2T - 2017

Informe de mercado de oficinas en Madrid

inmospace

Informe Trimestral del Mercado de Oficinas en Madrid

Inmospace

2T - 2017

1. Situación Económica

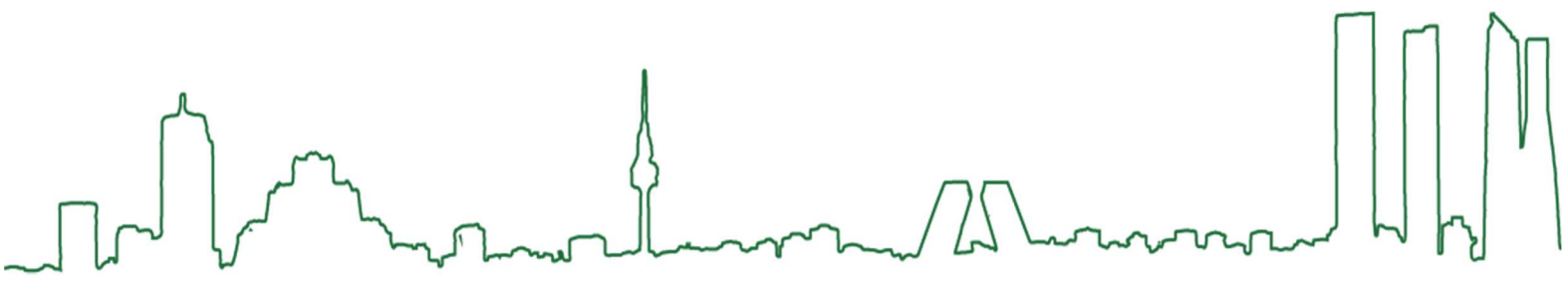
2. Comportamiento de la demanda

3. Stock del mercado

4. Valores de alquiler

5. Inversión

6. Previsiones



1. SITUACIÓN ECONÓMICA

La economía española sigue prosperando y encadena ya diecisiete meses de crecimiento consecutivos, superando las expectativas planteadas y con un aumento del 0,9% en el segundo trimestre del año, siendo este trimestre más fuerte que el primero. Esto supone que en las tasas anualizadas estaríamos en un crecimiento de entre 3% y el 3,5%.

La variación anual del Producto Interior Bruto (PIB) en los seis primeros meses del año fue del 3%, la misma tasa con la que se cerró el pasado año 2016 y con sesgos al alza gracias a la inversión y a las exportaciones.

La inflación, medida en el Índice de Precios de Consumo (IPC), cerró junio en el 1,5% interanual, según ha confirmado el Instituto Nacional de Estadística (INE). Son cuatro décimas menos que en el mes anterior y ocho décimas menos que el cierre del trimestre anterior lo que plasma una tendencia a la moderación.

Este porcentaje ha sido impulsado por los precios de los hoteles, cafés y restaurantes, que se encarecen un 2,2%, a consecuencia de la subida de los precios de los servicios de alojamiento, y el grupo ocio y cultura, cuya variación ha sido del 1,4% por el encarecimiento de los paquetes turísticos.

Además, el transporte se encarece un 1,8%, por la bajada de los carburantes; la vivienda llega al 3,6%; y alimentación el 0,8%.

Según los datos registrados a finales de junio el paro ha llegado a su nivel más bajo desde enero de 2009 con la cifra de 3.362.811 desempleados. De acuerdo con los datos publicados por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social el paro ha bajado 404.000 personas aproximadamente.

Fondo Monetario Internacional (FMI) ha mejorado las perspectivas de España y llevan a la institución financiera a afirmar que la recuperación se está afianzando. El FMI prevé la economía española crecerá un 3,1 % en 2017; y un 2,4 %, en 2018, convirtiéndose así en el país avanzado que más crece por cuarto año consecutivo, y en ambos casos las previsiones están por encima de la media de la zona euro.

Estos datos representan un alza del 0,5% y del 0,2% respecto a los datos anunciados en abril por el Fondo Monetario Internacional. Por ello el la institución financiera reconoció que la recuperación económica de España sigue siendo fuerte, con el consumo, la inversión y las exportaciones netas contribuyendo a un patrón de crecimiento más equilibrado.

Los tipos de interés continúan en niveles muy bajos. La política monetaria expansiva caracterizada por los bajos tipos de interés continuará en próximos trimestres. El Banco Central Europeo (BCE) revisó al alza en junio sus estimaciones de crecimiento, reflejando el mayor ritmo de expansión económica en la Eurozona (UEM).

Los precios de alquiler en la zona Prime continúan con su recuperación, situándose al cierre de junio en 30€/m²/mes, es decir, casi un 10% más que el mismo periodo del año anterior. Uno de los datos positivos del mercado es el ajuste de la disponibilidad como consecuencia del buen comportamiento de la demanda.

La tasa de disponibilidad ha continuado descendiendo ligeramente en el mercado. El considerable volumen de nueva oferta disponible que ha entrado en los últimos meses en el mercado, como consecuencia de la rehabilitación de edificios y la desocupación de segunda mano, ha impedido un ajuste mayor de la disponibilidad sobretodo

dentro de la M-30. A cierre del primer semestre del año, la cifra de desocupación para ocupación inmediata se acerca al 1.400.000 m².

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.

El sector inmobiliario se encuentra en fase de reactivación, y se espera que los precios continúen aumentando con tasas de crecimiento similares a las del último año.

La contratación de espacio de oficinas durante el segundo trimestre del año ha sido un 32% superior que la contratación del mismo periodo del año anterior.

En este trimestre del año se han registrado cuatro operaciones de más de 6.000 m² (el trimestre anterior no hubo ninguna operación de más de 6.000 m²). Estas operaciones han sido firmadas por La Caixa en Avenida de Manoteras 20 con 9.300 m², Grupo CTO en Albarracín 34 alquilando una superficie de 7.000 m², Consejería de Políticas Sociales y Familia que ha alquilado 6.200 m² en Manuel de Falla 7 y Laboratorios Diater con 6.000 m² en Margarita Salas 14.

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 74%, lo que refleja una economía sana y en crecimiento.

Actualmente se están llevando a cabo varios proyectos de rehabilitación importantes, como son Torre Europa de Infinorsa, Discovery Building y Príncipe de Vergara 112 de Colonial.

En cuanto al volumen de inversión en el Mercado de Oficinas, en el segundo trimestre del año en Madrid ha alcanzado los 261 millones en el sector de oficinas. Esta inversión ha representado el 64% del total invertido a nivel nacional en el mercado de oficinas.

2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el segundo trimestre del año se han contratado unos 180.000 m² aproximadamente, como podemos ver en el Gráfico 1. Esta cifra, supone un aumento del 31% con respecto al mismo periodo del año anterior.

En lo que llevamos de año se han contratado 283.000 m², esto es un incremento del 20% con respecto al primer semestre del año 2016, y un aumento del 32% comparándolo con el primer semestre del año 2015.

Como se puede ver en el Gráfico 2, durante el segundo trimestre de año en el CBD se ha producido el 34,74% de la absorción con 62.400 m² alquilados aproximadamente, y con un total de 77 operaciones frente a 89 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A3, A5, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el centro secundario se han realizado 28 operaciones, lo que suman 25.500 m² alquilados (un 14,20% del total).

A pesar de que el CBD sea la zona dónde más metros se hayan alquilado, la absorción de estos espacios sigue siendo lenta por ahora.

El mayor número de operaciones en el segundo trimestre se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m². Las principales operaciones del segundo trimestre del año han sido las operaciones firmadas por La Caixa en Avenida de Manotearas 20 con 9.398 m²; Grupo CTO en Albarracín 34 con 7.049 m² y Consejería de Políticas Sociales y Familia en Manuel de Falla 7 con 6.252 m². Estas operaciones son superiores en cuanto a número de metros cuadrados ya que la principal operación del primer trimestre fue la de Bankia en Santa Leonor 32 con 5.700 m².

Gráfico 1: Absorcíon 2T (m²)

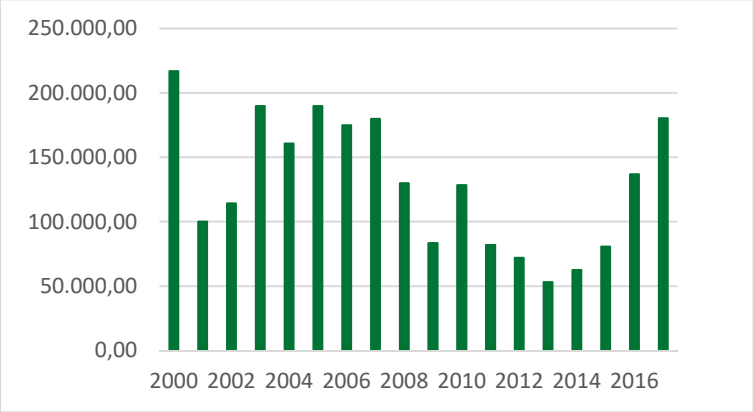
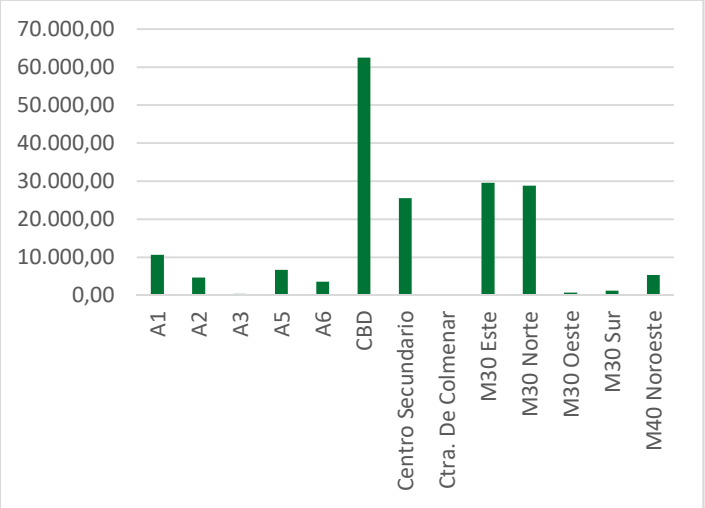


Gráfico 2: Superficie absorbida por zonas



Del total de operaciones realizadas en el segundo trimestre, el 29% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m², que sumaron alrededor de 52.000 m². El 45% 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 26%.

En los Gráficos 3 y 4 podemos ver el resumen del segundo trimestre 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, 77 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.

Gráfico 3: Metros alquilados por tamaño

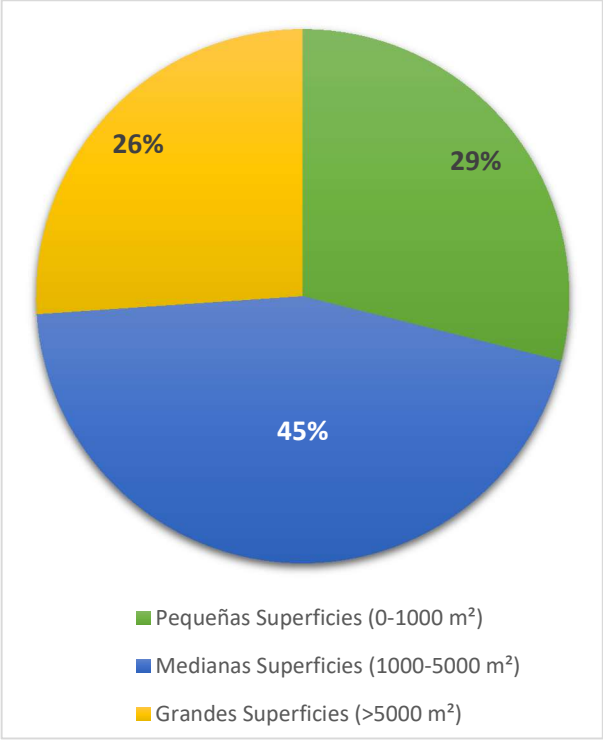


Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie

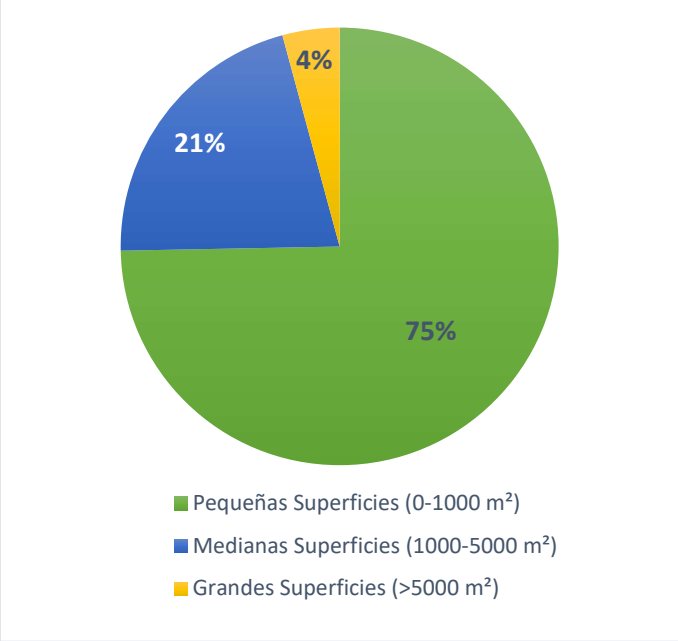
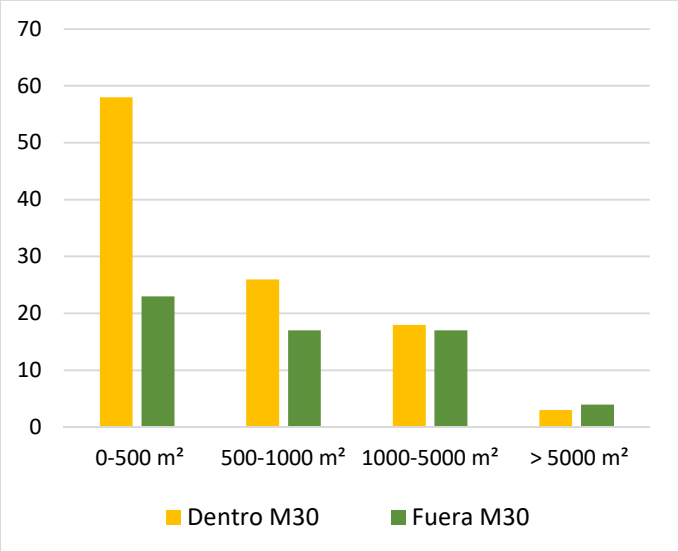


Gráfico 5: Absorción nº de operaciones



Las empresas continúan controlando los costes de ocupación, pero las prioridades están variando. Hay que tener en cuenta que la tecnología está produciendo grandes cambios en el sector, esto lo podemos ver gracias al comportamiento de la demanda ya que buscan espacios cada vez más eficientes y flexibles, con

una mayor oferta de servicios y edificios inteligentes y sostenibles.

3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 12.850.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 11% sobre el total del stock, es decir, 1.400.000 m² aproximadamente.

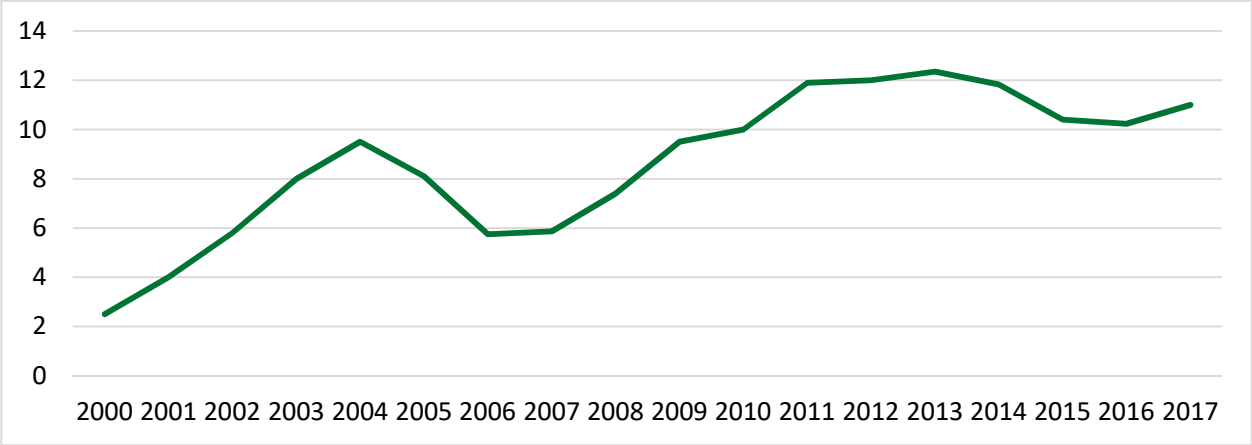
El mayor número de metros disponibles se encuentran entre la M-30 y la M-40, donde hay aproximadamente unos 625.000 m² vacíos y más allá de la M-40 nos podemos encontrar unos 575.000 m².

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.

Este año entrarán en el mercado cerca de 100.000 m² aproximadamente gracias a la promoción de nuevos espacios de oficinas. Estos proyectos cuentan con un gran volumen de superficie así como estándares de calidad. Entre estos proyectos destacan Torre Chamartín (14.000 m²), Julián Camarillo 29-31 (40.000 m²), Madrid Río (26.000 m²) o Discovery Building (10.000 m²).

Además de estos proyectos, gracias a las rehabilitaciones de edificios ya existentes, ha habido una mejora en el stock de oficinas en Madrid. Esta rehabilitación es gracias a las exigencias de las empresas ocupantes, 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. Actualmente al menos 300.000 m² en proceso de rehabilitación, lo que va a contribuir a mejorar sensiblemente la calidad del parque de oficinas de Madrid.

Gráfico 6: Evolución de la Tasa de Disponibilidad



4. VALORES DE ALQUILER

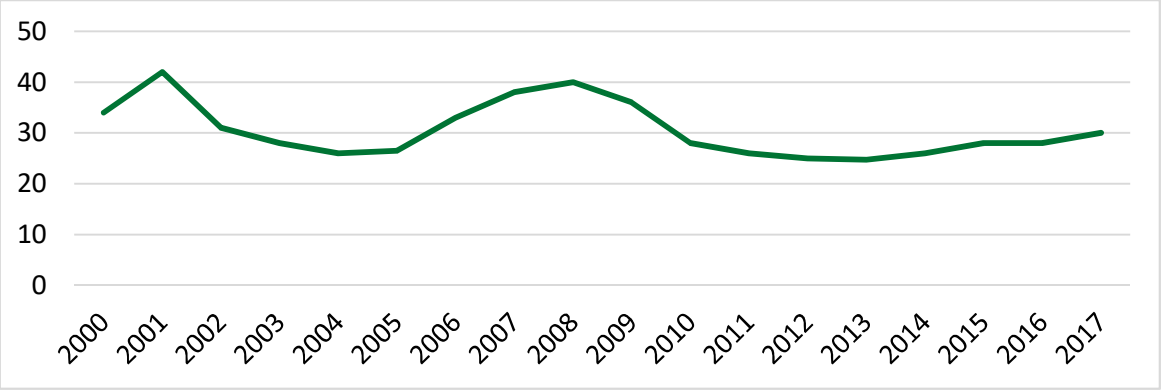
Las rentas en Madrid se han incrementado registrándose una subida global del 6,9% en el primer trimestre del año y en el segundo trimestre han registrado una subida del 7,1%. La renta media de salida en el CBD o zona Prime ha subido un 10% en los últimos 12 meses llegando a los 30 €/m²/mes y la renta media del segundo trimestre ha sido de 16,50 €/m²/mes, un 7% por encima del segundo trimestre del año 2016.

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 siguen cerrándose operaciones puntuales con rentas superiores a los 30 €/m²/mes. Durante este trimestre se han alcanzado niveles de 37 €/m²/mes en Pº de la Castellana 41, rentas de 36 €/m²/mes en José Ortega y Gasset 29 o rentas de 30 €/m²/mes en Torre Europa. Es de esperar que a medida que se vaya agotando el espacio de calidad en el CBD las rentas registradas también aumentarán.

En las zonas de la periferia las rentas permanecen prácticamente invariables respecto al primer trimestre del año, debido a la baja actividad o a la alta disponibilidad que existe.

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



5. INVERSIÓN

En la primera mitad del semestre se han alcanzado cifras récord en cuanto a inversión ya que a cierre del mes de junio la inversión total ha sido de 6.100 millones de euros.

Estos datos se deben especialmente a cinco megaoperaciones: la compra del Centro Comercial Xanadú en Madrid que ascendió a 530 millones de euros, la adquisición de la cartera Buffalo valorada en 300 millones, el traspaso del Edificio España por 272 millones de euros, la venta del porfolio logístico acero por GreenOak superando la cifra de los 243 millones y la compra del centro comercial Nueva Condomia en Murcia valorado en 233 millones de euros.

El sector de oficinas ha tenido un buen comportamiento durante este trimestre con un total de 1.100 millones € invertidos. Esta cifra representa un 20% más respecto al mismo periodo del año anterior. De los 1.100 millones, el 57% han ido a parar a Madrid.

En Madrid, han desatacado la compra de la Isla de Chamartín por 103 millones de euros por parte de Tristán Capital; la venta de un edificio de oficinas de Mapfre a GMP por 72 millones de euros y la adquisición de Castellana 163 por Colonial con una precio de 51 millones de euros.

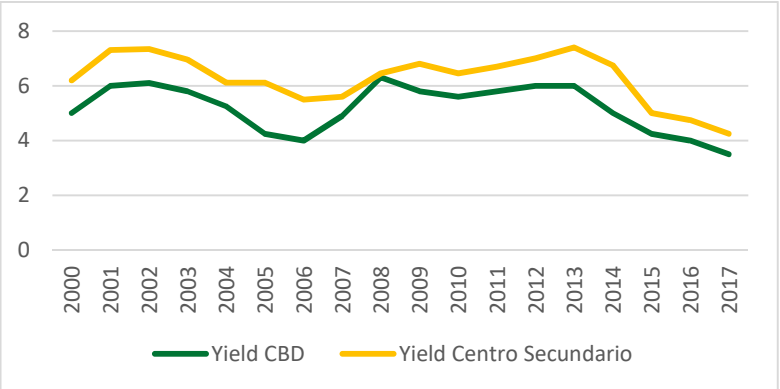
Como continúa existiendo una gran liquidez y los tipos de interés muy bajos, el interés de los inversores, Socimis, fondos y aseguradoras sigue existiendo.

Mientras el pasado trimestre fueron las Socimis las líderes indiscutibles de la inversión ocupando casi el 45% del total, este año se quedan en segundo lugar representando un 14% mientras que los fondos de inversión estadounidenses, británicos y franceses encabezan este ranking con un 34% del total.

La inversión en activos de oficinas durante el primer semestre 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 4,25% 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.

Gráfico 8: Evolución de la Yield



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.

Gracias al buen comportamiento de la demanda que hemos observado en este primer semestre, se prevé que la demanda continúe con su buen comportamiento y 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 y al buen comportamiento de la demanda; 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. Gracias a la buena evolución del PIB y el comportamiento del mercado de oficinas nos hace ser muy positivos respecto a la evolución del mercado de inversión.

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

www.inmospace.com

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

"nuestro objetivo es conseguir tu satisfacción"