

EL PULSO DEL MERCADO

EL ARRANQUE DE 2023

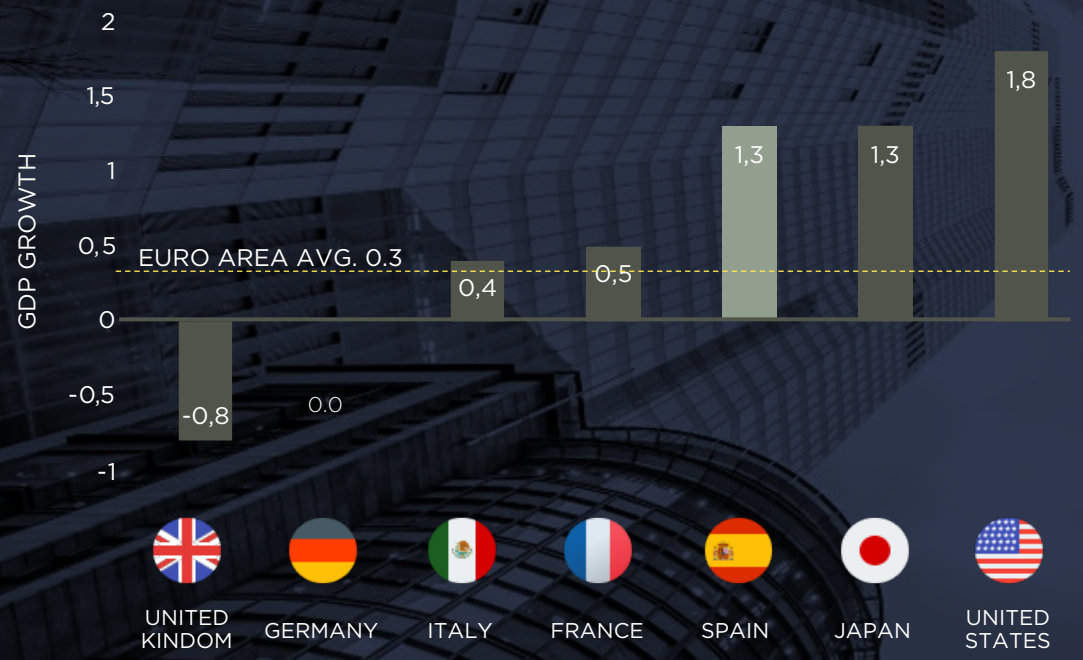
savills

SITUACIÓN MACRO

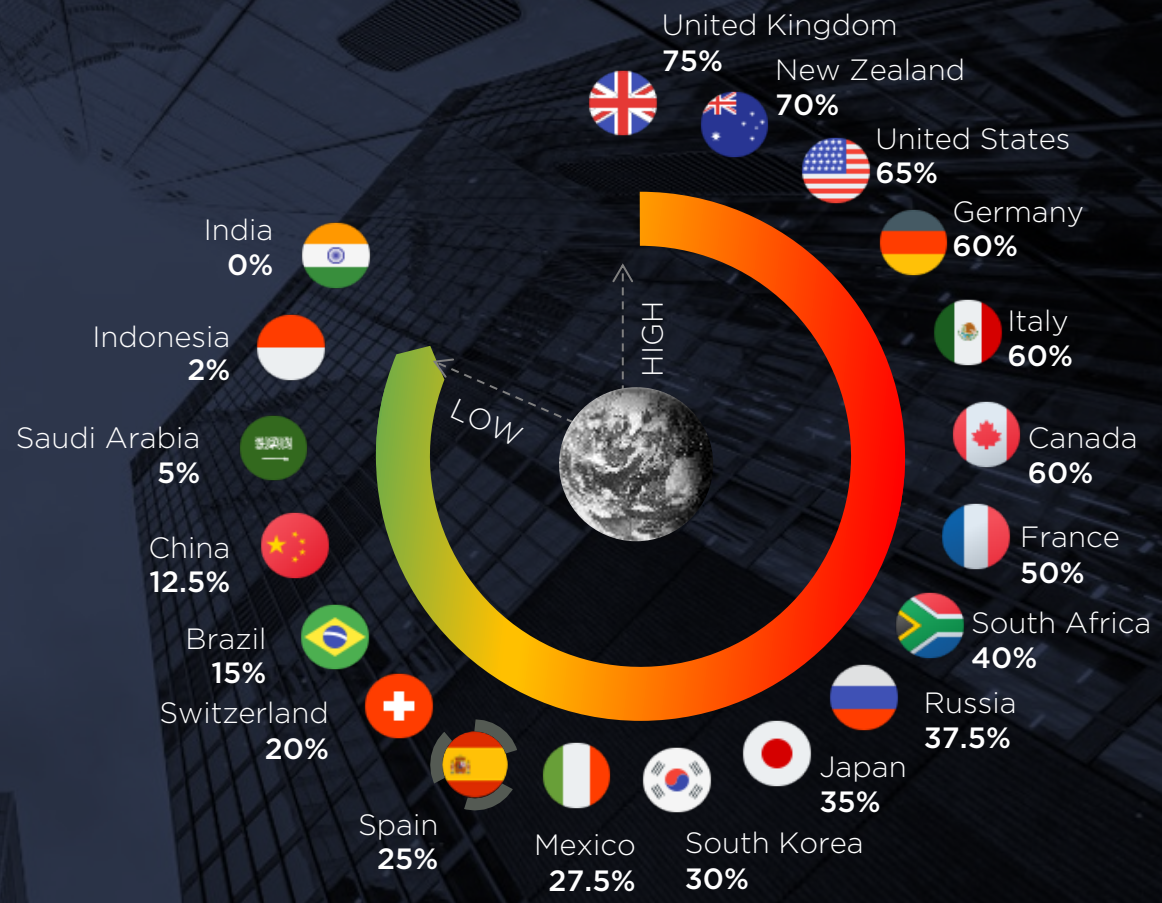
SPANISH ECONOMY PROOFING HIGH RESILIENCE

SHOULD A RECESSION BE EXPECTED IN 2023?*

GDP 2023 GROWTH PROJECTIONS



LIKELYHOOD OF A RECESSION IN 2023 BY COUNTRY**



*Data extracted from Focus Economics. **Extracted from Bloomberg


MERCADO DE OFICINAS
MADRID
LEASING
savills

CONTRATACIÓN Y DEMANDA

EVOLUCIÓN HISTÓRICA



Contratación
140.500 m²

+7,1%
vs 1T 2022

Prime
5% ▼

CBD
20% ▲

Área Urbana
33% ▲

Periferia cercana
16% ▼

Periferia lejana
26% ▲

Fuente: Savills Research / *Previsiones PIB Focus Economics Abril 2023

Principales operaciones

1T 2023



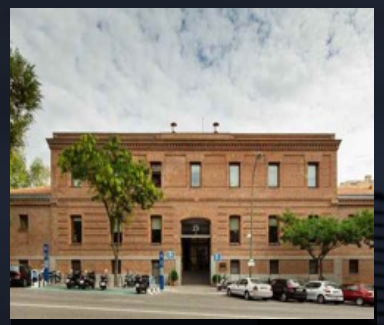
Juan Hurtado de Méndoza, 4

Área Urbana

Chamartín

Sup.: 8.100 m²

Universidad Camilo José Cela



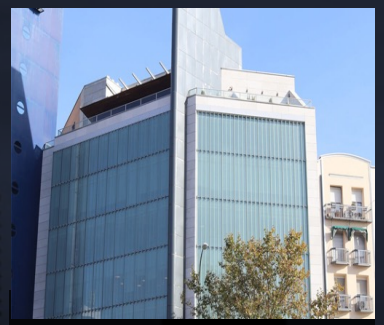
General Lacy, 23*

Área Urbana

Méndez Álvaro

Sup.: 7.000 m²

SKYDANCE ANIMATION



Francisco Silvela, 106

Área Urbana

Ppe. Vergara Norte

Sup.: 6.300 m²

MUTUALIDAD ABOGACÍA



Ed. Cubo María de Molina, 39*

Área Urbana

Salamanca-AU

Sup.: 5.100 m²

Confidencial



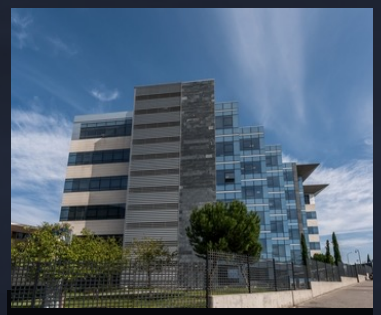
Alcalá, 65

CBD

Salamanca-CBD

Sup.: 4.500 m²

Confidencial



Novus Building* Torre A

Norte

Manoteras

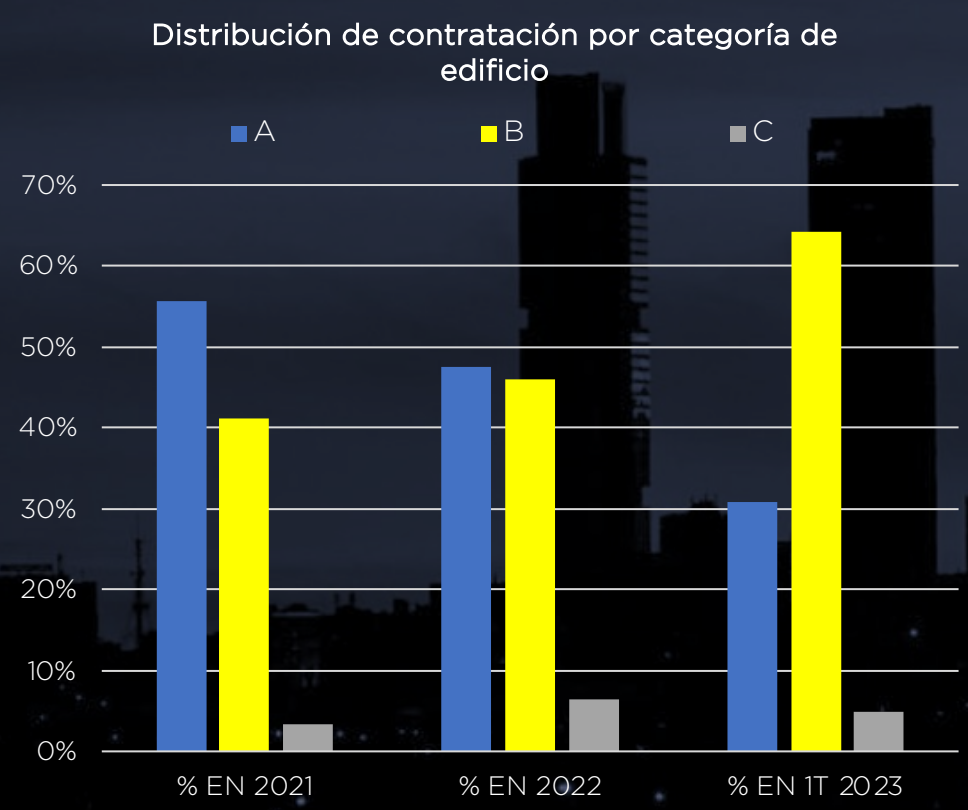
Sup.: 3.500 m²

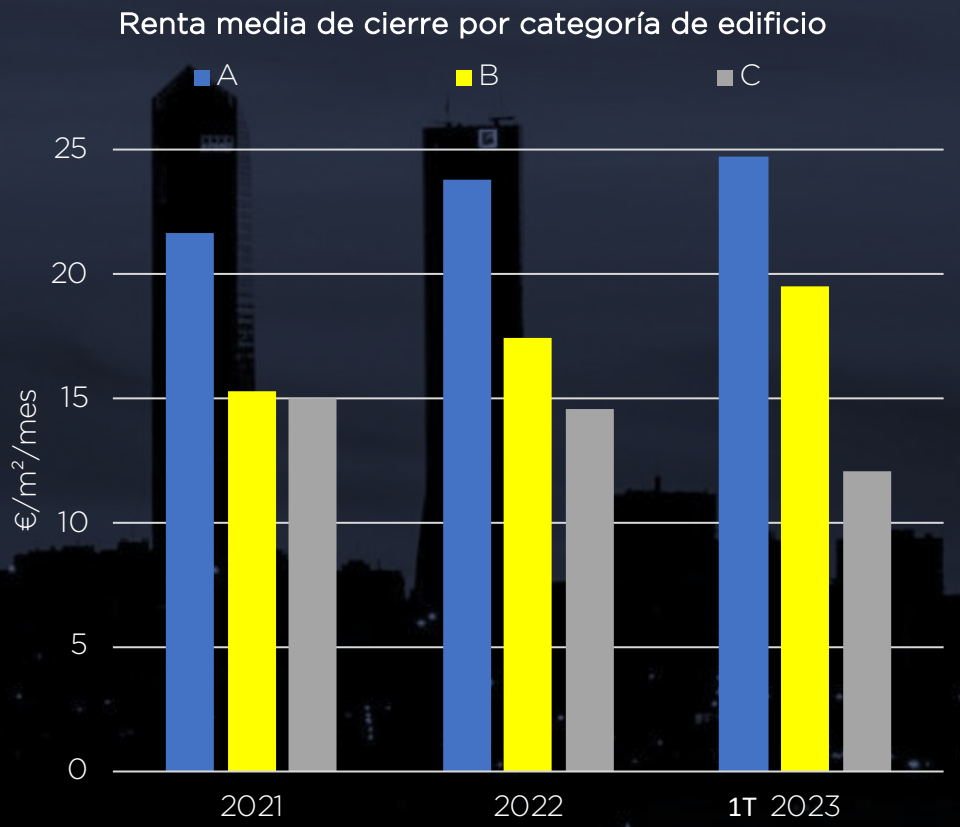
BASF

Fuente: Savills Research / *operación asesorada por Savills

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

CATEGORÍA DE EDIFICIOS





Fuente: Savills Research

NUEVOS PROYECTOS

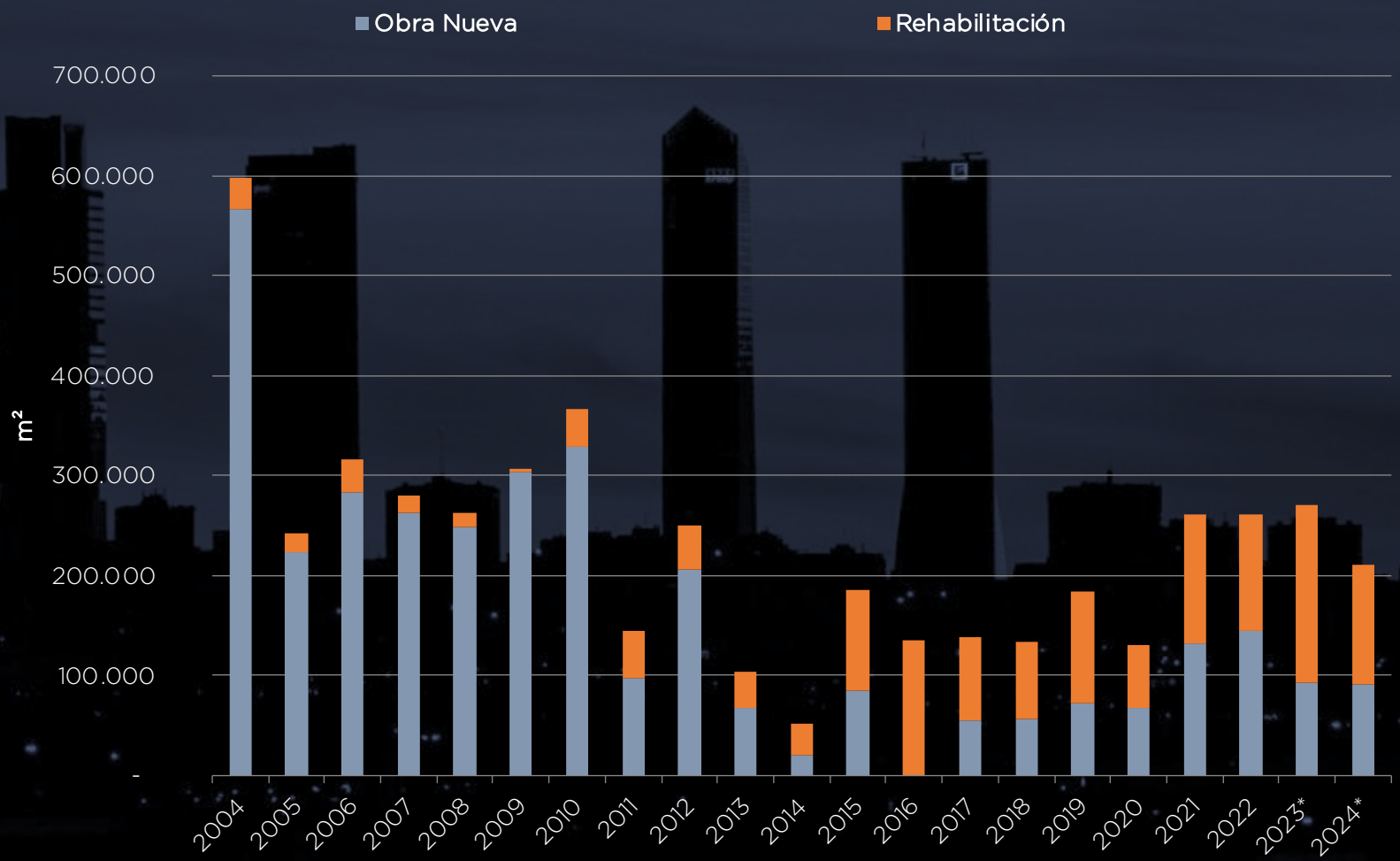
Stock total
Abril 2023
14.257.000
m²

2023*+2024*
434.000 m²

Especulativo
374.000 m²
86% del total

Obra Nueva
173.000 m²
40% del total

Dentro M-30
229.000 m²
53% del total



Fuente: Savills Research / *Previsiones desde abril 2023 hasta dic. 2024

OFERTA FUTURA

2023* Y 2024*



Sky Light Madrid Building

Sup.: 27.000 m²

Manoteras

Benson Elliot

Obra Nueva

2023*



Torre Valores

Sup.: 20.500 m²

Arturo Soria

Acciona

Obra Nueva

2023*



Vía Dublín, 7

Sup.: 17.700m²

Campo de las Naciones

Monthisa

Rehabilitación

2023*



Madnum

Sup.: 60.000 m²

Méndez Álvaro

Colonial

Obra Nueva

2024*



Josefa Valcárcel, 48

Sup.: 21.700 m²

1er tramo A2

Merlin

Rehabilitación

2024*



Retama, 3

Sup.: 13.500 m²

Méndez Álvaro

Ardian

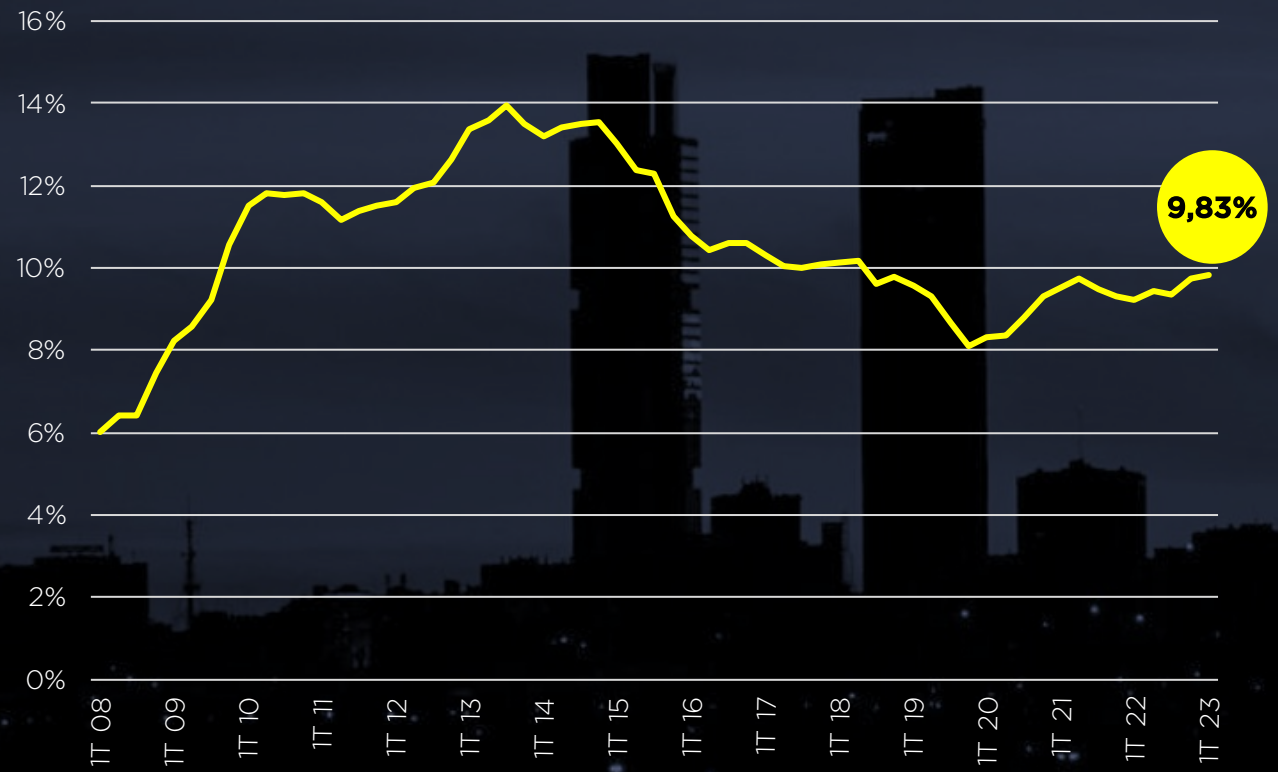
Rehabilitación

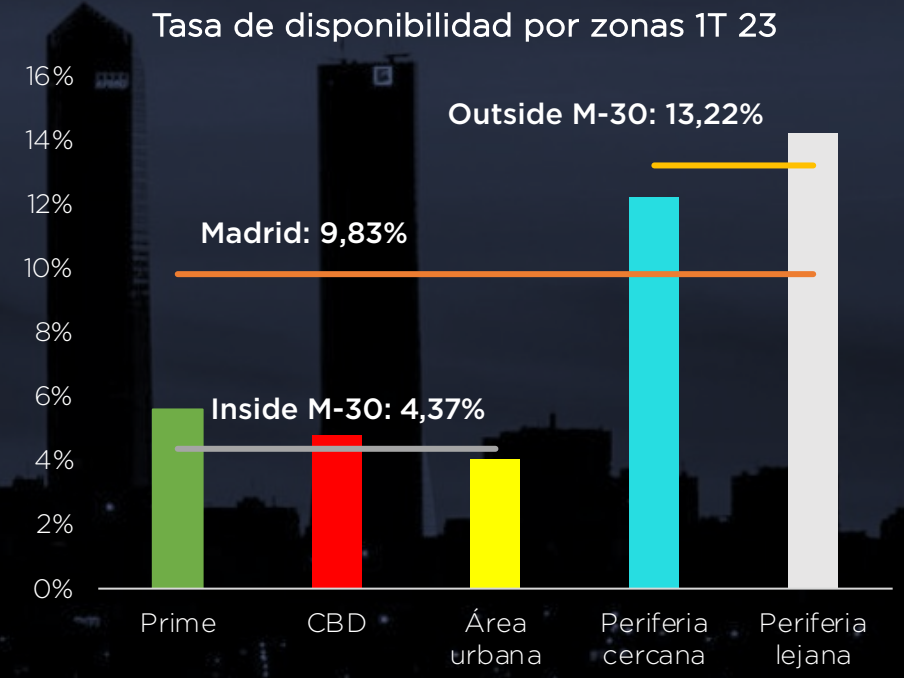
2024*

Fuente: Savills Research/ *Previsiones

DESOCUPACIÓN

TASA DE DISPONIBILIDAD

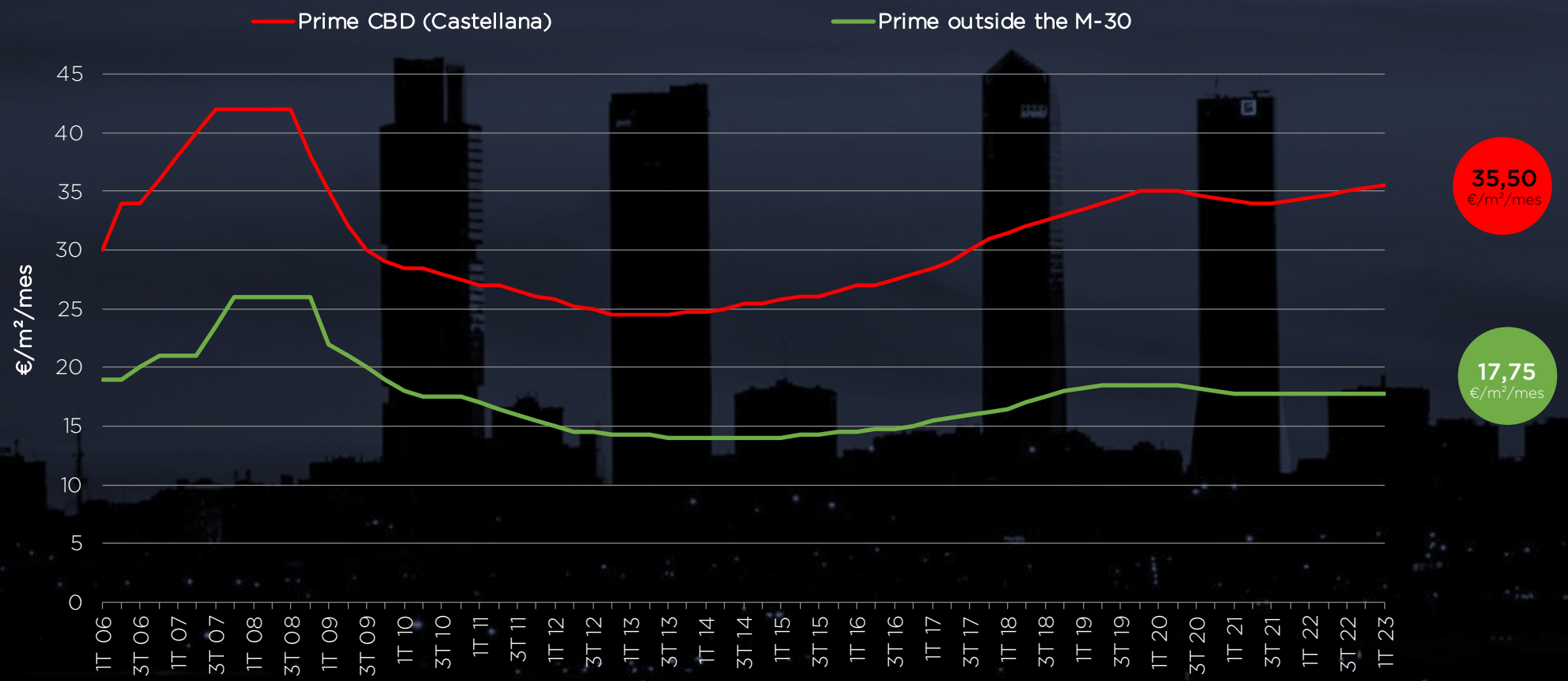




Fuente: Savills Research

RENTAS

EVOLUCIÓN DE LOS VALORES TEÓRICOS POR ZONA

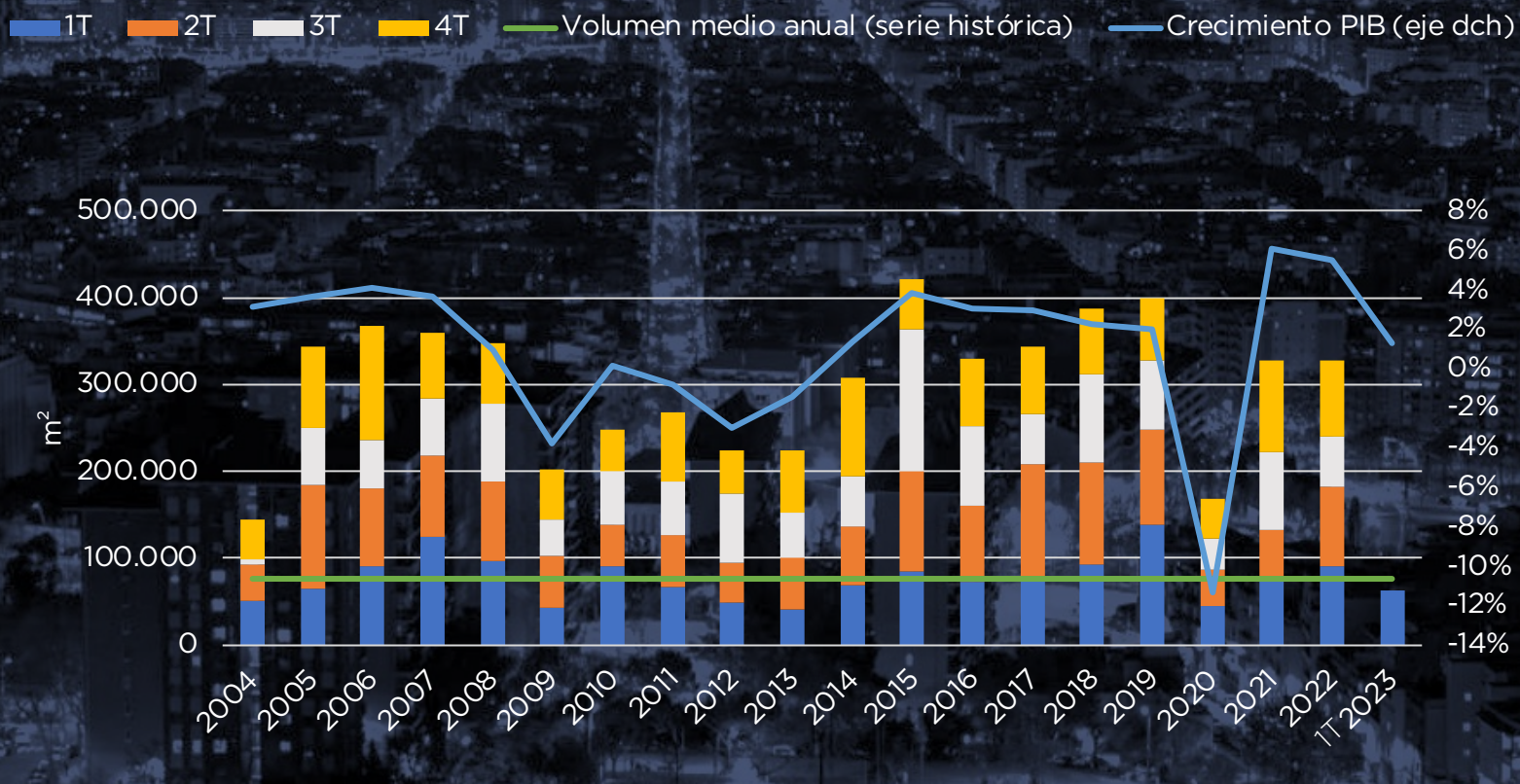


Fuente: Savills Research


MERCADO DE OFICINAS
BARCELONA
LEASING
savills

CONTRATACIÓN Y DEMANDA

EVOLUCIÓN HISTÓRICA



Contratación 1T 2023

c. 63.500 m²

-30% interanual

Prime CBD ▼ **6%**

CC ▲ **29%**

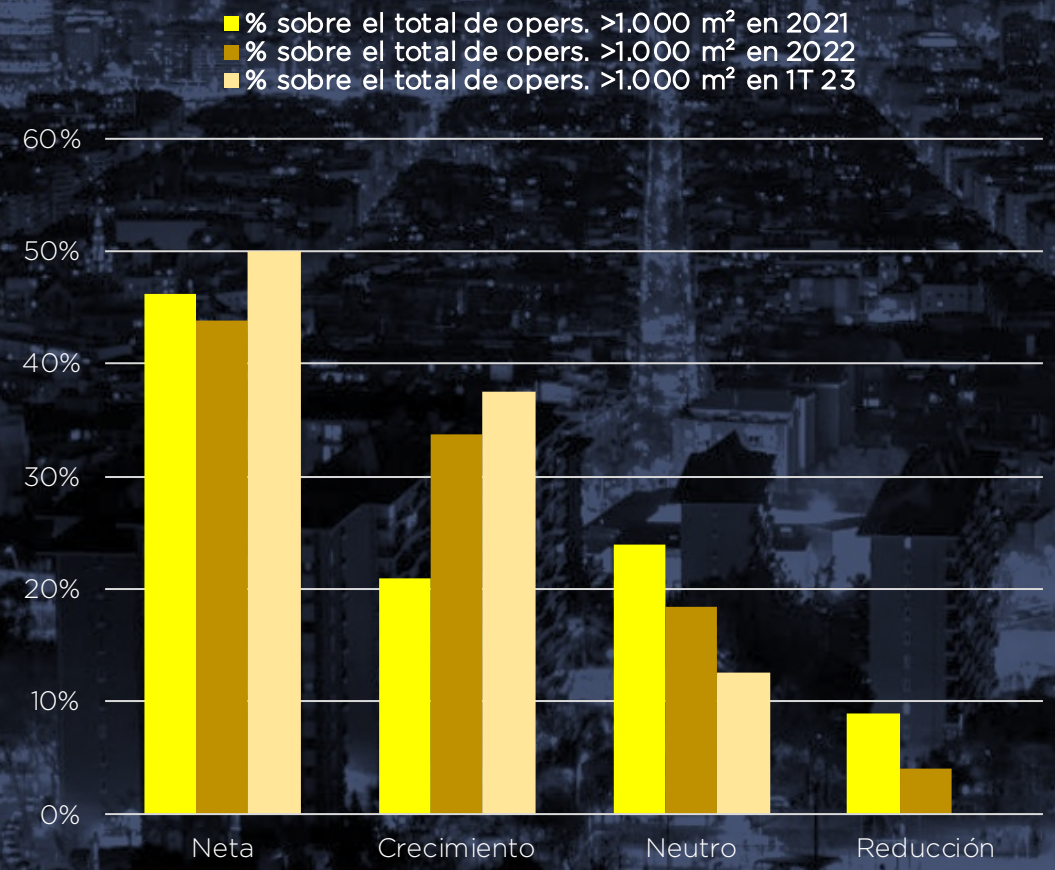
NBA ▶ **26%**

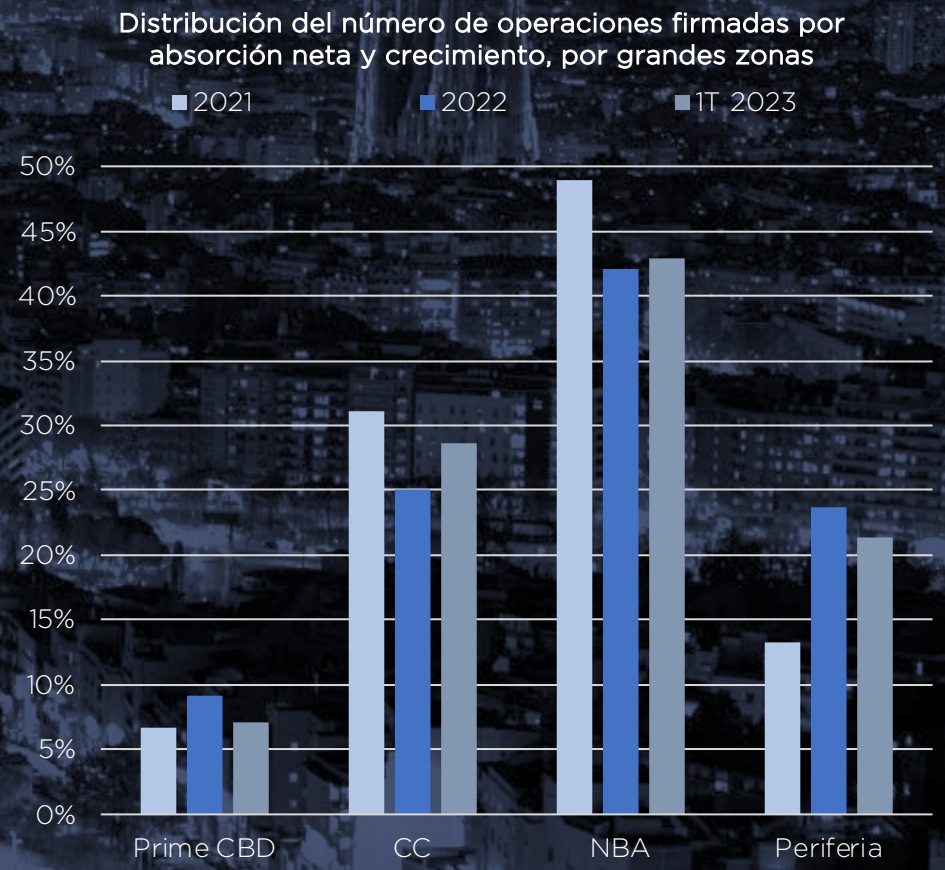
Periferia ▲ **39%**

Fuente: Savills Research / *Previsiones PIB Focus Economics Abril 2023

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

OPERACIONES > 1.000 M²





Fuente: Savills Research

PRINCIPALES OPERACIONES

1T 2023



Ed. Inneo

Periferia

Baix Llobregat

Sup.: 13.000 m²

UNIVERSAE



Bailén, 105

Centro Ciudad

Eixample Dch.

Sup.: 3.500 m²

ÁTICCO



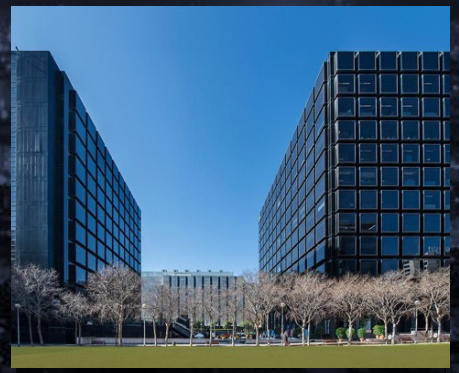
Witty Wood

NBA

Poblenou-22@

Sup.: 2.500 m²

Porsche Digital



Ed. El Dau

Prime CBD

Diagonal

Sup.: 2.000 m²

AstraZeneca



Avda. Diagonal, 530

Centro Ciudad

Resto DN

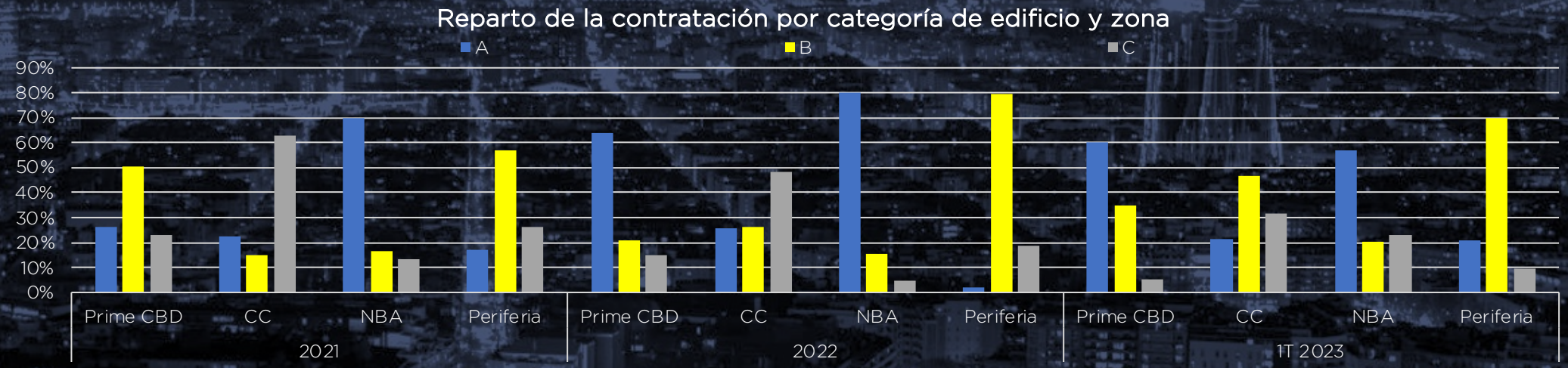
Sup.: 1.600 m²

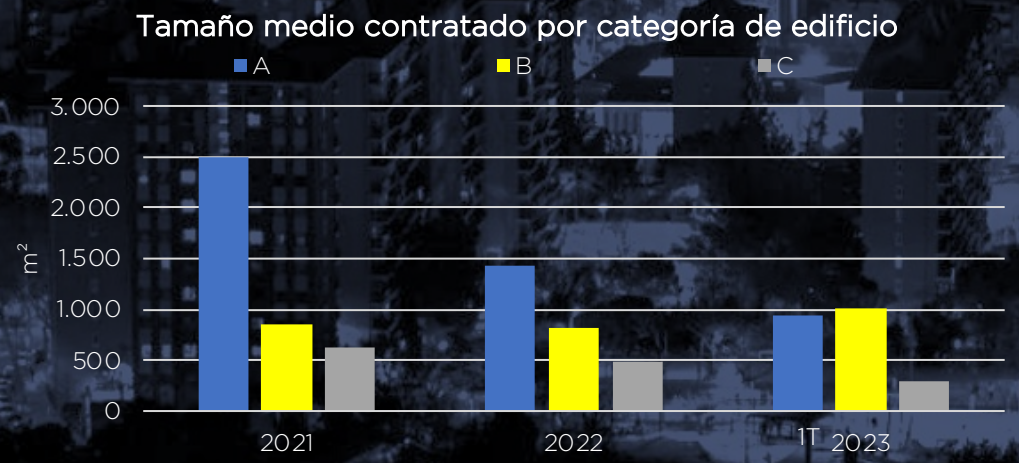
GALDERMA

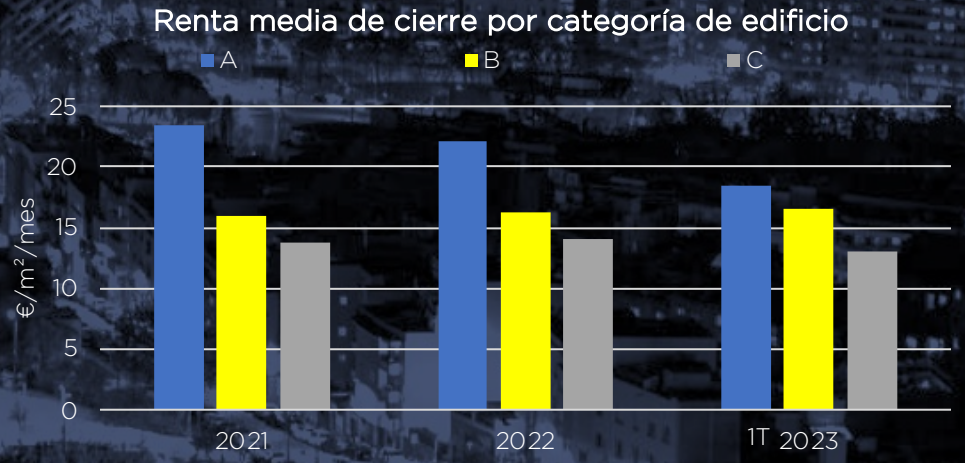
Fuente: Savills Research

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

CATEGORÍA DE EDIFICIOS







Fuente: Savills Research

NUEVOS PROYECTOS

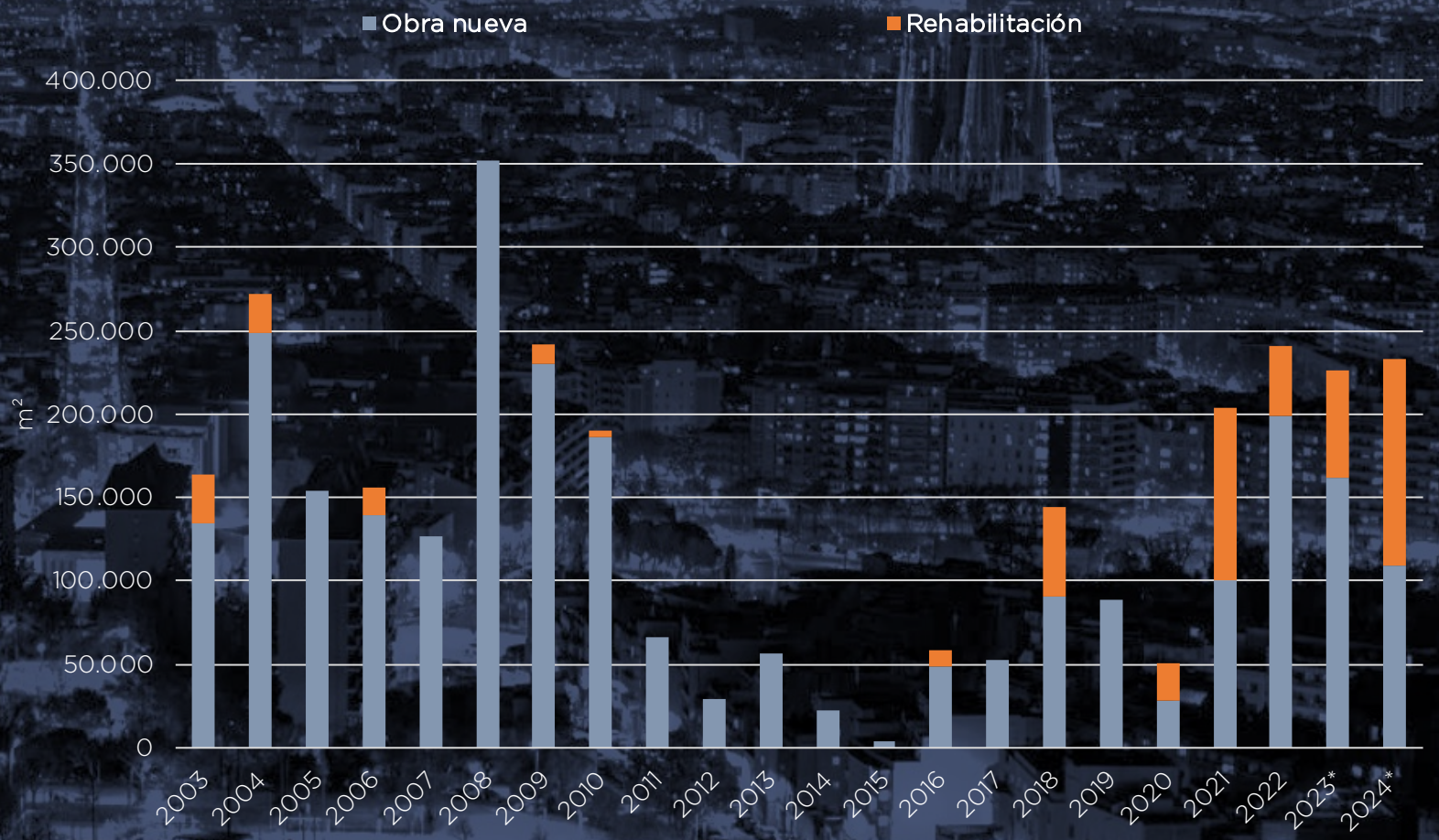
Stock total
1T 2023

6.538.665

m^2
+3,1% interanual

2023*: 78%
de la superficie en NBA

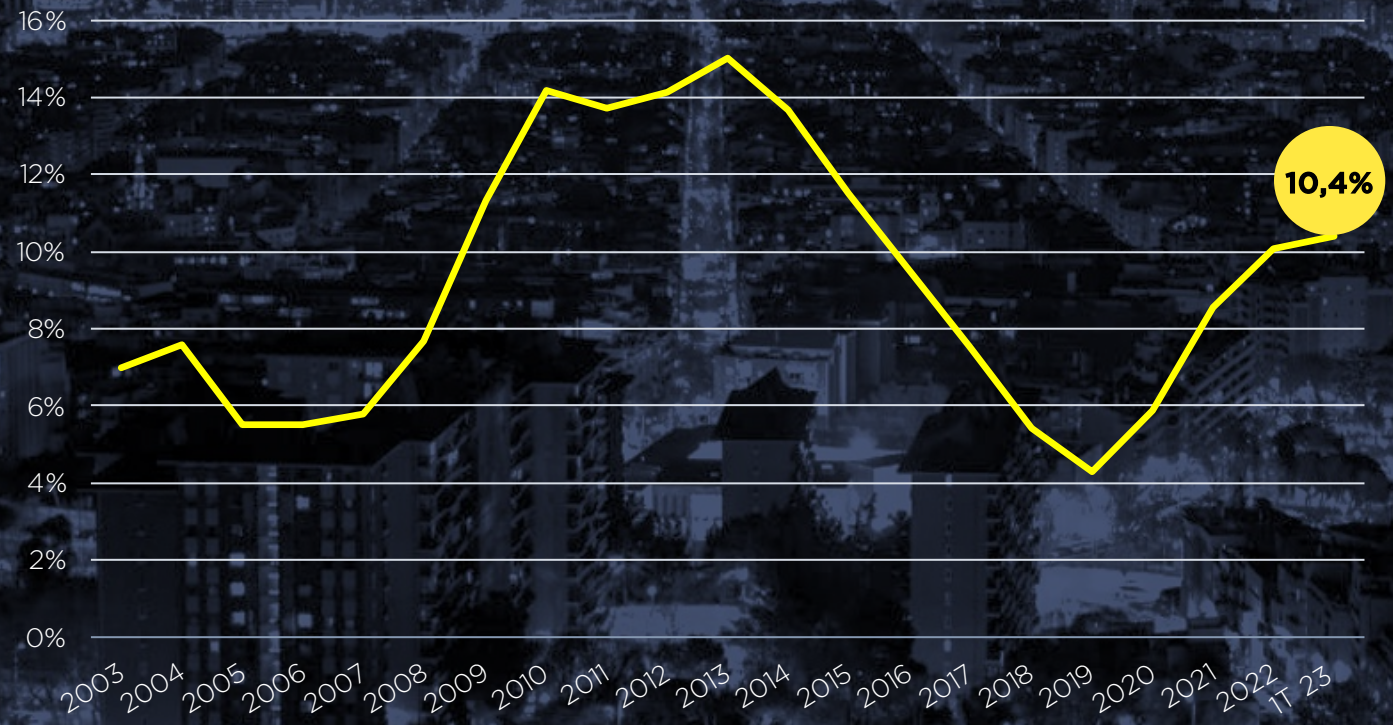
2024*: 60%
de la superficie en NBA



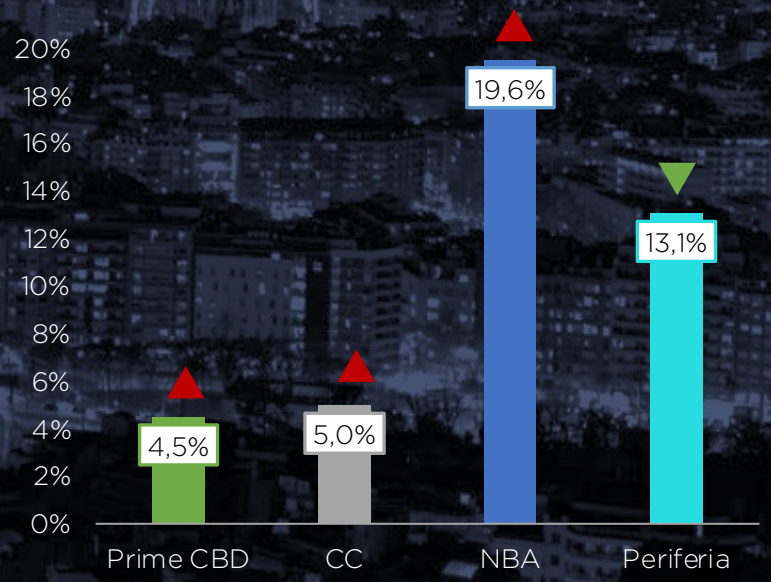
Fuente: Savills Research / *Previsiones

DESOCUPACIÓN

TASA DE DISPONIBILIDAD



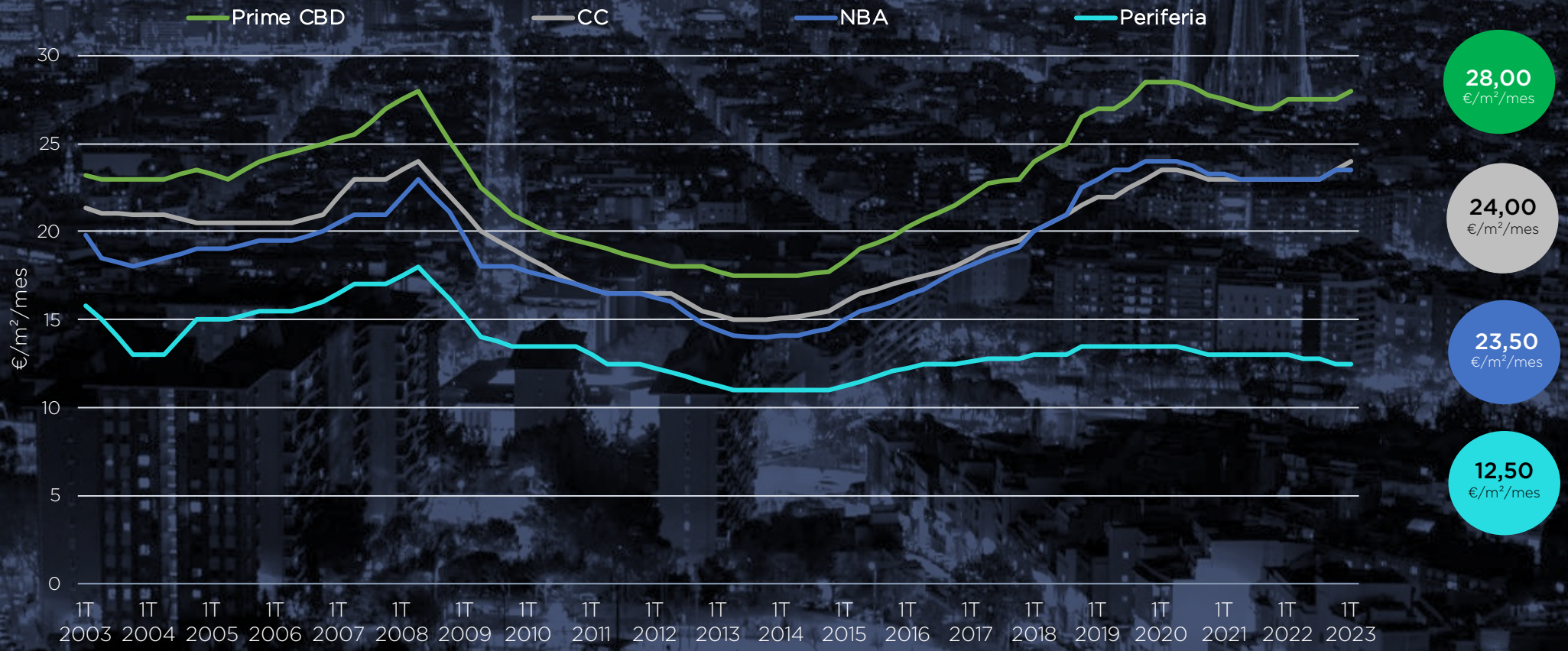
Tasa de disponibilidad 1T 23 por zonas



Fuente: Savills Research

RENTAS

EVOLUCIÓN DE LOS VALORES TEÓRICOS POR ZONA



28,00 €/m²/mes

24,00 €/m²/mes

23,50 €/m²/mes

12,50 €/m²/mes

Fuente: Savills Research

MERCADO DE INVERSIÓN

2022

savills

MERCADO DE INVERSIÓN 1T 2023

c. 600 M€

+1% yoy



Fuente: Savills Research

MERCADO DE INVERSIÓN

MADRID

c. 400 mil. € | 83% in M30
80% 3 ed. Colonial

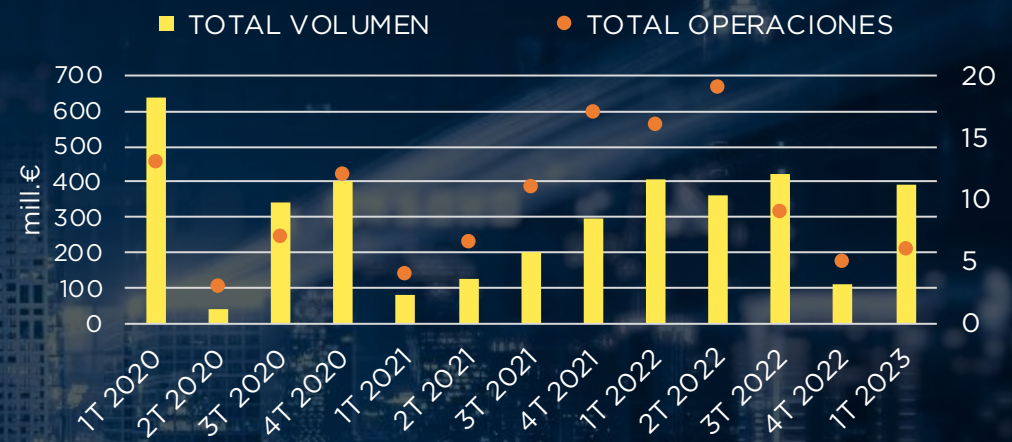
6 operaciones (1 ≥100 mill. €)
8 activos transaccionados
6 edificios in M-30 | 2 edificios out M-30

5 activos ≥10 mill. €
3 activos <10 mill. €

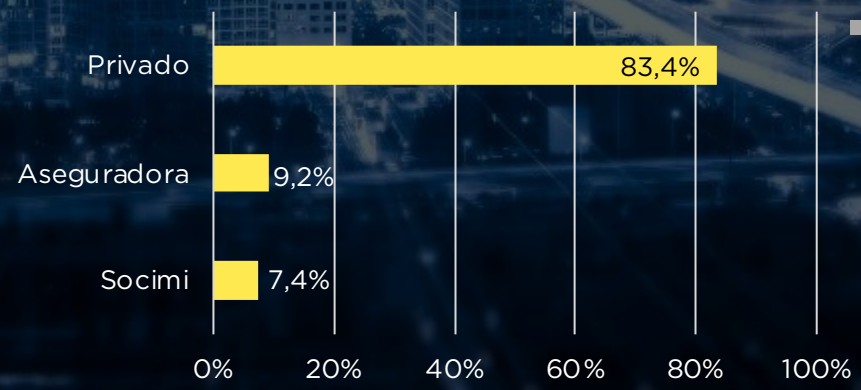
49 mill. € Ticket medio
+91% yoy

100% capital doméstico

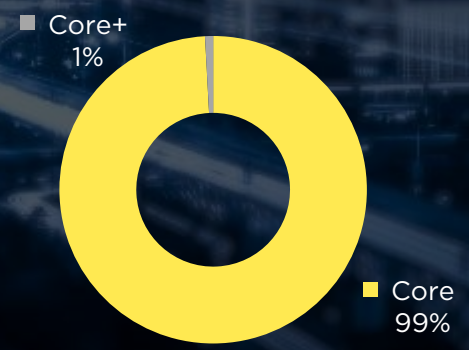
Volumen de inversión en Madrid desde 2020 por trimestre



Perfil comprador Madrid



Distribución por tipo de operación



Fuente: Savills Research

OPERACIONES DESTACADAS 1T

MADRID



Portfolio Colonial

CBD

315 mill. €

Vendedor:
Colonial

Comprador:
Govade

Core



Ed. Mizar

Este

1er tramo A2

36 mill. €

Vendedor:
Grupo Zurich

Comprador:
HNA

Core



Torrelaguna, 75

Este

1er tramo A2

29 mil. €

Vendedor:
Reyal Urbis

Comprador:
Arima

Core

Fuente: Savills Research

MERCADO DE INVERSIÓN

BARCELONA

140 mil. € | 62% 22@
+115% *yoy* (65 mil. € en 1T 21)
61% en 2S

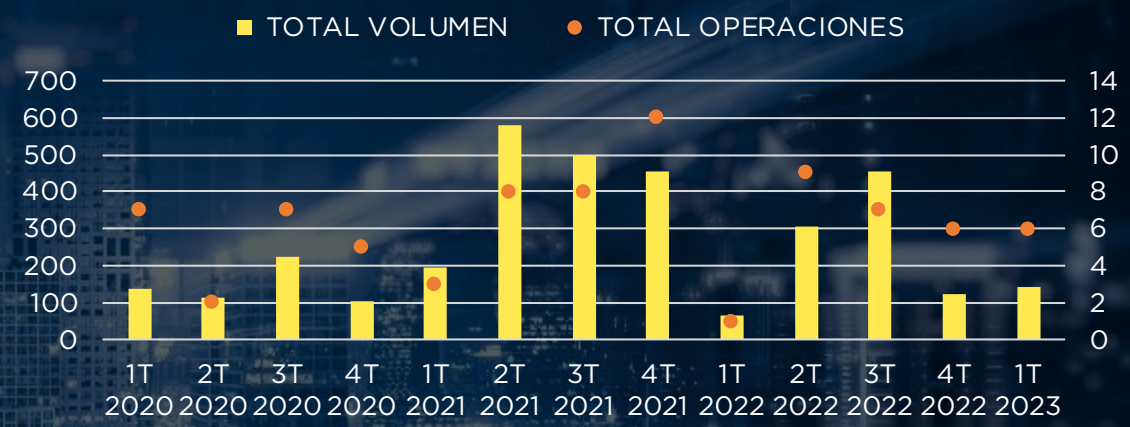
6 operaciones *single asset*

28,50 mill.€ Ticket medio
-64% *yoy* (65 mill. € en 1T 22)

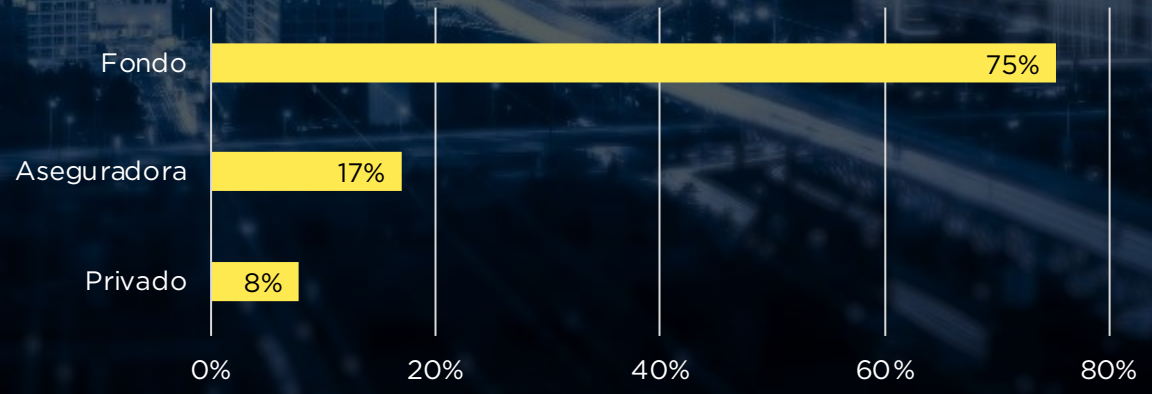
87% capital internacional
(65% en 2022)

95 % *core* y *core+*
(85% en 2022)

Volumen de inversión en Barcelona desde 2020 por trimestre



Perfil comprador Barcelona



Fuente: Savills Research

OPERACIONES DESTACADAS ENERO-ABRIL 2023

BARCELONA



Pamplona, 66

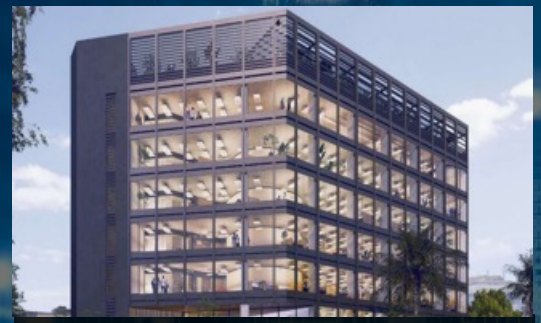
NBA | 22@

67 mill. €

Vendedor:
Glenwell Group

Comprador:
REInvest

Core+



Pamplona, 101 *

NBA | 22@

confidencial

Vendedor:
Codic

Comprador:
Grupo Zurich

Core



Vía Laietana, 2 *

Centro Ciudad

confidencial

Vendedor:
Grupo Zurich

Comprador:
Propreal

Core



Vía Augusta, 18 *

Centro Ciudad

confidencial

Vendedor:
Grupo Zurich

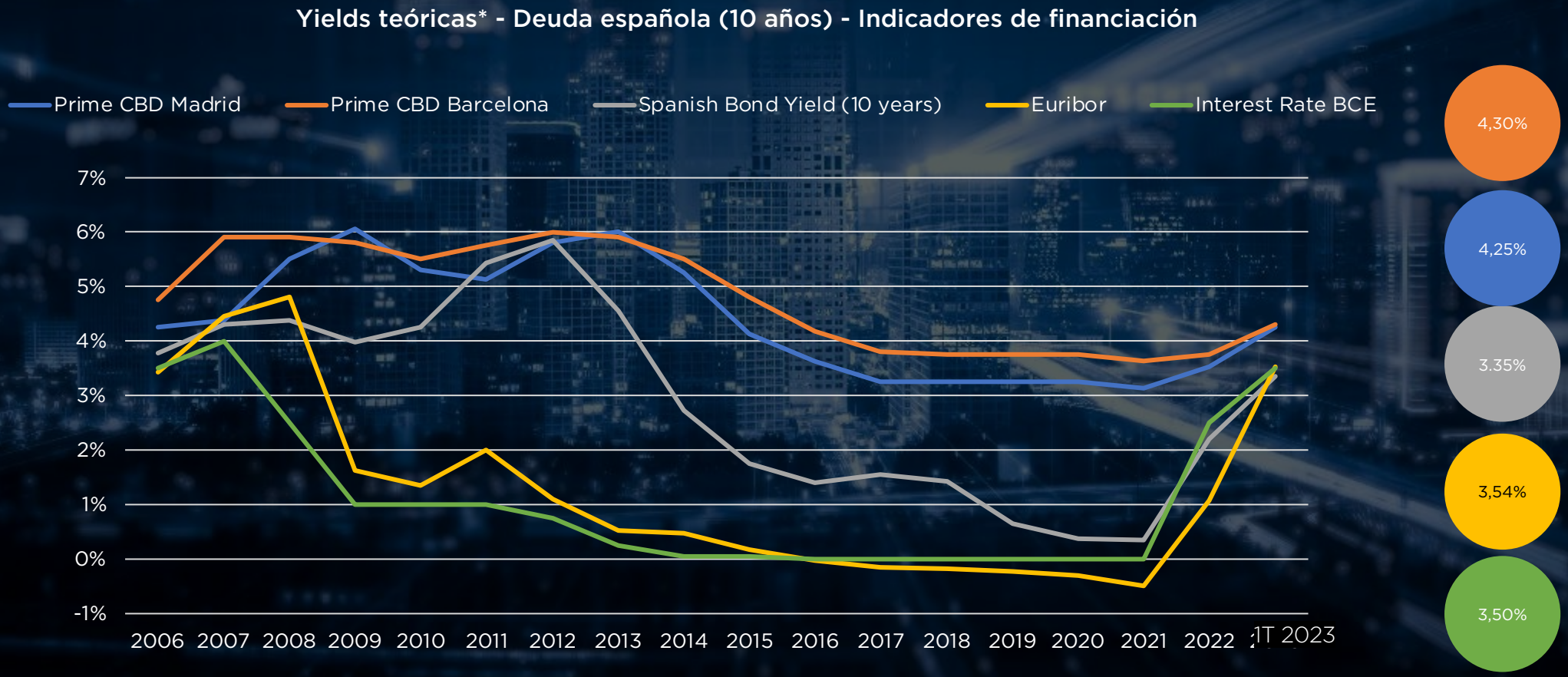
Comprador:
Propreal

Core

Fuente: Savills Research / *operación asesorada por Savills

MERCADO DE INVERSIÓN

YIELDS PRIME MADRID Y BARCELONA



Fuente: Savills Research / BdE / **gross*


GRACIAS
savills