1T - 2017

Informe de mercado de oficinas en Madrid

inmospace

Informe Trimestral del Mercado de Oficinas en Madrid

Inmospace

1T - 2017

1. Situación Económica

2. Comportamiento de la demanda

3. Stock del mercado

4. Valores de alquiler

5. Inversión

6. Previsiones

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

La economía española sigue prosperando y encadena ya catorce meses de crecimiento consecutivos con un aumento del 0,8% en el primer trimestre del año, teniendo en cuenta que durante los últimos meses se ha vivido incertidumbre política. Este dato ha confirmado la tasa intertrimestral adelantada por el Banco de España.

La variación anual del Producto Interior Bruto (PIB) en los tres primeros meses del año fue del 3%, la misma tasa con la que se cerró el pasado año 2016.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) el Índice de Precios al Consumidor (IPC) ha registrado en marzo una tasa interanual de 2,3%, lo que supone siete décimas menos que en el mes anterior. En ese comportamiento influyó la bajada de los precios de los carburantes, frente a la subida de hace un año, así como el descenso de los costes de la electricidad.

En los dos primeros meses del año la inflación se ubicó en un 3%, porcentaje impulsado por el encarecimiento de la energía y de los combustibles. Junto con marzo es la séptima tasa positiva que encadena el IPC interanual tras ocho meses de haber estado en negativo.

Una vez eliminados los elementos como la energía y alimentos frescos de la cesta de la compra, la inflación subyacente registró un incremento interanual de 0,9% , frente al 1,0% de febrero y 1,4 puntos por debajo del IPC general.

Según los últimos datos de la Encuesta de la Población Activa (EPA) el primer trimestre del año se salda con 17.200 desempleados más en España y esto suma un total de 4.255.000 personas sin trabajo, con lo que la tasa de paro sube al 18,75% de la población activa, una décima más respecto al cierre de 2016; y además se destruyeron 69.800 puestos de trabajo.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha revisado las previsiones de crecimiento para la economía española, que se sitúan en un 2,6% para este año, frente al 2,3% anticipado en enero, y ha mantenido sin cambios las previsiones de 2018 en el 2,1%, en ambos casos por encima de media de la zona euro.

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 del año 2015, lo cual favorece a que la liquidez existente derive hacia la inversión inmobiliaria. En el mes de marzo, el Euribor ha cerrado con un nuevo mínimo histórico en -0,11. En los meses de enero y marzo cerró en -0,095 y -0,106 respectivamente.

Los precios de alquiler han continuado estables durante los tres primeros meses del año. Uno de los datos positivos del mercado es el ajuste de la disponibilidad como consecuencia del buen comportamiento de la demanda y la falta de nuevos proyectos.

La tasa de disponibilidad también se ha mantenido estable con respecto al útimo trimestre del año pasado, situándose la tasa del mercado de Madrid en el 9,33%. Por zonas, la tasa de

disponibilidad es menor en el centro de la ciudad (7,5 % en caso del CBD), que en la periferia, ya que alcanza el 14%.

Por otro lado, el stock en oficinas con respecto al año anterior se ha mantenido invariable, alcanzando los 12.854.146 m² a cierre del trimestre.

La contratación de espacio de oficinas durante el primer trimestre del año ha sido ligeramente mayor que la contratación del mismo periodo del año anterior.

En este trimestre del año no se han registrado operaciones de más de 6.000 m². Las tres operaciones de mayor superficie han sido firmadas por Bankia en Santa Leonor 32 con 5.700 m²; Deloitte en Torre Picasso alquilando una superficie de 5.340 m² y SAGE en Avda. de Europa 19 (La Moraleja) con 5.100 m².

A pesar de que no se realizan grandes operaciones, si es cierto, que la actividad de las pequeñas y medianas empresas representa un peso del 73%, lo que refleja una economía sana y en crecimiento.

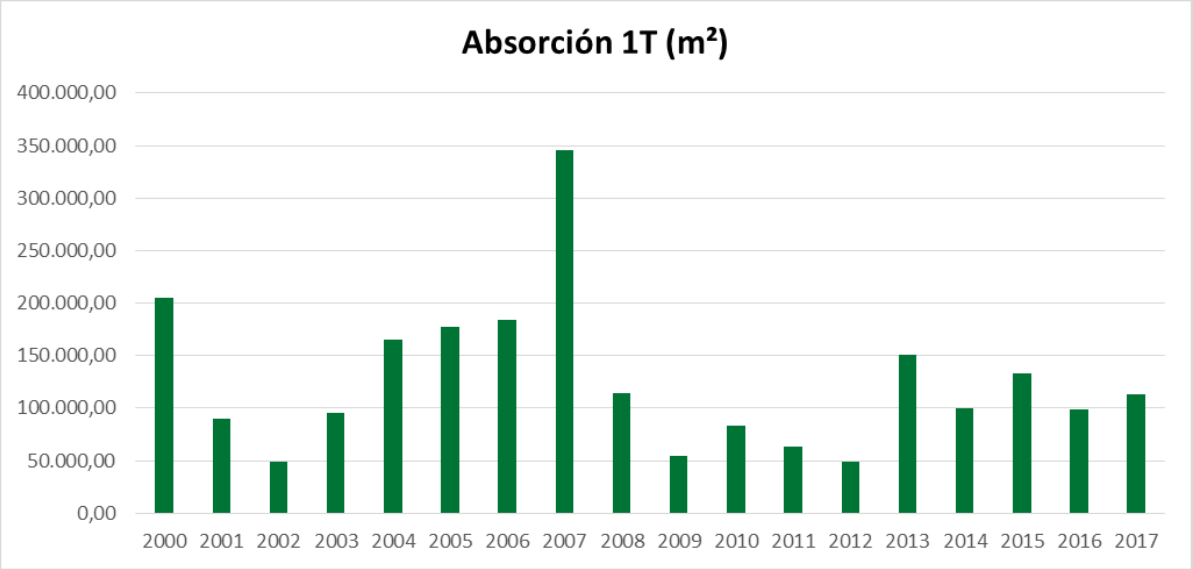
Por otro lado, la falta de operaciones de grandes superficies, que representan el 27% del total del año 2016, se puede explicar por los escasos movimientos que está realizando la Administración Pública, y la ausencia de producto de gran dimensión de calidad.

Actualmente se están llevando a cabo varios proyectos de rehabilitación importantes, como son Torre Europa de Infinorsa, Castellana 77 de GMP o Ramírez de Prado 5 de Axa Real Estate.

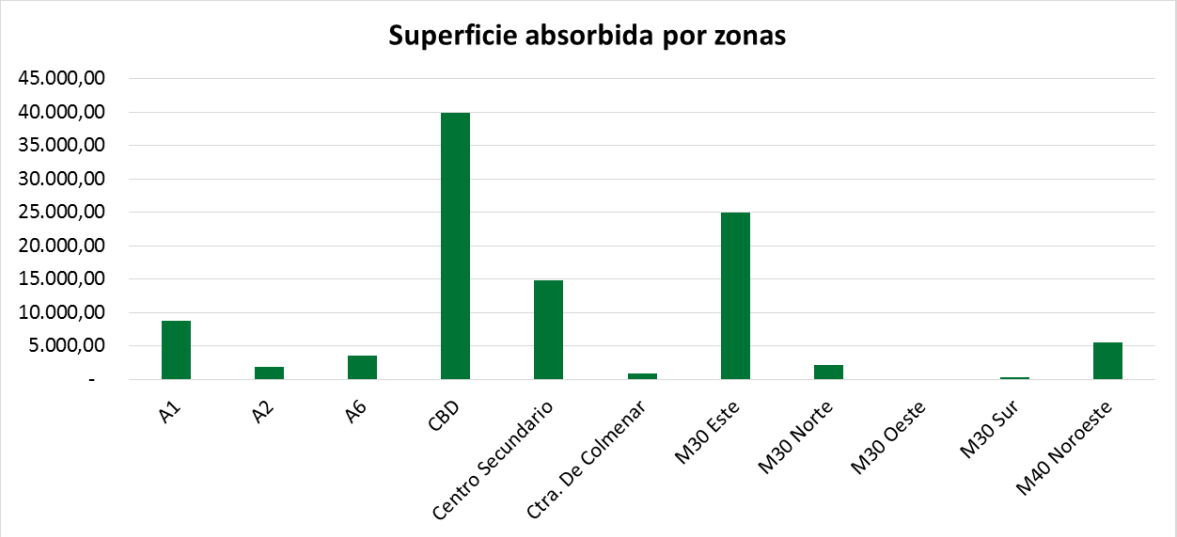
En cuanto al volumen de inversión en el Mercado de Oficinas, en el primer trimestre del año en España ha alcanzado los 900 millones, de los cuales 400 millones se han centrado en la capital.

2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el primer trimestre del año se han contratado unos 113.000 m² aproximadamente. Esta cifra, supone un aumento del 13% con respecto al mismo periodo del año anterior.



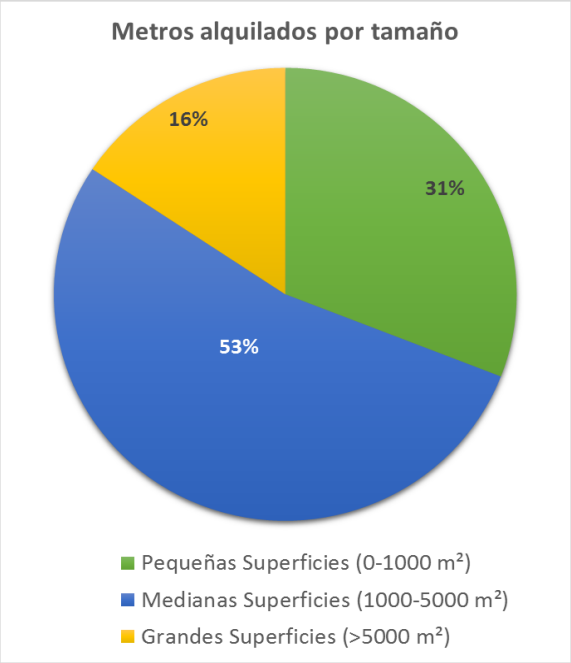
Durante el primer trimestre de año en el CBD se ha producido el 38,59% de la absorción con 39.800 m² alquilados aproximadamente, y con un total de 43 operaciones frente a 65 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A3, A5, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el centro secundario se han realizado 22 operaciones, lo que suman 14.700 m² alquilados (un 14% del total).

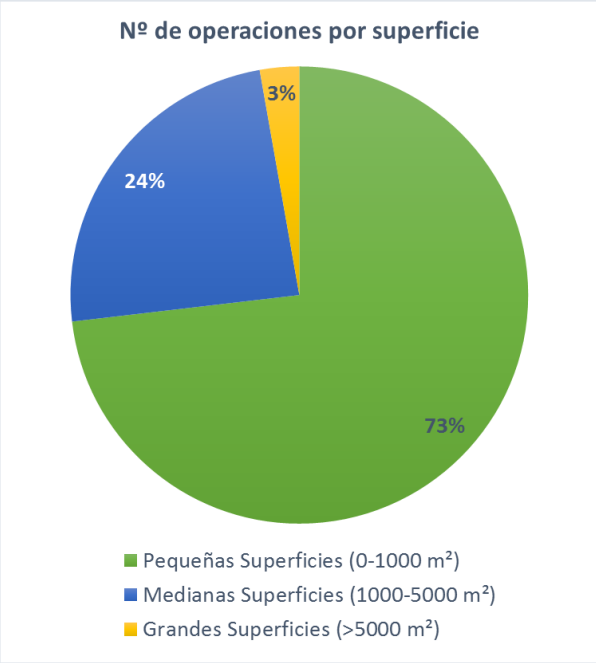


El mayor número de operaciones en el primer trimestre se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m². Las principales operaciones de los tres primeros meses del año han sido las operaciones firmadas por Bankia en Santa Leonor 32 con 5.700 m²; Deloitte en Torre Picasso alquilando una superficie de 5.340 m² y SAGE en Avda. de Europa 19 (La Moraleja) con 5.100 m².

Del total de operaciones realizadas en el primer trimestre, el 73% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m², que sumaron alrededor de 32.000 m². El 24% de las operaciones representan empresas que han alquilado superficies de entre 1.000 hasta 5.000 m² y empresas de más de 5.000 m² representan el 3%.

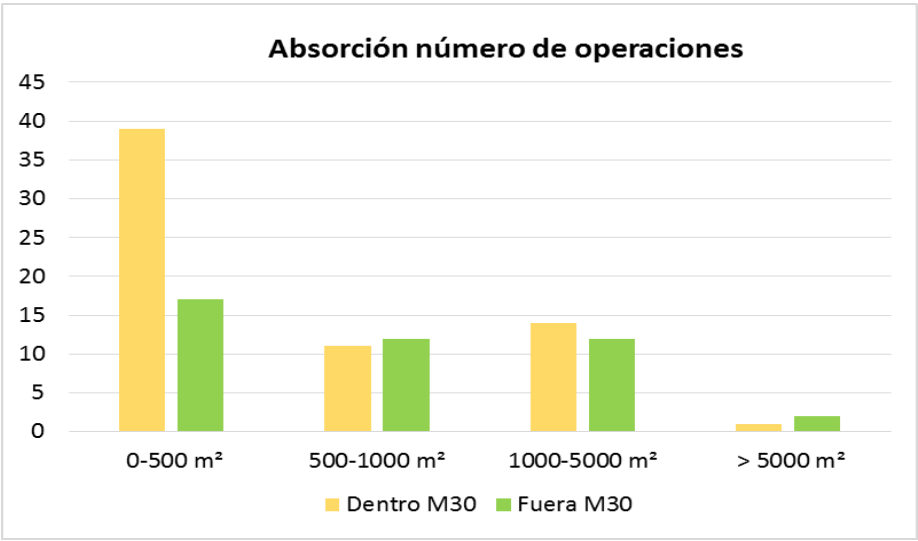
A continuación se muestran dos gráficos con el resumen anual de los metros alquilados y el número de operaciones por superficie.





Se observa que la franja donde más metros cuadrados se han adquirido, son superficies de 1.000 a 5.000 m², pero el mayor número de operaciones se realizan en superficies de menos de 1.000 m².

Durante el primer trimestre, el CBD de Madrid fue la zona en la que se cerraron más operaciones, 43 contratos firmados, más de un tercio del total del mercado. La operación media en el CBD se cifró un poco por debajo de los 1.000 m² reflejo de una actividad marcada por pequeñas operaciones.



3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 12.850.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 9,33% es decir, 1.199.817 m².

Este año entrarán en el mercado 81.800 m² aproximadamente, pero de los cuales casi un 90% ya tienen un inquilino comprometido.

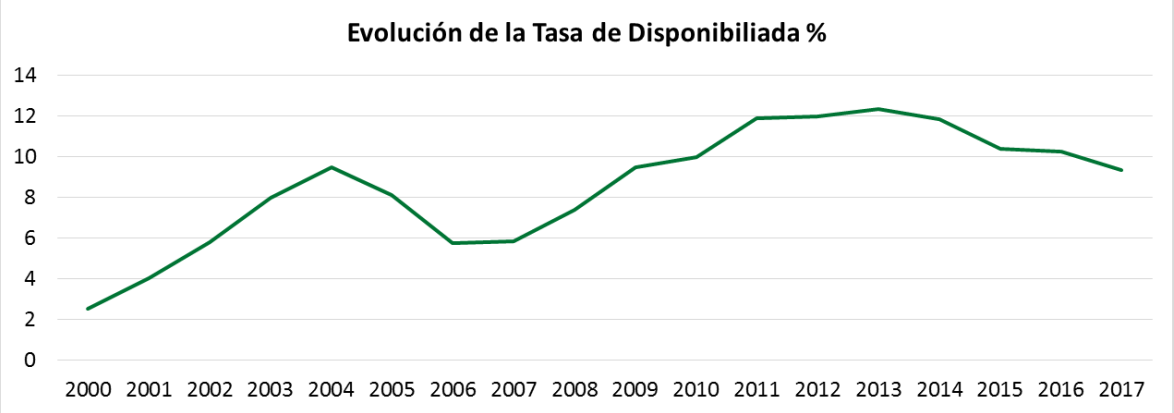
Ha habido una mejora en el stock de oficinas en Madrid gracias a la rehabilitación de edificios, en especial en la zona CBD, como por ejemplo Torre Europa propiedad de Infinorsa. Además ahora podemos ver edificios como Castellana 81 de GMP o BlueBuilding de Zurich recién rehabilitados.

El escaso número de nuevos proyectos con superficie disponible y los niveles de contratación registrados, han hecho que la desocupación se reduzca. La tasa de disponibilidad en Madrid se encuentra en torno al 9,33% del total.

Dentro de la M30, CBD y resto de zonas, la tasa de disponibilidad se ha reducido ligeramente en los últimos meses situándose en torno al 7,5% y 5,5% respectivamente. En las zonas del Noroeste, la tasa se sitúa en el 12% y en la periferia supera el 14%.

El mayor número de metros disponibles se encuentran entre la M-30 y la M-40, donde hay aproximadamente unos 625.000 m² vacíos y más allá de la M-40 nos podemos encontrar unos 575.000 m².

Pero en la zona más cotizada de la capital sigue existiendo una falta de producto de calidad sobre todo en el CBD y de grandes superficies, pero los grandes propietarios del mercado se han dado cuenta de la necesidad de mejorar la calidad de la oferta, por lo que existe una apuesta fuerte por la rehabilitación especialmente en el CBD.

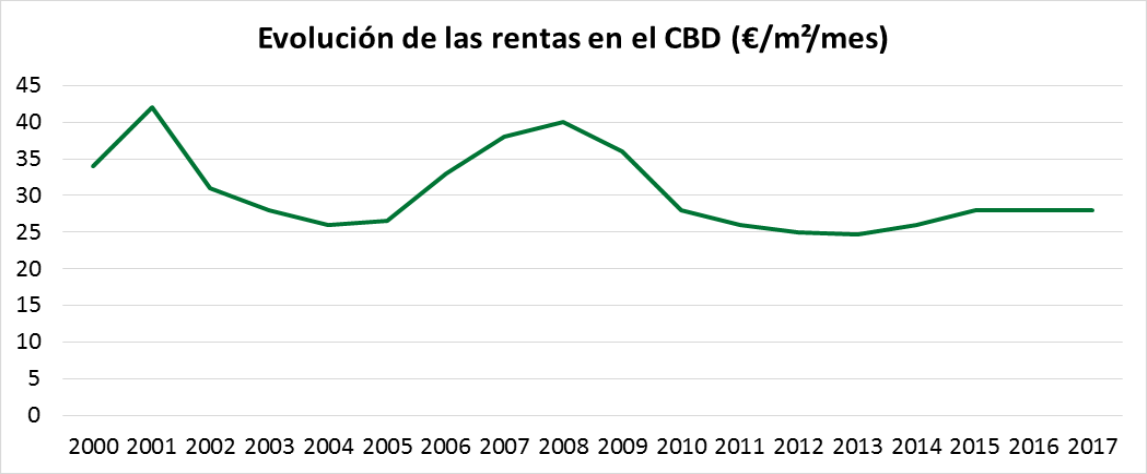


4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid se han incrementado registrándose una subida global del 6,9% en el primer trimestre del año. La renta media de salida en el CBD o zona Prime ha subido un 9,5% en los últimos 12 meses llegando a los 28 €/m²/mes.

La renta en el centro de la ciudad está en 16,75 €/m²/mes y en el centro secundario alcanzan los 15,25 €/m²/mes. Mientras, en la periferia alcanzan los 11,75 €/m²/mes. Gracias a la mejora en la contratación de oficinas y las previsiones positivas que se estiman, las rentas seguirán teniendo esta tendencia positiva de crecimiento.

Hay que destacar un crecimiento considerable en los precios máximos de cierre en la zona Prime (CBD), donde, se han alcanzado niveles de 30 €/m²/mes (C/Serrano 90) o rentas de 27 €/m²/mes (Pº Castellana 95 y C/Génova 27).



5. INVERSIÓN

En el primer trimestre del año el interés de los fondos internacionales por el mercado español dispara las compras hasta los 3.417 millones de euros. El sector retail es el que más inversión ha recibido, seguido del mercado de oficinas y del hotelero.

Tras el récord de los dos trimestres anteriores por los activos inmobiliarios, continuamos con la mejora en ese 2017. Hay que tener en cuenta que en el sector de oficinas, la inversión extranjera ha tenido un papel relevante ya que ha representado el 50% de la inversión.

Además de la inversión extranjera que representa un 70% del total y cuyos principales protagonistas han sido los estadounidenses y los inversores del Reino Unido (abarcando un 29%); las Socimis siguen siendo unos inversores relevantes en este mercado, y seguirán con sus respectivas estrategias de especialización.

Durante el primer trimestre del año, el volumen transaccionado en el mercado de oficinas en España alcanzó casi los 900 millones de euros, lo que representa un total de casi el 27% del total.

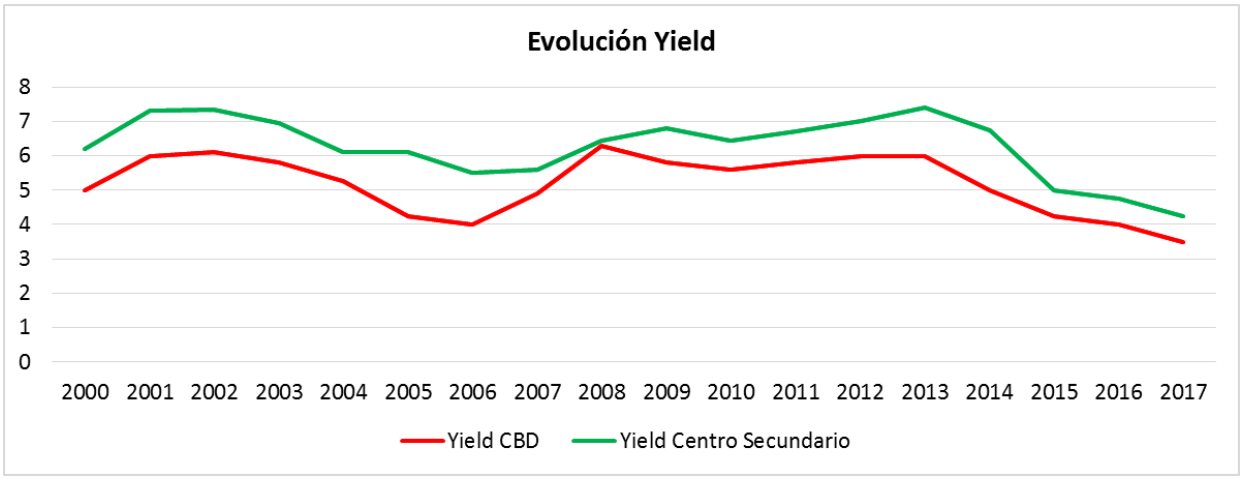
Las dos grandes operaciones que se han realizado en España en estos primeros meses del año ha sido la compra de Torre Agbar en Barcelona por 142 millones por Merlín Properties; y la segunda gran operación corresponde con el portfolio Boston (14 edificios de oficinas del BBVA) compradas por Oaktree y Freo.

Centrándonos en Madrid, el mercado de oficinas ha registrado 400 millones de euros, lo que supone un 44% del total de la inversión de oficinas en España y la segunda ciudad Española en la que más se ha invertido (la primera ha sido Barcelona con casi 450 millones de euros).

La operación que más ha destacado por el volumen invertido ha sido la de la venta de la sede de Barclays en la Plaza de Colón, adquirido por 55 millones de euros por CBRE Global Investors.

La inversión en activos de oficinas durante el primer trimestre del año ha sido positiva y se ha alcanzado un volumen elevado acorde con el crecimiento de mercado español. A pesar de esta elevada cifra, hay que tener en cuenta que si hubiera un mayor producto de calidad que respondiera a las necesidades de los inversores, las operaciones hubieran aumentado. Pero la falta de producto es patente tanto en la zona Prime de la ciudad, como en zonas secundarias dentro de la M-30.

En el último año, las yields se encuentran entre el 3,50% y el 4% dependiendo de la zona, del edificio y de las características de este. Esto ha sido un leve descenso debido al menor ritmo en la revalorización de los inmuebles (en comparación con el año 2007) y a la estabilidad en las rentas por alquiler.


Evolución Yield
8
7
6
5
4
3
2
1
0
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017
Yield CBD
Yield Centro Secundario

6. PREVISIONES

El Banco de España preevé que el Producto Interior Bruto (PIB) continuará creciendo en los próximos años, con ascensos del 2,3% durante este año y del 2,1% en el año 2018.

A pesar de que el año 2016, comenzó con una visión más pesimista por parte de los inversores sobre la economía y la situación política, se cree que el sector inmobiliario a lo largo de este año se irá solidificando.

Se espera que durante el año 2017 y 2018 continúe la etapa de crecimiento económico, aunque con un ritmo más lento, ya que hay factores que contribuiran a impulsar el consumo, como pueden ser los precios del petróleo y los impuestos.

Se estima que a lo largo de este año se incorporen al mercado de oficinas de Madrid 81.800 m² nuevos y para el año 2018 se espera una subida de 157.000 m². Además del nuevo stock que se espera incorporar, cabe destacar la mejora de la calidad de los edificios, que actualmente ya se están llevando a cabo especialmente en el CBD como son Torre Europa o Castellana 77.

Gracias al buen comportamiento de la demanda que hemos observado en este primer trimestre, se espera que la contratación de espacio de oficinas sea ligeramnete mayor que la del año pasado y que haya un incremento de las medianas y grandes operaciones.

En cuanto a la disponibilidad, de momento en el CBD se prevé que habrá un ligero incremento gracias a las rehabilitaciones que se están llevando acabo mientras que en el resto de zonas la disponibilidad se mantendrá estable.

Las rentas se elevarán ligeramente. Se estima que aumenten un 5% en el CBD y un 10% en el Centro Secundario de Madrid. En el resto de zonas el comportamiento de la renta será más estable debido a la escasez de nuevos proyectos y a la calidad de los edificios de esta zona, pero el comportamiento de los indicadores de mercado (contratación y disponibilidad) será el que marque el ritmo de la evolución de rentas.

Respecto a la inversión, los fondos internacionales y las Socimis, seguirán siendo los protagonistas gracias al equilibrio entre expansión económica, la confianza de los consumidores, la alta demanda ocupacional y el crecimiento en alquiler. Hay que tener en cuenta que actualmente Madrid se encuentra en pleno proceso de renovación de sus inmuebles existentes para adaptarse a los inversores y ocupantes.

La yield en la zona prime se estima que se mantendrá estable, si bien los niveles prime fuera de M-30 y secundario en el área urbana tienen todavía recorrido de más ajustes.

www.inmospace.com
@inmoSpace

Guzmán el Bueno 133 – 4ª Izquierda
Edificio Britannia
28003 Madrid
Tel.: +34 91 032 79 33

"nuestro objetivo es conseguir tu satisfacción"