inmospace

Informe de Mercado de Oficinas en Madrid

1T - 2018

Informe Trimestral del Mercado de Oficinas en Madrid
InmoSpace
1T - 2018

1. Situación Económica

2. Comportamiento de la demanda

3. Stock del mercado

4. Valores de alquiler

5. Inversión

6. Previsiones

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

Tras la información obtenida en los primeros meses de 2018, se observa un aumento de dinamismo en la economía mundial. El buen comportamiento del comercio internacional, en su mayor parte, está ligado a la fortaleza de la inversión principalmente en importaciones.

La economía española del primer trimestre del año comenzó con un pequeño descenso en el mes de enero en cuanto a la inflación de un 0,6%, derivado de la caída del precio de la electricidad. En el mes de febrero fue remontando hasta 1,1%. Actualmente, la inflación se mantiene en niveles moderados.

El índice de confianza empresarial (ICEA) ha sufrido una bajada del 0,4% en este primer trimestre del año, según indica el Instituto Nacional de Estadística. En términos generales los empresarios consideran una situación favorable con una diferencia de 1,9 % con los empresarios con expectativas negativas.

El Producto Interior Bruto, PIB, de España según la proyección estimada por el Banco de España se sitúa en un 2,7% sufriendo una bajada del 0,4% con el PIB de 2017

La tasa de paro se estima que seguirá reduciéndose hasta llegar al 15,3% durante 2018. La tasa registrada en el mes de febrero fue de 16,1%. Esto representa una bajada del 0,03% respecto al cierre del 2017

Se realizará un aumento interanual del número de contratos en el global de 2018 de un 10,1% aproximadamente, según la información facilitada por el Centro de Predicciones Económicas (Ceprede).

Las últimas previsiones realizadas por el Banco de España consideran que sería posible que la tasa de paro para este año fuera del 14,2%. Ésto implicaría un incremento importante de la población activa, siendo un dato muy positivo para el crecimiento económico.

El Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) prevé que los tipos de interés se mantengan en los niveles actuales durante un periodo prolongado de tiempo, tal y como dejaron establecidos en el mes de diciembre.

Los precios de alquiler en la zona Prime continúan a la alza con unos precios de cierre de 30-32 €/m²/mes.

2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el primer trimestre del año se han contratado unos 121.900 m² aproximadamente como podemos ver en el Gráfico 1. Ésta cifra, supone un aumento del 18% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Durante el primer trimestre de año en el CBD se ha producido el 27,75% de la absorción con 33.800 m² aproximadamente, y con un total de 45 operaciones, lo que supone el 40,18% frente a las 67 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A3, A5, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el centro secundario se han realizado 21 operaciones, lo que suman 18.100 m² (un 14,86% del total).

CBD es la zona donde más operaciones se han realizado, no obstante, en cuanto superficie absorbida no es la primera, debido a una operación con más de 27.200 m², realizada en M-30 Norte.

El mayor número de operaciones en el primer trimestre se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m².

Las principales operaciones del primer trimestre del año han sido: la operación firmada por Everis Spain en Fuente de la Mora 1 (27.200 m²) , Avoris Reinventing Travel en Vía de los Poblados 13 Edificio Milenium (9.300 m²), Regus Bussines Center en Pº de la Castellana 200 (5.150 m²) , Amazon en Ramírez del Prado 5 (4.760 m²) y Wework en Eloy Gonzálo 27 (3.600 m²).

Gráfico 1: Absorción 1T (m²)

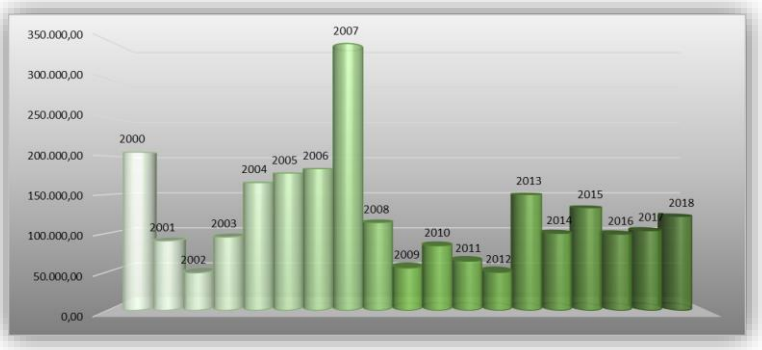
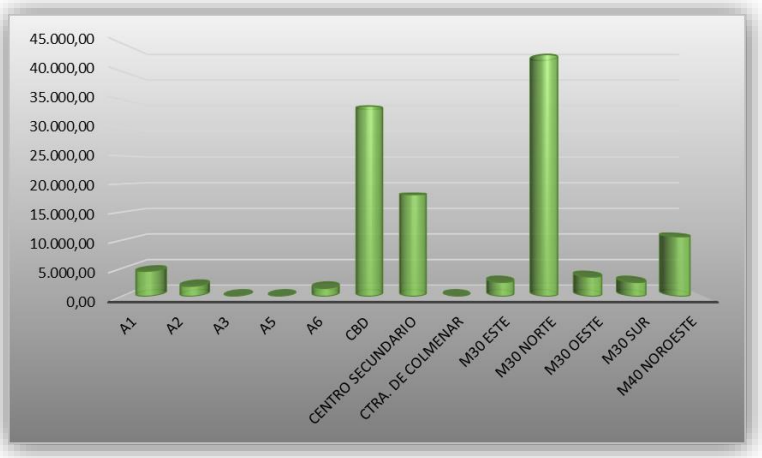


Gráfico 2: Superficie absorbida por zonas



Del total de operaciones realizadas en el primer trimestre, el 77% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m², que sumaron alrededor de 32.200 m². El 19% de las operaciones las representan empresas que han alquilado superficies de entre 1.000 m² hasta 5.000 m², y empresas de más de 5.000 m² representan el 4 %.

En los Gráficos 3 y 4 podemos ver el resumen del primer trimestre de los metros contratados por superficie y el número de operaciones por superficie.

Se observa que la franja donde más metros cuadrados se han comercializado, son superficies de más de 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 (45), casi la mitad del total del mercado un 40,91% del total de operaciones

Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie

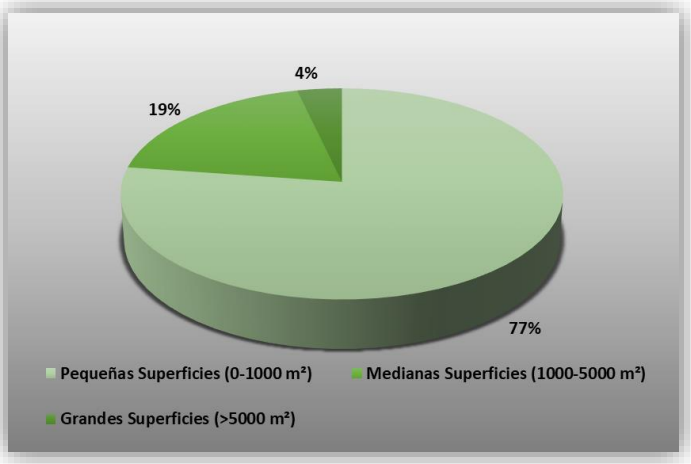
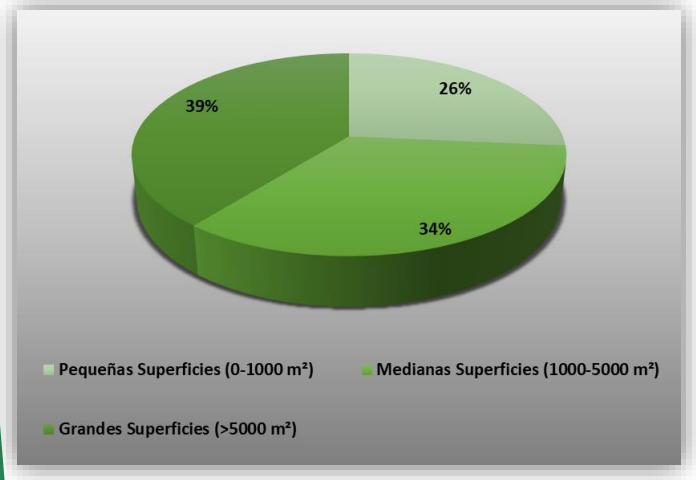


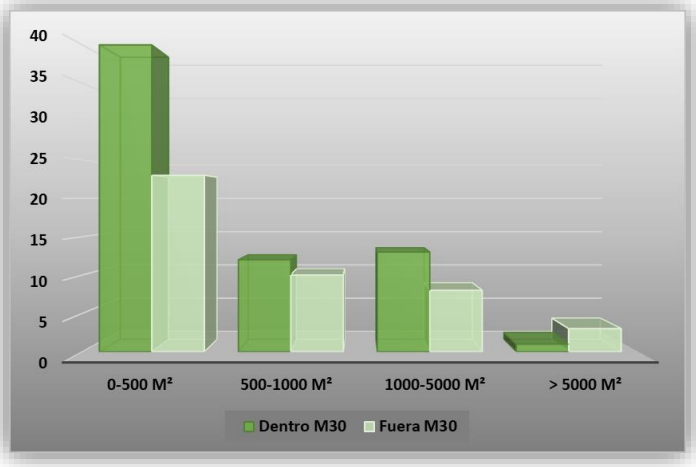
Gráfico 3: Metros contratados por tamaño



No obstante, las empresas parece que están dispuestas a aumentar la superficie, debido a las buenas expectativas de la economía, ya sea buscando ese espacio dentro del mismo inmueble donde se ubican o cambiando de oficinas.

Aún teniendo en cuenta este momento en el que se plantean el crecimiento, las empresas siguen teniendo muy presente la optimización de los recursos y los gastos, por lo que el ratio estimado del m²/empleado sigue encontrándose en niveles de 10-12m².

Gráfico 5: Absorción nº de operaciones



3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 12.850.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 10,61% sobre el total del stock, es decir, 1.364.100 m² aproximadamente.

El mayor número de metros disponibles se encuentran fuera de la M-30 con un total de 957.000 m² aproximadamente, de los cuales 580.500 m² están fuera de la M-40.

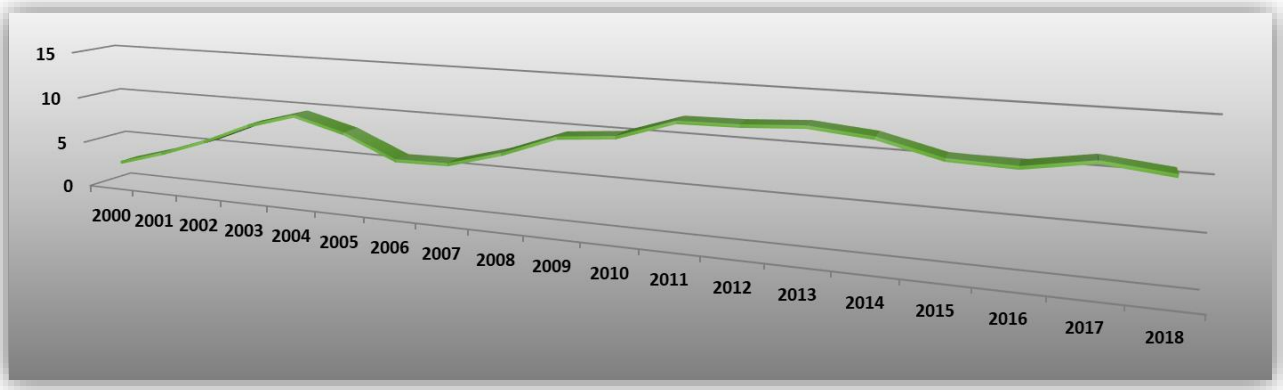
En 2018 se desarrollarán varios proyectos de oficinas que aumentarán el stock de oficinas considerablemente, como por ejemplo el proyecto de oficinas de Colonial, el mayor complejo de oficinas dentro de la M-30 (Méndez Álvaro), que contarán con una edificabilidad de 110.000 m². Sin embargo, no hay previsión de aumento de la disponibilidad en "Prime", donde la superficie vacante es tan sólo de 151.300 m² aproximadamente.

Cabe señalar las inauguraciones de Torre Chamartín y el edificio Oxxeo (las Tablas) y el proyecto de Axiare en Josefa Valcárcel 40 Bis, la cual tiene una previsión de finalizar en el 4º trimestre de este año.

Otra de las grandes incorporaciones de 2018 es el edifico The Window, de nueva construcción que está previsto para otoño de 2018. Incorpora al stock unos 11.500 m² aproximadamente, aun así, 3.000 m² están pre-alquilados.

En el próximo año está prevista la incorporación de un gran número de nuevos proyectos que se ubican principalmente en zonas de las carreteras A-1 y A-2, además de los proyectos Complejo Helios (Campo de las Naciones), el proyecto de Nanclares de Oca (Las Mercedes) o Torre Madrid Rio.

Gráfico 6: Evolución de la Tasa de Disponibilidad



4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid se han mantenido con respecto al trimestre anterior, alcanzando valores de aproximadamente 18 €/m²/mes de media. La renta media de salida en el CBD o zona Prime ha subido un 20% desde el mismo trimestre del año anterior con valores que alcanzan los 32€/m²/mes en las oficinas más prime de la zona, esto representa una subida del 29% desde el 2013 en el cual se alcanzó el valor más bajo para la zona con unas rentas de 24,75 €/m²/mes.

La renta de cierre media de la zona del primer trimestre ha sido de 23,00 €/m²/mes aproximadamente quedando estabilizada respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

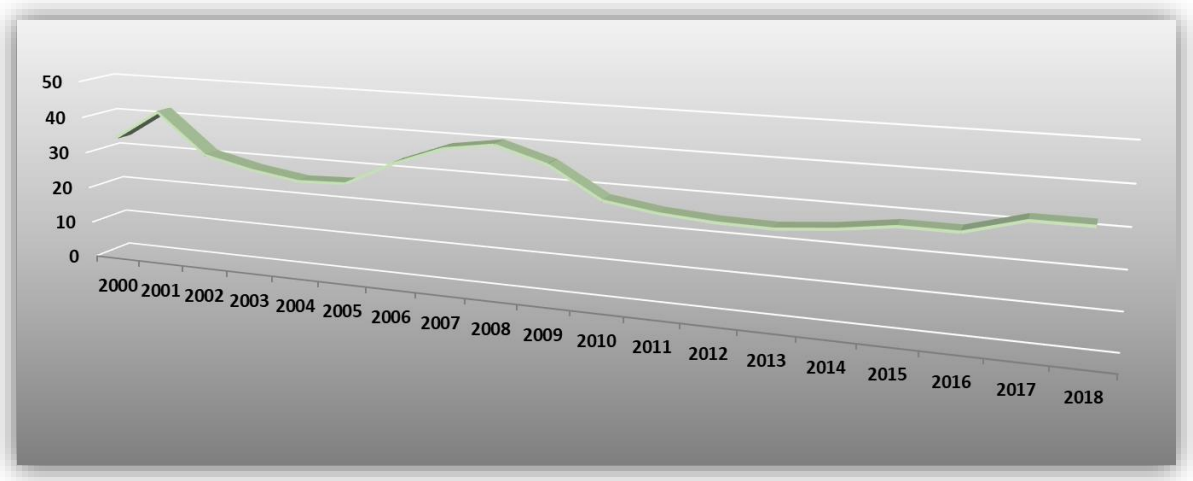
Por lo observado a finales del año pasado y estos primeros meses, los precios de salida quedarán estabilizados.

Se ha producido un aumento de la contratación en alquiler de un 18% respecto al primer trimestre del año anterior, lo que muestra la buena perspectiva de las rentas y el aumento de operaciones.

En el primer trimestre del año, destaca el aumento de las rentas de cierre, el valor máximo alcanzado ha sido en el Paseo de la Castellana 64 por parte de la empresa INTU con una renta de 34,00 €/m²/mes.

En las zonas de la periferia, las rentas se mantienen estables debido a la escasez de demanda y el volumen de metros disponibles.

Gráfico 7: Evolución de las Rentas en el CBD (€/m²/mes)



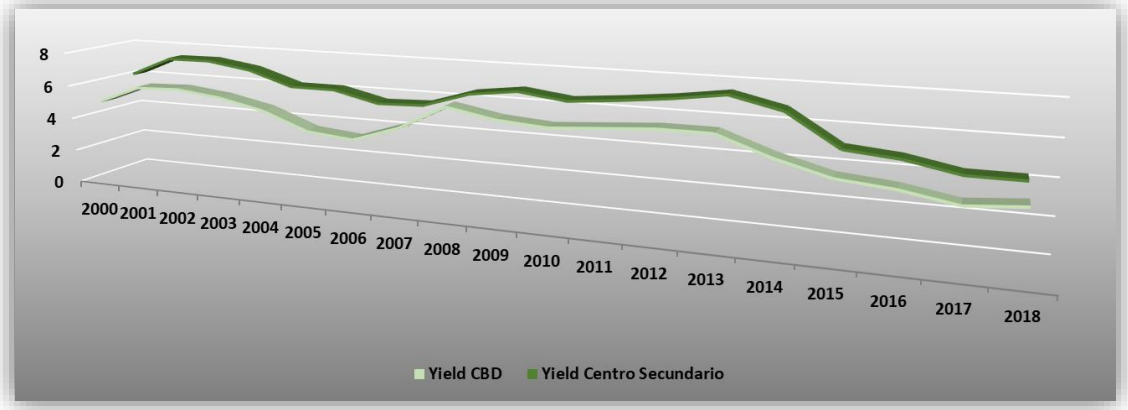
5. INVERSIÓN

En el primer trimestre de 2018 se ha realizado una inversión de aproximadamente 289 millones de euros, en su mayor parte se debe a las Socimis y los fondos extranjeros.

La noticia más relevante ha sido la compra de AXIARE por parte de COLONIAL, lo que supone una gran concentración de patrimonio en un único propietario.

La actividad en este primer trimestre del año ha descendido respecto al trimestre anterior, como consecuencia de la falta de producto de interés para los inversores, por lo que la Yield se mantiene estable en 3,75% en el CBD.

Gráfico 8: Evolución de la Yield



6. PREVISIONES

El año 2018 ha comenzado con gran optimismo por parte de los empresarios y el mercado en general, a la vista de los resultados obtenidos a cierre de 2017.

En general se han alcanzado valores muy significativos con respecto a años anteriores, ya que el número de operaciones realizadas han aumentado un 44 % en relación al primer trimestre de 2013 y en este mismo año, se contrataron 369.400 m², con lo cual, en marzo de 2018 ya se habría realizado un 33% de dicha contratación.

Todos estos datos hacen prever las buenas expectativas del mercado que aun así, avanza de manera estable.

En estos meses se ha visto incrementadas las operaciones con superficie de 1.000 a 5.000 m² con un 10% más que las que se contrataron en el mismo periodo del año anterior, por lo tanto, nos hace ver el aumento de actividad en el sector.

En relación a la disponibilidad, consideramos que la superficie que se ha rehabilitado y los edificios de nueva creación, se verán reducidos paulatinamente.

En cuanto a las rentas actualmente se encuentran en un momento estable, aunque, estimamos que según avance el año puede producirse un leve incremento en CBD y en el Centro secundario. En las zonas periféricas de Madrid quedarán estabilizadas por la actual disponibilidad.

inmospace

“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