

RESEARCH



OFICINAS

2018 MADRID Y BARCELONA

Un año que se caracterizará por los movimientos políticos, el cierre de grandes operaciones, la revolución tecnológica y el resurgir de nuevos espacios de trabajo más eficientes y enfocados hacia el bienestar del empleado.

CONTEXTO
ECONÓMICO

TENDENCIAS
Y RETOS

MADRID:
UNA SÚPER CIUDAD

MERCADO USUARIOS
E INVERSIÓN

CONTEXTO ECONÓMICO

EL AUMENTO DE LA CONFIANZA EMPRESARIAL REFLEJA UNA RECUPERACIÓN ECONÓMICA CADA VEZ MÁS SÓLIDA

Nos encontramos en una fase de crecimiento económico, de la cual participa el 75% de la economía global, en la que se observa un fortalecimiento de la actividad. Según el FMI, en 2017 la economía mundial ha crecido un 3,8%, 0,2 puntos porcentuales más de lo proyectado el pasado otoño. El Fondo también ha revisado las estimaciones de crecimiento para 2018 y 2019, hasta el 3,9%. Esta revisión en las expectativas refleja las condiciones financieras favorables y la fortaleza de la demanda, especialmente de la inversión, en particular para las economías avanzadas.

España ha cerrado 2017 con una tasa de crecimiento del 3,1%, por encima de la media de la Unión Europea. Si bien, la actividad económica presenta una fuerte inercia, en los próximos años el crecimiento se irá moderando a medida que se agoten los vientos de cola de la demanda pospuesta y de los bajos precios de petróleo.

En este entorno económico favorable, se ha anunciado la retirada paulatina de los estímulos monetarios por parte del Banco Central Europeo. Ya se ha comenzado a reducir el programa de compra de deuda y se espera una moderada subida de tipos de interés, que comenzará a producirse una vez se haya reducido dicho programa.

España deberá hacer frente a un gran reto en 2018 que es la incertidumbre generada por el entorno político en Cataluña. Hasta el momento los efectos que ha tenido la presente situación sobre las estimaciones de crecimiento de la economía española han sido limitados. Sin embargo, este efecto podría ser más relevante si la situación permaneciera en el tiempo o no se solucionara favorablemente.

CONFIANZA EMPRESARIAL Y NÚMERO DE EMPRESAS

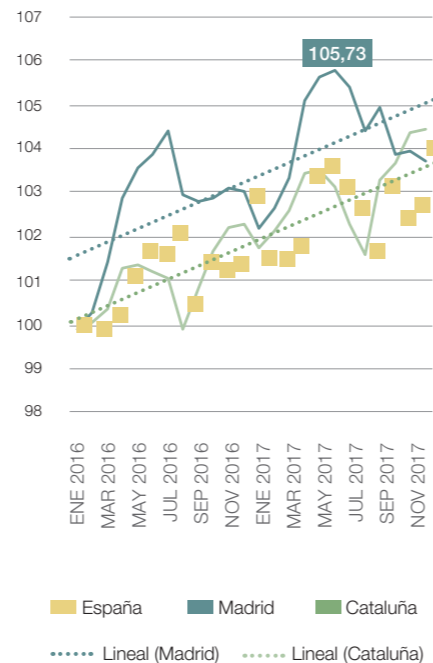
El Indicador de Confianza Empresarial (ICE en adelante) es elaborado por el INE a partir de una encuesta que recoge las opiniones de los gestores de los establecimientos respecto a la marcha de su negocio para el trimestre pasado y sobre sus expectativas para el trimestre entrante. El ICE se define como la diferencia entre el porcentaje de respuestas favorables y desfavorables.

Este indicador ha seguido una tendencia positiva en los últimos años, reflejando la solidez de la recuperación económica. Suele presentar valores más elevados para Cataluña y Madrid que para el total nacional, ya que son dos de los motores de la economía española. Los empresarios catalanes con una opinión

favorable sobre la marcha de negocio en el último trimestre de 2017, han superado a los que creen que la marcha de su negocio ha sido desfavorable y, por tanto, el indicador sigue tomando un valor positivo, mostrando el potencial económico de la economía catalana y su importancia en la economía española. Sin embargo, esta diferencia se ha reducido gradualmente a lo largo del año mostrando también, los efectos de la inestabilidad política y la caída del turismo percibidos por los empresarios.

En esta situación, el ritmo de creación del número de empresas se ha ido reduciendo en Cataluña desde el verano, mientras que en la Comunidad de Madrid se ha incrementado, superando a comienzos de 2018 las 185.000 empresas inscritas en las Seguridad Social.

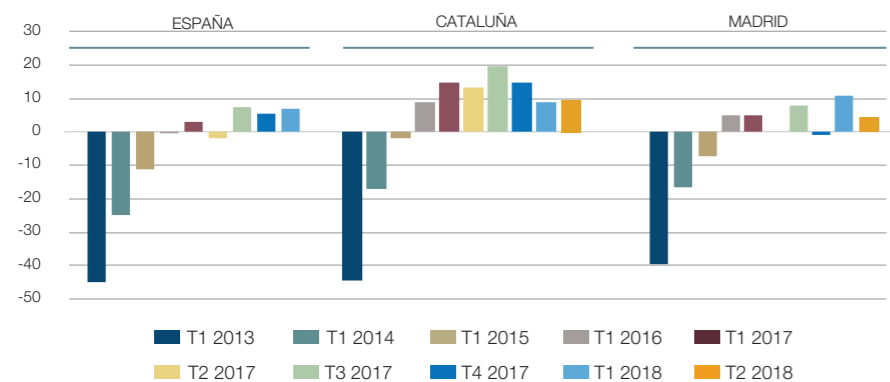
GRÁFICO 2
Nº de personas inscritas en la S.S.
2016 enero = 100



Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

GRÁFICO 1
Indicador de Confianza Empresarial

Elaborado a partir de una encuesta realizada a gestores de establecimientos. Situación del trimestre anterior.



Fuente: INE

“ La tendencia positiva mostrada durante los últimos años en el Indicador de Confianza Empresarial, refleja la solidez de la recuperación económica ”

OFICINAS PARA VIVIR, OFICINAS PARA CREAR

Desde hace unos años, muchas compañías han comenzado a implementar nuevas formas de organizar el trabajo que aumentan la satisfacción del empleado, mejoran su productividad y redefinen su relación con el espacio de trabajo. Estas nuevas formas de trabajo se basan en modelos colaborativos en equipos multidisciplinares, en procesos de toma de decisiones mucho más democráticos, en la medición del desempeño de cada empleado en función de resultados, en el teletrabajo y en una mayor flexibilidad.

A la hora de elegir un espacio de trabajo, la localización es una de las demandas más importantes para los inquilinos. Estar en una ubicación o zona determinada da visibilidad y se ha convertido en un elemento fundamental para retener talento. La tendencia es que el espacio de trabajo, residencia y ocio coincidan en áreas próximas de la ciudad. Estar ubicado en una zona céntrica o con excelentes comunicaciones permite reducir los tiempos de trayecto de los trabajadores

y aumentar su satisfacción y productividad, por lo que se convierte en un requisito esencial. La integración con un entorno en el que el trabajador desee realizar su vida al finalizar la jornada de trabajo (área con múltiples opciones de ocio, parques y zonas verdes) es una necesidad para muchos inquilinos.

En la era de la Cuarta Revolución Industrial, con el desarrollo de robots, realidad virtual y aumentada, inteligencia artificial, los trabajos desarrollados por personas demandarán cada vez un mayor ingenio, inventiva y capacidad de adaptación y los entornos de trabajo deberán ser lugares mucho más inspiradores.

El trabajador se convierte en el centro, y la búsqueda de su bienestar en el gran objetivo. Para ello, los espacios se dotan de todas las comodidades necesarias para simplificar la vida del trabajador. Se crean espacios diferenciados con varios ambientes que contrasten y motiven al trabajador, el objetivo es encontrar la atmósfera adecuada y conectar

con un mecanismo que dispare la creatividad, se introducen espacios de esparcimiento y elementos y mobiliario más propios de un hogar que de una oficina, la oferta gastronómica se amplía y personaliza.

Contar con un espacio de oficinas que se ajuste a las expectativas actuales de los empleados y que les permita desarrollar al máximo sus capacidades y aptitudes, será fundamental para mejorar la productividad de los trabajadores y para que las empresas puedan atraer y retener a los profesionales que necesitan.

Si un inquilino quiere ofrecer ese espacio idóneo a sus empleados tendrá que hacer frente a un mayor precio por metro cuadrado, por lo que es importante alinear el objetivo de retención del talento con la estructura de costes de la compañía. Una forma de hacer ambos objetivos compatibles ha sido haciendo un uso más eficiente del espacio o establecer sistemas tipo *hot-desk*.

Flexibilidad la clave fundamental

FLEXIBILIDAD DE SUPERFICIE

Las empresas necesitan cada vez más poder modificar los metros cuadrados con los que cuentan para hacer frente a sus necesidades puntuales de espacio. Esta flexibilidad es muy importante en aquellas empresas que trabajan por proyectos, especialmente si son proyectos con necesidades muy específicas que puedan requerir la subcontratación de profesionales de forma puntual o bien en empresas de sectores que se encuentran en plena fase de crecimiento.

FLEXIBILIDAD TÉCNICA O TECNOLÓGICA

La tecnología avanza rápidamente y una empresa que quiera ser competitiva en el actual entorno, en el que la mayoría de los procesos y procedimientos están digitalizados, debe poder adaptar sus oficinas a la nueva tecnología. Un buen ejemplo es el edificio de Colonial, Virto, en Francisca Delgado 11, donde la inteligencia artificial cobra vida a través de un asistente virtual que aprende los hábitos y gustos de los ocupantes además de reducir el consumo energético.

FLEXIBILIDAD TEMPORAL

La modificación de la duración y otros términos de los contratos de arrendamiento es cada vez más importante para que las empresas puedan adaptar su espacio de oficinas a la aparición de nuevas necesidades. Además, con la nueva normativa contable NIIF 16 que entrará en vigor en enero de 2019 y por la cual, el pago futuro de arrendamientos de obligado cumplimiento será considerado como parte de la deuda de la empresa, tenderá a reducirse la duración de los mismos.

FLEXIBILIDAD DE DISTRIBUCIÓN

Contar con un espacio flexible que permita modificar fácilmente la distribución de los puestos de trabajo y las áreas de reunión, se está haciendo imprescindible para asegurar un uso eficiente del espacio. Zonas diáfanas que en un momento determinado puedan dividirse para convertirse en varias salas de trabajo o que puedan también ser un espacio abierto más grande donde realizar reuniones con un mayor número de personas, son cada vez más frecuentes.

NUEVOS REQUISITOS TÉCNICOS

SOSTENIBILIDAD

Edificios diseñados y orientados para contar con iluminación natural basándose en el recorrido natural del sol, iluminación artificial pensada para usar únicamente en ausencia de luz natural, paneles solares, sistemas de recolección de agua de lluvia, ventanales que se adaptan automáticamente según el clima para mantener una temperatura óptima reduciendo el desperdicio energético o incluso para generar energía adicional, uso de materiales de construcción reutilizables y que no afecten a la salud ni al medio ambiente y de productos reciclados y biodegradables.

TRANSFORMACIÓN DIGITAL

La tecnología avanza muy rápido y las oficinas de hoy en día deben contar con todos los requerimientos en cuanto a conectividad y telecomunicaciones. Sin embargo, en un corto plazo eso ya no será suficiente. En pocos años no se tratará de edificios inteligentes que regulen el consumo de energía o de agua de manera global, sino de edificios cognitivos, que incorporarán sistemas basados en el procesamiento del lenguaje natural y aprendizaje automático permitiendo recoger datos para analizar la interacción de los empleados con el edificio. Se recogerá y analizará la información generada por los sensores, se podrá acceder a todos los servicios del edificio a través de una conversación por voz haciendo uso de la interpretación del lenguaje natural, se analizarán imágenes y videos y permitirá conocer los elementos del edificio e interactuar con ellos.

Además de la transformación del propio edificio, se incorporará el uso de aplicaciones para facilitar información de utilidad para los usuarios del edificio tanto de disponibilidad de uso de diferentes espacios del edificio como de las posibilidades que ofrece la zona.

ENTORNO Y ACCESIBILIDAD

Elementos naturales y verdes alrededor del edificio. Facilitar el uso de un mayor número de opciones de movilidad a través del establecimiento de parkings y puestos de recarga para vehículos eléctricos o espacios de estacionamiento para bicicletas, reduciendo incluso el espacio para vehículos. El uso de este medio de transporte se está comenzando a apoyar con la instalación de duchas e incluso con el pago por kilómetro realizado en este medio para llegar al puesto de trabajo.

CONFORT Y CALIDEZ

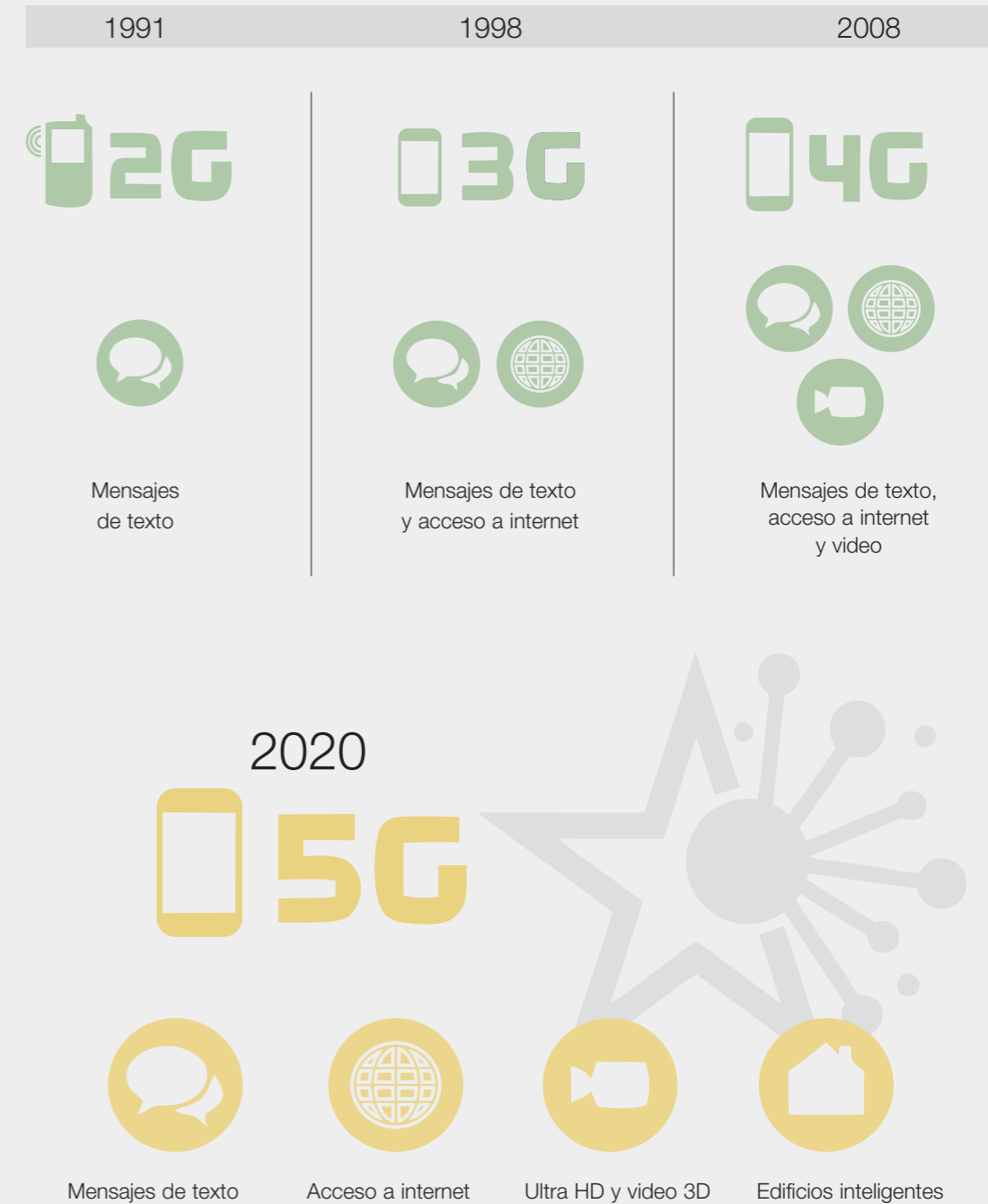
Espacios flexibles, adaptables, iluminación regulable para cada trabajador, control de la temperatura y ventilación, todo pensado para maximizar el bienestar del empleado. La arquitectura y el diseño se alinean para buscar la armonía en espacios amplios y cálidos. Mobiliario que recree la sensación de hogar y disposición de los puestos de trabajo de tal forma que cada trabajador cuente con, al menos, una ventana a menos de 10 metros de distancia. Incorporación de elementos (madera, lana, materiales reciclables) y tonos naturales en el espacio de trabajo para generar un ambiente de mayor productividad (diseño biofílico).

“

La tecnología 5G será el alma de la nueva economía. La construcción de redes 5G en el mercado de oficinas permitirá unas edificaciones donde el cable deje de ser imprescindible y no sea necesario el suelo técnico. Además, contarán con unas conexiones mucho más rápidas en todo el sistema de comunicaciones.

”

GRÁFICO 3
Evolución de la red de comunicación
1991-2020



Fuente: CNNMoney

CASE STUDIES

En este entorno en el que la flexibilidad es fundamental para el inquilino, las empresas más innovadoras tratan de reducir su estructura de costes fijos convirtiendo el alquiler fijo a largo plazo en coste variable. Los coworkings se presentan como una solución de ocupación diferente, ya sea en edificios o establecimientos dedicados completamente a esta actividad o integrados en edificios de oficinas con alquileres tradicionales a un único inquilino o multiinquilino, y en los que se destina una parte de la superficie a este uso con todas las ventajas que supone para el ocupante.

Este método de trabajo permite adaptarse rápidamente a la hora de expandirse o cambiar la estrategia de negocio en un período de tiempo más corto que el tradicional. Además, ya no se trata de alquilar únicamente un espacio, se trata de un servicio mucho más completo que incluye todos los requerimientos en cuanto a equipamiento de puestos de trabajo, salas de reuniones, mantenimiento, seguridad, conserjería, etc.

Estos espacios, que nacieron como espacios de trabajo compartidos por personas que desarrollan actividades laborales diferentes (especialmente *freelancers* o emprendedores), se han convertido en auténticas soluciones de ocupación para todo tipo de empresas. Son puntos de reunión que facilitan el networking entre profesionales de diferentes ámbitos, lo que amplía las oportunidades de negocio. Reflejan los nuevos modelos de trabajo y cómo se han redefinido los hábitos a la hora de trabajar, modificando el vínculo entre ocio y trabajo.

Dos de los mayores propietarios de edificios de oficinas en España, Merlin y Colonial, han apostado por el coworking como complemento de ocupación. Colonial se hizo con Utopic_US y se ha convertido en casero de WeWork. Próximamente inaugurará también un espacio administrado por Utopic_Us en Príncipe de Vergara 112, donde dará servicio tanto a inquilinos como a otros usuarios. Por su parte, Merlin adquirió una participación en la empresa Loom House y ya tiene previstas próximas aperturas.

UTOPIC US - COLONIAL

Tres espacios de trabajo que fomentan la colaboración entre talentos, en el corazón de Madrid:

COLEGIATA | La Latina

Tecnología y eventos

- Espacio diseñado para empresas, pymes y startups en pleno centro de Madrid, en La Latina.
- **Servicios:** comunicación de eventos, co-learning, oficinas.
- **Características:** 1.000 m², 15 despachos independientes, 1 sala multidisciplinar, 1 espacio central para eventos.

DUQUE DE RIVAS | La Latina

Desarrollo de creatividad

- Espacio diseñado para *freelancers* y *start-ups*. Ubicado también en La Latina, donde la creatividad de los nuevos emprendedores se puede apreciar tan sólo caminando por sus calles.
- **Servicios:** espacio terapéutico, área *freelance*, zona de inspiración doméstica.
- **Características:** 1.200 m², 120 puestos de trabajo, 2 salas de reuniones + 1 multidisciplinar.

CONDE DE CASAL | Retiro

Innovación y tendencias internacionales

- Espacio diseñado por la arquitecta Izaskun Chinchilla e inspirado en Tokyo y Nueva York. Ubicado en la calle Doctor Esquerdo.
- **Servicios:** espacio coworking de diseño moderno y ergonómico.
- **Características:** 1.200 m², 100 puestos de trabajo, 8 despachos, 2 salas de reuniones, 1 sala multidisciplinar, 1 espacio central para eventos.



LOOM HOUSE - MERLIN PROPERTIES

REAL FÁBRICA DE TAPICES | Atocha

Historia y espacios al aire libre

Un espacio singular con jardines y plazas para trabajar al aire libre a 10 minutos de la emblemática estación de Atocha.

- Espacio compuesto por varias edificaciones rodeadas de zonas ajardinadas. Los jardines se han habilitado también como zona de trabajo donde poder inspirarse o reunirse. El complejo se compone de varias naves de trabajo, la zona conocida como El Secadero, donde se puede tener sitios fijos con todos los servicios, e incluso un templete histórico para reuniones o eventos algo más especiales.
- **Servicios:** espacios de innovación colaborativa, comunidad Loom, eventos.
- **Características:** más de 1.000 m² y 3.000 m² de jardines. 155 puestos fijos + 25 puestos flexibles.

HUERTAS 9-11 | Centro

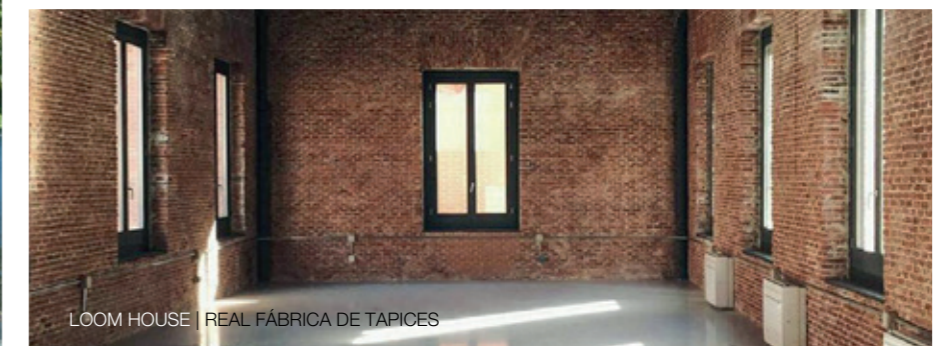
En el representativo Barrio de las Letras

- Edificio en el centro histórico de Madrid. Apertura en junio de 2018.
- **Servicios:** espacios de innovación colaborativa, comunidad Loom, eventos.
- **Características:** más de 1.000 m² para puestos de trabajo y 300 m² de salas de reuniones. 165 puestos fijos.

PRINCESA 5 | Plaza de España

Coworking en pleno centro de Madrid

- Espacio de coworking Twisttt junto a la Plaza de España. Apertura en junio de 2018.
- **Servicios:** coworking, eventos.
- **Características:** 1.100 m² para puestos de trabajo, despachos y salas de reuniones. 111 puestos fijos + 35 puestos flexibles.



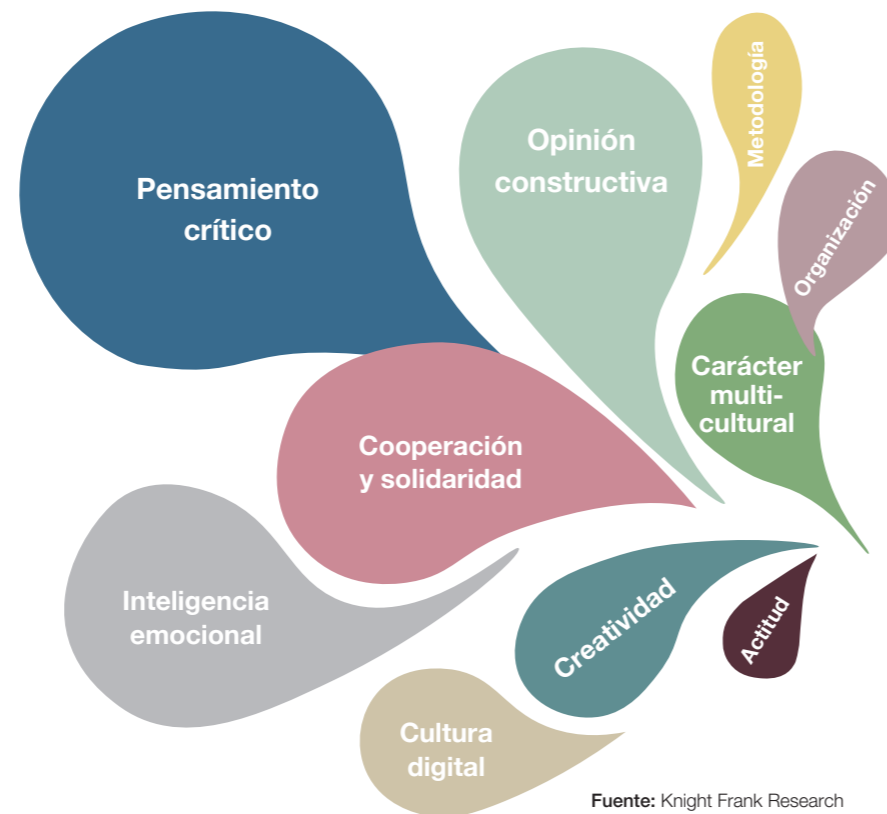
EL EMPLEADO DEL FUTURO

“Conquista a tus empleados y ellos conquistarán a tus clientes”

Además de la revolución vivida en los lugares de trabajo, donde la búsqueda de espacios para crear el mejor ambiente laboral ha sido una de las principales prioridades de las compañías, también están cambiando los comportamientos y expectativas de los trabajadores. Está naciendo un empleado más consciente de lo que quiere, con un objetivo claro, sentirse motivado. Es muy indicativo ver cómo surgen profesiones que no existían hace pocos años como Director de Felicidad o *Happiness Manager*, un puesto cada vez más necesario para que las empresas enamoren y retengan a su plantilla. Su misión se basa en atraer y retener el talento haciendo que los trabajadores se sientan a gusto y sean felices en su entorno laboral a través de diferentes sistemas como la organización de cursos, la reorganización de espacios haciéndolos más habitables y cómodos, el análisis de cada empleado y la asociación de sus objetivos a los de la empresa o la contratación de servicios terapéuticos como masajes o actividades deportivas, entre otras muchas iniciativas.

Un empleado feliz se convierte en el mejor aliado de cualquier compañía, algo que no sólo repercute en sus resultados sino también en el resto de la plantilla, generando constantemente un entorno de trabajo estimulante.

¿QUÉ OFRECE EL EMPLEADO DEL FUTURO?



Fuente: Knight Frank Research

Es indiscutible el valor que ofrece un trabajador motivado. Suelen ser entusiastas, proactivos, con capacidad analítica y creativos, saben trabajar en equipo y destacan por ser *open minded*, entre otras muchas cualidades. Todo ello repercute en su forma de trabajar y se traduce en un mayor rendimiento laboral, llegando a convertirse en una relación “compañía-empleado” muy satisfactoria para ambas partes.

La motivación del empleado llega a través de diferentes vías, reconocimiento y valor justo de su trabajo, conciliación y flexibilidad laboral, autonomía... siendo el entorno

y espacio de trabajo uno de los puntos más relevantes.

Ya no quieren trabajar en un edificio arquitectónico bonito, les gustaría que estuviera en un barrio con personalidad y con todos los servicios. Quieren no perder demasiado tiempo de su vida en trayectos hacia el trabajo e incluso llegar andando a su puesto un día de sol, si es que les apetece. Les gusta disponer de un espacio al aire libre donde comer y poder disfrutar del aire fresco en sus horas de descanso. Quieren compartir, compartir y compartir, y para ello necesitan espacios colaborativos.



¿CÓMO HA DE SER SU ESPACIO DE TRABAJO?

UBICACIÓN

En edificios y barrios con personalidad.

COMUNICACIONES

Con buenas conexiones por transporte público y carretera y accesible para llegar por otros métodos alternativos como en bicicleta o paseando.

INTERIORISMO ATRACTIVO

Diferentes áreas especializadas con amplias zonas colaborativas, que permitan la interacción con otros departamentos pero también con otras que motiven la concentración y el trabajo individual.

SOSTENIBILIDAD

Comprometido con el medio ambiente.

CALIDAD DEL AMBIENTE

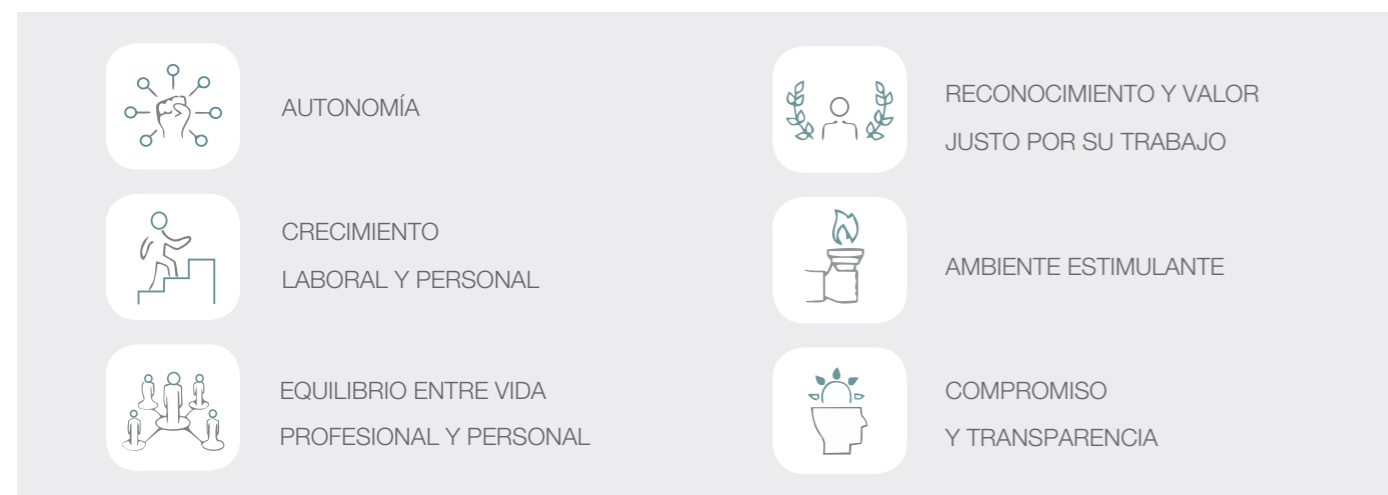
Luz natural y buena ventilación de aire.

SERVICIOS

Adaptados a sus necesidades: restaurantes con alimentación saludable, completos gimnasios con espacio *wellness*...

Fuente: Knight Frank Research

¿QUÉ DEMANDA?



Fuente: Knight Frank Research



MADRID

NUEVA SÚPER CIUDAD

La capital española se ha convertido en todo un referente europeo y su posición en los rankings de las principales ciudades aumenta año tras año. Pero llegar a ser una súper ciudad no es tan sencillo, se deben dar una serie de factores en ella.

- Infraestructuras de última generación consideradas como unas de las más seguras del mundo
- Atractivo mundial como destino turístico, profesional y residencial - ciudad vibrante
- Crecimiento económico y personalidad cultural
- Alta relevancia de instituciones académicas
- Enfoque hacia la especialización
- Su población es reconocida mundialmente por su cordialidad, cercanía y dinamismo

Madrid tiene todas las miradas puestas en ella, siendo el 2018 su año clave para brillar como una auténtica súper ciudad. Entre los grandes retos a los que tendrá que enfrentarse se encuentran la movilidad, la adaptación a la revolución tecnológica que vivimos aplicada al servicio de la ciudad, la eficiencia, el acceso a la vivienda y una oferta de oficinas acorde a la demanda internacional, entre otros.

Respecto al mercado de oficinas, Madrid sigue siendo una de las localizaciones objetivo para el inversor internacional que continúa viendo a la ciudad como un auténtico centro de oportunidades. La absorción neta aumenta desde hace varios años y los niveles de renta aún se encuentran significativamente más bajos que en otros principales mercados europeos.

URBANISMO EN EL MERCADO DE OFICINAS

ÁREA CENTRAL CERO EMISIONES

El Área de Prioridad Residencial (APR) se pondrá en marcha a mediados de 2018 y restringirá el acceso a la zona central a vehículos que no sean residentes, eléctricos e híbridos, taxi, transporte público y motos (de 22 a 7h), principalmente. Por este motivo, las oficinas de la zona probablemente tiendan a atraer a un tipo de compañías que se caractericen por su apuesta por la sostenibilidad y respeto por el medio ambiente o con un fuerte estilo marcado por ideas renovadoras donde, por ejemplo, llegar al trabajo en bicicleta u otros medios alternativos al coche, no sea una utopía.

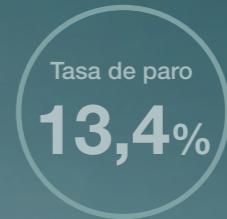
URBANISMO SOSTENIBLE Y RESPETUOSO

Las nuevas rehabilitaciones se pueden adaptar a la recuperación de un edificio construido hace años sin dejar de cumplir la actual normativa vigente. Así ha sido el caso de Castellana 81 (Torre BBVA), un icono del skyline madrileño. Construido en los años setenta, actualmente es uno de los edificios más vanguardistas de la ciudad gracias a la rehabilitación llevada a cabo por su propietario, GMP. Todo un símbolo de sostenibilidad que le ha llevado a obtener la reconocida certificación LEED Platinum.

MADRID



CRECIMIENTO PIB EN 2017 (EST.) FRENTE AL 3,1% DEL TOTAL DE ESPAÑA



334 PUNTOS BÁSICOS INFERIOR AL TOTAL DE ESPAÑA



DE LOS PUESTOS DE TRABAJO CREADOS EN ESPAÑA DESDE 2014



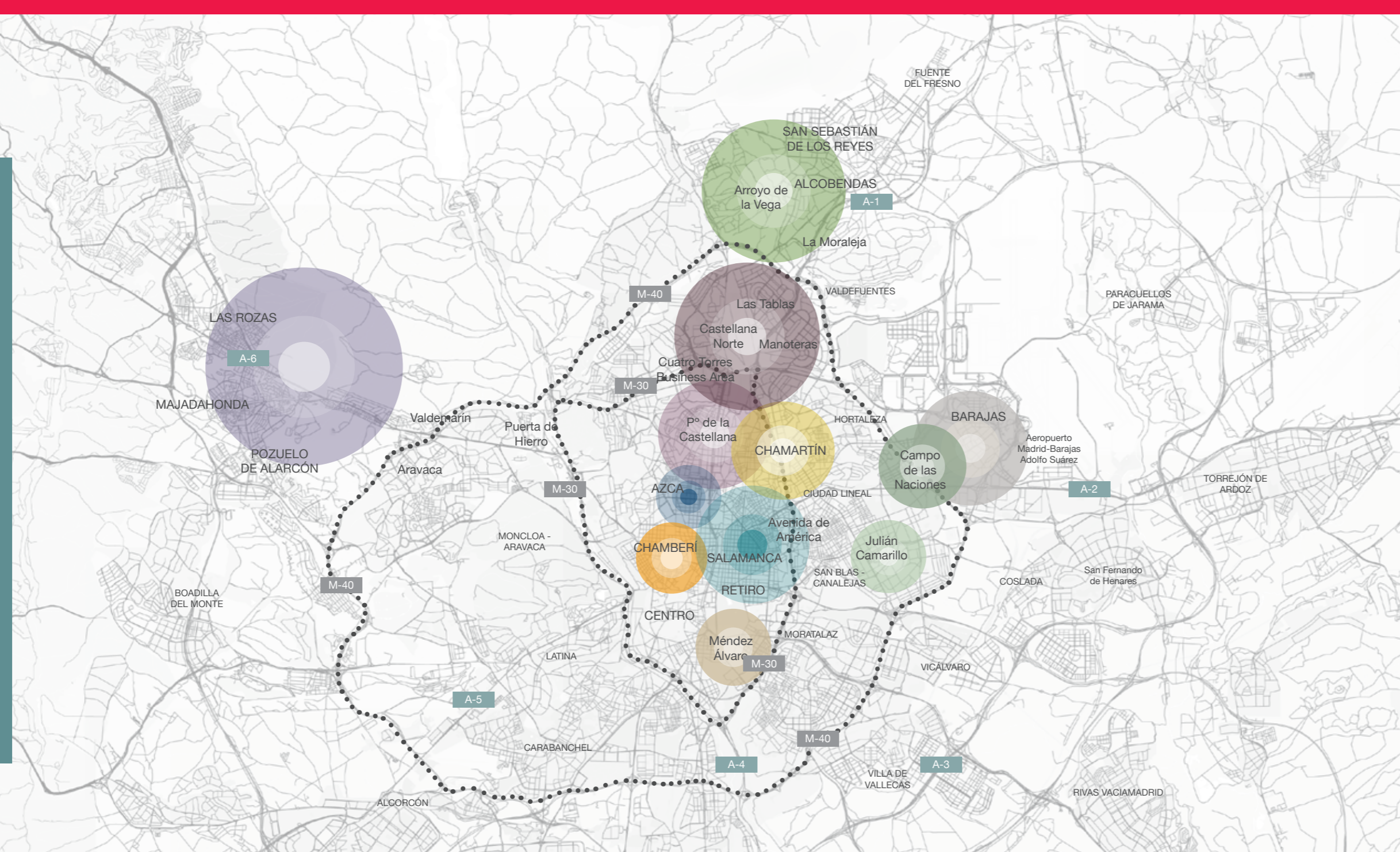
DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA DE ESPAÑA EN 2017



EN 2017, +16% RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

DIME QUÉ OFICINA QUIERES Y TE DIRÉ DÓNDE DEBE UBICARSE

Principales áreas de oficinas de Madrid



ALGUNAS DE LAS GRANDES COMPAÑÍAS LOCALIZADAS POR ZONAS

<p>CAST. NORTE CUATRO TORRES MANOTERAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • KPMG • BBVA • CEPSA • La Caixa • PwC • Evers 	<p>PASEO DE CASTELLANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Savills Aguirre Newman • WeWork • A&G Banca Privada • Freshfields 	<p>AZCA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deloitte • Ernst & Young • Ahorro Corporación • IATA 	<p>BARRIO DE SALAMANCA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baker & McKenzie • Allen y Overy • Boston Consulting Group 	<p>CHAMARTÍN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uría Menéndez • Intervención General del Estado • CNMV • Knight Frank 	<p>CHAMBERÍ ALMAGRO</p> <ul style="list-style-type: none"> • WPP • Barclays Bank • Ministerio de Hacienda • Cuatrecasas • HAVAS
<p>MÉNDEZ ÁLVARO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mahou • Amazon • Comunidad de Madrid • Sitel • Repsol 	<p>JULIÁN CAMARILLO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grupo CTO • Bankia • Indra Sistemas • Telefónica • El País 	<p>CAMPO DE LAS NACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Roche Farma • Publicis • Dentix • Sanitas • Coca-Cola 	<p>EJE A1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Telefónica • Renault • Bankinter • Toyota • Indra 	<p>EJE A2 AV. AMÉRICA AEROPUERTO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enaire • Vodafone • L'Oreal • Aena 	<p>EJE A6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orange • Volvo • Hewlett Packard • DIA

CASTELLANA NORTE | CUATRO TORRES | MANOTERAS

Desarrollo más importante de oficinas de los últimos años a nivel europeo. El proyecto "Madrid, Nuevo Norte" (antigua Operación Chamartín) afecta a su desarrollo enormemente. Auditoras, consultoras y una petrolera de renombre, han elegido la zona para ubicar su localización más representativa.

MÉNDEZ ÁLVARO

Zona con potencial de desarrollo por su excelente nivel de servicios, transporte público y cercanía con el centro. Emplazamiento por el que apuestan las grandes compañías para desarrollar sus nuevos proyectos o rehabilitaciones en un espacio con un considerable crecimiento.

Pº DE CASTELLANA

Eje principal de negocios donde se ubican empresas que buscan representatividad e imagen con rentas sostenidas. Entre las compañías que alberga se encuentran financieras, consultoras de nivel y empresas de servicios de alto valor añadido.

JULIÁN CAMARILLO

Enclave estratégico donde se localizan excelentes edificios con rentas competitivas. La zona es elegida por compañías tecnológicas que quieren que sus propios edificios sean el reflejo de los valores de su marca.

AZCA

Núcleo de oficinas más importante dentro de la M-30. Con las mejores comunicaciones y servicios de todos los centros de oficinas. Zona renovada con el comienzo de la rehabilitación de la mayoría de sus edificios y zonas comunes en 2012. En el área se encuentran empresas de servicios, tecnología, auditoría y administración pública, entre otras.

CAMPO DE LAS NACIONES

Uno de los mayores desarrollos de oficinas en el término municipal de Madrid. Con amplios espacios, buenas comunicaciones y un nivel de servicios suficiente para cubrir las necesidades de sus inquilinos. Aquí se encuentran sedes de grandes compañías en edificios amplios y de calidad.

BARRIO DE SALAMANCA

En pleno corazón de la capital, ofrece un alto nivel de servicios y edificaciones emblemáticas. Abogados y compañías de banca de inversión han elegido la zona para ubicar sus oficinas representativas.

EJE A1

Eje principal de la periferia de la ciudad con grandes parques empresariales. Localización elegida por grandes compañías corporativas donde poder contar con una excelente visibilidad por tráfico rodado.

CHAMARTÍN

Con un alto nivel de servicios y transporte público. Cuenta con gran potencial de desarrollo por su proximidad a "Madrid, Nuevo Norte". Entre sus edificios se encuentran grandes compañías representadas por su edificios más icónicos.

EJE A2 | AVENIDA DE AMÉRICA | AEROPUERTO

Inmejorable comunicación con el aeropuerto. Sedes de grandes compañías y empresas que busquen visibilidad y edificios de calidad con rentas ajustadas. Necesidad de grandes espacios cerca de Madrid.

CHAMBERÍ | ALMAGRO

Uno de los lugares más activos de la vida madrileña, rodeado de hoteles, embajadas, museos e inmuebles representativos. Aquí se localizan compañías de abogados, banca de inversión y empresas que busquen oficinas simbólicas.

EJE A6

Zona donde predominan los parques empresariales en un entorno de espacios abiertos. Ubicación perfecta para sedes corporativas de grandes dimensiones, muy bien comunicada con el centro de la ciudad.

“ Una ciudad tiene que inspirar y provocar el efecto *wow!* si espera atraer compañías que inciten este mismo efecto, como en el caso de Google ”



MADRID URBAN POWER

¿Qué elementos combina Madrid para ser una súper ciudad? ¿Si se construyera desde cero la ciudad ideal, qué factores se tendrían en cuenta?

Lifestyle. ¿Quién no quiere vivir en una ciudad con alma propia? El cielo de Madrid tiene algo, se suele decir, y sus habitantes también. Las múltiples opciones de ocio, *shopping*, restauración, cultura, etc, junto a sus barrios históricos y nuevas zonas periféricas llenas de vida, donde disfrutar del buen tiempo durante gran parte del año, la convierten en una de las ubicaciones preferidas para hacer turismo, vivir, estudiar y trabajar.

Súper ciudad, súper conectada. Las conexiones de la capital española impresionan. Ya sea por transporte aéreo, por carretera o por transporte público, sus infraestructuras permiten conectar con cualquier punto de la ciudad rápidamente o llegar en un corto espacio de tiempo a otras localizaciones españolas o internacionales.

Apetito inversor, crecimiento económico. Madrid se sitúa entre las cinco ciudades europeas más atractivas para los inversores. Su rápido crecimiento económico, y las buenas opciones de rentabilidad que ofrece en distintos mercados inmobiliarios, como el de oficinas, abren el apetito inversor tanto a los actores nacionales como a los internacionales. Además de las completas rehabilitaciones que se están llevando a cabo en edificios céntricos, la promoción de oficinas también se refleja como una apuesta segura convirtiéndose en una buena alternativa para la creación de edificios *ad-hoc* que representan las últimas tendencias del mercado.

Arquitectura histórica y edificios inteligentes se fusionan con amplios espacios verdes. La capital española posee un rico patrimonio de bienes inmuebles que rodea uno de los principales espacios verdes de la ciudad, el Parque del Buen Retiro, y a la vez, se encuentra muy cerca el Parque del Oeste y de su principal pulmón natural donde perderse en la naturaleza, la Casa de Campo. Sus edificios inteligentes gozan de la cercanía a otros espacios verdes no menos singulares como el Parque del Capricho en la zona de la A2, o en la zona noroeste, el monte de El Pardo, considerado Patrimonio Nacional.

LOS RETOS DE LOS PROPIETARIOS

LA IMPORTANCIA DE OFRECER UNA SOLUCIÓN GLOBAL

INVERSIÓN EN TECNOLOGÍA Y OBSOLESCENCIA

Adaptación a los nuevos requerimientos de sostenibilidad e innovación de los inquilinos. Para muchos usuarios es un requisito que el edificio cumpla con ciertos estándares en cuanto a sostenibilidad. La obtención de un certificado que permita acreditar que se alcanzan ciertos estándares de calidad en cuanto a sostenibilidad, eficiencia energética (BREEAM, LEED...), bienestar y confort (certificado *Well*), será fundamental.

La inversión en nuevas tecnologías y en mejoras en el edificio reduce el tiempo de comercialización y aumenta la predisposición a pagar por un espacio en concreto, pero requiere de un análisis en profundidad sobre el tipo de tecnología a incorporar en los edificios, el tiempo en el que dicha tecnología se quedará obsoleta y la probabilidad de recuperación de la inversión. Otro aspecto que sin duda mejora la tecnología, es la seguridad, factor fundamental para el inquilino y propietario.

ADAPTACIÓN A LAS NUEVAS DEMANDAS

Los actuales modelos de trabajo como el coworking, el teletrabajo, el GIG (o multitempleo ocasional basado en las competencias personales)... cobran cada vez una mayor aceptación en el mercado. Sistemas que se adaptan al desempeño de cada individuo y a sus circunstancias personales. El propietario es conocedor de la rapidez con la que avanzan estos nuevos modelos y de los beneficios profesionales que reportan tanto a los empleados como a los empresarios. Por ello ya están adaptando algunos de los espacios de trabajo que ofrecen para llegar a un público más amplio, integrando espacios de coworking en los edificios de oficinas con alquiler tradicional, donde el inquilino pueda beneficiarse del uso de salas polivalentes y de los servicios de proveedores externos de forma inmediata.

ALTERNATIVAS A LA FALTA DE SUELO

La falta de espacio en el centro de ciudades como Madrid y Barcelona provoca el aumento de las rehabilitaciones de edificios ya existentes e impulsa el desarrollo de nuevas edificaciones en zonas más periféricas.

Concretamente en Madrid, la última gran operación de suelo ha sido la compra de dos parcelas (Campus Méndez Álvaro) por parte de Colonial. Se trata de la mayor operación de suelo de oficinas de Madrid desde las Cuatro Torres y se prevé empezar a construir este mismo año. Colonial, que ha adquirido el terreno por 180 M€, construirá un edificio de oficinas que saldrá al mercado en 2020 ó 2021 y, posiblemente, destine parte de la superficie para un uso residencial. La zona alberga oficinas de compañías multinacionales como Amazon, Repsol o Ericsson, y Colonial no descarta que la parcela más grande sea el destino de la nueva sede de otra gran empresa.

LA IMPORTANCIA DE LA UBICACIÓN

Ubicación frente a espacio moderno. Como ya hemos comentado la localización y comunicaciones es fundamental para los inquilinos. De hecho, muchos inversores consideran que un edificio no es accesible en metro si la estación más cercana está a unos 10 minutos caminando de la entrada del edificio.

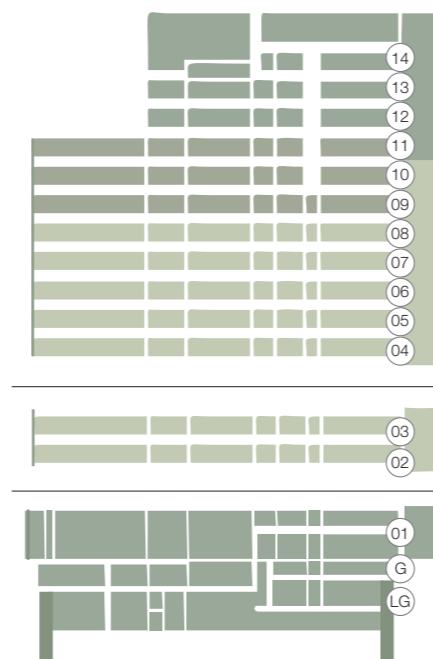
Los proyectos con un mix de usos se han convertido en el ejemplo perfecto que muestra la importancia de la localización. Un campus que albergue un uso mixto necesitará encontrarse en una ubicación con excelentes comunicaciones y un gran flujo de individuos que absorban los servicios que ofrece el campus (restauración, alojamiento...). Por el contrario, un edificio de oficinas que se ubique en zonas poco consolidadas, necesitará cubrir la demanda de su inquilino con otros servicios de retail como restaurantes, farmacias, etc.

LOS RETOS ADMINISTRATIVOS

Además, los propietarios se deben enfrentar a los retos administrativos. En muchas ocasiones la normativa no es del todo clara, trámites excesivamente complejos, procesos obsoletos. La falta de unificación de los procesos entre distintos ayuntamientos y la lentitud de los mismos son algunos de los *hándicaps* a los que inversores y propietarios deben enfrentarse.

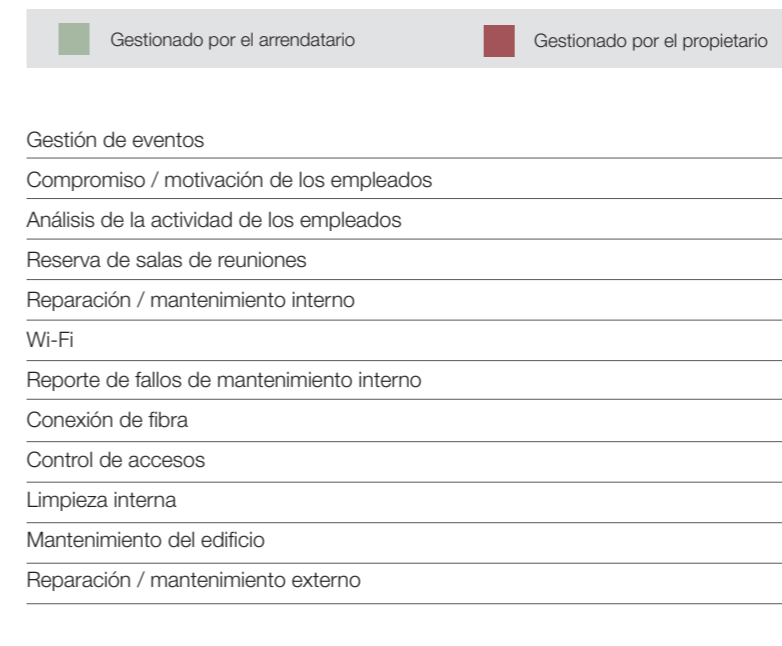
Existen también nuevas leyes a las que habrá que adaptarse como la ya mencionada NIIF 16, que permite registrar el arrendamiento dentro del balance económico, estando exentos los que sean inferiores a un año y los de poco valor.

Por otro lado, cumplir los requisitos para la obtención de las certificaciones de sostenibilidad y bienestar comentados anteriormente, requiere de un planteamiento y proyección inicial y de una gestión adecuada de recursos, para el cumplimiento de las normativas y la obtención de los resultados esperados.



Ejemplo de edificio con flexibilidad de ocupación ideal

TENDENCIAS EN LA GESTIÓN DE PROPIETARIOS



“ Los propietarios darán soluciones a los diferentes mercados ofreciendo un espacio como servicio a través de apps, análisis data, percepción y mejoras ”

ALQUILER TRADICIONAL

OFERTA FLEXIBLE DEL PROPIETARIO

COWORKING OPERADO POR TERCEROS

PROVEEDOR DE SERVICIOS

Mismo espacio, diferentes fórmulas de comercialización



ENTREVISTA A

JUAN MANUEL ORTEGA MORENO

CHIEF INVESTMENT OFFICER DE GRUPO COLONIAL

“ Las empresas han pasado de ser inquilinas a ser clientes para terminar convirtiéndose en huéspedes ”



Profesional del sector inmobiliario desde 1997, actualmente es miembro del Comité de Dirección de Colonial desde diciembre de 2014 como *Chief Investment Officer*.

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Autónoma de Madrid. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

ENTREVISTA A JUAN MANUEL ORTEGA MORENO

Chief Investment Officer de Grupo Colonial



EDIFICIO CASTELLANA 43
Sede de WeWork en Madrid y con certificación LEED GOLD

Grupo Colonial se ha convertido en una inmobiliaria de referencia española sinónimo de calidad gracias a la categoría del portfolio inmobiliario que gestiona. ¿Cuáles son los requisitos necesarios que ha de tener un edificio para incluirlo en su cartera de inmuebles?

Nuestra estrategia pasa hoy claramente por activos a los que podamos añadir valor gracias a nuestro *expertise*. La localización y la accesibilidad por transporte, tanto público como privado, son claves. Adicionalmente buscamos calidad en forma de atributos que permitan a los edificios responder a las demandas más exigentes en cuanto a ocupación de espacios de oficinas: tamaño de planta, crujías eficientes, altura libre, iluminación, ratios de ocupación, sostenibilidad, etc. Cuando no vemos factible obtener dichos elementos mediante una transformación integral del activo evaluamos la demolición.

Actualmente, la compañía gestiona un *portfolio* inmobiliario en los mercados *prime* de Madrid, Barcelona y París. ¿Qué ventajas competitivas destacaría de cada uno de estos mercados? ¿Contemplan en su *Business Plan* de los próximos años la expansión a otras localizaciones?

Sin duda París cuenta con un *portfolio prime* excepcional que aporta gran estabilidad, liquidez y que, contrariamente a los *forecasts* de mercado, en los últimos años, ha tenido una performance de demanda y rentas significativamente positivas. Igualmente el componente *prime* y calidad de las carteras inmobiliarias en Madrid y Barcelona nos están permitiendo recoger los incrementos de renta en su banda alta. En cuanto a una posible expansión fuera de los citados mercados no nos circunscribimos a una política rígida y determinada. Cualquier movimiento en este sentido, se medirá en función de la creación de valor para nuestros accionistas y la ponderación del riesgo y retorno.

En cuestión de Responsabilidad Social Corporativa, sus edificios cumplen los más altos estándares de calidad y sostenibilidad, alcanzando, en la mayoría de su cartera, las certificaciones Leed o Breeam. ¿Cuáles serán los siguientes objetivos a alcanzar en esta materia?

Estamos muy orgullosos del trabajo que venimos desarrollando en este campo, claramente muy por encima del estándar del mercado. Aun así nos motiva algo más que la exhibición de certificados en nuestros edificios. Actualmente trabajamos en la minimización de los costes energéticos aspirando a los consumos 0.

Uno de sus edificios, Castellana 43, se ha convertido en la sede de Madrid de WeWork, especialista en crear espacios de trabajo colaborativos y, con la compra del coworking Utopic-Us, Colonial se consolida como pionero en España en implantación de este modelo de negocio. ¿Cuál es su visión respecto a las ventajas que ofrece este sistema de trabajo sobre el método tradicional?

Percibimos los cambios acelerados que se están produciendo en la cultura empresarial de ocupación de espacios para el trabajo. La flexibilidad se convierte en un *must* para las empresas y no podemos ser ajenos a esta tendencia a la que a veces es difícil responder con el denominado anteriormente, método tradicional. Nuestro *core business* se basa en ofrecer espacios adecuados y, de esta forma, nuestra cartera se irá adaptando para responder a distintas estrategias de ocupación.

¿Tienen previsto implementar este modelo de trabajo en alguno de sus edificios de oficinas? ¿Cuáles serían las actuaciones a tomar?

Sin duda se trata de una realidad que ya estamos implementando. En nuestro proyecto de Príncipe de Vergara 112, que próximamente inauguraremos, vamos a contar con un espacio gestionado por Utopic_Us para dar servicio tanto a los clientes del edificio como a terceros. Evidentemente no se trata de una actuación aislada en nuestro *portfolio* de inmuebles.

Su amplia trayectoria profesional en el sector le permite detectar los cambios que se han ido originando en la demanda. ¿Cuáles son las principales diferencias entre el inquilino de hace unos años con el actual? ¿Cómo han evolucionado sus prioridades?

Las empresas han pasado de ser inquilinas a ser clientes para terminar convirtiéndose en huéspedes. Actualmente las compañías no toman sus decisiones de ocupación con un *driver* exclusivamente de racionalización de coste como ocurría hace unos años. Ahora en muchos de los casos entienden que su transformación cultural está íntimamente ligada al espacio de trabajo que vayan a proporcionar a sus empleados. Existe preocupación latente en cuanto a la retención del talento, en crear espacios que fomenten la creatividad, se toma en cuenta la responsabilidad corporativa y hay un proceso de evaluación continua sobre cómo la disrupción tecnológica puede modificar la utilización del entorno de trabajo.

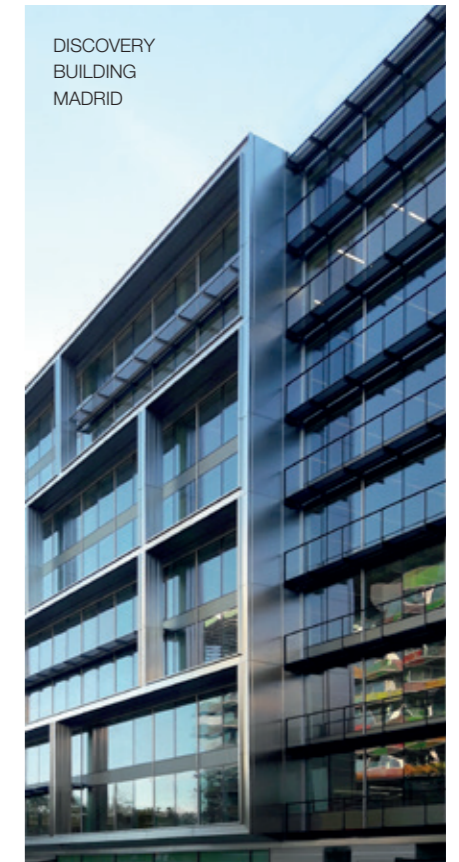
“ La flexibilidad se convierte en un *must* para las empresas y no podemos ser ajenos a esta tendencia ”

Recientemente, Colonial ha protagonizado la mayor compra de suelo de oficinas en la capital (zona Méndez Álvaro) desde hace algunos años, siendo la primera operación de suelo que realiza el Grupo en Madrid. ¿Considera que su fusión con Axiare puede orientarles a especializarse más aún en este tipo de operaciones?

La política de inversiones de Colonial de los últimos años ha venido motivada claramente por la generación de valor añadido. Tanto de forma orgánica como inorgánica, con la adquisición de Axiare hemos respondido a

dicho objetivo. Con carácter previo a esta operación, sólo en España, Colonial tiene en producción proyectos que conjuntamente suman una edificabilidad de más de 180.000 m². Este mismo año estaremos entregando el edificio de Príncipe de Vergara y la Torre de 22@ de 24.500 m² y acabamos de terminar Discovery Building, ubicado en el eje Castellana Norte de Madrid.

EDICIÓN Y REDACCIÓN:
KNIGHT FRANK RESEARCH



DISCOVERY BUILDING MADRID



SIMULACIÓN DEL FUTURO CAMPUS MÉNDEZ ÁLVARO | MADRID
Imagen generada por ordenador

MERCADO DE USUARIOS

TRANSACCIONES S2 2017

La absorción bruta de superficie de oficinas durante la segunda mitad del año ha superado los 320.000 m², un 43,5% superior al mismo periodo del año anterior. Este incremento se debe más a un aumento de la superficie media contratada en cada operación que al número de operaciones.

El 2017 finalizó con una absorción bruta en Madrid de 570.000 m², un 23% por encima del año anterior, y por encima de la media histórica de los 500.000 m². La capital ha realizado una renovación de su “stock” en gran parte gracias a las inversiones y reformas realizadas que ha favorecido que se den estas cifras récord de contratación.

Mientras que en años anteriores eran las empresas del sector Tecnológico las que acapararon una mayor contratación de superficie de oficinas, en 2017 han sido las empresas de Finanzas y Seguros y, en el último semestre, las Administraciones Públicas. Sin embargo, podemos decir que en la actualidad todos los sectores están inmersos en un proceso de digitalización e incorporación de las TIC a sus procesos productivos, que está cambiando los modelos de negocio y dando lugar a nuevas formas de trabajo.

Con respecto a la distribución de la absorción y al número de operaciones por rango de tamaño, el peso de las operaciones de menos de 500 m² y de entre 500 y 1.000 m² ha permanecido en niveles similares a 2016.

Sin embargo, se observa un incremento en el número de operaciones de más de 5.000 m², aumentando su peso en la absorción total. Estas operaciones representan más de un 30% de la superficie total contratada. Las operaciones con un mayor peso siguen siendo las de entre 1.000 y 5.000 m², un 42,6% de la superficie total.

En 2016 se observaba una mayor concentración de la absorción fuera de la M-30, debido a la falta de disponibilidad de superficies grandes y de calidad en zonas más céntricas. La tendencia al aumento de la contratación dentro de la M-30 se ha seguido consolidando, llegando a representar el 55% de la superficie absorbida en 2017 y cerca del 60% en el segundo semestre del año.

En el último semestre del año ha habido 13 operaciones por encima de 5.000 m², de las cuales 7 han sido en CBD, dos en Centro Secundario y únicamente 4 de ellas fuera del anillo de la M-30. La empresa de coworking WeWork ha firmado dos de ellas en CBD, en Castellana 43 (5.500 m²) y en Castellana 77 (6.500 m²), dos edificios reformados que cuentan con la certificación Leed (pre-certificación en el caso de C77).

La compra de la consultora Aguirre Newman por parte de Savills ha propiciado otra de las grandes operaciones del año: el alquiler de más de 6.000 m² en Castellana 81, también rehabilitado.

La salida de Baker & McKenzie de Castellana 92 para irse al edificio Beatriz ha permitido que A&G Banca Privada se haya trasladado a la zona de Azca, por la falta de espacio en el edificio de Joaquín Costa, debido a la ampliación de su plantilla.

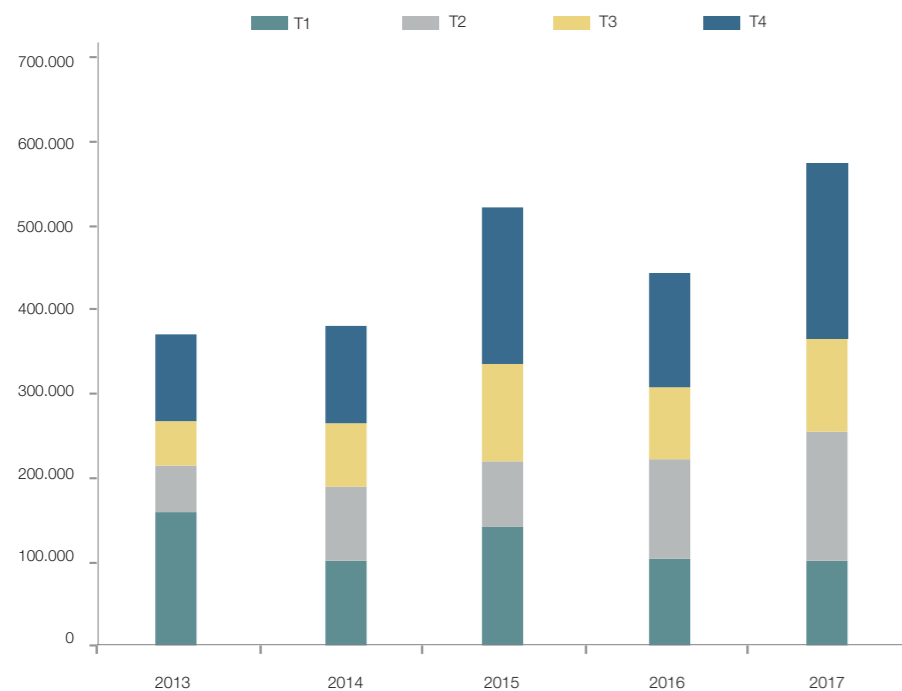
El IE ampliará su campus tecnológico en el Campus Velázquez (Velázquez 130) con más de 6.300 m², en los que disponen de recursos de alto nivel tecnológico y en el que desarrollarán programas de inmersión tecnológica para impulsar la formación en

transformación digital. También MAPFRE hará uso de los 6.500 m² de su edificio de Sor Angela de la Cruz 6 que está rehabilitado.

Pero las grandes protagonistas han sido las Administraciones Públicas, sumando más de 80.000 m² en los últimos seis meses del año. Entre las que destacan las del Ministerio de Hacienda en Manuel Cortina 2 (recientemente adquirido por GMP) y en Mateo Inurria 15. También en Centro Secundario la Comunidad de Madrid ha contratado casi 15.000 m² en Ramírez de Prado 5 en la zona de Méndez Álvaro. La operación de mayor superficie se ha firmado fuera de la M-30, en la zona de Julián Camarillo, en Albarracín 31 (propiedad de Acciona), por la Comunidad de Madrid para instalar los Juzgados de lo Penal. En el Parque Empresarial Las Mercedes (Campezo 1), en la zona de la A-2, Enaire, dependiente del Ministerio de Fomento, ha contratado más de 7.500 metros.

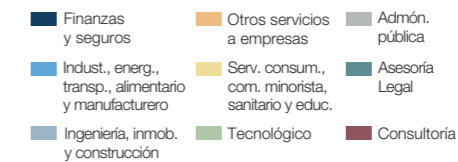
Además de las operaciones ya comentadas, también fuera de la M-30 se ha trasladado la sede de la aseguradora del Banco Sabadell desde Sant Cugat del Vallés al edificio Castellana Norte en Isabel Colbrand 22 en las Tablas y Publicis en Partenón 12, donde ocuparán más de 10.000 m².

GRÁFICO 4
Evolución de la absorción trimestral 2013-2017 (m²)



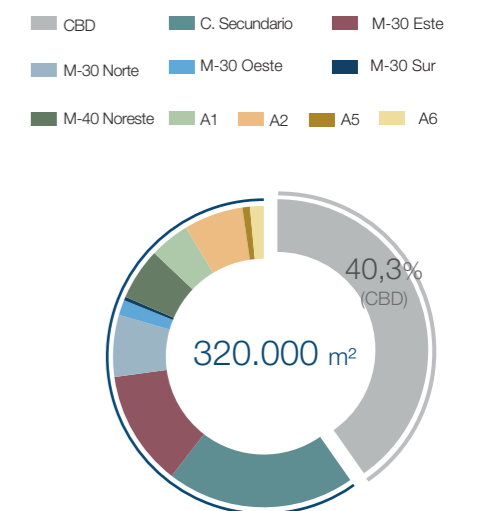
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 6
Absorción por sectores 2017



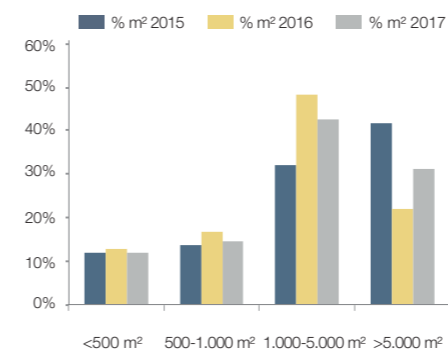
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
Absorción por zonas S2 2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
Absorción por rango de tamaño de las operaciones. 2015-2017 (%)



Fuente: Knight Frank Research



RAMÍREZ DE PRADO 5

Edificio gestionado por Axa y alquilado por la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda (Administración de la Comunidad de Madrid)

“ Se espera que en 2018 se continúe con la tendencia alcista de las rentas *prime*, motivada por el aumento de la demanda y el descenso de la disponibilidad de superficies de calidad ”

OFERTA T4 2017

La disponibilidad en CBD se ha reducido bastante durante los últimos seis meses del año, situándose en el 6,2%.

Tras un 2017 en el que las grandes rehabilitaciones de Azca han marcado la incorporación de nueva oferta, este año se reactivarán nuevos proyectos también en otras zonas. En 2018 se espera que se pongan en el mercado más de 70.000 m², casi 50.000 metros de nueva construcción, mientras que el resto son rehabilitaciones o reformas.

Entre los proyectos que se incorporarán en los próximos meses al mercado dentro de la M-30 se encuentra el edificio de 1.827 m² en Francisco Gervás 13 en la zona de Cuzco, que Saint Croix Socimi decidió rehabilitar tras haberlo adquirido a principios de 2017. Además, se espera que en el tercer trimestre concluya la construcción de los 11.300 m² de Príncipe de Vergara 112, propiedad de Colonial, que ya ha comenzado a comercializarse.

Pero si una zona va a vivir un resurgir en los próximos años es la zona norte. La mitad de los 70.000 metros que están previstos entren en el mercado en 2018 se encuentran en la zona M-30 Norte, la extensión natural del mercado de oficinas en la capital. Están previstos que se incorporen los 14.000 m² de Oxexo, los 17.000 de Isla Chamartín y los 6.000 m² de la rehabilitación en Costa Brava 12.

A final de año, Colonial concluirá la reforma de VIRTO incorporando 14.500 m² a la zona de Arroyo de la Vega. Colonial también finalizará la construcción de los 8.652 m² de Josefa Valcárcel 40 Bis, en la zona M-30 Este.

RENTAS

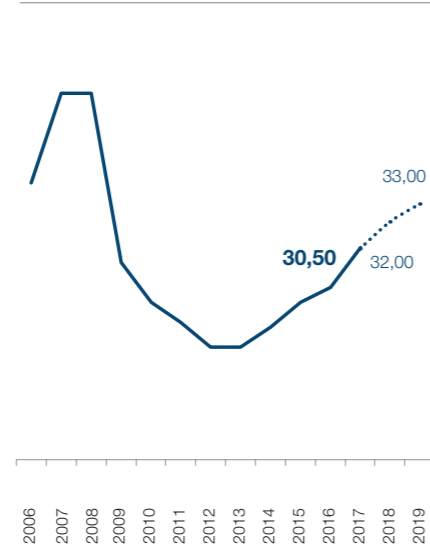
El aumento de la demanda de superficies grandes y el hecho de que superficies de calidad en las ubicaciones más demandadas se

hayan puesto en el mercado después de ser rehabilitadas, ha favorecido que las rentas *prime* continúen con su tendencia alcista, situándose en 30,5 €/m²/mes a final de año.

La renta más alta en el último semestre del año se ha firmado en una superficie de menos de 350 m² en Castellana 41, donde se han alcanzado los 38 €/m²/mes. En Castellana 31, propiedad de Mutua Madrileña, y Torre Serrano, de Inforsora, también se han firmado algunas de las rentas más elevadas en la segunda mitad del año, en torno a los 36 €/m²/mes.

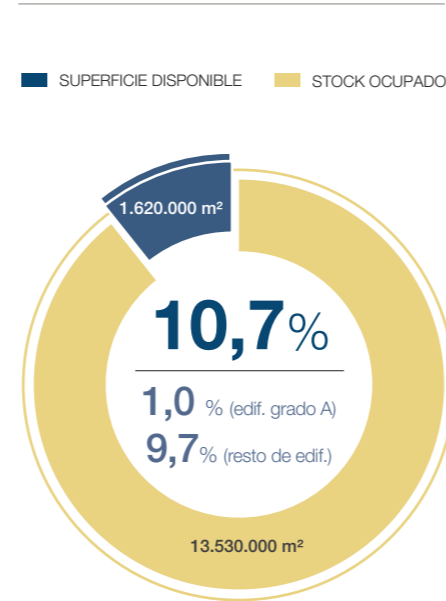
En el Centro Secundario también se está observando una cierta tendencia alcista de las rentas, situándose la media de las rentas en los mejores edificios de la zona alrededor de 19 €/m²/mes. Fuera de la M-30, las rentas de cierre de los mejores edificios se han mantenido cerca de los 15€/m²/mes que se alcanzaron en el primer semestre del año. En los mejores edificios con ubicaciones más lejanas, las rentas han aumentado ligeramente hasta los 11,5 €/m²/mes.

GRÁFICO 8 Evolución de las rentas *prime* 2006-2019 (€/m²/mes)



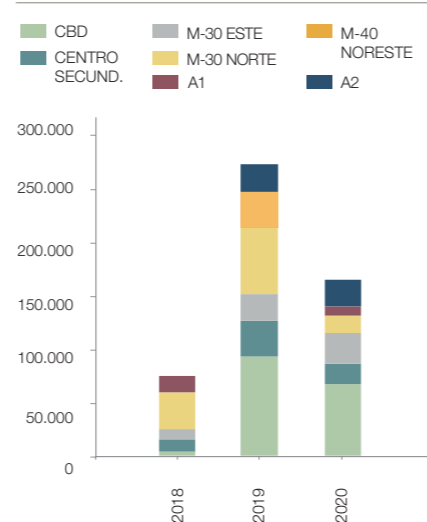
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 9 Tasa de disponibilidad 2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10 Oferta nueva por ubicación del activo 2018-2020 (m²)

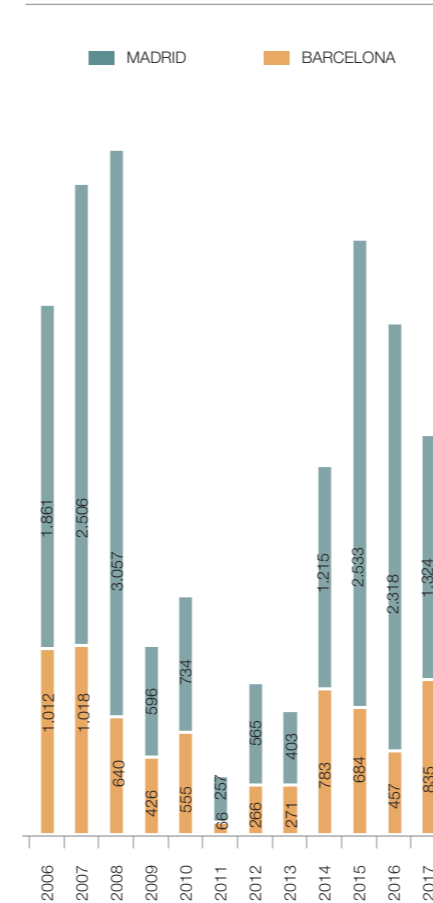


Fuente: Knight Frank Research

MERCADO DE INVERSIÓN

A pesar de un excepcional primer semestre, el volumen de inversión en Madrid y Barcelona se ha situado en torno a los 2.160 millones de euros a cierre de 2017, un 22% menos que el año anterior. La situación de inestabilidad política generada por el proceso independentista en Cataluña, ha retrasado la toma de algunas decisiones además de la ausencia de grandes operaciones al estilo de la compra de Torre Espacio, Torre Cepsa o del parque empresarial Adequa que tuvieron lugar los dos últimos años, ha impedido que se alcanzara el nivel de inversión previsto para 2017.

GRÁFICO 11 Volumen de inversión 2006-2017 (millones de euros)



Fuente: Knight Frank Research

DEMANDA Y TRANSACCIONES

Los fondos de inversión han sido los vehículos más activos en el mercado de inversión en oficinas en Madrid y Barcelona a lo largo del año. En Madrid han llevado a cabo más del 40% de la inversión total en oficinas del año desplazando, junto con las SOCIMIs, al resto de inversores durante la segunda mitad del año. En Barcelona, los fondos de inversión han acumulado cerca del 37% de la inversión en el último año y han sido los grandes protagonistas del último semestre en la Ciudad Condal, acumulando casi la mitad de la inversión total en el segmento de oficinas.

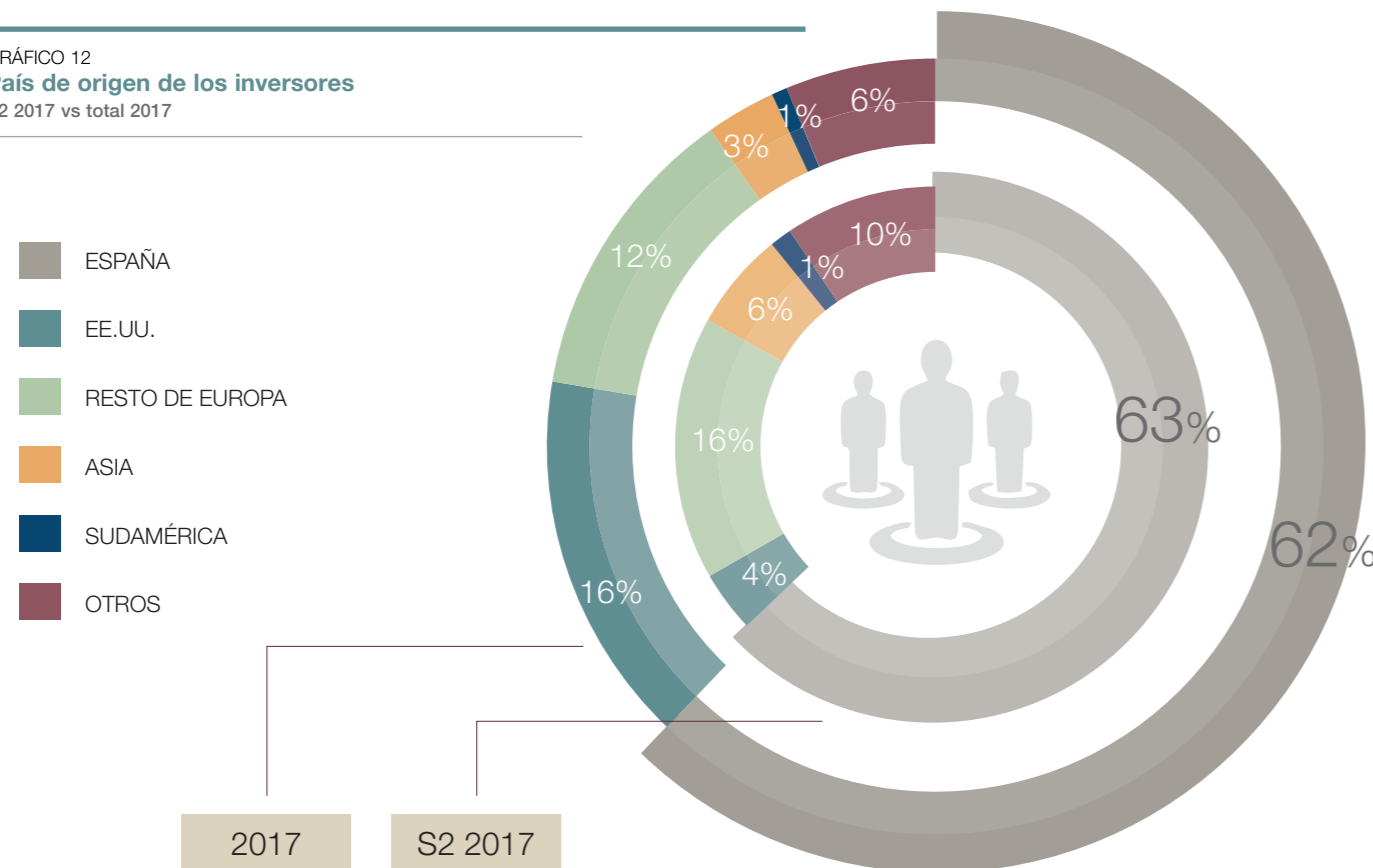
Con respecto a la actividad realizada por los fondos de inversión en Madrid destaca la compra del Palacio de Miraflores, en el número 15 de Carrera de San Jerónimo, por 60 millones de euros por parte de Remer Investment; el edificio Los Cubos, que Henderson Park y Therus Invest han adquirido por 52 millones; los 30 millones que LaSalle Investment Management ha pagado por Acanto 11-13, la compra de Francisco Silvela 106

por AEW Europe por una cantidad similar o la venta del parque empresarial Isla Chamartín a Tristan Capital y Zaphir Asset Management por 103 millones, ésta última intermediada por Knight Frank. En Barcelona destaca el *sale & leaseback* de las oficinas y centro de diseño de Mango en Palau de Plegamans por 100 millones de euros; la compra de la antigua sede de la Generalitat de Catalunya en Fontanella 8 por parte de un inversor coreano a través de CBRE Global Investors por 64,7 millones de euros y la compra del número 39 de Joan d'Austria por la gestora AKM.

En segundo lugar, las SOCIMI han concentrado gran parte de la inversión del año en Madrid y Barcelona, aunque su actividad inversora ha estado centrada en activos situados en la capital. En el último semestre destacan los más de 100 millones de euros que ha invertido Zambal SOCIMI en Albarraquín 25, Santiago de Compostela 96 y Lérida 44; los 32,5 millones invertidos por Colonial en la compra de Arturo Soria 336 y el proyecto de Josefa Valcárcel 40, que Colonial ha adquirido a Metrovacesa y la compra de Onix Capital Partners de Manoteras 12, operación intermediada por Knight Frank.



GRÁFICO 12
País de origen de los inversores
S2 2017 vs total 2017



Fuente: Knight Frank Research

Mientras que los inversores institucionales han tenido un papel secundario en el mercado de oficinas en Madrid en los últimos seis meses del año, han concentrado cerca del 23% de la inversión total en Barcelona gracias a la compra del complejo Luxa, por parte de Catalana Occidente por un importe de 90 millones, que albergará la sede de Amazon.

Las dos principales operaciones realizadas por compañías inmobiliarias en la segunda mitad del año han sido la compra realizada por Infinorsa del 40% de Torre Serrano en Madrid, y la del Parque Empresarial Can Ametller en Sant Cugat del Vallés por el Grupo Metropolis, sumando el 10% de la inversión total en Madrid y Barcelona en el segundo semestre.

Los inversores privados han tenido un discreto papel en 2017. Sin embargo, en los últimos seis meses del año destacan las compras de Fernando el Santo 15, donde se encuentra la embajada argentina en Madrid, por parte de José Lladó y en Barcelona la adquisición por parte de Emilio Cuatrecasas de los números 444 y 632 de la Avenida Diagonal, que se suman a los 31.000 metros del proyecto Finestrelles.

Con respecto al origen de los inversores, tras una primera parte del año en la que se había observado un mayor peso de empresas con sede en Estados Unidos, la incertidumbre política ha revertido esa tendencia de tal forma que se observa un mayor peso de la inversión de empresas con sede en España (más del 60% en el segundo semestre).

OFERTA

Por el lado de la oferta, el perfil institucional ha compartido su liderazgo con el propietario corporativo, sumando entre los dos más del 45% del volumen de ventas total. Le siguen las promotoras y compañías inmobiliarias que suman el 15% del total, los de perfil privado y family offices (14%) y los fondos de inversión (13,5%).

Las SOCIMIs, que hasta ahora han tenido un discreto papel desde el punto de vista de la oferta, se espera que en 2018 sean uno de los propietarios con más actividad debido al proceso de rotación de sus activos que establecen sus estatutos y al proceso de especialización que se espera que sigan en los próximos años.

En el análisis de la oferta por nacionalidad a cierre de 2017 destaca la española con más del 75% del volumen total seguida de la inglesa (8%) y estadounidense (6,75%).

PRECIOS Y RENTABILIDADES

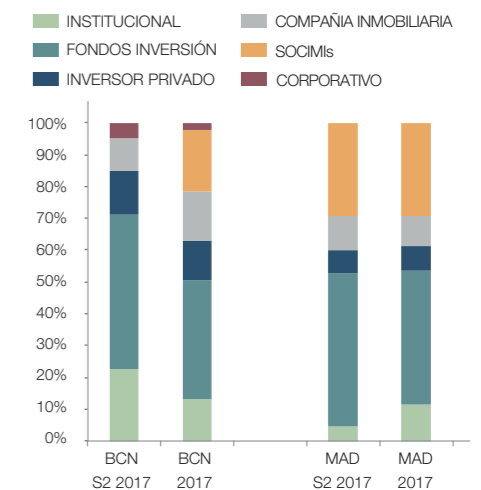
El precio medio en el CBD de Madrid y Barcelona sigue la tendencia creciente observada en los últimos años. En Madrid ha superado los 8.000 euros por metro cuadrado, mientras que en Barcelona se han alcanzado los 6.900 €/m².

En la segunda mitad del año destacan dos operaciones con precios medios por metro cuadrado por encima de los 10.000 euros: en Barcelona la compra de Diagonal 444 por parte de Emesa y en Madrid, la de Torre

Serrano por parte de Infinorsa. Sin embargo, ninguna de las dos, alcanza el precio medio por metro cuadrado más elevado del año, que se alcanzó en Madrid en el primer trimestre del año en la sede de Barclays en Colón 1, comprada por CBRE GI a Barclays por 14.000 €/m².

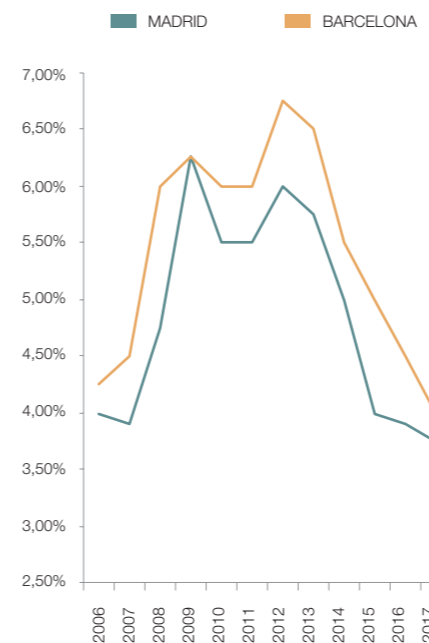
Las yields se han mantenido en niveles bajos, en el entorno del 3,75% en el mercado madrileño y alrededor del 4% en Barcelona. En la capital es debido a tres motivos fundamentales: la falta de rentabilidad en inversiones financieras y alternativas, la tendencia cada vez más demostrada del incremento de rentas sostenible en el medio plazo y la falta de producto en inversión. Los mercados catalanes, que venían mostrando una fortaleza saludable y con fundamento, volverán a estabilizarse en cuanto se calme la situación política.

GRÁFICO 14
Tipo de inversor
S2 2017 vs 2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 13
Rentabilidades prime
2006-2017



Fuente: Knight Frank Research



LA EVOLUCIÓN EN IMÁGENES



“

Las personas cambian y con ellas su modelo y cultura de trabajo junto con las herramientas necesarias para desarrollarlo con éxito.

Es clave comprender esta evolución para lograr el éxito profesional a todos los niveles.

”





RESEARCH OFICINAS

Raúl Vicente

Asociado

Director de Agencia

Raul.Vicente@es.knightfrank.com

+34 600 919 023

Teresa Taberna

Manager Capital Markets

Teresa.Taberna@es.knightfrank.com

+34 600 919 154

Rosa Uriol

Directora de Research

Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

+34 600 919 114

Vanesa Marcos

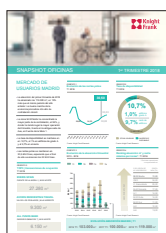
Consultora de Research

Vanesa.Marcos@es.knightfrank.com

+34 600 919 130

Knight Frank Research ofrece asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a una amplia gama de clientes en todo el mundo incluyendo particulares, promotores, inversores, instituciones corporativas y el sector público. Todos nuestros clientes reconocen la necesidad de asesoramiento experto e independiente a su compañía, adaptado a sus necesidades específicas.

INFORMES RECIENTES



[Snapshot Oficinas España | T1 2018](#)



[European Quarterly Q4 2017](#)



[Global Cities 2018](#)

Los estudios de mercado de Knight Frank están disponibles en www.knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en www.knightfrank.com/research



Aviso importante

© Knight Frank LLP 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.