



marketbeat

Oficinas Madrid

Suelo y potencial de desarrollo

RESUMEN DE MERCADO

La contratación bruta de espacios de oficinas ha sumado 127.720 m² en el tercer trimestre de 2018. Sumándole los dos trimestres anteriores se llega a la cifra de 364.225 m² en lo que va de año, lo que se traduce en un incremento del 13% respecto al mismo periodo un año antes (T1-T3 2017: 322.320).

En términos de *año acumulado**, el take-up se sitúa en 590.155 m², la marca más alta desde el año 2007. La absorción acumulada de los últimos 12 meses ha crecido un 33% (590.155 m² contratados entre T4 2017 - T3 2018 frente a 442.730 m² contratados entre T4 2016 y T3 2017).

Entre las principales operaciones del trimestre caben destacar tres contratos con superficies entre 9.000 y 9.500 m² firmados por Schneider Electric en San Sebastián de los Reyes, Capgemini en Las Tablas y Securitas en Pozuelo de Alarcón.

El tercer trimestre de 2018 terminó con 83 contratos de alquiler, y aunque la cifra es menor a los trimestres anteriores, refleja la buena dinámica de la actividad empresarial.

La tasa de disponibilidad se ha mantenido en el mismo nivel del primer trimestre, 10,7%, pero un punto porcentual menos que hace un año. La mayor parte del espacio vacío se sitúa en la zona Periferia (596.800 m²), cuya tasa de disponibilidad es del 15,3% al final del tercer trimestre.

Los distritos CBD y Centro cerraron el trimestre con tasas del 7,6% y 4%, respectivamente, las menores de la ciudad. La superficie disponible en CBD es relativamente alta como consecuencia de las recientes salidas al mercado de los edificios Castellana 77 y Castellana 81, pero se espera que pronto se acerque al 5%.

La activa demanda de espacios ha llevado a la renta media hasta los 16 €/m²/mes en el tercer trimestre, y se mantiene la tendencia al alza. (en 2012 la renta media estaba en 12 €/m²/mes).

En lo que va de año se han entregado al mercado 91,000 m² de nueva superficie de oficinas (contabilizando obra nueva y rehabilitaciones integrales).

Se prevé que a cierre de año la contratación total de oficinas de la ciudad se sitúe entre 490.000 y 530.000 m² y el motivo predominante para los nuevos contratos será la demanda de espacio adicional por parte de las empresas existentes que amplían superficies y aquellas de nueva creación.

*Año acumulado: se conforma añadiendo a un trimestre los tres trimestres anteriores para acumular 12 meses y formar un año (es independiente del año natural).

INDICADORES DE MERCADO T3 - 2018

Ocupación

PARQUE OFICINAS: 13.000.000 m²

NVA CONSTRUCCIÓN 2018: 91.015 m²

CONTRATACIÓN 2018: 364.225 m²

RENTAS PRIME: 34 €/m²/mes

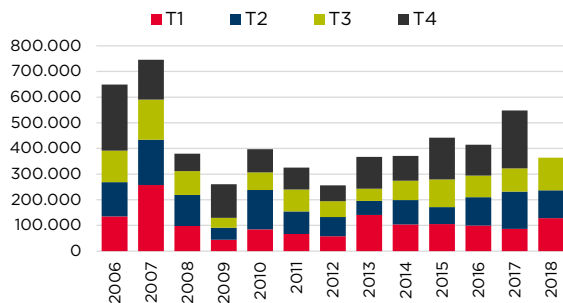
Inversión directa

VOLUMEN TOTAL: 2.560 M€

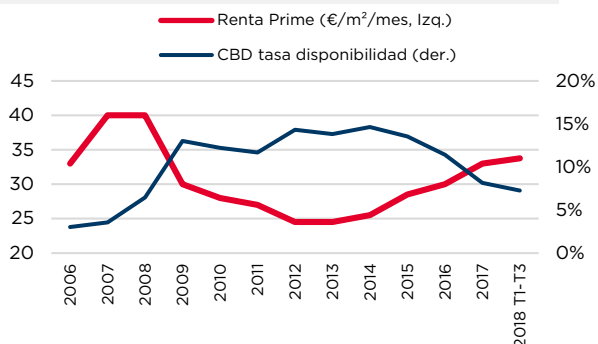
VOLUMEN OFICINAS: 808 M€

RENTABILIDAD PRIME OFICINAS: 3,5%

Evolución de la absorción por trimestres en Madrid m²



Renta Prime y tasa disponibilidad CBD



MADRID: SUELOS TERCIARIOS

ZONAS SUELO OFICINAS

En un informe previo (Marketbeat Oficinas Madrid T1 2018) se analizaba el impacto de la nueva oferta de oficinas en los precios de los alquileres, entendiéndose como oferta futura los edificios que se estaban construyendo en ese momento y los que estaban bajo la modalidad de reformato integral e iban a volver al mercado sin inquilinos.

En el actual informe, el análisis va un paso más atrás en el ciclo inmobiliario centrándose en el fundamental de la oferta: la cantidad de suelo terciario disponible para alojar edificios de oficinas. Unido a este fundamental están los mecanismos de transmisión que añaden o reducen presión a los precios de los alquileres de espacios de oficinas.

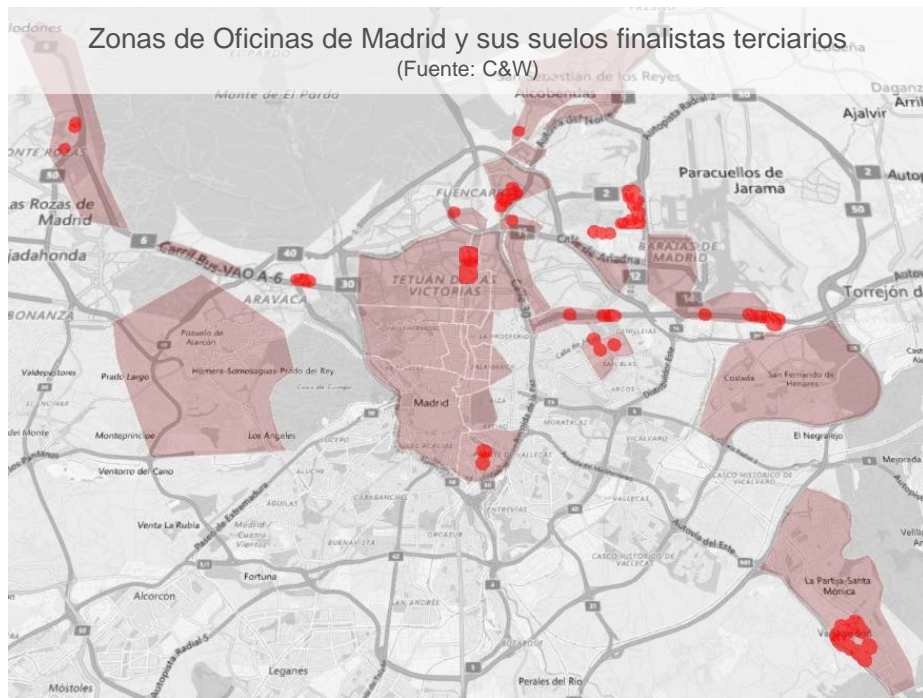
En el mapa adjunto están representadas las principales bolsas de suelo terciario.

Se aprecia cómo en la ciudad de Madrid, dentro de la M-30, la superficie de suelo terciario es muy escasa. Dentro de la *alameda central*, que es como también se conoce a esta parte del mercado (interior M-30), se han identificado dos bolsas de suelo de cierta relevancia: la zona de las cuatro torres (Cuatro Torres Business Area) y la zona de Méndez Álvaro. En el exterior de la M-30 se encuentran otras dos zonas con suelo terciario: la ciudad empresarial Pegaso City y el barrio de Las Tablas.

En zonas más alejadas del centro de Madrid, como por ejemplo Rivas Vaciamadrid o San Fernando de Henares, también existen superficies de suelo que pueden alojar edificios de oficinas que no se han analizado en el presente estudio por su limitada relevancia en el medio plazo.

La mayoría de las bolsas de suelo se ubican fuera de la zona Centro de Madrid, centrándose en Descentralizada y Periferia.

Al mismo tiempo, en estas zonas, dos de los impulsores que influyen en la decisión de construir nuevo stock de oficinas (rentas de alquiler y tasa de disponibilidad), no añaden presión a la decisión de construir. Los precios de los alquileres está creciendo lentamente y las tasas de disponibilidad siguen por encima del nivel de equilibrio (6 – 9%): 12,2% en Descentraliza y 15,3% en Periferia.



NORTE DE MADRID: Castellana Norte y Las Tablas

MADRID NUEVO NORTE: Plano de usos de suelo



Fuente: Portal WEB - Distrito Castellana Norte Madrid

Distrito Castellana Norte:

La incorporación al mercado de las cuatro torres de oficinas del norte de Madrid modificó sustancialmente el mapa de las zonas de oficinas en la capital española. La zona Central Business District (CBD), que presenta la mayor actividad de negocio terciario de la ciudad, se fue expandiendo a lo largo del Paseo de la Castellana hacia el norte de Madrid hasta incorporar las cuatro torres recién construidas. Unos años más tarde, la zona de las cuatro torres vuelve a tener protagonismo en el sector inmobiliario madrileño tanto residencial, como terciario, debido a la existencia de suelo para nuevos desarrollos.

Por un lado, una quinta torre, conocida como Torre Caleido, vendrá a enriquecer el sky line de Madrid. Todavía no han comenzado las obras y solo es un proyecto* de 181 plantas y 70.000 m² de superficie, pero ya cuenta con inquilinos.

Por otro lado, el megaproyecto conocido inicialmente como Operación Chamartín, y que ha cambiado su nombre a Madrid Nuevo Norte, ha conocido un avance importante. Después de más de 25 años en punto muerto, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la modificación del Plan General para poder urbanizar la zona norte de la capital. Eso supone la aprobación inicial y el comienzo de la cuenta atrás para una profunda transformación del tramo norte del Paseo de la Castellana donde se estima que lleguen las grúas a finales de 2019 o principios de 2020.

El documento urbanístico cifra en 2.600.000 m² la edificabilidad total permitida, lo que supone un descenso del 21% respecto a la cifra inicialmente propuesta (3.370.000 m²). Parte de esta superficie será dedicada a uso terciario y a la construcción de nuevas oficinas, habiendo previsto la creación de un Centro de Actividad Económica. Este centro, también conocido como el Centro de Negocios Chamartín, será un potente núcleo de actividad económica con una superficie estimada de 1.220.000 m². Se prevé que los edificios de oficinas que se vayan a construir sean altamente eficientes con el objetivo de atraer a las mejores empresas. El incremento del stock de oficinas en esa área se espera que posicione Madrid como una capital que pueda competir a nivel internacional con otras plazas importantes de oficinas. En cuanto a los precios de salida de los alquileres en estos nuevos edificios, estarán en línea con los estándares de calidad que ofrecerán.

*Proyecto: entendido como una propuesta de edificación, con un suelo terciario finalista, pero cuyas obras todavía no han comenzado. El comienzo de las obras cambia el estado de *proyecto a oferta futura*.

Las Tablas:

El sub-mercado de Las Tablas cuenta con un stock de oficinas de 440.275 m² y una superficie disponible a T3 2018 de 91.700 m². Eso supone una tasa de disponibilidad del 21%.

En cuanto a las calidades de los edificios ubicados en esta zona, el 87% de la superficie construida es de clase A (385.114 m²). Por el lado de la superficie disponible, el 96% (87.800 m² de los 91.700) es de calidad A.

Analizando el suelo terciario finalista, se han identificado un total de 17 parcelas con una superficie catastral de 300.000 m². 8 de estas suman 145.150 m² de superficie catastral y cuentan con proyectos de edificabilidad de superficie de oficina por un montante de 155.600 m².

Las 9 parcelas restantes suman una superficie catastral de 65.600 m² y se estima una edificabilidad del 120% lo que se traduce en cerca de 73.500 m² nuevos metros de oficinas.

En total, el impacto de la nueva oferta que se podría incorporar al sub-mercado de Las Tablas podría alcanzar los 207.600 m². Esta cifra supondría un incremento del parque en este sub-mercado del 52%.

No obstante, a medida que nuevos trabajadores vayan llenando la superficie disponible, las aglomeraciones serán cada vez más habituales aunque a medio plazo no se prevé que se alcance el techo de edificabilidad en el mercado de Las Tablas

Las Tablas: suelos terciarios



Méndez Álvaro



Méndez Álvaro:

Esta sub-zona del mercado de Madrid ha ido ganando importancia y visibilidad después de la llegada de varios inquilinos de la talla de Repsol o Amazon.

Es uno de los escasos lugares donde todavía quedan bolsas de suelo para construir viviendas y oficinas.

La SOCIMI Colonial adquirió a principios de año dos solares junto a la estación de Atocha, uno con una superficie de 90.000 m² y otro de 20.000 m². En total, 110.000 m² edificables, donde se esperaba que construyera tanto oficinas como residencial.

Posteriormente la SOCIMI se deshizo de la parcela de 20.000 m² que fue adquirida por la aseguradora Catalana Occidente para uso propio. Está previsto un proyecto para esta parcela que albergará un edificio de 20.275 m² que será construido por Colonial como un llave-en-mano para la nueva propietaria.

En la otra parcela, de 90.000 m², Colonial tiene previsto levantar tanto viviendas como oficinas. El reparto serían 40.000 m² para residencial y 50.000 m² para oficinas. Las cifras todavía no son definitivas a cierre de este informe pero los proyectos cuentan con el visto bueno de la empresa.

Ciudad Pegaso:

La otra zona donde aún queda suelo terciario para construir es el parque empresarial Ciudad Pegaso. Esta zona cuenta con diferentes parcelas de terreno que suman una superficie de aproximadamente 250.000 m² de suelo edificable.

Aunque exista toda esa superficie de suelo, las probabilidades de que se construyan edificios de oficinas en Pegaso City son bastante escasas. Ello se debe a la cantidad de superficie de oficina disponible tanto en el mismo parque empresarial como en zonas cercanas como el Nudo Eisenhower.

Valdebebas

Cuenta con una edificabilidad terciaria de 1.200.000 m² repartida en 30 parcelas. El potencial de oficinas de la zona podría representar una expansión del 9% del parque construido en el mercado de Madrid.

Valdebebas representa una bolsa de suelo importante para la ciudad que podría activarse en función del desarrollo residencial que ya se está viendo en la zona, así como las tasas de disponibilidad de zonas de oficinas de su área de influencia, como Las Tablas, Campo de las Naciones, Manoteras o Aeropuerto. En un horizonte de tiempo mayor el desarrollo de Madrid Nuevo Norte será un factor de competencia importante.

El megaproyecto Ciudad de la Justicia, que iba a suponer la consolidación de Valdebebas, finalmente se ha visto frenado y se desarrollaría en Madrid Nuevo Norte. Supondría unificar los órganos judiciales de Madrid así como impulsar nuevos empleos en oficinas en el norte de la ciudad y sus respectivos servicios complementarios.

Conclusiones:

El potencial de crecimiento de oficinas en Madrid es de 2.840.000 metros cuadrados, lo que supondría un incremento del 20% del parque de oficinas madrileño. A esta cifra se le pueden añadir más metros cuadrados pero los proyectos con muy pocas probabilidades de realizarse en el medio plazo no se han tenido en cuenta para el este cálculo.

En cuanto al impacto en los precios de los alquileres y el posible cambio estructural de las zonas de oficinas, este se irá estudiando a medida que los proyectos se conviertan en nuevos desarrollos y se vayan entregando al mercado.

Sin duda, está por ver el futuro de todos estos nuevos desarrollos, en cada una de las subzonas, pero los fundamentales en el mercado de oficinas de Madrid se sostienen como para pensar que muchos llegarán a materializarse en el largo plazo.

Para ampliar información sobre C&W Research & Insight, contacte a:

Daniel Caprarin

Analista Senior Research
Spain Research & Insight
daniel.caprarin@cushwake.com

Ramiro J. Rodriguez, PhD

Associate Director
España Research & Insight
ramiro.rodriguez@cushwake.com

Cushman & Wakefield es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 48.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 70 países. En 2017, la empresa obtuvo ingresos de \$ 6.9 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, valoración y otros servicios.

Este informe contiene información disponible al público y ha sido invocado por Cushman & Wakefield sobre la base de que es exacto y completo. Cushman & Wakefield no acepta ninguna responsabilidad si esto no fuera el caso. Ninguna garantía o representación, expresa o implícita, se hace a la exactitud o la integridad de la información contenida aquí, y se somete a errores, omisiones, cambio de precio, alquiler u otras condiciones, retiro sin previo aviso, y a cualquier listado de condiciones especiales impuestas por nuestros directores.