




Indicadores Trimestrales

Disponibilidad 

Absorción 

Promoción 

Precios 

RESUMEN DEL MERCADO DE ALQUILER

En lo que al mercado de oficinas en alquiler se refiere, las empresas no han podido permanecer ajenas a la actual crisis económica y financiera. Así, se ha producido una confirmación de la suave desaceleración de los niveles de contratación (en términos anuales) durante este segundo trimestre. A pesar de que ciertos promotores intentan retrasar la salida al mercado de sus proyectos, la oferta de nueva superficie sigue creciendo sostenidamente, lo que ha provocado un ligero repunte de la disponibilidad. Ante esta situación, la desaceleración de precios sigue su recorrido en aquellas zonas menos prime y con más riesgo, es decir, aquellas que se encuentran más descentralizadas. En cambio, las rentas máximas se mantienen constantes debido, principalmente, a que determinados inquilinos siguen dispuestos a pagar elevados precios a cambio de estar en un edificio exclusivo en zonas céntricas y bien comunicadas. Por otro lado, durante este segundo trimestre, el mercado de oficinas en venta a usuario se resiste a mostrar síntomas de desaceleración con un aumento importante de la absorción, a precios elevados, con respecto al trimestre pasado.

Oficinas en alquiler y venta

"Torre Cristal"- Castellana 259



"Edificio Arista" Rivas Futura



"Cristalia"- Vía de los Poblados



CONTINUA LA SENDA BAJISTA EN LOS NIVELES DE CONTRATACIÓN

Ante este contexto económico, la absorción bruta de oficinas sigue desacelerándose suavemente a medida que las empresas retrasan sus decisiones de relocalización en función de sus expectativas sobre el comportamiento a corto y medio plazo de la economía española. En este contexto, en términos intertrimestrales, la absorción bruta total ha aumentado debido, fundamentalmente, a la incorporación al stock de Torre Espacio con una ocupación por encima del 65%. Sin embargo, la tendencia interanual de la absorción bruta sigue siendo bajista, con un descenso de aproximadamente el 17%. Desde el punto de vista de la localización, la demanda en zonas descentralizadas ha sido un 10% inferior a la registrada durante el trimestre anterior y, en zonas centralizadas, la demanda ha repuntado poco más de un 20% gracias a la ocupación propia de Inmobiliaria Espacio.

En cuanto al mercado de oficinas en venta a usuario, este trimestre ha mostrado un mayor dinamismo con respecto al anterior tanto en zonas centralizadas como descentralizadas. Destaca la venta del Edificio Vistahermosa en Beatriz de Bobadilla (16.000 m²) que, ha permitido impulsar el nivel de absorción bruta total hasta los 32.300 m², lo que supone un fuerte aumento con respecto al primer trimestre (8.700 m²) y con respecto al del mismo periodo del año 2007 (17.200 m²).

SUAVE AUMENTO DE LA DISPONIBILIDAD Y DESACELERACIÓN DE PRECIOS

Frente al descenso de la demanda, la oferta de nueva superficie para alquiler de oficinas ha seguido creciendo sostenidamente durante este segundo trimestre hasta alcanzar los 123.500 m², ligeramente superior a la del trimestre pasado (102.000 m²) y casi el doble que la correspondiente a la del mismo periodo del año 2007 (64.000 m²). Esto se debe fundamentalmente a la incorporación al inventario de dos grandes proyectos de oficinas: I) Torre Espacio (53.000 m²) y II) Torres de Méndez Álvaro (32.000 m²). Por lo tanto, todo parece indicar que se ha producido un menor ajuste entre oferta y demanda que ha alimentado ligeras subidas en la tasa de disponibilidad, situándola, según datos registrados, en el 7,27%, es decir, 0,81 y 0,42 puntos porcentuales más que el segundo trimestre del año 2007 y primer trimestre del año 2008 respectivamente. Ante este escenario, alargar en el tiempo los periodos de construcción de nuevos proyectos y retrasar así su salida al mercado se ha convertido en un estrategia básica para no generar un mayor desequilibrio, mientras se sigan manteniendo las expectativas bajistas sobre los niveles de absorción a corto y medio plazo.

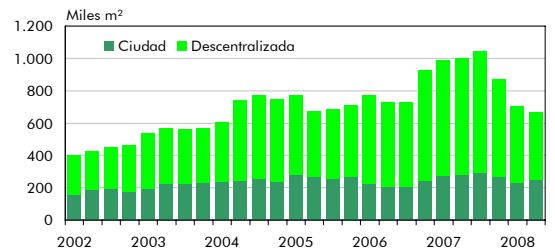
En cuanto al comportamiento de los precios medios ponderados de alquiler, la variación intertrimestral de los mismos se mantiene prácticamente constante (entre -6,5% y -7%). Por otro lado, la variación interanual ha sido positiva (por encima del 2%) aunque inferior al crecimiento en periodos anteriores. Desde el punto de vista de las rentas máximas, siguen aguantando y se han movido de forma lateral con respecto al primer trimestre, lo que está provocando un aumento de la brecha o diferencial entre los precios medios y máximos que se inició durante el primer trimestre del año. A su vez, destacan los precios máximos cerrados en el Área Central Secundaria por parte de inquilinos dispuesto a pagar una prima, sobre el precio medio de mercado, a cambio de obtener centralidad y calidad.

En cuanto a los precios de venta, se han mantenido estables en zona prime, situándose entre los 5.000 €/m² y los 9.000€/m², debido a la baja disponibilidad de inmuebles exclusivos y/o ubicaciones representativas.

PRECIOS DE ALQUILER

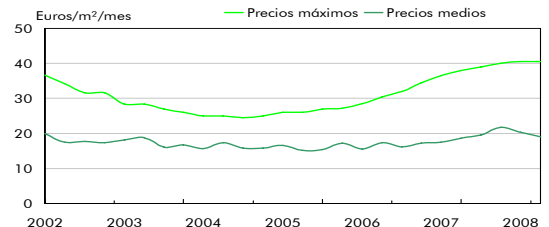
	Variación Trimestral %	Variación Anual %	Renta Máx. €/m ² /mes
Área Central Negocios	0,00	6,60	40,5
Central Secundario	14,30	18,50	32,00
A-1	0,00	0,00	24,00
A-2	-2,10	-2,10	23,50
A-6	5,60	5,60	19,00
Periferia	0,00	0,00	14,00

ABSORCIÓN ANUALIZADA



Fuente: CBRE

PRECIOS MÁXIMOS Y MEDIOS DE ALQUILER



Fuente: CBRE

		ACTUALIDAD DEL MERCADO				OFERTA FUTURA		
		2006	2007	1º Tr 2008	2º Tr 2008		Previsto 2008	Previsto 2009
Área Central Negocios	OFERTA	103.000	118.000	113.000	127.300	Libre	26.775	56.250
	ABSORCIÓN	180.000	161.000	15.000	54.200	Reservado	50.225	0
	Tasa de vacío	3,20%	3,70%	3,55%	3,93%	TOTAL	77.000	56.250
Central Secundaria	OFERTA	90.000	81.000	87.000	90.000	Libre	11.402	26.600
	ABSORCIÓN	63.000	111.000	15.000	26.400	Reservado	25.800	0
	Tasa de vacío	3,80%	3,41%	3,65%	3,71%	TOTAL	37.202	26.600
A-1	OFERTA	224.000	250.000	279.000	262.800	Libre	95.845	132.900
	ABSORCIÓN	394.000	349.000	50.000	31.700	Reservado	48.655	9.000
	Tasa de vacío	12,20%	12,32%	13,22%	12,34%	TOTAL	144.500	141.900
A-2	OFERTA	199.000	178.000	164.000	172.000	Libre	46.000	178.500
	ABSORCIÓN	190.000	102.000	41.000	28.100	Reservado	0	9.000
	Tasa de vacío	10,10%	8,81%	8,07%	8,39%	TOTAL	46.000	187.500
A-6	OFERTA	96.000	56.000	29.000	50.300	Libre	14.600	32.700
	ABSORCIÓN	59.000	115.000	4.000	5.700	Reservado	5.400	5.800
	Tasa de vacío	9,30%	5,31%	2,76%	4,79%	TOTAL	20.000	38.500
Periferia	OFERTA	45.000	55.000	97.000	122.000	Libre	45.000	6.400
	ABSORCIÓN	41.000	35.000	8.000	9.500	Reservado	30.000	0
	Tasa de vacío	9,70%	12,09%	21,32%	26,8%	TOTAL	75.000	6.400
Total Madrid	OFERTA	757.000	738.000	769.000	824.400	Libre	252.722	433.350
	ABSORCIÓN	927.000	872.000	133.000	155.600	Reservado	146.980	23.800
	Tasa de vacío	6,90%	6,64%	6,85%	7,27%	TOTAL	399.702	457.150



Fuente: CBRE

PRINCIPALES ZONAS DE OFICINAS

El mercado de oficinas de Madrid puede ordenarse en unas cuantas áreas representativas de carácter homogéneo, para un mejor estudio de la actividad. A continuación, las enumeramos y describimos su extensión:

- ACN (Área Central de Negocios): Desde Plaza de Cibeles hasta 4 torres Business Área, comprende los distritos laterales del Paseo de la Castellana (Chamberí, Salamanca y parte de Tetuán y Chamartín)
- CS (Central Secundaria): El resto de la almendra central (interior M-30), no incluido en el anterior.
- A-1: El eje de influencia de la autovía A-1, desde M-30, incluyendo todos sus parques empresariales.
- A-2: El eje de influencia de la autovía A-2, desde M-30, incluyendo todos sus parques empresariales, como Campo de las Naciones y Parque San Fernando.
- A-6: Todo el Oeste exterior a M-30, con las áreas de Las Rozas, Pozuelo, Boadilla.
- P (Periferia): Cajón de sastre, con el resto de oficinas aisladas y parques empresariales, especialmente Tres Cantos, Rivas, Alcorcón.

CB Richard Ellis
 Pl. Pablo Ruiz Picasso, sn
 28020 Madrid
 Teléfono: 91 598 19 00
 Fax: 91 556 96 90

EMEA Offices	
Abu Dhabi (971) 2 674 3399	Leeds (44) 113 233 7666
Aix-en-Provence (33) 442 60 01 31	Lisbon (351) 21 311 4400
Amsterdam (31) 20 626 2691	Liverpool (44) 151 227 4611
Athens CBRE DANOS (30) 210 756 7567	London (44) 20 7182 2000
Barcelona (34) 93 444 7700	Lyon (33) 4 72 83 48 48
Belfast (44) 28 9043 8555	Madrid (34) 91 598 1900
Belgrade CSI Real Estate (381) 11 222 3407	Malaga (34) 95 207 0710
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Manchester (44) 161 455 7666
Birmingham (44) 121 609 7666	Marbella (34) 95 276 5130
Bratislava (421) 259 110 181	Marseille (33) 4 96 11 46 11
Bristol (44) 117 943 5757	Milan (39) 02 303 7771
Brussels (32) 2 643 3333	Moscow CB Richard Ellis Noble Gibbons (7) 495 258 3990
Bucharest (40) 21 312 7000	Munich (49) 89 2420 600
Budapest (36) 1 374 3040	Nairobi (254) 20 272 4848
Bulawayo (263) 9 630 20	Neuilly sur Seine (33) 1 46 24 53 46
Cape Town Broll Property Group (27) 11 441 400	Oslo Atrium AS (47) 40 00 57 66
Casablanca (212) 229 532 50	Palma de Mallorca (34) 97 145 6768
Copenhagen CB Richard Ellis Cederholm (45) 70 22 96 01	Paris (33) 1 53 64 00 00
Dubai (971) 4 362 0818	Port Elizabeth Broll Property Group (27) 41 363 5559
Dublin (353) 1 618 5500	Porto (351) 226 167 240
Durban Broll Property Group (27) 31 277 2900	Prague (420) 224 814 060
Edinburgh (44) 131 469 7666	Pretoria Broll Property Group (27) 12 431 7180
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0	Rome (39) 06 4523 8501
Gaborone (267) 3188 200	Sofia Elta Consult AD (359) 2 987 7647
Geneva CB Richard Ellis PI Performance (41) 22 322 80 60	Southampton (44) 23 8033 8811
Glasgow (44) 141 204 7666	Stockholm (46) 8 4101 8700
Gothenburg (46) 31 761 8750	Tel Aviv M.A.N. Properties Real Estate Consultants (972) 3 561 6161
Hamburg (49) 40 80 80 20 0	The Hague (31) 70 750 8900
Harare (263) 4 707 101	Thessaloniki CBRE DANOS (30) 2310 244 962
Helsinki Huoneistokeskus Oy (358) 207 80 3750	Toulouse (33) 5 62 72 47 72
Hoofddorp (31) 23 565 7700	Valencia (34) 96 316 2890
Istanbul CB Richard Ellis LS (90) 212 259 36 29	Vienna (43) 1 533 4080
Jersey (44) 1534 874141	Warsaw (48) 22 544 8000
Johannesburg Broll Property Group (27) 11 441 4229	Zagreb (385) 1 487 8600
Kampala (256) 41 345165	Zaragoza (34) 976 484 635
	Zurich CB Richard Ellis PI Performance (41) 44 226 30 00

CB Richard Ellis 2008

Esta publicación se ha preparado cuidadosamente con el fin de ofrecer información general y no se aceptan responsabilidades por errores y omisiones. Las opiniones y los datos aquí indicados están sujetos a cambios sin previo aviso. Cualquier transacción que se efectúe en el mercado no deberá fundamentarse única ni necesariamente en los datos aquí expuestos. Tampoco podrán ser publicados total ni parcialmente ni citados como fuente, sin la previa autorización de CB Richard Ellis.

