

Mercado de Oficinas de Madrid 1T 2015

## SITUACIÓN ECONÓMICA

La recuperación de la economía española se acentuó durante el inicio del 2015. Se estima que el crecimiento trimestral del PIB podría alcanzar el 1,1%.

Entre los determinantes externos que apoyan al crecimiento destacan la contención del precio del petróleo, la mejora de la demanda europea y la política monetaria más expansiva del BCE.

En el ámbito doméstico, la corrección de algunos desequilibrios –por ejemplo, en el sector inmobiliario- y las reformas acometidas durante los últimos años han contribuido a la mejora del mercado laboral y de la confianza, lo que ha favorecido las decisiones de consumo e inversión del sector privado.

Todo esto se refleja en un incremento de las ventas minoristas y de la inversión empresarial.

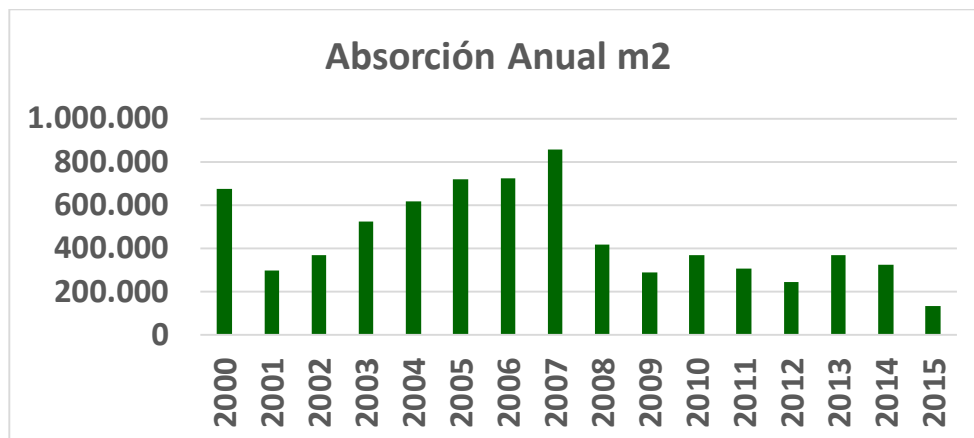
También se está produciendo una mejora del mercado laboral, aumentando el número de afiliaciones a la Seguridad Social

## DEMANDA

La absorción de más de 125.000 m<sup>2</sup>, representa una mejoría respecto a trimestres anteriores .

Cabe señalar que la zona que más destaca es CBD con casi 60.000 m<sup>2</sup> alquilados mientras que en la periferia se han producido pocas contrataciones.

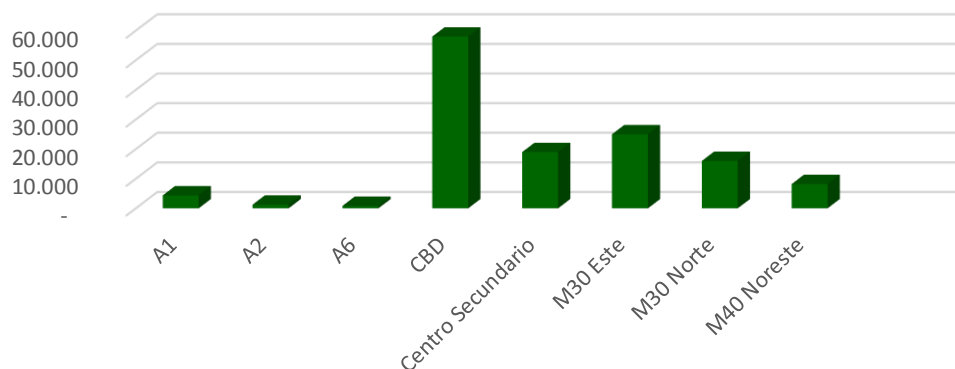
## Mercado de Oficinas de Madrid 1T 2015



Sigue habiendo pocas operaciones de superficie medias y se han cerrado dos transacciones de unos 20.000 m<sup>2</sup>, una BNP Paribas en Avenida de América 79 y otra KPMG en Torre Cristal.

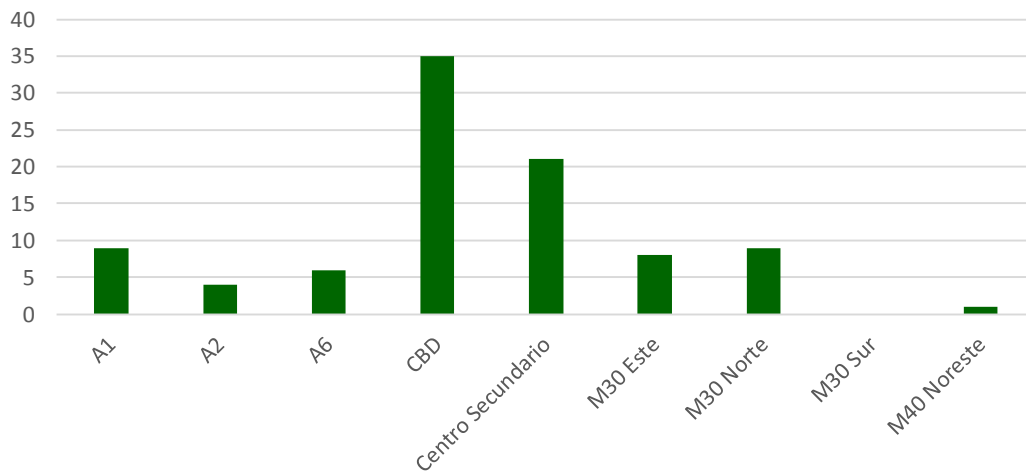
Se observa incremento de las superficies contratadas en el caso de las relocalizaciones, aunque las empresas son cautelosas con los planes de expansión.

## Superficie absorbida por zonas



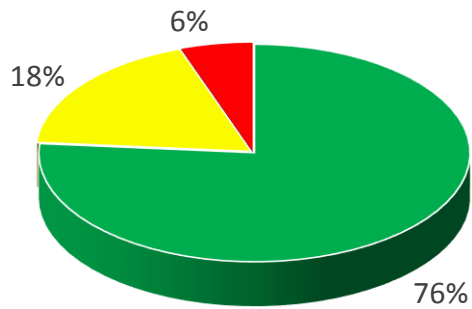
## Mercado de Oficinas de Madrid 1T 2015

### Nº operaciones por zona



Del total de operaciones realizadas en este trimestre, el 76% han sido realizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m<sup>2</sup>.

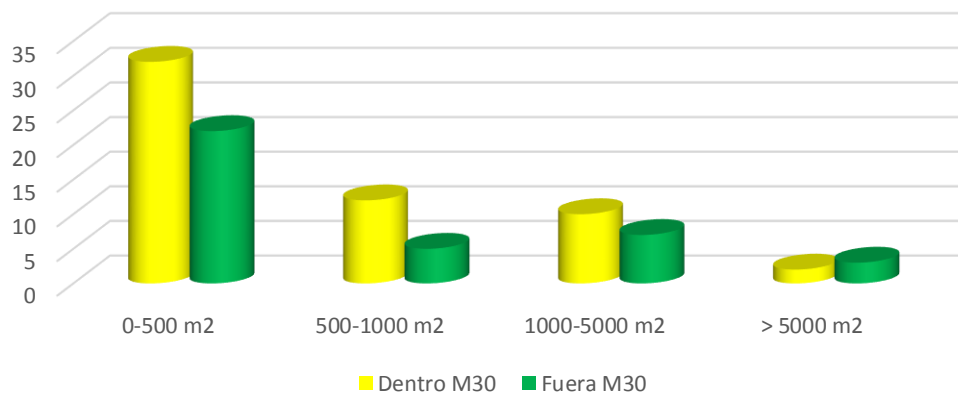
### Nº Operaciones por Superficie



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

Mercado de Oficinas de Madrid 1T 2015

## Absorción Nº operaciones

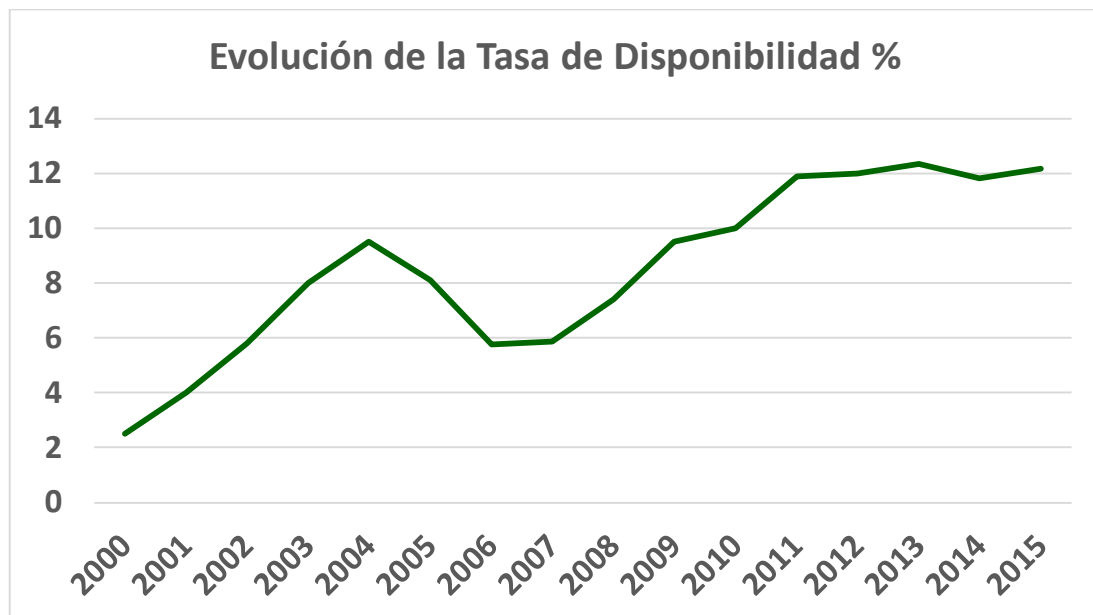


### OFERTA

Con un stock de 12.823.000 m<sup>2</sup> de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad de 1.500.000 m<sup>2</sup>, la cual se ha mantenido inalterada ya que gran parte de las contrataciones han consistido en reubicaciones.

Se observa falta de producto de calidad sobre todo el ACN y por otra parte se está produciendo un incremento en la rehabilitación de edificios en la zona centro.

## Mercado de Oficinas de Madrid 1T 2015

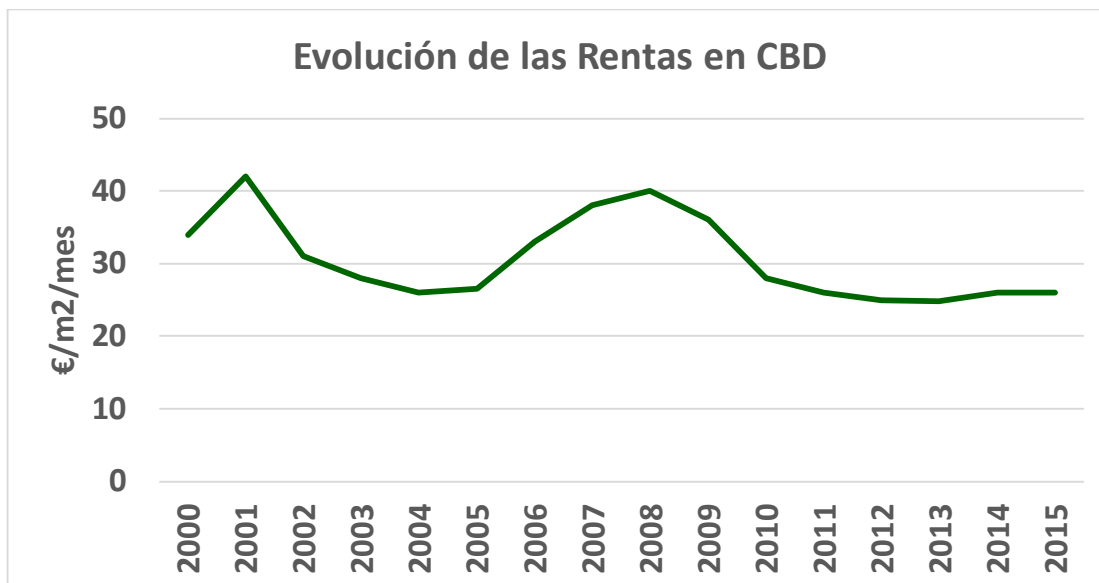


## RENTA

La renta es otra variable que tampoco ha variado mucho con respecto al trimestre anterior. Es cierto que en edificios muy prime, desde hace varios trimestres hay una ligera tendencia al alza, y en algunos muy concretos la renta se aproxima a los 30 €/m<sup>2</sup>/mes. En el resto de zonas se mantienen estables.

La renta prime en el CBD es de 26 €/m<sup>2</sup>/mes, mientras que en resto de zonas no ha habido variación.

Mercado de Oficinas de Madrid 1T 2015



En cuanto a los periodos de carencia y otros incentivos, empiezan a reducirse en el ACN, no así en la periferia.

## INVERSIÓN

La recuperación de la confianza en España implica que 2015 va a ser un buen año desde el punto de vista de la Inversión, pues numerosos inversores extranjeros tienen interés por comprar en España.

También los bajos tipos de interés hacen que la alternativa de invertir en el mercado inmobiliario sea más atractiva. En concreto en el mercado de oficinas se han invertido en torno a 580 millones de euros de los cuales un 75% se ha producido en Madrid.

A destacar son la compra de Castellana 77 por parte de GMP.

Las socimis continúan muy activas y esto hace que la fuerte presión compradora que hay, la yield se ha contraído muy rápido y se sitúa en la zona Prime entre el 4,75% y el 5% , en función del inmueble.

Mercado de Oficinas de Madrid 1T 2015

