

RESEARCH



MADRID

MERCADO DE OFICINAS

PRIMER SEMESTRE 2016

CONTEXTO MACROECONÓMICO

España se mantiene en la senda de crecimiento a pesar de que el primer semestre del año ha estado marcado por la incertidumbre política. Los principales indicadores muestran un sólido crecimiento, en línea con las previsiones realizadas en 2015.

España crea cinco veces más empleo que Estados Unidos y, tanto este año como en 2017, será el país de Europa que más puestos de empleo creará, según Eurostat. De hecho, de los 4,5 millones de empleos que prevé crear la Unión Europea, 1 millón corresponden a España.

La tasa de paro se sitúa en el 20% y aunque sigue siendo de las más altas de

Europa, ha descendido progresivamente anotando en el mes de mayo la mayor bajada desde 1996. La tendencia es claramente que siga en descenso.

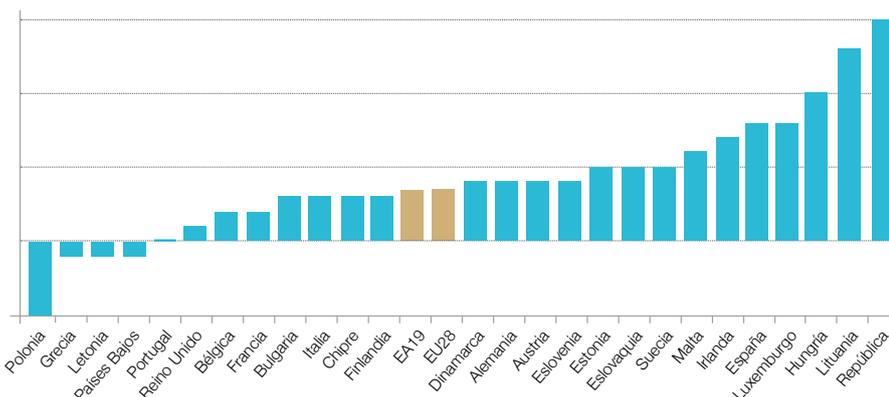
El Índice de Confianza del Consumidor, aun cayendo por el contexto de incertidumbre que ha marcado el primer semestre del año, sigue en niveles elevados, lo que favorece el consumo.

El contexto europeo en el que se enmarca España también es positivo. Europa está creciendo a niveles más rápidos que Estados Unidos. La tasa de paro europea desciende y el empleo crece.

La renovación del parque de oficinas de Madrid viene dada tanto por la terminación de nuevos edificios en construcción como por rehabilitaciones. Sin embargo, muchas de estas superficies nuevas comienzan a comercializarse mucho antes de estar terminadas, reflejando un aumento de la disponibilidad meses antes de que puedan ser inmediatamente ocupadas.

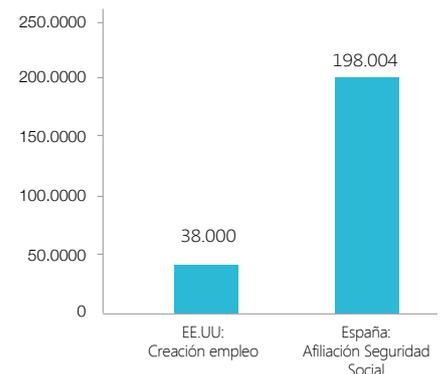


GRÁFICO 1
Tasa de crecimiento del empleo de los estados miembros. 1T de 2016
% de cambio con respecto al trimestre anterior



Fuente: FT

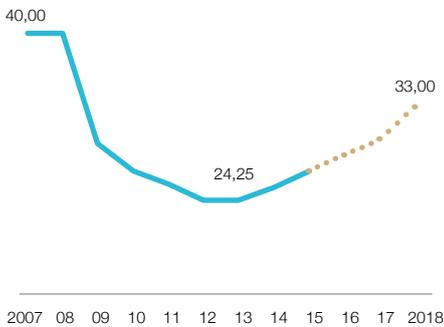
GRÁFICO 2
Creación de empleo. Mayo 2016



Fuente: Ministerio de Seguridad Social

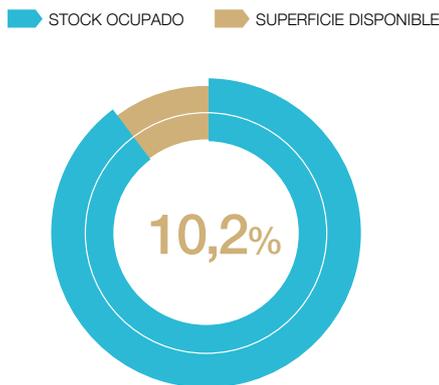
MERCADO DE USUARIOS

GRÁFICO 3
Evolución de las rentas *prime*
€/m²/mes



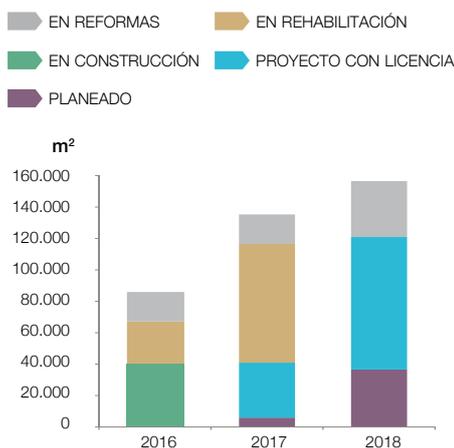
Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 4
Tasa de disponibilidad



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 5
Oferta nueva por fases de construcción



Fuente: Knight Frank

En la primera mitad del año, la pujanza que se venía observando en los últimos meses del año anterior, se ha visto frenada por la coyuntura de incertidumbre política. Esto se ha traducido en un periodo de estabilidad en rentas y una ralentización del ritmo de contratación.

Aunque la disponibilidad de superficie del mercado sigue disminuyendo, se ha producido la inusual situación de una disponibilidad relativamente alta de metros de buena calidad en el CBD, por lo que el crecimiento de las rentas *prime* está siendo suave, contagiando estabilidad a otras zonas.

Rentas

La renta *prime* siguen apuntando una tendencia alcista, con comparables cada vez más numerosas que superan el nivel de renta media *prime* en inmuebles excepcionales, por lo que a mitad del año 2016 dicho nivel alcanza los 27,50 €/m²/mes, pudiendo alcanzar los 28,50 a final de año. En los mejores edificios de la zona Centro Secundario, las rentas se mantienen en los 15,75 €/m²/mes. Fuera de la M-30 sí se han registrado operaciones cuyas rentas de cierre han superado los niveles de meses anteriores, anotando una subida de rentas de los 12,75 a los 13 €/m²/mes. Se mantiene así la tendencia alcista de este tipo de producto que

ya comenzó a mitad del 2015. En los edificios de calidad con ubicaciones más lejanas, las rentas permanecen sin variación en el entorno de los 10 €/m²/mes. Por otra parte, la tónica general en todas las zonas ha sido la reducción de incentivos, tanto en carencias como en ayudas a la implantación.

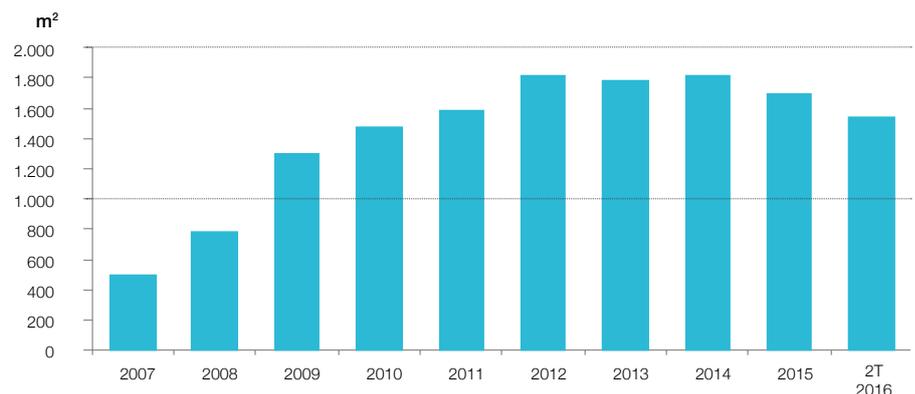
Oferta

La oferta disponible ha descendido un 9% en la primera mitad de 2016, registrando actualmente una tasa de disponibilidad del 10,2%.

La zona CBD, sin embargo, ha experimentado un incremento notable de oferta disponible, gracias a la incorporación al mercado de, entre otros, los 13.000 m² no ocupados por Cepsa en la Torre Foster; los cerca de 6.500 m² de la antigua sede de Abengoa en Castellana 43; los más de 10.000 m² rehabilitados por Axiare en Don Ramón de la Cruz 82, que se inaugurará a final de año; los casi 8.000 m² del Edificio Gorbea 1, en Castellana 165, que también tiene previstas obras de acondicionamiento en 2017, si no es alquilado antes; y los 5.800 m² liberados por la Audiencia Nacional en Prim 12.

Los proyectos de oferta nueva que se incorporarán al mercado en los próximos meses están ubicados principalmente en el CBD y la zona M-30 Este, entre los que

GRÁFICO 6
Evolución de la disponibilidad



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 7

Evolución de la absorción total en m² y número de operaciones

Absorción 1S 2016: 220.160 m²



Fuente: Knight Frank

destacan, en el CBD, los 10.031 m² de Don Ramón de la Cruz 82 que Axiare prevé terminar de reformar en los próximos meses, tal y como ya ha hecho con los 4.424 m² de Manuel de Falla 7, así como los 4.250 m² de Serrano 73, que Colonial reformará previsiblemente durante estos meses. En la salida de la A2, terminará la implantación de la sede de BNP en Emilio Vargas 4 con idea de hacer la mudanza en el tercer trimestre. La terminación de la sede de Banco Popular en Juan Ignacio Luca de Tena estaba prevista para finales de este año, no obstante es posible que se retrase a 2017. También está previsto el fin de las obras del edificio de 8.000 m² adquirido

por Axiare en Juan Ignacio Luca de Tena 14.

Transacciones

En los dos primeros trimestres del año, la contratación de superficie de oficinas ha alcanzado los 220.000 m² gracias a un segundo trimestre de más de 117.000 m², buen dato en comparación con los 79.000 m² del mismo trimestre en 2015. La cifra del semestre es, por tanto, muy similar a la del mismo semestre del año anterior. También en número de operaciones la cifra es similar. Durante el primer semestre de 2016 se han registrado 225 operaciones mientras que en el mismo periodo de 2015 se anotaron 220.

Se espera que también la segunda mitad del año muestre una evolución parecida a los últimos meses de 2015, con un incremento del ritmo de contratación, una vez despejada en gran medida la sensación de incertidumbre del mercado, que ha podido retrasar la firma de las operaciones de mayor tamaño.

Por rango de tamaño, las operaciones con más peso en la absorción (57%) han sido las comprendidas entre 1.000 y 5.000 m², compensando la escasez de operaciones de más de 5.000 metros (11,27% de la contratación).

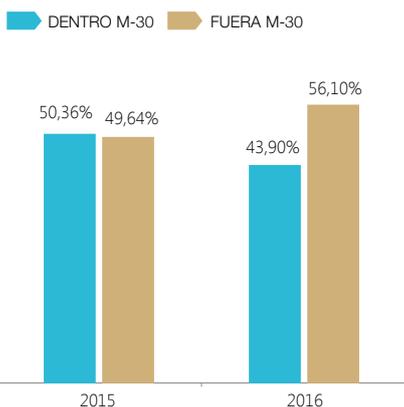
Por zonas, comenzamos a ver signos de normalización en el reparto de la contratación, pues aun siendo más numerosas las operaciones dentro de la M-30, el volumen de metros cuadrados contratados comienza a mostrar una mayor concentración fuera de ese anillo central (56%). Esta tendencia se agudizará en 2017 a medida que vaya reabsorbiéndose la oferta disponible o en rehabilitación del CBD y creciendo la brecha de rentas entre los distintos submercados.

Destaca la operación de prealquiler de la nueva sede de Wizink (Bancopopular-e) en Ulises 16-18, que ocupará 8.091 m². Dentro de la M-30, ha destacado la operación de Sitel, que ha ampliado 5.470 m² en Retama 7.

Knight Frank ha intermediado dos de las mayores operaciones del año, como los 2.800 metros de Bausa 13-15 en M-30 Este, o los 2.450 m² que ha firmado Connectis en Vía de los Poblados 1, en la zona M-40 Noreste.

GRÁFICO 8

Comparación de superficie ocupada dentro y fuera de la M-30



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 9

Principales transacciones de ocupación

INQUILINO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	MERCADO
BANCO POPULAR-E	Ulises 16-18	8.091	M-30 Este
CAF SIGNALLING	Industria 51 (Alcobendas)	5.615	A1
SITEL	Retama 7	5.469	Centro Secundario
AVINTIA	Emisora 20 (Pozuelo)	5.377	A6
UNIVERSIDAD J.CARLOS I	Ferraz 21	5.300	Centro Secundario
MANPOWER GROUP	Burgos 18	4.715	Centro Secundario
SAS*	Arroyo de Valdebebas 4	4.667	M-30 Norte
COCA COLA - CCIP	Castilla 2 (S.Fernando de Henares)	4.314	A2
CONFIDENCIAL*	Bausa 13-15	2.800	M-30 Este
CONNECTIS*	Vía de los Poblados 1	2.453	M-40 Noreste

Fuente: Knight Frank

* operación intermediada por Knight Frank

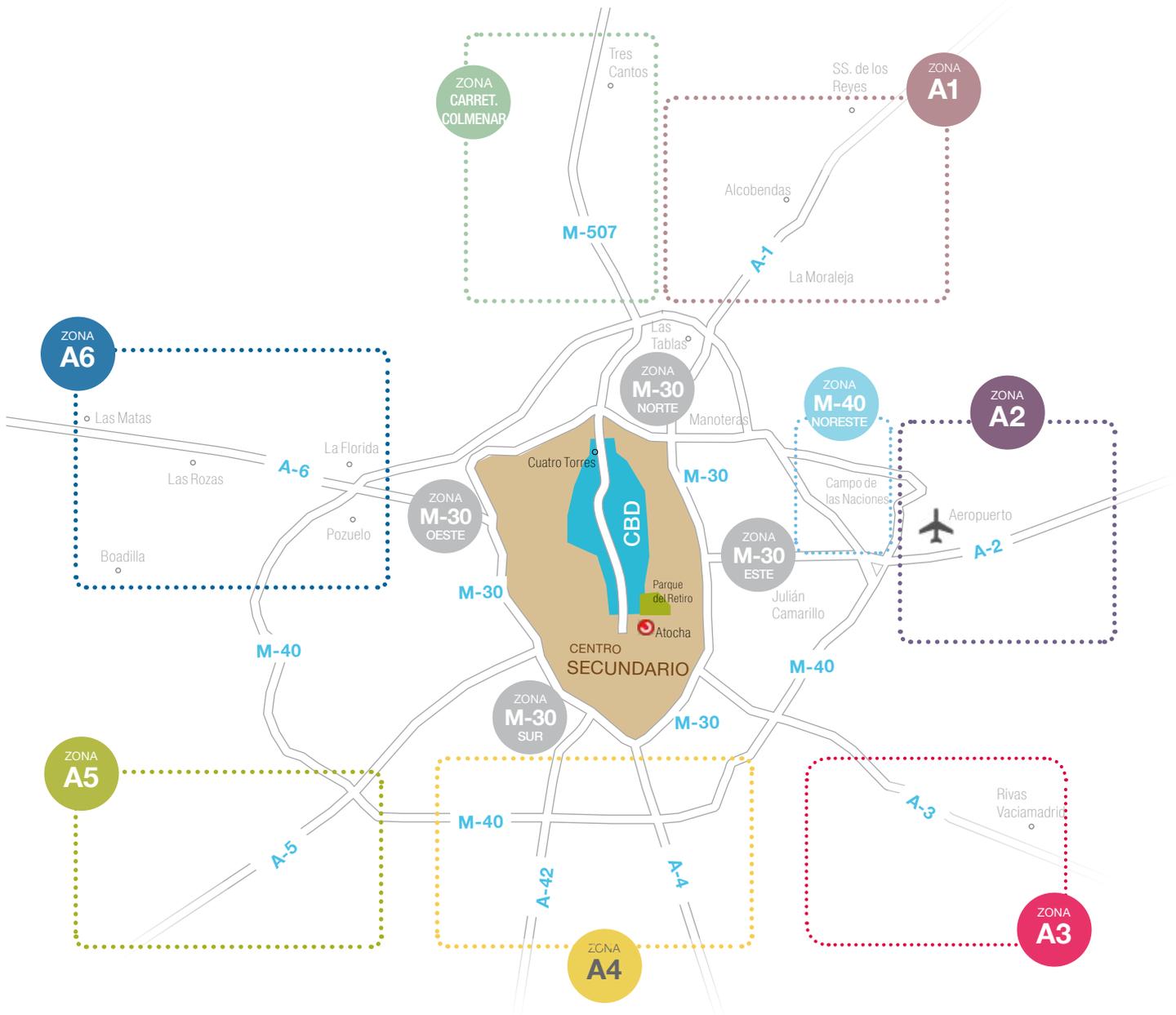
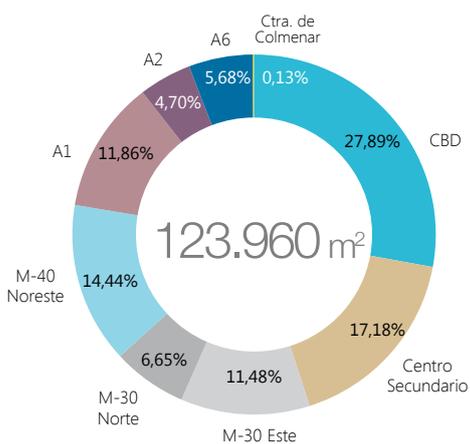
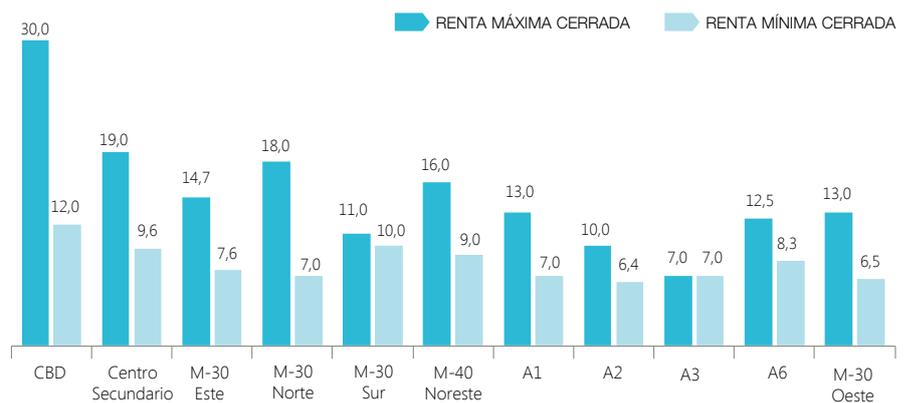


GRÁFICO 10
Superficie ocupada en el 2T 2016 por zonas



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 11
Máximos y mínimos de rentas de cierre por zonas 1S 2016 *
€/m²/mes



Fuente: Knight Frank

*Gráfico elaborado eliminando los sesgos de operaciones no representativas

MERCADO DE INVERSIÓN

El mercado de oficinas *prime* en Madrid está actuando como refugio de capitales internacionales, manteniendo la presión a la baja en las rentabilidades, que actualmente se sitúan en el 3,9%

Demanda

Los compradores principales en 2016 han sido fondos de inversión y compañías patrimonialistas, con especial protagonismo de Colonial, que sólo en Madrid ha invertido cerca de 240 millones de euros. Estos dos perfiles de inversor agrupan el 80% del volumen a partes similares. Las SOCIMIs, por tanto, han reducido su actividad inversora que ha pasado de suponer el 23,7% de la cuota de mercado en 2015 al 9,3% en esta primera mitad del año, alcanzando cerca de 60 millones de inversión. Es de esperar, sin embargo, que recobren protagonismo en los próximos meses, pues están estudiando operaciones por más de 400 millones que están muy cerca de concluir. Otro perfil activo ha sido el institucional (banca y aseguradoras), cuyas compras han ascendido a 27 millones de euros.

El 60% del volumen de inversión procede de compradores de nacionalidad española. La siguiente procedencia, por relevancia, ha sido la estadounidense (23%), gracias a la compra por Greenoak del Parque Empresarial de Las Mercedes por 140 millones de euros. Compradores de otros países como Luxemburgo, Suiza o Francia también han cerrado operaciones significativas.

Oferta

Los *family offices* han aumentado su presencia en el mercado siendo, junto con propietarios institucionales, los principales vendedores en la primera mitad del año. Entre ambos han supuesto casi el 70% de la oferta. Destaca la venta de la cartera del *family office* mejicano Finaccess a Colonial o la mencionada venta de Las Mercedes por parte de la británica Standard Life.

Se espera que los vendedores institucionales mantengan protagonismo en la segunda mitad del año, especialmente si se cierra la venta de la Torre Cepsa, cuya opción de compra está actualmente en venta por parte del Grupo IPIC, aunque la propiedad es de Bankia, y cuyo importe puede superar los 500 millones de euros. La operación de venta del complejo de oficinas Ciudad Adequa, ubicado en Las Tablas, por un valor cercano a los 400 millones de euros, se formalizará oficialmente en el segundo semestre del año.

Según el destino, destaca en volumen de inversión la nacionalidad mejicana, gracias a la citada operación de venta de la cartera de Finaccess, seguida en relevancia por la española, la británica, la estadounidense y la francesa.

GRÁFICO 12

Volumen de inversión directa en Madrid

Millones de euros



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 13

Principales transacciones de inversión

DIRECCIÓN	PRECIO	VENDEDOR	COMPRADOR	TRIMESTRE
Santa Hortensia 26-28	156 M€	FINACCESS	COLONIAL	2
Campezo 1	140 M€	STANDARD LIFE	GREENOAK	2
Espronceda 32-34	51,25 M€	BBVA	EUROSTONE	1
Serrano 73	46,66 M€	FINACCESS	COLONIAL	2
Manoteras 48*	44,3 M€	LONESTAR	TRAJANO IBERIA SOCIMI	1
José Abascal 45	35 M€	SAN JOSÉ/ PARQUESOL	COLONIAL	2

Fuente: Knight Frank

* operación intermediada por Knight Frank



Parque Empresarial Adequa

Transacciones y rentabilidades

Las principales transacciones del semestre en Madrid han sido la venta de dos edificios del *family office* Finaccess a Colonial, ubicados en la

calle Santa Hortensia 26-28, ocupado por IBM, y en Serrano 73 por más de 200 millones de euros (la transacción incluye otro edificio en Barcelona y el importe total se ha pagado en acciones de Colonial valoradas en 288 millones); la compra de Trajano a Lonestar de los inmuebles situados en la avenida de

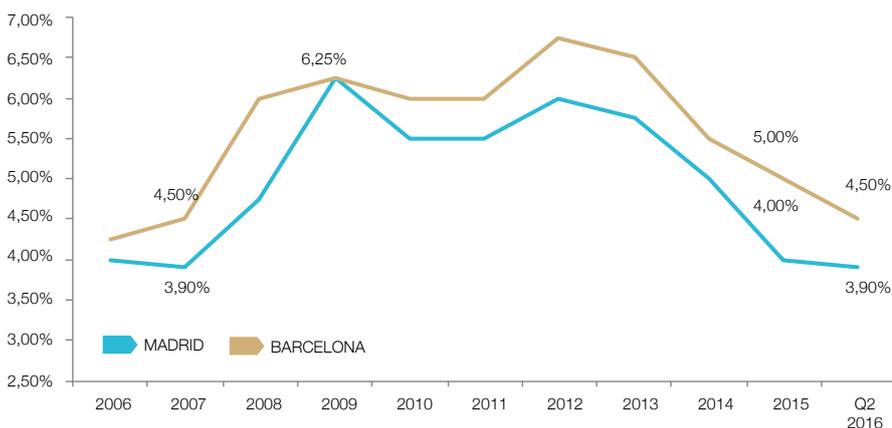
Manoteras 48, por más de 44 millones de euros; y, la compra de Colonial a Grupo San José del edificio José Abascal 45 por 35 millones de euros.

El volumen de inversión total en la primera mitad del año asciende a más de 618 millones de euros, 300 millones menos que en el mismo periodo del año anterior. Se espera, sin embargo, que a lo largo de la segunda mitad del año se cierren operaciones por valor de 1.300 millones de euros, por lo que podría alcanzarse el nivel de los 2.000 millones a finales a año.

El mercado de oficinas *prime* de Madrid está actuando como refugio de capitales internacionales, manteniendo la presión a la baja de las rentabilidades *prime*, que actualmente se sitúan en el 3,90%. Esta tendencia, mientras no terminen de despejarse las incertidumbres en otros destinos de inversión fuera de España, junto con el descuento de la esperada recuperación de las rentas en los próximos años, pronostica una continuada compresión de las rentabilidades hasta alcanzar el 3,80% a finales de 2017 en ubicaciones *prime*.

GRÁFICO 14

Rentabilidades *prime*



Fuente: Knight Frank



COMMERCIAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis of the commercial property market, visit knightfrankblog.com/commercial-briefing/

RESEARCH

Humphrey White

Socio

Director General

Humphrey.White@es.knightfrank.com

+34 600 919 012

Raúl Vicente

Asociado

Director de Agencia

Raul.Vicente@es.knightfrank.com

+34 600 919 023

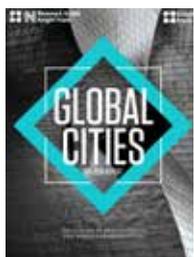
Ignacio Buendía

Manager Research Comercial

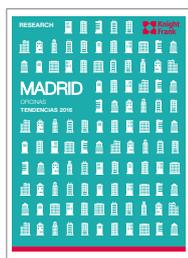
Ignacio.Buendia@es.knightfrank.com

+34 600 919 103

PUBLICACIONES RECIENTES



Global Cities 2016



Madrid. Oficinas
Tendencias 2016



European Occupier
Market Dashboard



The Wealth Report



Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2016

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.

