

# MarketView

## Snapshot Madrid Oficinas

www.cbre.es

2º Trimestre 2011

### Indicadores clave

	Cambios desde	
	1T11	2T11
Absorción Bruta	↓	↑
Disponibilidad	↑	↑
Rentas	↓	=
Rentabilidades	=	=
Proyectos	=	=

### A destacar en el 2T 2011

- Disminución de un 36% de la absorción bruta con respecto a la primera mitad del 2010.
- Mayor interés en inmuebles recientemente rehabilitados y con mejores características técnicas.
- Ralentización en los proyectos nuevos.

Para más información, póngase en contacto con:  
 CB Richard Ellis,  
 Torre Picasso, Plantas 24 y 27  
 Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1  
 28020 Madrid  
 Tel. +34 91 598 1900

Consejero Director General  
 Alfonso Galobart Marone  
[Alfonso.Galobart@cbre.com](mailto:Alfonso.Galobart@cbre.com)

Director Nacional Agencia Oficinas  
 Iñigo Enrich Arenillas  
[Iñigo.Enrich@cbre.com](mailto:Iñigo.Enrich@cbre.com)

Director Nacional Research  
 Patricio Palomar Murillo  
[Patricio.Palomar@cbre.com](mailto:Patricio.Palomar@cbre.com)

**CBRE**  
 CB RICHARD ELLIS

### Comentarios

✓ En la primera mitad del año la demanda de oficinas se ha mantenido débil y a la expectativa de variación del clima económico. La absorción bruta en estos primeros 6 meses, ha alcanzado los 162.000 m<sup>2</sup>, un 36% menos que el año pasado. Pero la percepción externa de la situación no debería ser muy pesimista, dado que hay negociaciones en curso para firmas que serán completadas en algún momento. Se necesitará ultimar más operaciones medianas o alguna grande para acercarse al promedio de los tres últimos ejercicios, 408.000 m<sup>2</sup>. El 19% de los alquileres fueron para una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>. El 46,5% de la superficie se ha contratado en el Área Central de Negocios. Las empresas industriales y los servicios profesionales fueron los mayores demandantes de espacio durante el trimestre.

✓ El bajo nivel de absorción ha producido un aumento gradual de la oferta disponible, a pesar de los pocos nuevos edificios que se incorporan al mercado. La tasa de vacío creció hasta el 12,9% y es previsible que continúe subiendo. Los distritos centrales son los que han acusado más la falta de absorción neta. La tendencia de las empresas es a la reducción de superficie contratada o desplazamiento hacia mejores ubicaciones manteniendo el nivel de renta que pagan en zonas más secundarias. La línea de proyectos continúa a la espera de la recuperación.

✓ En los precios de mercado se observa una total flexibilidad, necesaria para firmar los alquileres. Sólo en los edificios de alto prestigio se han conservado inamovibles al tratarse normalmente de pequeñas superficies, en donde no importa pagar dos ó tres euros más por metro. En los inmuebles de rango secundario, se ha notado un mayor descenso. La tendencia de las rentas seguirá débil, e incluso podrían descender ligeramente hasta el final del año.

### Actividad de Mercado en el 2º trimestre 2011

Zona	Parque (m <sup>2</sup> )	Absorción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (% parque)	Oferta futura* (m <sup>2</sup> )	Renta Prime (€/m <sup>2</sup> /mes)
Área Central de Negocios	3.449.000	40.000	9,3%	110.000	26,00
Central Secundaria	2.439.000	7.000	7,8%	12.000	18,00
Autovía A-1	2.333.000	9.000	17,6%	33.000	16,00
Autovía A-2	2.224.000	10.000	16,0%	124.000	15,00
Autovía A-6	1.137.000	15.000	10,5%	0	14,00
Periferia	533.000	5.000	31,5%	0	9,00
Total Madrid	12.115.000	86.000	12,9%	280.000	26,00

\*Oferta Futura 2011-12

### Operaciones destacadas

✓ BBVA ha alquilado 3.540 m<sup>2</sup> en el recién reformado edificio de Castellana 79. El inmueble pertenece al inversor Pontegadea y CBRE gestiona su alquiler y la administración. En las superficies comerciales se han instalado Habitat y Fnac.

✓ Continúan los alquileres en la Torre de Cristal, de Mutua Madrileña. La Torre, comercializada por CBRE recibe dos nuevos inquilinos: Banco do Brasil y Grupo Thyssen.

✓ Shire Pharmaceutical ha contratado, con intermediación de CBRE, 1.522 m<sup>2</sup> y 30 plazas de garaje, en el edificio de Avenida del Partenón 16-18, en el Campo de las Naciones.

### CB Richard Ellis 2011

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 previa autorización de CB Richard Ellis.