



MERCADO OFICINAS 2017

EVOLUCIÓN DEL AÑO

PARQUE DE OFICINAS: 13.158.150 m2

CONTRATACIÓN 2017: 544.000 m2

PRECIO ALQUILER PRIME: 33 €/m2/mes

PRECIO ALQUILER MEDIO: 15 €/m2/mes

NUEVA CONSTRUCCIÓN: 22.150 m2

TAMAÑO MEDIO DE OPERACIONES: 1.100 m2

El producto interior bruto de España en 2017 ha crecido un 3,1% respecto a 2016. La tasa de paro con la que se cierra el año es del 16,5 % y el IPC se situó en diciembre en el 1,2%, la cifra más baja del año. El debilitamiento económico en Cataluña se ha visto compensado por un mayor crecimiento en Madrid durante el cuarto trimestre. El indicador sintético del PIB apunta una ligera desaceleración en el primer trimestre de 2018 y un crecimiento del 3% para el conjunto del año, si bien se basa todavía en estimaciones y no en datos reales.

En el mercado de oficinas la absorción acumulada de los últimos 12 meses ha crecido un 31,1%, fijando un record de 10 años. La zona que ha atraído más contratación ha sido en el CBD con una cuota del 40%. Entre las principales operaciones del trimestre cabe destacar la vuelta de las administraciones públicas al mercado, cuatro de las cinco mayores operaciones has sido cerradas por organismos públicos. La inversión en este sector ha alcanzado los 2,2 billones de euros, un 20% menos que en 2016 debido a la escasez de producto.

	2016	2017
PIB (%) Variación Anual	3,2	3,1
IPC (%) Variación Anual	3,5	1,2
Tasa Desempleo	18,6	16,5

■ MADRID

Se ha registrado un incremento del 8,5% interanual en gran parte gracias a las mejoras realizadas en los edificios de la almendra central. Las operaciones de alquiler superaron un 20% la media de los últimos ciclos.

La tasa de disponibilidad finalizó el trimestre en 11%, situándose la mayor parte del espacio vacío en la zona descentralizada. En el centro y en el distrito de negocios se llegó a un 6% de disponibilidad.

En 2018 se espera una incorporación al stock de más de 200.000 m² entre nueva construcción y rehabilitaciones de edificios. Se percibe gran demanda solo frenada por la escasez de producto. Los requerimientos son cada vez más exigentes y tornan hacia espacios renovados que fomentan rentas más altas. Los precios medios de la renta prime y renta media suben en este año alcanzando los 33 €/m² y 15 €/m² respectivamente.

■ CONCIENCIA MEDIOAMBIENTAL

Las certificaciones medioambientales verifican el rendimiento medioambiental de un edificio y su aceptación está llegando a transformar el mercado inmobiliario a nivel mundial. Certificar un proyecto revierte en beneficios no solo para el promotor/propietario y ocupantes sino para la economía y el equilibrio medioambiental global. Las agencias más importantes encargadas de adjudicar estas certificaciones son:

LEED: Leadership in Energy & Environmental Design

BREEAM: Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology

USGBC: United States Green Building Council

HQE: Haute Qualité Environnementale

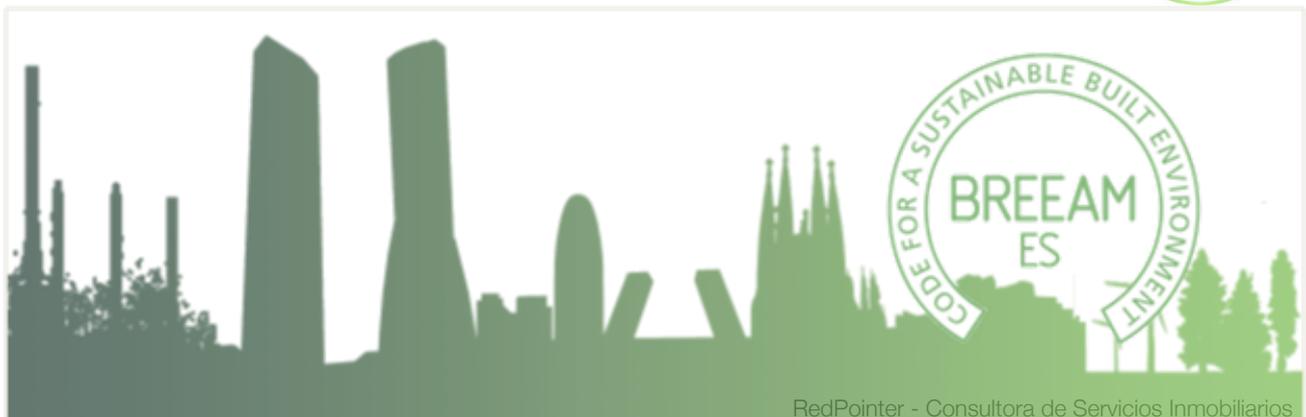
DGNB: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

■ BARCELONA

La renta prime en Barcelona ascendió a 23 €/m² y a 20 €/m² en los Nuevos Distritos de Negocio. Se espera que la renta siga subiendo en los próximos 4 años entre un 3 y un 5 % anual. La tasa de disponibilidad se sitúa en torno al 7,8%, bajando hasta niveles de 2008.

La contratación en Barcelona en 2017 ronda los 330.000 m², lo que representa una subida del 9% con respecto a 2016. El 45% ha sido en los Nuevos Distritos de Negocio. Los nuevos edificios del Distrito 22@ ofrece n una buena alternativa para las contrataciones de más de 1000 m² ya que en el centro sigue resultando complicado encontrar espacios de más de 800 m².

En Barcelona, al igual que en Madrid, se observa cada vez más demanda de edificios reformados y con alguna de las certificaciones medioambientales concedidas.





Javier Andonegui Santoro

j.andonegui@redpointer.es

+34 620 233 612

Vanesa Ramírez Crespo

vanesa.ramirez@redpointer.es

+34 622 631 807

RED **POINTER**

RE/MAX

Segre 29, 28002 Madrid

www.redpointer.es

+34 91 591 90 47