

RESEARCH COMERCIAL



SECTOR TIC

SILICON MADRID

CÓMO ADELANTARNOS
AL CAMBIO DE CICLO

“Las mejoras que ha aportado el cambio a nuestra nueva sede en Avenida de América se aprecian a múltiples niveles. Destacaré que ha servido para implementar nuevas formas de trabajar más innovadoras, poniendo a disposición de nuestros empleados todos los productos y servicios de última generación que Vodafone ofrece al mercado. Cada empleado de Vodafone se beneficia de trabajar en el entorno más avanzado tecnológicamente del mercado y de la posibilidad de conciliar con su vida personal.”

GONZALO DELGADO
Director de Patrimonio Vodafone

Según Naciones Unidas, la población de las principales ciudades del mundo aumentará en 380 millones de habitantes en los próximos cinco años, lo que supondría la creación de cinco nuevas ciudades, cada una del tamaño de Los Ángeles. El aumento de la población en estas ciudades va estrechamente ligado a su crecimiento económico y a las ventajas que esto ofrece.

Una de las consecuencias directas de este aumento de población es su impacto en el mercado inmobiliario. Las ciudades necesitan de nuevas infraestructuras para soportar este crecimiento y es ahí donde el sector inmobiliario y la construcción tienen un papel protagonista.

Además de este aumento de los habitantes en las ciudades más desarrolladas, según nuestro informe *Global Cities 2016*, prevemos que los motores de la economía también varíen. Si anteriormente los mercados emergentes, la exportación de materias primas y la fabricación eran los tres fundamentales de la economía global, de cara a los próximos cuatro años serán

los mercados avanzados, la importación y la tecnología y los servicios.

De nuevo, esto repercute de forma directa en el modo de entender el espacio como bien inmobiliario. Y por ello, los países más avanzados industrialmente ya han comenzado su proceso de transformación para adaptarse a estas nuevas tendencias.

El mercado de oficinas es el segmento inmobiliario que debe transformarse el primero para que seamos capaces de crear ciudades a la altura de los nuevos drivers.

Es por ello que el espacio de oficinas, tal y como se concebía hasta ahora, ha cambiado. La evolución tecnológica ha acompañado la transformación del espacio, dejando atrás la típica oficina compartimentada por despachos y dando paso a la oficina basada en la actividad.

En este sentido, también ha cambiado la demanda. Si hace unos años los sectores que lideraban la contratación de espacio de oficinas eran Banca, Consultoría y sector Jurídico, ahora es el Tecnológico el sector que lidera la demanda. En las ciudades más consolidadas, como Londres

y Nueva York, la cascada de operaciones ya ha empezado. En Londres, distritos como Shoreditch y Noho que albergan las principales compañías tecnológicas, han visto incrementos de rentas del 26% y 35% respectivamente desde el año 2007. De hecho, seis de las diez ciudades top a nivel global han visto un incremento notable en sus niveles de rentas debido a la demanda de los sectores TIC y Creatividad en los últimos años.

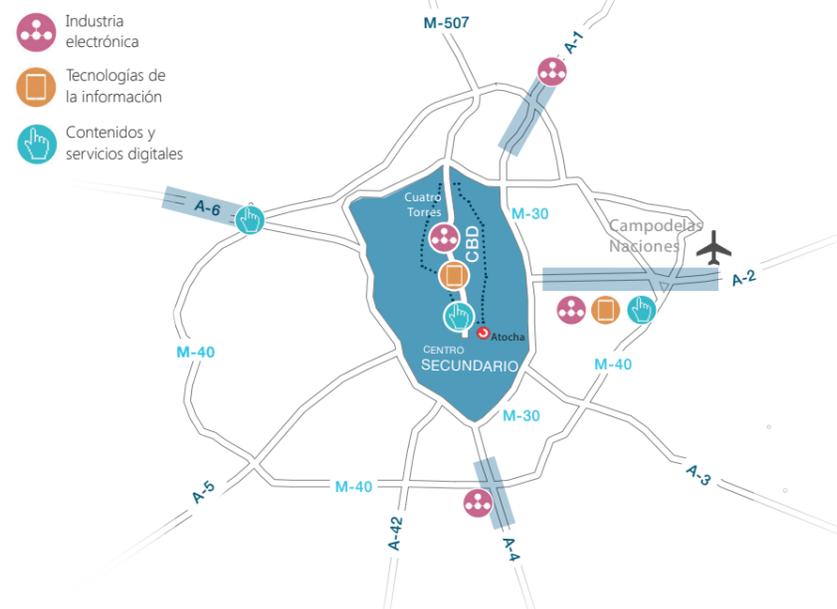
España empieza ahora a notar este cambio de tendencia. Antes de que se materialicen las operaciones de demanda de espacio por parte de las tecnológicas, lo que estamos viviendo en este momento son las recientes fusiones, sobre todo por parte de los operadores de telecomunicaciones –Jazztel con Orange y Vodafone con ONO– como preparación al entorno de fuerte competencia global que se aproxima. El siguiente paso natural será la absorción de superficie de oficinas por parte de estas compañías.

Hasta el momento, la demanda de oficinas está siendo motivada, principalmente, por cambio de sede más que por creación de puestos nuevos. Sin embargo,

GRÁFICO 1
Operaciones de > 5.000 m²

	m ²	Operaciones	%
SECTOR TIC	166.905	13	32,81%
Contenidos y servicios digitales	70.088	5	13,78%
Operadores	50.683	1	9,96%
Tecnologías de la Información	46.134	7	9,07%
OTROS SECTORES	341.727	35	67,19%
Administración Pública	44.802	4	8,81%
Agencias de medios	11.500	1	2,26%
Aseguradoras	28.308	2	5,57%
Automóviles	11.393	2	2,24%
Banca	55.410	6	10,89%
Bienes de equipo	21.753	2	4,28%
Biosanitario	8.214	1	1,61%
Consultoras Generalistas	19.682	1	3,87%
Formación	11.597	2	2,28%
Hidrocarburos	40.715	2	8,00%
Ingeniería civil	32.683	5	6,43%
Otros servicios financieros	11.152	1	2,19%
Restauración	5.743	1	1,13%
Sector jurídico	16.519	3	3,25%
Seguridad	6.320	1	1,24%
Transporte	15.935	1	3,13%
Total general	508.632	48	100,00%

GRÁFICO 2
Mapa de calor
Áreas sectoriales destacadas



en línea con las previsiones que recientemente publicaba AMETIC, la Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Información, Telecomunicaciones y Contenidos Digitales, 2015 marca el punto de inflexión con un cambio de tendencia. Después de un periodo de decrecimiento, éste es el primer año que las tecnológicas en conjunto vuelven a cifras positivas de crecimiento. Y extrapolado al sector inmobiliario, este crecimiento apoya el argumento de que gran parte del crecimiento del sector de oficinas vendrá dado por el sector TIC.

Análisis del hipersector

Para el 90% de las empresas del sector tecnológico, Madrid reúne las condiciones tecnológicas adecuadas para convertirse en un referente en Europa, en cuanto a la oferta de centros de trabajo para empresas tecnológicas. Aquellas áreas del sector con mayores perspectivas de crecimiento serán las encargadas de que esto sea una realidad.

De acuerdo con los datos publicados por AMETIC en su informe de *Resultados Sectoriales en 2014 y Proyección de Cierre en 2015*, en los gráficos 3 y 4 podemos observar la variación de valor de las empresas del hipersector por categoría sectorial.

Identificamos, por tanto, tres áreas en la que la perspectiva de crecimiento es más optimista:

- Industria electrónica
- Tecnologías de la información
- Contenidos y servicios digitales

Las empresas cuya área principal de negocio es una de estas tres destacadas se ubican mayoritariamente en las siguientes zonas:

- Industria electrónica.
 - Zona principal: CBD y Centro Secundario.
 - Otras zonas: A4, A1 y M-30 Este

- Tecnologías de la información.
 - Zona principal: CBD y Centro Secundario.
 - Otras zonas: Corredor M-30 Este y A2.

- Contenidos y servicios digitales.
 - Zona principal: CBD y Centro Secundario
 - Otras zonas: M-30 Este y A6.

El CBD (centro de negocios) cuenta con una tasa de disponibilidad de edificios de calidad –los llamados Grado A– inferior al 2%, la tasa más baja de Europa, muy por debajo de mercados como Londres, París o Frankfurt. Asimismo, la cada vez menor disponibilidad de espacio en la zona interior de la M-30 dará lugar a que otras zonas más periféricas tengan la excelente oportunidad de posicionarse como polo de atracción de las empresas tecnológi-

GRÁFICO 3
Periodo 2011/2014
Variación de valor

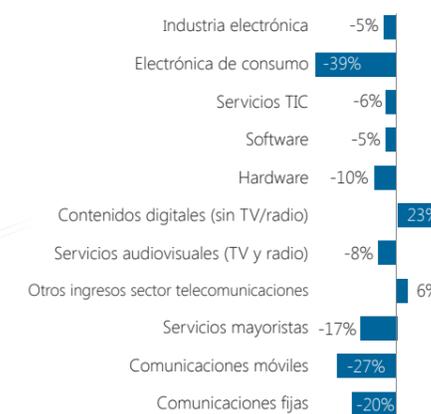
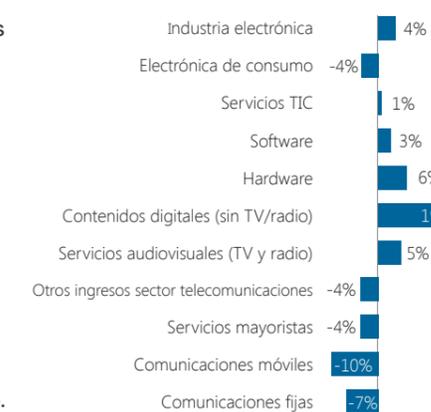


GRÁFICO 4
Periodo 2013/2014
Variación de valor



cas, sector de negocio con mayor potencial de crecimiento en los próximos años.

Por otra parte, a medida que se vayan acometiendo proyectos de rehabilitación en las áreas más céntricas, las empresas tecnológicas podrán encontrar en el CBD edificios aptos a sus necesidades. Compañías como Axiare o Merlin Properties, con la compra de Testa, dejan patente su apuesta por los edificios de clase A en el centro y los mejores parques empresariales de la periferia. Otras compañías como Hispania, Grupo Lar y GMP compran edificios obsoletos para realizar obra integral de reforma. Mutua Madrileña, Colonial con su Consorcio de Compensación de Seguros y Mapfre también apuestan por la modernización de

GRÁFICO 5

Factores en la elección de oficinas

Zona con proximidad a transporte público
Posibilidad de edificio corporativo
Modernidad de las instalaciones
Flexibilidad para implantación y configuración de espacios de trabajo
Zona con buenas comunicaciones por carretera (logística)
Zona con amplio abanico de servicios
Renta
Aparcamiento propio
Proximidad a otras empresas del sector
Comedor de empresa
Cercanía a la residencia de los trabajadores

MUY IMPORTANTE

IMPORTANTE

NO TAN IMPORTANTE

“La unificación de nuestras oficinas en Miguel Yuste suponen no sólo una importante mejora de la eficiencia del espacio y ahorro de costes, sino que la rehabilitación integral del edificio, adaptándose a nuestras nuevas necesidades como sede corporativa, supone una palanca para afianzar el cambio de cultura iniciado años atrás modernizando procesos, sistemas y formas de trabajo más colaborativas”

SANTIAGO CÁRDENAS

Director de Admón. Comercial, Compras, SSGG y Calidad Tecnocom

oficinas a través de reformas de inmuebles que ya se encuentran en su portfolio.

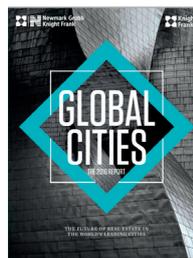
Desde el punto de vista de los inquilinos, la ubicación de su sede se convertirá en elemento decisivo para la atracción y conservación de talento, la productividad y representatividad. La gestión de su política inmobiliaria va a convertirse en una palanca de crecimiento de su negocio.

Desde el punto de vista de los inversores y propietarios de los inmuebles, la rápida adaptación de sus productos a las nuevas necesidades de sus inquilinos serán los que mejor rentabilicen sus inversiones y optimicen sus activos.

De acuerdo con los resultados del barómetro cumplimentado por los socios de AMETIC, los factores más importantes para la elección de sus oficinas son criterios de zona, principalmente el de buena comunicación por transporte público; y criterios de tipología de inmueble, como son la flexibilidad para la implantación y configuración de espacios de trabajo, la modernidad de las instalaciones y la posibilidad de contar con un edificio corporativo (representatividad de la sede).

Y en relación con estos factores, los motivos principales para un cambio de sede para las empresas del sector son la necesidad de ampliar espacio y la mejora o modernización de sus instalaciones.

Publicaciones recientes



Global Cities 2016



Mercado de oficinas Madrid 2015

Los informes de mercado de Knight Frank están disponibles en www.KnightFrank.com/Research



RESEARCH

Humphrey White

Partner

Head of Commercial

Humphrey.White@es.knightfrank.com

+34 600 919 012

Raúl Vicente

Associate

Head of Office Agency

Raul.Vicente@es.knightfrank.com

+34 600 919 023

Ignacio Buendía

Commercial Research Manager

Ignacio.Buendia@es.knightfrank.com

+34 600 919 103



Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2015

El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento.

Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe —ni en su totalidad ni en parte— sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.

