

## Nota de prensa

### Oficinas y retail lideran la recuperación del sector inmobiliario en España en 2015

*Por primera vez desde 2008 el volumen trimestral de la contratación de oficinas ha alcanzado más de 111.500m<sup>2</sup> en Madrid y 315.000 m<sup>2</sup> en Barcelona.*

*Los locales comerciales han experimentado un importante incremento de las rentas de alquiler en casi todas las zonas.*

*Se estima un incremento de entorno al 3% en los precios del segmento residencial en el Municipio de Madrid.*

Madrid, 11 de noviembre de 2015. Oficinas es uno de los segmentos que más han impulsado la recuperación del sector inmobiliario en este año, ya que por primera vez desde el año 2008 el volumen trimestral de la contratación en Madrid ha alcanzado más de 111.500 m<sup>2</sup>. En Barcelona, la contratación acumulada en 2015 ha sido de 315.000 m<sup>2</sup>, un 12% más que la contratación de todo 2014. Estas son algunas de las principales conclusiones del "Informe [ACI](#)" elaborado por los socios de la asociación. El estudio reproduce la foto fija de la situación actual del sector inmobiliario y las principales tendencias que marcarán los segmentos de oficinas, retail, industrial y logístico, hoteles y residencial en los próximos años.

Los precios también han experimentado una importante subida en el segmento de oficinas, con aumento de los valores máximos en todas las zonas, menos en la satélite de Madrid. Una tendencia que continuará su línea ascendente en todos los submercados. Además, se prevé un crecimiento medio de rentas prime de más del 6,5% para el periodo 2015-2019.

En cuanto a la inversión, la escasez de producto prime ha afectado a los inversores core. Hecho que continuará en 2016 ya que la falta de oferta de producto de calidad prime seguirá creando un efecto en cadena hacia zonas más periféricas.

El crecimiento positivo en el comercio minorista y de consumo por parte de los hogares iniciado en 2013, aumentó en 2014 y se ha consolidado en 2015. Este hecho ha influido favorablemente en el segmento retail, que es junto con el de oficinas, uno de los motores del

mercado inmobiliario en la actualidad.

Si nos fijamos en los centros comerciales, la oferta de nuevos centros se mantiene a niveles muy ajustados. De hecho, solo se inauguran centros comerciales en los que la viabilidad económica ha sido muy medida y la precomercialización ha sido exitosa. A pesar de esto, está previsto que en el periodo 2015-2016 se incorporen al mercado 630.000 m<sup>2</sup> de nueva superficie bruta alquilable (SBA), de los que aproximadamente el 45% (280.000 m<sup>2</sup>) corresponden con proyectos para 2015.

En cuanto a los locales comerciales, lo más destacable es el importante incremento de las rentas de alquiler en casi todas las zonas, como consecuencia de la gran actividad de los operadores comerciales demandando locales en localizaciones "prime". Los planes de expansión de los grandes y medianos operadores comerciales han estado centrados, en exclusiva, en locales comerciales situados en los mejores ejes comerciales y en aquellos que, encontrándose en un segundo nivel, muestren mayores posibilidades de crecimiento.

En 2016 se mantendrá el elevado interés inversor por el mercado de centros comerciales. Continuará la presencia de inversores institucionales con interés en el rango que va de los activos "core" hasta los "value added". Como ha ocurrido en años anteriores, habrá escasez de activos "prime", teniendo que desplazarse los inversores especializados en esta tipología hacia activos de más riesgo.

En los locales comerciales además de los "family office", se mostrarán activos las Socimis y los nuevos fondos de inversión focalizados en locales comerciales. No obstante, habrá un cambio de tendencia en la demanda de locales comerciales, con ubicaciones fuera de las grandes ciudades y ejes comerciales principales.

### **Industrial y logística recupera el atractivo para los inversores**

Las buenas perspectivas de inversión también se aplican al segmento industrial y logístico. De hecho, los inversores se están volcando progresivamente en el producto logístico una vez atacados los nichos de oficinas y retail. Los proyectos llave en mano han sido los más apoyados por los inversores en 2015 y la tendencia continuará en 2016. Además, la inversión logística seguirá activa en el periodo 2016-2017.

En cuanto a la disponibilidad, si bien es cierto que el parque logístico de España lleva cinco años sin entregas significativas, con una alta obsolescencia y escasez de producto de calidad, los nuevos desarrollos llevarán naves tipo A al mercado, incrementando la oferta. Ejemplos de esta tendencia son el proyecto de Rockspring de 40.000 m<sup>2</sup> en San Fernando de Henares o el centro de distribución Mundial de Mango de 400.000 m<sup>2</sup> en la zona de Granollers (Lliça), ambos previstos para entrega en 2016.

En el segmento de residencial, concretamente en la ciudad de Madrid, se han comercializado 182 promociones, lo que ha supuesto 7.000 m<sup>2</sup> de repercusión media. En términos de precio, se estima un incremento de entorno al 3% en el Municipio de Madrid a finales de 2015. Los distritos que han experimentado una mayor variación respecto a 2014 han sido Retiro y Tetuán, con aumentos de más del 4%. En el lado opuesto se sitúan Moncloa y Chamartín con bajadas de 3% y 2%, respectivamente.

En 2016, se estima un incremento del número anual de transacciones global progresivo, provocado por la escasa oferta de calidad disponible. Además, se prevé una mejora en la financiación en proyectos a futuro.

Aunque la actividad hotelera también replica la tendencia en ascenso del resto de segmentos, es la ciudad de Madrid la que tiene la posición más privilegiada con seis proyectos de lujo ubicados en el centro de la ciudad como el Four Seasons de Canalejas o el Wanda Madrid del Edificio España. En cambio Barcelona está experimentando una total incertidumbre en términos de oferta futura con gran desincentivo para el estudio de nuevos proyectos.

"Sumergidos en el último trimestre del año y analizando el comportamiento de los distintos segmentos hasta la fecha, podemos ratificar que el sector inmobiliario atraviesa un momento de auge y consolidación. De hecho, las cifras totales de inversión de los nueve primeros meses del año ascendieron a 10.800 millones de euros, lo que supuso superar las obtenidas en 2014, y se espera que el año se cierre en torno a los 13.000 millones de euros", ha confirmado Ricardo Martí-Fluxá, presidente de ACI.

#### Acerca de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias


ACI fue fundada en febrero de 2013 por las consultoras inmobiliarias internacionales Aguirre Newman, CBRE, JLL, Knight Frank y desde 2015 cuenta también con BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield y Savills. Está presidida por Ricardo Martí-Fluxá.

Las siete compañías que ostentan la categoría de "socio fundador" emplean directamente en España a más de 1.970 profesionales, y a más de 157.000 a nivel internacional.

Las empresas de consultoría inmobiliaria son aquellas especializadas en la prestación de servicios profesionales de consultoría integrada –transaccionales y no transaccionales– en el ámbito inmobiliario. Operan al menos en la mitad de los subsectores (industrial, logística, oficinas, comercial, residencial y hotelero) y ofrecen al menos la mitad de los servicios (gestión, consultoría, agencia, *project management*, *capital markets* y valoraciones).

Hemos cambiado nuestra página web, visítala: <http://www.consultorasinmobiliarias.es>

Síguenos en twitter: [@aciconsultoras](https://twitter.com/aciconsultoras)



Contacto de prensa: Burson-Marsteller  
Berta Díaz: [berta.diaz@bm.com](mailto:berta.diaz@bm.com)  
Pablo Zamorano: [pablo.zamorano@bm.com](mailto:pablo.zamorano@bm.com)  
Telf. 913 84 67 00