Oficinas de Uptodown, que se cambió de ubicación para poder ampliar su plantilla. :: FRANCIS SILVA

LOS PRECIOS POR ZONAS

18€/m²
es la renta mensual que se alcanza en la calle Larios.

16€/m²
es el precio de los alquileres en la zona del Soho.

14-15€/m²
en el llamado distrito de negocios, que está en los alrededores de la plaza de la Solidaridad.

12-14€/m²
es la renta mensual de oficinas en el extrarradio.

8-10€/m²
en estos niveles se mueven los alquileres en el PTA.

: FUENTE: SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

La falta de oficinas en el núcleo urbano dificulta la llegada de grandes empresas

La aparición de multinacionales que necesitan espacios superiores a mil metros cuadrados pilla a la ciudad sin edificios adecuados para esta demanda

NURIA TRIGUERO
ntriguero@diariosur.es

MÁLAGA. La falta de espacios que cumplan los requerimientos de espacio, calidad y ubicación de las grandes empresas –muchas de procedencia extranjera– que quieren instalarse en la ciudad se está convirtiendo en un hándicap para la atracción de inversiones. Encontrar una oficina de más de mil metros cuadrados en el entorno urbano –no sólo en el Centro Histórico, que es la zona más demandada– se ha vuelto muy complicado. Ya no es un problema de precios –que han subido entre un 10 y un 15% en un año–, sino de falta de oferta disponible. Y este déficit está frenando la instalación de empresas, así como el crecimiento de las que ya están afincadas en Málaga. Así lo atestiguan las principales agencias especializadas en la comercialización de oficinas.

«El mercado de oficinas en los últimos dos años y medio se ha activado de manera muy notable en Málaga. Además, la demanda ha cambiado: antes se buscaban casi exclusivamente espacios de 200 a 500 metros cuadrados, pero ahora hay un componente importante de operaciones de más de 1.000 metros cuadrados», explica el responsable de oficinas de CBRE en Málaga, Pelayo Fernández, que vincula esta tendencia al «atractivo» que ha ganado la ciudad para empresas tecnológicas foráneas. Son estos espacios grandes los que no se encuentran con facilidad en el entorno urbano. «La tasa de disponibilidad de oficinas en Málaga, si exceptuamos el PTA, ha bajado hasta el 8,4%», añade el experto.

El director de Savills Aguirre Newman en Málaga, José Félix Pérez-Peña, recuerda que Málaga arrastra un déficit de inmuebles de oficinas que tradicionalmente se ha suplido con los llamados edificios mixtos (que combinan uso residencial y empresarial). Este tipo de espacios son adecuados para albergar a profesionales liberales y pequeñas empresas, pero no para las compañías que están aterrizando en la ciudad en los últimos años, con plantillas que superan el medio centenar de trabajadores y acostumbradas a los estándares europeos. «Un piso reconvertido en oficina no les sirve. Quieren espacios diáfanos y modulables y que cumplan con requisitos internacionales de confort y eficiencia energética», apunta.

El problema, indica Fernández, es que la oferta disponible está muy atomizada: «Te encuentras una oficina de 200 metros cuadrados en el edificio Indocar, otra de 350 en Málaga Plaza... Las empresas que demandan grandes espacios en un mismo único edificio no los encuentran». Es lo que le ha pasado, por ejemplo, a la firma tecnológica Ebury, que tiene a sus casi 200 empleados repartidos entre dos edificios diferentes en el Centro.

Para Pérez Peña, es paradigmático lo que ha ocurrido en el edificio Piscis, ubicado en la zona de Parque Litoral, uno de los pocos de uso 100% empresarial que se ha construido en la ciudad. «Estuvo vacío muchos años y, de repente, se llenó en un año», explica. En su opinión, en la escasez actual influye también el auge de los apartamentos turísticos. «Muchas oficinas que estaban ocupadas por profesionales liberales se reconvierten en apartamentos turísticos porque son más rentables, con lo cual se combina un decremento de la superficie alquilable y un crecimiento de la demanda», señala.

Del PTA al Centro

La falta de grandes superficies de uso empresarial en el entorno urbano contrasta con la disponibilidad que existe en el Parque Tecnológico. El problema es que hay compañías que descartan esa ubicación porque lo que buscan específicamente es estar en el centro o cerca de él. De hecho, la ya citada Ebury y otras empresas tecnológicas como ITRS aterrizaron en la tecnópolis y después se mudaron al Centro. «Es una historia común cuando viene una compañía extranjera: al principio se fijan en el PTA porque las oficinas que hay allí son lo más parecido a lo que están acostumbradas. Pero cuando se instalan se encuentran con un problema de tráfico gravísimo, con que hay sólo dos restaurantes y con una distancia a la ciudad de media hora. Y claro, los empleados, que son en su mayoría extranjeros, no están nada contentos; eso es lo que les empuja a trasladarse al Centro», resume Pérez-Peña.

Y es que para este tipo de compañías, con trabajadores altamente cualificados, mantener satisfecha a la plantilla es clave para evitar la fuga de talento. Y cuando uno de los principales ganchos para atraer a profesionales extranjeros es la calidad de vida de Málaga, tener la oficina en una zona atractiva de la ciudad se convierte en una necesidad irrenunciable. Por eso es «fundamental» para la ciudad, en su opinión, trabajar para corregir esta carencia de oficinas si quiere seguir atrayendo talento e inversión internacional.

Inversores estudian promover edificios para empresas

«Lo que hace falta en Málaga es que algún inversor se atreva por fin a promover un edificio completo de oficinas en Málaga», asegura el director de Savills Aguirre Newman, José Félix Pérez-Peña, que confiesa que su consultora lleva ya tiempo en conversaciones con inversores especializados en este tipo de promociones, «intentando convencerles de que hay una demanda latente en la ciudad de 20.000 o 30.000 metros cuadrados de oficinas, correspondiente a empresas que quieren instalarse en Málaga, que quieren mudarse desde el PTA a zona urbana o que quieren ampliar instalaciones». «Un edificio de 10.000 metros en un año estaría comercializado; lo que hace falta es que haya un primero que se atreva», opina. En los últimos meses, añade, ha percibido «un interés real» por el mercado de oficinas malagueño en más de un fondo de inversión.

En similares términos se expresa el responsable de oficinas de CBRE en Málaga, Pelayo Fernández. «Ha llegado el momento de desarrollar un edificio completo de oficinas. Es de prever que surjan proyectos a medio plazo porque hay mucho interés por parte de inversores», afirma.

¿Dónde se podrían localizar estos edificios de oficinas? De entre las zonas que tiene previsto el PGOU para actividades terciarias, los expertos citados destacan Muelle 4 y Torre del Río como las más atractivas a día de hoy.