

## Oficinas en Alquiler

### Castellana 66



### Maria de Molina 4-6



## Indicadores Trimestrales

Disponibilidad	➡
Absorción	⬅
Promoción	➡
Precios	⬅

## RESUMEN MERCADO ALQUILER

Durante el primer trimestre del año, la demanda de oficinas ha sido más moderada que en periodos anteriores. La incertidumbre sobre la evolución económica está condicionando las decisiones de las empresas en materia de relocalización. La oferta inmediatamente disponible continua siendo limitada, lo que ha impulsado un ligero repunte sobre las rentas máximas. No obstante, el margen para el crecimiento futuro de las rentas es cada vez más reducido.

### ▪Desaceleración de la demanda

La absorción de superficie de oficinas en el 1<sup>er</sup> trimestre del año, ascendió a 133.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un retroceso, con respecto al 1<sup>er</sup> y 4<sup>o</sup> trimestre de 2007 del 56% y 27% respectivamente.

### •Crecimiento sostenido del parque e importante volumen de oferta futura.

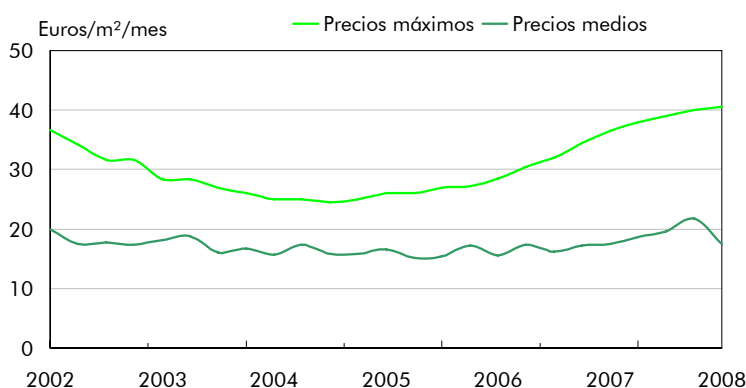
Pese al ligero repunte de la tasa de disponibilidad con respecto al trimestre pasado (+0,37%), continua siendo relativamente bajo (6.85%). Esto se debe, en parte, a que las nuevas superficies entregadas a lo largo de este trimestre presentaban un alto grado de ocupación. Aproximadamente el 74% de la superficie incorporada al stock a lo largo del 1T de 2008 – algo más de 100.000 m<sup>2</sup> - se ha entregado pre-alquilada.

La oferta futura de oficinas estimada para entregar en el 2008 -unos 638.000 m<sup>2</sup>- presentan también un grado importante de ocupación (17%). Está localizada principalmente en el área de influencia de la A-2 (34,5%) y del Área Central de Negocios (25,3%). Existen indicios que apuntan a un repunte de los niveles de disponibilidad como consecuencia del volumen de nuevos espacios que van a entregarse en los próximos meses. No obstante todo dependerá del comportamiento de la demanda.

### •Crecimiento en rentas prime

Las rentas prime siguen subiendo, pero a un ritmo menor que en periodos anteriores. El crecimiento anual registró un incremento del 11% -cinco puntos inferior al trimestre pasado- que sitúa la renta máxima alcanzable en los 40,5 €/m<sup>2</sup>/mes. En las zonas descentralizadas se observa una desaceleración de las rentas. Esto supone un aumento en el diferencial de rentas entre las zonas prime y descentralizadas, lo que hace más difícil futuras subidas en las rentas prime.

## PRECIOS MÁXIMOS Y MEDIOS DE ALQUILER

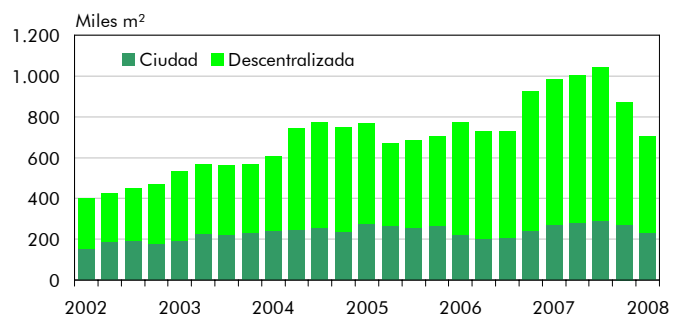


		ACTUALIDAD DEL MERCADO				OFERTA FUTURA		
		2006	2007	4 <sup>o</sup> Tr 2007	1 <sup>er</sup> Tr 2008		Previsto 2008	Previsto 2009
<b>Área Central Negocios</b>	OFERTA	103.000	118.000	118.000	113.000	Libre	65.000	17.000
	ABSORCIÓN	180.000	161.000	37.000	15.000	Reservado	92.000	0
	Tasa de vacío	3,20%	3,70%	3,70%	3,55%	TOTAL	157.000	17.000
<b>Central Secundaria</b>	OFERTA	90.000	81.000	81.000	87.000	Libre	77.000	0
	ABSORCIÓN	63.000	111.000	32.000	15.000	Reservado	0	0
	Tasa de vacío	3,80%	3,41%	3,41%	3,65%	TOTAL	77.000	0
<b>A-1</b>	OFERTA	224.000	250.000	250.000	279.000	Libre	97.000	30.000
	ABSORCIÓN	394.000	349.000	87.000	50.000	Reservado	0	0
	Tasa de vacío	12,20%	12,32%	12,32%	13,22%	TOTAL	97.000	30.000
<b>A-2</b>	OFERTA	199.000	178.000	178.000	164.000	Libre	214.000	97.000
	ABSORCIÓN	190.000	102.000	8.000	41.000	Reservado	0	0
	Tasa de vacío	10,10%	8,81%	8,81%	8,07%	TOTAL	214.000	97.000
<b>A-6</b>	OFERTA	96.000	56.000	56.000	29.000	Libre	0	0
	ABSORCIÓN	59.000	115.000	20.000	4.000	Reservado	18.000	0
	Tasa de vacío	9,30%	5,31%	5,31%	2,76%	TOTAL	18.000	0
<b>Periferia</b>	OFERTA	45.000	55.000	55.000	97.000	Libre	75.000	2.000
	ABSORCIÓN	41.000	35.000	2.000	8.000	Reservado	0	76.000
	Tasa de vacío	9,70%	12,09%	12,09%	21,32%	TOTAL	75.000	78.000
<b>Total Madrid</b>	OFERTA	757.000	738.000	738.000	769.000	Libre	528.000	146.000
	ABSORCIÓN	927.000	872.000	185.000	133.000	Reservado	110.000	76.000
	Tasa de vacío	6,90%	6,64%	6,64%	6,85%	TOTAL	638.000	222.000

Superficie en m<sup>2</sup>

PRECIOS DE ALQUILER			
	Variación Trimestral %	Variación Anual %	Renta Máx. €/m <sup>2</sup> /mes
<b>Área Central Negocios</b>	1,25	11,00	40,5
<b>Central Secundario</b>	0,00	7,70	28,00
<b>A-1</b>	-2,04	6,70	24,00
<b>A-2</b>	-7,69	7,90	24,00
<b>A-6</b>	-5,26	2,90	18,00
<b>Periferia</b>	-12,5	3,70	14,00

### ABSORCIÓN ANUALIZADA



Fuente: CBRE

## MERCADO DE OFICINAS EN VENTA

El mercado de oficinas en venta de Madrid supone, descontando las grandes operaciones corporativas (BBVA, Caja Madrid, etc.), hasta 10% de la absorción bruta total del mercado de oficinas. Es un mercado orientado, fundamentalmente, a usuarios finales, si bien es difícil distinguir con claridad entre éstos e inversores.

### •Oferta

La oferta disponible en venta alcanzó los 150.000m<sup>2</sup> en el 1<sup>er</sup> trimestre de 2008, representando un 20% del total de oficinas disponible (venta y alquiler) en Madrid. Aproximadamente, un 65% de la superficie disponible se ha localizado en zonas descentralizadas (Periferia y entorno de la A-1 y A-2). Esto se debe, fundamentalmente, a la expansión natural del mercado hacia dichas zonas, a la transformación de zonas industriales en edificios de oficinas y a la construcción de modernos parques y complejos empresariales. Al mismo tiempo, el 35% de la superficie disponible se ha localizado en zonas más céntricas (Área Central de Negocios y Central Secundaria), caracterizándose por ser ubicarse en plantas bajas o primeras plantas en inmuebles residenciales acondicionados para el desarrollo de actividades empresariales. Tanto en las zonas centralizadas como descentralizadas, destaca la oferta de una tipología de producto pequeño-medio (400 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>) debido a la modulación de la superficie en venta. Aunque la preferencia de comercialización en venta se decante hacia un gran usuario, la comercialización por módulos produce un beneficio económico mayor.

### •Demanda

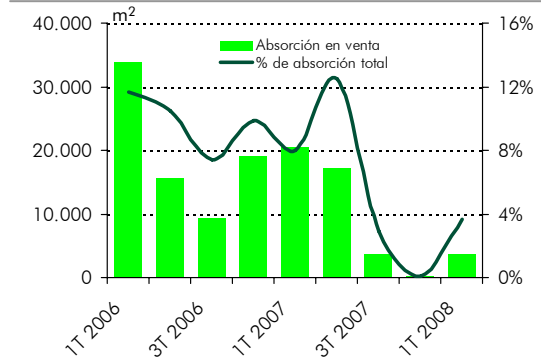
La absorción bruta, se está viendo afectada por la desaceleración de la actividad económica y el aumento de la incertidumbre en los mercados financieros (menos facilidades de crédito, aumento de los tipos de interés, etc.). En líneas generales los compradores optan por oficinas ubicados en zonas centrales. Sin embargo, ha aumentado la demanda en zonas descentralizadas durante 2007, debido fundamentalmente a que existe mayor oferta disponible y por disponer de una superficie media entre los 500 m<sup>2</sup> y los 1.000 m<sup>2</sup>.

### •Precios

En lo que a precios se refiere, han experimentado una desaceleración por el aumento progresivo de la absorción bruta en las zonas más descentralizadas en busca de unos menores precios medios que garanticen una mejor relación calidad-precio.

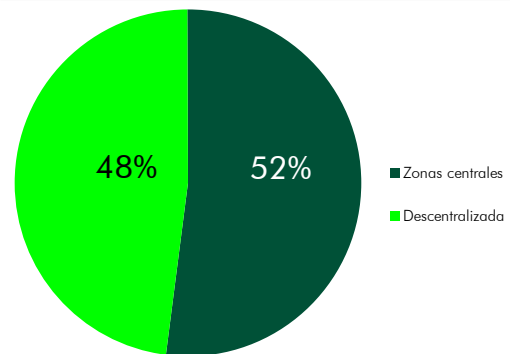
En la medida que se produzcan subidas de tipos de interés y perdure la incertidumbre financiera, será previsible una disminución de la absorción bruta en venta al mismo tiempo que la alternativa de alquiler podría ganar atractivo.

## ABSORCIÓN DE OFICINAS EN VENTA



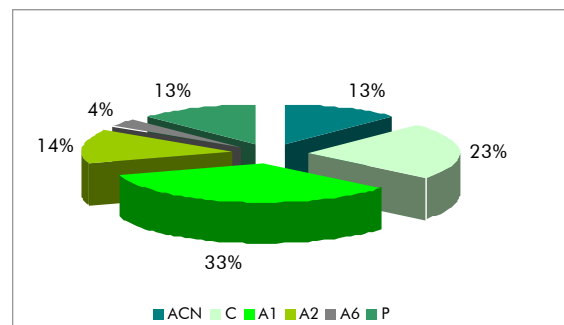
Fuente: CB Richard Ellis

## ABSORCIÓN DE OFICINAS EN VENTA POR ZONA 2007



Fuente: CB Richard Ellis

## DISPONIBILIDAD EN VENTA POR ZONA 1 TRIMESTRE 2008



Fuente: CB Richard Ellis



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, son enumeradas y descrita su extensión:

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

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 CS  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 Broff 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 Broff Property Group (27) 41 363 5559
Dublin (353) 1 618 5500	Porto (351) 226 167 240
Durban Broff Property Group (27) 31 277 2900	Prague (420) 224 814 060
Edinburgh (44) 131 469 7666	Pretoria Broff Property Group (27) 12 431 7180
Frankfurt (49) 69 170 07 70	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 Broff 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.

