

Las oficinas renovadas estimulan al alza el mercado madrileño de oficinas en rentas y superficie media contratada

Contact

Madrid, 7 de noviembre de 2016. La superficie media contratada en edificios nuevos o rehabilitados en el mercado de oficinas de Madrid es de 1600 m². La cifra dobla la media de espacio de trabajo contratado por las empresas en la capital en lo que va de año, situada en 750 m² según la consultora inmobiliaria Savills, que en su último informe de mercado de oficinas analiza las diferencias entre superficie nueva o actualizada y obsoleta en el parque de oficinas madrileño.

Marta Keller
E: mkeller@savills.es
T: +34 91 3101016
M: +34 663 112 633

Teniendo en cuenta que solo el 12% de la superficie total del parque de oficinas de la capital es nueva o se ha sometido a obras de actualización desde 2010 y a pesar de que las rentas de cierre son superiores en los edificios más modernos o modernizados –casi seis euros de media, llegando a ocho en zona prime y dos euros en periferia-, la absorción de espacio de oficinas nuevo o renovado va a buen ritmo según la consultora.

Ana Zavala, directora de Agencia Oficinas en Savills explica que “aunque todavía son pocas operaciones frente al grueso del mercado, suponen ya un 33% del total absorbido desde 2014. La escasez de espacio en zona prime y la demanda de calidad apuntan a que en los próximos meses el aumento de precios que ya hemos visto precisamente en los edificios renovados en prime se traslade a Azca, Cuatro Torres y otras zonas dentro de la M-30.”

En edificios nuevos o rehabilitados, las rentas son de media un 12% más altas que el año pasado en este tipo de inmuebles, situándose en torno a los 24 euros/m² dentro de la M-30 y a 12 €/m² fuera del anillo de circunvalación. Sin embargo, el precio medio de alquiler de oficinas de la capital avanza a otro ritmo, alcanzando un valor medio que supera los 15€/m² en tercer trimestre, y alcanza 14,70€/m² en el acumulado del año, lo que supone un 2% frente al mismo periodo del año pasado considerando todo el mercado.

Actualmente, de los 1,4 millones de metros cuadrados disponibles de oficinas en Madrid, solo el 15% corresponde a nuevo o renovado.

El análisis por zonas evidencia la concentración de las actuaciones de reformas en el interior de la M-30, con un 30% nuevo o renovado frente a un 10% de la periferia. Dentro del CBD, Azca y las Cuatro Torres concentran el 80% de la superficie nueva o renovada en todo el distrito de negocios madrileño, “lo que convierte ambas zonas en el punto de partida de búsqueda de oficinas para cualquier empresa que busque localización, calidad,

eficiencia y aprovechar el momento de mercado, con rentas aún bajas en comparación con el pico de mercado. Pero el tour para encontrar calidad va incluyendo poco a poco más opciones interesantes en todo el área urbana” concluye Zavala.

