RESEARCH

MADRID

MERCADO DE OFICINAS

PRIMER SEMESTRE 2017

CONTEXTO MACROECONÓMICO | MERCADO DE USUARIOS | MERCADO DE INVERSIÓN

CONTEXTO MACROECONÓMICO

Una vez superadas las dudas sobre la recuperación económica causadas por la incertidumbre política y el marco de inestabilidad producidas por acontecimientos como el Brexit en Reino Unido o las elecciones de Estados Unidos, 2017 ha comenzado dando claras muestras de crecimiento.

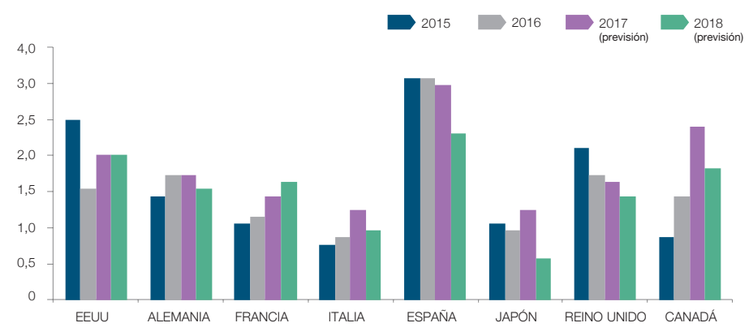
Según los últimos datos de la Contabilidad Nacional del INE, la economía española creció un 3% en el segundo trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre del año anterior.
En el mercado de trabajo, según la Encuesta de Población Activa, el número de ocupados ha crecido un 2,7% en el segundo trimestre de 2017 respecto al mismo trimestre del año anterior, mientras que los parados se han reducido un 14,4%, situándose la tasa de paro en el 17,22%, la más baja desde mediados de 2009. A pesar de que esta cifra aún es elevada, las previsiones son de una reducción sostenida en los dos próximos años.

La percepción de la situación económica actual ha mejorado, la confianza del consumidor en junio ha retomado la tendencia positiva de meses anteriores y los organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional revisan sus previsiones al alza, situando la tasa de crecimiento de la economía española por encima de la media de la zona euro y de otros países del entorno.

El crecimiento económico se ha visto favorecido por la política monetaria laxa del Banco Central Europeo. A pesar de haber desaparecido el riesgo de deflación, las últimas intervenciones de Mario Draghi sobre la orientación de la política monetaria en la zona euro han ratificado la intención del BCE de mantener los estímulos monetarios hasta finales de 2017, con el objetivo de afianzar las actuales tendencias de crecimiento económico.

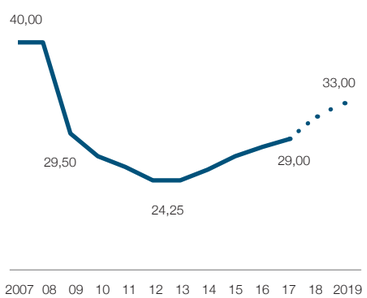
Las rentas *prime* siguen apuntando una tendencia alcista superando los 29 €/m²/mes, contando cada vez más con un mayor número de comparables que superan los niveles de renta media *prime* en los mejores inmuebles, por lo que fácilmente se podrían alcanzar los 30 €/m²/mes a final de año.

GRÁFICO 1
Perspectivas de crecimiento principales economías avanzadas
Tasa de crecimiento PIB (%)



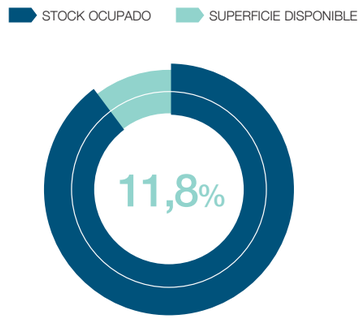
Fuente: FMI

GRÁFICO 2
Evolución de las rentas *prime*
€/m²/mes



Fuente: Knight Frank

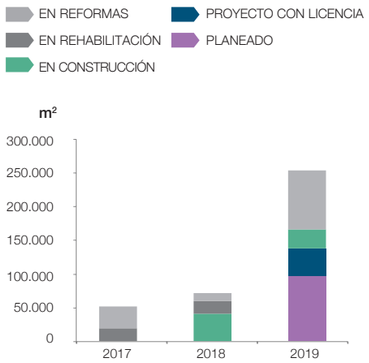
GRÁFICO 3
Tasa de disponibilidad*



Fuente: Knight Frank

*Tasa calculada incluyendo edificios high-tech (NZ 9.4)

GRÁFICO 4
Oferta nueva por fases de construcción



Fuente: Knight Frank

MERCADO DE USUARIOS

Rentas

Las rentas *prime* siguen apuntando una tendencia alcista superando los 29 €/m²/mes, contando cada vez más con un mayor número de comparables que superan los niveles de renta media *prime* en los mejores inmuebles, por lo que fácilmente se podría alcanzar los 30 €/m²/mes a final de año.

La renta más alta en lo que va de año se ha alcanzado para una pequeña superficie de unos 160 m² alquilados a la gestora de fondos Legg Mason en Castellana 41, alcanzando los 37 €/m²/mes. Otro de los edificios en el que se han alcanzado algunas de las rentas más elevadas de la primera mitad del año, ha sido el Edificio Beatriz, propiedad de Vyosa, donde se han firmado rentas entre los 30 y los 36 €/m²/mes.

En el Centro Secundario se han registrado operaciones cuyas rentas de cierre han superado los niveles de trimestres anteriores, situándose, la media de las rentas en los mejores edificios de esta zona, cerca de los 18 €/m²/mes. Fuera de la M30, las rentas de cierre han continuado con la tendencia de crecimiento que comenzó a mitad del 2015, situándose la renta media en torno a los 15 €/m²/mes en las mejores ubicaciones de la periferia. En los edificios de calidad con ubicaciones más lejanas, las rentas también han aumentado, alcanzando los 11 €/m²/mes.

Oferta

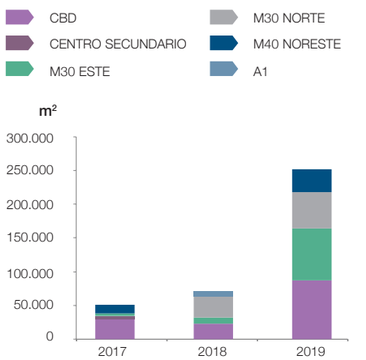
Los metros cuadrados disponibles de oficinas han descendido un 6,4% en lo que va de año, situándose la tasa de disponibilidad en 11,8%.

La superficie disponible en el CBD se ha reducido más de un 9% durante los seis primeros meses de 2017. Sin embargo, la salida al mercado durante el último año de una gran cantidad de metros cuadrados rehabilitados, hacen que la disponibilidad en el CBD sea aún un 7% superior a la del mismo trimestre de 2016.

Entre los proyectos de oferta nueva que se incorporarán al mercado en los próximos meses en el CBD, se encuentran las rehabilitaciones de tres edificios propiedad de MAPFRE: Plaza de la Independencia 6, Sor Ángela de la Cruz 6 y General Perón 40.

Plaza de la Independencia 6, donde se espera alcanzar un alto grado de ocupación antes de finalizar las obras de rehabilitación, se encuentra actualmente en fase de pre-comercialización. El edificio de Sor Ángela de la Cruz 6, con una superficie de 10.516 m², será enteramente ocupado por empresas del grupo. Por último, se incorporarán al mercado entre 5.000 y 8.000 m² en General Perón 40, disponibles a comienzo del próximo año, a medida que concluya el proceso de rehabilitación.

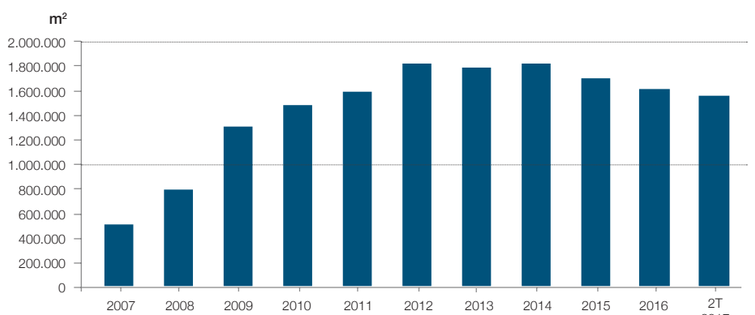
GRÁFICO 5
Oferta nueva por ubicación del activo



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 6
Evolución de la disponibilidad*

** Edificios high-tech no incluidos*



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 7

Evolución de la absorción total en m² y número de operaciones

Absorción 2017 1S: 248.500 m²

Fuente: Knight Frank

En los próximos meses también finalizará la rehabilitación de los 10.458 m² de Estébanez Calderón 3-5, propiedad de Colonial, y la transformación de los 2.345 m² de Velázquez 123, edificio residencial que el *family-office* Mazabi compró para convertirlo en un edificio de oficinas con la intención de ser ocupado por un único inquilino.

En el Centro Secundario, a finales de año terminará la rehabilitación integral del Edificio Auditorio, en Suero de Quiñones 42, con un contrato de arrendamiento a largo plazo con Uría Menéndez.

Respecto a la periferia, la rehabilitación de Juan Ignacio Luca de Tena 6 se espera que termine a finales de año incorporando al mercado de oficinas de la zona M30 Este 3.700 m². Para finales de año se espera que finalice también la reforma de los 12.800 m² de Ribera del Loira 28, antigua sede de BNP, en la zona de Campo de las Naciones. Por último, en Manoteras se espera la finalización de la construcción de la torre Isla Chamartín a lo largo de 2018 lo que supondrá la incorporación de 17.000 m² al stock de oficinas de la zona M30 Norte.

Transacciones

Durante la primera mitad de 2017, la contratación de superficie de oficinas ha superado los 248.000 m², un 13% superior al mismo periodo del año anterior, incremento similar al observado en el número de operaciones.

La distribución de la absorción y el número de operaciones por rango de tamaño ha sido bastante similar a la observada en 2016. Las operaciones con más peso en la absorción han sido las de entre 1.000 y 5.000 m², un 48,8% de la superficie total.

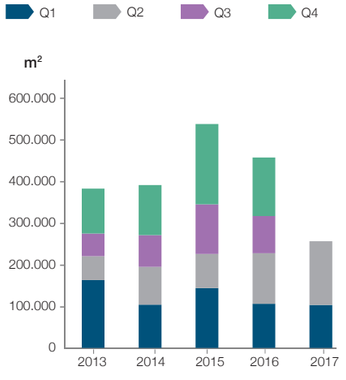
La absorción del segundo trimestre de 2017 ha superado en casi un 50% la superficie absorbida durante el primer trimestre.

Tras un 2016 que concentró las operaciones de más de 5.000 m² en zonas más periféricas, el reparto de la contratación dentro y fuera de la M30 refleja una situación equilibrada en el primer semestre de 2017.

Entre las operaciones de más de 5.000 metros cuadrados, cuatro de ellas han tenido lugar en el CBD, principalmente en edificios con capacidad para adaptarse a las necesidades de sus nuevos inquilinos. Dentro de este grupo, destacan dos operaciones firmadas en edificios propiedad de AXIARE recientemente rehabilitados. En primer lugar, Manuel de Falla 7, edificio de 6.252 m² que será ocupado por la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid. En segundo lugar, la firma por parte de EBAY de más de 5.470 metros en Don Ramón de la Cruz 84 para ubicar las oficinas de Ticketbis, la *start-up* dedicada a la compra-venta de entradas que adquirió a mediados de 2016.

GRÁFICO 8

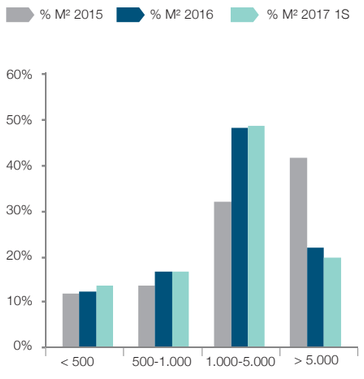
Evolución de la absorción trimestral



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 9

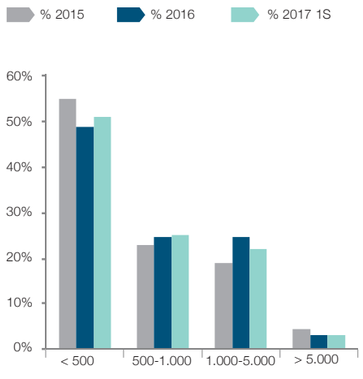
Absorción por tamaño de operaciones



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 10

Nº operaciones por rango de tamaño



Fuente: Knight Frank

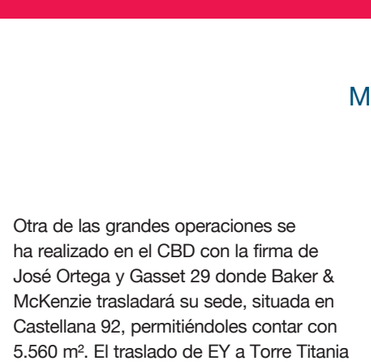
Otra de las grandes operaciones se ha realizado en el CBD con la firma de José Ortega y Gasset 29 donde Baker & McKenzie trasladará su sede, situada en Castellana 92, permitiéndoles contar con 5.560 m². El traslado de EY a Torre Titania ha permitido otra de las grandes operaciones en el CBD: la ampliación en 5.340 metros de Deloitte en Torre Picasso.

Por otro lado, fuera de la M30 también han tenido lugar cuatro operaciones de más de 5.000 m² entre las que destacan los más de 9.400 m² alquilados por La Caixa en Manoteras 20 y los 7.000 que ocupará Grupo CTO en Albarracín 34, operación intermediada por Knight Frank.

En Julián Camarillo, Bankia ha comprado el edificio de Santa Leonor 32, que cuenta con 5.746 metros para ocupación propia.

GRÁFICO 11

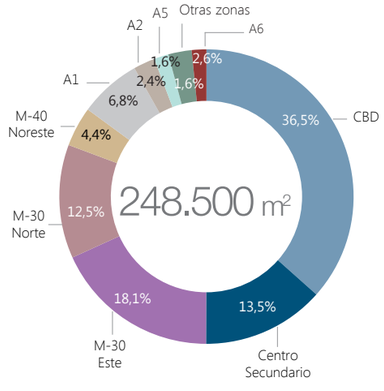
Superficie ocupada dentro y fuera de la M-30



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 12

Absorción 1S 2017 por zonas



Fuente: Knight Frank

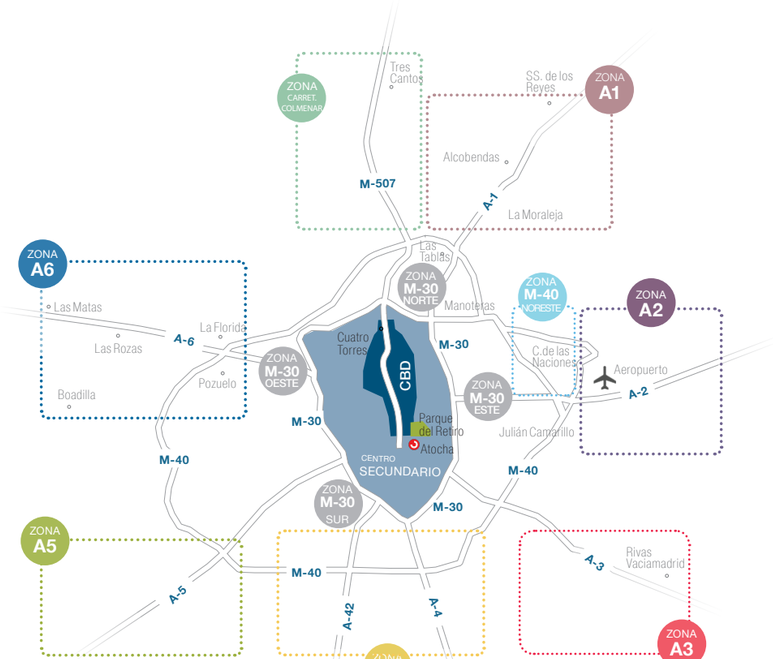


GRÁFICO 13

Principales transacciones de ocupación 1S 2017

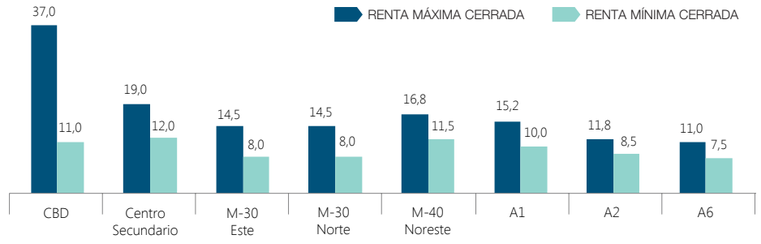
INQUILINO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	MERCADO	INMUEBLE	OPERACIÓN
LA CAIXA	Manoteras 20	9.399	M-30 Norte	High-Tech	Alquiler
GRUPO CTO	Albarracín 34	7.049	M-30 Este	High-Tech	Alquiler
CONSEJERÍA POLÍTICAS SOCIALES Y FAMILIA COM. MADRID	Manuel de Falla 7	6.252	CBD	Exclusivo	Alquiler
BANKIA	Santa Leonor 32	5.746	M-30 Este	High-Tech	Venta
BAKER & MCKENZIE	José Ortega y Gasset 29	5.562	CBD	Exclusivo	Alquiler
360 EXPERIENCE (EBAY)	Don Ramón de la Cruz 84	5.471	CBD	Exclusivo	Alquiler
DELOITTE	Torre Picasso	5.340	CBD	Exclusivo	Alquiler
SAGE	Av. de Europa 19	5.104	A1	Exclusivo	Alquiler
AMERICAN EXPRESS	Partenón 12-14	4.749	M-40 Noreste	Exclusivo	Alquiler
LA LIGA	Torrelaguna 60	4.263	M-30 Este	Exclusivo	Alquiler

** Operación intermediada por Knight Frank*

GRÁFICO 14

Máximos y mínimos de rentas de cierre por zonas 2T 2017 *

€/m²/mes



Fuente: Knight Frank

** Sesgos de operaciones no representativas excluidos*

MERCADO DE INVERSIÓN

Las SOCIMIs junto con los fondos han sumado un volumen de inversión cercano a los 748 millones de euros, más del 65% del total de Madrid y Barcelona.

La confianza en la economía española ha favorecido que el mercado de inversión siga muy activo en la primera mitad del año. La inversión en oficinas en Madrid y Barcelona ha superado los 1.100 millones de euros, un 32,5% más que el primer semestre del año anterior.

En Madrid, la inversión en oficinas ha superado los 700 millones de euros en el primer semestre del año, un 5% superior al volumen registrado en la primera mitad de 2016. Mientras que en Barcelona se ha alcanzado una cifra cercana a los 435 millones de euros, lo que supone un incremento del 130% sobre los 188 millones transaccionados en los seis primeros meses del año anterior.

Demanda y transacciones

Los grandes protagonistas del primer semestre del año en el mercado de inversión en oficinas en Madrid y Barcelona han sido las SOCIMIs y los fondos de inversión. En Madrid casi el 70% de la inversión total en oficinas se ha llevado a cabo por estos dos tipos de inversores, protagonismo compartido con las compañías inmobiliarias en Barcelona.

La mayor operación del año ha sido la compra de la Torre Agbar, hasta ahora propiedad de Agbar Group, por parte de Merlin Properties por 142 millones de euros. Destaca, además, la actividad de AXIARE con un volumen de inversión de casi 158 millones de euros, repartido en 4 operaciones: Puerto de Somport 8, Anabel Segura 14, Miguel Angel 23 y un cuarto edificio de oficinas en Avenida Can Fatjó dels Aurons, en Sant Cugat.

Con un porcentaje muy similar a las SOCIMIs el segundo tipo de inversor más activo han sido los fondos de inversión, cuyas adquisiciones de edificios de oficinas han superado los 370 millones de euros en las dos capitales. Dos de las grandes operaciones del año han sido protagonizadas por fondos de inversión: el portfolio de oficinas del BBVA valorado en 180 millones de euros que ha sido adquirido por Oaktree y FREO y el parque empresarial Isla Chamartín vendido a Tristan Capital y Zaphir Asset Management por 103 millones de euros, ésta última intermediada por Knight Frank.

En tercer lugar, las compañías inmobiliarias adquieren el 12% del volumen de inversión total, con 138 millones de los cuales más de la mitad se corresponden a adquisiciones que Colonial, que recientemente ha aprobado su conversión en SOCIMI, ha llevado a cabo a través de su proyecto Alpha II: Castellana 163 en Madrid y Travessera de Gracia 47-49 en Barcelona. También en la ciudad condal, Hines ha adquirido la sede de Banco Popular en Paseo de Gracia 17. Entre inversores institucionales e inversores privados suman el 22% restante.

Los inversores privados, que en 2016 fueron protagonistas de algunas de las grandes operaciones del año (Torre CEPSA comprada por Pontegadea o la cartera de oficinas de Gas Natural por parte de Ecke Inmobilien) han tenido un papel discreto en lo que va de año. Destaca la compra del edificio de Suero de Quiñones 42 por parte del family office de la familia Lladó.

Algo más del 60% de la inversión en oficinas en Madrid y Barcelona se ha realizado por empresas con sede en España frente al 74% del año 2016. Además, como ya se mencionó en el informe anterior, parte del capital de algunas compañías, como es el caso de las SOCIMIs, procede del extranjero. La presencia más activa de los fondos de inversión ha incrementado el porcentaje de las operaciones realizadas por compañías con sede en Estados Unidos (26,5%) o Reino Unido (9%).

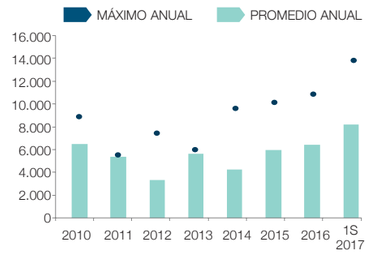
Oferta

Por el lado de la oferta, el propietario corporativo ha recuperado parte del protagonismo que ostentó en 2015, gracias al elevado importe de la Torre Agbar, sumando más del 20% de la inversión total del año. Sin embargo, el perfil institucional sigue ejerciendo este liderazgo, siendo el vendedor de más del 28% del volumen total en Madrid y Barcelona. Le siguen los fondos de inversión (13%) y los de perfil privado y *family offices* (9%).

Las SOCIMIs hasta ahora han tenido un discreto papel desde el punto de vista de la oferta. Han vendido dos edificios (Suero de Quiñones 42 y Puerto de Somport 8) que suman un 7% de la inversión total. Sin embargo, se espera que las SOCIMIs terminen el año siendo uno de los tipos de propietarios con más actividad debido al proceso de rotación de sus activos que establecen sus

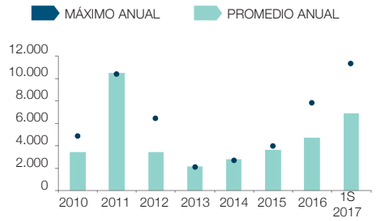
Parque Empresarial Isla Chamartín

GRÁFICO 19
Madrid CBD Capital values
€/M²



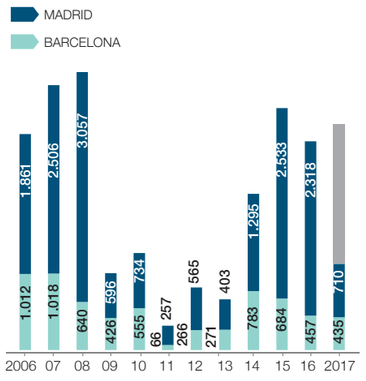
Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 20
Barcelona CBD Capital values
€/M²



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 15
Volumen de inversión
Millones de euros



Fuente: Knight Frank

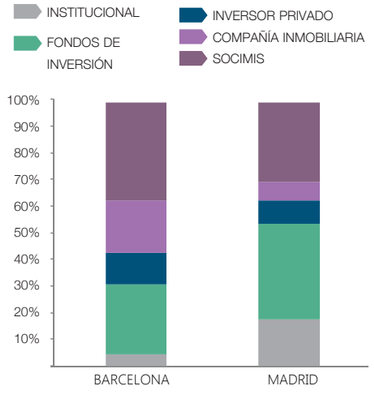
GRÁFICO 16
Principales transacciones de inversión 1S 2017

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PRECIO (MM€)	VENDEDOR	COMPRADOR
PORTFOLIO BBVA	Madrid, Barcelona y Valencia	180,00	BBVA	Oaktree y Freo
TORRE AGBAR	Barcelona	142,00	Agbar Group	Merlin Properties
ISLA CHAMARTÍN *	Madrid	103,00	Lone Star	Tristan Capital y Zaphir Asset Management
PASEO DE GRACIA 17	Barcelona	90,70**	Popular Banca Privada	Hines
MANUEL CORTINA 2	Madrid	72,00	Mapfre	Gmp
COLÓN 1	Madrid	55,00	Barclays	CBRE Global Investors
MIGUEL ÁNGEL 23	Madrid	53,40	Lico Inm. Particular y SGAE	Axiare
CASTELLANA 163	Madrid	51,00	Confidencial	Colonial
ANABEL SEGURA 14	Alcobendas, Madrid	43,50	Blackstone	Axiare
PUERTO DE SOMPORT 8	Madrid	41,50	Gmp	Axiare
TRAVESSERA DE GRACIA 47-49	Barcelona	41,00	Grupo Bertelsmann	Colonial
CASTELLANA 14	Madrid	40,25	Tesorería General Seguridad Social	Consorcio Compensación de Seguros

** Operación intermediada por Knight Frank ** Precio total de la operación 90,70 MM€. Se ha estimado un valor para el local comercial de 45 M€*

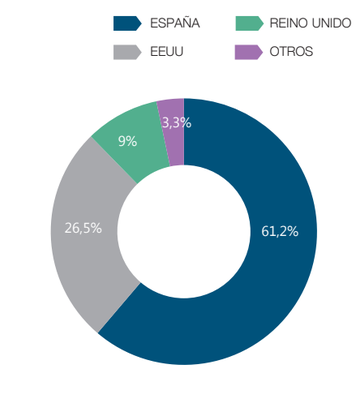
Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 17
Tipo de inversor 1S
%



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 18
País de origen de los inversores 1S
%



Fuente: Knight Frank

MERCADO DE INVERSIÓN

estatutos. Concretamente, la venta del portfolio de edificios de oficinas de Hispania será una de las grandes operaciones el año, 24 edificios de oficinas repartidos entre Madrid, Barcelona y Málaga, que se espera alcancen en el mercado un valor superior a los 500 millones de euros.

En el análisis de la oferta por nacionalidad destaca la española con más del 60% del volumen total seguida de la estadounidense (9%), inglesa (6%) y alemana (4%).

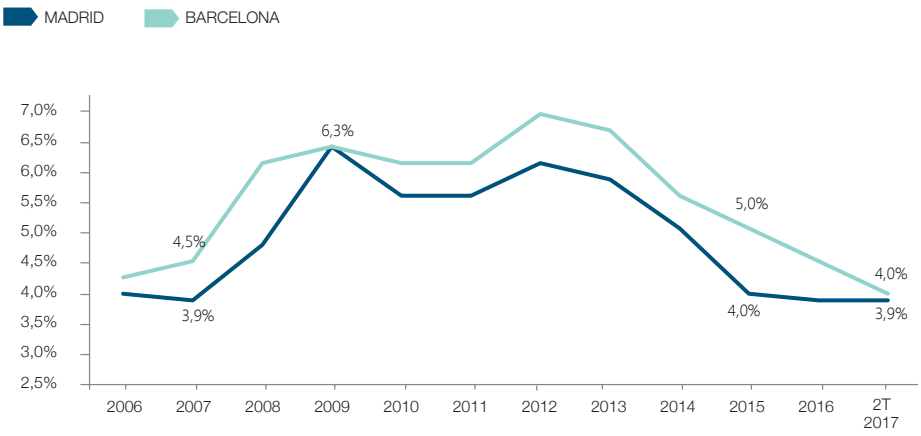
Precios y rentabilidades

El precio medio en el CBD de Madrid se ha situado cerca de los 8.200 euros por metro cuadrado, mientras que en Barcelona se ha alcanzado los 6.900.

El capital value más elevado en lo que va de año se ha registrado en Madrid con la compra de la sede de Barclays en Colón 1, siendo el precio medio del metro cuadrado en este edificio de 13.850 euros frente a los 11.425 en la sede del Banco Popular en el número 17 de Paseo de Gracia, operación con el metro cuadrado más elevado en Barcelona.

Las buenas previsiones de la economía española junto con la disponibilidad de financiación eleva la confianza del inversor y genera mayor movimiento inmobiliario en el mercado. La intensa presión para comprar combinada con la falta de producto ha mantenido las yields en niveles bajos, en el entorno del 3,9% aunque en los mejores edificios ha llegado a alcanzar el 3,5% en el mercado de Madrid y el 4% en Barcelona.

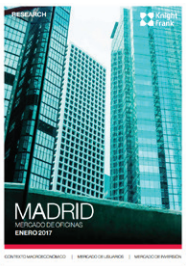
GRÁFICO 21
Rentabilidades *prime*



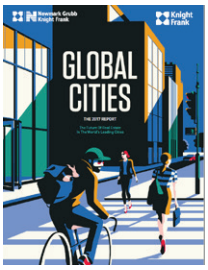
Fuente: Knight Frank

PUBLICACIONES RECIENTES

European Quarterly Q2 2017



Mercado de Oficinas Madrid - Enero 2017



Global Cities 2017

The Wealth Report 2017

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

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

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

Tamara de la Mata
Consultora de Research
Tamara.Delamata@es.knightfrank.com
+34 600 919 126

Aviso importante
© Knight Frank España, S.A.U. 2017
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.