

## SITUACIÓN ECONÓMICA

La evolución de la economía española ha confirmado las expectativas que se tenían hace tres meses y en ausencia de cambios en el escenario internacional o en las políticas a implementar, se mantiene la previsión de crecimiento del PIB en el 3,2% para 2015 y en el 2,7% en el 2016.

Por primera vez desde 2001, España habría encadenado cuatro trimestres consecutivos de mayor crecimiento que la economía mundial.

Aunque se confirma una ligera desaceleración, en línea con lo previsto, la producción continuará aumentando a un ritmo alrededor del 3%.

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.

Según indican las cifras de afiliación a la Seguridad Social, la creación de empleo se moderó en el tercer trimestre del año. La previsión de crecimiento del empleo para 2015, se mantiene sin cambios en el 3%, y la correspondiente a 2016 se ha recortado en dos décimas porcentuales hasta el 2,5%. Asimismo, se prevé una tasa de paro del 22,2% este año y del 20,4% el año próximo.

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 1,7%, lo cual favorece a que la liquidad existente derive hacia la inversión inmobiliaria.

Continúa siendo un riesgo interno de la economía española el déficit público, el cual para conseguir estabilidad a medio plazo necesita reformas para crecer, crear empleo y aumentar las bases tributarias.

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

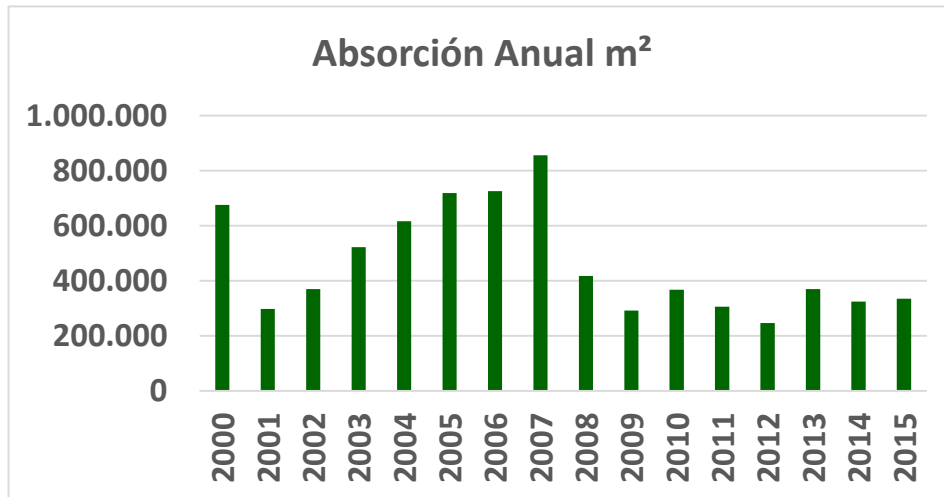
El segmento de oficinas ha experimentado uno de los mayores remotes, siendo los fondos nacionales y aseguradoras los que se muestran más activos.

Debido a la falta de producto de calidad en zona Prime, destacan importantes proyectos de rehabilitación, cabe mencionar los de GMP en el edificio Ederra en Castellana 77 y la antigua torre del BBVA en Castellana 81, también son significativos los de Colonial en Príncipe de Vergara 114 y en Estébanez Calderón 3-5.

Mercado de Oficinas de Madrid 3T 2015

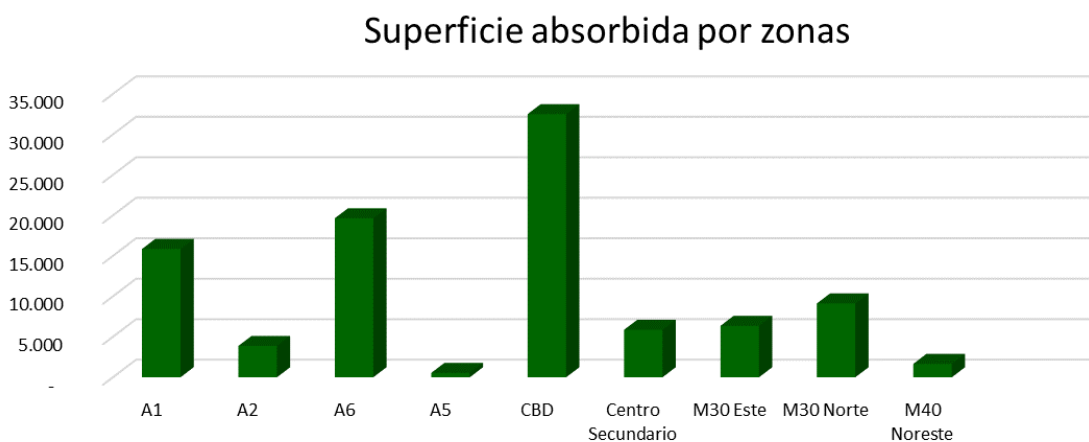
**DEMANDA**

En el tercer trimestre del año, la Demanda continúa recuperándose, superándose la barrera de los 100.000 m<sup>2</sup>, cifra que no se alcanzaba desde 2008, con una absorción acumulada de 335.000 m<sup>2</sup>.



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

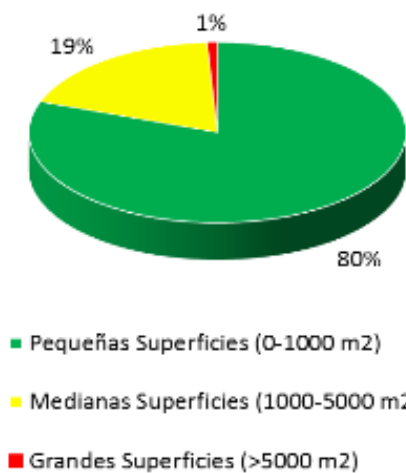
El mayor número de operaciones se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m<sup>2</sup>. Las principales operaciones del 3T han sido los alquileres firmados por Vass en Alcobendas de 8.300 m<sup>2</sup>, en la antigua sede de Vodafone propiedad de Metrovacesa y la de NCR de 3.140 m<sup>2</sup> en Comandante Azcárraga en un inmueble de Hispania.



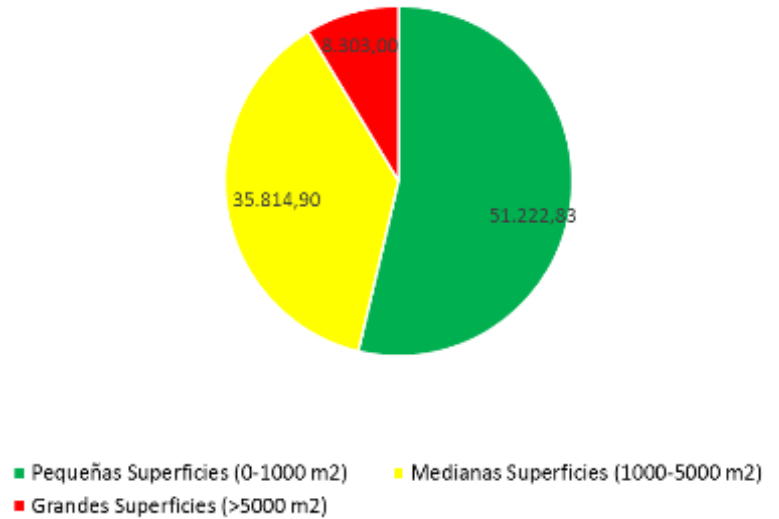
## Mercado de Oficinas de Madrid 3T 2015

Del total de operaciones realizadas en este trimestre, el 80% han sido realizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m<sup>2</sup>

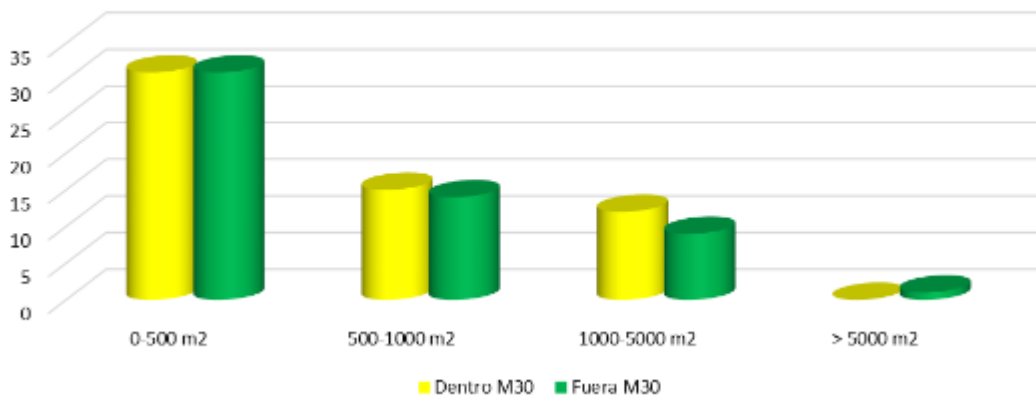
### Nº Operaciones por Superficie



### m<sup>2</sup> alquilados por tamaño de superficie



### Absorción Nº operaciones

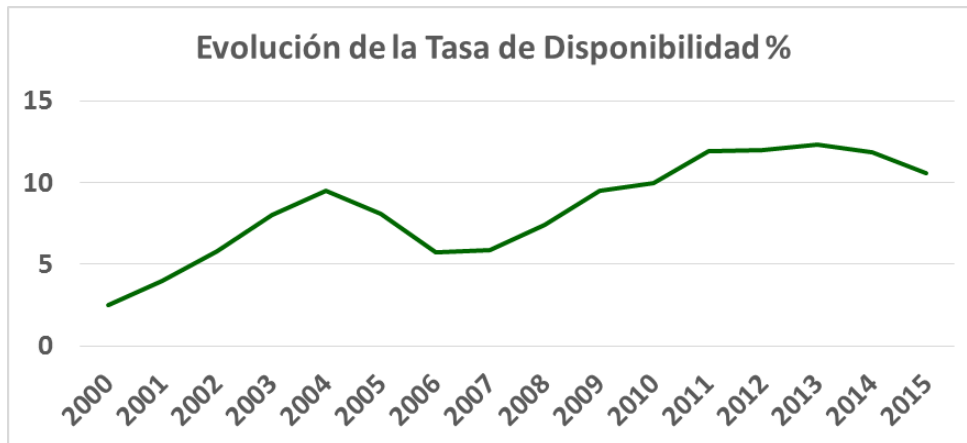


## Mercado de Oficinas de Madrid 3T 2015

### OFERTA

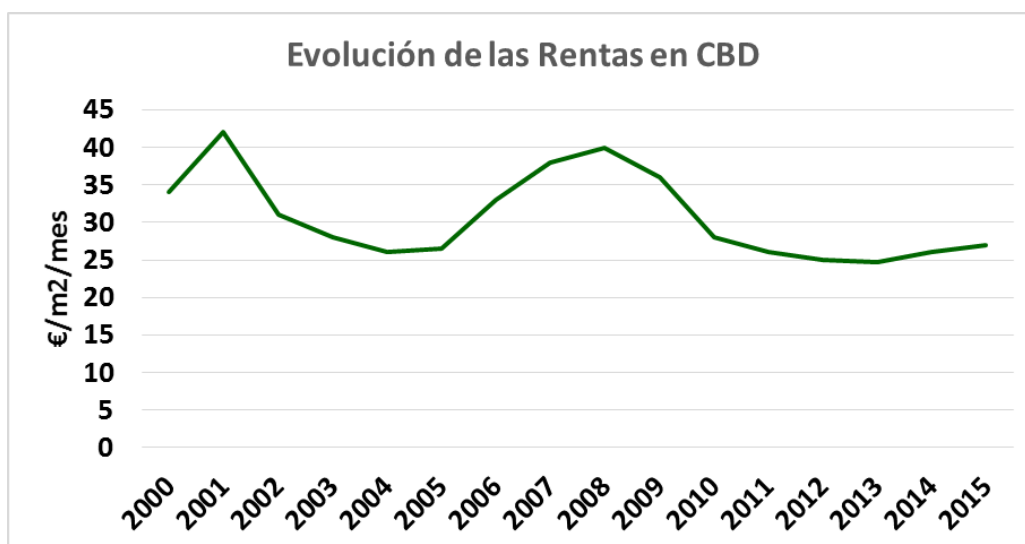
Con un stock de 12.823.000 m<sup>2</sup> de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 10,5% es decir, 1.350.000 m<sup>2</sup>, disminuyendo la tasa de disponibilidad por debajo del 11%, cosa que no sucedía desde 2011.

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



### 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. Siendo la renta media de salida de 27,5 €/m<sup>2</sup>/mes.



## INVERSIÓN

La inversión en oficinas ha registrado hasta lo que va de año un volumen cercano a 2.500 millones de euros, produciéndose en Madrid el 80% de la misma (1.900 M. €) cifra que supera en un 15% el importe de 2014.

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

Por tipo de compañía las Socimis representan un tercio del mercado, seguido de Fondos, Aseguradoras, y Compañías inmobiliarias, ambos con cerca del 25%.

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 el centro de la Ciudad entre el 4 y 4,5%. 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.

Se estima que actualmente las ganancias en la inversión tienen que venir aparejadas de operaciones en las que el comprador genere valor en el activo, bien por rehabilitaciones o por reposicionamiento comercial.

La presión inversora se mantendrá mientras España esté de moda y no existan activos de inversión alternativos a los inmobiliarios.

**Evolución Yield**

