


Indicadores Trimestrales

Disponibilidad 

Absorción 

Promoción 

Precios 

RESUMEN DEL MERCADO DE ALQUILER

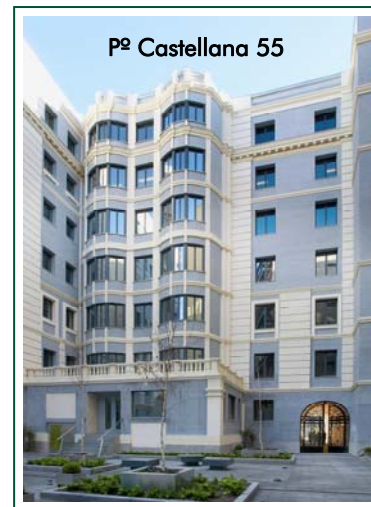
Los primeros nueve meses del año han significado espera y cautela en el mercado de oficinas madrileño. Desde entonces, la actividad está siendo moderada pero sostenida, y está aguantando el tipo ante un panorama económico menos halagüeño. En este sentido, la absorción bruta durante este tercer trimestre ha caído menos de lo esperado, y más teniendo en cuenta que, en el mes de agosto, el mercado suele ser menos activo.

Sin embargo, la desaceleración económica sigue afectando, (i) a los promotores que no encuentran financiación para sus proyectos, o que ahora tienen dudas sobre su rentabilidad, así como (ii) a los usuarios, que alargan en el tiempo la toma de decisiones de alquiler o de compra de oficinas, a la expectativa de cómo evolucione la crisis económica.

Rentas máximas del mercado

Zonas	€/ m ² /mes
ACN	40,50
CS	30,00
A-1	24,00
A-2	22,00
A-6	17,50
Periferia	14,00

Oficinas en Madrid



Edificio Levitt – Arroyo de Valdebebas



35 ANIVERSARIO EN ESPAÑA 1973 - 2008

LA DEMANDA TIENDE A LA BAJA

Finalizado el tercer trimestre, la demanda de oficinas en alquiler ha disminuido, pero no de forma tan acentuada como se esperaba. Después de una caída significativa de la demanda durante los seis primeros meses del año y ante el empeoramiento de las expectativas económicas y financieras, el mercado esperaba caídas bruscas de la demanda durante el resto del año y, sobre todo, durante este tercer trimestre que suele ser, según las estadísticas, el de menor absorción, al coincidir con el periodo estival.

En este contexto, la absorción durante este tercer trimestre se ha situado alrededor de los 97.000 m², distribuidos en 87 operaciones. El dato no está lejos de la media a largo plazo para el 3º trimestre, situado en 109.900 m². De hecho, en las zonas A-1 y A-6, el resultado del 3º trimestre del 2008 ha sido superior a la media.

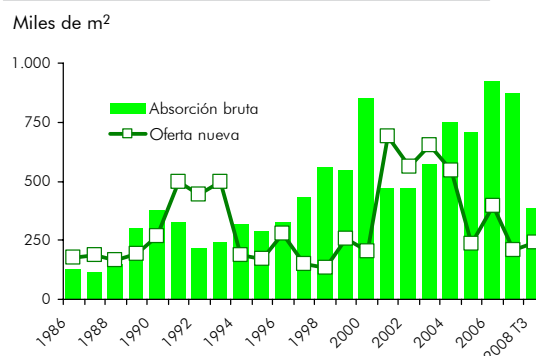
Sin embargo, las cifras siguen sin ser muy positivas ya que se sitúan muy por debajo de los máximos registrados en los últimos años y confirman la tendencia bajista. En este escenario, la contracción de la demanda se hace notar más en zonas descentralizadas. Los últimos años han sido períodos de gran expansión, oferta y demanda de oficinas en las zonas descentralizadas, debido, fundamentalmente, a la falta de espacio en el centro de la ciudad. Es precisamente por esto, por lo que la disminución de la demanda se hace notar más en éstas zonas. No obstante, seguirán atrayendo la mayor parte de la demanda y cabe esperar un nuevo desplazamiento de los inquilinos atraídos por los menores precios.

Por otro lado, según conversaciones mantenidas con los profesionales de CB Richard Ellis, la demanda está cambiando. Ahora se trata de una demanda cada vez más indecisa y preocupada por el corto plazo, debido al aumento de la incertidumbre relacionada con su propia supervivencia económica.

De esta manera crece el interés, por parte del inquilino, por cerrar contratos con períodos de obligado cumplimiento más cortos. Además, la demanda está dispuesta a demorar en el tiempo las decisiones ante las expectativas de obtener mejores condiciones en precios en el corto plazo.

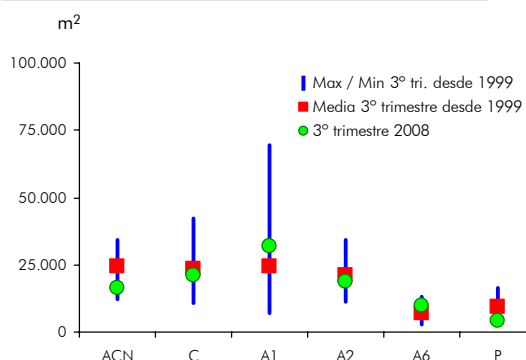
Por tipología de producto, se siguen demandando grandes superficies, como en el resto de trimestres, pero es la contratación de superficies comprendidas entre los 1.000 m² - 3.000 m² la que más se está frenando.

OFERTA Y DEMANDA



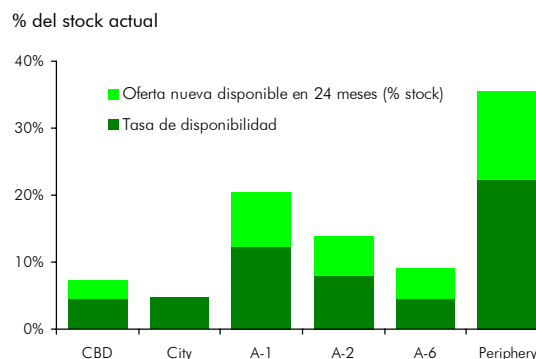
Fuente: CBRE

NIVELES DE ABSORCIÓN EN EL TERCER TRIMESTRE



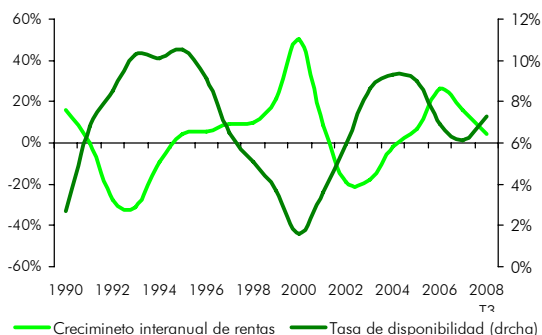
Fuente: CBRE

DISPONIBILIDAD ACTUAL Y FUTURA



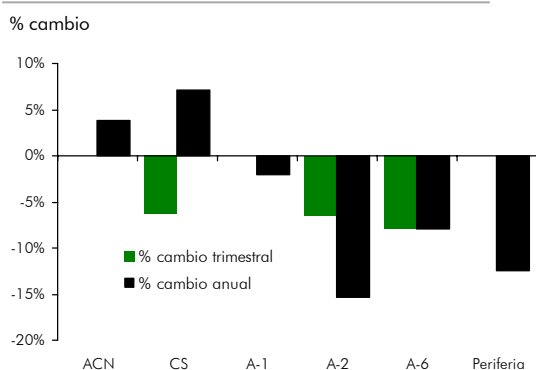
Fuente: CBRE

RENTAS PRIME Y DISPONIBILIDAD



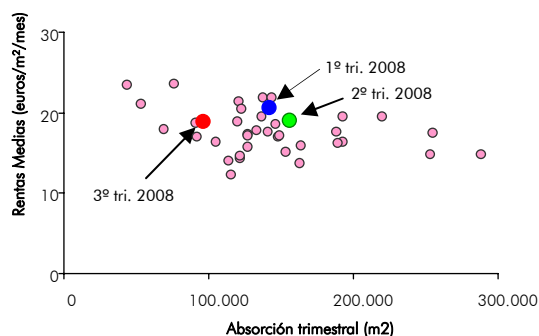
Fuente: CBRE

VARIACIÓN DE RENTAS MÁXIMAS - 3º trimestre 2008



Fuente: CBRE

RENTAS MEDIAS Y ABSORCIÓN - Por trimestre desde 1999



Fuente: CBRE

En cuanto al mercado de **oficinas en venta**, este trimestre la capacidad financiera de la demanda ha disminuido de forma acentuada, debido fundamentalmente a que está más expuesta a las restricciones y volatilidades del mercado financiero.

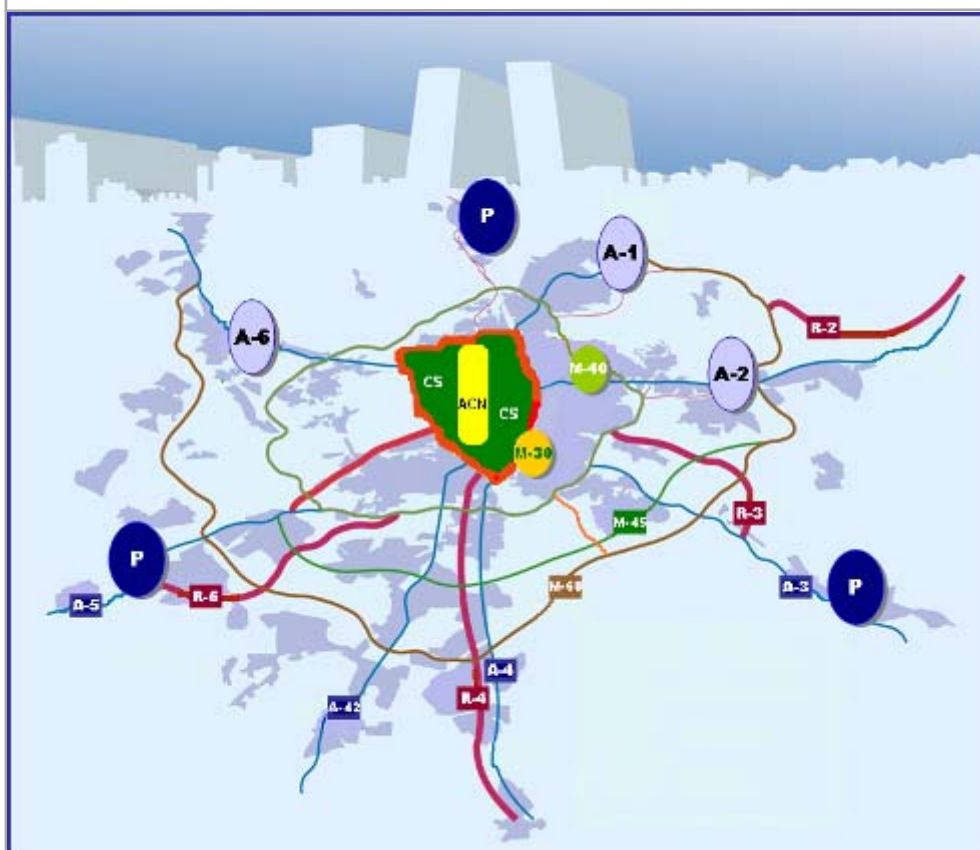
POCA OFERTA NUEVA, PERO DISTANCIAMIENTO ENTRE RENTAS PRIME Y DESCENTRALIZADAS

La disponibilidad de oficinas ha crecido ligeramente durante el 3º trimestre, y se ha contenido gracias a la poca cantidad de superficie nueva entregada. La terminación de proyectos se ha situado en torno a los 12.000 m² en la zona de la A-1 (Alcobendas y Las Tablas) y a unos 3.000 m² en la zona de la A-2 (Hortaleza). Sin embargo, hay indicaciones en el mercado de que la tasa de vacío puede aumentar debido a una reducción de espacio por parte de empresas que, ante el actual panorama económico y financiero, deciden reducir costes fijos. Es muy probable que, a medida que avance la desaceleración económica, aumente la disponibilidad por este motivo.

Como contrapeso a lo anterior, y por estas mismas razones financieras, estamos notando un retraso en la fecha de entrega prevista para algunos proyectos. Esta ralentización en la oferta nueva puede servir para restringir el aumento en la disponibilidad. Sin embargo, como hemos visto en ciclos anteriores, el ajuste de la oferta a la desaceleración de la demanda, no es automático y reacciona de forma retardada.

Las empresas que buscan espacio de oficinas en zonas descentralizadas tienen cada vez más posibilidades de negociar condiciones más favorables. En este sentido, se aumenta la diferencia entre las rentas en los mejores zonas del centro y las zonas fuera de la M-30. Como la demanda es más elástica en tiempos difíciles, un mayor descuento hace más atractivo estas zonas. En este sentido, la reducción de los precios en las zonas descentralizadas actúa como un freno para el crecimiento de las rentas prime. Así, durante el último trimestre se han mantenido estables las rentas en las zonas céntricas, con descuentos adicionales en las zonas descentralizadas. Sin embargo, en los próximos trimestres un desplazamiento de la demanda hacia zonas alternativas descentralizadas puede provocar una mayor corrección en las rentas máximas de la zona prime.

		ACTUALIDAD DEL MERCADO				OFERTA FUTURA		
		2007	1 ^{er} Tr 2008	2 ^{er} Tr 2008	3 ^{er} Tr 2008	Libre	Previsto de 0 a 12 meses	Previsto de 0 a 24 meses
Área Central Negocios	OFERTA	118.000	113.000	127.300	144.113	Libre	80.180	97.566
	ABSORCIÓN	161.000	15.000	54.200	16.175	Reservado	90.900	90.900
	Tasa de vacío	3,70%	3,55%	3,93%	4,44%	TOTAL	171.080	188.466
Central Secundaria	OFERTA	81.000	87.000	90.000	112.665	Libre	0	0
	ABSORCIÓN	111.000	15.000	26.400	16.343	Reservado	5.000	5.000
	Tasa de vacío	3,41%	3,65%	3,71%	4,66%	TOTAL	5.000	5.000
A-1	OFERTA	250.000	279.000	262.800	261.114	Libre	101.500	200.400
	ABSORCIÓN	349.000	50.000	31.700	31.856	Reservado	40.000	30.600
	Tasa de vacío	12,32%	13,22%	12,34%	12,20%	TOTAL	141.500	231.000
A-2	OFERTA	178.000	164.000	172.000	162.600	Libre	116.020	130.970
	ABSORCIÓN	102.000	41.000	28.100	18.680	Reservado	15.480	19.430
	Tasa de vacío	8,81%	8,07%	8,39%	7,92%	TOTAL	131.500	150.400
A-6	OFERTA	56.000	29.000	50.300	48.398	Libre	14.600	47.300
	ABSORCIÓN	115.000	4.000	5.700	9.815	Reservado	11.200	11.200
	Tasa de vacío	5,31%	2,76%	4,79%	4,60%	TOTAL	25.800	58.500
Periferia	OFERTA	55.000	97.000	122.000	101.152	Libre	45.000	66.000
	ABSORCIÓN	35.000	8.000	9.500	3.990	Reservado	30.000	30.000
	Tasa de vacío	12,09%	21,32%	26,8%	22,23%	TOTAL	75.000	96.000
Total Madrid	OFERTA	738.000	769.000	824.400	830.042	Libre	413.550	542.236
	ABSORCIÓN	872.000	133.000	155.600	96.860	Reservado	136.330	187.130
	Tasa de vacío	6,64%	6,85%	7,27%	7,31%	TOTAL	549.880	729.366



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 saber:

- 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 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 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.

