

GRANDES CIFRAS DEL FM

SECTOR REAL ESTATE

2017

4ª edición

El objetivo de esta sección es la publicación periódica de un documento que reúna la información básica de los principales sectores que abarca la disciplina de Facility Management en España. Concretamente, en este documento se recogen los datos relativos al año 2016 y previsión del año 2017 del **Sector de Real Estate** para el mercado de oficinas de Madrid



4ª Edición - Estudio de Grandes Cifras del FM REAL ESTATE

Inversión: 5.000 M €

El volumen de inversión ha alcanzado en 2016 los 5.000 M€ (mercados de Madrid y Barcelona) solo superado por la inversión en los años 2007 y 2015. Madrid continúa siendo la locomotora registrando más del 70% de la inversión total.

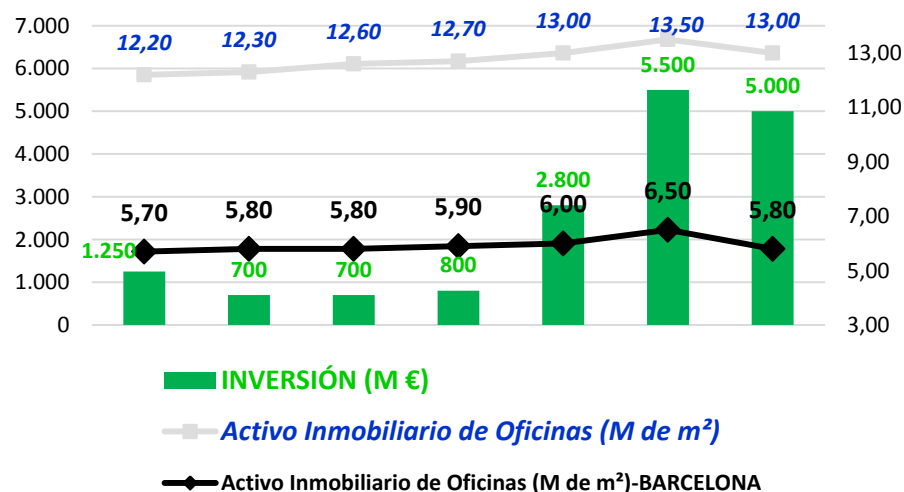
**Renta media mensual:
15 €/m²**

El mercado de oficinas continúa con el proceso de recuperación iniciado en el año 2013. En Madrid se llegan a alcanzar rentas máximas cercanas a 30€/m². Las rentas de las zonas secundarias también muestran síntomas de recuperación.

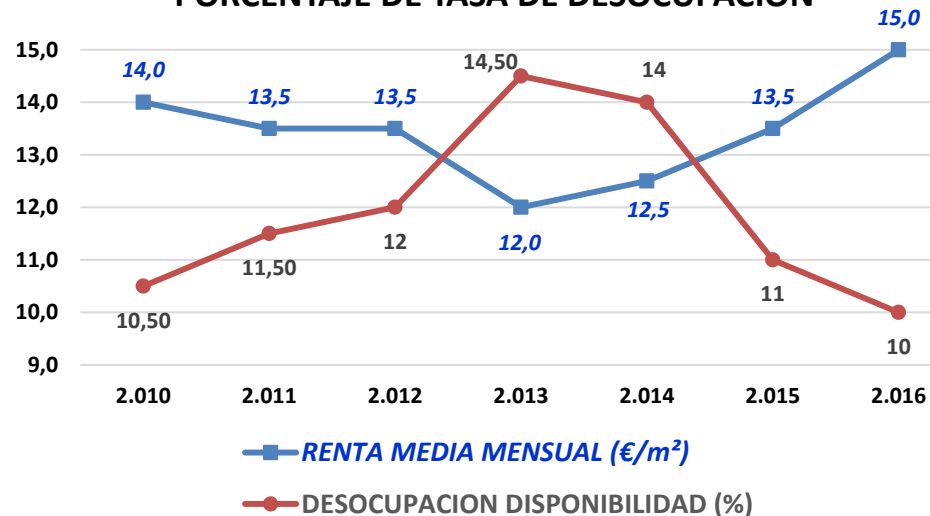
Desocupación: 10%

La tasa de desocupación continúa disminuyendo hasta alcanzar un porcentaje ligeramente superior al 10%. La mayoría del espacio disponible son superficies medianas y pequeñas de calidad media

**INVERSION (M de €) FRENTE A ACTIVO
INMOBILIARIO DE OFICINAS (M de €)**



**RENTA MEDIA MENSUAL (€/M²) FRENTE A
PORCENTAJE DE TASA DE DESOCUPACIÓN**



Como complemento a este informe se incluye la opinión de **Enrique Carrero, Director Nacional de Global Workplace Solutions en CBRE**

La entrevista del mes

*“A pesar de que las previsiones para 2016 debido al crecimiento económico, apuntaban a una mejoría en la contratación del mercado de oficinas madrileño respecto a 2015, finalmente las expectativas no se cumplieron. La incertidumbre política que hubo en España durante 2016 condicionó la toma de decisiones por parte de las empresas de gran tamaño, razón por la que en nuestra opinión, el número de transacciones superiores a los 10.000 m2 fue de solo 3 frente a 9 en 2015. No obstante, debido a las **buenas previsiones económicas para 2017, se prevé una reactivación de la demanda de gran tamaño**, que junto con la demanda aún existente hacia pequeñas y medianas superficies debería dar lugar a niveles de contratación superiores a 500.000 m2.*

En los próximos años muchas empresas tendrán que adaptarse a las nuevas tendencias y definir su estrategia en lo que a necesidades de espacio se refiere. La posibilidad de ofrecer un entorno de trabajo de calidad que ofrezca también espacios de recreo, descanso y relajación, unos servicios que hagan la vida dentro y fuera de la oficina más fácil al empleado como la posibilidad de teletrabajar, flexibilidad horaria, etc, y espacios flexibles adaptados a las nuevas generaciones que se van incorporando al mundo laboral (los “nativos-digitales” o millennials), etc. son algunos de los aspectos que las empresas, especialmente las de gran tamaño, deberán tener en cuenta.

Durante la crisis la puesta en marcha de nuevos proyectos y de rehabilitaciones fue casi inexistente, lo que contribuyó a agudizar el

problema, ya existente, del envejecimiento del parque de oficinas. Sin embargo, en Madrid el proceso de renovación del stock comenzó tímidamente en 2014 y a día de hoy, Socimis y aseguradoras están contribuyendo de forma destacada a la renovación del stock de oficinas.

*La escasez de espacios de calidad comentada anteriormente ha dado lugar a un incremento de las rentas tanto en Madrid como en Barcelona en 2016. En la primera la renta prime alcanzó los 28,25 €/m²/mes, lo que supone un incremento del 15% respecto a 2014, si bien en el resto de submercados las rentas en general se mantuvieron en los mismos niveles de trimestres anteriores. **Para 2017 y 2018 se prevé que la renta prime en el Distrito de Negocios continúe en ascenso**, y superará holgadamente los 30 €/m²/mes en 2017. Esperamos que esta subida vaya poco a poco contagiando a las zonas más periféricas, que hasta el momento se han mantenido sin muchos cambios. En Barcelona la recuperación cíclica de las rentas va más adelantada que en Madrid, llegando a acumular la renta prime un 21% de incremento desde que comenzaran a remontar dos años atrás. En 2017 se espera la misma tendencia en ascenso pudiendo registrar los 23,50 €/m²/mes.*

En 2016 los inversores mostraron interés por todos los sectores en España lo que permitió alcanzar un volumen total de 13.880 millones de euros, representando un crecimiento del 8% respecto a 2015. De esta cifra, 4.800 correspondieron al sector de oficinas, siendo una vez más el más activo al igual que ocurrió en 2015, pero por debajo de los 5.500 millones registrados en ese año. La mayor parte del volumen se cerró durante el último trimestre de 2016.”

