, eso es obvio, no habrá un edificio que no se coloque ya que el mercado tiene una enorme preferencia por el producto nuevo; además, todos los proyectos mencionados están en zonas con presencia terciaria, por lo cual se acabarán ocupando. El problema es el *timing*. Unos atraerán demanda *per se* y otros su valía se basará en una relación calidad-precio y dependerán de que el mercado siga comportándose eficientemente a nivel de rentas”, declara.

El directivo destaca también que además “el mercado inmobiliario es cíclico, por lo tanto antes o después llegará un cambio de ciclo; si has sacado un producto que requiere de un periodo de comercialización extraordinariamente largo porque no has calibrado bien tus posibilidades reales de colocarlo y agotas tanto el ciclo que llega un momento que empieza a darse la vuelta, te conviertes en un producto zombi con el que tienes que esperar al siguiente ciclo para colocarlo”, explica.