

EL FUTURO DE LAS OFICINAS EN EL NUEVO MADRID CENTRAL

DESTACADOS

- El Ayuntamiento de Madrid ha definido las líneas de su Área Central Cero Emisiones (ACCE), que se convertirá en la nueva Área de Prioridad Residencial (APR) y que tendrá unos criterios de acceso limitados y específicos basados en el etiquetado de la DGT. Es una de las medidas más importantes del Plan A de Calidad del Aire.
- El centro de Madrid se convertirá en una zona atractiva para empresas que se caractericen por su apuesta por un estilo de vida urbano y moderno, para empresas de coworkings, Administración Pública y esquemas de residencial u hoteles combinados con grandes *flagships* en las plantas más bajas.
- Una estrategia a seguir por parte de los propietarios en sus edificios de oficinas es el establecimiento de parkings y puestos de recarga para vehículos eléctricos o estacionamiento para bicicletas.

Desde 2015 hay definidas cuatro Áreas de Prioridad Residencial (APR) en el centro de Madrid: Letras, Cortes, Embajadores y Ópera. En estas zonas el tráfico se encuentra restringido a ciertos vehículos.

En noviembre de 2018 entrará en vigor el proyecto del nuevo Área Central Cero Emisiones (ACCE), que unificará las anteriores APRs, una de las medidas más significativas del Plan A de Calidad del Aire, que pretende dar prioridad a los residentes, mejorar las condiciones medioambientales y favorecer la movilidad así como el uso de transporte público.

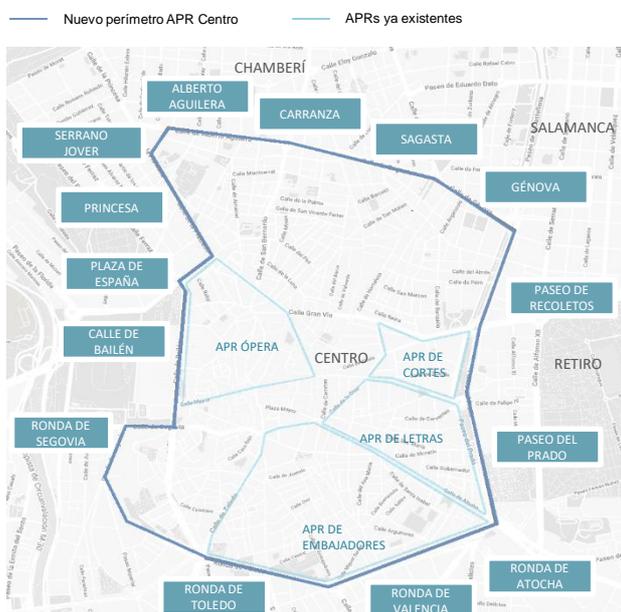
Cumplir con los requisitos para poder circular por las calles del nuevo Madrid Central será de interés para las empresas de la zona y afectará a su toma de decisiones en cuanto a dónde localizar sus oficinas.

Las restricciones de tráfico en el centro de Madrid dibujarán una nueva realidad en la movilidad urbana de la capital, favoreciendo a edificios de oficinas que cuenten con alternativas de estacionamiento.

El nuevo ACCE estará delimitado por las calles Alberto Aguilera, Carranza, Sagasta, Génova, Paseo de Recoletos, Paseo del Prado, Ronda de Atocha, Ronda de Valencia, Ronda de Toledo, Ronda de Segovia, Bailén, Plaza de España, Princesa y Serrano Jover.

Tendrá accesos limitados y específicos que restringirán la entrada a los vehículos de gasolina y diésel, de acuerdo al etiquetado llevado a cabo por la DGT, que tiene en cuenta las características y emisiones del vehículo.

GRÁFICO 1
Delimitación de la nueva APR
Madrid Central



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

GRÁFICO 2
Clasificación de vehículos
Vehículos que pueden acceder al ACCE y etiquetado según DGT

Vehículos que SÍ pueden acceder:

- Todos los vehículos Cero o ECO.
- Residentes empadronados en la zona.
- Propietarios de plazas de aparcamiento y acceso a parking público.
- Invitado de un residente (máx. 20/mes)
- Vehículos con tarjeta de movilidad reducida.
- Bicicletas.
- Servicios públicos esenciales.
- Asistencia sanitaria con etiquetas B y C, previa acreditación.
- Taxis y VTC con etiqueta hasta 2025.
- Motocicletas y ciclomotores con etiquetas B y C sólo de 07:00 a 22:00.
- Vehículos con distintivos B y C sólo para aparcar en un garaje privado, reserva o parking público.

Vehículos que NO pueden acceder:

- Diésel matriculados antes del 2006.
- Gasolina matriculados antes del 2000.
- Motos matriculadas antes de 2003.

Clasificación de los vehículos:

- **CERO EMISIONES**
Vehículos eléctricos de batería y autonomía extendida, híbridos enchufables (autonomía ≥ 40 km) y vehículos de pila de combustible.
- **ECO**
Turismos, furgonetas ligeras, vehículos de más de 8 plazas y vehículos de transporte de mercancías registrados como híbridos enchufables (autonomía < 40 km), no enchufables, propulsados por gas natural o por gas licuado de petróleo.
- **C**
Turismos y furgonetas ligeras de gasolina clasificados como EURO 4, 5 o 6 o diésel EURO 6, vehículos de ocho plazas y transporte de mercancías EURO 6 y vehículos ligeros (categoría L) EURO 3 o 4.
- **B**
Turismos y furgonetas ligeras de gasolina clasificados como EURO 3 o diésel EURO 4 o 5, vehículos de ocho plazas y transporte de mercancías EURO 4 o 5 y vehículos ligeros (categoría L) EURO 2.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid y DGT

El futuro de las oficinas en el nuevo Área Central Cero Emisiones

Dentro del nuevo ACCE la tasa de disponibilidad de oficinas está en torno al 2,3%, muy por debajo del total general de Madrid. La renta media, tras dos años con crecimiento, sigue teniendo recorrido si la oferta es capaz de adaptarse a las nuevas necesidades de las empresas que buscan un espacio en el distrito Centro.

En 2017 se absorbieron unos 27.000 m² de oficinas en el ACCE, de los cuales 10.000 m² se contrataron en edificios que se encontraban en las antiguas APRs. Destacando el alquiler de unos 2.400 m² por parte de la Fundación Agbar en Paseo de Recoletos 15. Sin embargo, la mayoría de las operaciones de alquiler en esta zona son pequeñas superficies de menos de 500 m².

En esta zona existe una gran proporción de edificios históricos propiedad del Estado o de las Administraciones Públicas que, además, en el pasado han protagonizado algunas de las mayores operaciones históricas de alquiler. Más recientemente, las ocupaciones de superficies mayores de 5.000 m² se han realizado, especialmente, por bancos y aseguradoras.

También empresas modernas, con empleados creativos, jóvenes y que necesitan conocer las últimas tendencias como las relacionadas con el ocio, los viajes o con empresas tecnológicas, eligen Madrid Central para establecer sus oficinas. Ejemplo de ello son Nike, Diesel o Ticketmaster.

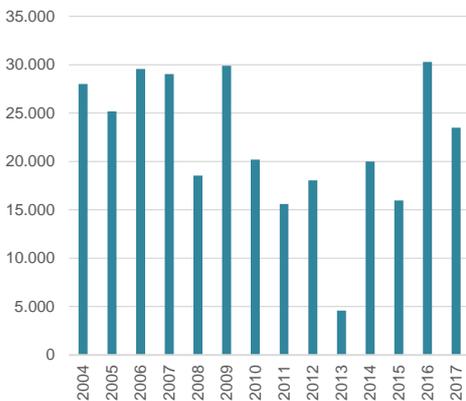
Con la entrada en vigor de la normativa que prohíbe circular en el nuevo ACCE excepto a los vehículos autorizados, la ubicación y accesibilidad mediante transporte público cobrará aun más importancia, por lo que los edificios en aquellas calles cercanas a una estación de tren o de metro o que ofrezcan facilidades para poder desplazarse en otros medios de transporte como la bicicleta o el coche eléctrico, se convertirán en una opción muy atractiva para emprendedores con un estilo de vida sostenible y saludable.

Otra de las tendencias al alza en Madrid Central son los coworkings con personalidad. Loom House ya ha abierto su coworking en pleno barrio de las Letras. Junto a la plaza de Callao, espacios como Work Lab ofrecen un

servicio integral a profesionales y pymes. El Palacio de Miraflores, en Carrera de San Jerónimo 15, ha sido la ubicación elegida por Regus para dar servicio a aquellos profesionales que necesiten más que un espacio de oficinas. Utopic_Us, el coworking de Colonial, cuenta con varios espacios en Madrid Central: Gran Vía 4, Colegiata 9 y Duque de Rivas 5; espacios modernos en el corazón de Madrid, que fomentan la colaboración entre talentos y las sinergias entre empresas.

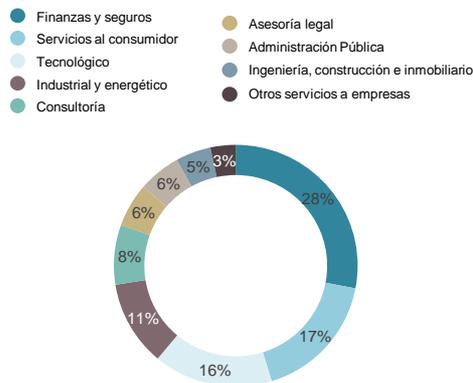
Además, el atractivo de la zona y la creciente demanda residencial hace que los históricos edificios de esta zona sean opciones muy interesantes para proyectos que tras un cambio de uso puedan ofrecer mayores rentabilidades. El antiguo edificio de la Fundación Caja Madrid, en Plaza de Celenque 2, albergará un hotel de lujo; la antigua imprenta de La Gaceta, en la Cuesta de San Vicente, pasará a ser una residencia de estudiantes; Gran Vía 18 se está transformando en un *flagship* y Nadal y Matutes van a construir una promoción de viviendas *prime* en General Castaños, en pleno barrio de Justicia, uno de los barrios más demandados.

GRÁFICO 3
Evolución de la absorción en el ACCE
2004 - 2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
Absorción por sectores
2015 - 2018 S1



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
Rentas medias €/m²/mes en el ACCE*
1998 - 2018 T2



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

Raúl Vicente

Asociado
Director de Agencia
Raul.Vicente@es.knightfrank.com
+34 600 919023

Teresa Taberna

Directora de Capital Markets Oficinas
Teresa.Taberna@es.knightfrank.com
+34 600 919154

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919114

Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2018

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.