

OPINIÓN

**Gonzalo Bernardos**

Director del Master de Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona

# ¿Por qué el mercado de alquiler de oficinas está en recesión?

Desde principios de 2002, el mercado de alquiler de oficinas en Barcelona y Madrid se encuentra en recesión. En términos generales, la principal causa de esta recesión es la "explosión" de la burbuja especulativa que se había generado en dicho mercado en el periodo 1999-2000. Dicha "explosión" ha hecho que, desde el pasado ejercicio, exista un elevado desequilibrio entre la oferta y la demanda neta de oficinas. Este desequilibrio, al aumentar la tasa de desocupación, ha proporcionado a las empresas una mayor capacidad de negociación y ha acabado generando, especialmente en Madrid, un importante ajuste de las rentas por alquileres. Así, durante el 2002, las rentas en la "zona prime" disminuyeron un 18% en Madrid y un 5,5% en Barcelona. Esta reducción, aunque de forma más moderada, ha continuado en 2003 (un 8% en Madrid y del 1% en Barcelona, en sus áreas más emblemáticas).

**Crisis**

La reducción de la demanda neta de oficinas durante los dos últimos años ha tenido que ver principalmente con tres factores: la práctica desaparición como demandantes de espacio de las empresas de la "nueva economía", la reestructuración que la desaceleración económica ha obligado a realizar a un importante número de empresas y la paralización de los planes de expansión de otras.

Por el lado de la oferta, los promotores han puesto en el mercado, durante el período analizado, proyectos en periferia que habían empezado a diseñar en pleno "boom" de la nueva economía. Dicha salida ha hecho que, especialmente en el caso de Madrid, exista una feroz competencia entre las ubicaciones en la periferia y en el centro de la ciudad. Las rentas notablemente inferiores de la periferia (en algunos casos en más de un 50%), junto con las mayores prestaciones de la mayoría de los edificios allí ubicados, han provocado, en el caso de la capital de España, un elevado desplazamiento de empresas desde el centro a periferia.

La elevada sustitución observada en Madrid entre las ubicaciones en el centro

de negocios y en la periferia no se ha advertido hasta el momento en Barcelona. Dicha sustitución es principalmente consecuencia de las diferentes características de ambos mercados y explica en gran medida el desigual grado de reducción de las rentas en dichas ciudades. Madrid se caracteriza por tener relativamente un mayor número de grandes corporaciones, una superior exposición a los avatares de la nueva economía y una más elevada ponderación de empresas de carácter industrial. En cambio, Barcelona se distingue por una mayor participación relativa de firmas del sector servicios y por la presencia de un elevado número de empresas pequeñas y medianas. Esta distinta estructura del

## "Las rentas de los inquilinos no se incrementarán sustancialmente hasta 2005"

mercado de oficinas hace que Madrid sea mucho más sensible que Barcelona a los cambios en la coyuntura económica y a la evolución de los mercados financieros. Este aspecto provoca que el mercado de oficinas de Madrid tenga en términos globales mayor riesgo que el de Barcelona, pero generalmente mayor expectativa de rentabilidad.

A pesar de la actual recesión, creemos que las rentas en ambos mercados de oficinas en la zona prime están a punto de tocar "suelo". No obstante, esto no significa que éstas vuelvan a recuperarse, prácticamente ya, su recorrido alcista. Durante 2004, la previsible recuperación de la economía internacional y un balance mucho más saneado de las empresas harán que aumente la inversión empresarial y que, por tanto, incremente sustancialmente la demanda neta de oficinas. No obstante, la elevada disponibilidad actual de espacio y el gran aumento de la oferta de nuevas oficinas previsto para el 2004 (el mayor de los diez últimos años en el caso de Barcelona) hará que, aunque el volumen de contratación de espacio aumente, las rentas no lo hagan de forma sustancial hasta 2005.

# RADIOGRAFÍA DEL MERCADO

## OFICINAS

### Madrid

Zona	Alquiler (€/m²/año)		Oferta m²	Absorción m²
	Mínimo	Máximo		
<b>Distrito de negocios</b>	216	324	43.000	2.000
Norte	215	320	137.000	32.000
Centro ciudad	120	245	64.000	10.000
M-30	144	225	176.000	28.000
M-40	127	215	362.000	35.000
<b>Media / Total</b>	164	266	782.000	107.000

Rentabilidad mínima inicial: 5,75% / 6%. Tasa de disponibilidad: 8,1%. Fuente: CB Richard Ellis

### Barcelona

Zona	Rentabilidad		Alquiler (€/m²/año)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
<b>Distrito de negocios</b>	5,75%	5,75%	160	280
Centro de ciudad	6,00%	6,75%	140	245
Nuevas áreas de negocios	6,00%	6,75%	145	240
Periferia	7,00%	7,75%	95	140

Tasa de disponibilidad: 6,61%. Fuente: CB Richard Ellis

## LOCALES COMERCIALES

### Madrid

Calles	Renta M²/año	Rentabilidad neta (%)	Calles	Renta M²/año	Rentabilidad neta (%)
<b>Primera línea</b>			<b>Ejes secundarios</b>		
Serrano	1.520	5,75	Alcalá-Quintana	650	7,00
Preciados	1.900	5,75	Bravo Murillo	690	7,00
Goya	1.250	6,00	Orense	870	6,50
Princesa	1.100	6,00	Avda. Albufera	670	7,00
Gran Vía	1.200	6,50			

### Barcelona

Calles	Renta M²/año	Rentabilidad neta (%)
Diagonal	847	6,50
Porta del Angel	1.844	5,75
Passeig de Gracia	1.382	6,00
Rambla Catalunya	880	6,50
Portaferrisa	938	6,25

Nota: Estos precios son máximos y susceptibles de variación dependiendo de la superficie. Precio para local tipo 200 m² aproximadamente. FUENTE: Cushman & Wakefield Healey & Baker

## INDUSTRIAL

### Madrid

Zonas	NAVES		TERRENOS	
	Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)	Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)
<b>Madrid Casco Urbano</b>				
Fuencarral	93,76	64,91	1.111,87	961,62
Manoteras	86,55	64,91	961,62	721,21
Julián Camarillo	144,24	108,18	1.803,04	901,52
Vicálvaro	93,76	50,49	901,52	601,01
Méndez Álvaro	108,18	72,12	901,52	601,01
Embajadores	108,18	72,12	901,52	601,01
<b>Carretera de Colmenar Viejo</b>				
Tres Cantos	93,76	72,12	901,52	721,21
Colmenar Viejo	64,91	54,09	601,01	510,86
<b>Carretera de Burgos N-I</b>				
Alcobendas	90,15	72,12	1.111,87	841,42
S. Sebastián de los Reyes	90,15	68,52	1.111,87	841,42
Algete	72,12	61,30	841,42	540,91
S. Agustín de Guadalix	68,52	57,70	721,21	570,96
<b>Carretera de Barcelona N-II</b>				
Las Mercedes	93,76	72,12	1.081,82	901,52
Fin de Semana	86,55	64,91	901,52	721,21
Coslada	90,15	61,30	841,42	601,01
Barajas	100,97	72,12	901,52	601,01
S. Fernando de Henares	72,12	57,70	721,21	661,11
Torrejón de Ardoz	68,52	54,09	811,37	661,11
Alcalá de Henares	75,73	54,09	721,21	540,91

Zonas	NAVES		TERRENOS	
	Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)	Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)
<b>Carretera de Valencia N-III</b>				
Arganda del Rey	68,52	50,49	631,06	420,71
Vellilla de S. Antonio	50,49	43,27	540,91	450,76
Rivas Vaciamadrid	86,55	68,52	841,42	601,01
Mejorada del Campo	57,70	50,49	570,96	420,71
Vallecas	93,76	61,30	901,52	601,01
<b>Carretera de Andalucía N-IV</b>				
Villaverde	97,36	57,70	811,37	601,01
Getafe	86,55	57,70	781,32	510,86
Pinto	75,73	57,70	661,11	510,86
Valdemoro	64,91	50,49	510,86	390,66
<b>Carretera de Extremadura N-V</b>				
Alcorcón	86,55	61,30	811,37	540,91
Móstoles	93,76	61,30	781,32	540,91
Villaviciosa	90,15	68,52	781,32	601,01
<b>Carretera de A Coruña N-VI</b>				
Las Rozas	194,73	144,24	1.051,77	781,32
Majadahonda	108,18	72,12	901,52	601,01
<b>Carretera de Toledo N-401</b>				
Leganés	75,73	57,70	751,27	510,86
Fuenlabrada	68,52	46,88	721,21	450,76

### Barcelona

Zonas	Municipios	Naves		Terrenos
		Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)	
<b>Baix Llobregat (A)</b>	Prat de Llob. / Sant Boi de Llob. / Cornellà de Llob. / Viladecans / Gavà / Esplugues de Llob. / Sant Joan Despí / Sant Feliu de Llob. / Sant Vicenç dels Horts.	54-69	902-1142	421-571
<b>Baix Llobregat (B)</b>	Molins de Rei / Palrejà / El Papiol / Sant Andreu de la Barca / Esparreguera / Abrera / Martorell / Sant Esteve Sesrovires.	43-58	691-962	210-481
<b>Barcelonès</b>	Hospitalet de Llob. / Sant Just Desvern / Sant Adrià del Besos / Badalona / Barcelona.	61-79	1052-1262	541-962
<b>Maresme</b>	Mongat / Sta. Coloma de Gramanet / Mataró / Vilassar de Dalt / Cabrera de Mar.	50-61	781-962	240-481
<b>Vallès Occidental</b>	Castellbisbal / Rubí / Sant Cugat del Vallès / Cerdanyola / Montcada			

Zonas	Municipios	Naves		Terrenos
		Alquiler (€/M²/año)	Venta (€/M²)	
<b>Vallès Occidental</b>	i Reixac / Ripollet / Sta. Perpetua / Polinyà / Palau de Plegamans / Sant Quirze / Barberà / Terrassa / Sabadell / Viladecavalls.	43-58	751-992	180-361
<b>Vallès Oriental</b>	La Llagosta / Granollers / Mollet del Vallès / Paret del Vallès / Lliça de Vall / Montmeló / Sant Celoni / Llinars del Vallès / Cardedeu.	47-61	781-962	270-421
<b>Otras zonas</b>				
Garraf	Vilanova i la Geltru	35-60	400-500	125-190
Bages	Manresa / Sant Fruitós del Bages	36-43	391-480	100-150
Osona	Vic	35-50	370-420	100-130
Alt Penedès	Vilafranca del Penedès / Sta. Margarida i els Monjos	36-50	400-600	150-200
Anoia	Igualada	30-35	350-500	100-150

Fuente: ATIS Real Auguste-Thouard

## PRECIO MEDIO DE VIVIENDA NUEVA EN POBLACIONES DE COSTA

Distrito Población	€/m² construidos			Distrito Población	€/m² construidos			Distrito Población	€/m² construidos		
	30-6-03	31-12-02	Inc. (%)		30-6-03	31-12-02	Inc. (%)		30-6-03	31-12-02	Inc. (%)
<b>Andalucía</b>				Castell-Platja d'Aro	1.571	1.451	8,3	Calafell	1.262	1.103	14,4
Almería	1.202	1.120	7,3	Port de la Selva (EI)	1.130	1.001	12,9	Cambrils	1.218	1.076	13,2
Roquetas de Mar	793	724	9,5	Escala (L')	1.307	1.124	16,3	Creixell	977	841	16,2
Algeciras	899	817	10,0	Llanca	1.160	1.013	14,5	Cunit	1.180	1.022	15,5
Cádiz	1.301	1.226	6,1	Palafrugell	1.328	1.175	13,0	Deltobre	622	601	3,5
Línea de la Concepción (La)	823	757	8,7	Palamós	1.355	1.169	15,9	Vendrell (EI)	1.071	956	12,0
Puerto de Santa María (EI)	871	808	7,8	Pals	1.148	1.025	12,0	Mont-roig del Camp	1.082	1.000	8,2
Ayamonte	877	766	14,5	Sant Feliu de Guixols	1.486	1.355	9,7	Roda de Bará	1.027	945	8,7
Huelva	1.103	1.030	7,1	Torroella de Montgrí	1.142	972	17,5	Salou	1.311	1.202	9,1
Punta Humbría	877	820	7,0	Tossa de Mar	1.310	1.247	5,1	Sant Carles de la Ràpita	841	715	17,6
Benalmádena	1.253	1.130	10,9	Arenys de Mar	1.484	1.382	7,4	Tarragona	1.284	1.156	11,1
Fuengirola	1.241	1.163	6,7	Badalona	1.699	1.563	8,7	Torredembarra	1.292	1.164	11,0
Málaga	1.251	1.096	14,1	Barcelona	2.726	2.508	8,7	Vandellòs i L'Hosp. de l'Infant	948	847	11,9
Marbella	1.382	1.338	3,3	Cabrera de Mar	1.085	1.070	1,4	<b>País Vasco</b>			
Torremolinos	1.181	1.049	12,6	Caldes d'Estrac	1.151	1.136	1,3	Donostia-San Sebastián	2.519	2.475	1,8
<b>Asturias</b>				Calella	1.337	1.148	16,5	<b>Galicia</b>			
Gijón	1.492	1.372	8,7	Canet de Mar	1.184	1.046	13,2	Ferrol	920	902	2,0
<b>Baleares</b>				Castelldefels	1.642	1.437	14,3	Coruña (A)	1.306	1.273	2,6
Palma de Mallorca	1.393	1.232	13,1	Cubelles	1.241	1.106	12,2	Vigo	1.197	1.068	12,1
Ciudadella de Menorca	1.202	1.038	15,8	Masnou (EI)	1.533	1.352	13,4	<b>Murcia</b>			
Mahón	1.033	967	6,8	Prat de Llobregat (EI)	1.593	1.433	11,2	Cartagena	959	847	13,2
Eivisa	1.311	1.180	11,1	Gavà	1.608	1.427	12,7	<b>Valencia</b>			
<b>Canarias</b>				Malgrat de Mar	1.124	986	14,0	Alicante/Alacant	1.134	1.025	10,6
Arrecife	1.071	1.027	4,3	Mataró	1.563	1.437	8,8	Benidorm	1.298	1.256	3,3
Palmas de Gran Canaria	1.426	1.336	6,7	Premià de Mar	1.629	1.406	15,9	Elche/Eix	1.005	923	8,9
Teide	1.025	962	6,5	Sant Andreu de Llanerres	1.250	1.130	10,6	Sant Joan d'Alacant	920	814	12,9
Santa Cruz de La Palma	932	859	8,4	Sant Vicenç de Montalt	1.250	1.100	13,6	Santa Pola	1.214	1.136	6,9
Santa Cruz de Tenerife	1.393	1.325	5,1	Sant Adrià de Besòs	1.509	1.385	9,0	Torre Vieja	1.136	1.046	8,6
<b>Cantabria</b>				Sant Pol de Mar	1.280	1.109	15,4	Benicarló	947	883	7,1
Santander	1.612	1.536	4,9	Sitges	2.054	1.858	10,5	Benicasim/Benicàssim	1.040	983	5,8
<b>Cataluña</b>				Viladecans	1.497	1.344	11,4	Castellón de la Plana	1.049	942	11,4
Begur	1.366	1.202	13,6	Vilanova i la Geltrú	1.421	1.273	11,6	Oropesa	1.052	923	14,0
Blanes	1.388	1.246									