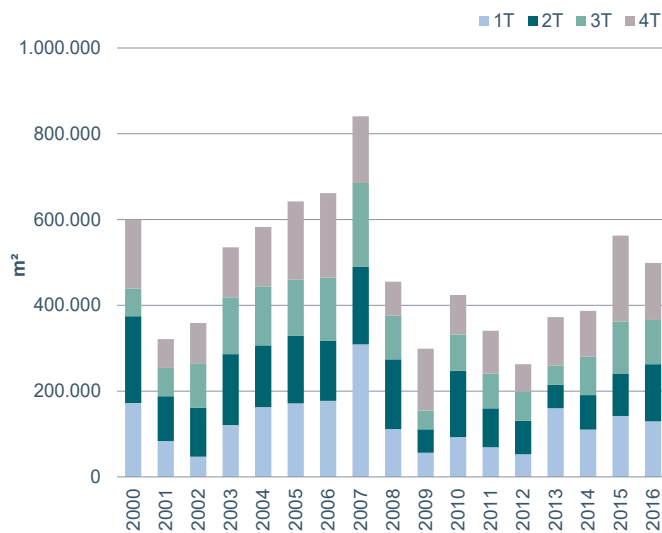


# Market in Minutes Oficinas Madrid

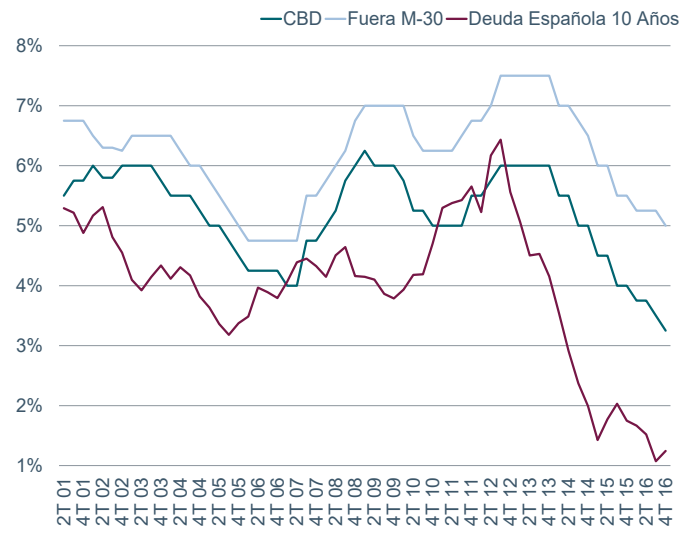
4T 2016

GRÁFICO 1  
Absorción anual



Fuente: Savills

GRÁFICO 2  
Rentabilidades *prime* vs deuda a 10 años



Fuente: Savills / INE

## SUMARIO

### Repunte en inversión en 4T favorecido, en parte, por la entrada de producto

■ El mercado de usuarios ha cerrado el segundo año consecutivo por encima de la barrera psicológica de los 500.000 m<sup>2</sup>.

■ Tras tres trimestres de ausencia, las megaoperaciones aparecieron en escena. Tres acuerdos >10.000 m<sup>2</sup> concentraron el 33% de superficie del cuarto trimestre y solo un 9% del total anual.

■ La comparativa interanual sin *megadeals* muestra un crecimiento del 7%, lo que indica que la expansión del mercado no depende exclusivamente de este tipo de acuerdos.

■ La tasa de disponibilidad se ha mantenido estable a pesar de que se ha reducido ligeramente el volumen de espacios vacíos, ya que varios activos han salido del stock por cambio de uso. Por otro lado, algún proyecto de rehabilitación ha retrasado la fecha de reincorporación al mercado.

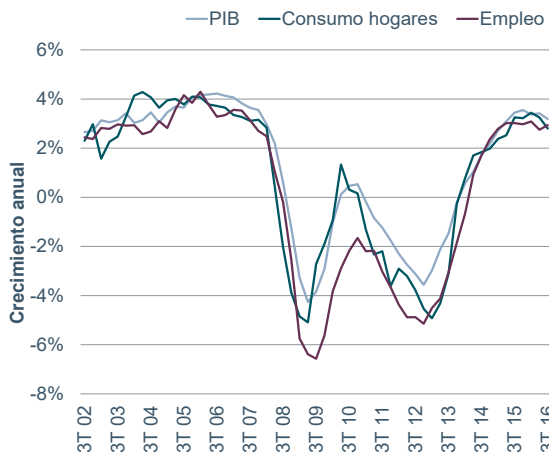
■ La demanda muestra cada vez más interés en los inmuebles nuevos, renovados o actualizados, valorando las mejoras en términos de diseño y aprovechamiento de espacios, así como en instalaciones y prestaciones técnicas y tecnológicas y asume valores de renta superiores a los de las alternativas de edificios desactualizados en la misma zona.

■ Madrid continúa siendo el foco de la actividad inversora del mercado de oficinas, concentrando el 75% de los poco más de 2.900 millones registrados en 2016 en todo el territorio nacional.

■ La demanda mantiene el interés en el mercado, pero la escasez de producto en oferta ha mermado tanto el volumen transaccionado como el número de activos (-21% y -45% respectivamente).

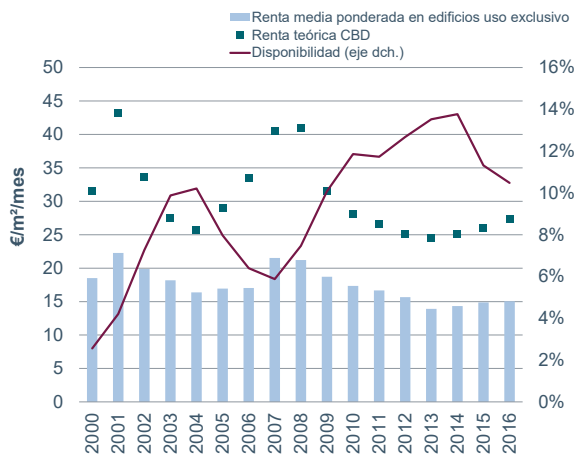
■ El desequilibrio entre oferta y demanda afecta ya a todas las zonas, favoreciendo un ajuste generalizado de 25 pb. respecto a los niveles de trimestre anterior.

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



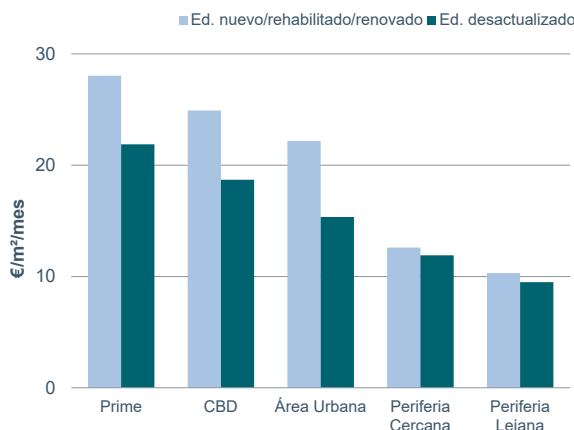
Fuente: INE

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



Fuente: Savills

**GRÁFICO 5**  
**Renta media de cierre según grado de actualización. Ed. uso exclusivo**



Fuente: Savills

## Coyuntura económica

A pesar de la inestabilidad política de los últimos meses y la inseguridad internacional que ha generado tanto el Brexit como los resultados electorales en Estados Unidos, el crecimiento de la economía española no se ha visto afectado, continuando su proceso de recuperación.

Según los últimos datos publicados por el INE, el PIB creció un 3,2% en el 3T 16, cerrando así el undécimo periodo consecutivo en positivo. Aunque se trata de una ligera desaceleración respecto al trimestre anterior, este indicador sigue situándose por encima de la media histórica de 2,6% del periodo 1971 – 3T 16. La previsión de Focus Economics para el cierre de año es 3,2%, en línea con las proyecciones del FMI y Eurostat.

La zona euro cerró el 3T 16 con un crecimiento medio del PIB del 1,8%, lejos del dato nacional. Si comparamos las cifras presentadas por los países vecinos, España ocupa el cuarto puesto en el ranking de crecimiento, solo por detrás de Irlanda (6,6%), Luxemburgo (4,8%) y Malta (3,3%).

En cuanto al mercado laboral, el dato de la EPA del 4T 16, sitúa la población ocupada en más de 18,5 millones, lo que supone un crecimiento del 2,3% respecto al mismo periodo de 2015.

La tasa de desempleo, por su parte, es de 18,6%, lo que representa un descenso medio de 2,4 puntos desde el inicio del año. A pesar de ser una cifra elevada (más de cuatro millones de personas), se trata del nivel más reducido desde el tercer trimestre de 2009.

Por otro lado, el número de afiliados a la Seguridad Social supera ya los 17,5 millones de personas, lo que representa un crecimiento del 3,1% con respecto a septiembre de 2015. La media del año hasta tercer trimestre se sitúa en el 2,9%.

## Absorción y demanda

Segundo año consecutivo superando la barrera psicológica de los 500.000 m<sup>2</sup> contratados en edificios empresariales (exclusivos y

semi industriales), si bien la variación interanual registra un descenso del 11%.

A pesar de este ligero ajuste, es importante indicar que, tras tres trimestres de ausencia, las megaoperaciones (>10.000 m<sup>2</sup>) aparecieron de nuevo en escena, y descartándolas del cómputo total, el mercado experimentó un crecimiento del 7%, lo que demuestra que la expansión del mercado no depende exclusivamente de este tipo transacciones.

En el apartado de número de operaciones, se han registrado casi 600 acuerdos, un 6% sobre la cifra del año anterior.

## Tamaño de las operaciones

El tamaño medio de superficie firmada en edificios empresariales durante 2016 se ha mantenido estable respecto a 2015, en torno a 770 m<sup>2</sup> (descartando las megaoperaciones), un 16% por debajo del nivel medio histórico.

Las nuevas tecnologías y las nuevas formas de trabajo marcan desde hace unos años el ritmo de la contratación, pero la optimización de espacios es también un factor importante tanto para los inquilinos como para los arrendadores.

En este sentido, los edificios nuevos, renovados o actualizados ofrecen mejores soluciones en términos de espacio, que queda también reflejado en el tamaño medio contratado. En el año 2016 la superficie media contratada en edificios de uso exclusivo actualizados superó los 1.500 m<sup>2</sup>, superando el doble del tamaño medio registrado en activos desactualizados.

## Disponibilidad actual

El volumen de superficie vacía disminuyó cerca de un 2% respecto al trimestre anterior, pero la tasa de disponibilidad se redujo apenas una décima, quedándose en 10,5% debido a la salida del stock de varios inmuebles por cambio de uso a residencial u hotelero.

Los niveles de disponibilidad respecto a la M-30 muestran la preferencia de la demanda por el

entorno urbano, con un 7% de vacío dentro de la vía de circunvalación frente al 13% de las áreas periféricas.

La reincorporación de espacio reformado y actualizado en Azca y su entorno más próximo ha elevado ligeramente la tasa de CBD hasta el 8%, mientras que el eje *prime* (Recoletos y Castellana hasta Gregorio Marañón) se mantiene por debajo del 5%.

## Oferta futura

Durante los próximos 24 meses se espera la entrada de casi 250.000 m<sup>2</sup> que actualmente se encuentran en desarrollo o en proceso de reforma, a los que habría que añadir cerca de 150.000 m<sup>2</sup> de inmuebles recién liberados o que quedarán liberados a corto plazo y que se someterán algún tipo de trabajo de actualización.

A pesar de los esfuerzos por parte de muchos propietarios por mejorar sus carteras, el mercado de oficinas de Madrid cuenta todavía con un elevado índice de obsolescencia. Los espacios nuevos o renovados desde el año 2010 representan tan solo un 11% del stock total y un 15% de la superficie disponible en la actualidad.

Entre la oferta futura computada en la actualidad, el 49% procederá de proyectos de rehabilitación.

## Rentas

Crecimiento de rentas constante, pero sosegado. El cálculo medio ponderado de los valores registrados en edificios empresariales durante 2016 avanza un 1% respecto al dato del año pasado.

La onda expansiva abarca ya casi la totalidad del mercado, quedando solo algunas de las zonas más alejadas fuera del radio de acción. Por otro lado es importante indicar que, si bien el grueso de la demanda continúa concentrado en el rango de rentas 10-15 € (40% en 2016), el tramo >25€ crece poco a poco. Las 33 operaciones registradas suponen un incremento del 22% respecto al cómputo del año anterior y representan un 6% del total, frente al 5% del 2015.

Todas ellas están localizadas en el

eje *Prime*, CBD y su entorno más próximo, tanto en 2015 como en 2016. La comparativa interanual del valor medio ponderado de este grupo de acuerdos muestra un incremento del 3%.

Como apunte, hay que resaltar que los inmuebles nuevos, renovados o actualizados mejoran posiciones en el rango analizado. En el año 2015 el 48% de las operaciones firmadas >25 tuvieron lugar en activos adaptados a las necesidades de la demanda actual y concentraron el 77% de la superficie. En 2016 los porcentajes se elevan hasta casi el 60% de las operaciones y el 82% de la contratación.

## Mercado de inversión

La escasez generalizada de producto en el mercado de inversión terciaria afectó en mayor medida al segmento de oficinas. El volumen nacional de 2016 superó ligeramente los 2.900 millones de euros, lo que supone una reducción del 21% respecto a la cifra registrada el año anterior. Con todo, se trata del segundo mejor puesto desde el año 2008. En cuanto al número de activos transaccionados, la diferencia se amplía hasta el 25%.

Madrid continúa siendo el principal destino de la actividad inversora, concentrando poco más de 2.200 millones de euros distribuidos en casi 50 activos. La limitada oferta de producto, tuvo mayor impacto en el mercado de la capital, ya que la comparativa interanual alcanza -21% en volumen y -45% en número de inmuebles.

Pero la escasez de producto no ha restado el interés de la demanda. La incorporación de procesos nuevos de venta después del verano favoreció un importante repunte de la actividad, concentrando el cuarto trimestre cerca del 50% del total anual. Algunos procesos iniciados entonces han culminado recientemente, lo que ha permitido inaugurar el marcador del año 2017.

Aunque la tónica general de este año seguirá marcada por la escasez de producto y gran presión compradora, se espera el incremento progresivo de oferta disponible, que coincidirá con el inicio de la fase desinversora de las

socimi. Todo apunta a que una vez cumplido el periodo de tres años que exime del pago de plusvalías, sacarán al mercado el producto considerado no estratégico.

Otros actores que en los últimos años se han hecho con grandes carteras podrían iniciar la fase de rotación aprovechando el momento de activos adquiridos hace años en diferentes portfolios.

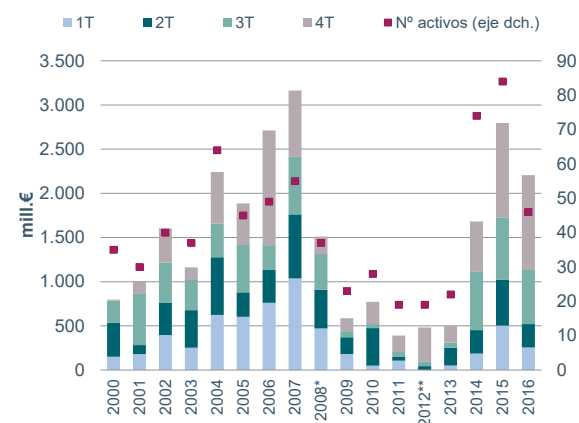
A pesar del descenso de actividad, el valor medio de repercusión del mercado total ha incrementado un 20%, impulsado por la ley de oferta y demanda, y se ha manifestado tanto dentro como fuera de la M-30.

## Rentabilidades

Tras varios trimestres de estabilidad en el nivel teórico *Prime* CBD por ausencia de comparables, el cierre de varias operaciones en el eje *prime*, como Paseo de la Castellana 55, ha permitido un ajuste de 25 puntos básicos respecto al trimestre anterior y de 75 respecto al último trimestre de 2015 para situarse en 3,25%. Es el cuarto trimestre por debajo incluso del nivel alcanzado en el último pico de mercado, con el matiz importante de rentas en posición de claro crecimiento.

Los niveles teóricos *prime* fuera M-30 y secundarios tanto dentro como fuera del anillo de circunvalación ajustan también 25 puntos respecto al trimestre anterior. ■

GRÁFICO 7 **Volumen de inversión por trimestre**



Fuente: Savills / \*sin Ciudad Financiera / \*\*sin Torre Picasso

TABLA 1  
Principales Operaciones - Mdo. Usuarios 4T 2016

Usuario	Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )	Sector de Actividad
Confidencial	Zona Norte	21.000	Nuevas tecnologías
Renault	A-1	12.600	Industria
Confidencial	Área urbana	12.200	Nuevas tecnologías
ViewNext	Zona sur	5.800	Servicios profesionales
Grupo PSN	CBD	4.400	Seguros
Allen & Overy	CBD	4.400	Servicios profesionales

Fuente: Savills / \*asesorada por Savills

TABLA 2  
Principales Operaciones - Mdo. Inversión 4T 2016

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
P.E. Adequa	Zona norte	Merlin Properties	Lone Star
Almagro, 9	CBD	Axiare	Reig
Avda. San Luis, 77	Zona norte	Zambal	Gas Natural
Pº Castellana, 55	Prime	Catalana Occidente	Standard Life
Confidencial*	A-6	Fondo	Privado

Fuente: Savills / \*asesorado por Savills

## PREVISIONES

### 2017

■ El tejido empresarial de Madrid, se mueve, tal y como demuestra el crecimiento constante en número de operaciones, y que refuerza el cuarto incremento consecutivo del indicador de confianza empresarial, publicado recientemente por el INE. El descenso en el registro de las megaoperaciones ha repercutido en el ajuste de la superficie contratada, si bien descartando estos acuerdos, el mercado muestra escasa dependencia de los macro usuarios para seguir activo.

■ El reto en 2017 será asimilar el volumen de superficie nueva y renovada que se incorporará al mercado. La tasa de disponibilidad crecerá a medida que finalicen proyectos, si bien varios núcleos empresariales ya han visto incrementar notablemente sus niveles de vacío.

■ Los espacios en edificios nuevos, rehabilitados y renovados despiertan el interés de la demanda, que, consciente de las mejoras que ofrecen, asumen una diferencia de renta de éstos respecto a su entorno.

■ El volumen de inversión anual estará determinado en gran medida por el producto en venta que se incorpore al mercado, ya que la demanda mantiene un voraz apetito inversor.

■ El desequilibrio entre oferta y demanda empuja al alza los valores de repercusión, al tiempo que se esperan más crecimientos en los valores de renta.

## 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. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, 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.