

SITUACIÓN ECONÓMICA

El crecimiento económico se ha ido consolidando a lo largo del año 2015 manteniendo la previsión de crecimiento del PIB en el 3,5% interanual (3,2% en media del ejercicio), y en el año 2016 se espera que la economía española entre en una nueva fase de desaceleración con un 2,7% del PIB.

Se estima que durante los próximos trimestres del 2016 la situación política pueda generar una disminución en el entorno de 0,4 a 0,7 puntos porcentuales de PIB, además de generar una subida en la prima de riesgo con niveles cercanos a los 100-110 puntos básicos. Todos estos factores terminarán afectando al mercado de oficinas, así como a los usuarios e inversores.

Por otro lado, cabe destacar que por primera vez desde 2001, España habría encadenado cuatro trimestres consecutivos de mayor crecimiento que el resto de la economía mundial.

La previsión de inflación se ha recortado en una décima porcentual tanto para 2015 como para 2016, hasta un -0,4% y un 1% respectivamente. También se ha revisado a la baja la previsión para la tasa interanual de diciembre hasta un 0,6% en 2015 y un 1,3% en 2016.

El año 2015 ha sido un buen año para la creación de empleo. El número de desempleados se redujo en 678.200 personas, la mayor bajada de la serie estadística, según la Encuesta de Población Activa (EPA) del cuarto trimestre de 2015. La ocupación creció en 525.100 puestos de trabajo, una cifra que no se veía desde los últimos años de la burbuja inmobiliaria. La tasa de paro cerró el 2015 con un 20,8% y se prevé una tasa de paro del 20,4% para este año.

Los tipos de interés continúan en niveles muy bajos. El tipo de interés a corto plazo (Euribor a tres meses) se encuentra en tasas negativas desde mediados de abril y respecto al tipo a largo plazo (10 años) se ha reducido hasta situarse en torno al 1,6%, lo cual favorece a que la liquidad existente derive hacia la inversión inmobiliaria.

La evolución positiva de la economía española está convirtiendo a Madrid en una de las ciudades más atractivas de Europa.

El mercado de inversión ha experimentado uno de los mayores remontes, siendo los fondos nacionales y aseguradoras los que se muestran más activos.

En Madrid, la contratación de espacios de oficinas durante el año 2015 ha tenido un comportamiento muy positivo con un crecimiento de un 32,5% con respecto al año anterior. Además la tasa de disponibilidad ha disminuido como consecuencia del buen comportamiento de la demanda y la escasez de oferta.

El volumen de inversión durante el 2015 ha duplicado la inversión del año 2014 y ha sido el más elevado en comparación con toda la serie histórica.

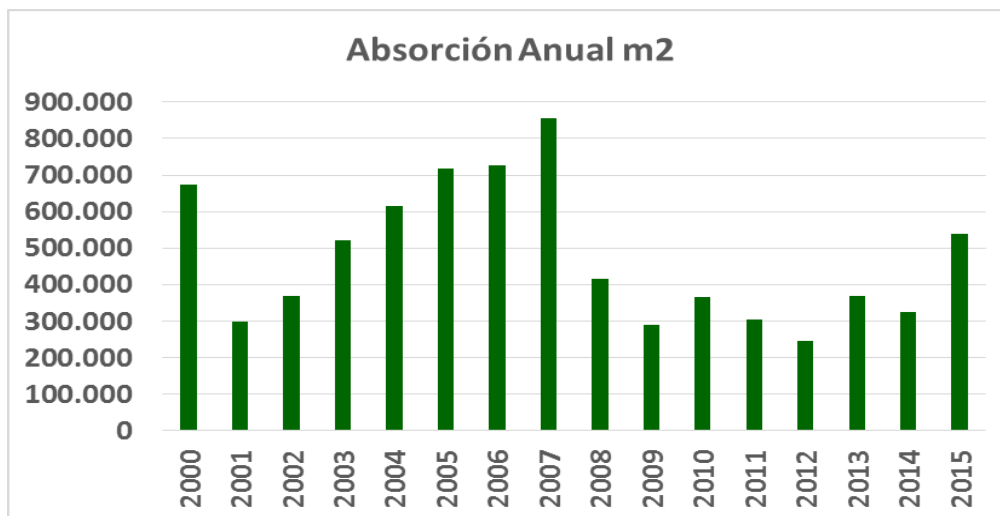
Por otro lado, el crecimiento del stock en oficinas con respecto al año anterior ha sido de un 0,49%. Con esto podemos decir que el mercado de oficinas está en un proceso de recuperación y las perspectivas a futuro son buenas comparadas con otras ciudades europeas.

Actualmente, se están llevando a cabo varios proyectos de rehabilitación importantes, como son el edificio Ederra situado en Pº Castellana 77 y la antigua torre del BBVA en Pº Castellana 81 ambos propiedad de GMP; y también ha comenzado la rehabilitación en Príncipe de Vergara 114 y Estébanez Calderón 3-5, propiedades de Colonial.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el cuarto trimestre del año 2015, la demanda continúa recuperándose, superándose la barrera de los 170.000 m², cifra que no se alcanzaba desde que comenzó la crisis en 2008. Este buen comportamiento de los usuarios implica un crecimiento en el número de operaciones y al considerable aumento de demanda en superficies por encima de los 3.000 m².

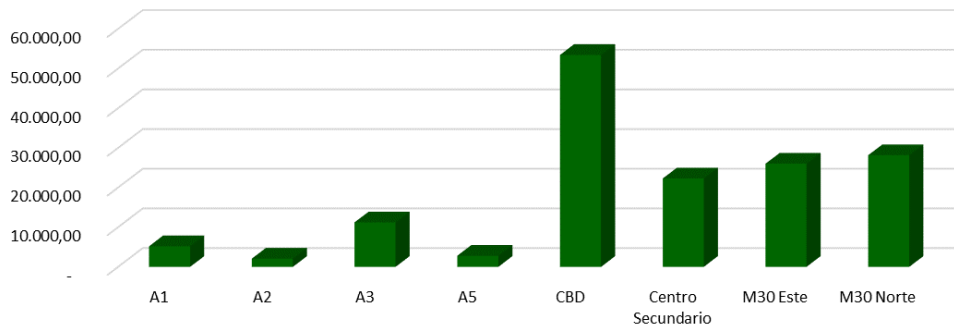
Durante el 2015, la absorción total ha sido de 516.885 m², lo que supone un incremento de un 27% con respecto al 2014.



En el CBD se ha producido más del 32 % de la absorción con más de 55.000 m² alquilados, y con un total de 48 operaciones frente a 81 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A3,A6, Centro Secundario, M30, M40). En el centro secundario se han realizado 22 operaciones.

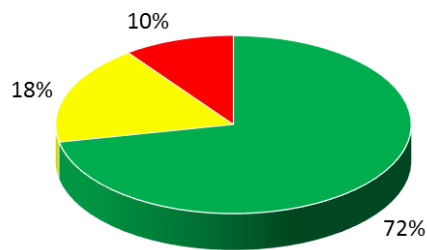
El mayor número de operaciones se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m². Las principales operaciones del 4T han sido los alquileres firmados por EY en Raimundo Fernández Villaverde, 65 de 20.000 m², propiedad del Corte Inglés; Ilunion en Albacete 3 de 11.800 m²; Roche Farma en Ribera del Loira 36-50 de 11.400 m² de Metrovacesa; Idental en Marie Curie (Edificio Arista), situado en Rivas de 10.000 m²; y el Tribunal de Cuentas en José Ortega y Gasset 100 de 7.800 m² de Colonial.

Superficie absorbida por zonas



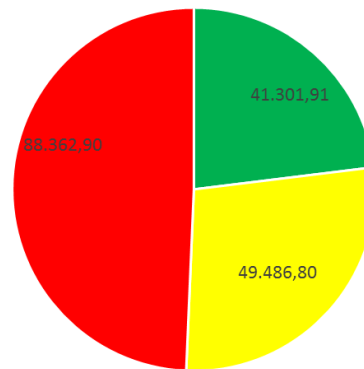
Del total de operaciones realizadas en el cuarto trimestre, el 72% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m².

Nº Operaciones por Superficie



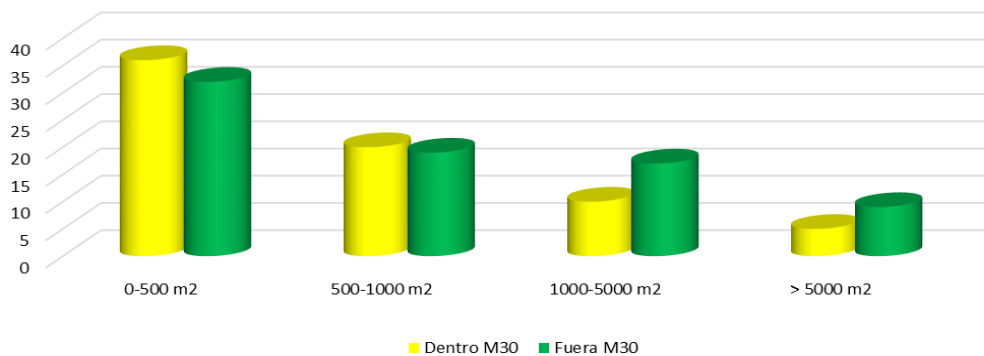
- Pequeñas Superficies (0-1000 m2)
- Medianas Superficies (1000-5000 m2)
- Grandes Superficies (>5000 m2)

m² alquilados por tamaño de superficie



- Pequeñas Superficies (0-1000 m2)
- Medianas Superficies (1000-5000 m2)
- Grandes Superficies (>5000 m2)

Absorción Nº operaciones

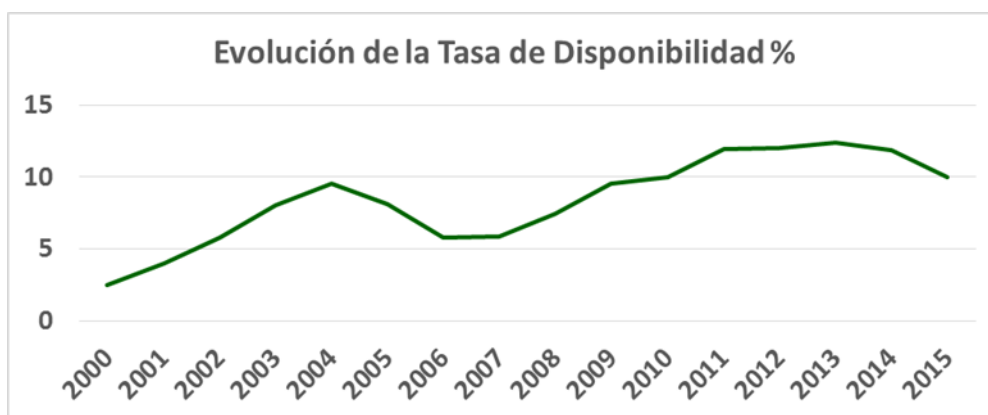


STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 12.823.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 10% es decir, 1.282.000 m², disminuyendo la tasa de disponibilidad por debajo del 11%, cosa que no sucedía desde 2011.

El escaso número de nuevos proyectos con superficie disponible y los excelentes niveles de contratación registrados, han hecho que la desocupación se reduzca. La tasa de disponibilidad ha pasado de un 13% en diciembre de 2014 a un 10% en diciembre de 2015.

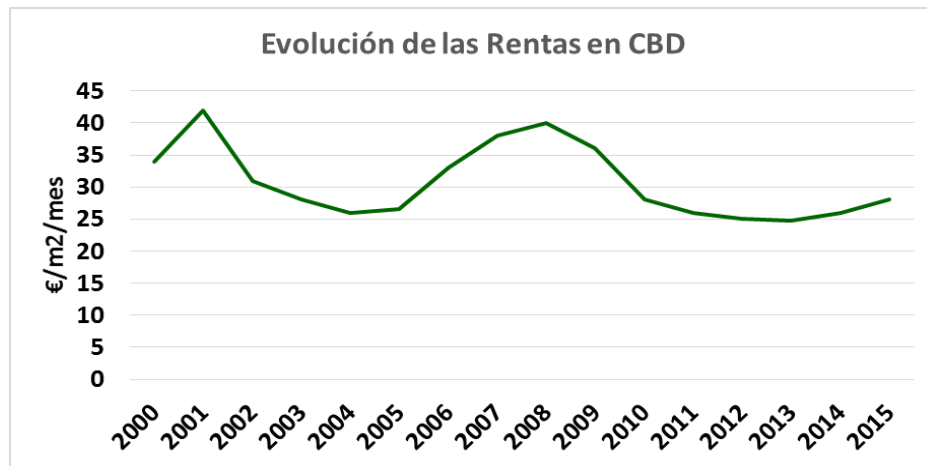
Sigue existiendo una falta de producto de calidad sobre todo en el CBD y de grandes superficies.



VALORES DE ALQUILER

Durante todo el año 2015 se ha producido un incremento de las rentas en CBD y Centro Secundario, pero de esta subida hay que destacar un crecimiento considerable en las precios máximos de cierre en la zona Prime (CBD), donde han llegado hasta niveles de 35 €/m²/mes en este último trimestre, mientras que en el año pasado no llegaba a 30 €/m²/mes.

La renta media de salida en el CBD o zona Prime está entre los 27-28 €/m²/mes, mientras que en la periferia alcanzan los 12,75 €/m²/mes.



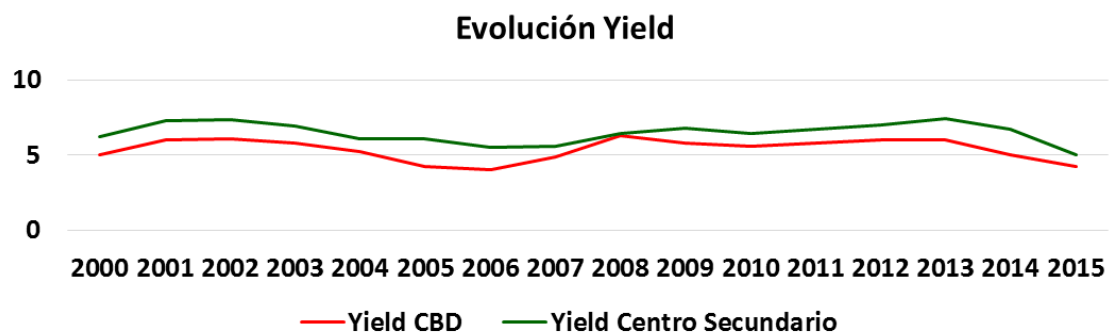
INVERSIÓN

La inversión en oficinas en 2015 ha tenido un incremento importante, situándose en máximos históricos junto a 2007 con un volumen de unos 5.400 millones de euros, de los cuales el 81% se ha realizado en Madrid.

Aunque los inversores internacionales continúan activos en el mercado de oficinas, son los inversores nacionales los que representan un 64% del total de la inversión.

Por tipo de compañía las Socimis representan un 45% del mercado, seguido de Fondos, Aseguradoras, y Compañías inmobiliarias, ambos con cerca del 36%.

En cuanto a la oferta no se dispone de producto en el prime de la ciudad, siendo difícil encontrar alternativas dentro de la M-30. En el último año las yields han experimentado una fuerte contracción, situándose en Castellana y en edificios exclusivos de oficinas entre el 4,25% y 4,50%. En la zona de Centro secundario, la yield se encuentra en el 6%. Como se ha visto, la ansiada recuperación de los precios de alquiler no termina de llegar al mercado con carácter general, lo que dificulta aún más la justificación de los valores solicitados por los vendedores.



PREVISIONES

Para las previsiones del 2016, se espera que la contratación de oficinas sea ligeramente mejor que las del año 2015 gracias a las buenas perspectivas macroeconómicas. Además se estima que el grueso de la demanda lo formen las oficinas con superficies comprendidas entre los 1.000 m² y los 10.000 m².

En cuanto a la disponibilidad de las oficinas se prevé una mejora debido a las rehabilitaciones que se están llevando a cabo y a los inminentes desalojos de las grandes compañías, como por ejemplo el BBVA.

Y por último, en cuanto a las previsiones de la renta, los precios mostrarán una tendencia similar a el año 2015. Se estima que se registre una mejora generalizada en todas las zonas, siendo más acusada en la zona Prime (CBD), donde los niveles de disponibilidad son ya muy bajos.