Informe de Mercado de Oficinas en Madrid

1T - 2019

1. Situación Económica

2. Comportamiento de la demanda

3. Stock del mercado

4. Valores de alquiler

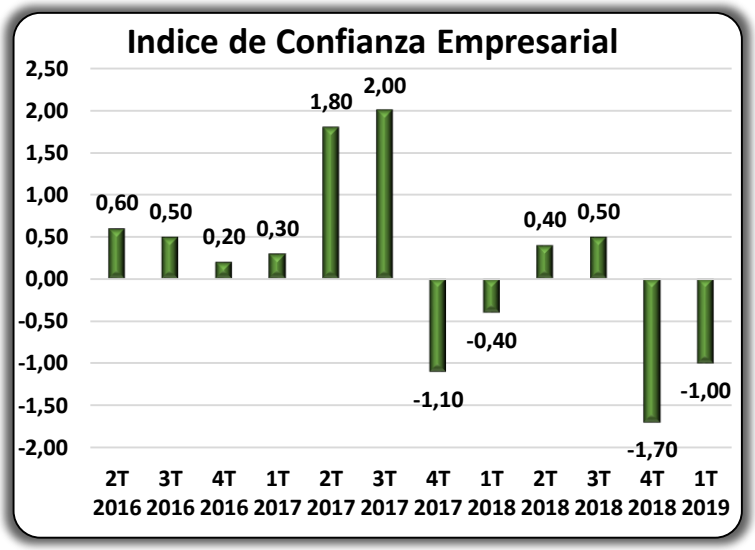
5. Inversión

6. Previsiones

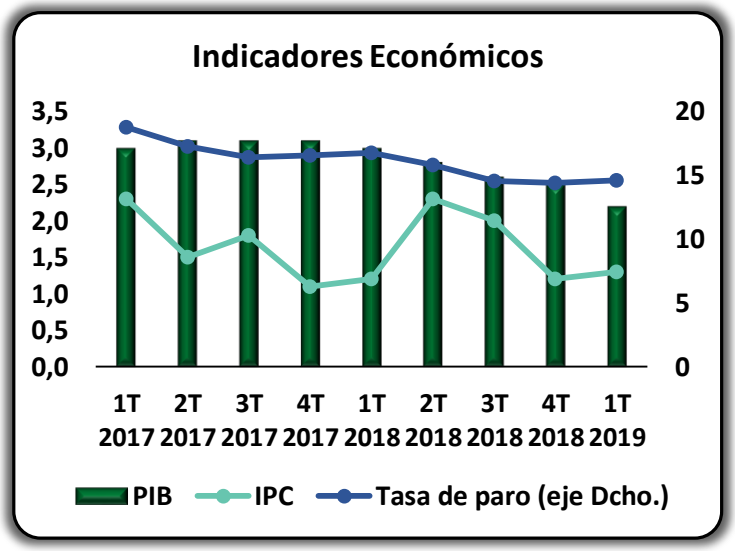
1. SITUACIÓN ECONÓMICA

El ciclo económico en el que nos encontramos actualmente tiene una desaceleración lenta, pero que en ningún caso hace pensar en una recesión según el BCE, que afirma que de producirse este escenario, se dispone de las herramientas necesarias para afrontarlo.

Aun así el contexto internacional es poco favorable con la vulnerabilidad de los mercados emergentes y los aranceles de productos europeos propuestos en EEUU.



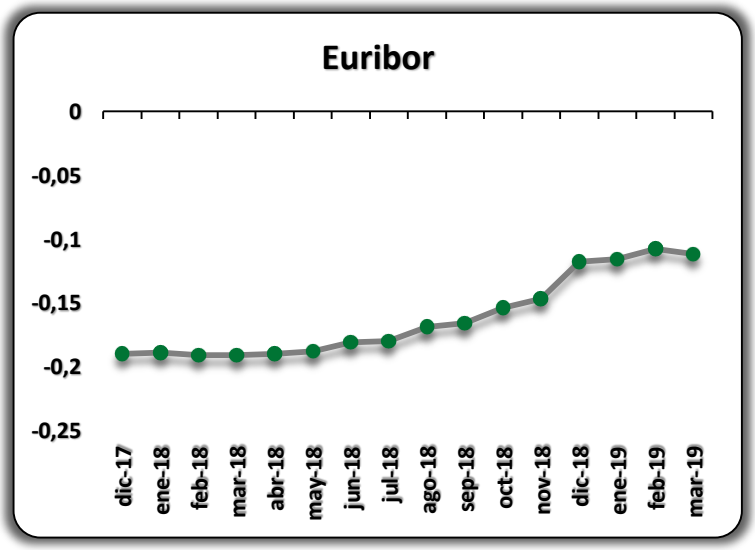
- El índice de confianza empresarial (ICEA) ha disminuido un 1,00% lo que supone un aumento de 0,7% con respecto al trimestre anterior, según información del INE (Instituto Nacional de Estadística)



- Los datos del PIB según la revisión del Banco de España en Marzo, debido a la bajada del crudo y el empeoramiento de los mercados exteriores para 2019 es de 2,2%.

- El IPC en el 1T de 2019 se fija en 1,3% de acuerdo con los datos anunciados. Valor más alto desde Noviembre 2018 (1,7%). Información INE.

- La tasa de paro en el mes de Marzo se cierra en 14,7%, con 3.255.084 parados con la bajada más modesta desde hace 5 años y un total de 19.043.576 de ocupados.



- Los tipos de interés siguen una línea continua, desde finales de 2018 tiene una gráfica creciente, acercándose a valores positivos. El Euribor de Marzo se cerró en -0,112 %

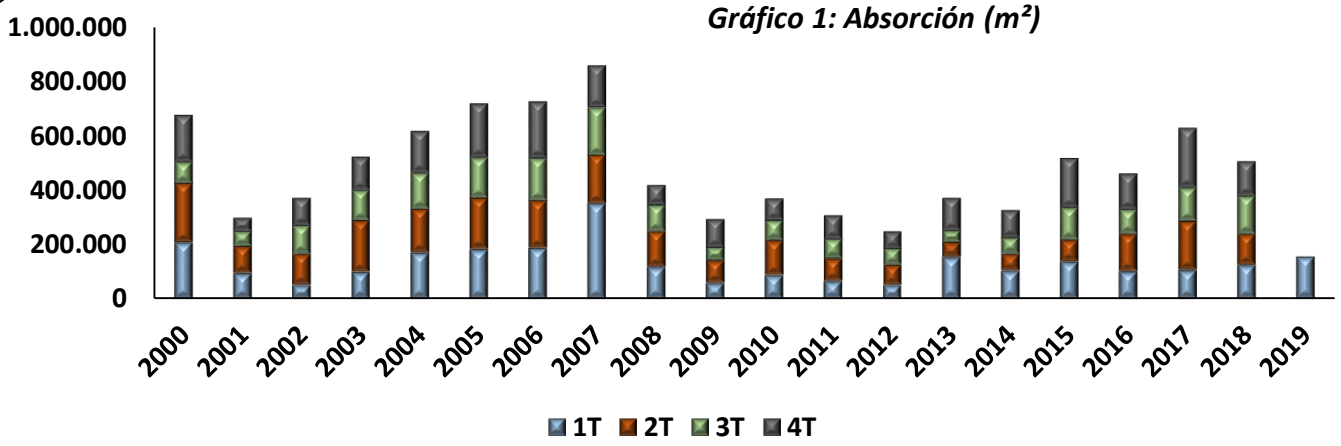
- Las rentas de cierre en el primer trimestre del año en edificios exclusivos en la zona Prime se establecen entre 29 y 30 €/m²/mes.

2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el primer trimestre del año se han contratado unos 152.000 m² aproximadamente como podemos ver en el Gráfico 1. Esta cifra es la más alta en el 1T del año desde 2007

Las principales operaciones de alquiler realizadas en el 1T son: 34.947 m² de ING en el Parque Empresarial Helios, situado en Vía de los Poblados, 4.900 m² de Atento Teleservicios en P.E. Rivas Futura o 4.900 m² de Businning en Pº de la Castellana 216, Torre Realia.

Gráfico 1: Absorción (m²)

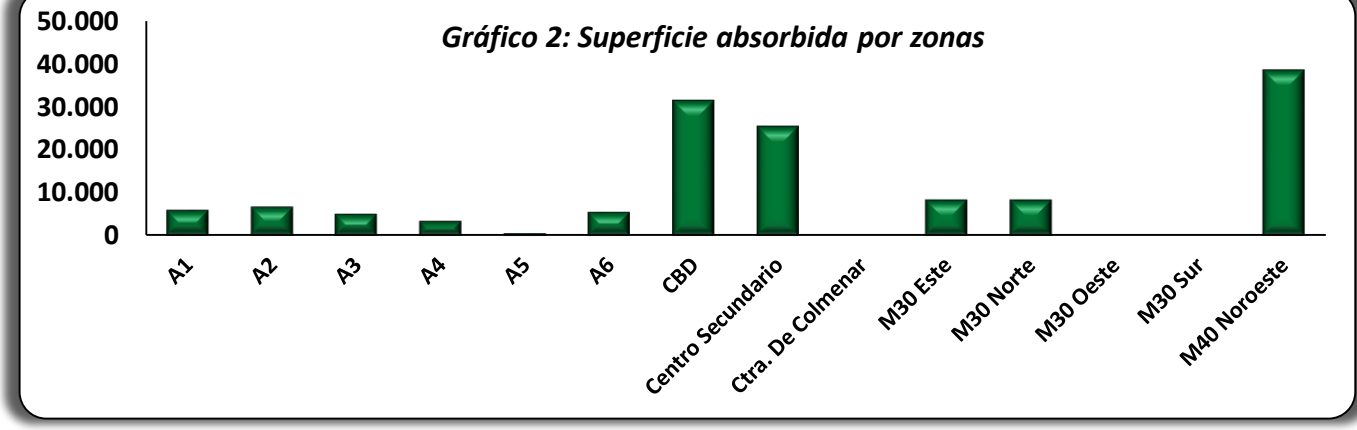


En el centro secundario se han realizado 18 operaciones, lo que suman aproximadamente 25.300 m², el 18% del total.

El CBD a supuesto el 23% del total contratado con 31.300 m². Esto es sólo superado por M40 Noroeste debido a la operación de alquiler de ING en el Parque Empresarial Helios.

Como en trimestres anteriores, los coworking han supuesto el 10 % de la superficie contratada, con operaciones como Francisco Silvela 106 y Goya 36 de Wework o José Abascal 41 de Spaces.

Gráfico 2: Superficie absorbida por zonas



En los Gráficos 3 y 4 podemos ver el resumen de los metros contratados en el primer trimestre de 2019 por superficie y 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 62% del total de operaciones, como ya viene siendo habitual, ya que son las superficies más demandas

Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie

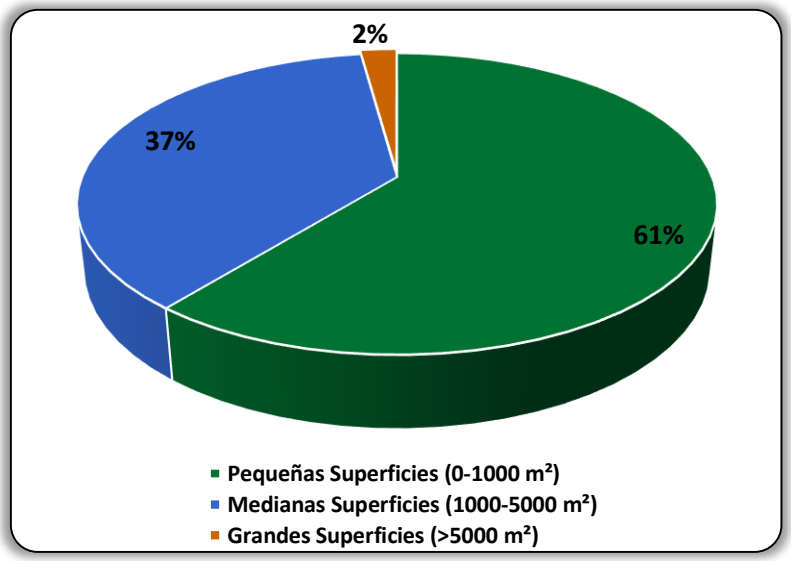
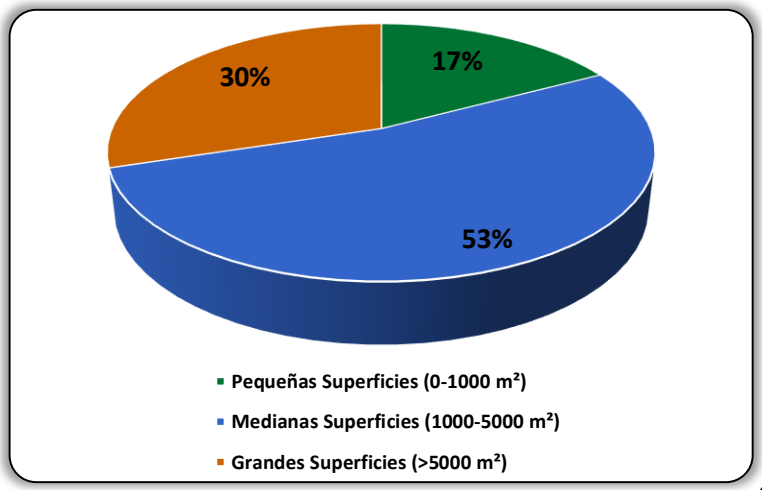
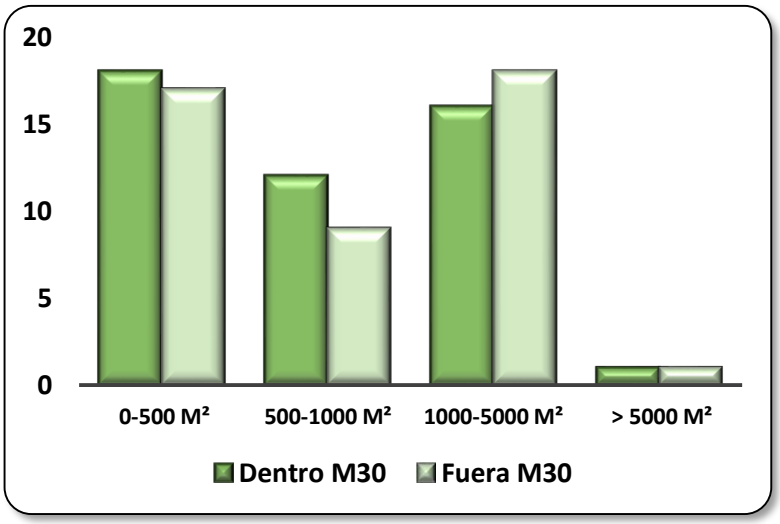


Gráfico 3: Metros contratados por tamaño



Como ya viene siendo habitual, el incremento de contratación por parte de los Coworking viene marcado por la tendencia del cambio de tipo de negocio, orientado más a la confluencia de sinergias entre empresas y la inclusión de más servicios para el personal, con espacios de esparcimiento, siempre orientados a optimizar recursos y aumentar la producción. Como la apuesta de Wework por el alquiler de Francisco Silvela 106 (ocupado en su totalidad)

Gráfico 5: Absorción nº de operaciones



En el primer trimestre del año, el mayor número de operaciones se han realizado tanto dentro de la M30 en el tramo de 0 a 500 m² como en el tramo de 1.000 a 5.000 m² fuera de la M30

Dentro de la M30 se ha realizado el 51 % de las operaciones del trimestre y el 49% de las operaciones fuera de la M30. Por lo que en cuanto a número de transacciones, ha estado muy igualado este trimestre. Esto hace evidente que la demanda no busca tanto una ubicación prime, como buenas calidades, las que proporcionan los edificios fuera de la M30 con rehabilitaciones más actuales.

3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 13.350.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 9,11 % sobre el total del stock, es decir, 1.216.500 m² aproximadamente.

La superficie disponible actual, se encuentra principalmente fuera de la M30 con un 79%, lo que evidencia la escasez de superficie dentro de la M30, ya que sólo supone el 21 % del total.

A finales de año estarán disponibles los inmuebles: Los Cubos – Albacete 5, Edificio Axis en Plaza Colón, éstos sumarán más de 20.000 m² al stock actual.

Otras de la incorporaciones del 2019 que se encuentra en rehabilitación es Ruiz de Alarcón 5 y Velázquez 34, ambos disponibles para finales de año.

Para el año 2019 se prevén desarrollos de proyectos que llegarán a sumar 128.000 m², entre los que se encuentran el proyecto Helios (ya alquilado en su totalidad) y Julián Camarillo 29-31.

Además se sumarán más de 273.000 m² con proyectos a más largo plazo, 2020 – 2021, como el Campus de Méndez Álvaro, un nuevo edificio en el Parque Empresarial Adequa o Polaris North Madrid en Manoteras. Estos, junto con los proyectos urbanísticos de Valdebebas, y Madrid Norte entre otros, podría aumentar un 25% la oferta disponible actual.

Aunque todos estos proyectos suponen aumentar tanto el stock como la disponibilidad, se ubican fuera de la almendra central.

Gráfico 6: Disponibilidad por zona

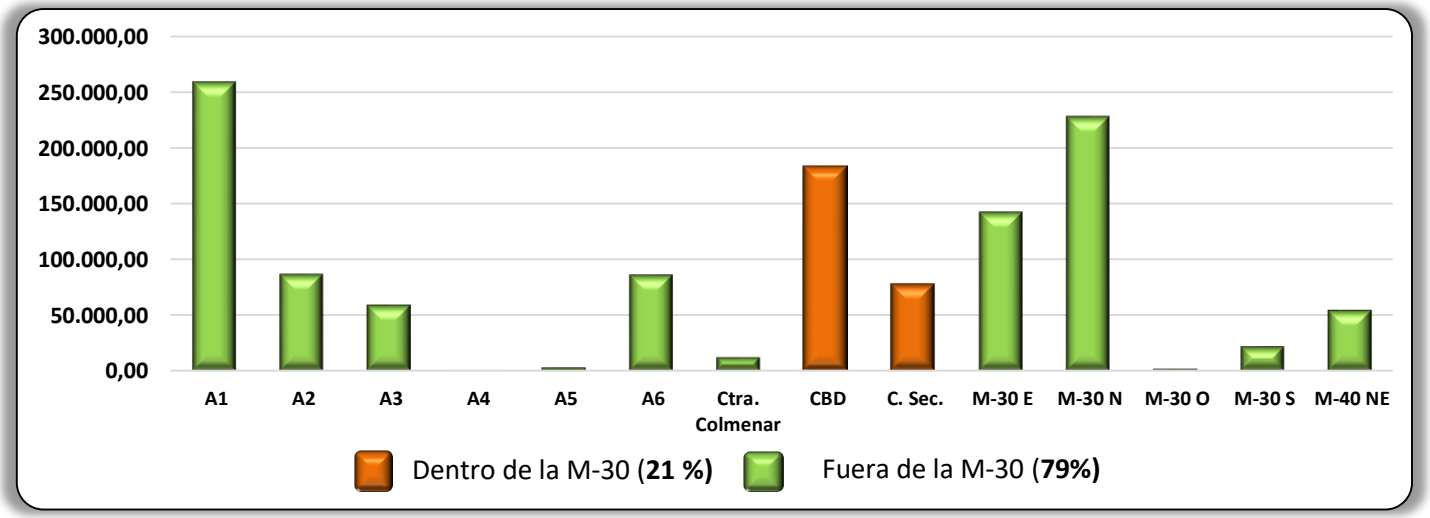
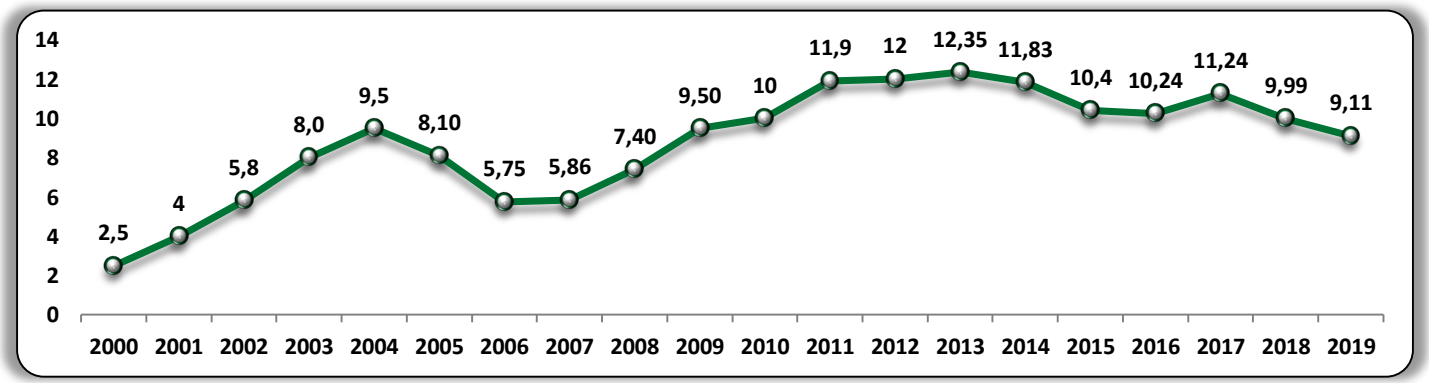


Gráfico 7: Evolución de la Tasa de Disponibilidad



4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid en el primer trimestre se establecen con valores de 17 €/m²/mes de media de cierre. En cuanto a la renta media de cierre de los edificios exclusivos se sitúa en 22,89 €/m²/mes, manteniéndose estables estos valores respecto al último trimestre del año anterior.

Los valores de salida como se viene viendo desde los trimestres anteriores, se estancan en los 33 €/m²/mes para las oficinas más prime de CBD, esto se debe a la escasez de disponibilidad en edificios con calidades altas.

La contratación del 1T de 2019 es el valor más alto en los últimos 10 años, supone casi un 25 % más que el mismo periodo del 2018. Esta cifra es sólo superada por el 1T del 2007 (valores precrisis)

Las rentas de cierre más destacadas en este trimestre son los 38 €/m²/mes de Pº de la Castellana 41, los 35,35 €/m²/mes de Torre Serrano o los 32,40 €/m²/mes de Castellana 81.

La periferia está cerrando operaciones en valores estables como los 11,50 €/m²/mes de Julián Camarillo, los 12 o 12,5 €/m²/mes de Manoteras o las Tablas y los 12,30 €/m²/mes de la A1.

Estas zonas al disponer de mayor oferta disponible, no tienen mucha variación en las rentas, y se mantienen más estables

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

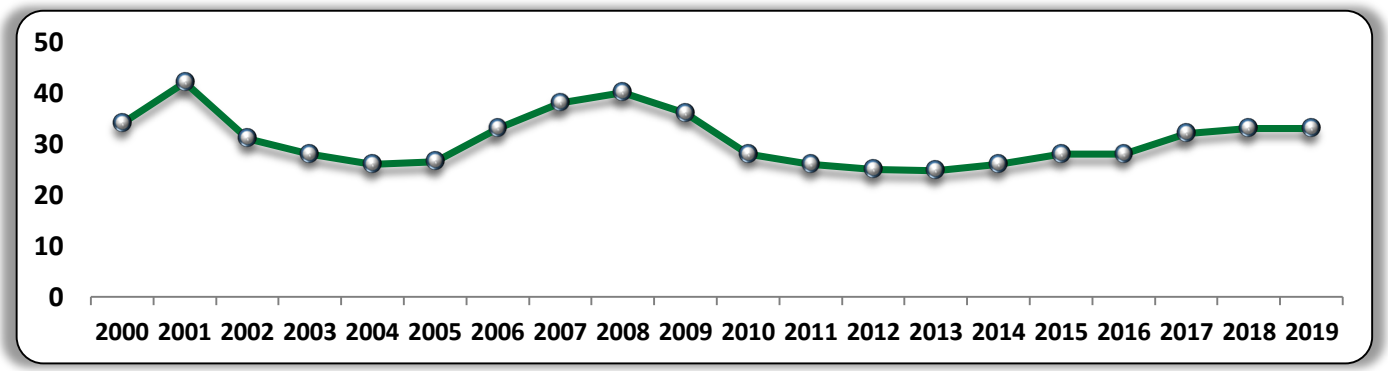
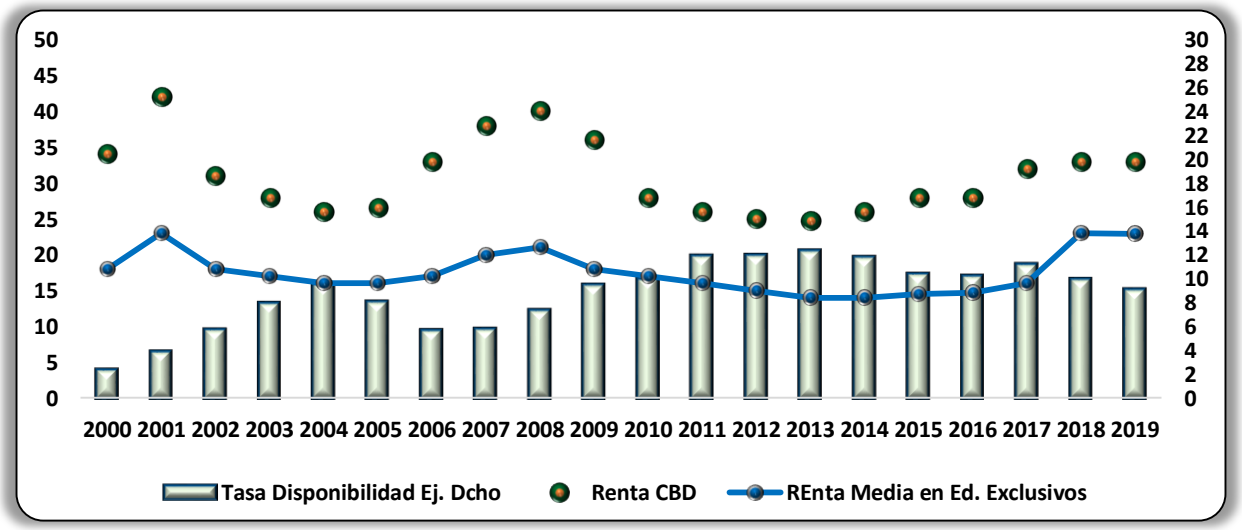


Gráfico 9: Evolución de las Rentas y Tasa de Disponibilidad



5. INVERSIÓN

En el primer trimestre de 2019 se ha realizado una inversión de aproximadamente de 800 millones de euros, el 90% en la capital con un total de 720 millones aproximadamente.

La mayoría del capital invertido, un 60% aproximada mente, viene de inversores internacionales y el 30% de Socimis Nacionales.

La escasez de producto prime, hace que la mayoría de estas inversiones se produzcan en el perímetro de la M30. Podemos destacar operaciones como la de los activos de Hispania que Blackstone ha vendido a Zurich o el porfolio de Autonomy que fue comprado por Starwood.

La Yield en CBD actualmente se encuentra en 3,50%.

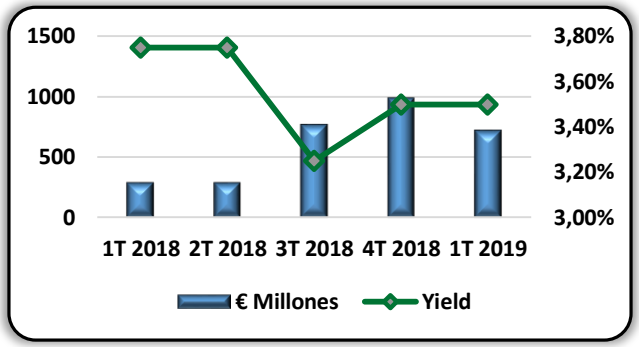
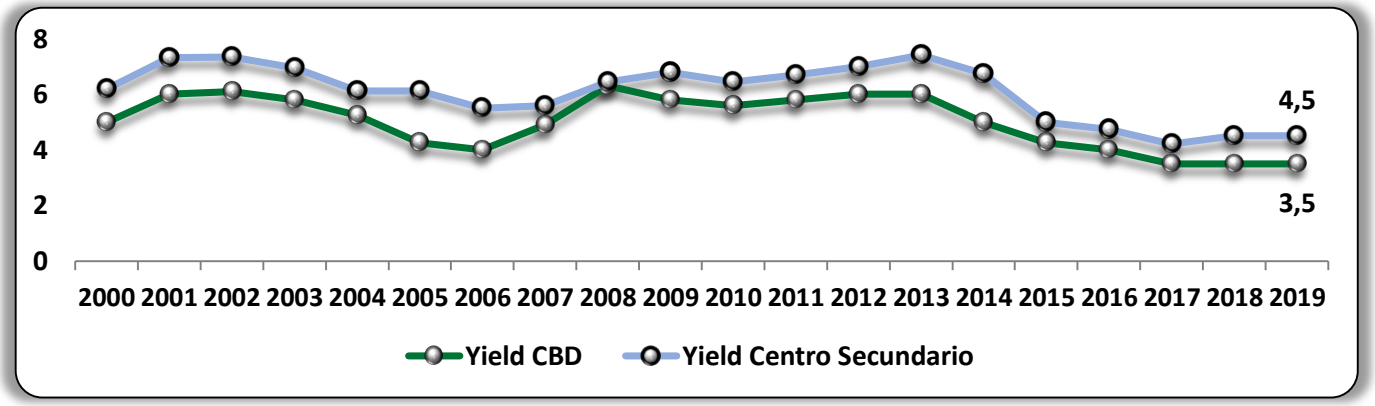


Gráfico 10: Evolución de la Yield



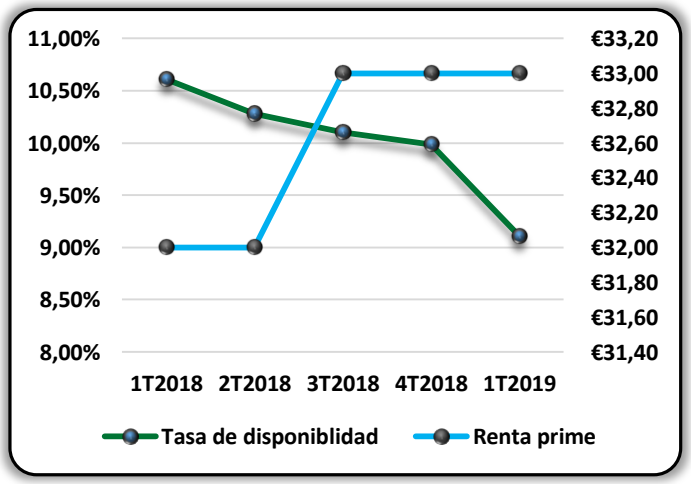
6. PREVISIONES

Tras el buen año que se cerró en 2018, se ha estabilizado el mercado y el movimiento de activos de las socimis, se puede ver la evolución del mercado lenta, pero no un estancamiento.

El comienzo del año ha resultado muy alentador, puesto que se ha absorbido un gran número de metros, cifras solo superadas por los años precrisis y alto volumen de inversión

Esto hace que las perspectivas sean muy alentadoras, puesto que los principales inversores extranjeros consideran a España, uno de los mejores mercados donde invertir, por las atractivas rentabilidades en comparación con las del resto de Europa.

En relación a la demanda, se está viendo una mayor tendencia al alquiler de espacios en los Coworking, incluyendo a grandes empresas, debido a que ofrecen los espacios con todos los servicios incluidos en la renta únicamente teniendo que ocuparse de su propio personal. De los más determinantes son la falta de producto, que no llegará su gran mayoría hasta 2020-2021, y las necesidades de superficie orientada a la sinergia entre empresas.



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