

NUEVOS PROYECTOS LAS RENTABILIDADES SE MANTIENEN ESTABLES EN LOS ACTIVOS 'PRIME'

Madrid no se frena

en la apertura de nuevas oficinas



La capital sigue atrayendo el interés inversor siendo el interior de la M30 la zona más demandada con una oferta que crece en rehabilitaciones integrales

Lucía Junco, Madrid
En lo que llevamos de este atípico año, y a la espera de conocer las cifras finales de cierre del tercer trimestre, se estima que la inversión en el mercado de oficinas en España alcanzó los 1.500 millones de euros hasta septiembre –un 45% menos respecto al mismo periodo del año anterior–. A finales de año, la inversión total podría llegar a los 2.000 millones, según las últimas cifras publicadas por CBRE. El 63% del total invertido hasta la fecha ha sido destinado a inmuebles ubicados en Madrid, donde se siguen estrenando nuevas oficinas como la reciente reapertura del emblemático edificios Los Cubos o Habana Building, rehabilitación realizada íntegramente durante la pandemia.
La incertidumbre que reina en el mercado hace que los inversores se mantengan cautos y apuesten por activos *core* o *core+*, opciones seguras en ubicaciones *prime* que hacen que “los niveles de precios no estén sufriendo correcciones con respecto al periodo pre-Covid. Por ello, las rentabilidades *prime* se mantienen estables, en torno al 3,25% en el CBD [distrito financiero]”, indica Lola Martínez Brioso, directora de Research de CBRE España.
Según las cifras de Savills Aguirre Newman, el segundo trimestre ha cerrado con un valor medio de las rentas que ha rozado los 19 euros metro cuadrado al mes, lo que supone incluso un crecimiento interanual del 7,6% e intertrimestral de casi el 13%. “Esto se debe principalmente al reducido número de operaciones, concentradas en edificios de calidad, que alcanzan siempre rentas altas. Los mercados más consolidados ejercen, por ahora, de barrera defensiva, dejando los niveles teóricos en el mismo nivel que el trimestre anterior, es decir, 35 euros metro cuadrado al mes en las mejores oficinas del distrito financiero (eje Castellana y colindantes) y los



Castellana 16, un proyecto muy exclusivo. Rehabilitación integral de un edificio exclusivo de oficinas, de fachada clásica y gran representatividad, con espectacular terraza común en planta quinta, en proceso de obtención de certificado Leed Oro, parking en el propio edificio de 39 plazas, parking de bicicletas, duchas y vestuarios. Plantas luminosas gracias a su fachada principal y patios interiores; suelo técnico y falsos techos metálicos con luminarias led empotradas. En total, unos 4.600 metros cuadrados de superficie dividida en semisótano y seis plantas sobre rasante. Comercializa Knight Frank.



El regreso de Los Cubos. El edificio, propiedad de Henderson Park y promovido por Therus, cuenta con una superficie total de 19.250 metros cuadrados de oficinas, 4.000 de terrazas, 3.600 metros cuadrados de zonas verdes, un Green Lobby de 1.190 metros cuadrados, pista de pádel... Certificado Leed Gold tras su íntegra rehabilitación, está dividido en nueve plantas destinadas a oficinas, con 2.083 metros cuadrados cada una. Su configuración se estructura a partir seis prismas rectangulares de hormigón, vidrio y acero laminado, sostenidos por dieciséis pilares de hormigón armado sobre una base de ladrillo, que lo posicionan como un icono del patrimonio arquitectónico de Madrid.

18,50 euros fuera de la M-30”.
El interior de la M30 sigue siendo la zona más demandada y que más interés genera si bien la disponibilidad de producto de calidad es limitada, y mucha de la que está por llegar, lo está ya comprometida. Dentro de la M30 se trata en su mayoría de rehabilitaciones integrales mientras que fuera sí aparece obra nueva.
“Para los próximos 18 meses se espera la entrada de poco más de 490.000 metros cuadrados de oficinas al mercado madrileño, de los cuales, solo el 71% se encuentran disponibles. Del que entrará ocupado, el 59% se distribuye entre las tres grandes zonas de la almendra central. La reciente firma de 9.100 metros cuadrados por parte de Accenture en la que fue sede de Sacry (rehabilitación llevada a cabo por Merlin en Azca) en Castellana 83 es una muestra más de la clara preferencia por el entorno urbano y bien comunicado. Varios de los proyectos actualmente en marcha dentro de la M-30 cuentan con factores favorables de consolidación y buenas comunicaciones, lo que favorecerá una rápida comercialización. Por volumen, desde Savills Aguirre Newman destacan los casi 19.000 metros cuadrados que un inversor



Habana Building, alto stánding en Chamartín. Es uno de los primeros edificios plenamente rehabilitados durante la pandemia que ha incorporado durante el proceso todas las garantías de salud que certifican el bienestar y seguridad de sus usuarios. Más de 4.000 metros cuadrados con zonas exteriores en el Paseo de la Habana con certificación Leed Golf, Well Gold y Well Health and Safety. Dispone de 65 plazas de parking. Desde Savills Aguirre Newman destacan que se trata de un inmueble perfecto como sede corporativa.

Velázquez 34, una sede en el Barrio de Salamanca.

Completamente rehabilitado por el arquitecto Rafael de la Hoz, el inmueble cuenta con dos fachadas de luz, a la calle Velázquez y Goya, y una espectacular terraza en la última planta. Dispone de superficie de 'retail' en la planta baja. En total, suma una superficie alquilable de 6.672 metros cuadrados, repartidos en siete plantas. Cuenta con certificado Leed Golf. Comercializa CBRE.



Edificio Perennius, en Pozuelo. Perennius, edificio de obra nueva en el Parque Empresarial Cerro de los Gamos, en Pozuelo de Alarcón, es un edificio de arquitectura sostenible, que generará su propia energía. Tiene certificado Leed Platino, cuatro plantas de gran altura y estilo polivalente, con terraza en la planta primera con una cubierta transitable, diseño de Touza Arquitectos. Ofrece una superficie bruta alquilable aproximada de 8.700 metros cuadrados. Comercializa Knight Frank.



Dulce rehabilitación en Ruiz de Alarcón 5. El edificio que fue la sede corporativa de la Sociedad Azucarera Española, en la exclusiva zona del Barrio de los Jerónimos, tiene una superficie de 5.548 metros cuadrados. Tras su clásico exterior, hay modernas oficinas con plantas que ofrecen flexibilidad, amplitud, luz y ventilación natural, con certificación Leed Gold, muy cerca del Retiro y excelente conexión con el resto de la ciudad. Comercializa Savills Aguirre Newman.



Los sellos de 'wellness', 'health & safety' serán factores a tener en cuenta

privado desarrolla en Plaza de Castilla, justo detrás del edificio The Icon (Paseo de la Castellana, 216) o los 17.000 metros cuadrados de Velázquez, 88 (el proyecto de rehabilitación más importante de Colonial en los próximos meses).
Entre los requisitos más demandados y valorados por los usuarios de las nuevas oficinas están "la seguridad, salud e higiene, además de

las certificaciones de sostenibilidad ya conocidas, por lo que los sellos de *wellness*, *health & safety* serán factores a tener en cuenta", recuerda Ana Zavala, directora nacional de Agencia Oficinas y Workthere en Savills Aguirre Newman.
En este sentido, cabe esperar que buena parte de las próximas mudanzas se vean motivadas por esos criterios de salubridad de los usua-

rios. "Son ya muchas empresas las que están diseñando su estrategia *workplace* para la época pos-Covid y en muchos casos se están dando cuenta que sus instalaciones no cumplen con los mínimos exigibles para afrontar esta nueva realidad", añade Raúl Vicente, director de Agencia Oficinas de Knight Frank.
Además, el teletrabajo acelerará la tendencia que ya se venía obser-

vando de movimiento hacia los centros empresariales de las ciudades, "donde la oferta de servicios y buenas comunicaciones de transporte era primordial, y que ahora todavía toma más relevancia para atraer de nuevo al empleado al centro de trabajo", apunta Vicente, y que empujará la oferta de obra nueva en el exterior de la M30.