
Octubre 2013

Conocimiento y métricas

Unificación de criterios

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria



Introducción

El actual contexto inmobiliario en España, y la necesidad de que todos los actores contribuyan de manera activa a que la recuperación del sector sea lo más rápida posible, hace necesario que las herramientas, estándares y datos con los que nuestra industria trabaja tengan la uniformidad y fiabilidad necesarios para acelerar la toma de decisiones.

ACI no es ajena a esta necesidad. Tampoco lo es a su objetivo último: hacer un mercado inmobiliario “mejor” y más transparente. Por ello trabaja constantemente para aportar al mercado las herramientas necesarias que contribuyan a su profesionalización.

La unificación de criterios de medición que aquí exponemos, y en la que ha trabajado el equipo de la Asociación para Madrid en primera instancia, constituye un paso en el camino para alcanzar la transparencia y profesionalidad que el mercado necesita y avanzar en una posible homogeneización europea de criterios de medición.

Criterio seguido

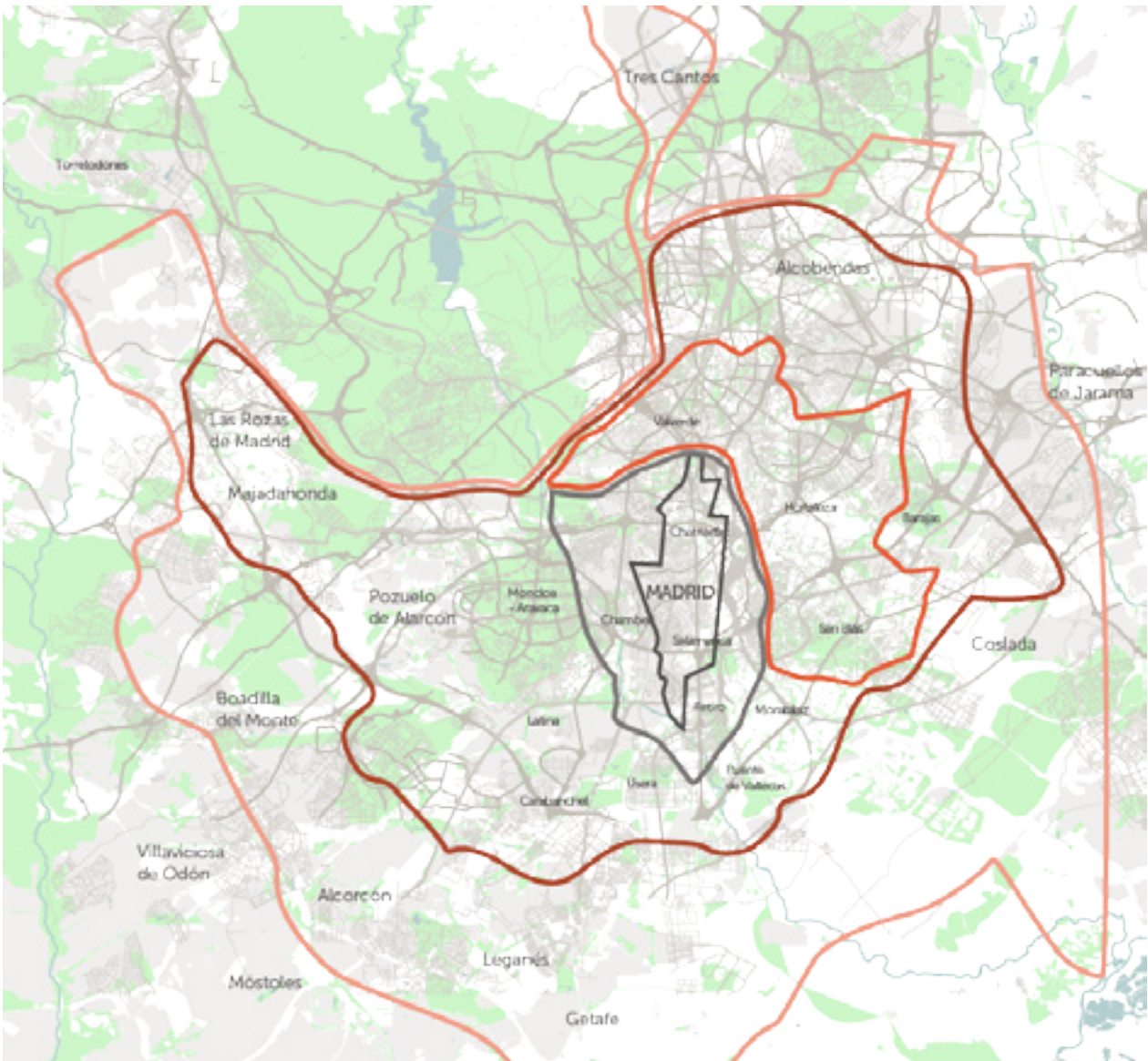
Edificios que formarán parte del Stock de Oficinas de Madrid

1. Edificios de uso exclusivo de oficinas
2. Edificios High Tech / Semi-Industriales / Servicios Empresariales con "tipología de uso de oficinas" construidos o rehabilitados desde 1985
3. Edificios dotacionales y de uso de la Administración Pública:
 - Incluye edificios de oficinas ocupados en alquiler por la Administración Pública (Administración General del Estado, Autonómica y Local)
 - Incluye edificios de oficinas/dotacionales propiedad de las administraciones públicas arrendados a privados (no Administración Pública)
 - Incluye edificios de oficinas propiedad de las administraciones públicas y ocupados por ésta pero adquiridos después de 1985
 - Incluye edificios de oficinas/dotacionales propiedad de la administración pública disponibles y que sean susceptibles de entrar en competencia en el mercado en el corto plazo para uso distinto al de la Administración Pública (edificios que cumplan con los estándares medios de calidad del mercado de oficinas / edificios que no necesiten un proyecto de rehabilitación integral para adaptarlos a mercado: en ese caso, si con posterioridad se hace la rehabilitación, en ese momento pasarían a formar parte del stock)

Qué no incluye

1. Edificios de carácter mixto
2. Edificios dotacionales y de uso de la Administración Pública históricos. No incluiría, por tanto, los edificios históricos y tradicionales propiedad de la Administración Pública y ocupados por ésta desde antes de 1985 o vacío sin haber estado en el mercado desde 1985.

Zonificación ACI de Madrid



Cifras

Según el criterio definido y las zonas acotadas, estas son las cifras que ACI establece para el stock de oficinas en Madrid:

TOTAL ACI	Dentro ciudad	Fuera ciudad	Total ACI
	6.481.886	8.520.081	15.001.967

Tal y como se desprende del cuadro, aproximadamente el 57% del stock de oficinas de Madrid se concentra en áreas periféricas, fuera de la M-30. Este mayor peso de las áreas periféricas es consecuencia de la fuerte tercerización de la economía madrileña y su transformación hacia una economía de servicios. Este incremento del peso del sector servicios en la economía de Madrid ha venido acompañado de un importante desarrollo del suelo terciario destinado a oficinas. Si la industria se movió hacia los municipios metropolitanos del arco sur-sureste de Madrid, el mercado de oficinas ha tenido un importante desarrollo, inicialmente en las áreas interiores de la M-30, para posteriormente, a partir de la década de los 90, desarrollarse en las áreas de influencia de las autovías A-1, A-2 y A-6.

El incremento de la demanda de espacio de oficinas por parte del sector terciario ha sido una constante en el mercado madrileño. Frente a una demanda inicial dirigida hacia ubicaciones de máxima centralidad, área central de negocios y central secundario, encontramos a partir de los últimos años de la década de los 90 el surgimiento de una demanda, tanto por parte de grandes empresas como por parte de demandantes medianos y pequeños, centrada en las áreas periféricas. Son varios los factores que explican este cambio en la estrategia de las compañías, pero son sin duda la oferta y los precios de alquiler los factores determinantes.

- La limitada oferta de suelo destinado a oficinas en el interior de la M-30, en especial en el centro del distrito de negocios, generó un interés por el desarrollo de edificios de oficinas y parques empresariales en las áreas de influencia de las autovías A-1, A-2 y A-6.
- Por otro lado, la importante presión de la demanda sobre las mejores ubicaciones llevó a los precios de alquiler de oficinas en las áreas del centro de la ciudad a niveles excesivamente altos para grandes demandantes que buscan un importante volumen de m² o para medianas y pequeñas empresas que no podían afrontar el alto nivel de rentas.

Es importante tener en cuenta que los grandes desarrollos de oficinas realizados en zonas periféricas se encuentran con carácter general en áreas cercanas a desarrollos residenciales ya ejecutados o en proyección, y en los que el desarrollo de las infraestructuras y comunicaciones está garantizado. Los mercados de oficinas situados en las áreas periféricas de la ciudad de Madrid cuentan, con carácter general, con un nivel de infraestructuras adecuado al levantarse en áreas cercanas a zonas residenciales y siempre dentro del área de influencia de las principales autopistas de salida de Madrid y de las carreteras de circunvalación. De esta manera el inconveniente que supone para una empresa trasladar más allá de la almendra central de la ciudad a sus empleados se ve moderado por un nivel de infraestructuras y transportes cada vez más competitivo.

Finalmente, y atendiendo a la oferta de suelo destinada a oficinas, la dirección de crecimiento del mercado de oficinas de Madrid para los próximos años se prevé en sentido norte-noreste. Serán las zonas de influencia de las autopistas A2 y A1 las que muestren un mayor dinamismo en la promoción de proyectos de oficinas. Estas áreas a día de hoy ya están consolidadas como dos de las zonas de oficinas más importantes de la ciudad de Madrid.

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

Paseo de la Castellana, 100
28048 Madrid

consultorasinmobiliarias.es