



inmospace

Informe de Mercado de Oficinas en Madrid

4T - 2018

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

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

El ciclo económico en el que nos encontramos actualmente sufrirá una desaceleración lenta, según el informe del BCE debido a la maduración del mismo, al igual que se mantendrá estable posteriormente.

El índice de confianza empresarial (ICEA) ha disminuido un 1,70 % según información del INE (Instituto Nacional de Estadísticas)

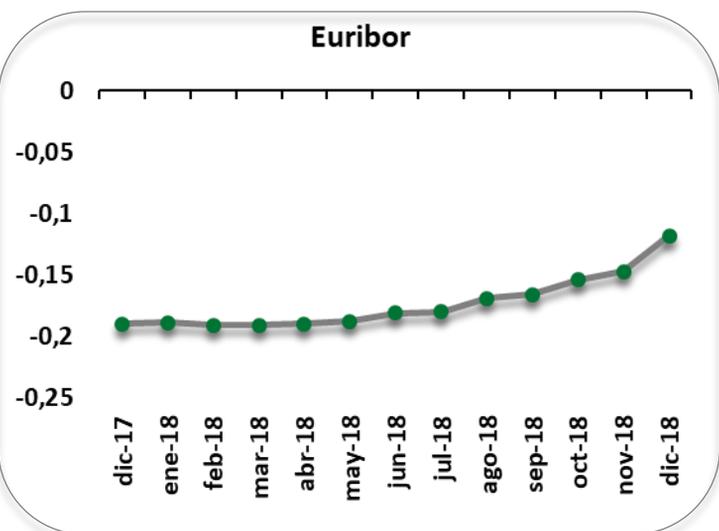
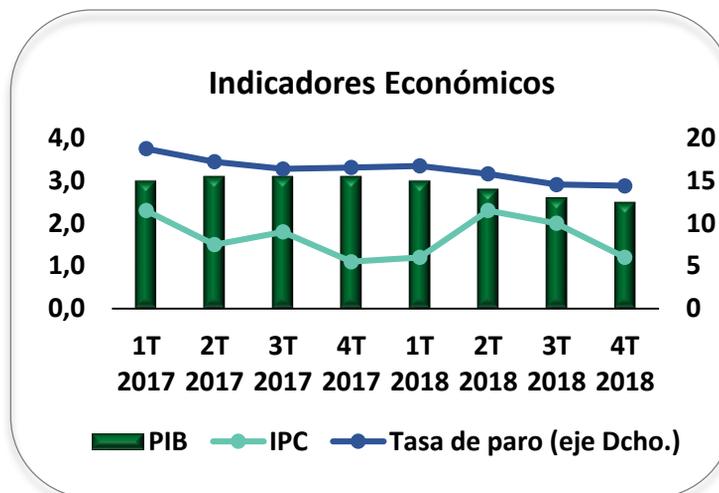
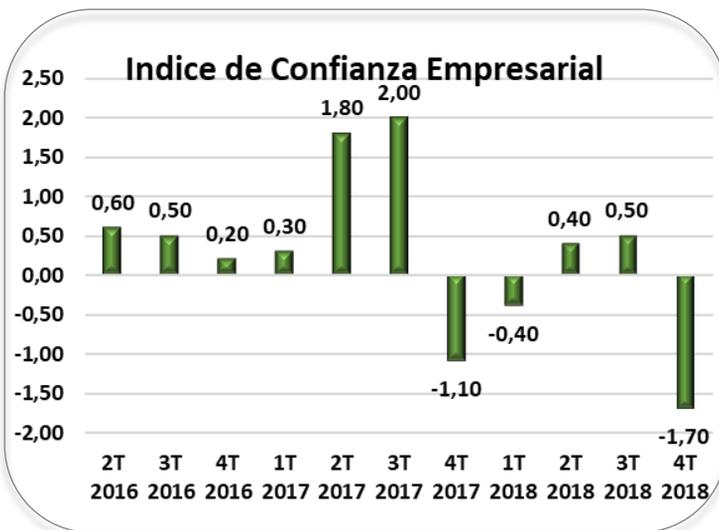
Los datos del PIB según la revisión del Banco de España en diciembre, baja sus proyecciones económicas para el periodo 2018-2021. Para 2018 es una bajada reducida debido al sector energético y la bajada del crudo. 2,5% para este año.

el IPC cierra e año con un 1,2% por debajo de las expectativas marcadas. Esto supone una bajada de cinco décimas en la tasa anual. Información INE.

La tasa de paro el mes de diciembre se estima en 14,40%, la tasa más baja desde 2008, con 3.202.297 parados y un total de 19.024.195 de ocupados.

Los tipos de interés siguen una línea continua, se esta incrementando el valor en los últimos meses, acercándose a valores positivos. El Euribor de Diciembre se cerro en -0,118 %

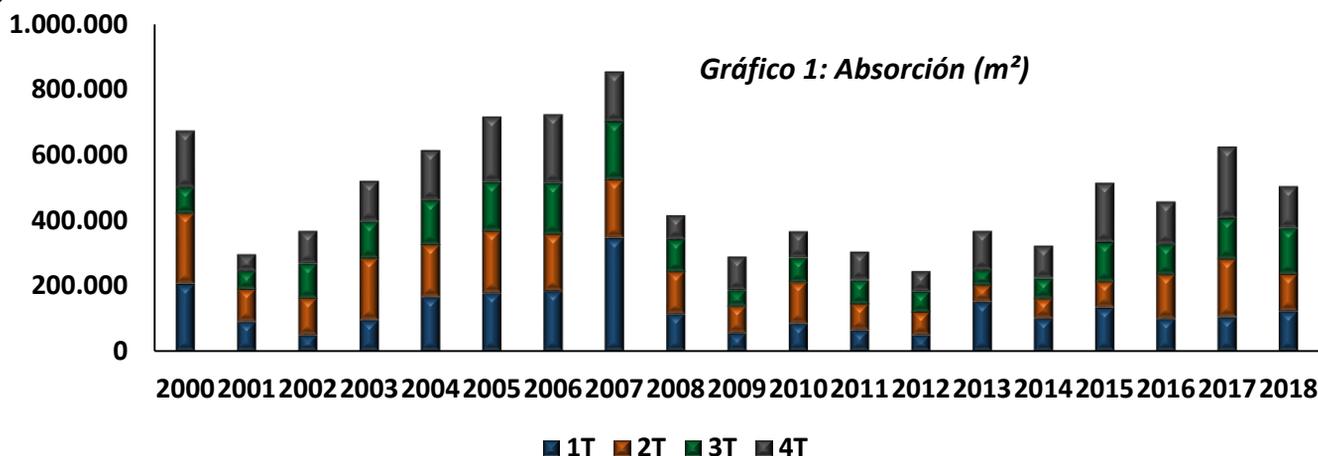
Los precios de alquiler en la zona Prime continúan al alza tal y como cerraron el trimestre anterior manteniendo los precios de cierre entorno a 30,00 €/m²/mes.



2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el cuarto trimestre del año se han contratado unos 127.000 m² aproximadamente como podemos ver en el Gráfico 1. Ésta cifra, supone un 41% menos con respecto al mismo trimestre del año anterior.

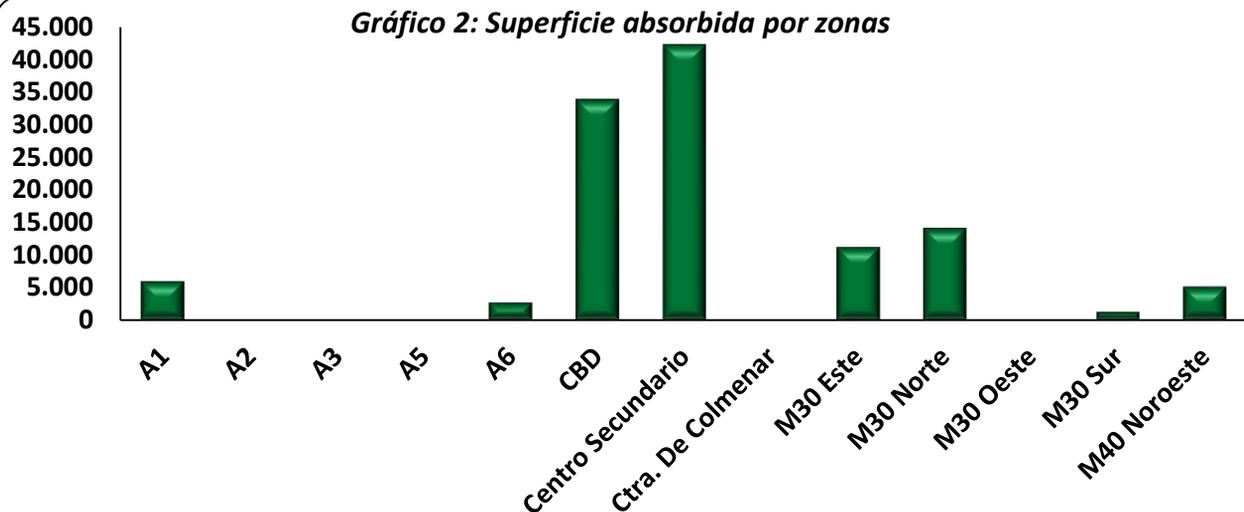
Las principales operaciones de alquiler realizadas en el 4T son: 7.900 m² de Sacyr en Condesa de Venadito 7, 7.000 m² de Repsol en General Lacy 23 y 3.200 m² de Dentix en Ribera del Loira 56-58.



En el centro secundario se han realizado 14 operaciones, lo que suman aproximadamente 42.200 m² (36% del total).

En el CBD se ha producido el 30 % de la absorción con 34.000 m² aproximadamente y 36 operaciones (más del 40% de las operaciones totales). Es la zona donde más operaciones se han realizado este trimestre

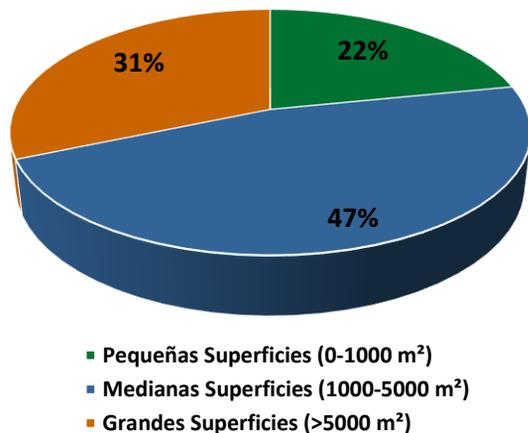
También como en trimestres anteriores las empresas de coworking han tenido protagonismo con los alquileres de Spaces en Méndez Álvaro 20 con 4.600 m² y Paseo de Recoletos 5 con 3.000 m².



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 m², pero el mayor número de operaciones se realizan en superficies de menos de 1.000 m² suponen un 66% del total de operaciones.

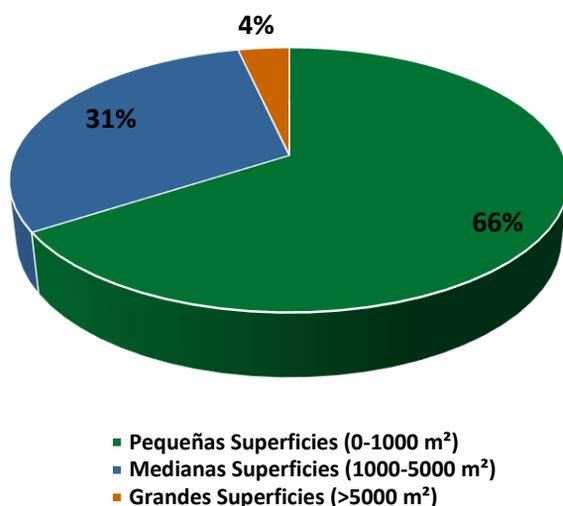
Gráfico 3: Metros contratados por tamaño



En el último trimestre del año el mayor número de operaciones se han realizado dentro de la M30 en el tramo de 0 a 500 m² seguido de las operaciones en la misma zona en el tramo de 1.000 a 5.000 m²

Dentro de la M30 se ha realizado el 59 % de las operaciones del trimestre y el 41% de las operaciones fuera de la M30. Por lo que en este trimestre están muy igualados a diferencia del resto de trimestres del año donde la preferencia era dentro de la M30.

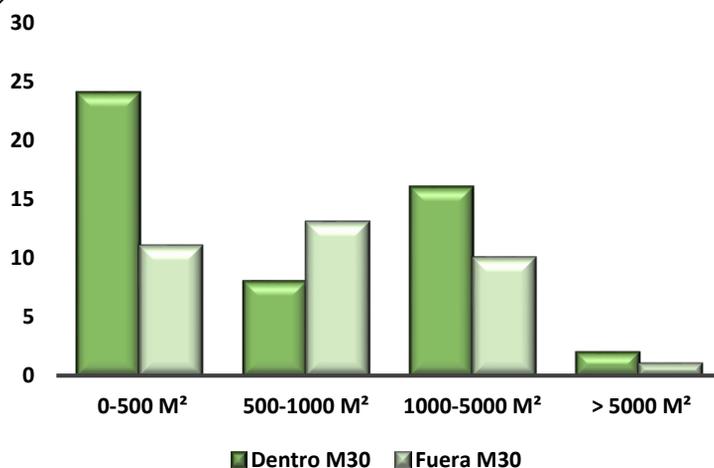
Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie



Como se ha visto durante todo el año las superficies de 1.000 a 5.000 han sido las protagonistas del mercado. Se ha visto una tendencia de las empresas a unificar las sedes para rentabilizar y ahorrar costes.

Los espacios flexibles o coworking en 2018 en la capital han contratado una superficie de 34.500 m² aproximadamente. 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 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 9,99 % sobre el total del stock, es decir, 1.318.000 m² aproximadamente.

En relación a superficie disponible actual es muy evidente la escasez de superficie dentro de la M30 ya que solo supone el 24% de los m² disponibles, el resto (76%) de metros se encuentran fuera de la M30.

A lo largo del año se incorporarán inmuebles representativos de Madrid (edificio Los Cubos – Albacete 5, edificio Axis en Plaza Colón), nueva construcción como Window (Príncipe de Vergara 112) prácticamente alquilado en su totalidad.

Otros inmuebles que se han rehabilitado como Agustín de Foxá 25 (del cual solo queda disponible 3 plantas del inmueble) o Francisco Silvela 106, que aumenta la superficie disponible pero no en gran medida debida a la escasez de producto nuevo.

Los nuevos proyectos del 2018 se ubican principalmente en la A-1 y la A-2, Campo de las Naciones, Las Mercedes, es decir, periferia de Madrid.

Cabe señalar las inauguraciones de Torre Chamartín y el edificio Oxexo (las Tablas), el proyecto en Josefa Valcárcel 40 Bis con 8.716 m², Av. de Bruselas 38 con 13.438 m² y Helios (conjunto de dos edificios con más de 35.000 m²).

En el próximo año está prevista la incorporación de del proyecto de oficinas de Colonial, el mayor complejo de oficinas dentro de la M-30 (Méndez Álvaro), que contarán con una edificabilidad de 60.000 m².

Gráfico 6: Evolución de la Tasa de Disponibilidad

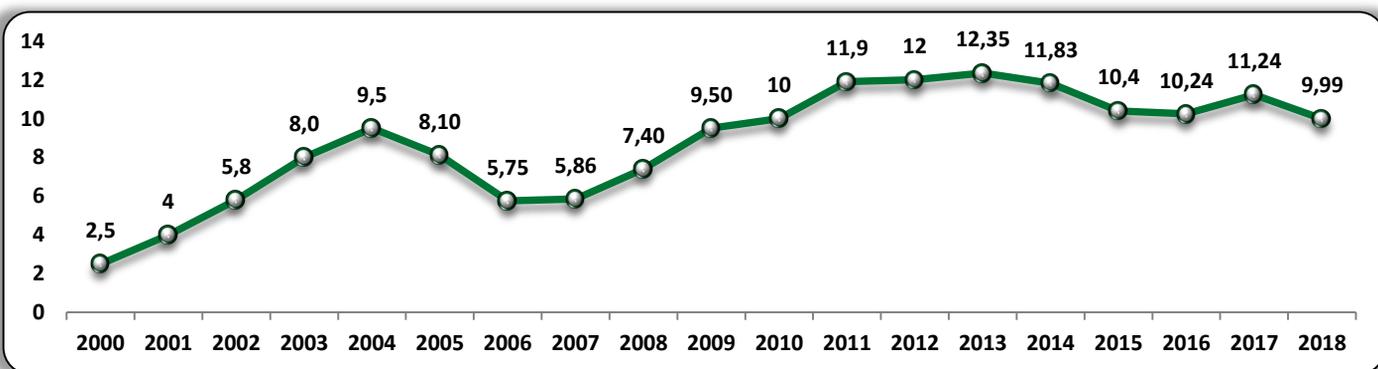
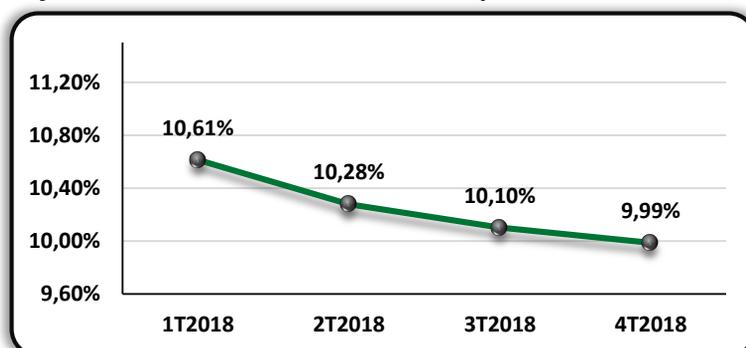


Gráfico 7: Evolución de la Tasa de Disponibilidad 2018



4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid cierran el año en el 4T con valores de 18 €/m²/mes de media de cierre. En cuanto a la renta media de cierre de los edificios exclusivos se sitúa en 23 €/m²/mes, esto significa una subida de 44% respecto a la media del 2017 encontrándose en valores superiores a los de 2007.

Los valores de salida se mantienen estables en los 33€/m²/mes para las oficinas más prime de CBD, el valor más alto desde 2007, lo que hace prever que la subida debido a la poca disponibilidad de oficinas prime.

La contratación del 4T de 2018 es un 41% menos que la realizada en el mismo periodo del 2017. Aún viendo las cifras del trimestre la superficie contratada en 2018 (527.000 m² aprox.) es de las mayores desde 2008, solo por debajo del 2017.

Las rentas de cierre más destacadas en este trimestre son los 40,00 €/m²/mes de cierre en P^o de la Castellana 31, los 33 €/m²/mes de cierre en Torre Picasso o los 32,00 €/m²/mes de cierre en Fortuny 6.

Como en trimestres anteriores, la periferia se mantiene estable en valores de rentas, puesto que la zona más demandada es el interior de la M30. La periferia sigue teniendo mayor disponibilidad frente a la zona CBD y Centro Secundario.

Gráfico 8: Evolución de las Rentas en el CBD (€/m²/mes)

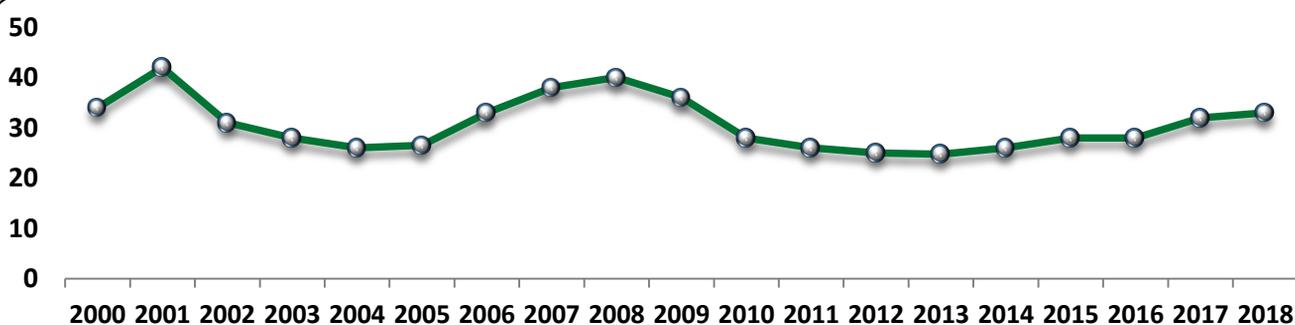
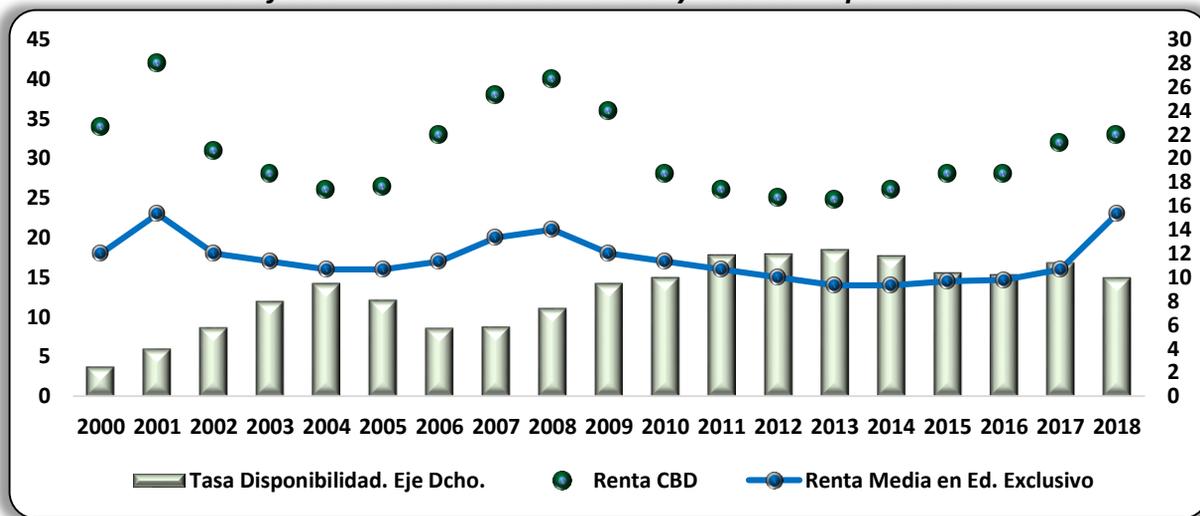


Gráfico 9: Evolución de las Rentas y Tasa de Disponibilidad



5. INVERSIÓN

En el cuarto trimestre de 2018 se ha realizado una inversión de aproximadamente de 986 millones de euros, su mayoría ha sido realizado por los fondos extranjeros y las socimis. Con esta cifra el volumen invertido en el 2018 es de aproximadamente 2.300 millones .

La escasez de producto en venta, ha llevado a un menor numero de operaciones. Aún así podemos destacar operaciones como la venta de Colonial del porfolio a Tristán Capital por 280 millones

La Yield en CBD actualmente se encuentra en 3,5%.

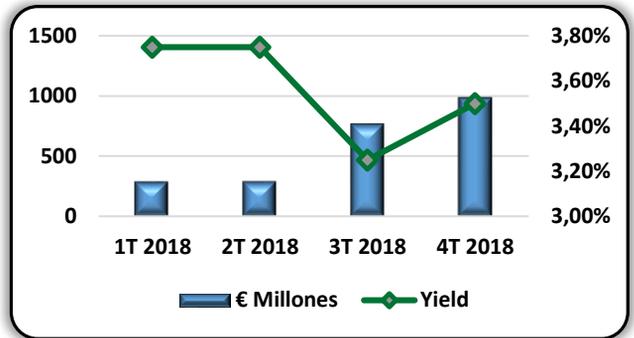
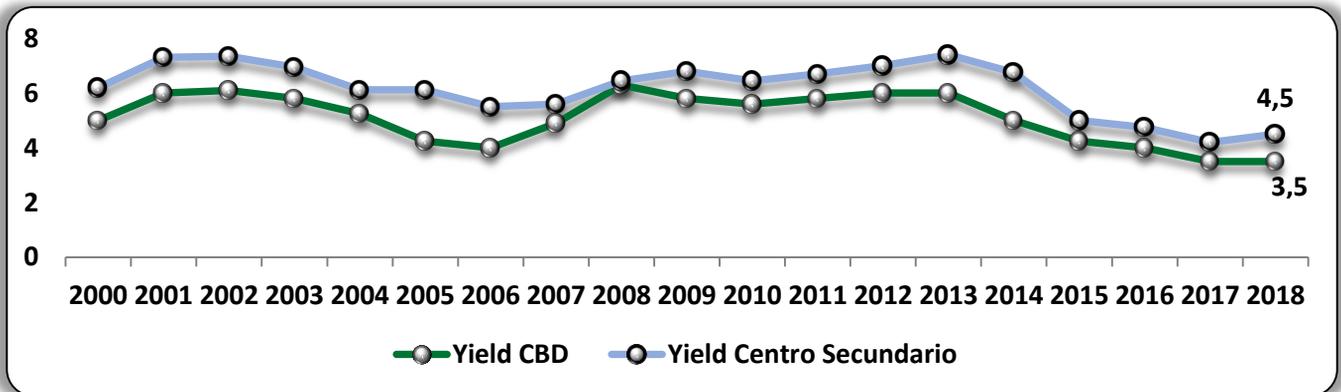


Gráfico 10: Evolución de la Yield



6. PREVISIONES

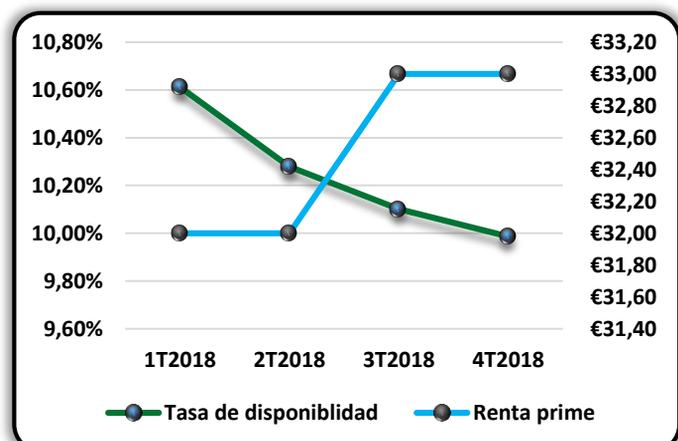
Tal y como se venia viendo por los trimestres anteriores y por las cifras alcanzadas en absorción de superficie del total del año, el crecimiento del mercado ha sido lento pero a un ritmo constante.

Se cierra el año con la segunda mejor cifra de absorción desde 2008, solo por detrás del 2017. Esto lo que indica es que se esta llegando a los máximos del ciclo económico en el que nos encontramos.

Se prevé para los próximos años la bajada del IPC según las estimaciones, debido al descenso de la tasa general en diciembre que ha sido más intenso de lo esperado, como consecuencia de una caída en la inflación energética mayor de lo previsto, en consonancia con el descenso del precio del petróleo

Teniendo en cuenta la escasez de producto en el centro de la capital y más en edificios prime, se estima una subida de rentas en estas zona entre un 3% o 4%.

Estas subidas y la falta de producto puede llevar a la demanda a buscar opciones mas flexibles en cuanto espacio y duración del contrato. Esto ejercerá una presión más a las propiedades para amoldarse a esta situación y poder competir con este tipo de oferta de espacios flexibles.



***“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

