



3T - 2017

Informe de mercado de  
oficinas en Madrid

**inmospace**

Informe Trimestral del Mercado  
de Oficinas en Madrid

Inmospace

3T - 2017

**1. Situación Económica**

**2. Comportamiento de la demanda**

**3. Stock del mercado**

**4. Valores de alquiler**

**5. Inversión**

**6. Previsiones**



# 1. SITUACIÓN ECONÓMICA

La economía española sigue prosperando y encadena ya diecisiete meses de crecimiento consecutivos, superando las expectativas planteadas y con un aumento del 0,9%. Esto supone que en las tasas anualizadas estaríamos en un crecimiento de entre 3% y el 3,5% a final del presente ejercicio.

En septiembre, la inflación subió 2 décimas hasta el 1,8%, mientras que la subyacente se mantuvo en el 1,2%.

La situación que se vive en Cataluña afecta al normal desarrollo del mercado inmobiliario y distintas fuentes del sector han alertado de las consecuencias que está teniendo esta cuestión en el sector inmobiliario fundamentalmente en Cataluña, pero podría extenderse la desconfianza al resto de España.

El índice de confianza empresarial desciende levemente en el 4T, pero sigue en niveles elevados. En concreto, el porcentaje de empresarios que emiten una evaluación favorable de la economía sigue superando al porcentaje de valoraciones desfavorables. El porcentaje de optimistas ha descendido ligeramente respecto a la encuesta realizada un trimestre atrás, por lo que el índice marcó un ligero retroceso (-1,1% intertrimestral).

El Producto Interior Bruto, PIB, de España creció el 0,8% en el tercer trimestre del año, una décima menos que el 0,9% del trimestre anterior.

Se confirma una leve desaceleración en la economía española debida a un enfriamiento del consumo interno.

Las previsiones del Gobierno para este año era un crecimiento por encima del 3%.

La tasa de paro cae al 16,4% el tercer trimestre, su menor nivel desde 2008

España recupera el nivel de los 19 millones de personas con trabajo, según la EPA del verano, algo que no sucedía desde el verano de 2009.

El paro ha bajado a 3,7 millones de desempleados. La tasa de desempleo, hasta el 16,3%, aun así todavía está por encima de la media europea.

A principios de septiembre El Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) ha decidido mantener sin cambios el tipo de interés de referencia en el 0%, mínimo histórico en el que la tasa permanece estable desde marzo de 2016. Los tipos de interés continúan en niveles muy bajos. La política monetaria expansiva caracterizada por los bajos tipos de interés continuará en próximos trimestres.

Los precios de alquiler en la zona Prime continúan con su recuperación, situándose al cierre de septiembre en 30€/m<sup>2</sup>/mes, es decir, casi un 10% más que el mismo periodo del año anterior.

## 2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el tercer trimestre del año se han contratado unos 124.500 m<sup>2</sup> aproximadamente, como podemos ver en el Gráfico 1. Esta cifra, supone un aumento del 35% con respecto al mismo periodo del año anterior.

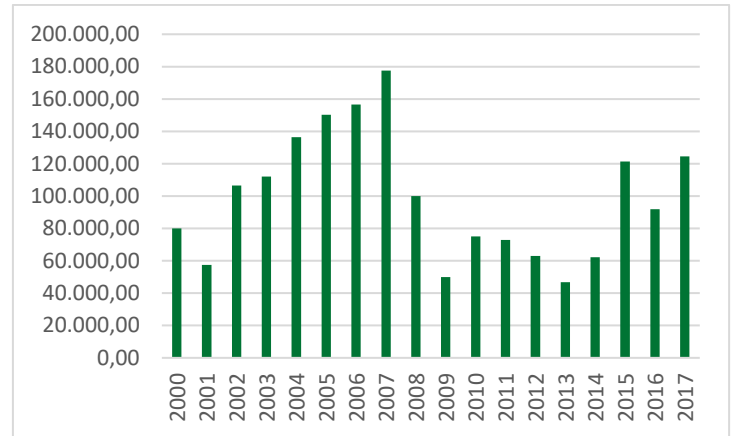
En lo que llevamos de año se han contratado 408.000 m<sup>2</sup>, esto supone prácticamente la totalidad de la superficie absorbida en el año 2016 así como la del año 2015.

Como se puede ver en el Gráfico 2, durante el tercer trimestre de año en el CBD se ha producido el 55,10% de la absorción con 68.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, y con un total de 51 operaciones frente a 74 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A3, A5, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el centro secundario se han realizado 20 operaciones, lo que suman 9.800 m<sup>2</sup> (un 7,94% del total).

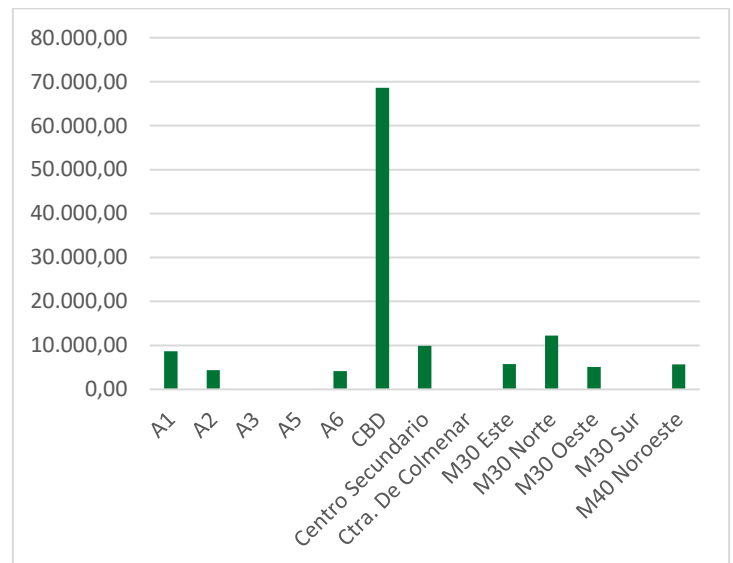
A pesar de que el CBD sea la zona dónde más metros se hayan alquilado, la absorción de estos espacios sigue siendo lenta por ahora.

El mayor número de operaciones en el tercer trimestre se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m<sup>2</sup>. Las principales operaciones del tercer trimestre del año han sido las firmadas por Mapfre en Sor Ángela de la Cruz, 6 con una superficie de 6.731 m<sup>2</sup>; el Instituto de Empresa en Velázquez, 130 con 6.310 m<sup>2</sup> y Wework en P<sup>o</sup> de la Castellana 43 con una superficie de 5.455 m<sup>2</sup>.

**Gráfico 1: Absorción 3T (m<sup>2</sup>)**



**Gráfico 2: Superficie absorbida por zonas**



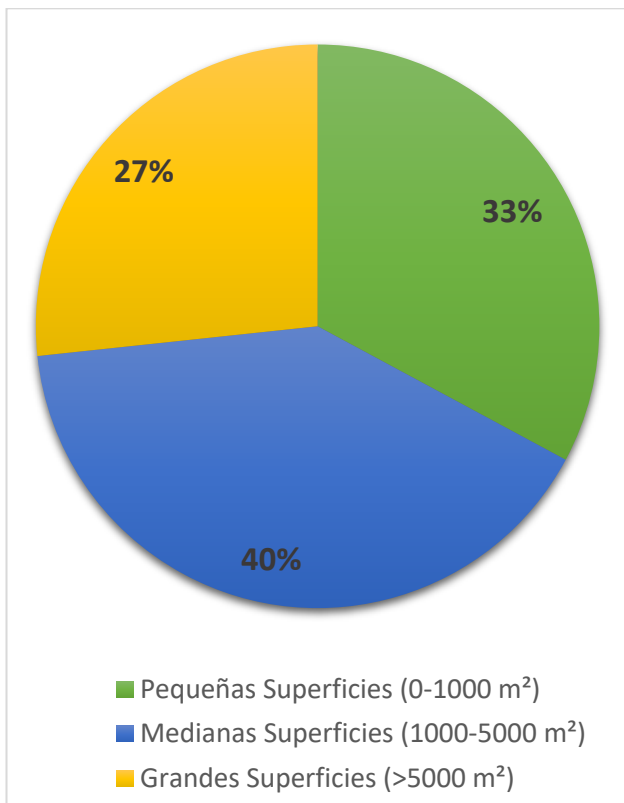
Del total de operaciones realizadas en el tercer trimestre, el 76% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m<sup>2</sup>, que sumaron alrededor de 40.900 m<sup>2</sup>. El 20% de las operaciones representan empresas que han alquilado superficies de entre 1.000 hasta 5.000 m<sup>2</sup> y empresas de más de 5.000 m<sup>2</sup> representan el 4%.

En los Gráficos 3 y 4 podemos ver el resumen del tercer trimestre de los metros contratados por superficie y el número de operaciones por superficie.

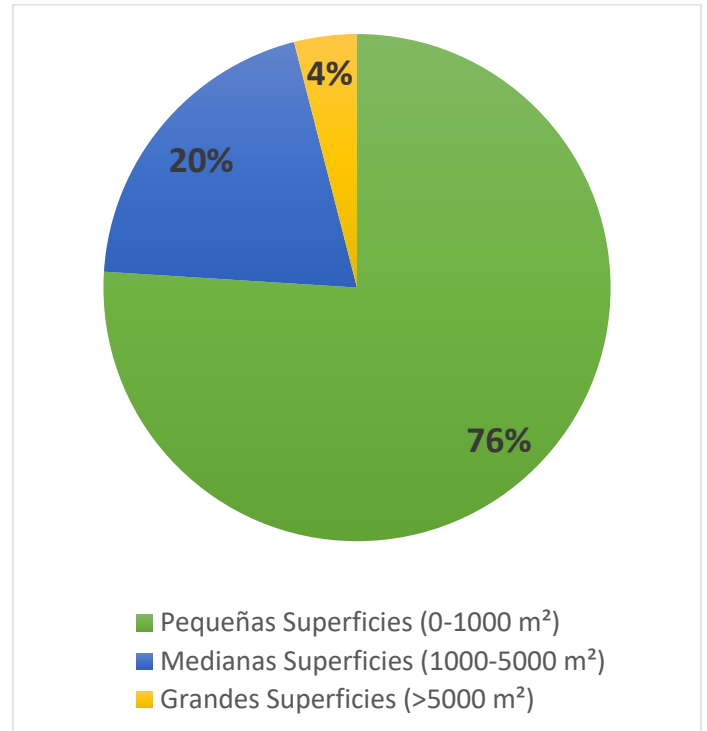
Se observa que la franja donde más metros cuadrados se han comercializado, son superficies de más de 5.000 m<sup>2</sup>, pero el mayor número de operaciones se realizan en superficies de menos de 1.000 m<sup>2</sup>.

Durante el tercer trimestre, el CBD de Madrid fue la zona en la que se cerraron más operaciones, 51 contratos firmados, más de un tercio del total del mercado. La operación media en el CBD se cifró un poco por debajo de los 1.000 m<sup>2</sup> reflejo de una actividad marcada por pequeñas operaciones.

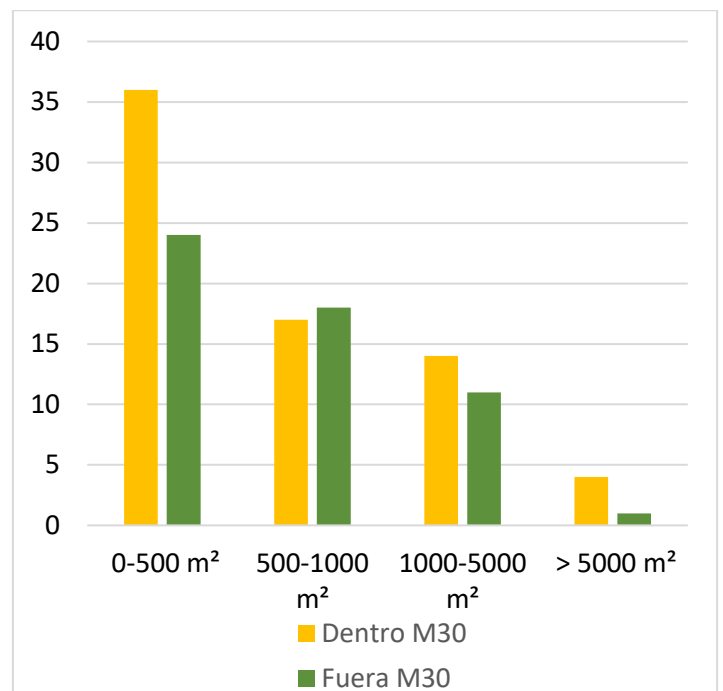
**Gráfico 3: Metros contratados por tamaño**



**Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie**



**Gráfico 5: Absorción nº de operaciones**



Las empresas continúan controlando los costes de ocupación, pero las prioridades están variando. Hay que tener en cuenta que la tecnología está produciendo grandes cambios en el sector, esto lo podemos ver gracias al

comportamiento de la demanda ya que buscan espacios cada vez más eficientes y flexibles, con una mayor oferta de servicios y edificios inteligentes y sostenibles.

## 3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 12.850.000 m<sup>2</sup> de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 12,05% sobre el total del stock, es decir, 1.548.000,00 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El mayor número de metros disponibles se encuentran entre la M-30 y la M-40, donde hay aproximadamente unos 566.000 m<sup>2</sup> vacíos y más allá de la M-40 nos podemos encontrar unos 546.000 m<sup>2</sup>.

En la zona más cotizada de la capital sigue existiendo una falta de producto de calidad sobre todo en el CBD y de grandes superficies, pero los grandes propietarios del mercado se han dado cuenta de la necesidad de mejorar la calidad de la oferta, por lo que existe una apuesta fuerte por la rehabilitación especialmente en el CBD.

Actualmente se están rehabilitando unos 20 edificios que suman una superficie de más de 200.000 m<sup>2</sup> y para el año que viene está previsto que se incorporen al mercado otros diez edificios con un total de 100.000 m<sup>2</sup> adicionales. Dada la mejora de las calidades de los inmuebles y la concentración de la propiedad en entidades profesionales del sector inmobiliario, unido a la mejora económica, son circunstancias que impulsarán la subida de las rentas.

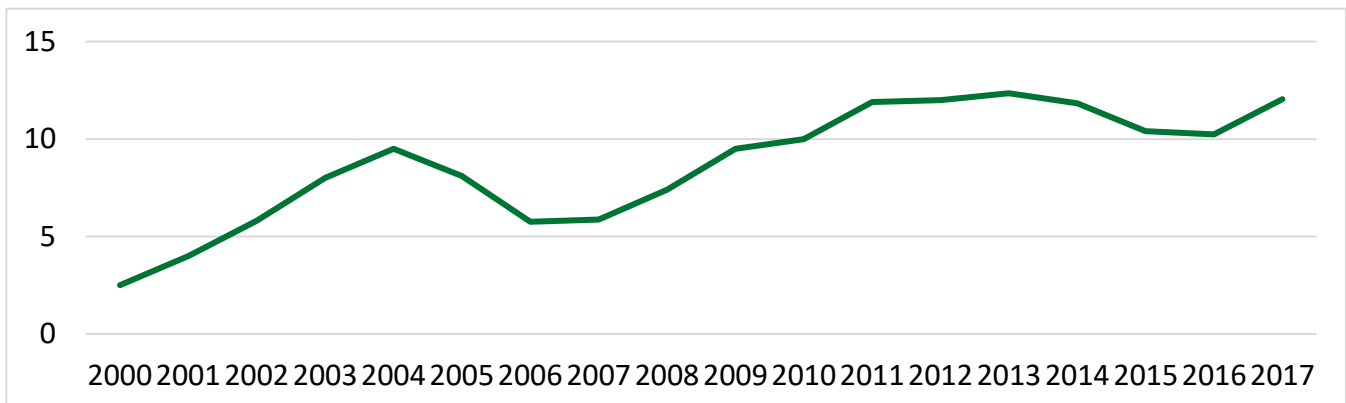
Para el año próximo está prevista que finalice la reforma de varios edificios en Madrid como por

ejemplo el de la calle Pradillo 42, antigua sede del diario "El Mundo", donde se va a instalar la sede de Cabify. También finalizará la rehabilitación del edificio situado en Ramírez de Prado 5, que cuenta con Amazon y la Comunidad de Madrid como inquilinos y también concluirá la del edificio Arroyo, en Avda. de Bruselas 38, de casi 15.000 m<sup>2</sup> y la de Juan Ignacio Luca de Tena, 6 de unos 4.500 m<sup>2</sup>.

Otros inmuebles de gran transcendencia son los inmuebles de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara, 112 de Colonial de 10.000 m<sup>2</sup> y 11.300 m<sup>2</sup> respectivamente y la Torre Chamartín, ubicada en Dulce Chacón, 55 de aproximadamente 18.000 m<sup>2</sup> propiedad de Merlín en la intersección de la m-30 con la N-I.

Además de estos proyectos, gracias a las rehabilitaciones de edificios ya existentes, ha habido una mejora en el stock de oficinas en Madrid. Esta rehabilitación es gracias a las exigencias de las empresas ocupantes, en especial en la zona CBD, como por ejemplo Torre Europa propiedad de Infinorsa. Además ahora podemos ver edificios como Castellana 81 de GMP o BlueBuilding de Zurich recién rehabilitados. Actualmente hay al menos 300.000 m<sup>2</sup> en proceso de rehabilitación, lo que va a contribuir a mejorar sensiblemente la calidad del parque de oficinas de Madrid.

**Gráfico 6: Evolución de la Tasa de Disponibilidad**



## 4. VALORES DE ALQUILER

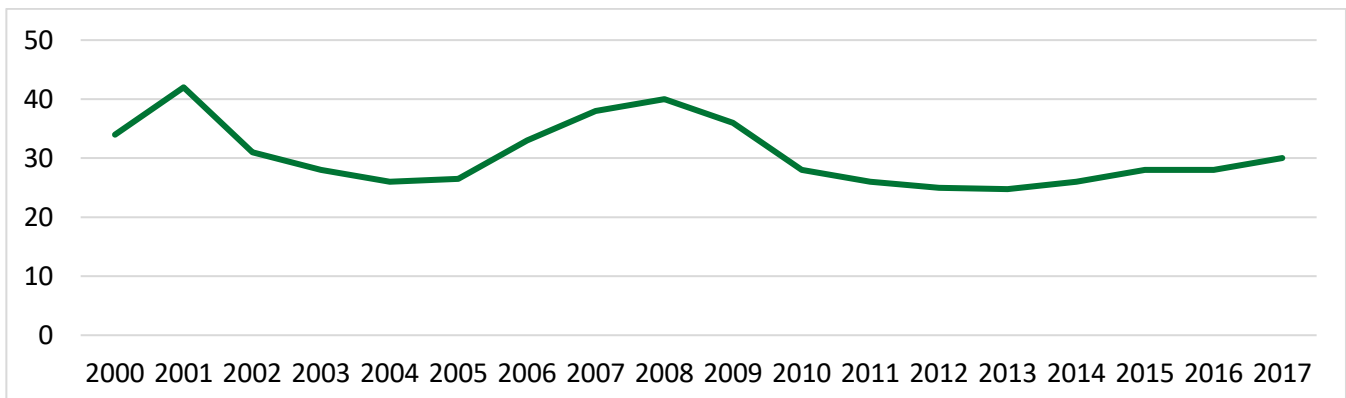
Las rentas en Madrid se han incrementado registrándose una subida del 13% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando valores de 16,63 €/m<sup>2</sup>/mes de media. La renta media de salida en el CBD o zona Prime ha subido un 10% en los últimos 12 meses llegando a los 30 €/m<sup>2</sup>/mes y la renta de cierre media de la zona del tercer trimestre ha sido de 24,97 €/m<sup>2</sup>/mes que supone una subida de 11,46% con respecto a precio de cierre del trimestre anterior.

Gracias a la mejora en la contratación de oficinas y las previsiones positivas que se estiman, las rentas seguirán teniendo esta tendencia positiva de crecimiento.

Hay que destacar un crecimiento considerable en los precios máximos de cierre en la zona Prime (CBD), donde se siguen cerrándose operaciones puntuales con rentas superiores a los 30 €/m<sup>2</sup>/mes. 38 €/m<sup>2</sup>/mes en P<sup>o</sup> de la Castellana 41, 35 €/m<sup>2</sup>/mes en Plaza de la Independencia 6 o rentas de 30 €/m<sup>2</sup>/mes en Torre Picasso. Es de esperar que a medida que se vaya agotando el espacio de calidad en el CBD las rentas registradas también aumentarán.

En las zonas de la periferia las rentas permanecen prácticamente invariables respecto al primer trimestre del año, debido a la baja actividad o a la alta disponibilidad que existe.

**Gráfico 7: Evolución de las Rentas en el CBD (€/m<sup>2</sup>/mes)**



## 5. INVERSIÓN

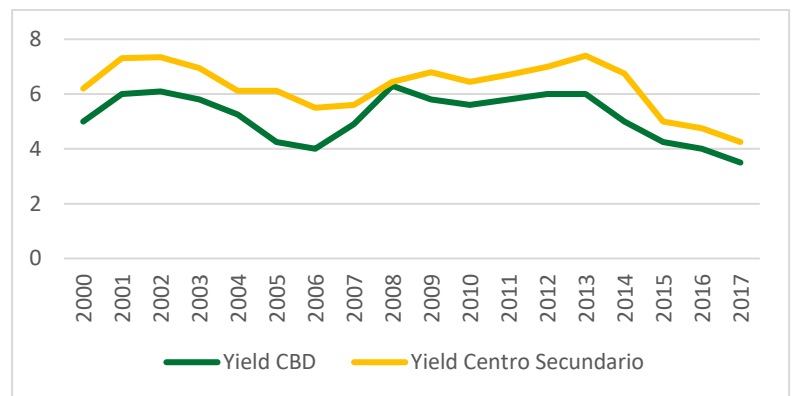
Al cierre del tercer trimestre, el volumen de inversión del mercado de oficinas alcanza en Madrid casi los 1.500 millones de euros, más de un 25% en relación al mismo periodo del año anterior. Como a lo largo de los últimos ejercicios las Socimis y los fondos extranjeros son los más activos.

Como siempre las preferencias del inversor son por las zonas Prime y centro secundario, donde el problema actual es la falta de producto, costando más la ocupación de espacios y por tanto la inversión en las zonas descentralizadas.

Respecto a la inversión, los fondos internacionales y las Socimis, seguirán siendo los protagonistas gracias al equilibrio entre expansión económica, la confianza de los consumidores, la alta demanda ocupacional y el crecimiento en alquiler.

Las rentabilidades en Prime se encuentran en el entorno del 3,5%. Se espera que las rentabilidades se mantengan estables, después de varios años de compresión continuada.

**Gráfico 8: Evolución de la Yield**



## 6. PREVISIONES

A pesar de que 2017, comenzó con una visión más pesimista por parte de los inversores sobre la economía y la situación política, se cree que el sector a lo largo de este año se irá solidificando.

Se espera que durante el año 2017 y 2018 continúe la etapa de crecimiento económico, aunque con un ritmo más lento, ya que hay factores que contribuirán a impulsar el consumo, como pueden ser los precios del petróleo y los impuestos.

Se estima que a lo largo del año se incorporen al mercado de oficinas de Madrid 81.800 m<sup>2</sup> nuevos y para el año 2018 se espera una subida de 157.000 m<sup>2</sup>. Además del nuevo stock que se espera incorporar, destacar la mejora de la calidad de los edificios, que se están llevando a cabo especialmente en el CBD.

Gracias a la demanda que hemos observado en los 3 primeros trimestres, se prevé que esta continúe

con el mismo comportamiento. Se espera que la contratación de oficinas sea ligeramente mayor que el año pasado y se incrementen las medianas y grandes operaciones.

La disponibilidad, de momento en el CBD se prevé un ligero aumento gracias a las rehabilitaciones actuales y al buen comportamiento de la demanda; mientras en el resto de zonas la disponibilidad se mantendrá.

Las rentas se elevarán ligeramente. Se estima que aumenten un 5% en el CBD y un 10% en el Centro Secundario, el resto de zonas la renta será más estable debido a la escasez de nuevos proyectos y a la calidad de los edificios, pero el comportamiento de los indicadores de mercado (contratación y disponibilidad) marcará el ritmo de la evolución de rentas.



[www.inmospace.com](http://www.inmospace.com)

Guzmán el Bueno 133 – 4ª Izquierda  
Edificio Britannia  
28003 Madrid  
Tel.: +34 91 032 79 33

***“nuestro objetivo es conseguir tu satisfacción”***

