

OBRA NUEVA PARÍS ATAJA LA FALTA DE OFERTA DE OFICINAS CON NUEVOS PROYECTOS

Codiciado espacio

en la ciudad del amor



El mercado de oficinas en la capital francesa se encuentra en un ciclo alcista, con recorrido para un aumento de las rentas que en 'retail' se han frenado

< Viene de la página 1

La economía francesa mantuvo un crecimiento positivo del 1,1% en 2016, que se prevé mayor este ejercicio, hasta 1,4%, al que cabe sumar un 1,6% más el próximo año. En un año de elecciones, que siempre producen cierta incertidumbre en los mercados, el crecimiento en el consumo se mantiene sólido, por lo que los expertos esperan un rebote en los volúmenes de inversión que permita continuar esta tendencia.

En este contexto, se prevé que el mercado inmobiliario evolucione favorablemente. Con las rentas *prime* más elevadas de Europa continental, París sigue siendo uno de los destinos preferidos para los inversores extranjeros. Así, según Knight Frank, el pasado año, la ciudad atrajo un volumen inversor superior a los 4.300 millones de euros, tan sólo por detrás del centro de Londres y Manhattan, y con una diferencia de más de 1.100 millones de euros de inversión respecto a la cuarta ciudad del mundo, Hong Kong.

En 2016, París cerró con un aumento del 7% en la contratación de espacio en el mercado de oficinas, alcanzando los 2,4 millones de metro cuadrado, según CBRE, y en el primer trimestre del año, la adquisición ya ha crecido un 27% respecto al mismo periodo del año anterior. Entre las operaciones más destacadas del pasado año merecen mención expresa la firma de cerca de 90.000 metros cuadrados por parte de Natixis en las Dos Torres, que se construirán en el distrito 13, o la de Groupama de 50.000 metros cuadrados en Nanterre. En esta zona (Nanterre), destaca el edificio *Go Spring*, adquirido por Icade a Bouygues Immobilier por 191 millones de euros, una de las grandes ventas del pasado año, junto a otras a futuro que se cerraron en 2016 como *Le Jour*, en el distrito 14, con 25.000 metros cuadrados de oficinas que se entregará a finales de año vendido por Blackrock por 188 millones, se-



La Defense es el barrio de negocios más moderno de París, donde se erigen entre otros grandes inmuebles, el **Coeur Defense** (imagen de arriba), el más grande del distrito y posiblemente de Francia. Con 190.000 metros cuadrados, las dos torres unidas con dos edificios más bajos ofrecen todo tipo de servicios, por rentas anuales que rondan los 530 euros el metro cuadrado. El edificio más moderno es, no obstante, la **Torre Mujunga**. Construida también por Unibail, consta de 63.000 metros cuadrados alquilados a AXA Reim y Deloitte. Según explican desde JLL, este edificio destaca por su carácter innovador y porque Unibail ha desarrollado un nuevo concepto "nuevo arte de trabajar", que propone todo

tipo de servicios a los nuevos empleados, con aplicaciones ligadas al inmueble y 'hall' con espacios acondicionados para el trabajo, entre otros, con rentas anuales de 530 euros el metro cuadrado. El edificio de oficinas de más valor de la ciudad es **Vendôme Saint Honoré** (derecha). Situado en la Place Vendôme, el inmueble fue adquirido el pasado año por Norges Bank por 1.000 millones de euros. Cuenta con 22.000 metros cuadrados de oficinas y 5.000 metros cuadrados de comercios. Los alquileres rondan los 750-800 euros metro cuadrado. Desde JLL, también destacan **Le Cloud**, el edificio de SFL, renovado en 2015, con rentas entre 700 y 780 euros metro cuadrado al año.



gún recuerdan en JLL. Ahora bien, la palma a la mayor operación en este mercado el pasado año se la llevó la futura sede de Novartis, conocida como *Silverwood*, adquirida por un fondo surcoreano por 336 millones.

Actualmente, la evolución de las rentas en el mercado de oficinas pa-

risino seguiría la tendencia de crecimiento de otras ciudades más pequeñas como Ámsterdam, Barcelona, Budapest o Lisboa. No obstante, según apuntan desde Savills, el crecimiento de la renta *prime* sigue siendo limitado por la falta de producto de calidad disponible en el

mercado. Actualmente, las rentas de alquiler de oficinas *prime* en París se sitúan entre los 760 y los 770 euros por metro cuadrado al año.

Estas cifras responderían al alquiler de oficinas en el centro financiero dentro del núcleo urbano de la ciudad, donde se encuentran los

edificios más emblemáticos parisinos, de estilo Haussmann, y muy codiciados por las grandes firmas. Según Serge Vayer, director de Tenant Rep, de Savills Francia, la oferta de espacio en estos inmuebles está muy limitada. Además, hay que destacar que "las obras de rehabili-



Vivir en el centro de París. En la capital francesa, las mejores casas siguen siendo aquellas ubicadas en edificios clásicos, de la era Haussmann. Así, las nuevas construcciones de vivienda de lujo son un producto extraño en la ciudad, mientras que los grandes apartamentos, los pisos a pie de calle y las mansiones siguen siendo las preferidas por las grandes fortunas tanto nacionales como internacionales. Según explican desde Savills, los precios de la vivienda 'prime' siguen en auge en los distritos 1 (zona del Louvre y la menor en número de habitantes); el distrito 4 (con base en Notre

Dame) y el cinco (barrio latino y el más antiguo de la capital, donde encontramos el Panteón, la Fuente de St Michel y el Jardin des Plantes). El distrito 6, entre la iglesia de Saint-Germain-des-Prés y la plaza Saint-Sulpice (con su mercado al aire libre), próximo al Musee d'Orsay y los Jardines de Luxemburg, es una de las zonas más caras de la ciudad. En este 'arrondissement' encontramos esta vivienda en venta, de dos dormitorios y 173 metros cuadrados, con gran salón comedor, librería, completamente y equipado y a estrenar, con un precio de 4,75 millones de euros que vende Savills.

Con vista de inversor. Según el 'Wealth Report de Knight Frank, el distrito 10, situado al noreste del centro de París, es una combinación de edificios emblemáticos e históricos, esencia de la capital francesa, que cada vez más atrae a una población joven y creadora de tendencias. Próximo a los distritos 2 y 9, que lideran los precios más altos en residencial de la ciudad, el décimo es un distrito en el que sus amplios bulevares, aceras, bares, restaurantes que crecen entorno al canal Saint Martin, además de su

amplia zona peatonal durante los fines de semana, lo convierten en un enclave atractivo no sólo para los turistas que disfrutan de las vistas en barco por el canal, sino para jóvenes diseñadores de moda, artistas y profesionales de la industria creativa que han asentado allí sus negocios. En esta zona, un apartamento de 100 metros cuadrados tiene un precio de entre 750.000 a 950.000 euros. No obstante, la media del precio de la vivienda en el conjunto de París se sitúa, según CBRE, en los 390.000 euros.



La futura sede de Novartis fue adquirida por un fondo surcoreano por 336 millones

tación de este tipo de edificios requieren mantener la fachada tal como es, lo que a menudo restringe la altura de techos. Aún así, siguen siendo inmuebles sinónimo de prestigio y muy solicitados por empresas de renombre que necesitan representatividad".

La posibilidad de encontrar oficina en La Defense, el mayor distrito financiero descentralizado de toda Europa y el más moderno de la capital, es mayor. Con una tasa de disponibilidad que según CBRE ronda el 9% (frente al 3,4% del centro urbano), y unas rentas que según JLL rondan los 530 euros metro cuadrado en los mejores inmuebles, este distrito está inmerso en un proceso de reforma y nueva construcción de modernos rascacielos que permitirán ampliar la escasa oferta de oficinas de buena calidad.

En su conjunto, está previsto que París sume casi un centenar de nuevos proyectos entre rehabilitación o nueva construcción que vendrían a añadir al mercado casi un millón de metros cuadrados de los que saldrán al mercado cerca de un 50%, según JLL, pues el resto ya estarían prealquilados. La mayoría de estos nuevos desarrollos se realizarán en la periferia, pues actualmente la disponibilidad de suelo estaría limitado a los distritos 12 y 13, según recuerdan desde Savills.

Por su parte, el negocio del retail



no parece seguir la tendencia del mercado de oficinas. El pasado año, la inversión en activos inmobiliarios comerciales descendió un 7%, hasta los 23.700 millones de euros, sobre todo, por el menor interés por

parte de inversores extranjeros en este segmento.

Las grandes calles comerciales, como Champs-Élysées o Rue Saint-Honoré, son zona obligada de paso para turistas y *fashionistas*, pero se

De compras por la ciudad de la moda. El corazón más 'fashion' de París se encuentra en el triángulo dorado que forman, dentro del octavo 'arrondissement', la avenida de Champs-Élysées, la de Montaigne y la avenida George V. También Rue Saint-Honoré, Rue du Faubourg Saint-Honoré, Saint-Germain-des-Prés y Marais son enclaves para los mejores escaparates de la ciudad, según explican desde CBRE. Los Campos Eliseos son la segunda avenida más cara para el 'retail' del mundo, con unas rentas anuales en torno a los 22.000 euros el metro cuadrado, cifras que no frenan la presencia de firmas como Zara, Abercrombie & Fitch, Nespresso, Tiffany&Co, Sephora o Longchamp, con tiendas en esta exclusiva calle en la que recientemente han encontrado espacio Chanel (que también cuenta con tienda en Rue Saint Honoré) y Five Guys. David Morris, Stella Mc Cartney y Fendi abrirán tienda en Rue Saint-Honoré y Corneliani, en Avenue George V. Louis Vuitton contará con nuevo 'flagship store' en Place Vendôme, que abrirá sus puertas a finales de año (en la imagen).

El precio de las viviendas 'prime' se sitúa entre los 12.000 y 18.000 euros el metro cuadrado

que en los Campos Eliseos llegan a alcanzar los 22.000 euros metro cuadrado. En esta avenida, recuerdan desde JLL, Qatar Investment se hizo el pasado año con 3.500 metros cuadrados en el número 65-67 por 490 millones de euros, donde actualmente se encuentra la tienda de Nike.

Residencial

Y si para los *retailers* el precio es elevado, también lo es para quien busque piso en propiedad en el centro. En 2016, el precio medio de la vivienda creció un 1,2% (situándose en los 390.000 euros según CBRE); en las viviendas *prime*, el precio aumentó hasta un 4,3% más respecto al año anterior. Así, el metro cuadrado de las mejores casas de la ciudad se sitúa, según Savills, entre los 12.000 y los 18.000 euros metro cuadrado, alcanzando los 30.000 euros en los activos "ultra *prime*".

Según añade Hugues de La Morandière, socio de Savills Residencial en París, "se está empezando a ver una contracción en los niveles de *stock*, lo que seguirá impulsando los precios en los próximos meses". En los distritos o *arrondissements* centrales en torno al Sena, como el 1,4 y 5, ya se están incluso superando los picos alcanzados en 2012. "Esta recuperación se debe, sobre todo, al impulso de la demanda doméstica", añade Paul Tostevin, socio director de Savills World Research.

trata de un mercado que en el último año ha visto poco movimiento de escaparates, lo que ha motivado un descenso de las rentas *prime* del 2,85%. Aun así, mantienen unas rentas no aptas para cualquier marca,