

Mercado de Oficinas de Madrid 4T 2014

SITUACIÓN ECONÓMICA

La economía española sigue teniendo una tendencia positiva; la producción industrial aumenta y los precios de las exportaciones se reducen, con lo que se puede presagiar el fortalecimiento esperado del sector exterior español.

El número de parados ha disminuido, actualmente la tasa del paro es de 23,7 %. La economía española sigue mostrando síntomas de mayor creación de empleo, sobre todo, está siendo muy favorable para los jóvenes. Así en el último año, el paro registrado de menos de 25 años se ha reducido en un 8%; así mismo los contratos indefinidos a tiempo completo, crecieron a una tasa interanual del 28%.

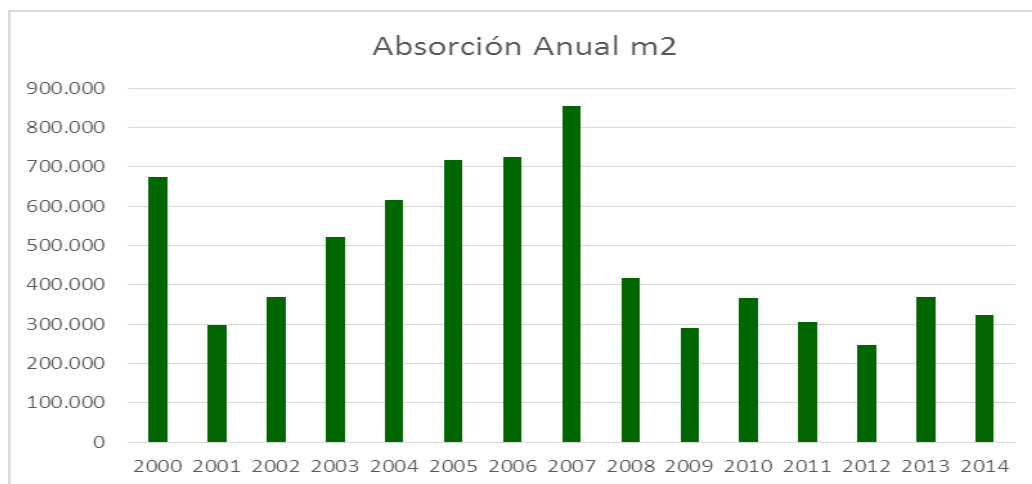
Tras varios años de crisis y malas expectativas, los indicadores de crecimiento han ido aumentando durante todo el 2014; Se prevé que en 2015, la economía crezca por encima de la previsión del 2% y con 500.000 trabajadores más. A esto va a contribuir, la reducción de los impuestos, la depreciación del euro, el bajo precio del petróleo y la caída de los tipos de interés. El BCE también ayudará, ya que parece que se van a tomar medidas de flexibilización cuantitativa para aumentar la liquidez del sistema financiero y continuar facilitando el acceso de las empresas al crédito.

Dada la relación tan estrecha que existe entre crecimiento de la economía y el mercado de oficinas, este debería comenzar a recuperarse en un medio plazo de tiempo, en tanto en cuanto, el tejido empresarial se comience a sanear, y aumente la riqueza de las familias.

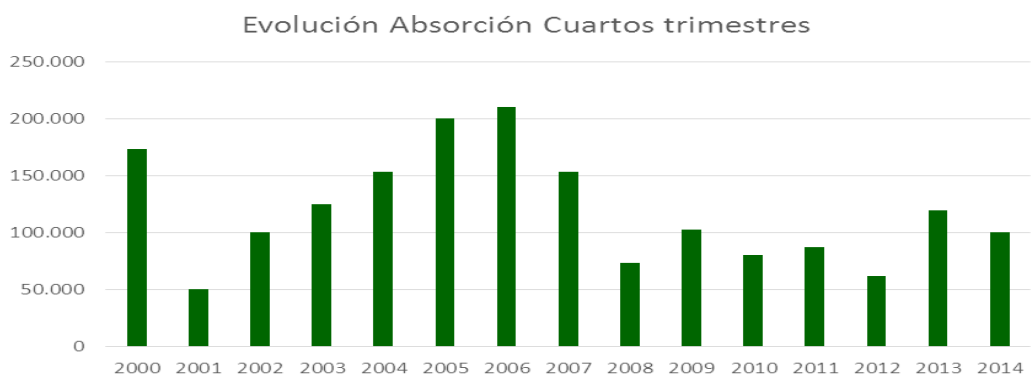
Mercado de Oficinas de Madrid 4T 2014

DEMANDA

La absorción total del año 2014 se ha cerrado con 325.000 m², un 12% menos que el año 2013. No debemos de olvidar que durante ese año, se cerraron grandes operaciones, tales como Vodafone, Cepsa, pero en cuanto a número de operaciones este año ha habido casi 40 operaciones más, lo que nos hace ver que el mercado comienza a dar síntomas de más movimiento.



La contratación en el último trimestre de 2014 ha sido de unos 100.000 m², cifra muy parecida al año 2009.



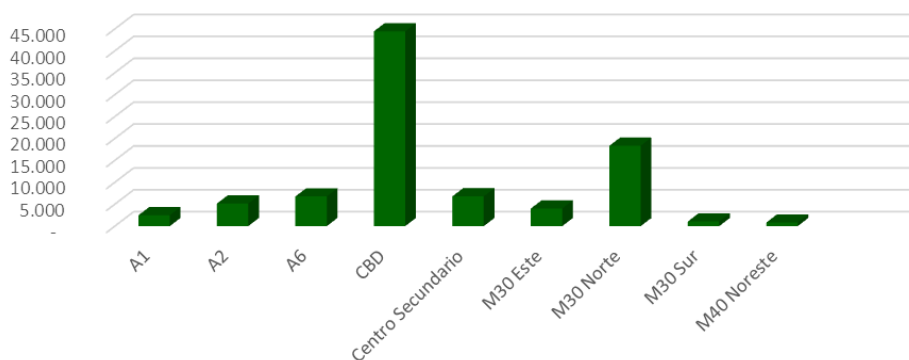
Mercado de Oficinas de Madrid 4T 2014

A pesar de que la situación económica ha mejorado, todavía no se ha reflejado en lo que a niveles de absorción se refiere y número de transacciones realizadas.

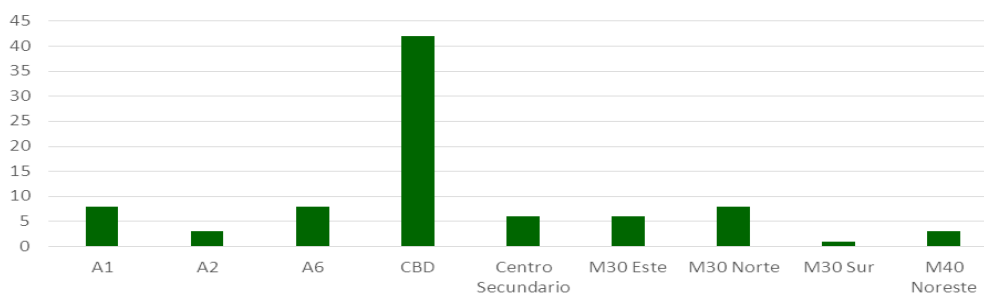
Sigue habiendo muy pocas operaciones de grandes superficies; se han cerrado dos transacciones de más de 10.000 m², una ha sido la protagonizada por Havas Group, que ha pre-alquilado el edificio completo de la C/Eloy Gonzalo nº 10, con una superficie de 12.165 m². La otra operación que cabe destacar es la venta del edificio de Av Fuente de la Mora nº 2 protagonizada por Liberbank, con una superficie de 13.275 m².

Como en trimestres anteriores, el CBD es donde se centra más la contratación, y conforme nos alejamos de la M-30, el número de operaciones se va reduciendo.

Superficie absorbida por zonas

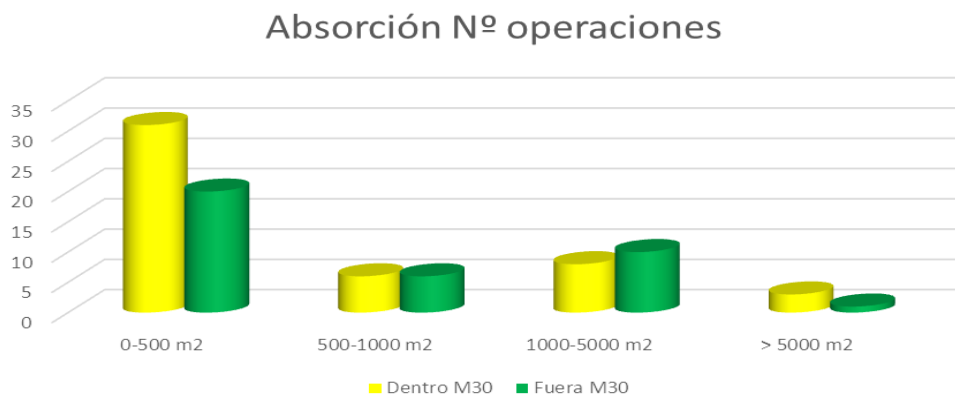
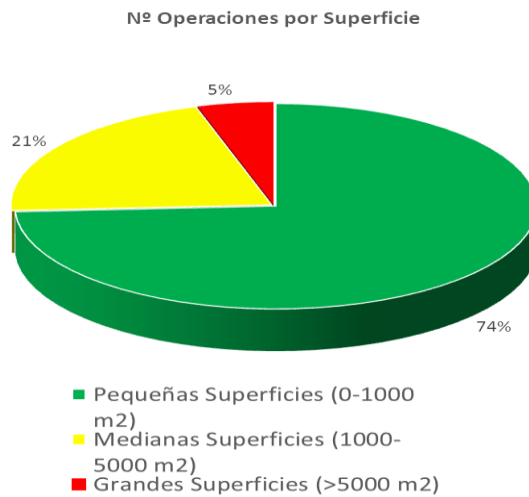


Nº operaciones por zona



Mercado de Oficinas de Madrid 4T 2014

Del total de operaciones realizadas en este trimestre, el 74% han sido realizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m².



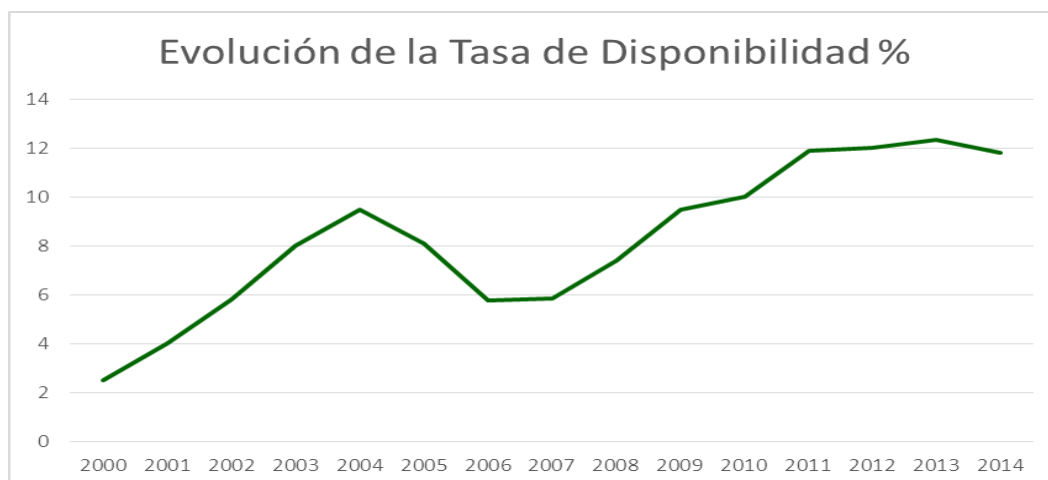
Mercado de Oficinas de Madrid 4T 2014

OFERTA

Poco ha variado la oferta y el stock con respecto al año 2013 debido al comportamiento de la demanda y a la ausencia de nuevos desarrollos.

La primera fase de la Ciudad Financiera del BBVA es lo único reseñable al stock; así mismo, han vuelto al mercado edificios que estaban siendo rehabilitados, la mayoría ubicados en el CBD. Debido al grado de obsolescencia grande que existe en el parque madrileño, está aumentando el número de edificios en rehabilitación en la actualidad o que se van a rehabilitar a corto plazo.

Con un stock de 12.823.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad de 1.500.000 m²

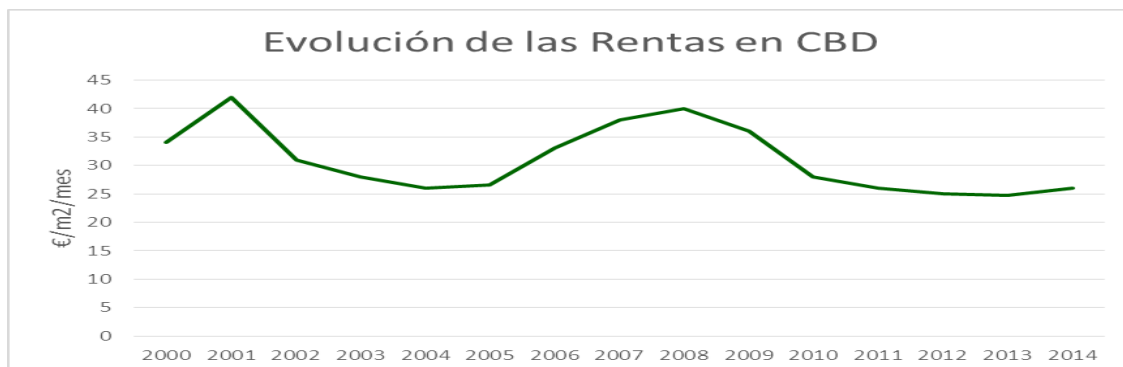


RENTA

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 €/m²/mes. En el resto de zonas se mantienen estables.

La renta prime en el CBD es de 26 €/m²/mes, mientras que en resto de zonas no ha habido variación.

Mercado de Oficinas de Madrid 4T 2014



Hasta que no haya un incremento de demanda, no se verá un incremento en las rentas, lo cual empezará por el CBD y se irá ampliando al resto de zonas.

Antes de que se produzca esto, se producirá un cambio en cuanto a los periodos de carencia y otros incentivos, que empezarán a reducirse.

INVERSIÓN

El año 2014 ha sido un año muy bueno para el mercado de inversión de oficinas. Estamos en volúmenes de 3.000 millones de € lo que se ha invertido hasta el momento.

Las socimis han sido los principales actores ya que captaron unos 2.500 mill € en Bolsa para invertirlo en el inmobiliario. Los inversores institucionales y los privados también han tenido una posición muy activa.

Debido a la fuerte presión compradora que hay, la yield se ha contraído muy rápido y se sitúa entre el 5% y el 6%, en función de la zona y el tipo de inmueble.

