Informe de Mercado de Oficinas en Madrid

2T - 2018

1. Situación Económica

2. Comportamiento de la demanda

3. Stock del mercado

4. Valores de alquiler

5. Inversión

6. Previsiones

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

En la actualidad, todo apunta a un crecimiento económico moderado manteniendo los niveles actuales, tal y como indicaban en sus predicciones el Banco de España y el Centro de Predicciones Económicas (Ceprede)

- El índice de confianza empresarial (ICEA) se ha incrementado un 0,4% en el 2ºT del año, según indica el Instituto Nacional de Estadística.

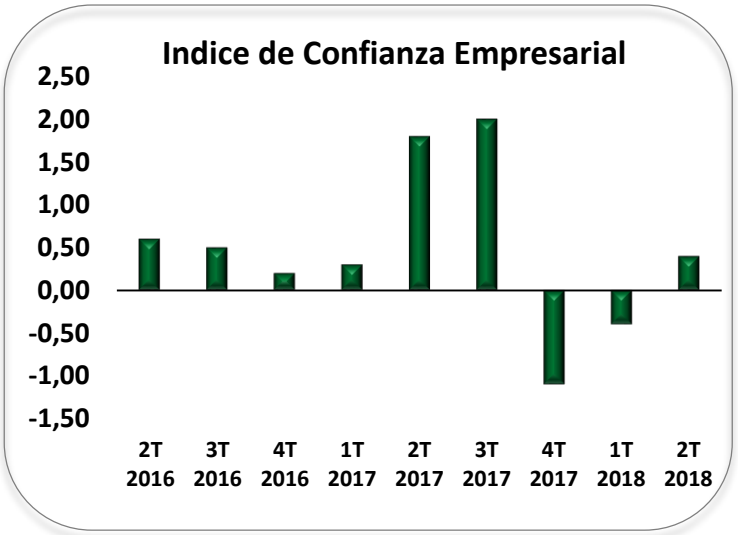
- Los datos del PIB coinciden con las previsiones del Banco de España, incremento del 0,7 % pero reducción de las perspectivas anuales. 2º Trimestre 2,8 %

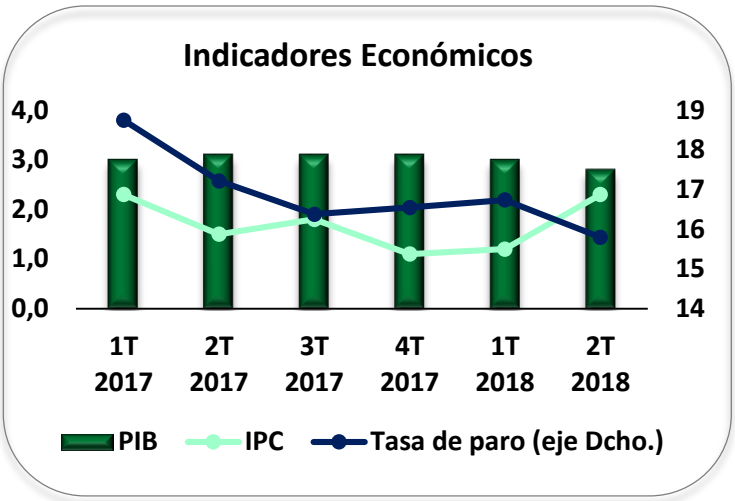
- En el segundo trimestre la inflación (IPC), ha subido 1,1 % situándose en 2,3 % anual en el mes de junio. Esta subida es debida principalmente a la subida de los precios de los carburantes.

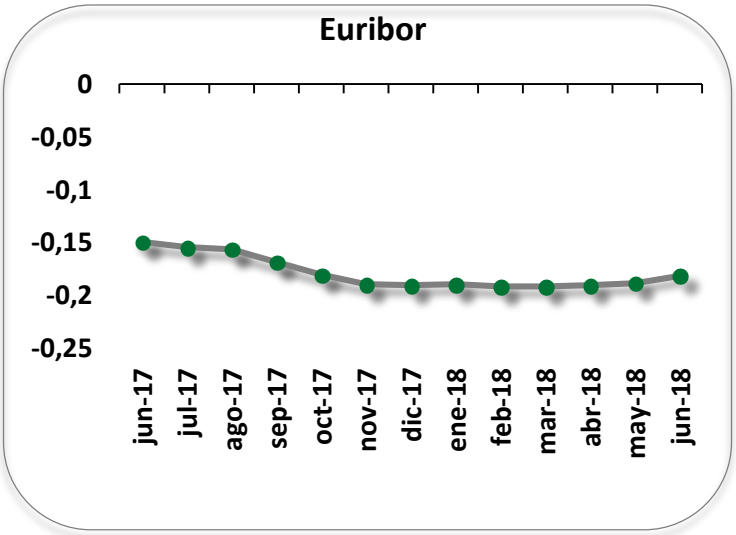
- La tasa de paro hasta el mes de Mayo terminó con 15,8 %, llegando a alcanzar 1 punto por debajo del trimestre anterior, refuerza la previsión realizada por el Banco de España del 14,2% para este año.

- El Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) tal y como estableció a finales de 2017 se mantendrían los tipos de interés por un tiempo prolongado, el Euribor de Junio se establece en -0,181%

- Los precios de alquiler en la zona Prime continúan al alza tal y como cerraron el trimestre anterior manteniendo los precios de cierre en el tramo de 30-32 €/m²/mes.



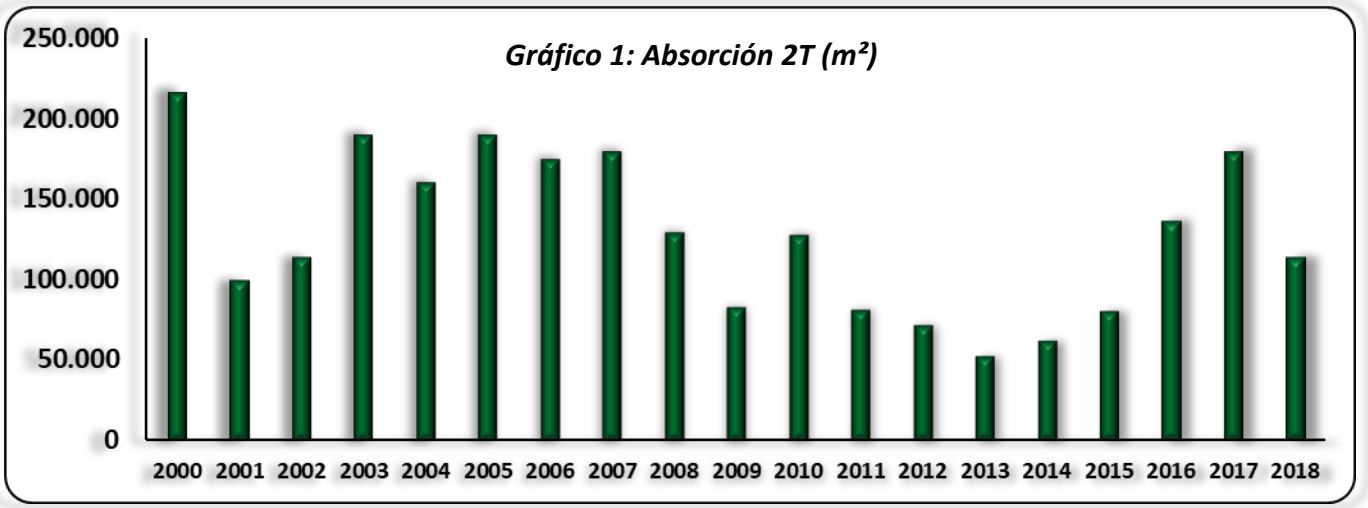




2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

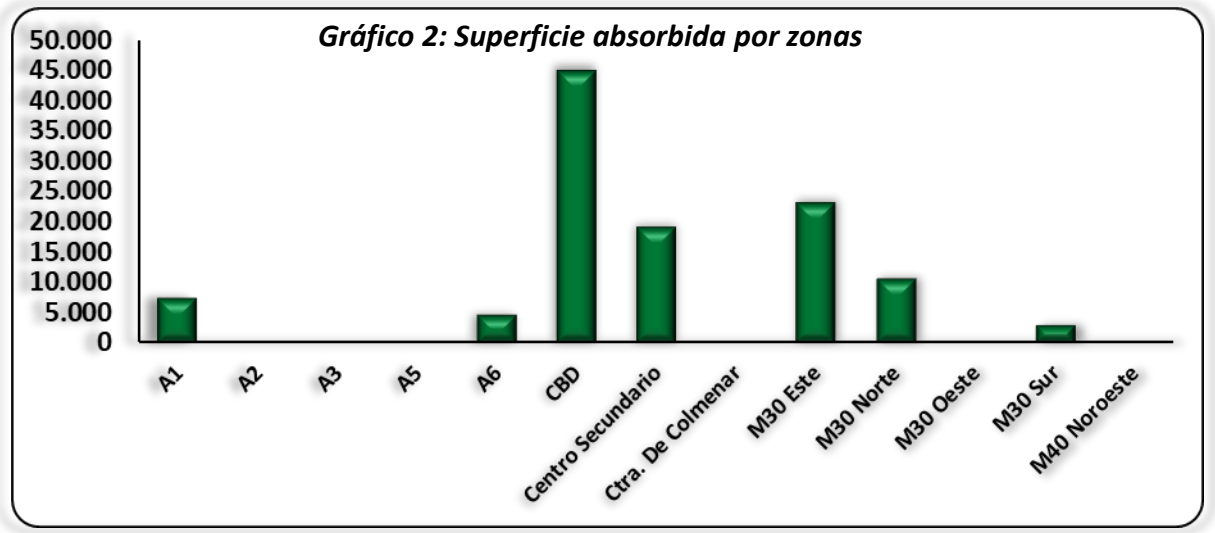
En el segundo trimestre del año se han contratado unos 114.100 m² aproximadamente como podemos ver en el Gráfico 1. Ésta cifra, supone un descenso del 36,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En el CBD se ha producido el 39,4 % de la absorción con 44.970 m² aproximadamente, y 45 operaciones, (41,70% de las operaciones totales 108). Es la zona donde más operaciones y metros se han absorbido en este trimestre.



En el centro secundario se han realizado 20 operaciones, lo que suman 19.100 m² (16,78 % del total).

Las principales operaciones han sido, ROCHE GIS alquila en Inocencia de Mesa 1 (9.769 m²), Grupo SONAE alquila en Ramírez de Arellano, 21 (6.758 m²), Grant Thornton alquila en Pº de la Castellana 81, (4.204 m²)



La absorción mayoritaria se encuentra dentro de la M-30 con un total del 56 % de la absorción con aproximadamente 64.100 m²

En los Gráficos 3 y 4 podemos ver el resumen del segundo trimestre de los metros contratados por superficie y el 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 68% del total de operaciones.

Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie

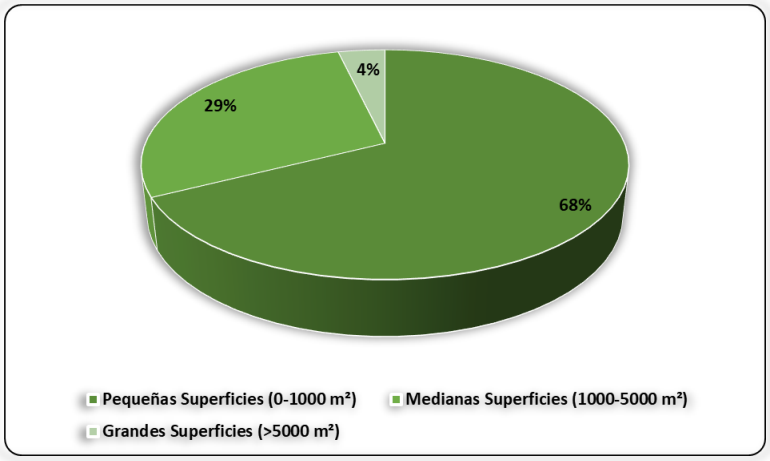
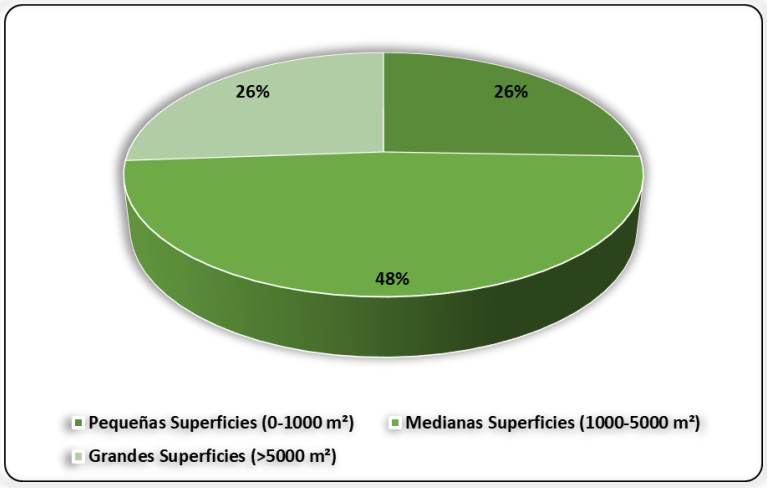


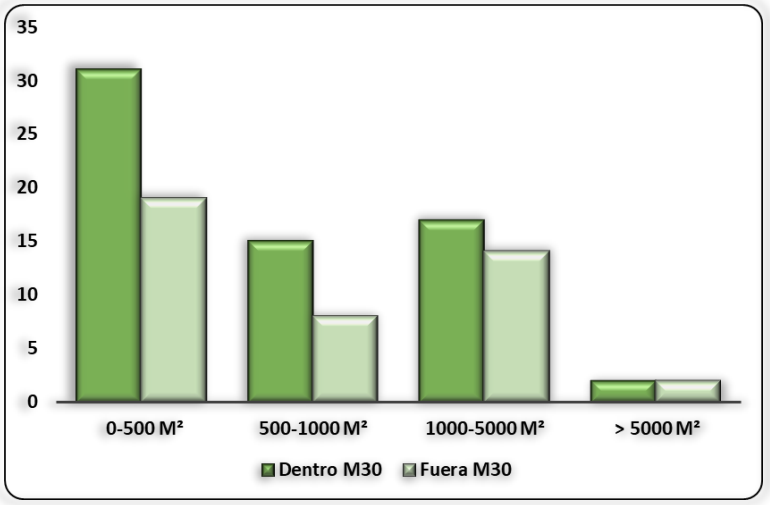
Gráfico 3: Metros contratados por tamaño



Las empresas siguen pensando en el cambio o inversión puesto que la situación actual de mercado se mantiene estable y con una mejoría gradual.

Aun siendo este un momento para el crecimiento, muchas empresas emprenden este camino, siempre teniendo en cuenta optimizar recursos. Como por ejemplo los Coworking que están en un momento de auge, con unos metros aproximados de crecimiento en lo que llevamos de semestre de 22.200 m² en más de 10 operaciones, en especial las operaciones destacadas de Wework

Gráfico 5: Absorción nº de operaciones



La gran parte de las operaciones han sido realizadas en el tramo hasta 500 m² en especial dentro de la M-30 con un 29% del total de las operaciones, seguidos por el 18% de las operaciones en el mismo tramo de superficie fuera de la M-30.

En el tercer escalón se sitúan las operaciones dentro de la M-30 de 1.000 a 5.000 m² con un 16% del total de operaciones realizadas en el trimestre.

3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 13.200.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 10,2 % sobre el total del stock, es decir, 1.300.000 m² aproximadamente.

El mayor número de metros disponibles se encuentran fuera de la M-30 con un total de 975.000 m² aproximadamente, de los cuales 575.000 m² están fuera de la M-40.

A lo largo del año se incorporan más superficie de oficinas, bien sea de nueva construcción o en rehabilitación, como por ejemplo Vía de los Poblados, 1 (33.000 m²), Puerto de Somport, 1 (14.000 m²), Avda. de Bruselas, 38 (14.500 m²), Príncipe de Vergara, 112 (11.400 m²), Rosario Pino, 5 (10.000 m²) y Josefa Valcárcel, 40 (8.000 m²), así como el proyecto de Colonial en la zona de Méndez Álvaro.

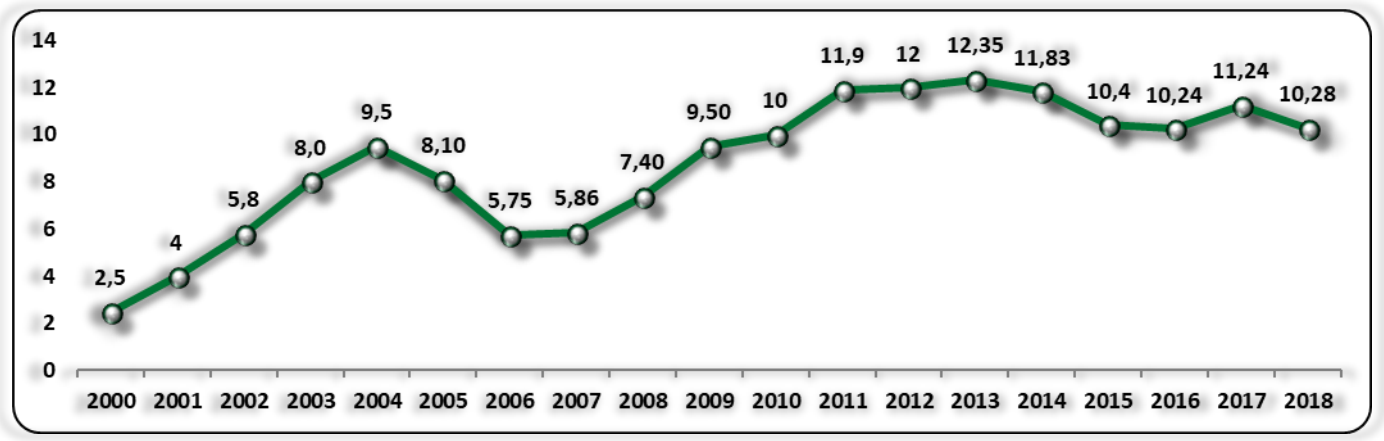
Otro proyecto del primer semestre del año es Torre Chamartín con un total de 17.733 m², propiedad de Merlín.

La incorporación de estos proyectos se ubica principalmente en la A-1 y la A-2, Campo de las Naciones, Las Mercedes, es decir, periferia de Madrid.

En Madrid se dispone de suelo suficiente para el uso de oficinas y la incorporación de nuevos proyectos de gran envergadura. El principal problema es la deslocalización de estos suelos frente a las zonas empresariales ya consolidadas donde la demanda quiere centrarse.

El aumento del stock no afecta a la zona CBD, donde no están previstos proyectos. Dispone de una superficie aproximada de 160.000 m² en edificios exclusivos de oficinas

Gráfico 6: Evolución de la Tasa de Disponibilidad



4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid continúan en la misma línea entre 17,5 €/m²/mes y 18 €/m²/mes, de renta media de cierre. La renta de cierre en el CBD o zona Prime actualmente es un 14% mayor que la renta media de cierre en el mismo trimestre del año anterior.

Los valores 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. Se está volviendo a valores de 2006 en cuanto a rentas se refiere.

La renta de cierre dentro de la M-30 se encuentra en 23 €/m²/mes aproximadamente.

Con respecto a la contratación de alquiler se ha producido un descenso del 36,7% respecto al segundo trimestre del año anterior, esto nos indica que la demanda actualmente está optando por la renegociación al no encontrar superficie con buenas calidades y rentas bajas. La mayoría de las empresas que buscan actualmente viene de contratos con rentas de mercado desactualizadas

Las rentas de cierre más destacadas en este trimestre son 38,50€/m²/mes en José Ortega y Gasset, 29 y los 35€/m²/mes en Pº de la Castellana 41 que ha pagado Facebook por la ampliación de sus oficinas

Como en trimestres anteriores la periferia se mantiene estable en valores de rentas, puesto que la demanda busca en el centro y no tanto en estas zonas.

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

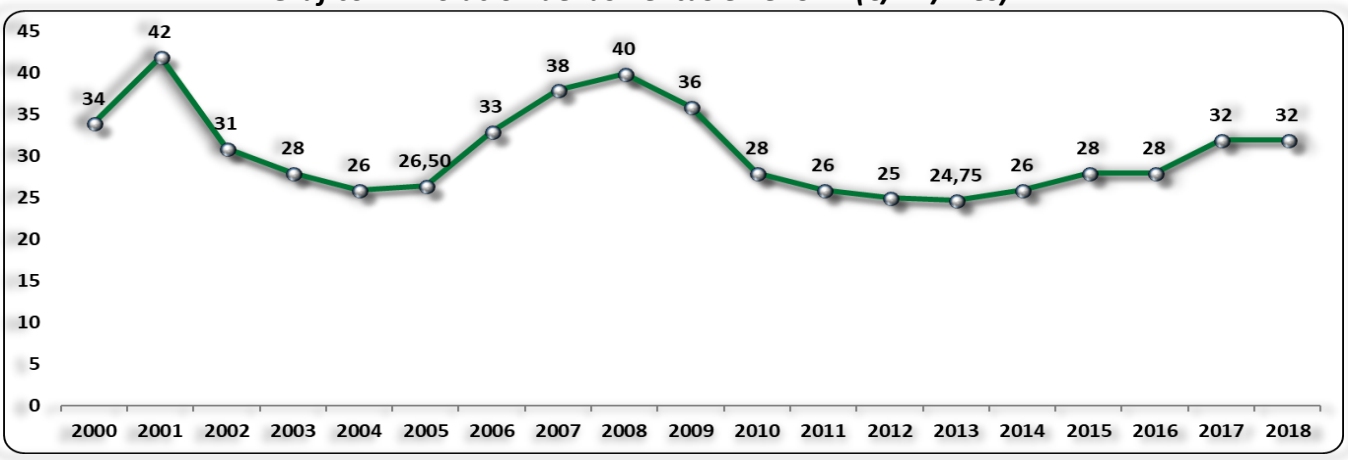
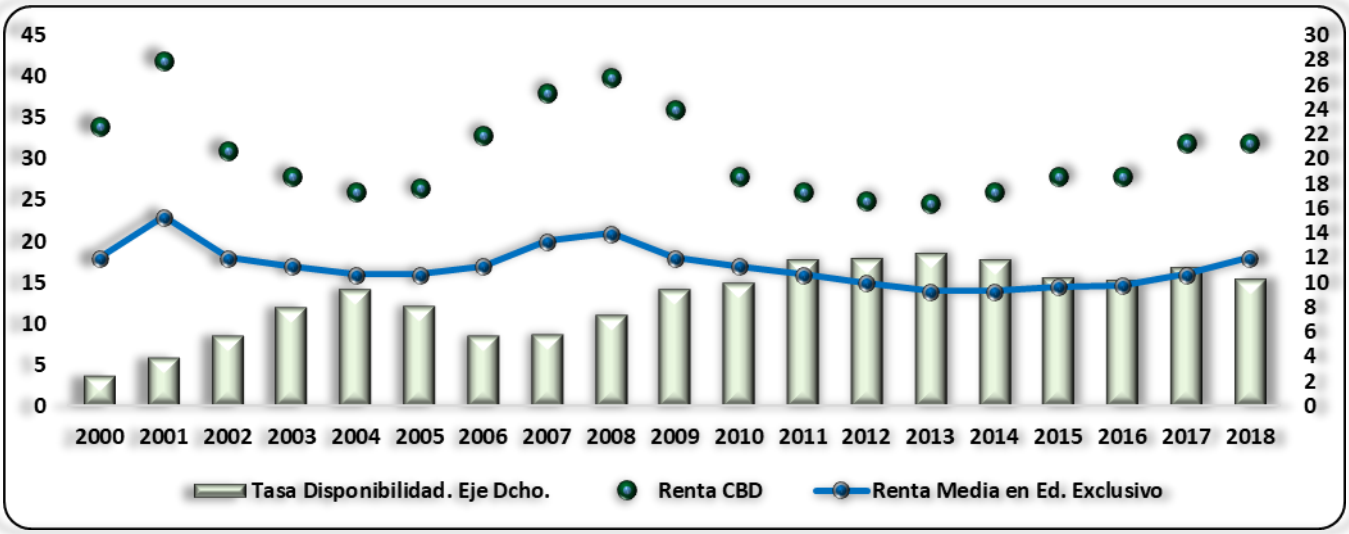


Gráfico 8: Evolución de las Rentas y Tasa de Disponibilidad



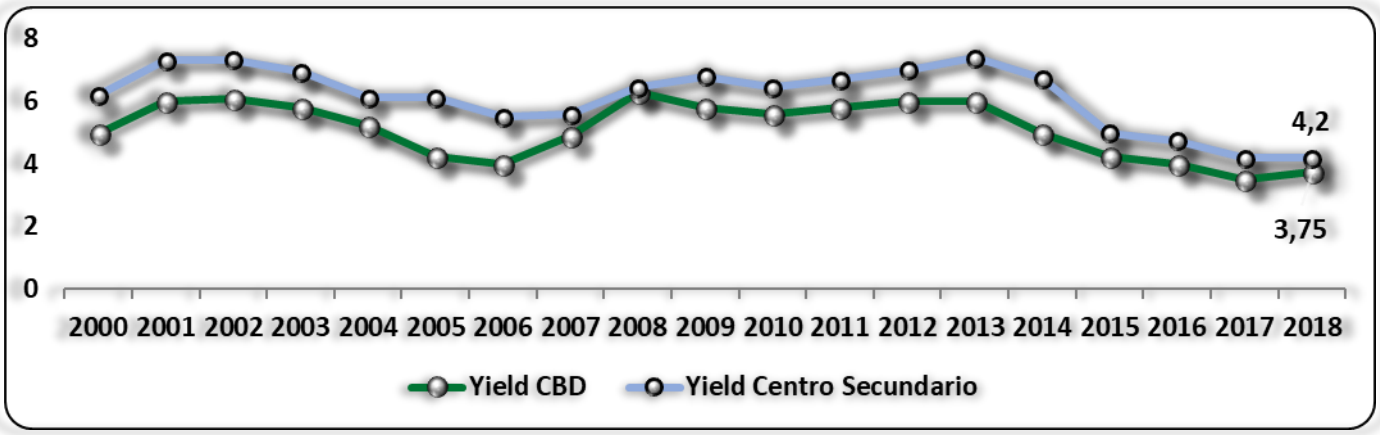
5. INVERSIÓN

En el segundo trimestre de 2018 se ha realizado una inversión de aproximadamente 291 millones de euros, en su mayor parte se debe a los fondos extranjeros, socimis y en tercer lugar a inversores nacionales. Esto hace un total de 580 millones en los primeros 6 meses.

En los 6 primeros meses del año se ha absorbido un 16% aproximadamente menos que el mismo periodo el año anterior y un 20% menos de operaciones.

La actividad en el segundo trimestre del año ha se ha mantenido en los mismos niveles que el trimestre anterior, por lo tanto la Yield de CBD se mantiene en el mismo rango de 3,75 %

Gráfico 8: Evolución de la Yield



6. PREVISIONES

A primeros de año, el mercado venía de una cifras magníficas del cierre de 2017. Actualmente gracias a las buenas expectativas generadas, se ha logrado la estabilidad del mercado.

Desde la recuperación y subida a partir de 2013, en el primer semestre del 2018 se ha realizado el 82 % de las operaciones totales de 2013 y el 64 % de superficie. Esto hace pensar que el crecimiento experimentado en años anteriores se ha estancado y se realizará con mayor lentitud

Los datos obtenidos a día de hoy hace interpretar un estancamiento en el sector inmobiliario con pequeños avances ya que los inversores actualmente no optan tanto por oficinas como en la compra de residencias u hoteles.

En este trimestre han subido un 10% las operaciones de 1.000 a 5.000 m² que el trimestre anterior, lo que confirma que las empresas tienen disponibilidad y previsión de crecimiento. Estas operaciones suponen el 29% de las operaciones realizadas en el trimestre.

En relación a la disponibilidad, se espera que la contratación aumente en igual medida que aumenta con los nuevos proyectos y rehabilitaciones puesto que se demanda superficie moderna y de calidad, que actualmente no se dispone.

En cuanto a las rentas, como se lleva viendo desde meses atrás, permanecerán estables dentro de la M-30. Las rentas de la periferia incluso podrían bajar mínimamente debido al aumento de superficie con los nuevos proyectos

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