

## Mercado de Oficinas de Madrid 2T 2015

### SITUACIÓN ECONÓMICA

Continúa la recuperación de la economía española. El producto interior bruto de España en el segundo trimestre de 2015 ha crecido un 1,0% respecto al trimestre anterior. La variación interanual del PIB ha sido del 3,1%.

También continúa la mejora de la economía madrileña debido por un lado a la recuperación de la demanda interna y a las exportaciones de servicios. Por sectores, los servicios en general, y la hostelería y el comercio en particular, fueron los responsables de la recuperación regional.

La competitividad de las empresas se ve favorecida por la disminución del precio del petróleo, la depreciación del tipo de cambio y la reducción de los tipos de interés.

No hay que olvidar que queda por solucionar el desequilibrio existente en el mercado laboral .

### DEMANDA

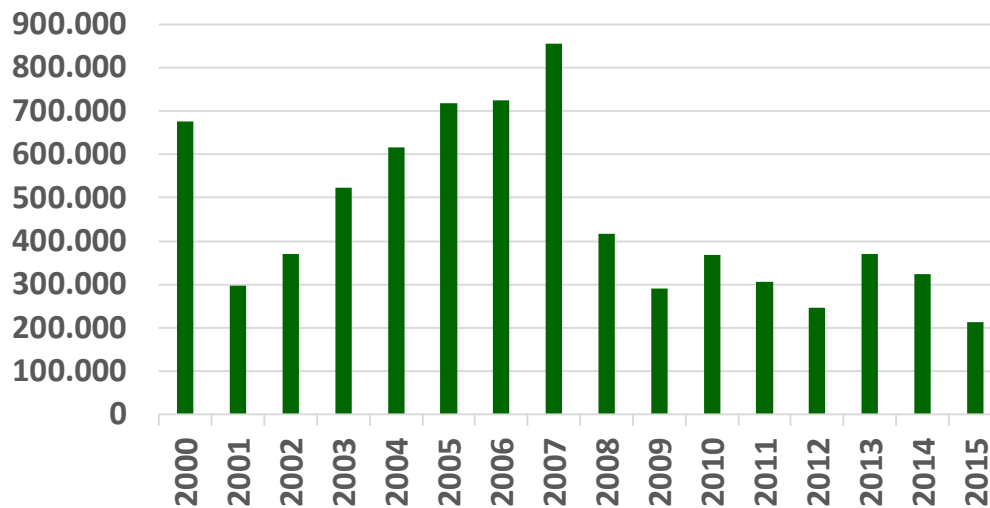
Aunque se ha ralentizado la contratación en este 2T, analizando la absorción del primer semestre (aproximadamente 210.000 m<sup>2</sup>) se confirma la recuperación de la demanda, pues se han llegado a niveles que no se alcanzaban desde hacía varios años en el mercado de oficinas.

Continúa destacando el CBD donde se ha producido más del 40% de la absorción con más de 30.000 m<sup>2</sup> alquilados.

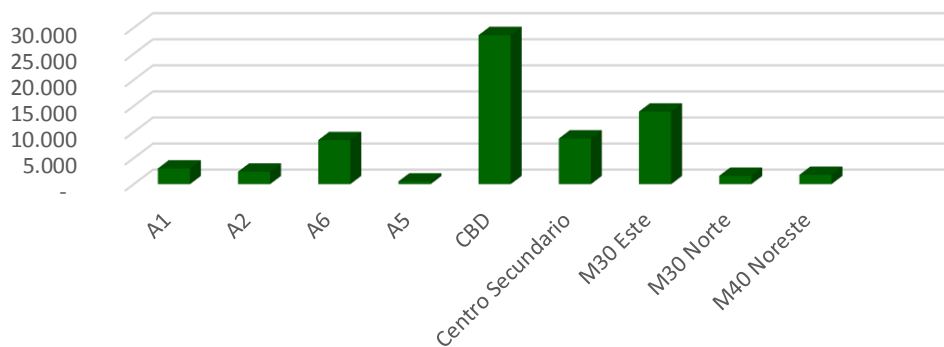
El mayor número de operaciones se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m<sup>2</sup>. Las principales operaciones del 2T han sido los alquileres firmados por OBS en Torrelaguna 75, el de CMS de 5.100 m<sup>2</sup> en P<sup>o</sup> Recoletos 7-9 y el de ALD de 4.300 m<sup>2</sup> en Majadahonda.

Mercado de Oficinas de Madrid 2T 2015

## Absorción Anual m2



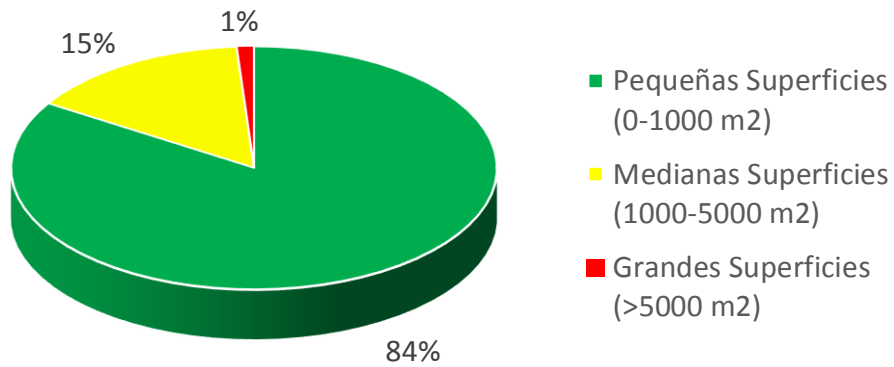
## Superficie absorbida por zonas



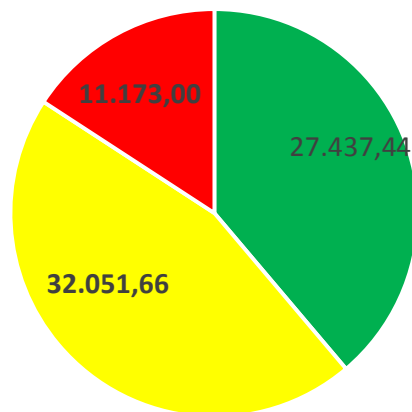
Del total de operaciones realizadas en este trimestre, el 84% han sido realizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m<sup>2</sup>.

Mercado de Oficinas de Madrid 2T 2015

## Nº Operaciones por Superficie



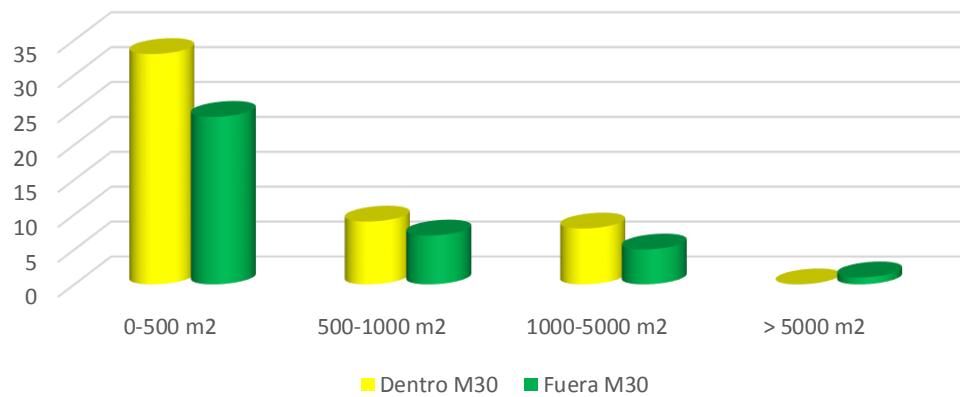
## M<sup>2</sup> Alquilados por Tamaño de Superficie



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

Mercado de Oficinas de Madrid 2T 2015

## Absorción Nº operaciones



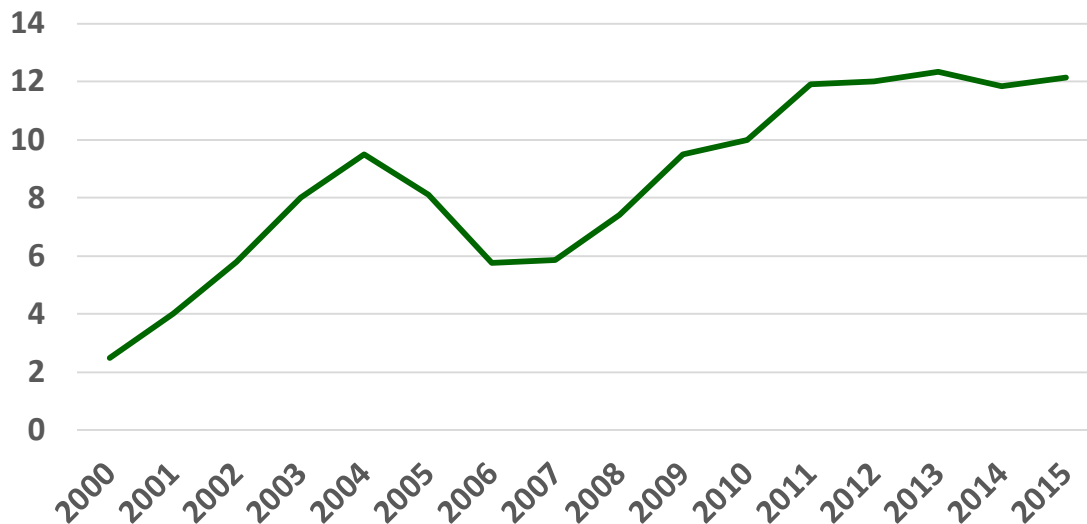
### OFERTA

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.

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

Mercado de Oficinas de Madrid 2T 2015

## Evolución de la Tasa de Disponibilidad %

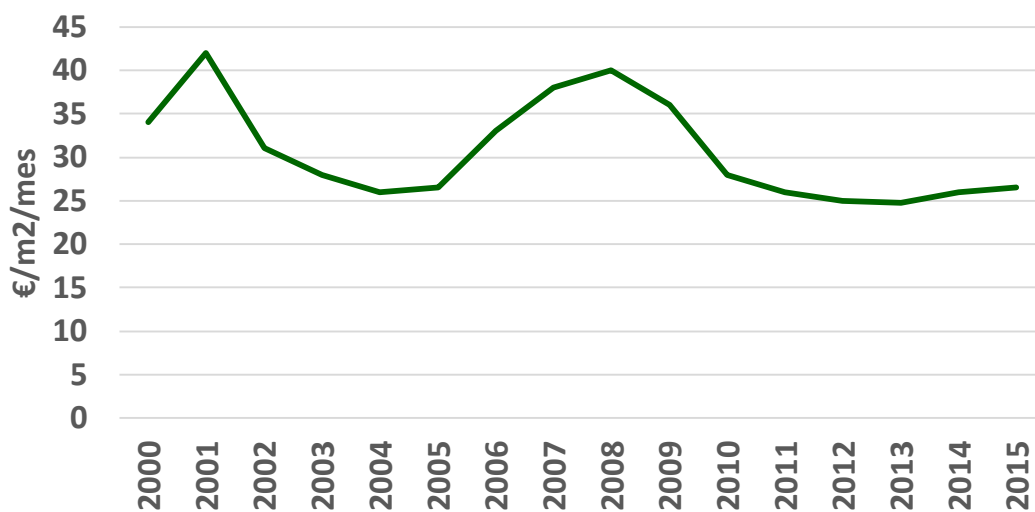


## RENTA

Las rentas máximas tanto en CBD como Centro Secundario siguen teniendo una ligera tendencia al alza, y en algunos edificios muy concretos del CBD, la renta se aproxima a los 30 €/m<sup>2</sup>/mes. En el resto de zonas se mantienen estables.

La renta en CBD es de 26,5 €/m<sup>2</sup>/mes, mientras que en resto de zonas no ha habido variación.

## Evolución de las Rentas en CBD



Mercado de Oficinas de Madrid 2T 2015

## INVERSIÓN

Las Socimis continúan muy activas y esto hace que la fuerte presión compradora que hay, la yield se haya contraído muy rápido y se sitúe en la zona Prime entre el 4,5% y el 5%, en función del tipo de inmueble.

En concreto en el mercado de oficinas se han invertido en torno a 900 millones de euros de los cuales un 80% se ha producido en Madrid.

Las principales operaciones del trimestre han sido la compra de varios edificios en Parque empresarial Avalón por Meridia Capital de 25.800 m<sup>2</sup>, la de P<sup>o</sup> Castellana 89 por Corporación Financiera Alba de 20.000 m<sup>2</sup> y la compra de varios edificios en Cristalia realizada por Axia por un total de 17.600 m<sup>2</sup>.

