

Inmobiliario

■ Oficinas

ACCIONA HOGARES

CLIMATIZA TU HOGAR CON AEROTERMIA

TE REGALAMOS UN TERMOSTATO INTELIGENTE CON TU INSTALACIÓN

ON

OFF

ACCIONA

energía

Instalar Aerotermia en Casa

¿Quieres ahorrar en tu factura? Con el sistema de aerotermia podrás ahorrar hasta un 70%

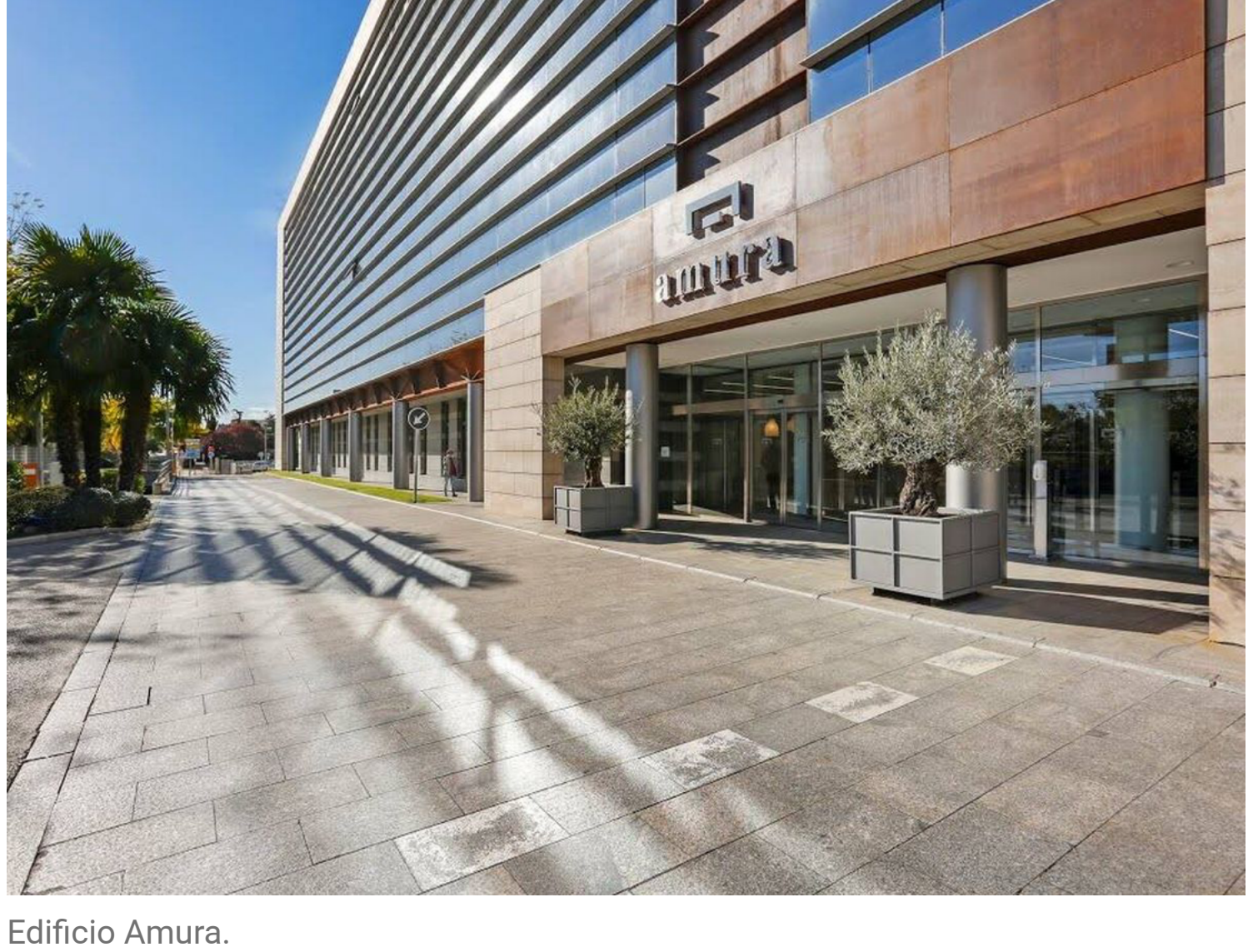
Acciona Energía Hogares

Pedir precios >

EDIFICIO AMURA

Caso de estudio: cómo alquilar un edificio en la periferia en plena crisis de las oficinas

Un edificio de la periferia de Madrid firma una de las mayores operaciones de alquiler de los últimos meses y, además, incrementa sus ratios de ocupación en pleno desafío del mercado



Edificio Amura.

Por Ruth Ugalde

16/01/2024 - 05:00



EC EXCLUSIVO Artículo solo para suscriptores

Un titular del *Wall Street Journal* de la semana pasada pone el punto sobre la *i* del arduo momento que vive el mercado de las sedes corporativas: **"Las oficinas marcan un nuevo récord de desocupación"**, rezaba el prestigioso rotativo. En el país de los rascacielos, los negocios y los emprendedores, el 19,6% de la superficie de oficinas de las mayores ciudades está vacío, cifra nunca vista desde que empezaron a registrarse datos en 1979.

El auge del **teletrabajo** y los nuevos hábitos de trabajo, acelerados con la pandemia, han hecho que la ratio de desocupación marcada en 2023 supere, incluso, **el 19,3% máximo que se había alcanzado en 1986 y 1991**, según los números de Moody's Analytics a los que hace referencia el rotativo estadounidense.

En este mismo contexto, la **semana pasada también se cerró un contrato de alquiler de oficinas que desafía las máximas que vienen del otro lado del Atlántico**. Se trata del arrendamiento de **6.500 metros cuadrados firmado por Ria Financial Services en el Edificio de Oficinas Amura**, inmueble propiedad de AEW ubicado en el parque empresarial de Arroyo de la Vega, en Alcobendas.

El fondo compró este inmueble a Union Investment hace ocho años, cuando apenas tenía una ocupación del 75%, seis puntos menos de los que alcanzará a partir de ahora, tras el acuerdo que acaba de sellar con la **empresa de traspaso de dinero del grupo Euronet**, que no solo ha renovado su presencia en Amura, sino que la ha ampliado.



TE PUEDE INTERESAR

El dueño de Loro Parque compra el campus de la Universidad Europea en Alcobendas

Ruth Ugalde

Hasta ahora, **Ria ocupaba algo más de 4.600 metros cuadrados y ha incrementado en otros 1.800 metros** su superficie de oficina, lo que le llevará a ocupar casi 6.500 metros cuadrados, un 40% más, con un contrato de larga duración. Su acuerdo se suma a otros sellados en el último año por AEW, como los casi 1.000 metros cuadrados arrendados a la empresa especializada en procesos digitales **Grupo Logalty**.

Suma y sigue, porque **TC Gabinete Inmobiliario**, bróker encargado de la comercialización de Amura que ha sellado estos acuerdos, **está en avanzadas negociaciones con otros inquilinos** para alquilar el resto de superficie disponible.



Exterior del edificio Amura.

¿Cómo se explica esta capacidad de atracción en un momento de claro desafío para las oficinas en zonas periféricas? La respuesta, probablemente, esté en una suma de factores. Por una parte, tras la adquisición del inmueble, **AEW ha invertido en la actualización del inmueble**, una renovación que afecta tanto a su imagen como a la dotación de servicios, haciéndolo más sostenible con el certificado **Breeam Very Good**.

Esta mejora es crítica en un mercado donde la **polarización entre oficinas de primera calidad y el resto es creciente**. Para poder acoger a muchas grandes multinacionales, los propietarios de los inmuebles ya no pueden jugar a medias tintas, porque las empresas exigen contar con determinados estándares de sostenibilidad y servicios para poder trasladar ahí a sus equipos. También en los submercados de la periferia.

Competitividad en precio

En Arroyo de la Vega, las **rentas en edificios exclusivos de oficinas se sitúan en una horquilla que abarca de los 12 a los 16 euros** el metro cuadrado al mes, importes que suponen **la mitad de los alquileres que se pagan en el distrito financiero**. Si a esta ventaja en precio se la acompaña de un edificio de primera calidad, facilidad de transporte (Amura está a ocho minutos andando del metro) y oferta de servicios dentro del edificio y en los alrededores (comercios, clínicas, supermercados, hoteles), hay mimbres para intentar desafiar la desocupación.

Arroyo de la Vega se ubica en el municipio de **Alcobendas, límite con Madrid, justo enfrente de La Moraleja**. Una zona donde en el último año se han sucedido varios movimientos que indican que, caso a caso, hay partida. Por una parte, **Colonial vendió en julio a Inmocaixa, el brazo inmobiliario de La Caixa, un edificio de 17.400 metros cuadrados** completamente rehabilitado, con certificaciones Breeam Very Good y LEED Gold, y que arroja una ratio de ocupación del 83%, similar a la alcanzada ya por el inmueble de AEW.



TE PUEDE INTERESAR

Straumann y Knight Frank cierran la mayor operación de alquiler de oficinas del año

Ruth Ugalde

Por otra parte, en noviembre, **Carrefour estrenó su nueva sede de 21.000 metros cuadrados en el Parque Empresarial Omega**, inmueble que cuenta con el certificado Breeam In Use, que acredita que en su construcción se ha empleado la última tecnología para lograr la máxima eficiencia en materia **energética, sostenibilidad y bienestar**. Además, cuenta con la calificación energética Clase B.

Estos ejemplos ponen en valor que el **triángulo precio, calidad y servicios** es ahora más válido que nunca para las oficinas de la periferia, que se enfrentan al momento más crítico de las últimas décadas. Y sobre estos mimbres, el famoso lema "ubicación, ubicación, ubicación" también tiene aquí su hueco, porque a pesar de ser un mercado periférico, está muy cerca del eje norte de **Madrid** capital y cuenta con transporte público.

¿Significa esto que Alcobendas-Arroyo de la Vega es un oasis en mitad del desierto de la crisis de las segundas y terceras coronas? Definitivamente, no. De hecho, también en esta área se espera que haya una importante **transformación de inmuebles que actualmente acogen sedes corporativas en residencial**, como destaca un informe de EY que cifra en más de **2.100 el número de viviendas que podrían promoverse en edificios** donde ahora hay viejas moquetas.



window.ECCO.emit('ec:import:outbrain');

Oficinas La Moraleja Alcobendas

El redactor recomienda

Luz verde para convertir los antiguos almacenes de tabaco de Sevilla en oficinas de lujo

Ruth Ugalde

Foto: Foto: Getty/Ferdi Limani.

El negocio de alquilar oficinas en EEUU ha sido ruinoso en 2023, pero el año que viene será peor

The Wall Street Journal. Peter Grant

Pontegadea arranca el año pujando por una joya inmobiliaria frente a la Ópera de París

Ruth Ugalde