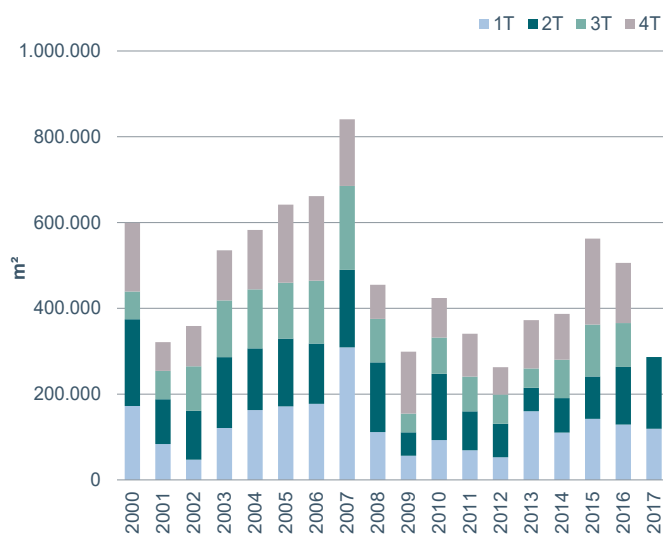


# Market in Minutes Oficinas Madrid

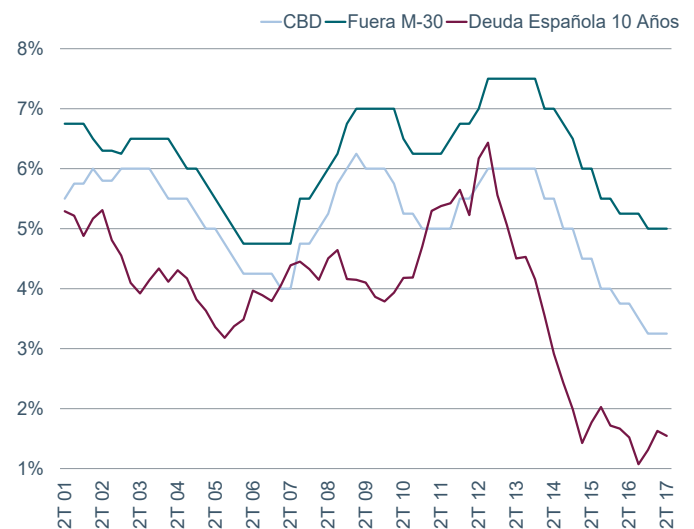
2T 2017

GRÁFICO 1  
Absorción anual



Fuente: Savills

GRÁFICO 2  
Rentabilidades *prime* vs deuda a 10 años



Fuente: Savills / INE

## SUMARIO

### Remontada de los indicadores del mercado de usuarios

■ El empuje de los datos de absorción bruta del segundo trimestre (+27% interanual) ha compensado el descenso registrado en los primeros meses del año.

■ Los cerca de 290.000 m<sup>2</sup> contratados hasta junio reflejan un incremento del 11% respecto al mismo periodo de 2016. Se trata de la mejor cifra semestral desde 2007 y se sitúa un 15% sobre la media histórica.

■ A pesar de la ausencia de megaoperaciones (≥10.000 m<sup>2</sup>), la superficie media contratada crece tanto en el cómputo trimestral (23%) como semestral (5%).

■ La tasa de disponibilidad del mercado global se mantiene estable en torno a 10,3%, a pesar de la reincorporación de espacios rehabilitados. AZCA soporta el mayor impacto, que ha pasado en apenas seis meses del 7,4% a casi el 15%.

■ El valor medio ponderado de cierre de las operaciones firmadas en edificios empresariales supera por segundo trimestre consecutivo los 16 €/m<sup>2</sup>/mes.

■ El mercado de inversión de Madrid registró cerca de 700 millones de euros (+34% interanual) que representó el 56% del total nacional.

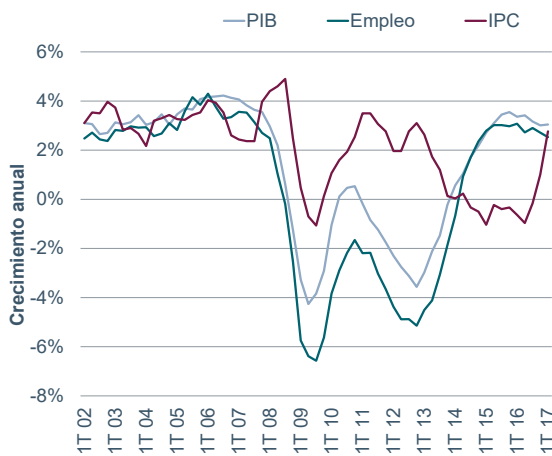
■ A diferencia de otros segmentos del inmobiliario terciario, el capital nacional domina el mercado. Las sociimi han sido

un claro revulsivo, tal y como muestra la comparativa de volúmenes medios por activo antes y después de su puesta en escena en 2014.

■ El volumen transaccionado hasta julio roza ya los 900 millones de euros. La escasez de producto en procesos abiertos sigue siendo la pauta del mercado, pero se ha identificado un *pipeline* de casi 1.000 millones, de los cuales cerca de 300 se concretarán en las próximas semanas.

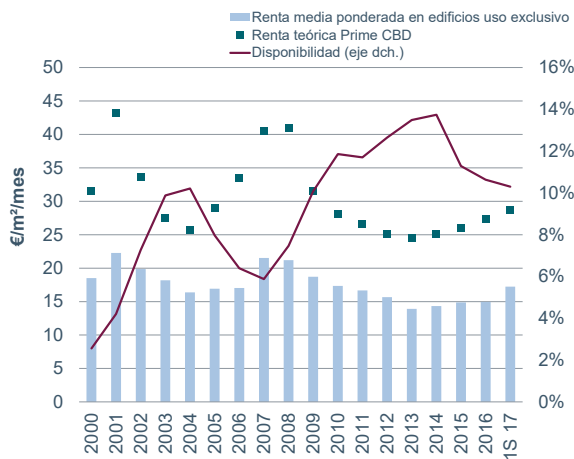
■ Estabilidad en *yields prime*. El incremento de valor vendría con el crecimiento de rentas de cierre que, ya sí, es una realidad en la mayor parte de submercados (excluye solo a zonas muy concretas de la periferia lejana).

GRÁFICO 3  
**PIB, consumo y empleo en España**



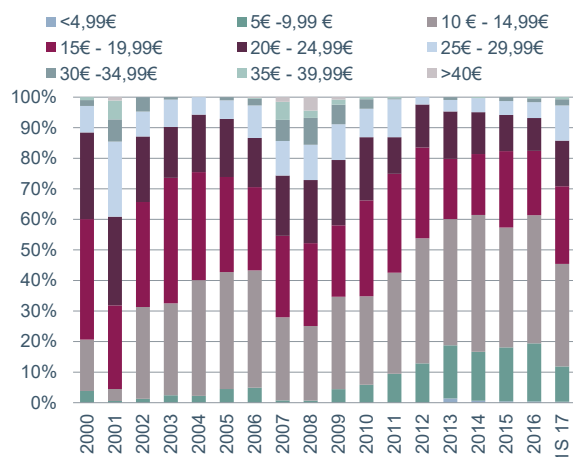
Fuente: INE

GRÁFICO 4  
**Tasa de disponibilidad y rentas en el mercado de Madrid**



Fuente: Savills

GRÁFICO 5  
**Histograma de rentas. Ed. uso exclusivo y semindustriales**



Fuente: Savills

## Coyuntura económica

La economía española sigue creciendo, según lo esperado, si bien de un modo más pausado. La previsión de crecimiento anual se sitúa entre el 2,9% y el 3,1% según diversas instituciones públicas y privadas, si bien hay que reseñar que las revisiones de todas las previsiones se han corregido al alza.

En cuanto al mercado laboral, el número de afiliados a la seguridad social continúa arrojando cifras alentadoras. En los seis primeros meses del año ha aumentado en 708.430, según el Ministerio de Empleo y Seguridad Social. Estos indicadores invitan a pensar que la tasa de paro en España continuará descendiendo hasta el 17,5% en 2017 y llegaría a 16% en 2018, según Focus Economics.

En abril se publicó la Actualización del Programa de Estabilidad, que establece los parámetros del saldo presupuestario para los próximos años. La estrategia fiscal hasta 2020 tiene como objetivo fundamental conseguir unas finanzas públicas saneadas con el fin de situar y mantener la deuda pública en una dinámica decreciente. Regresar a una situación de superávit reforzará la solidez y la credibilidad de la economía española.

## Absorción y demanda

El mercado de oficinas de la capital cierra en positivo el primer semestre del año, debido sobre todo al empuje del segundo trimestre.

El volumen de contratación registrado hasta junio en edificios empresariales (exclusivos de oficinas y semindustriales) se situó cerca de los 290.000 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento interanual del 11%. Se trata de la mayor absorción semestral desde el último pico de mercado, en 2007, y se sitúa un 15% por encima de la media histórica. Casi el 60% de la cifra de contratación se registró entre abril y junio.

En cuanto al número de operaciones, registra igualmente el mejor dato semestral desde 2007, con cerca de 345 acuerdos. Si bien supone una ligera variación interanual de apenas

el 4%, corrobora el crecimiento ininterrumpido del mercado desde 2013.

## Tamaño de las operaciones

Aunque se mantiene la tendencia de optimizar los espacios de trabajo y de crear zonas polivalentes, las empresas comienzan a contratar superficies más amplias, tal y como refleja el dato semestral de superficie media contratada.

Los poco más de 840 m<sup>2</sup> representan un crecimiento del 5%, que alcanza el 23% con el dato trimestral (cerca de 930 m<sup>2</sup>).

Entre los motivos del cambio, los traslados que implican ampliación de superficie o la creación de nuevas empresas representan un tercio del total de contratos, frente al 26% del año 2016.

Es importante también reseñar este comportamiento del mercado a pesar de la ausencia de megaoperaciones (≥10.000 m<sup>2</sup>).

La operación más voluminosa, con poco más de 9.000 m<sup>2</sup>, correspondió a una entidad bancaria en Manoteras, seguida del centro de estudios CTO en Julián Camarillo.

## Sector de actividad

La administración pública ha regresado al mercado de oficinas de la capital. Desde 2012 diversas instituciones públicas concentraron de media el 3% del volumen de contratación, mientras que solo hasta junio, las operaciones de varios organismos públicos representan ya el 7% del total.

Los acuerdos registrados en el segundo trimestre destacan además por superar todos la cota de los 2.000 m<sup>2</sup>: Banco de España en la zona de Julián Camarillo, Ministerio de AAEE en las inmediaciones del Auditorio Nacional de Música y la Comunidad de Madrid en la que fue la sede de Unilever hasta 2008.

## Disponibilidad actual y futura

Junio cerró con cerca de 1,34 millones de metros cuadrados vacíos, lo que representa una tasa de disponibilidad de 10,3%, similar a la del trimestre anterior. A pesar de

la incorporación de más superficie de edificios rehabilitados el volumen global de oferta disponible se mantiene estable, si bien el mayor impacto ha tenido lugar en el CBD. Se debe principalmente al notable aumento de oferta en AZCA, pasando en seis meses del 7,4% (finales 2016) a casi el 15% (junio 2017), prácticamente el doble.

En los próximos 18 meses se espera la incorporación de 210.000 m<sup>2</sup> nuevos o renovados. Tras años en los que los proyectos de rehabilitación dominaban las cifras de oferta futura, los nuevos desarrollos empiezan a tomar impulso, concentrando ya casi dos tercios del total. De estos, el 85% se localiza fuera de la M-30, lo que incrementará el interés de la demanda en la periferia.

## Rentas

El arranque definitivo de las rentas ha llegado.

El incremento en la actividad del mercado ocupacional ha venido acompañado de una importante evolución en los niveles de renta.

El valor medio ponderado de cierre registrado en edificios empresariales durante el primer semestre superó, por segundo trimestre consecutivo, los 16€/m<sup>2</sup>/mes, lo que representa un incremento interanual de casi el 14%. El crecimiento ha afectado tanto a los activos de uso exclusivo de oficinas, como a los edificios *high tech*.

El peso de las rentas altas ( $\geq 25€/m^2$ /mes) ha pasado del 6% en 2016 a más del doble en el primer semestre de 2017 (13%). Prueba de ello es que mientras que en 2016 tan solo se registraron seis operaciones  $\geq 30€/m^2$ /mes, esa cifra ya se ha alcanzado en junio de 2017.

Por otro lado, continúa el descenso de las operaciones con valores  $\leq 15€/m^2$ /mes, que pasan de representar el 66% de la demanda en 2016 al 51% en el primer semestre de 2017.

Las señales de crecimiento en los valores de cierre del mercado han favorecido el incremento de los valores teóricos, que aumentan tanto en zonas *prime* como secundarias, dentro y fuera de la M-30. El nivel *prime* CBD se sitúa en 29€/m<sup>2</sup>/mes, que supone un crecimiento interanual

del 7,4% y reduce la variación respecto al último pico del mercado hasta -31%.

## Mercado de inversión

Los resultados semestrales del mercado de inversión también invitan al optimismo. Los cerca de 1.250 millones de euros transaccionados a nivel nacional representan un incremento intranual del 46%. Por ciudades, la cifra de Madrid quedó un 34% por encima del dato registrado en el mismo periodo del año anterior, mientras que en Barcelona supuso casi el triple.

Entre las últimas operaciones registradas en la capital destaca, por volumen, la compra de Isla Chamartín, en Manoteras. Tristan Capital Partners es el nuevo propietario, por 103 millones de euros, del complejo de cuatro edificios en el que, además, se ha firmado el alquiler de mayor tamaño del trimestre (9.000 m<sup>2</sup>).

Se trata de una de las pocas operaciones protagonizadas por capital internacional, ya que los inversores nacionales continúan dominando el mercado.

Entre los actores domésticos destaca la actividad de las sociimi, que concentran poco más de la mitad del total local, seguido de los privados, con un 25%.

En este sentido, la comparativa de métricas de los últimos años según origen del capital refleja el impulso que ha supuesto el músculo económico de las sociimi. Mientras el tamaño medio de operación de los nacionales en el periodo postcrisis se situó en torno a 23 millones, desde 2014 el ticket por activo se ha incrementado un 35%, rozando los 31 millones.

La evolución del producto adquirido por los actores transfronterizos, sin embargo, ha sido más discreta que la de los nacionales, poco más de un 25% desde 33 millones de media entre 2008 y 2013 hasta 41 en el último tramo temporal (desde 2014).

En cuanto al valor medio de repercusión, el cálculo con los datos acumulados hasta julio ha descendido un 6% afectado por el notable volumen de superficie

localizada fuera de la M-30. El valor de repercusión en la periferia sufrió un descenso del 21%, si bien la almendra central continúa creciendo (+11% respecto al dato de 2016).

El volumen total registrado hasta la fecha, cerca de 900 millones de euros, supone casi el 40% de la cifra anual de 2016. Se han identificado en torno a 1.000 millones más, de los cuales unos 300 millones estarían ya en fase de *due diligence* o en negociaciones muy avanzadas, con previsión de cierre todavía en el periodo estival.

A pesar de que la tónica general del mercado continúa siendo la escasez de producto disponible en procesos abiertos, las perspectivas para la segunda mitad del año son positivas.

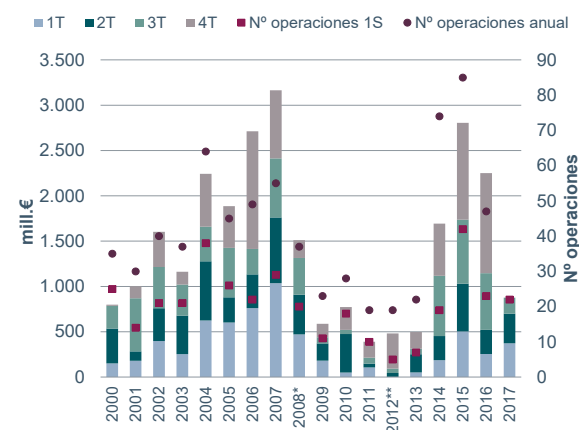
Si tenemos en cuenta que en los últimos años los segundos semestres han concentrado, de media, el 70% del volumen total transaccionado, 2017 podría registrar un nivel similar al alcanzado en 2016.

## Rentabilidades

Sin novedad en el apartado de *yields*. La quietud en el segmento *prime* mantiene los niveles teóricos de rentabilidad en 3,25% para activos *Prime-CBD* y en 5% en *Prime* fuera de la M-30. A pesar de esto, se han cerrado operaciones en niveles inferiores a los teóricos de cada mercado debido a la expectativa de crecimiento de rentas, que, por fin, ya es una realidad en la mayor parte de submercados. ■

GRÁFICO 6

## Volumen de inversión por trimestre



Fuente: Savills / \*sin Ciudad Financiera / \*\*sin Torre Picasso / 3T hasta julio

TABLA 1  
Principales Operaciones - Mdo. Usuarios 2T 2017

Usuario	Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )	Sector de Actividad
Confidencial	Zona norte	9.400	Banca-Finanzas
Grupo CTO	Zona este	7.000	Formación
Comunidad de Madrid	Área urbana	6.250	Administración pública
360 Experience	Área urbana	5.500	Comercio electrónico
Baker&McKenzie	Área urbana	4.200	Servicios profesionales
Regus	Área urbana	4.100	Servicios profesionales

Fuente: Savills

TABLA 2  
Principales Operaciones - Mdo. Inversión 2T 2017

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Avda. Manoteras, 20	Zona norte	Tristan Capital	Lone Star
Manuel Cortina, 2	Área urbana	GMP	Mapfre
Campo de las Naciones*	Zona noreste	Confidencial	Confidencial
Suero de Quiñones, 40	Área urbana	Inversor privado	Hispania
Alcalá, 17	Área urbana	Inversor privado	Inversor privado

Fuente: Savills / \*asesorado por Savills

## PREVISIONES

### 2017

■ El mercado de usuarios inicia la remontada, acompañando así la cadencia del segmento de inversión.

■ Aunque se mantiene la tendencia de optimización de espacios y creación de áreas polivalentes, el volumen de contratación crece impulsado por una demanda cada vez más activa. Se confirma así que las megaoperaciones ( $\geq 10.000$  m<sup>2</sup>) no son condicionantes para el crecimiento del mercado.

■ Las rentas de cierre reafirman su evolución en positivo. La previsión de crecimiento para los próximos años afecta ya a todas las zonas (4,4% media anual), si bien determinados micromercados de la periferia están todavía en fase de consolidación.

■ En los últimos años los segundos semestres han concentrado, de media, el 70% del volumen total. De repetirse esta situación, 2017 registraría un nivel similar al de 2016. La escasez de oferta en procesos abiertos continúa en el mercado, lo que ha reactivado la actividad *off market* y ha favorecido el diseño de fórmulas imaginativas.

■ El nivel teórico de rentabilidad *prime* CBD se sitúa 75 puntos básicos por debajo del dato registrado en el último pico de mercado. El desequilibrio entre oferta y demanda apunta a más compresión, si bien, de momento el incremento de valor se prevé que llegue a través del crecimiento de rentas.

## Equipo Savills

Para más información contacte con:



**Luis Espadas**  
Capital Markets  
+34 91 310 10 16  
lespadas@savills.es



**Pablo Pavía**  
Inversión nacional  
+34 91 310 10 16  
ppavia@savills.es



**Ana Zavala**  
Agencia Oficinas  
+34 91 310 10 16  
azavala@savills.es



**Gema de la Fuente**  
Research  
+34 91 310 10 16  
gfuente@savills.es

### Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Cuenta con 700 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Sureste asiático y Oriente Medio.

Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.