4T - 2016

Informe de mercado de oficinas en Madrid

inmospace

Informe Trimestral del Mercado de Oficinas en Madrid

Inmospace

4T - 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 año 2016 hemos podido observar que la actividad económica ha tenido una constante tendencia positiva. El aumento del PIB durante el último trimestre del año, se ha situado en un 0,9% lo que supone un aumento del 0,1% con respecto al resto del año, donde se ha mantenido en el 0,8%. Esto ha implicado que el año se haya cerrado con un crecimiento medio anual de 3,2%.

De este modo, España registra su tercer año consecutivo con crecimiento, teniendo en cuenta que ha sido un año de incertidumbre, ya que hasta octubre, el Gobierno de España estaba en funciones. El Instituto Nacional de Estadística ha coincidido con la previsión del Banco de España y del Gobierno, que revisaron al alza el pronóstico entrado el año, y prevén que para el año 2017 haya incrementado en un 2,5% la economía española.

En cuanto a la tasa de inflación en España ha pasado del -1,1% en el mes de abril al 1,6% en el mes de diciembre impulsada por la subida de los precios, de los que destacan la subida de precios de la electricidad, el gas o los carburantes. El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha publicado el Índice de los Precios del Consumo (IPC) los cuales ha incrementado seis décimas en la tasa mensual respecto al mes de noviembre, elevando la inflación anual hasta el 1,6%.

Esta subida de precios ha sido mayor de la que los analistas esperaban y se espera que para este año la inflación llegue a rozar el 3% en alguno de los meses del 2017.

Durante el año 2016 hemos visto que la economía española ha crecido, posicionándose como una de las economías más dinámicas de la Unión Europea, gracias al avance del mercado laboral y a una mejora de la renta disponible de los hogares. Los analistas del mercado estiman que este comportamiento positivo continúe en el año 2017, debido a que creen que continuará el buen comportamiento de la demanda tanto interna como extranjera y el camino positivo que está tomando el mercado laboral.

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 han continuado durante todo el año con una buena tendencia alcanzándose niveles por encima de la media histórica. 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 ha descendido ligeramente como consecuencia de la escasez de nueva oferta, situándose la tasa para el mercado de Madrid en el 11,4%. Por zonas, la tasa de disponibilidad es menor en el centro de la ciudad (7,5 % en caso del CBD), que en la periferia, ya que alcanza el 14%.

Por otro lado, el stock en oficinas con respecto al año anterior se ha mantaprácticamente mantenido estable, alcanzando los 12.854.146 m² a cierre del año 2016.

La contratación de espacio durante el segundo semestre del año ha sido menor que la del primer semestre, con una diferencia de 50.000 m² aproximadamene. Hay que tener en cuenta que durante el último trimestre del año se han realizado operaciones de gran volumen y esto ha contribuido a que la diferencia semestral sea menor.

Hasta septiembre de 2016 no se había registrado operaciones de más de 8.000 m² (operación realizada por el Banco Popular en Arturo Soria), pero en este último trimestre se han firmado tres grandes operaciones: 21.000 m² alquilados por Huawei, 12.600 por Renault y 12.200 por Amazon. Sin embargo no se ha conseguido alcanzar la superficie contratada por WPP en Río Rosas del año 2015 (36.000 m²).

A pesar de que no se realizan grandes operaciones, si es cierto, que la actividad de las pequeñas y medianas empresas representa con un peso del 73%, lo que refleja una economía sana y en crecimiento.

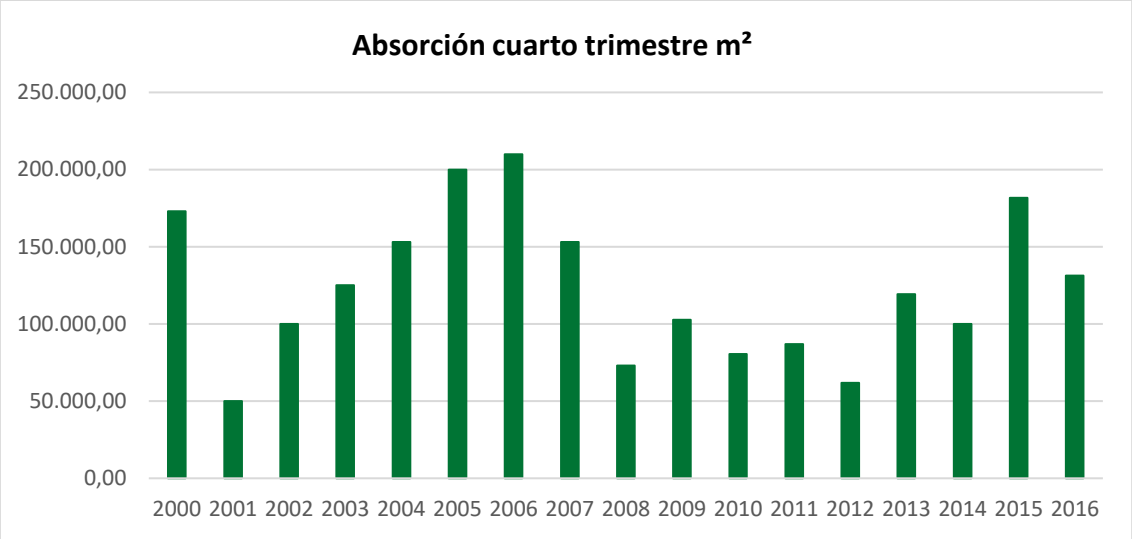
Por otro lado, la falta de operaciones de grandes superficies, que representan el 26% del total del año 2016, se puede explicar por los escasos movimientos que está realizando la Administración Pública, y la ausencia de producto de gran dimensión de calidad.

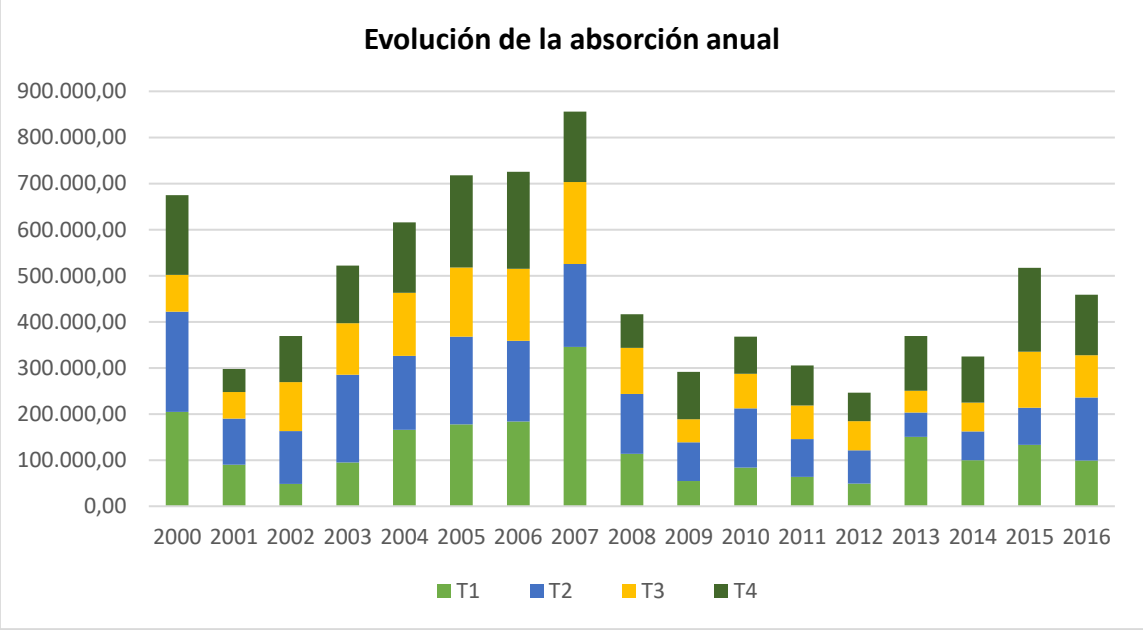
Actualmente se están llevando a cabo varios proyectos de rehabilitación importantes, como son Príncipe de Vergara 112 o Estébanez Calderón 3-5, ambos propiedad de Colonial.

En cuanto al volumen de inversión, en el año 2016 ha alcanzado los 5.000 millones en los mercados de Madrid y Barcelona. Esto sitúa el año 2016 como el tercer mejor año desde que se tienen registros. (El primer año fue en 2007 y el segundo en 2015). En inversión todos los sectores están empezando a despertar interés y los activos prime alcanzan los precios máximos.

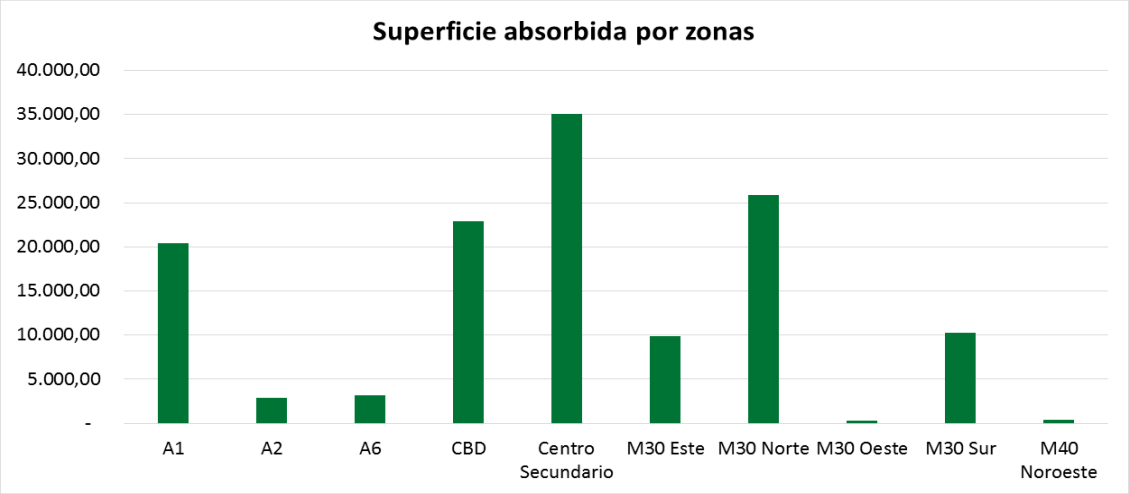
2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

En el cuarto trimestre del año se han contratado unos 130.000 m² aproximadamente. Esta cifra, hace un total de 458.000 m² de absorción en el año 2016, lo que ha supuesto un descenso de un 12% respecto al año 2015 en el que se contrataron alrededor de 516.000 m².



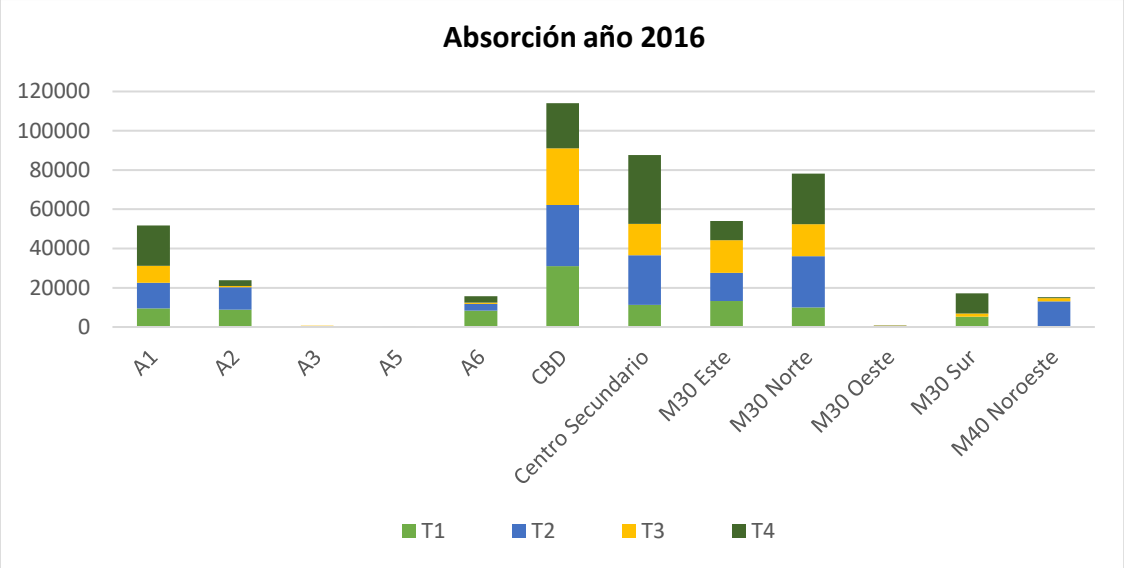


Durante el cuarto trimestre de año en el CBD se ha producido el 17,47% de la absorción con 23.000 m² alquilados aproximadamente, y con un total de 38 operaciones frente a 66 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el centro secundario se han realizado 20 operaciones, lo que suman 35.000 m² alquilados (un 26% del total).



En el año 2016 en el CBD se ha producido el 24,85% de la absorción con 114.000 m² alquilados aproximadamente, y con un total de 152 operaciones frente a 255 operaciones realizadas en el resto de zonas (A1, A2, A6, Centro Secundario, M30 y M40). En el año 2016 se han firmado un total de 407 operaciones.

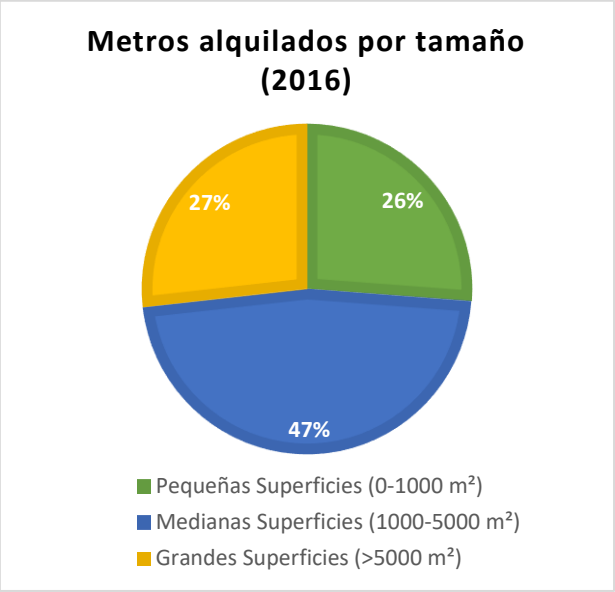
En el centro secundario se han realizado 61 operaciones, lo que suman 88.000 m² alquilados (un 19,08% del total). Las operaciones firmadas en la A3 y A5, como se puede observar en el siguiente gráfico, son casi inapreciables representando un 0,16% y un 0,08% respectivamente del total del 2016.

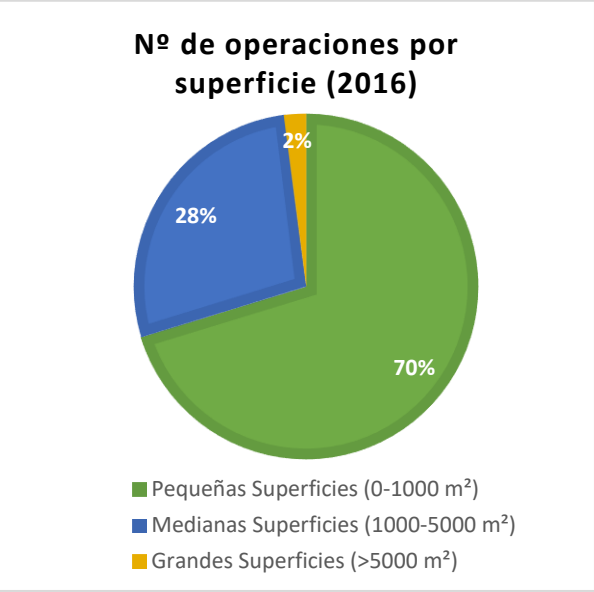


El mayor número de operaciones en el cuarto trimestre se han producido en superficies pequeñas de menos de 1.000 m². Las principales operaciones del cuarto trimestre han sido los alquileres firmados por Huawei en la calle Isabel Colbrand 22 de 21.000 m², Renault en la Avenida de Europa 1, Alcobendas con 12.600 m² y 12.200 m² por Amazon en la calle Ramírez de Prado 5. En todo el año, la opeación de mayor absorción ha sido la de Huawei. Y en este año únicamente se han firmado 3 operaciones por encima de los 10.000 m² frente al año 2015 que se registraron 4 operaciones por encima de los 10.000 m².

Del total de operaciones realizadas en el cuarto trimestre, el 73% han sido protagonizadas por empresas con una superficie de hasta 1.000 m², que sumaron alrededor de 30.000 m². El 23% 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 4%.

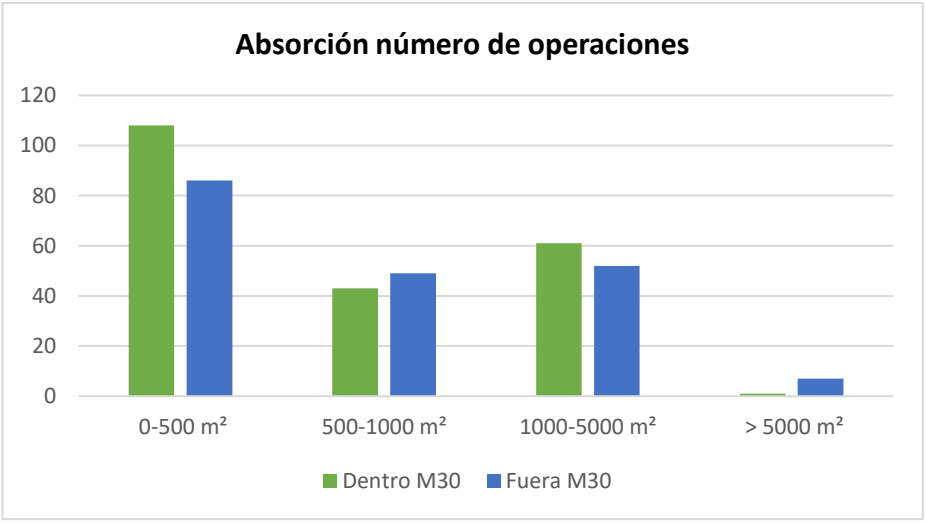
A continuación se muestran dos gráficos con el resumen anual de los metros alquilados y el número de operaciones por superficie.





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 cuarto trimestre, 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 en el CBD se cifró un poco por debajo de los 1.000 m², reflejo de una actividad marcada por pequeñas operaciones.



3. STOCK DEL MERCADO

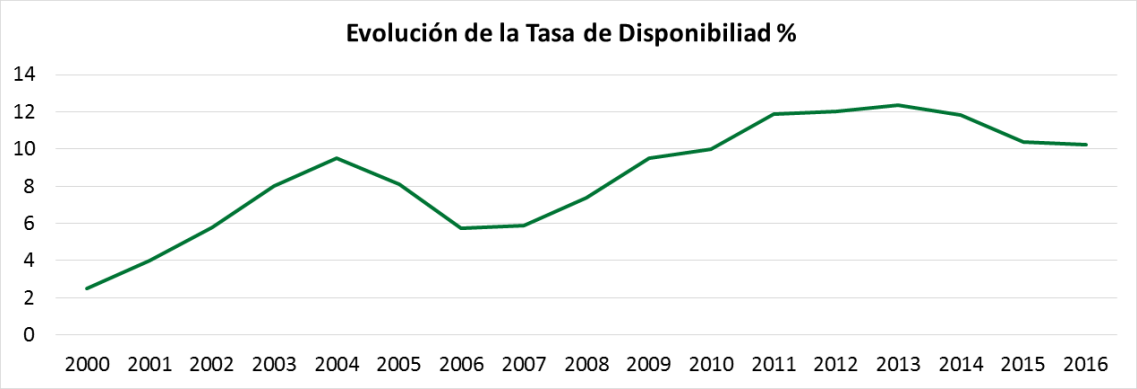
Con un stock de 12.823.000 m² de oficinas en Madrid, contamos con una disponibilidad del 10,24% es decir, 1.313.075 m², una cifra ligeramente inferior (100.000 m²) al año anterior. El crecimiento de stock de oficinas en Madrid en este último año ha sido del 0,20%.

Lo que más ha destacado este año, ha sido la mejora del stock gracias a la rehabilitación de edificios, en especial en la zona CBD, donde ahora podemos ver edificios como Castellana 81 de GMP o BlueBuilding de Zurich rehabilitados.

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 11,7% en enero de 2016 a un 11,4 en enero de 2017.

Dentro de la M30, CBD y resto de zonas, la tasa de disponibilidad se ha reducido ligeramente en los últimos meses situándose 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%.

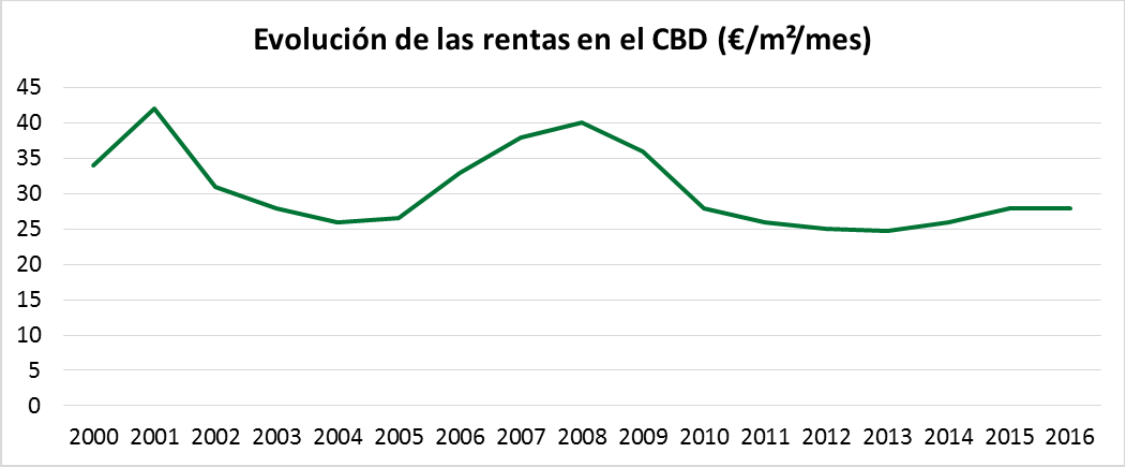
Sigue existiendo una falta de producto de calidad sobre todo en el CBD y de grandes superficies, pero los grandes propietarios del mercado se han dado cuenta de la necesidad de mejorar la calidad de la oferta, por lo que existe una apuesta fuerte por la rehabilitación especialmente en el CBD.



4. VALORES DE ALQUILER

Las rentas en Madrid se han incrementado registrándose una subida global del 6,9% en el año 2016. 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 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, 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), en el tercer trimestre la renta máxima registrada ha sido de 33 €/m²/mes (Pº Castellana 81).Y en este cuarto trimestre a 30 €/m²/mes en José Ortega y Gasset 29.



5. INVERSIÓN

Durante el año 2016 las compras en activos terciarios, es decir, locales, naves, hoteles y oficinas, han alcanzado los 8.700 millones de euros aproximadamente. Esto supone la mejor cifra de la década, después del histórico ejercicio del 2015 que se sitúan 650 millones de euros por encima del 2016.

Esta diferencia respecto al 2015 es debida a que en los primeros meses del año ha habido determinadas circunstancias que han ralentizado 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.

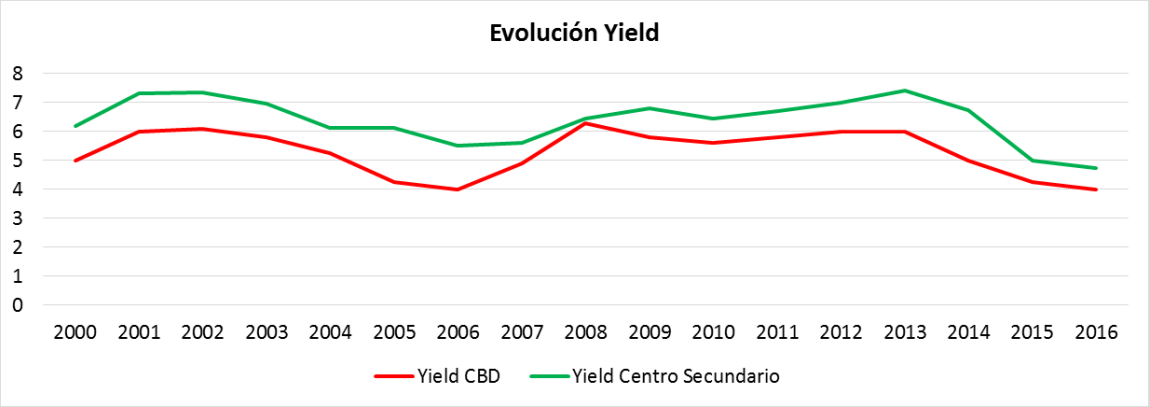
De toda esta inversión, un 32% se ha concentrado en oficinas (2.806 millones de euros). Dos operaciones han sido las que han animado la cifra: La compra de Torre Foster por Amancio Ortega, en cuya operación desembolsó 490 millones de euros y la compra de Parque Adequa por parte de Merlín Properties que pagó 380 millones de euros.

La inversión en activos de oficinas durante el año 2016 ha sido muy 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.

La tipología de inversor más activo han sido las Socimis, ya que han generado más del 50% del volumen de inversión total. Además de las dos operaciones mencionadas anteriormente, también destaca la compra de Green Oak en el Parque Empresarial las Mercedes o La Ciudad Financiera del Santander, comprada por AGC. Además de las Socimis, las aseguradoras o mutualidades, inversores privados o fondos institucionales, también han estado muy activos durante este año.

Desde el lado vendedor, lo que ha destacado, ha sido la actividad por parte de las empresas no inmobiliarias, que han decidido vender los inmuebles de oficinas de su propiedad y que algunos están ocupados por ellos mismos.

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%.


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

6. PREVISIONES

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 en el año 2017 se irá solidificando y se estima que será un buen año.

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 para el año 2017, 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 son Torre Europa o Castellana 77.

Gracias al buen comportamiento de la demanda y a una menor incertidumbre política, se espera que en el año 2017 la contratación de espacio de oficinas sea de 540.000 m² así como el incremento de las operaciones medianas y grandes.

En cuanto a la disponibilidad, de momento en el CBD se estima que habrá un ligero incremento gracias a las rehabilitaciones que se están llevando acabo mientras que en el resto de zonas la disponibilidad se mantendrá estable.

Las rentas se elevarán ligeramente. Se prevé 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, pero la oferta en el mercado aún no satisfará a la demanda por lo que dificultará la decisión de inversión. 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.

En el año 2017 las incertidumbres políticas y económicas irán desapareciendo a medida que los resultados del Brexit o de las elecciones presidenciales de Estados Unidos se traduzcan en políticas que comiencen a influir en los mercados.

España es una opción atractiva para los inversores internacionales tal y como se ha observado en el año 2016 y dado que el rendimiento previsto para el 2017 mantiene el equilibrio entre expansión económica, la confianza de los consumidores, la alta demanda ocupacional y el crecimiento en alquiler.

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.

www.inmospace.com
@inmoSpace

Pº de la Castellana, 135 – 7ª Planta
28046 Madrid
Tel.: +34 91 032 79 33

"nuestro objetivo es conseguir tu satisfacción"