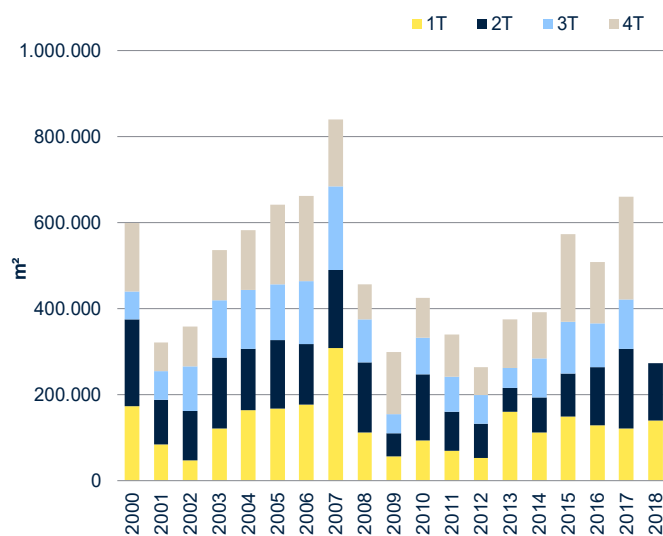


Market in Minutes Oficinas Madrid

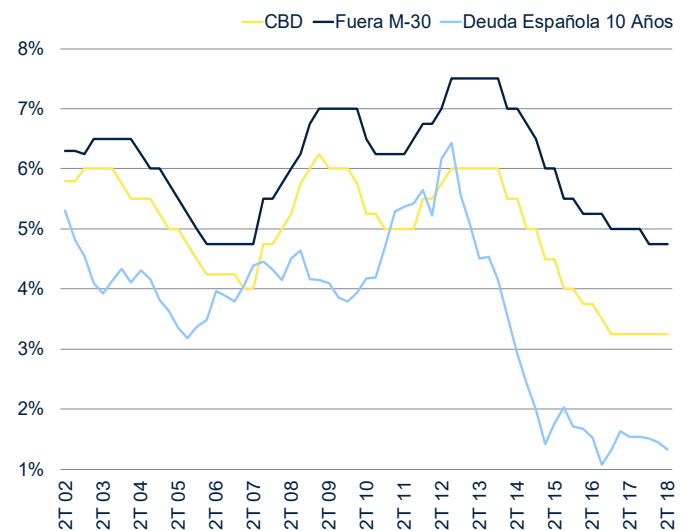
2T 2018

GRÁFICO 1
Absorción anual



Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 2
Rentabilidades *prime* vs deuda a 10 años



Fuente: Savills Aguirre Newman / INE

SUMARIO

La demanda apuesta claramente por espacios nuevos y renovados

■ El volumen de absorción bruta de 1S 18 se situó en poco más de 270.000 m², cerca de un 11% por debajo de la cifra registrada en 1S 17.

■ A pesar del ajuste en superficie contratada, el tamaño medio por operación se incrementó debido al comportamiento de la demanda de grandes espacios.

■ La concentración de las operaciones más voluminosas en la periferia cercana elevó considerablemente la actividad de esta zona. Manoteras y Julián Camarillo concentraron entre ambos el 55% de la contratación en periferia cercana.

■ La tasa de disponibilidad se mantuvo estable respecto al trimestre anterior. Los poco más de 1,34 millones de metros cuadrados vacíos situaron la tasa de disponibilidad en 10,1%.

■ Durante los próximos 18 meses se espera la incorporación al mercado de poco más de 250.000 m² vacíos, que representan el 70% del total previsto hasta 2019. Cerca de 100.000 m² entrarán comprometidos por contratos de prealquiler (como Ríos Rosas, 26, Eloy Gonzalo, 27 o Puerto de Somport, 1).

■ El valor medio de cierre en edificios empresariales (exclusivos y semi industriales) en 2T se situó en 17,70 €/m²/mes. Centrando la atención en los edificios de uso exclusivo, la renta media alcanzó los 18,50 €/m²/mes, impulsada por la cada vez mayor presencia de los acuerdos en edificios nuevos y renovados.

■ Madrid, con 580 millones de euros, concentró el 90% de la actividad inversora del semestre. La escasez de producto continúa lastrando el mercado, si bien el volumen de procesos abiertos permite ser optimista de cara a final de año.

Coyuntura económica

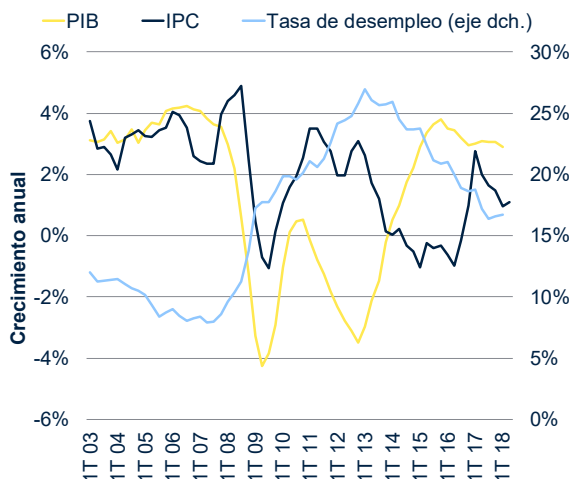
La economía española creció un 3% en 1T 18 respecto al mismo trimestre del año anterior (según el último dato del PIB publicado por el INE), en línea con el nivel registrado durante los seis trimestres anteriores. Se pospone así un trimestre más la moderación del crecimiento económico, si bien la previsión para el total anual se situaría en 2,7% según Focus Economics.

El mercado laboral continúa mostrando síntomas de recuperación y todo apunta a que continuará creciendo el número de empleados. El número de afiliados a la Seguridad Social de junio rozó ya los 19 millones de trabajadores. A pesar de que esta cifra está influenciada por el incremento de actividad durante el periodo estival, hay que indicar que trata del mejor dato de la última década.

En términos de contabilidad nacional, el número de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo (ETC) creció en 1T 18 un 2,6% respecto a 1T 17.

Por otro lado el constante descenso de la tasa de desempleo confirmaría la fortaleza del mercado. La EPA de 1T 18 se situó en 16,74%, con un ajuste medio de dos puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior. La previsión de Focus Economics para final de año mantendría el ajuste iniciado

GRÁFICO 3 Indicadores económicos



Fuente: INE

en 2013, cuando se alcanzó el nivel máximo de la serie histórica, y continuaría hasta el año 2022, con una tasa <12%.

En cuanto al indicador de confianza empresarial, el 3T 18 avanza ligeramente respecto al trimestre anterior, si bien se reduce un 0,5% interanual. En cuanto a las expectativas para el trimestre entrante, encadena ya seis trimestres consecutivos en positivo.

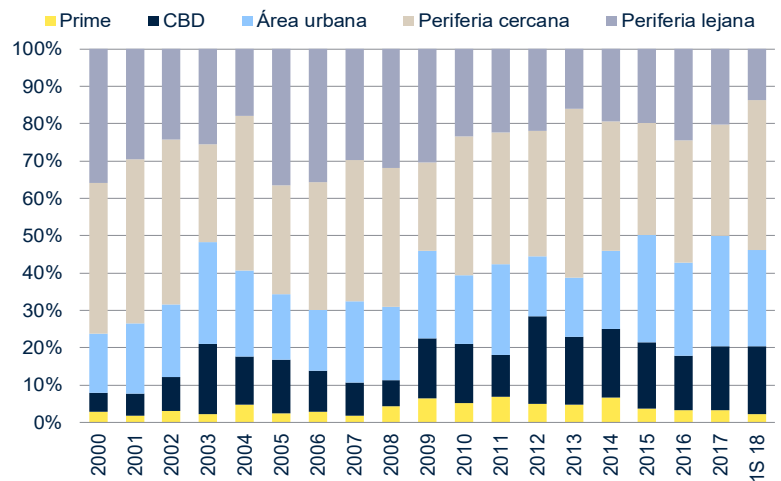
Parece que la incertidumbre del recién estrenado gobierno central y de la situación política catalana apenas han impactado en los principales indicadores económicos.

De hecho, varias agencias de rating mejoraron recientemente la valoración de España por el escaso impacto sobre la actividad económica, que continuará impulsada por la demanda interna y la buena marcha del mercado laboral.

Absorción y demanda

El volumen de absorción bruta registrado en el primer semestre del año se situó en poco más de 270.000 m², cerca de un 11% por debajo de la cifra del mismo periodo del año anterior. El apartado de operaciones firmadas registró también un ajuste del 16%, lo que quedó reflejado en un crecimiento del 6% en el tamaño

GRÁFICO 4 Contratación por zonas



Fuente: Savills Aguirre Newman

TABLA 1 Principales Operaciones - Mdo. Usuarios 2T 2018

Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector de Actividad
Roche Gis	Zona este	9.800	Industria-Fabricación
Sonae	Zona este	6.800	Inmobiliaria-Construcción
Grant Thornton *	CBD	4.200	Servicios profesionales
Neinver *	Área urbana	3.700	Inmobiliaria-Construcción
Teyamé	Zona este	3.500	Servicios profesionales
Westinghouse	CBD	3.000	Industria-Fabricación

Fuente: Savills Aguirre Newman / *asesorada por Savills Aguirre Newman

medio contratado, que pasó de 830 m² en el primer semestre de 2017 a 880 m² entre enero y junio de 2018.

Tamaño de las operaciones

El impulso se debió, por un lado, a la contratación de 27.000 m² en el primer trimestre por parte de Everis, y por otro, al tamaño medio de las operaciones firmadas entre 5.000 y 10.000 m². Mientras que la superficie media contratada en este rango se situó en 6.300 m² en el primer semestre de 2017, en 2018 rozó los 7.400 m².

Entre las operaciones más voluminosas del semestre, además

de la megaoperación (≥10.000 m²) de Everis, destacaron dos acuerdos de más de 9.000 m².

Roche Gis ha firmado un prealquiler en un proyecto en desarrollo en el submercado de Julián Camarillo, y un operador de viajes se mudará en breve a uno de los edificios del complejo Milenium.

Todos los demás tramos >500 m² crecieron en términos de superficie media contratada. Tan solo los acuerdos <500 m² redujeron considerablemente su presencia en el mercado, lo ajustó a la baja también el tamaño medio de espacio contratado.

Contratación por zonas

La concentración de las mayores operaciones del semestre en la periferia cercana ha elevado considerablemente la actividad de los submercados exteriores a la vía de cintura más próximos a la M-30. Manoteras y Julián Camarillo concentraron entre ambos el 55% de la actividad de la periferia cercana, que alcanzaría el 75% sumado Vía de los Poblados (en la zona noreste) y el primer tramo de la A-2.

Disponibilidad actual

Los poco más de 1,34 millones de metros cuadrados vacíos en el mercado de oficinas de la capital situó la tasa de disponibilidad en 10,1%, manteniéndose estable respecto al nivel del trimestre anterior.

A la entrega de varios edificios nuevos y renovados todavía en estado especulativo (vacío) o parcialmente ocupados apenas ha sumado 20.000 m² de oferta al parque de oficinas, pero la reincorporación de espacios liberados por grandes tenants en los últimos meses dificulta la compensación de la tasa de disponibilidad solo con el volumen de superficie contratada.

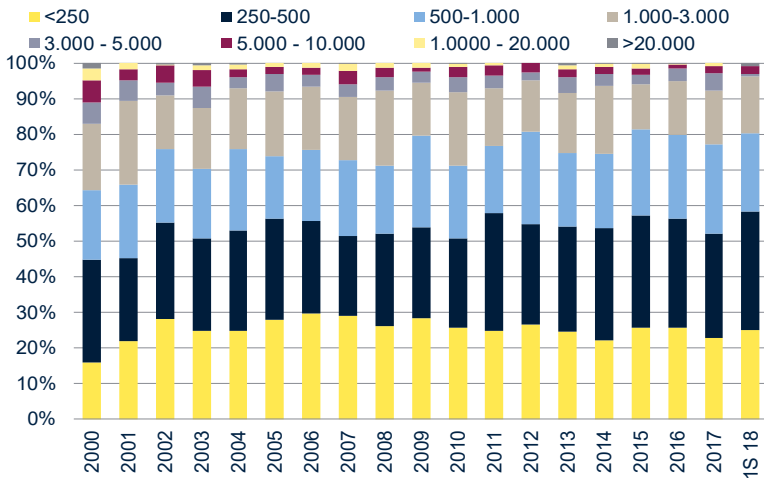
Por zonas, el mayor ajuste tuvo lugar en CBD, coincidiendo con varias operaciones localizadas en edificios recientemente construidos, rehabilitados o actualizados, como Castellana, 81, Estébanez Calderón, 3-5 y Plaza de la Independencia, 6.

Oferta futura

Hasta finales de año se espera la entrada de casi 85.000 m² de los cuales poco más de la mitad incrementarán stock por tratarse de obra nueva. Los proyectos de rehabilitación continúan, pues presentes en el mercado, pero poco a poco ceden el protagonismo a los nuevos desarrollos iniciados en el año 2016.

De los 85.000 m², apenas 60.000 m² (70% del total) se incorporará como oferta disponible. El 30% restante entrará ocupado por la propiedad o comprometido ya por un usuario. Destacan en este apartado la rehabilitación que Lar está llevando a cabo en Eloy Gonzalo, 27, que

GRÁFICO 5 Operaciones por rango de superficie



Fuente: Savills Aguirre Newman

TABLA 2 Oferta futura 2S 18*

Proyecto	Zona	Superficie (m ²)	Tipo de actuación
Avda- Bruselas, 38	A1	14.500	Rehabilitación
Ed. Oxseo	Zona norte	14.300	Nuevo desarrollo
Ed. The Window	Área urbana	11.400	Nuevo desarrollo
Ed. Gorbea I	CBD	10.000	Rehabilitación
Josefa Valcárcel, 40	Zona este	9.000	Nuevo desarrollo
Costa Brava, 12	Zona norte	6.300	Rehabilitación

Fuente: Savills Aguirre Newman / *previsiones

será una de los centros We Work en Madrid y la nueva sede de Cap Gemini, que trasladará su sede de Arroyo de la Vega a Las Tablas.

Durante 2019 se espera un mayor crecimiento del stock con la entrega de casi 160.000 m² de nuevo desarrollo, que representan el 62% del total previsto para el próximo ejercicio (cerca de 255.000 m²). El 20% está ya comprometido por contratos de prealquiler. WPP entrará en Ríos Rosas, 26 después de casi cuatro años del acuerdo, y Roche trasladará su sede a un inmueble que desarrolla Torre Rioja en Julián Camarillo.

Rentas

La renta media de cierre de 2T en edificios empresariales (exclusivos y semi industriales) del mercado de Madrid se situó en 17,70 €/m²/mes, lo que representa un incremento interanual del 12%.

Centrando la atención en los activos exclusivos, la renta media alcanzó los 18,50 €/m²/mes debido al incremento en el número de operaciones firmadas en espacios nuevos, rehabilitados o actualizados. Si en el año 2014 solo el 13% de los acuerdos se registraban en oficinas nuevas o renovadas, en el primer semestre de 2018 suponen ya un 26% y concentran el 46% de la contratación.

Por zonas, el mercado avanzó en positivo en las cinco grandes demarcaciones. El crecimiento más destacado (+17%) tuvo lugar en el CBD, coincidiendo con la zona que registró el mayor número de operaciones en edificios nuevos y renovados (un 45% del total).

El crecimiento más discreto, apenas un 2%, se registró en la periferia lejana, si bien hay que tener en cuenta que los submercados más alejados del centro, con exceso de oferta y demanda residual continúan con ajustes puntuales en rentas.

Por su parte los valores teóricos reflejaron también la dinámica del mercado de los últimos meses. El valor prime CBD alcanza ya los 32 €/m²/mes, un 11% por encima del dato de 2T 17 y reduce la diferencia respecto al último pico de mercado hasta 24%. Prime fuera de la M-30

se situó en 17 €/m²/mes, con un incremento interanual del 6,5%.

Mercado de inversión

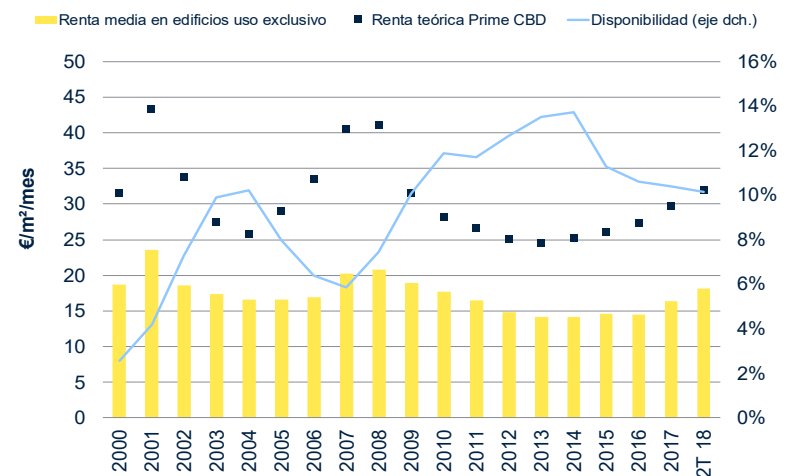
El mercado terciario de inversión en España alcanzó en junio cerca de 3.000 millones de euros, lo que representa un descenso en la actividad inversora de casi el 45% respecto al primer semestre de 2017. Hay que indicar que esta cifra solo contempla operaciones directas y descarta operaciones corporativas.

El desagregado de actividad por segmentos muestra que el mercado de oficinas registró el mayor juste, con un 50% a nivel nacional. El principal motivo habría que buscarlo en la escasez de producto en venta en procesos abiertos que afecta por igual a los dos principales mercados del país.

La presencia de oficinas en el total terciario continúa en un porcentaje extraordinariamente insólito.

GRÁFICO 6

Rentas y tasa de disponibilidad



Fuente: Savills Aguirre Newman

TABLA 3

Principales Operaciones - Mdo. Inversión 2T 2018

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Avda. Partenón, 4-6	Zona Noreste	Inmobiliaria Colonial	Lar España Real Estate Socimi
Titán, 8	Área Urbana	UBS	Caja Duero
Madrid Río	Área Urbana	AEW	Insur
Vía de los Poblados, 7	Zona Noreste	Signal Capital	Duro Felguera
Jacinto Benavente, 4	A-6	Signal Capital	Duro Felguera
Pza Independencia, 2	CBD	Inversor Privado	Catalana Occidente
Valle de la Fuenfría, 3	Zona Norte	Saint Croix	Bensell Misarierra
Santa Engracia, 23-25	Área Urbana	New Winds	Patron Capital

Fuente: Savills Aguirre Newman

Mientras que en la serie histórica (con inicio en el año 2000) el mercado de oficinas representaba el 45%, en 2017 apenas superó el 25% y en lo que los meses transcurridos de 2018 supone cerca del 22%.

El mercado de Madrid, con 580 millones, concentró el 90% del total transaccionado. La comparativa interanual, un -18%, reduce considerablemente la diferencia respecto al mercado nacional, pero se sitúa también por debajo de la media histórica de los primeros semestres.

El reparto de la actividad inversora respecto a la M-30 dejó volúmenes muy similares, con 270 millones de euros dentro de la M-30 y 310 millones en la periferia, pero en número de operaciones registradas la almendra central, con 15 acuerdos, supone casi el doble de los ocho registrados fuera de la M-30.

Hay que indicar que un tercio de las operaciones del interior del anillo de circunvalación tuvieron lugar en plantas o módulos, adquiridos en su mayoría por privados nacionales.

En el eje *prime* CBD se ha computado tan solo una operación en un inmueble de fachada clásica que se convertirá en hotel.

La ausencia de operaciones en este entorno no refleja la realidad del mercado. Existe una demanda latente con un enorme interés en entrar en el mercado, pero que no encuentra producto en procesos abiertos de venta en localizaciones prime. Esta bolsa de inversores mantiene un estado de *wait-and-see* o buscan alternativas en producto *off-market*.

Se ha detectado un pipeline de procesos abiertos de 2.000 millones de euros en Madrid, que no incluiría producto fuera de mercado, y ningún activo se localiza en el eje Prime CBD.

La firma del edificio Pórtico, incluido en el pipeline total, tuvo lugar a finales de julio. Otros activos del pipeline se encuentran ya en firma privada, en proceso de negociación muy avanzada o en DD, por lo que todo apunta a que el mercado recupere el ritmo durante la segunda mitad del año.

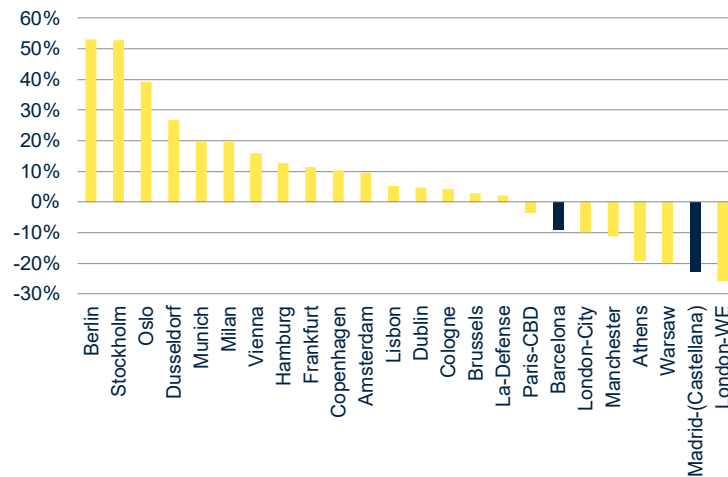
«Se espera un cierre de año similar al ejercicio 2016, que concentró el 75% del volumen anual en el segundo semestre.» Pablo Pavía, Inversión Oficinas Nacional

Rentabilidades

Las rentabilidades se mantienen estables ya que la escasez de actividad en el mercado dificulta fijar los niveles actuales.

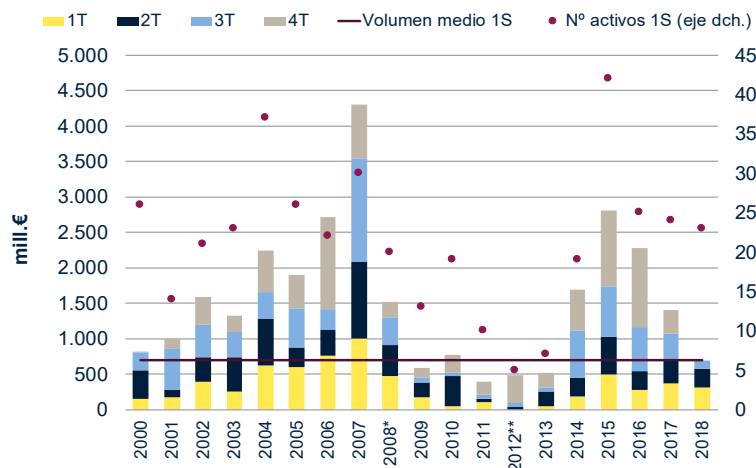
El *prime* CBD continuaría, pues en 3,25% y el prime fuera de la M-30 en 4,75%. ■

GRÁFICO 7 **Diferencial rentas teóricas prime CBD Europa desde 2007**



Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 8 **Volumen de inversión por trimestre**



Fuente: Savills Aguirre Newman / *sin Ciudad Financiera / **sin Torre Picasso

PREVISIONES

2018

■ Las expectativas del indicador de confianza empresarial muestra una situación de optimismo, que se vería confirmado por las previsiones de crecimiento económico y creación de empleo.

■ Varios procesos de relocalización de empresas en grandes espacios con elevada probabilidad de hacerse efectivos en los próximos meses permitene ser optimista sobre el volumen de absorción bruta anual que se situaría entre los 550.000 y 600.000 m².

■ La contratación de espacios nuevos o rehabilitados todavía en fase de desarrollo muestran claramente el interés de la demanda por producto de calidad.

■ En la segunda mitad del año se espera la entrada de 54.000 m² vacíos procedentes

de nuevos desarrollos y proyectos de rehabilitación integral que reforzarán la oferta de calidad. La tasa de disponibilidad se ajustará moderadamente.

■ Varios inmuebles liberados por grandes usuarios, además, están en proceso de actualización de los edificios, lo que incrementará su competitividad en el mercado.

■ Los valores de renta continuarán en fase expansiva. Las operaciones en inmuebles nuevos y renovados registran valores de cierre superiores a la media de sus entornos más próximos, lo que empujará al alza la renta media del mercado.

■ Se espera una importante reactivación de la actividad inversora en la segunda

mitad del año. La incorporación de nuevos procesos abiertos de producto de calidad ejercerá de elemento dinamizador.

■ La ausencia de activos disponibles en procesos abiertos en el eje prime CBD retrasará la entrada de algunos inversores al mercado, si bien otros apuestan ya por producto de calidad en zonas consolidadas o producto con capacidad de reposicionamiento en los principales submercados, tanto dentro, como fuera de la M-30.

■ El producto nuevo en el mercado equilibrará la oferta y demanda en inversión, si bien se espera que los niveles de *yields prime* se mantengan estables ante la expectativa de crecimiento de renta y los síntomas saludables de la demanda de usuarios.

Equipo Savills Aguirre Newman

Para más información, por favor, contacte con



Pablo Pavia
Inversión Oficinas
+34 91 319 13 14
pablo.pavia@savills-aguirrenewman.es



Ana Zavala
Agencia Oficinas
+34 91 319 13 14
ana.zavala@savills-aguirrenewman.es



Ángel Estebanz
Agencia Oficinas
+34 91 319 13 14
angel.estebanz@savills-aguirrenewman.es



Gema de la Fuente
Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills-aguirrenewman.es



Pelayo Barroso
Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es



Isabel Gil
Research
+34 91 319 13 14
isabel.gil@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio.

Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd