



# inmospace

## **Informe de Mercado de Oficinas en Madrid**

3T - 2018

- 1. Situación Económica**
- 2. Comportamiento de la demanda**
- 3. Stock del mercado**
- 4. Valores de alquiler**
- 5. Inversión**
- 6. Previsiones**

## 1. SITUACIÓN ECONÓMICA

En la actualidad, se prevé un ritmo de expansión menor ya que los mercados exteriores han empeorado su situación. Uno de los puntos clave es la subida del crudo, y la depreciación de las divisas en países emergentes ya que afecta en gran medida en las exportaciones españolas

El índice de confianza empresarial ( ICEA) se ha incrementado un 0,5% en el 3ºT del año, según indica el Instituto Nacional de Estadística.

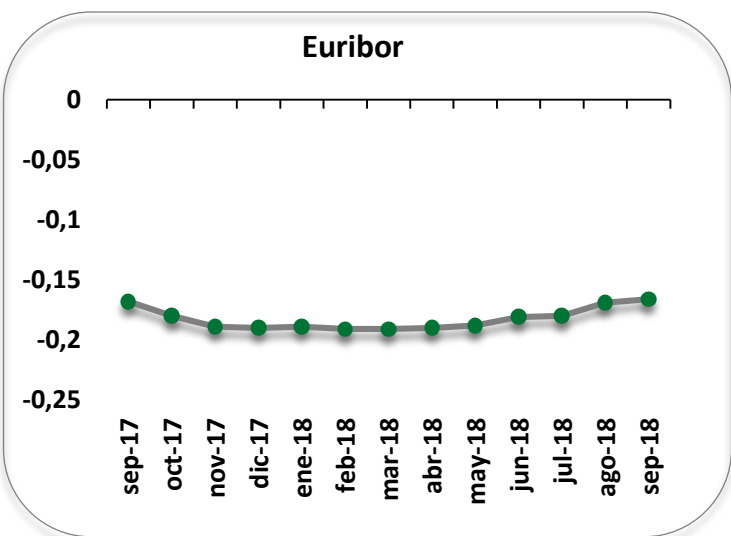
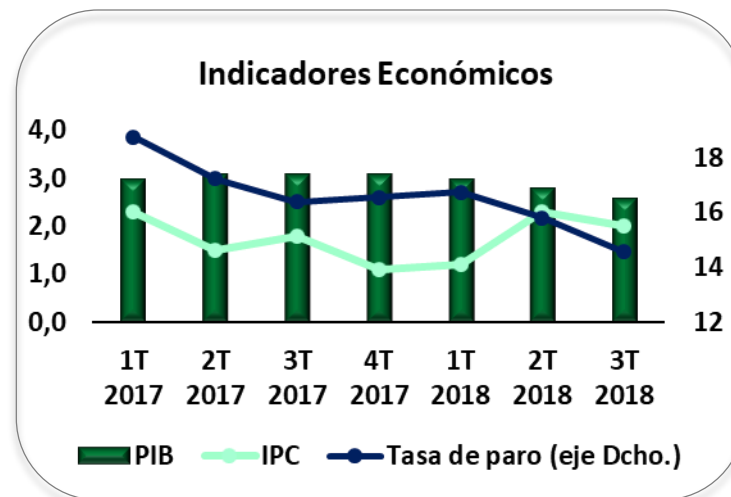
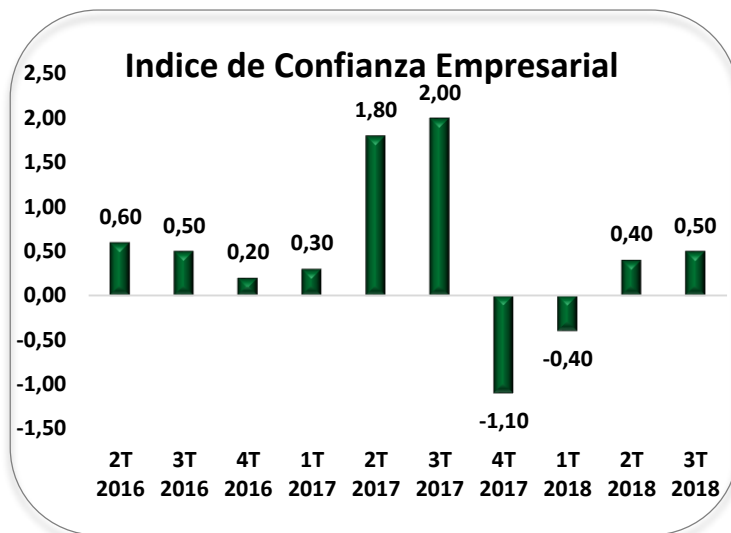
Los datos del PIB según la revisión del Banco de España a últimos de septiembre, baja sus proyecciones económicas para el periodo 2018-2020 por el empeoramiento del entorno exterior, las tensiones proteccionistas, y el encarecimiento del petróleo, 2,6% para este año.

En el tercer trimestre la inflación (IPC), se rebaja 1 decima debido a la menor contribución de la demanda externa quedando en 2% para 2018 . BCE previsión de septiembre

La tasa de paro hasta el mes de Septiembre terminó con 14,55%, la tasa de paro más baja desde 2008, lo que supone 164.100 menos que el trimestre anterior y una tasa de ocupación del 50,18%. Información INE

Los tipos de interés siguen una línea continua ya que se mantienen gracias a la política establecida por el BCE . El Euribor de septiembre se cerró en -0,166%

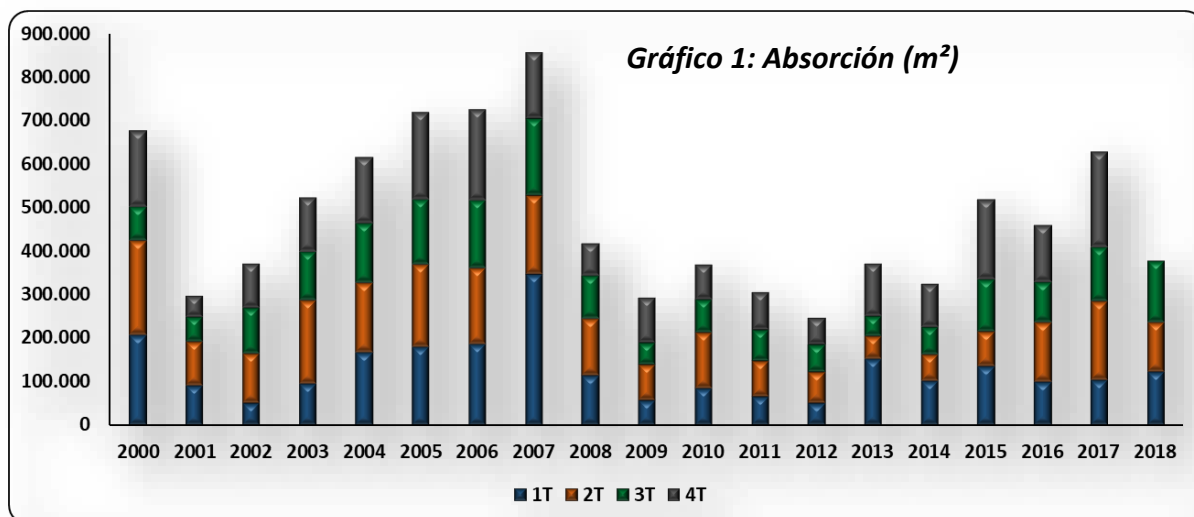
Los precios de alquiler en la zona Prime continúan al alza tal y como cerraron el trimestre anterior manteniendo los precios de cierre entorno a 30,00 €/m<sup>2</sup>/mes.



## 2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el tercer trimestre del año se han contratado unos 140.000 m<sup>2</sup> aproximadamente como podemos ver en el Gráfico 1. Ésta cifra, supone un 14% más con respecto al mismo trimestre del año anterior.

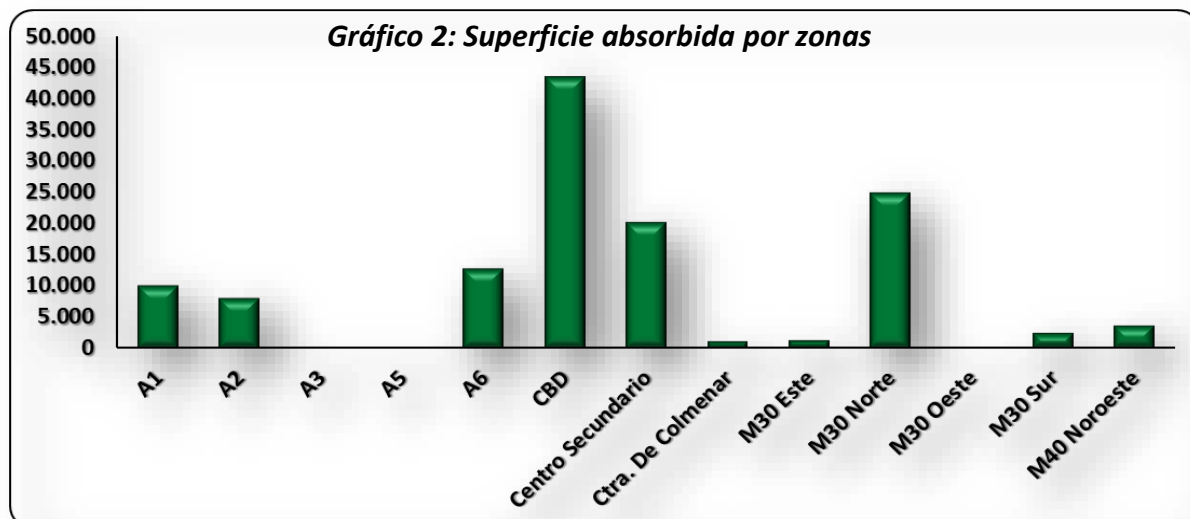
Las principales operaciones de alquiler realizadas en el 3T son: 9.300 m<sup>2</sup> de CapGemini en el Edificio Oxxeo y 7.000 m<sup>2</sup> de Deloitte en Torre Chamartín siendo los dos edificios de nueva construcción.



En el centro secundario se han realizado 18 operaciones, lo que suman aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> (15 % del total).

En el CBD se ha producido más del 30 % de la absorción con 45.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, y 43 operaciones, (casi el 46% de las operaciones totales). Es la zona donde más operaciones y metros se han absorbido en este trimestre.

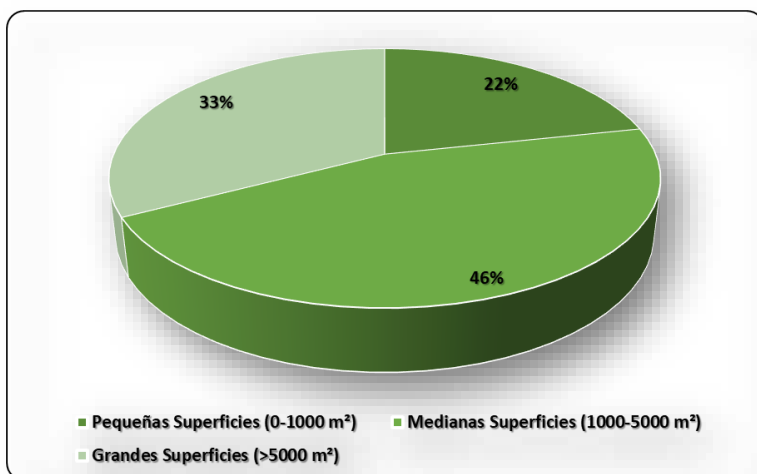
También la Administración ha tenido protagonismo con 4.200 m<sup>2</sup> del Ministerio de Hacienda en Agustín de Foxá, 25 y 2.400 m<sup>2</sup> en Fray Luis de León, 11 de la Comunidad de Madrid. Por último, WeWork ha ampliado hasta 4.600 m<sup>2</sup> en el Pº de la Castellana 77.



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.

La franja donde más metros cuadrados se han comercializado, son superficies de entre 1.000 y 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> suponen un 62% del total de operaciones.

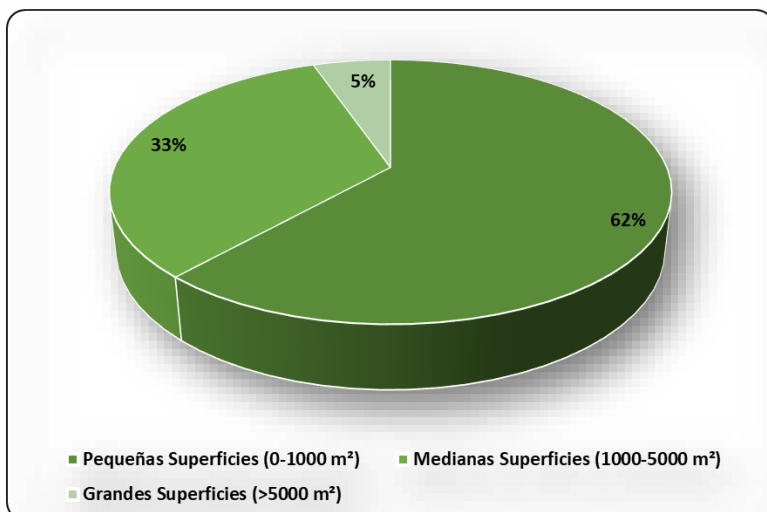
**Gráfico 3: Metros contratados por tamaño**



A diferencia de otros trimestres, en el tramo de 500 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup> dentro de la M-30 se han realizado el 23% del total de las operaciones, seguidos por el 21% de las operaciones en el tramo de 1.000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup> dentro de la M-30.

En el tercer escalón se sitúan las operaciones hasta 500 m<sup>2</sup> dentro de la M-30 m<sup>2</sup> con un 20% del total de operaciones realizadas en el trimestre.

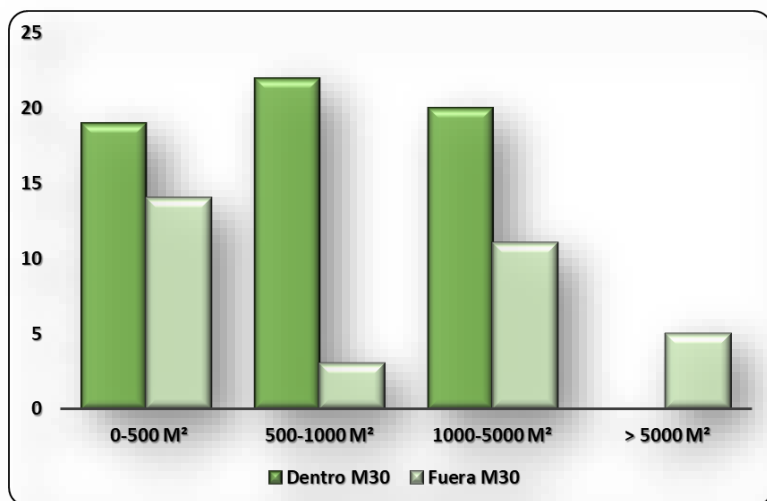
**Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie**



Actualmente las empresas siguen pensando en el cambio, para la optimización de recursos y en muchos de los casos ampliación de superficies como se puede ver en las operaciones realizadas de 1.000 a 5.000 que son la mayoría de ellas.

Los protagonistas siguen siendo los espacios flexibles o coworking, ya que desde principios de año ya llevan solamente en Madrid una contratación de 26.800 m<sup>2</sup>. La empresa de coworking con más metros contratados es Wework, seguida de Regus.

**Gráfico 5: Absorción nº de operaciones**



## 3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 13.200.000 m<sup>2</sup> de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 10,10 % sobre el total del stock, es decir, 1.300.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El mayor número de metros disponibles se encuentran fuera de la M-30 con un total de 980.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, de los cuales 560.000 m<sup>2</sup> están fuera de la M-40.

En lo que resta de año, se incorporarán inmuebles representativos de Madrid como el Edificio Los Cubos en Albacete 5 y El edificio Axis en la plaza de Colón.

Además edificios de nueva construcción como Window en Príncipe de Vergara 112 o Francisco Silvela 106 que se esta rehabilitando.

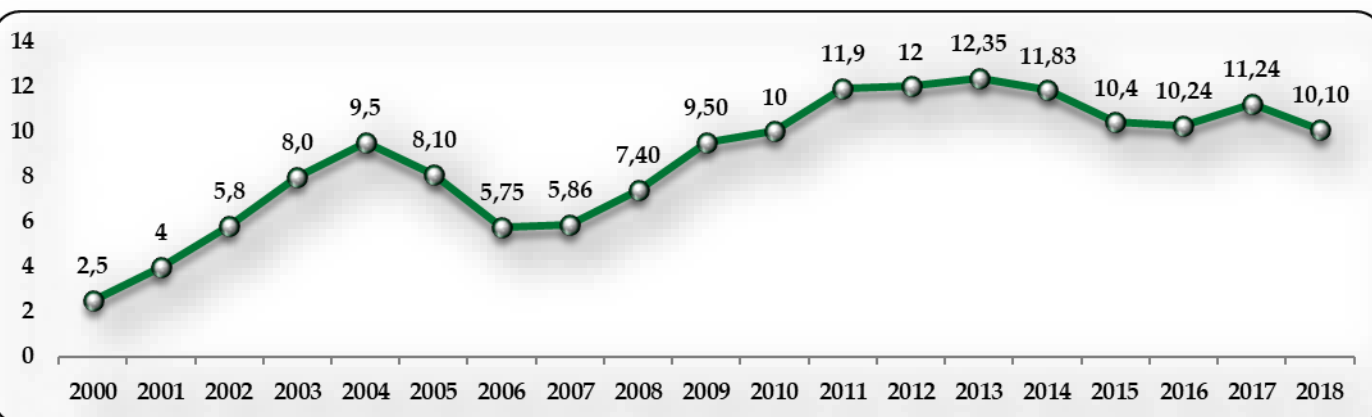
Otros inmuebles que aumentarán la superficie disponible serán, Agustín de Foxá 25 que se está llevando a cabo una reforma, aunque ya tiene un prealquiler de gran parte de la superficie.

La incorporación de nuevos proyectos se ubica principalmente en la A-1 y la A-2, Campo de las Naciones, Las Mercedes, es decir, periferia de Madrid., como Vía de los Poblados 1 (33.000 m<sup>2</sup>), Julián Camarillo 29-31 (39.000 m<sup>2</sup>) o Josefa Valcárcel 40 (8.000 m<sup>2</sup>). Además del Madrid Nuevo Norte, con el Centro de negocios Chamartín con previsión de aprobación del proyecto para el primer trimestre de 2019

La mayor parte del suelo para la construcción de espacio de oficinas se encuentra bien fuera de la M-30 o en sus límites.

El aumento del stock no afecta a la zona CBD, donde no están previstos proyectos. Dispone de una superficie aproximada de 165.000 m<sup>2</sup> en edificios exclusivos de oficinas

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



## 4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid continúan en la misma línea entre 17,5 €/m<sup>2</sup>/mes y 18 €/m<sup>2</sup>/mes, de renta media de cierre. En cuanto a la renta media de cierre de los edificios exclusivos se sitúa en 22 €/m<sup>2</sup>/mes, esto significa una subida de 38% respecto a la media del 2017.

Los valores de salida alcanzan los 33€/m<sup>2</sup>/mes en las oficinas más prime de la zona, esto representa una subida del 33% desde el 2013, en el cual se alcanzó el valor más bajo para la zona con unas rentas de 24,75 €/m<sup>2</sup>/mes. Se está volviendo a valores de 2006 en cuanto a rentas se refiere.

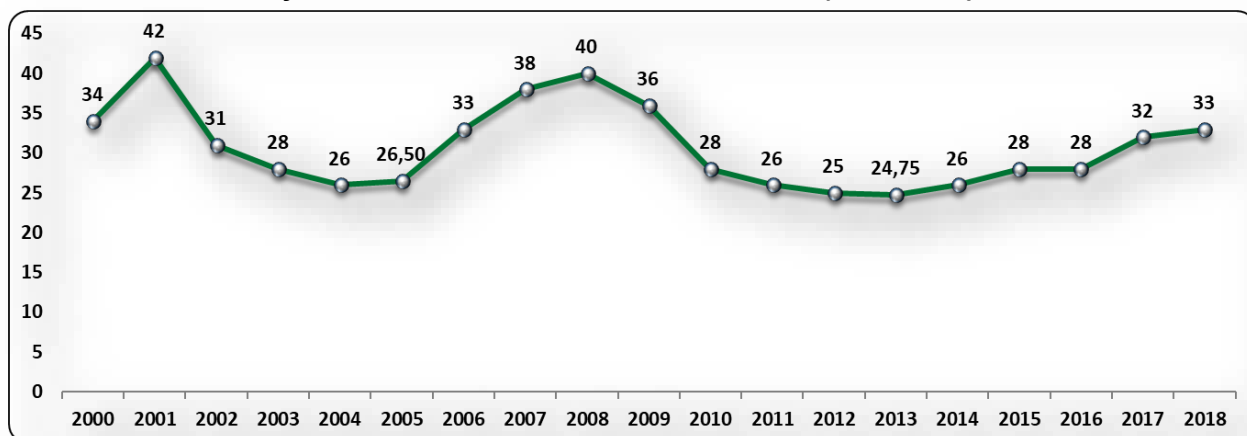
La renta de cierre dentro de la M-30 se encuentra en 23 €/m<sup>2</sup>/mes aproximadamente.

La contratación de alquiler ha aumentado un 14% con respecto al mismo trimestre del año anterior y un 24% respecto al trimestre anterior. En este trimestre, incluso con el mes de agosto, se ha cerrado el mayor número de metros del año.

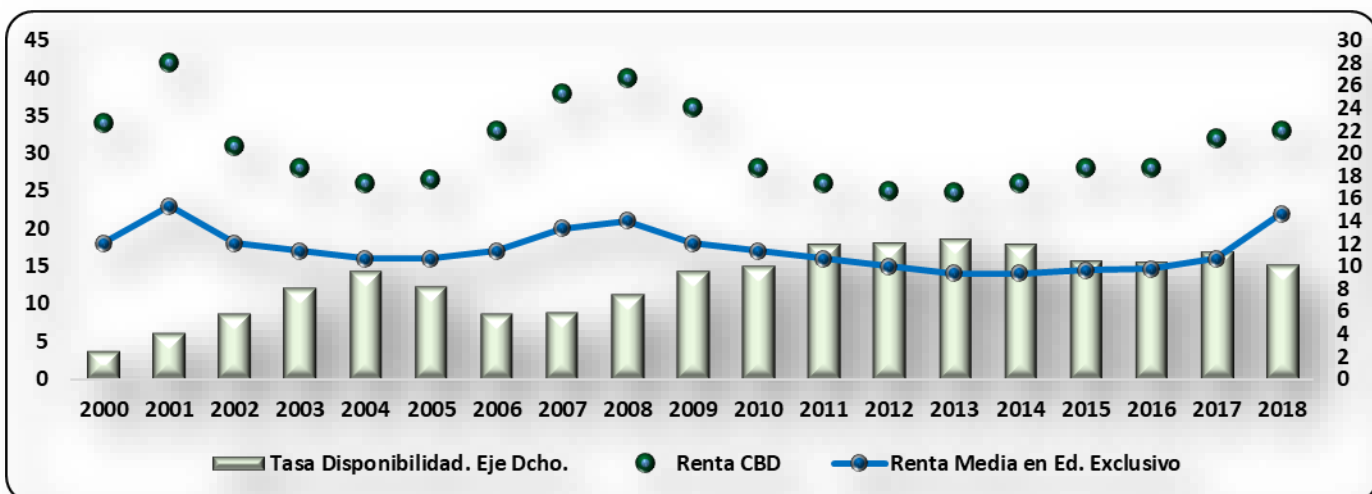
Las rentas de cierre más destacadas en este trimestre son los 30 €/m<sup>2</sup>/mes de cierre en P<sup>o</sup> de Recoletos 7-9, 28,50 €/m<sup>2</sup>/mes en Estébanez Calderón 3-5, o los 28 €/m<sup>2</sup>/mes en Torre Espacio.

Como en trimestres anteriores, la periferia se mantiene estable en valores de rentas, puesto que la demanda busca en el centro y no tanto en estas zonas, donde la oferta disponible es amplia.

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



**Gráfico 8: Evolución de las Rentas y Tasa de Disponibilidad**

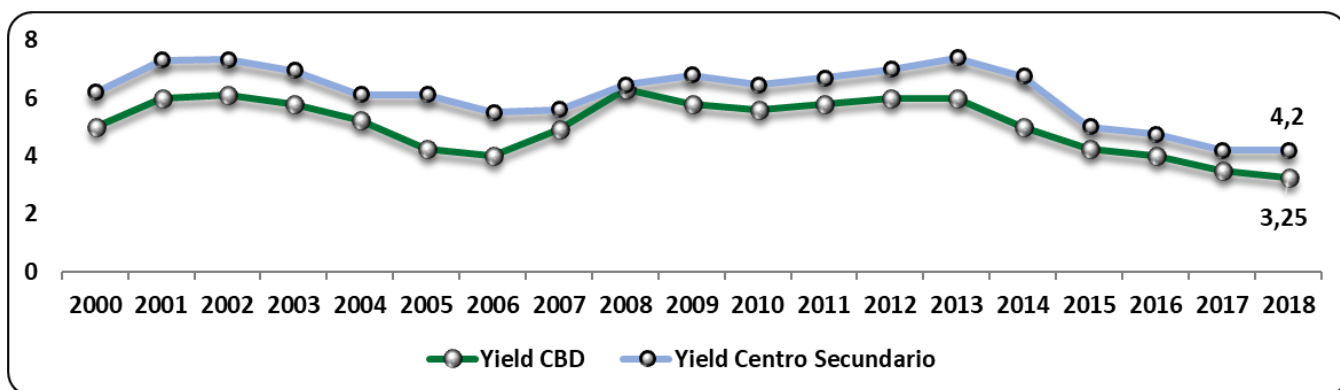


## 5. INVERSIÓN

En el tercer trimestre de 2018 se ha realizado una inversión de aproximadamente de 770 millones de euros, en su mayor parte los protagonistas han sido los fondos extranjeros y las socimis, la inversión nacional se ha realizado en menor medida. En los tres primeros trimestres del año se ha totalizado un volumen de inversión de 1.350 millones de euros.

Los 3 primeros trimestres del año se ha absorbido un 7,49% menos que el mismo periodo del año anterior. La Yield en CBD actualmente se encuentra en 3,25%.

**Gráfico 8: Evolución de la Yield**



## 6. PREVISIONES

Con los buenos resultado del tercer trimestre del año, puesto que desde 2007 no se obtenían tales cifras, hace prever que hasta el final del año se realizará la gran mayoría de las operaciones como suele ser habitual.

Los datos económicos a día de hoy hacen pensar que el crecimiento es lento pero estable, lo cual, no prevé una bajada del sector de oficinas, dado que actualmente los fundamentos económicos tienen bases fuertes y estables.

Los resultados de este trimestre se han debido, fundamentalmente a las operaciones que se han realizado en el tramo de 1.000 a 5.000 m<sup>2</sup>, con más del 40% de la superficie absorbida, esto lleva a pensar que las grandes empresas y otras en crecimiento están teniendo movimiento para ocupar oficinas, mejor situadas o con mejores calidades.

La contratación se prevé, en zonas deslocalizadas del centro de Madrid, donde se están llevando a cabo proyectos de gran calidad.

En cuanto a las rentas se espera un progresivo aumento, siempre y cuando la demanda se mantenga activa.



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

**Guzmán el Bueno 133 – 4ª Izquierda**

**Edificio Britannia 28003 Madrid**

**www.Inmospace.com @inmoSpace**

**Tel.: +34 91 032 79 33**

