3T - 2016

Informe de mercado de oficinas en Madrid

inmospace

Informe Trimestral del Mercado de Oficinas en Madrid

Inmospace

3T - 2016

1. Situación Económica

2. Comportamiento de la demanda

3. Stock del mercado

4. Valores de alquiler

5. Inversión

6. Previsiones

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

A lo largo del primer semestre del año la actividad económica ha continuado con la tendencia positiva. El aumento del PIB se ha mantenido en el primer semestre del año en torno a un 0,8% trimestral sin ningún signo de desaceleración. En el tercer trimestre los datos indican que el ritmo continúa estable y se mantiene el PIB en el 0,8%.

Según el Banco de España, las previsiones para el último trimestre del año es que el PIB creciera un 0,5%.

Durante el tercer trimestre del año la economía española ha moderado su crecimiento debido al deterioro del entorno exterior, ligado principalmente al brexit. Se estima que para final de año la economía española haya crecido entorno al 3,1%. Y para el año 2017 se prevé un crecimiento esperado del 2,3%. La mayor vulnerabilidad apremia a reducir la incertidumbre sobre la política económica a implementar en los próximos años.

La economía sigue registrando una evolución del mercado laboral positiva así como la mejora de las condiciones financieras. El empleo se ha activado en septiembre tras el bache de agosto. Además, la afiliación aumentó en 40 mil personas y el paro se redujo en 24 mil.

La inflación anual del IPC en septiembre fue del 0,3%, de acuerdo con el indicador adelantado elaborado por el INE. Este indicador proporciona un avance del IPC que supone un aumento de cuatro décimas en su tasa anual, ya que en el mes de agosto esta variación fue del –0,1%. Este incremento se explica, principalmente, por la subida de los precios del gasoil y gasolina, y la electricidad, frente a la bajada que experimentaron en 2015.

Los tipos de interés continúan en niveles muy bajos. El tipo de interés a corto plazo (Euribor a tres meses) se encuentra en tasas negativas desde mediados del año 2015, lo cual favorece a que la liquidez existente derive hacia la inversión inmobiliaria.

Los precios de alquiler continúan con la buena tendencia del principio del año. Uno de los datos positivos del mercado es el ajuste de la disponibilidad como consecuencia del buen comportamiento de la demanda y la falta de nuevos proyectos.

La tasa de disponibilidad al cierre del mes de septiembre descendió ligeramente respecto al trimestre pasado. Esto es consecuencia de la escasez de oferta, situándose la tasa para el mercado de Madrid en el 10,24%. Por zonas, la tasa de disponibilidad es menor en el centro de la ciudad (7,5 % en caso del CBD), pero en la periferia alcanza el 14%.

Por otro lado, el stock en oficinas con respecto al año anterior se ha mantenido estable.

La contratación de espacio de oficinas durante los nueve primeros de los meses del año ha disminuyendo un 3% respecto al mismo periodo del año anterior. La principal razón para el menor volumen de superficie contratada durante este año es la inexistencia de operaciones de gran dimensión.

Hasta el momento, la mayor operación de ocupación ha sido de 8.000 m² contratados por el Banco Popular en Arturo Soria. Sin embargo, y comparándolo con el año pasado, en 2015 se consiguió cerrar una operación de 36.000 m² en Río Rosas (WPP).

Pero, a pesar de que no se realizan grandes operaciones, si es cierto, que la actividad de las pequeñas y medianas empresas se han situado con un peso del 79% frente al 52% en el mismo periodo del año anterior. Esto es un reflejo de una economía sana y en crecimiento.

Por otro lado, la falta de operaciones de grandes superficies se puede explicar por la ausencia de producto de gran dimensión y calidad.

Actualmente se están llevando a cabo varios proyectos de rehabilitación importantes, como son el edificio Ederra situado en Pº Castellana 77, propiedad de GMP; o la rehabilitación de Príncipe de Vergara 112 y Estébanez Calderón 3-5, ambos propiedad de Colonial.

En cuanto al volumen de inversión, todos los sectores están empezando a despertar interés y los activos prime alcanzan precios máximos, si bien casi todos los sectores han disminuido el volumen invertido respecto al mismo periodo del año pasado.

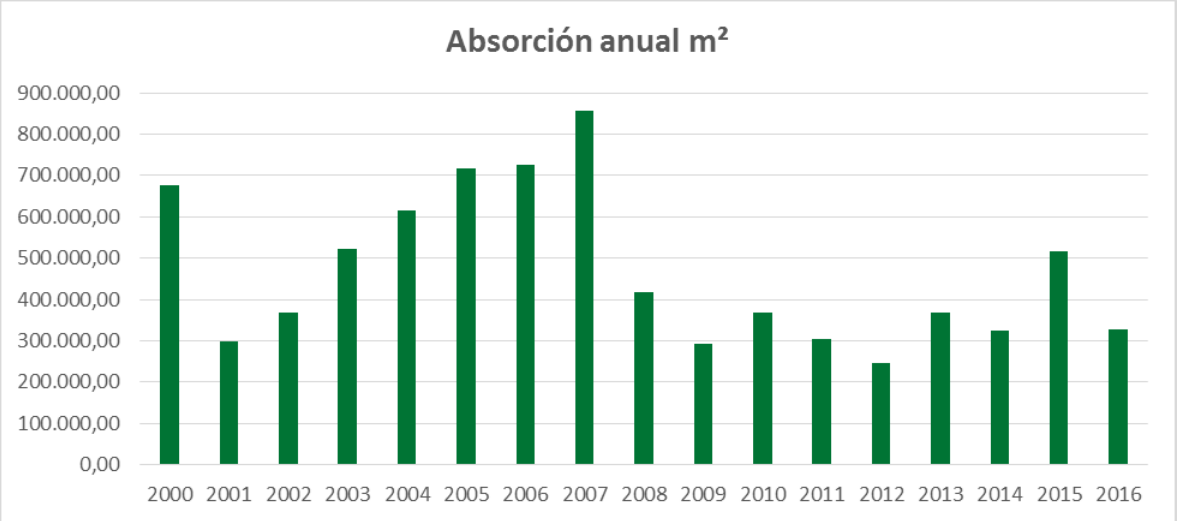
El sector oficinas es el sector que más ha retrocedido. Mientras que a estas alturas del año pasado el de oficinas suponía el 42% de la inversión inmobiliaria en España, este año tan sólo representa el 17%.

No obstante, cabe recordar que el primer semestre del 2015 supuso un registro extraordinario en cuanto al volumen de inversión y que alcanzar el mismo nivel de inversión ya se preveía complicado a principios de año.

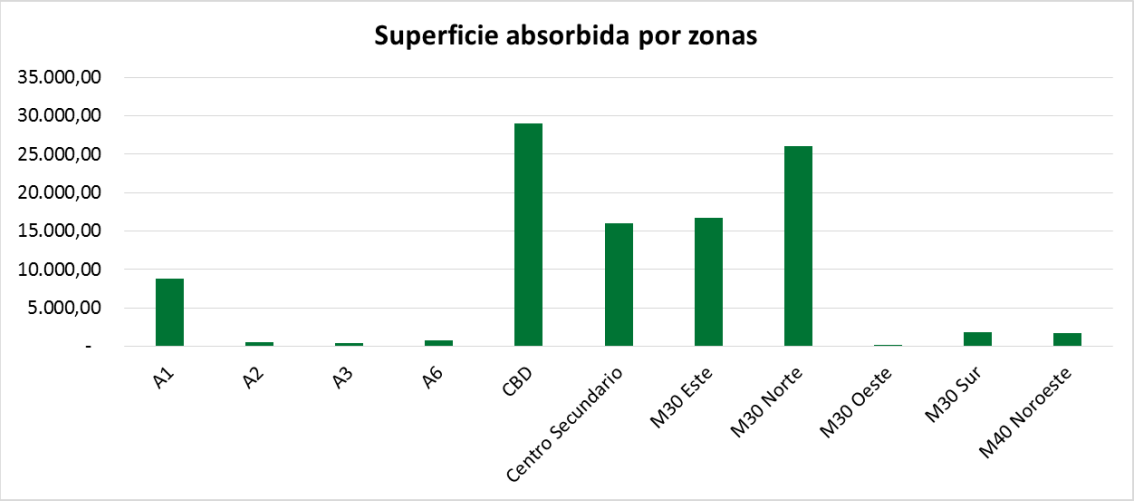
Algunos de los factores que han afectado al descenso del volumen de inversión son, entre otros, la menor oferta de activos en venta en el mercado y la situación de incertidumbre política en España. Este último factor ya se ha resuelto.

2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el tercer trimestre del año se han contratado unos 92.000 m² aproximadamente. Esta cifra, junto con los trimestres anteriores, supera los 327.000 m² de absorción en lo que va de año. Esto supone casi un descenso de un 2,40% que el mismo periodo del año anterior.

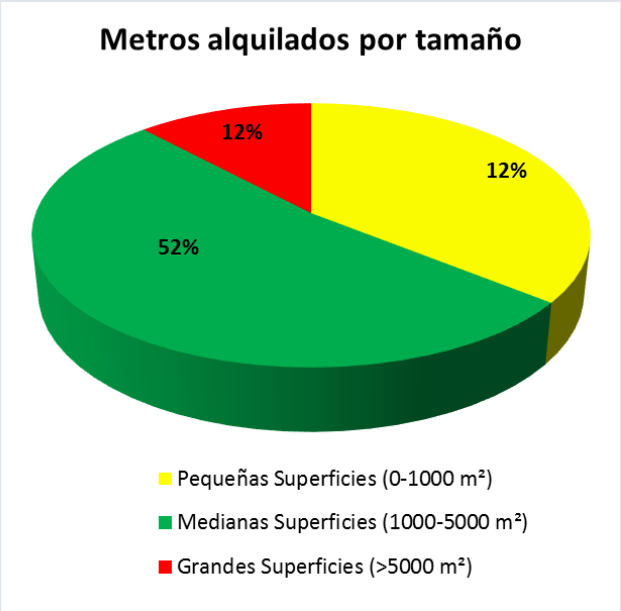


En el CBD se ha producido el 21,16% de la absorción con unos 29.000 m² alquilados aproximadamente, y con un total de 38 operaciones frente a 73 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A3, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el centro secundario se han realizado 17 operaciones, lo que suman 16.000 m² alquilados (un 11% del total).

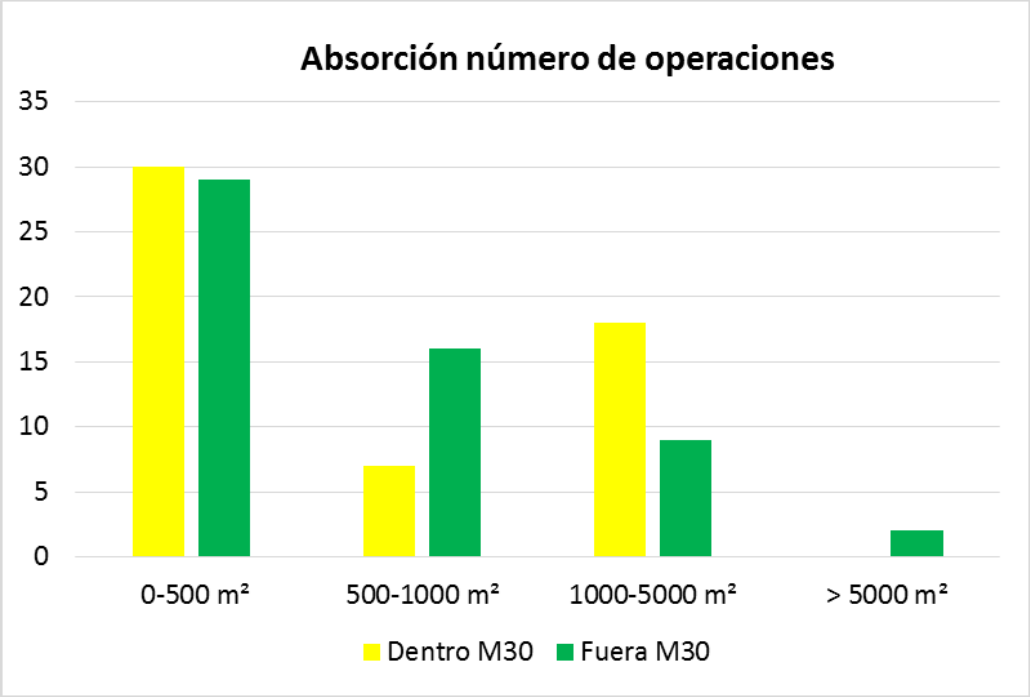


El mayor número de operaciones se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m². Las principales operaciones del tercer trimestre han sido los alquileres firmados por Regus en C/Mazarredo 17 de 3.900 m²; por Everis Spain en Fuente de la Mora 1 de 5.200 m² y Centro de Servicios Operativos e ingienería de Procesos en Santa Leonor 23 de 5.700 m². En lo que va de año no se ha registrado ninguna operación por encima de los 10.000 m² en comparación a las 4 operaciones firmadas durante el mismo periodo del año anterior.

Del total de operaciones realizadas en el tercer trimestre, el 74% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m², que sumaron alrededor de 32.800 m².



No obstante, el CBD de Madrid fue la zona en la que se cerraron más operaciones, 38 contratos firmados, más de un tercio del total del mercado. La operación media se cifró un poco por debajo de los 1.000 m², reflejo de una actividad marcada por pequeñas operaciones.



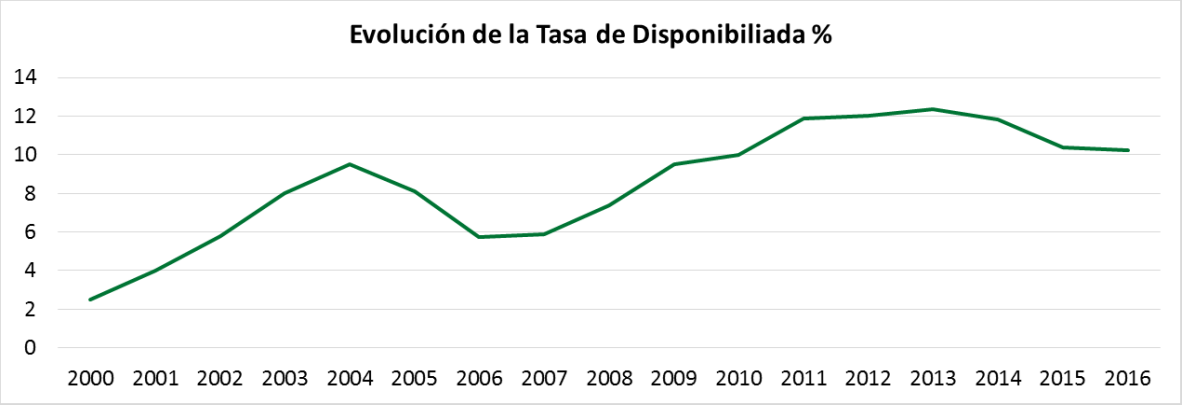
3. STOCK DEL MERCADO

Con un stock de 12.823.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 10,24% es decir, 1.313.075 m², una cifra ligeramente inferior (100.000 m²) al año anterior.

Dentro de la M30, CBD y resto de zonas, la tasa de disponibilidad se sitúa en torno al 7,5% y 5,5% respectivamente. En las zonas del Noroeste, la tasa se sitúa en el 12% y en la periferia supera el 14%.

El escaso número de nuevos proyectos con superficie disponible y los niveles de contratación registrados han hecho que la desocupación se reduzca. La tasa de disponibilidad ha pasado de un 13% en diciembre de 2014 a un 10% en septiembre de 2016.

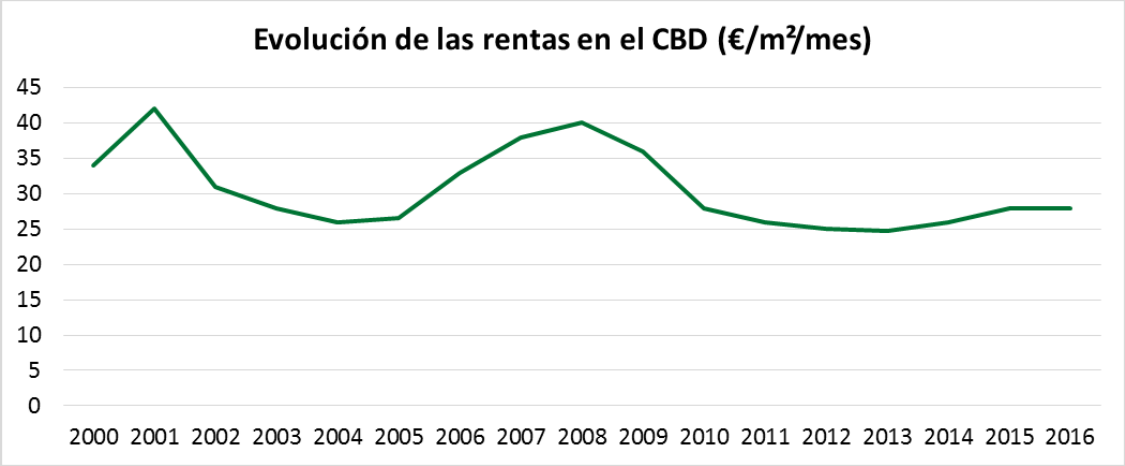
Sigue existiendo una falta de producto de calidad sobre todo en el CBD y de grandes superficies, pero los grandes propietarios del mercado se han dado cuenta de la necesidad de mejorar la calidad de la oferta, por lo que existe una apuesta fuerte por la rehabilitación especialmente en el CBD.



4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid se han mantenido estables con respecto al trimestre anterior. La renta media de salida en el CBD o zona Prime ha subido un 9,5% en los últimos 12 meses llegando a los 28 €/m²/mes. La renta en el centro de la ciudad está en 16,25 €/m²/mes y en el centro secundario alcanzan los 15 €/m²/mes. Mientras, en la periferia alcanzan los 11,75 €/m²/mes. Gracias a la mejora en la contratación de oficinas y las previsiones positivas se estima que el año se cierre con mayores aumentos de la renta en la Zona Prime.

Hay que destacar un crecimiento considerable en los precios máximos de cierre en la zona Prime (CBD), donde, en el primer trimestre del año han llegado hasta niveles de 38 €/m²/mes (C/Serrano 47), en el segundo trimestre, la renta máxima fue de 25 €/m²/mes (Pº Castellana 60). Y en este trimestre la renta máxima registrada ha sido de 33 €/m²/mes (Pº Castellana 81).



5. INVERSIÓN

Durante los nueve primeros meses del año, el volumen de inversión en el mercado de oficinas, centros y locales comerciales, hoteles y activos logísticos ha alcanzado 6.191 millones, un 21% menos que en el mismo periodo de 2015 y un 11% por debajo de la cifra registrada en el mismo periodo del año 2014.

Esta reducción es debida a que en los últimos meses han ocurrido determinados hechos que han ralentitizado el mercado de inversión. Estos factores son, entre otros, el menor número de inmuebles a la venta respecto al año 2015, la situación de incertidumbre política o las dudas sobre una posible ralentización del crecimiento económico a nivel mundial.

Sin embargo, este dato supone una recuperación de la inversión, que a mitad de año caía un 32% respecto a 2015.

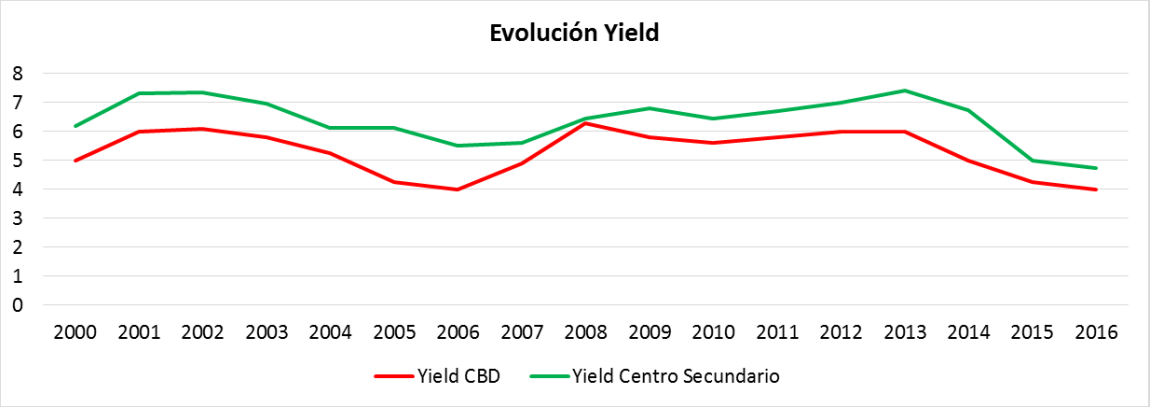
Además, y a pesar de la caída, los inversores siguen confiando en el sector inmobiliario español ante la falta de opciones en otro tipo de inversión alternativa y porque el resto de inmobiliario en Europa está muy caro. Este optimismo se refleja en las previsiones del cierre del año, que esperan se sitúe entre los 8.500 y los 9.000 millones de euros.

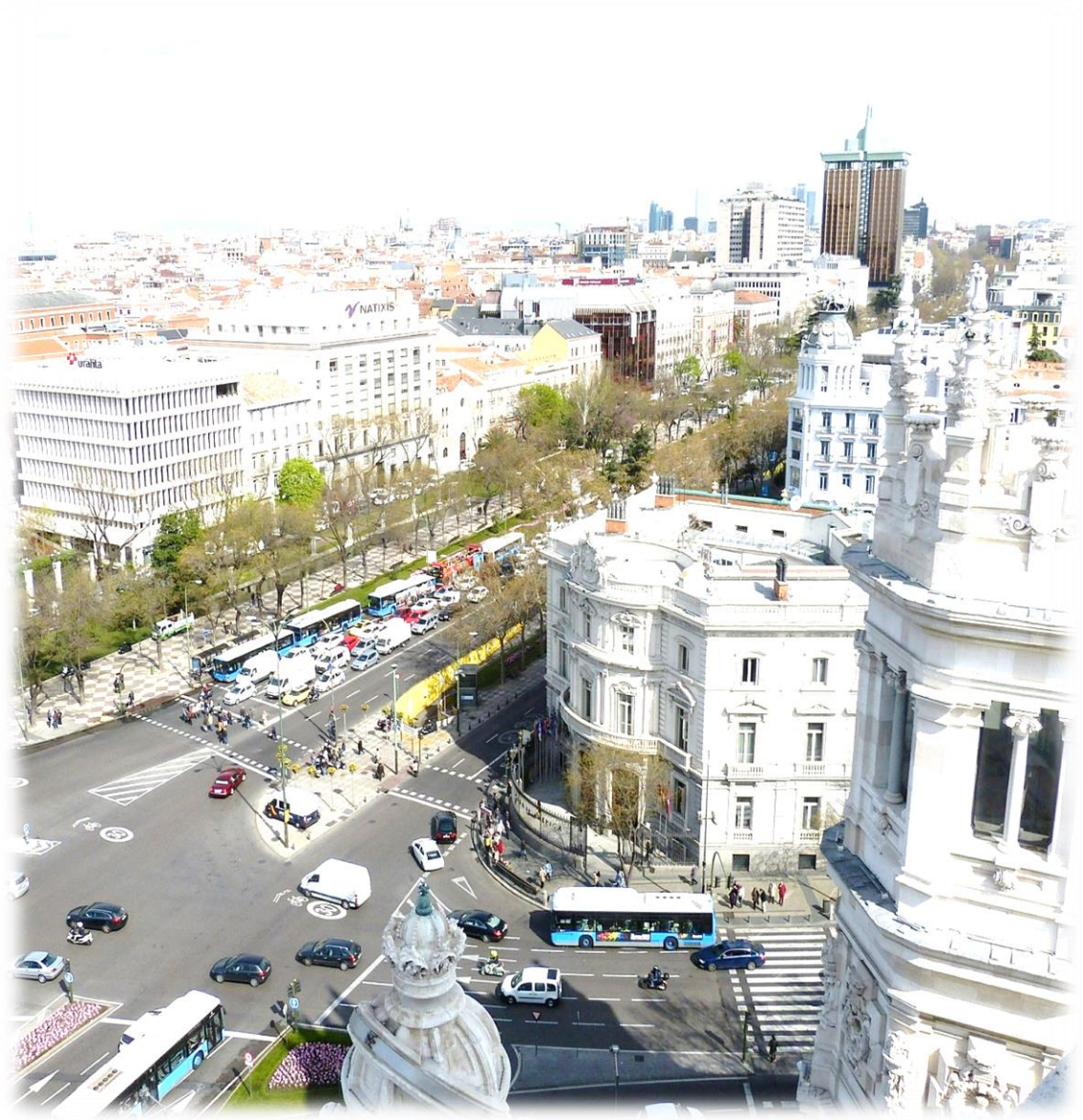
En este sentido, en el mercado de oficinas, destacamos cinco grandes operaciones que sumarán más de 1.500 millones de euros. En primer lugar, la compra de Torre Cepsa, por la que Amancio Ortega ha pagado 490 millones de euros. En segundo lugar el traspaso del parque empresarial Adequa, en Las Tablas (Madrid), que la Socimi Merlin hará efectivo en diciembre por 380 millones de euros. Estas dos operaciones van a hacer remontar el mercado de oficinas.

En tercer lugar destacamos la venta del Edificio España, que ha sido comprado por el grupo murciano Baraka, dirigido por Trinitario Casanova. Y por último, y como cuarta y quinta operación, actualmente estamos a la espera de que El Corte Inglés cierre la venta de su cartera logística por entre 250 y 300 millones de euros y que Gas Natural traspase varios edificios corporativos y se quede como inquilino (sale & leaseback) por otros 200 millones de euros.

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 han experimentado una fuerte contracción, situándose en Castellana y en edificios exclusivos de oficinas en torno al 4%. En el Centro Secundario, la yield se encuentra en el 4,75%.

Como se ha visto, la recuperación de los precios de alquiler no termina de llegar al mercado con carácter general, lo que dificulta aún más la justificación de los valores solicitados por los vendedores, pero se espera que durante el último trimestre del año la renta se vea aumentada ligeramente.


Evolución Yield
8
7
6
5
4
3
2
1
0
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016
Yield CBD
Yield Centro Secundario


NATIXIS
uralita

6. PREVISIONES

El desarrollo de proyectos de oficinas para los próximos dos años es prácticamente inexistente. De los proyectos que en principio van a comenzar realmente su construcción están ubicados principalmente en zonas entre la M-30 y la M-40, y en la zona de las carreteras A1 y A2 (Las Tablas, Vía de los Poblados y Julián Camarillo).

Se han producido pocos movimientos en lo que llevamos de año de volúmenes superiores a los 2.000 m². Esto se debe a que muchas empresas renegocian los contratos en sus oficinas, y hacen reformas debido a la escasez de producto de calidad. A pesar de esto, el corazón financiero de Madrid renovará su imagen rehabilitando edificios dentro de la zona de la M30. El eje Castellana, está a la cabeza de rehabilitar edificios con el fin de atraer a inquilinos dispuestos a priorizar la calidad del espacio a las rentas.

En lo que llevamos de año podemos considerar una factible mejora en los niveles de contratación bruta. Se estima que se cerrará el año con un volumen de contratación similar al del año pasado.

La reducción de la desocupación se irá viendo de forma gradual durante los dos próximos años y de forma diferente en las distintas zonas de Madrid, debido al alto número de rehabilitaciones en curso y la relocalización de grandes sedes que dejarán espacio disponible de segunda mano.

En cuanto a la renta en los próximos meses, se espera continúe subiendo tanto en el CBD y Centro Secundario así como en las zonas más alejadas del centro de la ciudad. Pero el comportamiento de los indicadores de mercado (contratación y disponibilidad) será el que marque el ritmo de la evolución de rentas.

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

Hay edificios que ya se están preparando para esta oportunidad. Este es el caso de Torre Europa ya que el Grupo Infinorsa ha puesto en marcha un proceso para rehabilitar el inmueble tras la marcha de KPMG y destinará 20 millones a la modernización de sus instalaciones. Del mismo modo, GMP está en plena reforma de los rascacielos de Castellana 77, conocido como Torre Ederra para adaptarla a las nuevas exigencias del mercado.

La oferta de producto de calidad disponible en el CBD se verá aminorada por la terminación de estos proyectos que se esperan que estén terminados al 100% para finales del año.

Las previsiones para final de año en inversión, es que se superen los 2.400 millones en el sector de oficinas, sólo en Madrid se estima que se cierren grandes operaciones por valor de 800 millones de euros. En este periodo del año, vendedores y compradores suelen tener presión para cerrar operaciones y cumplir con los objetivos del ejercicio.