El MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN SEVILLA

Reyes González Relaño
Reyes Millán Muñoz
Isabel Rico Romero

1. Introducción

El objetivo perseguido en esta comunicación es ofrecer una visión de la situación actual del mercado inmobiliario de oficinas establecidas en edificios compartidos por varias empresas. Para ello, hemos creído conveniente comenzar presentando una base teórica sobre el proceso de terciarización que comienza a gestarse en la economía española durante la década de los 60 y que se manifiesta plenamente a partir de los 70 y, cómo una de las manifestaciones de este proceso, es el desarrollo de un amplio y complejo mercado de oficinas. En una segunda parte, descenderemos en escala para estudiar la evolución y situación actual de este mercado en Sevilla, ciudad que se ha visto influida sensiblemente por la celebración de la Exposición Universal de 1992.

2. El proceso de Terciarización de la economía española

Podríamos comenzar definiendo el término *Terciarización* al que tanto haremos referencia a lo largo de este trabajo: "Consiste en la reducción de la población empleada en funciones productivas y el consecuente incremento de los servicios" (Méndez, 1993 pag.424), junto al aumento de actividades ligadas al llamado Estado del Bienestar. Supone, por lo tanto, una evolución en la estructura económica española, cambio que se empieza a experimentar a partir de 1973-74 concretamente.

Durante los años 1974-85, el PIB tan sólo creció un 2,7%, siendo el sector servicios el que experimenta la tasa de crecimiento anual más elevada (3,2%) frente a sectores como la Agricultura, con una tasa de crecimiento de 1,5%, Industria de 2,9% o Construcción que registró valores negativos (–1%).

Así mismo, el sector servicios, es el único que, contra la tendencia general en nuestro país, ve aumentar la población ocupada en él. Esta tónica de crecimiento del sector se sostiene durante el último lustro de la década de los 80, periodo en el que los servicios realizan la mayor aportación al PIB (60,5% en 1985 y 62,7% en 1991), de igual modo recoge el mayor porcentaje de población ocupada: 55,6% en 1989. (Méndez y Molinero, 1993)

Numerosos autores coinciden en indicar que la terciarización de la economía se polariza y manifiesta de un modo destacado en las principales ciudades (Precedo, 1987), donde la manifestación más evidente de este proceso se concreta en la creación y expansión de comercios y servicios personales, así como de oficinas. Los espacios dedicados a los servicios se segmentan dando como resultado el surgimiento de mercados inmobiliarios específicos. Por tanto, el estudio del mercado inmobiliario de oficinas, como manifestación directa del proceso de terciarización, constituye el núcleo de nuestra exposición.

Este mercado registra una gama de tipologías diversas, por ello, convendría establecer una distinción previa entre los distintos tipos de edificios que albergan oficinas; así se distinguen:

- Edificios monouso de oficinas ocupadas por una sola empresa.
- Edificios de usos mixtos de viviendas y oficinas.
- Edificios relacionados con el proceso de producción o de distribución en los que las oficinas ocupan un lugar importante.
- Edificios de oficinas compartidas por varias compañías.

(Gámir, 1991).

Este último tipo de inmueble, edificios compartidos por varias compañías, es sobre el que centraremos nuestro estudio, aplicado al caso concreto de Sevilla, analizando sus características principales, como son: año de creación, localización, porcentaje de ocupación, régimen de tenencia, precio del metro cuadrado y servicios que ofrece a sus clientes.

3. El mercado de oficinas en la ciudad de Sevilla.

Sevilla se consolida como el principal centro de servicios de Andalucía, con un porcentaje de población ocupada en este sector de 68,5% sobre el total de ocupados en 1994**.** Para llegar a alcanzar este nivel, la capital andaluza ha sufrido un proceso de transformación protagonizado por el comercio; la mejora en las infraestructuras y los servicios de transporte; presencia de un sistema financiero y de toda una serie de servicios relativamente evolucionados. En definitiva, todos estos elementos y su condición de capital autonómica, permiten asumir a Sevilla el protagonismo como centro de servicios.

En este contexto general, se enmarca el continuo crecimiento del mercado de oficinas, condicionado por los cambios socioeconómicos estructurales acaecidos a escala nacional, y por la celebración de la Exposición Universal en la ciudad de Sevilla en 1992, favoreciendo el asentamiento directo e indirecto de oficinas y empresas de servicios. Para delimitar temporalmente nuestro estudio, estableceremos tres periodos:

• De 1970 a 1986: Caracterizado por el inicio del proceso de terciarización de la economía. Una de sus manifestaciones más concretas en el caso de Sevilla consiste en la edificación de los primeros inmuebles de oficinas compartidas por varias compañías. Empiezan a delimitarse en la ciudad las futuras zonas de asentamiento de edificios de estas características.

• De 1986 a 1992: Al inicio de esta etapa, España se incorpora a la entonces llamada CEE, y junto con la coyuntura económica expansiva, una vez iniciado el proceso de reestructuración de la economía, la creación de edificios de oficinas experimenta un *boom*, aunque la demanda real no llega a cubrir las expectativas creadas. Este hecho tuvo como consecuencia la saturación del mercado de oficinas en torno al año 1992.

• De 1992 a la actualidad: Estos cinco años constituyen el periodo establecido por inmobiliarias, constructoras y promotoras para la descongestión del mercado inmobiliario de oficinas, habiéndose establecido el criterio de no construir nuevos edificios de estas características.

Como muestra el cuadro nº1, entre los años 1970 y 1986, se construyeron seis edificios de oficinas, tres de ellos se ubican en la zona de los Remedios, dos en Nervión y tan solo uno en La Palmera. En el segundo periodo son 20 los inmuebles edificados distribuidos entre La Palmera, Nervión y Sevilla Este. Mientras que en Los Remedios no se contemplan nuevos edificios, Sevilla Este surge como nuevo lugar de asentamiento de oficinas, coincidiendo con la expansión de la ciudad en esta dirección. Por el contrario, no se ha edificado ningún inmueble de estas características desde 1992, con lo cual, no ha aumentado la oferta de oficinas de nueva construcción. No obstante, se ha tendido a ocupar aquellas ya existentes

Antes de comenzar con el análisis atendiendo a los periodos establecidos, cabe la posibilidad de diferenciar, entre dos tipos de edificios; por un lado, los inmuebles de oficinas compartidas por varias empresas, que ofrecen los denominados servicios "banales": conserjería, vigilancia 24 horas, aire acondicionado y calefacción, servicio de aparcamiento, ascensores... Y por otra parte, los denominados centros de negocios, que además de contar con estos servicios ofrecen otros como central de teléfono, servicio de fax común, sala de reuniones, limpieza a cargo del edificio, e incluso los módulos se alquilan con el mobiliario necesario. Los inquilinos, no sólo pagan en función del alquiler del módulo correspondiente, sino en función del uso que se realiza de los servicios comunes. En Sevilla, sólo hemos localizado tres centros de negocios de este tipo: International Bussiness Bureau, Centro de Negocios Kansas City y World Trade Centre. Con esta apreciación hemos querido expresar la existencia en la ciudad de este tipo de inmuebles cuyos servicios característicos los diferencian del resto de edificios de oficinas compartidos por varias empresas.

Centrándonos en esta última tipología de inmueble, en cuanto a precio del metro cuadrado se refiere, se puede establecer una diferencia entre aquellos edificios que, siendo de un solo propietario, mantiene un precio standard (con posibles ligeras oscilaciones) y aquellos otros donde son varios los propietarios que, o bien se asientan en él, o bien alquilan o venden su parte correspondiente. Esto determina que el precio

varíe en base al criterio que establezca cada propietario. Para ambos casos se encuentran ejemplos como el edificio Forum (varios propietarios) y el edificio Buenos Aires, que pertenece a una inmobiliaria (Inmobiliaria del Sur) donde el precio varía sólo en función de los metros cuadrados del módulo en alquiler.

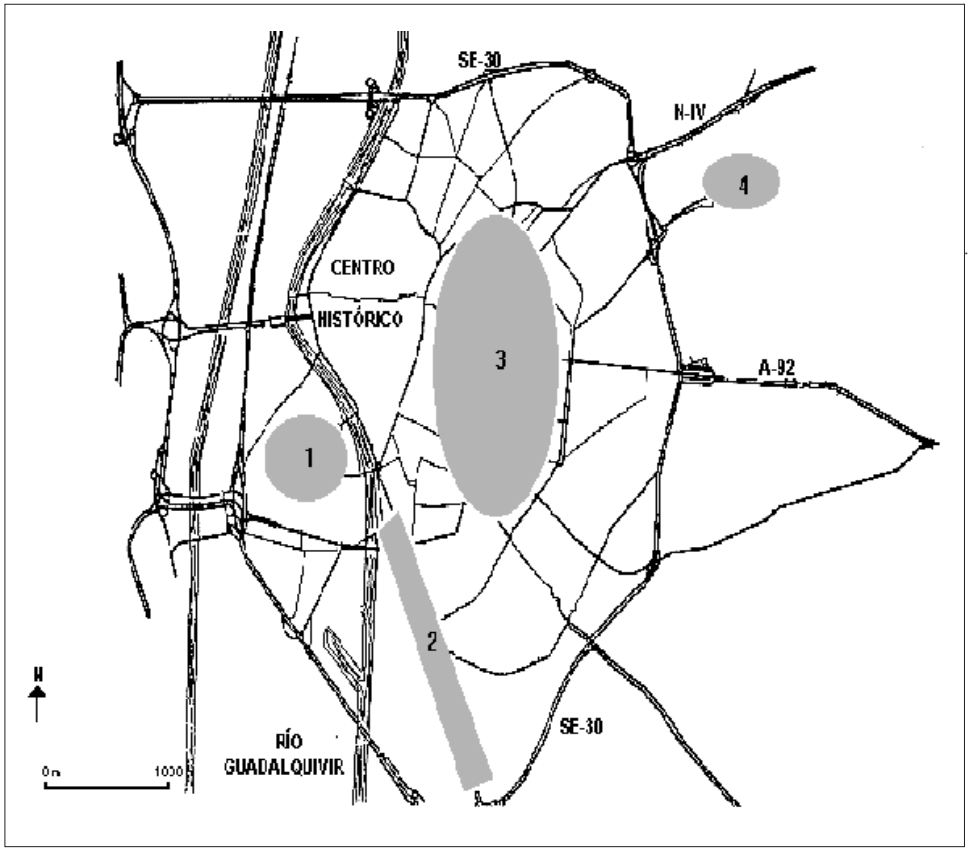
4. Características de los inmuebles de oficinas compartidos por varias compañías.

4.1. Entre 1970 – 1986.

Desde tiempo atrás a la proclamación de Sevilla como sede de la Exposición Universal, encontrábamos inmuebles de oficinas compartidas por varias empresas, entre los que destacaban Torrepalmera, construido en 1968, o los conocidos Sevilla 1 y Sevilla 2 de los años 1972 y 1978, respectivamente. A estos habría que unirles los edificios Urbis, de 1974 y Torre de los Remedios del año 1978 (cuadro nº1). Con la construcción de estos primeros edificios en los que se asentaban medianas y pequeñas empresas del campo de las finanzas, seguros, consultoras, y profesionales libres (sobre todo en Sevilla 2) como abogados, arquitectos, psicólogos… se puede decir que, ya desde este primer período se delimitaban los principales ejes en los que posteriormente se asentarán los principales y más prestigiosos edificios de oficinas de la ciudad,

FIGURA Nº1: Localización en la ciudad de Sevilla de los principales edificios de oficinas compartidos por varias empresas.

1. ZONA LOS REMEDIOS
2. ZONA LA PALMERA
3. ZONA NERVIÓN
4. ZONA SEVILLA-ESTE



Fuente: Elaboración propia

CUADRO Nº1: Edificación de inmuebles de oficinas en los periodos establecidos

ZONAS	**1970 – 1986**	**1986 – 1992**	**1992 – 1998**
1. Los Remedios	Urbis Torre Remedios Buenos Aires		
2. La Palmera	Torrepalmera	Sponsor La Raza La Caixa Winterthur Indotorre Sevilla Sur	
3. Nervión	Sevilla 1 Sevilla 2	Viapol Hermes Catalana Occidente Capitolio Pórtico Cristal Forum	
4.Sevilla – Este		Renta Sevilla Henares Arenas Eurosevilla Convención Espacio Congreso	

FUENTE: Elaboración propia.

siendo estos ejes la Avenida de San Francisco Javier y República Argentina. Las ventajas de instalarse en los edificios de estas zonas, estriban en la cercanía al centro histórico y financiero de la ciudad, así como la accesibilidad a ambas avenidas y los espacios abiertos con que cuentan.

Durante este período, en 1982 concretamente, según el primer acuerdo parlamentario autonómico, se le concede la capitalidad regional a la ciudad de Sevilla lo que supuso la atracción de inversiones y generó una demanda importante para la implantación de distintas sedes de administración regional. Estas administraciones se asentaron, en un primer momento, en edificios de oficinas compartidos por diferentes empresas. Así sucedió, por ejemplo, con el edificio Buenos Aires (República Argentina) donde la Junta de Andalucía estableció algunas de sus Consejerías como Educación, Economía o Turismo y Deportes. Este hecho tendrá importantes consecuencias, como veremos más adelante.

4.2. Entre 1986 – 1992

El segundo periodo al que dedicaremos nuestro estudio se caracteriza, fundamentalmente, por la celebración de la Exposición Universal de 1992. Para tal acontecimiento se despertaron unas expectativas de crecimiento desmesuradas, tanto que la oferta superaba con creces la demanda real. De hecho, se multiplicaron por

6 el número de edificios destinados exclusivamente a oficinas, como indica el cuadro nº1.

Analizando la localización (figura nº1), las nuevas construcciones tienden a ubicarse en el eje San Francisco Javier, convirtiéndose, de este modo, en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad. En ella se localizan edificios como Catalana-Occidente, Hermes o Capitolio donde llegan a alcanzarse precios desmesurados durante esta época. Cierto es también que desde un primer momento mantuvieron su ocupación entre el 90-100%. Eran las empresas más prestigiosas y aquellas que podían permitirse pagar esos precios de alquiler en edificios de nueva construcción, con morfología atrayente por su diseño y ubicación en espacio abierto las que tendían a situarse en esta amplia avenida. Para profesionales libres, especialmente, y determinadas empresas, el emplazamiento en una de las mejores y más cotizadas zonas de la ciudad, parecía proporcionarles una buena imagen. Frente al apogeo de la Avenida San Francisco Javier, contrasta el estancamiento del eje República Argentina, en el que no se edificó ningún inmueble de oficinas durante este período.

Zonas más alejadas del centro que los ejes que hemos analizado hasta ahora, pero que también experimentan gran actividad constructora de este tipo de inmuebles, son La Palmera y Sevilla Este. En esta última zona el Palacio de Exposiciones y Congresos ejercía un poder de atracción sobre los edificios de oficinas. Se edificaron inmuebles como Sierra-Este, Espacio, Convención, Euro-Sevilla y Arena. En la Avenida de Bonanza, se construyeron los edificios La Raza, Torrepalmera y La Caixa entre otros.

Así, podríamos facilitar unos datos concretos a través de los cuales se aprecian el boom que este mercado inmobiliario sufría en el año 1992. Para hacernos una idea, el precio de venta del m^2 oscilaba entre las 200.000 ptas. en zonas como Los Remedios o Nervión, mientras que los módulos con precios más económicos podían adquirirse en Sevilla Este, en torno a las 130.000 ptas. En cuanto al alquiler, los precios del m^2 rondaban entre las 2.000 y 2.500 ptas./mes en edificios como Forum (Luis de Morales, en la zona de Nervión). A pesar de que mercado inmobiliario estaba saturado (se contabilizaban alrededor de 400.000 m^2 de oficinas disponibles para alquiler o venta), los precios eran elevados.

Al finalizar la Exposición Universal y coincidiendo con el inicio de la crisis coyuntural de esos años, la situación se hace aún más precaria. El boom inmobiliario de los años anteriores deriva en el derrumbe de los precios de venta y alquiler de oficinas. A finales del año 92, se aseguraba que los precios habían descendido en un 35%, y esta tendencia a la baja continuaría hasta que el mercado inmobiliario se normalizase después de esta etapa de auge. Se establecía un periodo de entre cuatro y cinco años, para dar solución a este problema, siempre que no se construyesen más inmuebles de estas características.

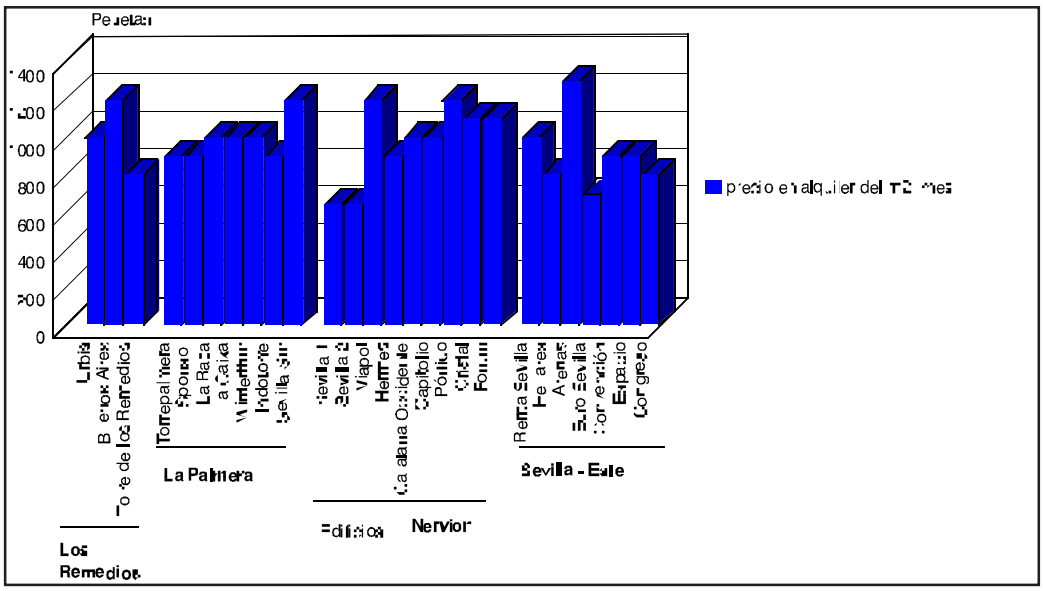
4.3. Desde 1992 hasta la actualidad

Analizando las fechas de construcción de los edificios, no hemos detectado ninguno de reciente creación, caracterizados por ser de uso de oficinas compartidos por varias compañías. Incluso el edificio de oficinas James Starling que se proyectaba edificar en la zona de Nervión y que tenía la licencia de construcción en noviembre de 1992, no fue finalmente construido y de hecho, en su lugar se ha inaugurado recientemente un nuevo centro comercial.

Hay que tener en cuenta el traslado que han realizado algunas Consejerías de la Junta de Andalucía al edificio Torretriana, hecho que supone que determinados edificios pasen de tener una ocupación del 97-98% a disponer de un 50% de su superficie libre. El efecto del traslado no sólo redunda en la liberación de espacio, sino en que son plantas completas las que hay que volver a alquilar y por lo tanto a rediseñar, ya que la demanda requiere módulos más pequeños.

En lo referente a los precios, la tendencia a la baja ha continuado hasta descender un 40-50% con relación a los precios de la etapa anterior. En los edificios de primera categoría, situados en zonas de máxima aceptación como son Nervión y los Remedios, el coste de alquiler oscila entre las 1.000 y 1.200 ptas/mes/m^2 (en los edificios Buenos Aires, Capitolio, Catalana-Occidente entre otros). Los más económicos continúan siendo los ubicados en Sevilla-Este donde el precio varía entre las 850 ptas/mes/m^2

FIGURA Nº2:Precio del metro cuadrado en alquiler por mes(marzo-abril 1998)

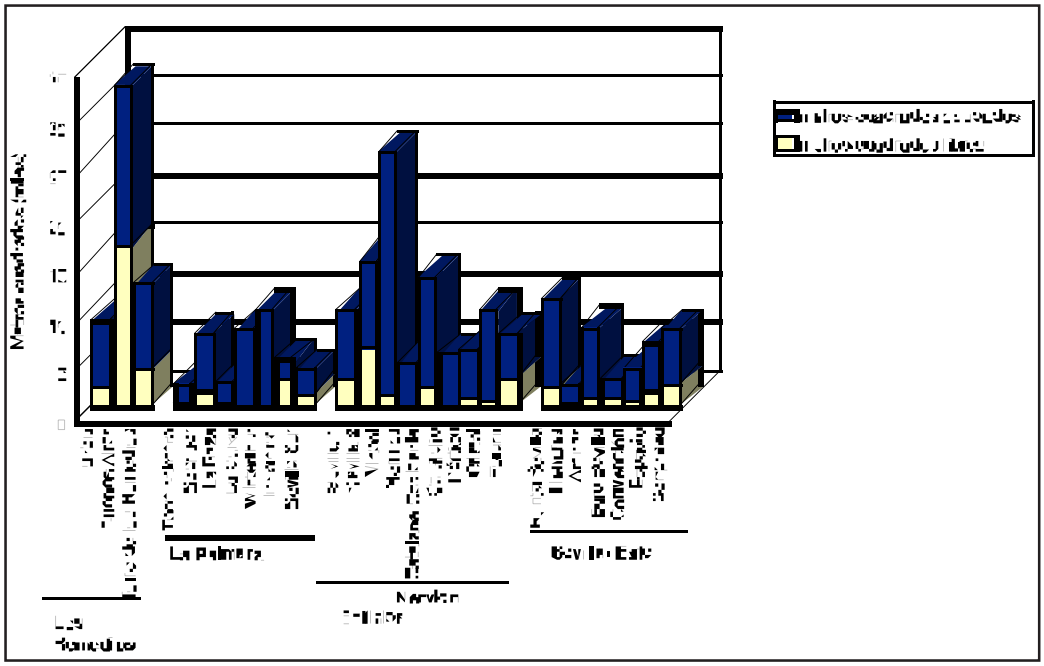


Fuente: Elaboración propia

en alquiler de Henares, y las 600-900 de Eurosevilla. Debido a su antigüedad los edificios Sevilla1 y Sevilla2 ofrecen unos precios de alquiler más reducidos, de 650 ptas/mes, como se expresa en la figura nº2.

El descenso del precio de alquiler se debe también a la bajada de los tipos de interés que el Banco de España ha ido progresivamente reduciendo con el objeto de incentivar la economía y alcanzar los niveles europeos. Así pues en el año 1992, el tipo de interés se situaba en torno 8-9%, mientras que en la actualidad es del 4.25%, esperándose que en los próximos meses baje para conseguir el objetivo propuesto por el Gobierno, de situar el tipo de interés al mismo nivel que en el resto de Europa. Como consecuencia

FIGURA Nº3: Relación de superficie de oficinas libres con superficie total del edificio (marzo-abril 1998).



Fuente: Elaboración propia

de este descenso en el precio del dinero, la economía se reactiva ya que al dejar de ser rentable el dinero invertido, es más interesante para las empresas y profesionales libres comprar sus propias oficinas; por lo que la tendencia a aumentar el número de propietarios, lleva a una bajada del precio de alquiler de los inmuebles de oficinas.

Analizando el porcentaje de ocupación de los diferentes edificios, vemos que salvo en determinados casos concretos, donde el traslado de las oficinas de la Junta de Andalucía a Torretriana ha dejado sus huellas, la ocupación media es de 70-75% aproximadamente, siendo los inmuebles situados en torno al eje de San Francisco Javier los que registran los índices más elevados de ocupación, como indica la figura nº3.

Se podría afirmar que la tendencia de las diversas empresas a ubicarse en el eje de San Francisco Javier, se está relajando, convirtiéndose Sevilla –Este y la Avenida de la Raza en nuevos focos de atracción debido principalmente al precio de alquiler de los módulos.

Cierto es también que las nuevas tendencias de localización están motivadas por razones tanto de coste como por la menor necesidad de permanecer físicamente cercanas unas empresas a otras con las que se mantiene algún tipo de relación, debido a que las nuevas tecnologías permiten contactos a tiempo real entre ellas. La accesibilidad, un ambiente apacible, alejado de las aglomeraciones del centro urbano, las calidades de los edificios de reciente construcción, así como el precio de las zonas más demandadas, estimulan la preferencia de determinadas empresas por localizarse en este tipo de espacios como Sevilla Este y La Palmera.

5. Conclusiones.

A través del estudio y análisis de los 26 edificios de oficinas compartido por varias empresas más significativos de la ciudad de Sevilla, la situación actual permite enunciar las siguientes apreciaciones:

• Actualmente se pueden delimitar dos zonas céntricas (San Francisco Javier y República Argentina) y dos zonas exteriores (Sevilla – Este, La Palmera) que agrupan a numerosos inmuebles de estas características

• En cuanto a la ocupación se refiere, Sevilla ha superado el receso que sufrió al final de la Exposición Universal, pero nuevamente se ha visto afectada desde enero del presente año, con el traslado de las diversas Conserjerías de la Junta de Andalucía a su propio edificio (Torretriana). Actualmente la media de ocupación es de 70 - 75%

• La tendencia general de los precios de alquiler es actualmente a la baja, no sólo como medida para potenciar la ubicación de nuevas empresas en los módulos libres, sino también como consecuencia de la situación económica actual de bajada de los tipos de interés por la que atraviesa el país.

• Frente a las expectativas que auguraban una superación de la crisis del mercado inmobiliario en los 5 años siguientes a la celebración de la Exposición Universal, la situación actual ofrece posibilidades de cubrir la oferta ante la cierta reactivación económica que parece producirse en los últimos años.

BIBLIOGRAFÍA

ALONSO TEINSENIDOR, L.F: "El espacio de los servicios y las grandes aglomeraciones urbanas españolas: algunas reflexiones sobre los cambios recientes". Estudios Territoriales. 1985, nº 19 pag.69-90.

GÁMIR, A: "La Terciarización de la industria en la ciudad". Reestructuración industrial en los espacios urbanos. Grupo de Geografía Industrial (AGE). Sevilla, 1991. Pag.37-47.

DE PRADA, C: "La alegría retorna a las oficinas". El País, 22 de febrero 1998. Pag.25

LÓPEZ PAVÓN, T: "La calle del desengaño". Diario 16. 1 de noviembre de 1992. Pag.4-5.

MÉNDEZ, R – MOLINERO: "Significado de espacial de la terciarización económica". Geografía de España. Ariel Geografía. 1993. Pag.424-467.

MÉNDEZ, R: "La reestructuración de la industria metropolitana y la nueva problemática urbanística". Reestructuración industrial en los espacios urbanos. Grupo de Geografía Industrial (AGE). Sevilla, 1991. Pag.5-19.

MORENO JIMÉNEZ, A: "Los servicios a las empresas en el espacio intrametropolitano: localización, dinámicas y políticas". Boletín AGE. nº24. 1997 pag.29-52.

ORDAZ, P: "Más de 200.000 m^2 de nuevas oficinas de lujo permanecen vacías en Sevilla". El País. 1992.

PARDO, J.C.- OLIVERA, A: "Transferencias del vaciado industrial en las transformaciones urbanas recientes". Reestructuración industrial en los espacios urbanos. Grupo de Geografía Industrial (AGE) Sevilla, 1991. Pag.23-35.

PRECEDO, A: "La estructura terciaria del sistema de ciudades en España". Estudios Territoriales nº 24, 1987.

WORTHINGTON, J: Architectural Press. Oxford, 1997. Pag 31-93

NOTA: Nuestro agradecimiento a las empresas Inmobiliaria del sur, S.A. y Fincasur por la colaboración prestada.