



4T - 2017

Informe de mercado de  
oficinas en Madrid

**inmo**space

Informe Trimestral del Mercado  
de Oficinas en Madrid

InmoSpace

4T - 2017

**1. Situación Económica**

**2. Comportamiento de la demanda**

**3. Stock del mercado**

**4. Valores de alquiler**

**5. Inversión**

**6. Previsiones**



# 1. SITUACIÓN ECONÓMICA

En líneas generales, podemos decir que la economía mundial entró en 2017 en una buena dinámica de crecimiento. A finales de año los indicadores siguen trazando una senda de aceleración de la actividad global que cierra el 2017 con **un avance de más de 3,6% (en 2016 fue del 3,2%)**.

En diciembre, la inflación bajó hasta el 1,1%. La inflación media de 2017 se sitúa en 1,96%.

La situación política vivida en Cataluña y la expectativa con la que se encuentran en este momento, afectará al mercado inmobiliario tal y como se ha visto en los últimos meses del año.

El índice de confianza empresarial desciende levemente en el 1T de 2018, aun así, sigue en valores altos. En concreto, el porcentaje de empresarios que emiten una evaluación favorable de la economía sigue superando al porcentaje de valoraciones desfavorables. El porcentaje de optimistas ha descendido ligeramente respecto al trimestre anterior, por lo que el índice marcó -0,4.

El Producto Interior Bruto, PIB, de España creció un 0,8% según las estimaciones del Banco de España, por lo que se mantiene al mismo nivel que en el trimestre anterior.

Se confirma una leve desaceleración en la economía española debida a un enfriamiento del consumo interno.

Las previsiones según el Banco de España serían de un 2,4%.

La tasa de paro registrada en el 2017 se sitúa en 16,4%, una pequeña subida en cuanto a los números registrados en el trimestre anterior del 16,3%.

La tasa de desempleo en España descenderá por debajo del 15% durante el tercer trimestre de 2018, hasta una cifra media anual de 3,5 millones de personas en paro, según el último informe elaborado por el Centro de Predicciones Económicas (Ceprede).

Sin embargo, las estimaciones del organismo prevén que 2018 cierre con una tasa de media del 15,6%, bajando la creación de empleo de los 482.000 nuevos puestos creados en 2017, a los 355.000 previstos para el año 2018.

Durante el mes de diciembre, El Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) decidió mantener sin cambios el tipo de interés de referencia en el 0%, mínimo histórico en el que la tasa permanece estable desde marzo de 2016. La entidad prevé que los tipos de interés se mantengan en los niveles actuales durante un periodo prolongado de tiempo.

Los precios de alquiler en la zona Prime continúan con su recuperación. En el cierre del año se sitúan en 30-32 €/m<sup>2</sup>/mes.

## 2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el cuarto trimestre del año se han contratado unos 218.300 m<sup>2</sup> aproximadamente como podemos ver en el Gráfico 1. Ésta cifra, supone un aumento del 66% con respecto al mismo periodo del año anterior.

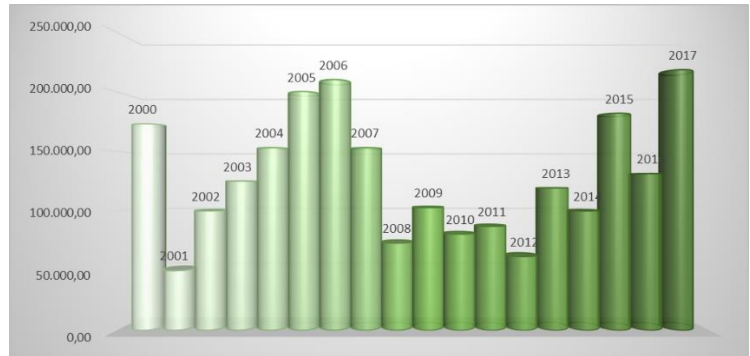
En el año se han contratado 626.400 m<sup>2</sup>. Ésto supone un incremento del 37% de la superficie absorbida en el año 2016.

Como se puede ver en el Gráfico 2, durante el cuarto trimestre de año en el CBD se ha producido el 40,58% de la absorción con 62.200 m<sup>2</sup> aproximadamente, y con un total de 56 operaciones, lo que supone el 40,58% frente a las 82 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A3, A5, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el centro secundario se han realizado 24 operaciones, lo que suman 64.000 m<sup>2</sup> (un 29,35% del total).

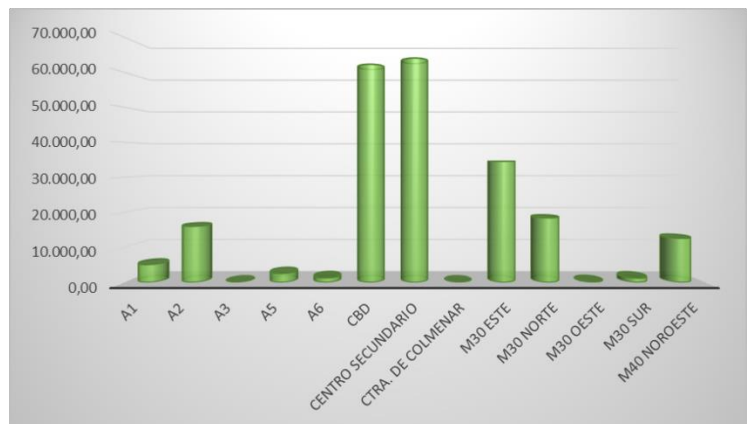
A pesar de que el CBD sea la zona donde más operaciones se han realizado, la absorción de éstos espacios sigue siendo lenta por ahora.

El mayor número de operaciones en el tercer trimestre se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m<sup>2</sup>. Las principales operaciones del cuarto trimestre del año han sido las firmadas por El Ministerio de Hacienda en la calle Mateo Inurria 15 (17.480 m<sup>2</sup>); las operaciones de la Comunidad de Madrid en la calle Albarracín 31 (19.727 m<sup>2</sup>) y en Ramírez de Prado 5 (14.600 m<sup>2</sup>).

**Gráfico 1: Absorción 4T (m<sup>2</sup>)**



**Gráfico 2: Superficie absorbida por zonas**



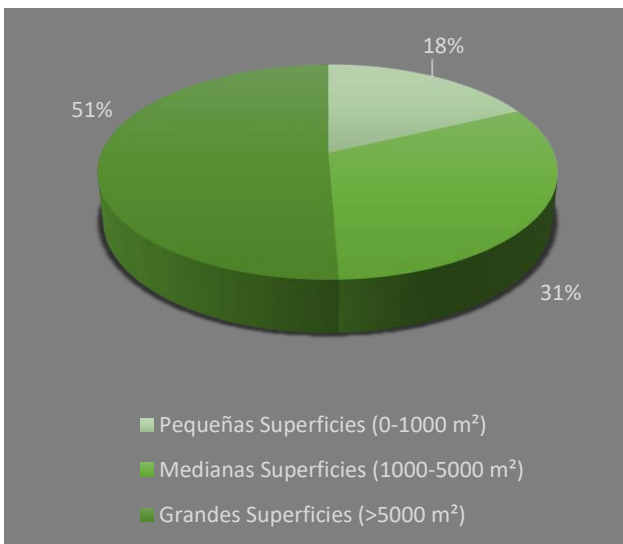
Del total de operaciones realizadas en el cuarto trimestre, el 71% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m<sup>2</sup>, que sumaron alrededor de 39.100 m<sup>2</sup>. El 22% de las operaciones las representan empresas que han alquilado superficies de entre 1.000 m<sup>2</sup> hasta 5.000 m<sup>2</sup>, y empresas de más de 5.000 m<sup>2</sup> representan el 7%.

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

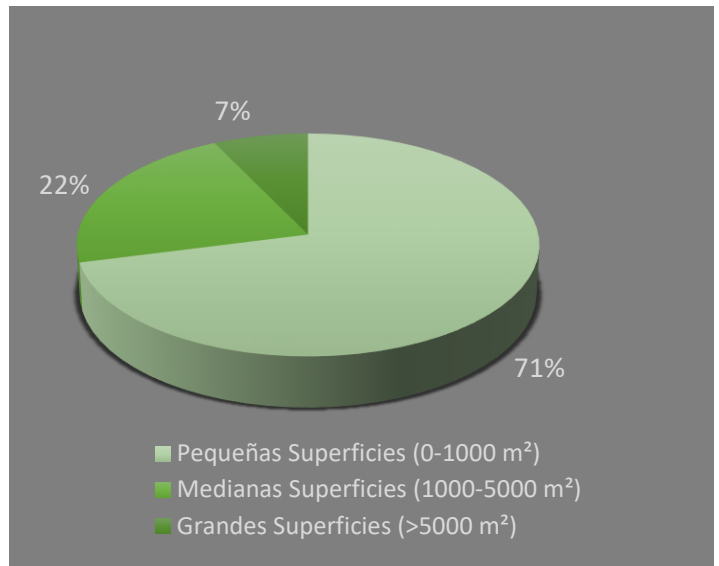
Se observa que la franja donde más metros cuadrados se han comercializado, son superficies de más de 5.000 m<sup>2</sup>, pero el mayor número de operaciones se realizan en superficies de menos de 1.000 m<sup>2</sup>.

Durante el cuarto trimestre, el CBD de Madrid fue la zona en la que se cerraron más operaciones (56), casi la mitad del total del mercado. La operación media en el CBD se cifró un poco por encima de los 1.000 m<sup>2</sup>.

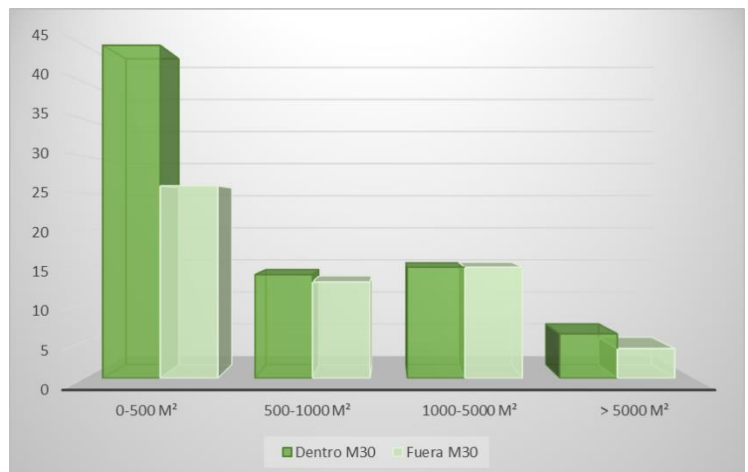
**Gráfico 3: Metros contratados por tamaño**



**Gráfico 4: Nº de operaciones por superficie**



**Gráfico 5: Absorción nº de operaciones**



No obstante, las empresas ya no necesitan tantos espacios para desarrollar su actividad ya que la forma de trabajo está cambiando tendiendo a la optimización de espacios con la eliminación de despachos y la incorporación de zonas diáfanas, “hot desking”, etc. Por lo que, el ratio utilizado para la estimación del m<sup>2</sup>/empleado pasa de un nivel de 14 a 16 m<sup>2</sup>/empleado en los años previos a la crisis, a encontrarse en niveles de 10-12m<sup>2</sup> actualmente.

### 3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 12.850.000 m<sup>2</sup> de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 11,24% sobre el total del stock, es decir, 1.444.900,00 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El mayor número de metros disponibles se encuentran entre la M-30 y la M-40, donde hay aproximadamente unos 541.000 m<sup>2</sup> vacíos y más allá de la M-40 nos podemos encontrar unos 414.000 m<sup>2</sup>.

En la zona más cotizada de la capital existe una demanda de grandes superficies para edificios de alta calidad. Los grandes propietarios del mercado viendo la necesidad de mejorar la calidad han realizado una apuesta fuerte por la rehabilitación.

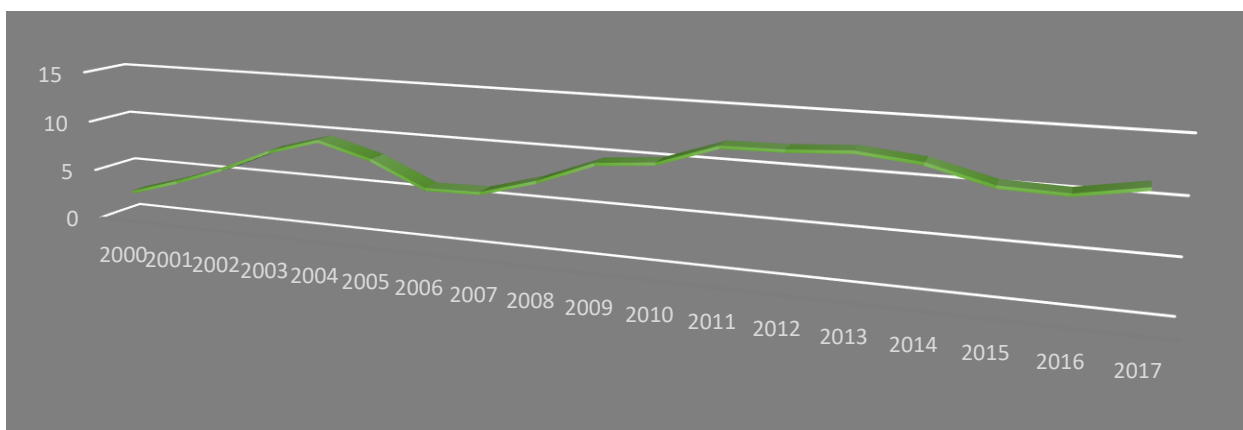
A lo largo de 2017, se han llevado a cabo gran número de rehabilitaciones integrales, entre las que destacan: Torre Europa (Castellana 95), Castellana 77, Ramírez de Prado 5 (“Prado

Business Park”) o Plaza de Independencia 6. Respecto a los nuevos proyectos inaugurados en 2017, destaca la sede del Banco Popular con 70.000 m<sup>2</sup> de nueva superficie, ubicado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena.

De cara a los próximos 2 años 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. Cabe señalar las inauguraciones de Torre Chamartín y el edificio Oxexo (las Tablas), el proyecto en la calle Josefa Valcárcel 40 BIS o el proyecto ubicado en la calle Estébanez Calderón 3-5.

Para 2019, algunos de los proyectos verán la luz: el complejo Helios (Campo de las naciones), la Torre Madrid Río o el proyecto de la calle Nanclares de Oca (Las Mercedes).

**Gráfico 6: Evolución de la Tasa de Disponibilidad**



## 4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid se han incrementado registrándose una subida del 9% con respecto al trimestre anterior, alcanzando valores de 18,10 €/m<sup>2</sup>/mes de media. La renta media de salida en el CBD o zona Prime ha subido un 10% en los últimos 12 meses llegando a los 32,00 €/m<sup>2</sup>/mes y la renta de cierre media de la zona del cuarto trimestre ha sido de 24,07 €/m<sup>2</sup>/mes quedando estabilizada respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

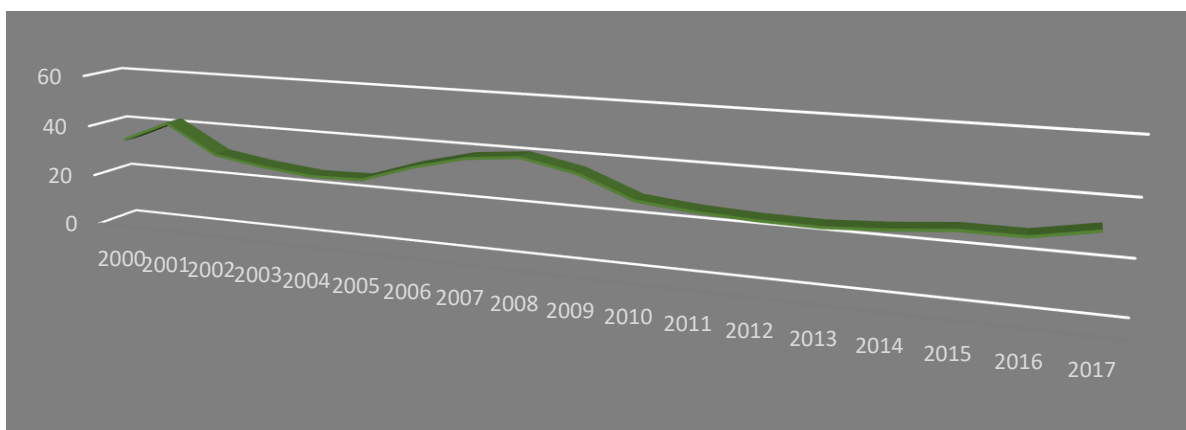
Gracias a la mejora en la contratación de oficinas y las previsiones positivas que se estiman, las rentas seguirán teniendo ésta tendencia positiva de crecimiento.

Seguimos destacando un aumento considerable en los precios máximos de cierre en la zona

Prime (CBD), donde se siguen observando operaciones con rentas superiores a los 30 €/m<sup>2</sup>/mes, como los 36 €/m<sup>2</sup>/mes en Serrano 47, 35 €/m<sup>2</sup>/mes en Plaza de la Independencia 6, 35 €/m<sup>2</sup>/mes en P<sup>o</sup> de la Castellana 31, 35 €/m<sup>2</sup>/mes en P<sup>o</sup> de la Castellana 81, o rentas de 33 €/m<sup>2</sup>/mes en P<sup>o</sup> de la Castellana 77 y P<sup>o</sup> de la Castellana 42. Es de esperar que a medida que se vaya agotando el espacio de calidad en el CBD, las rentas registradas también aumentarán.

En cuanto a las zonas de la periferia de Madrid, las rentas se estabilizan y permanecen con muy poca variación con 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 (€/m<sup>2</sup>/mes)**



## 5. INVERSIÓN

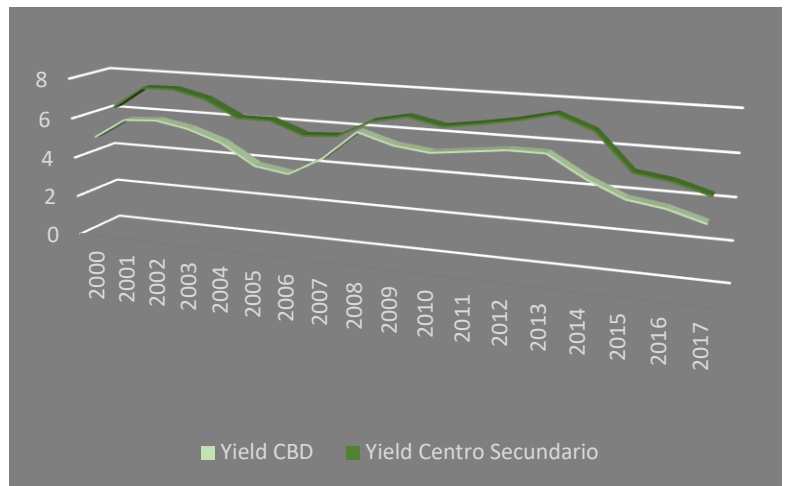
La incertidumbre generada en Cataluña ralentizó considerablemente las inversiones en el sector inmobiliario en España.

Al cierre del cuarto trimestre, el volumen de inversión del mercado de oficinas alcanzó en Madrid casi los 1.500 millones de euros, más de un 25% en relación al mismo periodo del año anterior. Como ocurrió en los últimos ejercicios, las Socimis y los fondos extranjeros son los más activos.

La actividad ha sido muy importante en todas las zonas de oficinas, tanto en el CBD como en zonas secundarias dentro de la M-40. El factor más determinante es la extraordinaria escasez de producto.

La rentabilidad en la zona Prime se mantendrá en el 3,5%, si bien puede reducirse por la falta de producto y de inversión alternativa.

**Gráfico 8: Evolución de la Yield**



## 6. PREVISIONES

2017 comenzó con pesimismo en economía y política. Como se ha visto, el crecimiento económico aunque lento, desestima esa visión para el 2018.

Se prevé que para el año 2018 siga el crecimiento económico del año anterior, con un ritmo igualmente lento. Ésto es debido a la previsión del aumento de los precios del petróleo y los impuestos.

Para el año 2018 se espera una subida de 157.000 m<sup>2</sup> por los proyectos que se realizan en las zonas periféricas de Madrid, además del nuevo stock que se espera incorporar, destacar la mejora de la calidad de los edificios, que se están llevando a

cabo especialmente en el CBD. Tal y como hemos observado en el crecimiento y comportamiento de la demanda, estimamos la tendencia alcista en cuanto al volumen de contratación.

En relación a la disponibilidad, consideramos que ésta se verá reducida paulatinamente sobre todo en edificios de nueva creación o en aquellos que han sido rehabilitados.

Las rentas se verán incrementadas en la zona centro, CBD con un aumento aproximado del 5%, y en el Centro Secundario el aumento puede llegar al doble que en CBD. En las zonas periféricas se mantendrá estable puesto que la oferta es substancialmente mayor a la demanda.



[www.inmospace.com](http://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”***

