

Oficinas

Por B. Badrinas
13 MAY 2021
⌚ 04.56h

COMPARTIR



Sergio Rodríguez (TC Gabinete Inmobiliario): “La demanda de oficinas se recuperará fuerte a partir de septiembre”

El director de agencia de la consultora TC Gabinete Inmobiliario señala que los propietarios se muestran más flexibles en el momento de negociar carencias y bonificaciones a los potenciales inquilinos.



TC Gabinete Inmobiliario es una consultora fundada hace cinco años en Madrid por un conjunto de profesionales con amplia experiencia en el sector. El año pasado, cerró transacciones por valor de 650 millones de euros. Sergio Rodríguez es el director del departamento de agencia de oficinas y, desde esta posición, repasa la situación por la que atraviesa el mercado de Madrid.

Pregunta: ¿Cómo se está comportando el mercado de alquiler de oficinas en Madrid? ¿Cuándo se prevé que se recupere la demanda?

Respuesta: Nos encontramos en pleno proceso de reactivación y los datos así lo manifiestan: se han cerrado más de 70 operaciones este trimestre y más de 80.000 metros cuadrados. Es un pequeño incremento del 1,5% respecto al mismo periodo del pasado año y, aunque aún se ven lejanas las cifras récord de 2019, donde se lograban el doble de metros, creemos que son buenos números teniendo en cuenta que empezamos el año con el temporal Filomena y aún nos encontramos en situación de crisis sanitaria. En cualquier caso, la demanda siempre es más fuerte en el segundo y cuarto trimestre, aunque pensamos que el último será cuando realmente se empiece a notar que la demanda se recuperará debido a que la incertidumbre será ya menor. Esperamos, en definitiva, una recuperación fuerte a partir de septiembre.

P.: ¿Están reduciendo metros cuadrados los inquilinos? ¿Y ajustando los precios?

R.: En este trimestre muchas grandes compañías han decidido volver a la oficina tras más de un año de teletrabajo, que comienza a perder fuerza. El 90% de los profesionales ya quiere regresar a la oficina, teniendo al menos un día de teletrabajo, por lo que será una buena prueba para medir si esta nueva fórmula presencial-teletrabajo es efectiva para que los espacios se reduzcan. Aún es pronto para medir las consecuencias de la crisis en los precios, el *asking rent* se sigue manteniendo en rentas similares al periodo pre-covid y aunque se empiezan a notar ciertos ajustes, lo que sí hemos percibido claramente es la predisposición de las propiedades a la hora de negociar y ser muchos más flexibles, concediendo periodos de carencias más largos de lo habitual o aportando cantidades importantes a las implantaciones de sus futuros inquilinos.

“Este trimestre muchas compañías han decidido volver tras más de un año de teletrabajo; aún es pronto para medir las consecuencias de la crisis”

P.: ¿Qué áreas de Madrid están siendo las más dinámicas?

R.: El interior de la M-30 y, en concreto, el centro de negocios son las áreas donde más operaciones se han cerrado. Siempre en periodo de crisis las empresas suelen intentar mejorar en ubicación ante una posible caída de precios, aunque hay que destacar que a pesar de lo que se pudiera pensar por la crisis, los edificios *prime* siguen manteniéndose con altas ocupaciones y las rentas en la zona centro o CBD están en una media de 35,5 euros por metro cuadrado al mes.

P.: ¿Cómo va el mercado de inversión, que parece que no acaba de arrancar? ¿Qué previsiones tienen para los próximos trimestres?

R.: En lo que va de año hemos detectado más dificultad a la hora de cerrar operaciones en inversión, seguramente debido a que seguimos con la incertidumbre por el covid, aunque sigue habiendo mucha liquidez y apetito inversor y se siguen estudiando operaciones con interés donde el sector residencial en proyecto, el *build-to-rent*, sigue siendo lo más demandado debido a que se considera hoy un valor más seguro. Sin embargo, en el subsector oficinas, a pesar de ser uno de los que más ha acusado la crisis, sigue habiendo demanda de inmuebles, pero estos tienen que estar bien ubicados y a ser posible en rentabilidad.

“Los edificios *prime* siguen manteniendo buenas ocupaciones y el nivel de rentas de la época pre-Covid”

P.: ¿Cómo estarán diseñadas las oficinas post-Covid?

R.: La tendencia de las oficinas es que las implantaciones vayan a espacios más diáfanos, ampliando el ratio por persona y metro cuadrado que se ha dado tradicionalmente. De esta manera, los empleados podrán socializar, encontrarse y trabajar en equipo en espacios con abundante luz natural y más saludables. Todo ello ayudará a crear una identidad y vinculación del trabajador con la empresa que creemos fundamental a la hora de alcanzar sus objetivos. Sin embargo, nosotros vemos que no todas las empresas van a tener esta capacidad de adaptación. Las pymes, principalmente, van a tener más dificultades a la hora de rentabilizar sus espacios en el contexto post-Covid.

COMPARTIR

