

Fundamentales Mercado Oficinas



Visión general

La economía española sigue manteniendo un crecimiento superior a la media de la eurozona y, a la espera de los últimos datos, todo apunta a que se ha acelerado en el último trimestre de 2018. La demanda interna continúa siendo una palanca clave del crecimiento, aunque también se espera la mejora del sector exterior a finales de año. Como resultado de un cuarto trimestre más fuerte de lo esperado, Oxford Economics prevé un crecimiento del 2,3% para 2019, avance solo algo menor del 2,5% estimado para 2018.

La inflación descendió al 1,7% en noviembre, como resultado de la fuerte caída en los precios del petróleo. A pesar del aumento gradual en los precios de productos básicos, se espera que el menor coste de la energía mantenga la inflación baja en 2019, con un promedio estimado del 1,3%, según Oxford Economics (tras el 1,7% previsto en 2018).

En 2018, entre Barcelona y Madrid se han contratado casi 850.000 m² de oficinas. Esta cifra es la más alta de los últimos 10 años (a excepción del 2017 en Madrid y 2015 en Barcelona donde la contratación por parte de la Administración Pública tuvo un gran protagonismo). En Madrid, en el último trimestre del año, se han firmado casi 125.000 m², con operaciones tan importantes como la compra de un solar en Méndez Alvaro de 21.000 m² por parte de Catalana Occidente para su sede corporativa. En la ciudad condal se han superado los 65.000 m² y la mayor transacción de alquiler del último trimestre ha sido el traslado de Glovo a Pallars 200, donde ha alquilado 5.000 m² en el 22@.

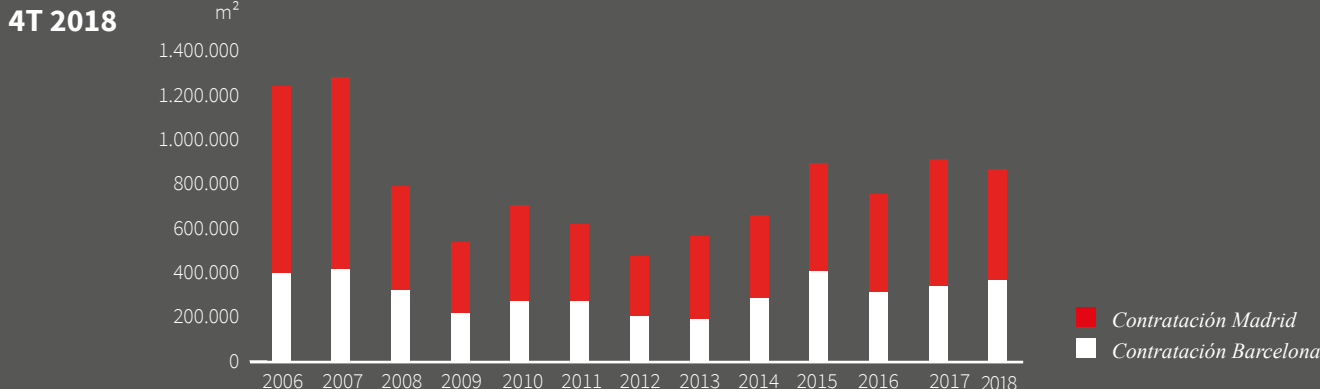
En Madrid la tasa de disponibilidad ha subido levemente al 10,5% debido a la finalización de algún proyecto nuevo. Estas terminaciones se concentran fundamentalmente en las zonas más alejadas del centro. En cambio, en Barcelona la tasa de disponibilidad continúa disminuyendo alcanzando el 5,7%, valor mínimo desde finales del 2008.

En Madrid, los promotores han incrementado los proyectos de rehabilitación durante este último trimestre del año. En la actualidad, de las rehabilitaciones planificadas para el período 2019-2021, más del 60% se encuentran ubicados dentro de la M-30. En Barcelona se espera que se entreguen más de 300.000 m² de oficinas durante los próximos tres años, de los que ya el 22% cuentan con usuario. Estas nuevas actuaciones en ambas ciudades mejorarán el parque de oficinas dotándolas de una mayor oferta de calidad para cubrir la demanda insatisfecha de esta tipología de espacios.

La presión de la demanda activa empuja las rentas al alza. La renta prime se sitúa en 34,50 €/m²/mes en Madrid y 25,25 €/m²/mes en Barcelona, lo que supone un crecimiento interanual del 10,4% y 8,6% respectivamente. En Madrid, se mantiene la tendencia alcista en precios, especialmente dentro de la M-30. Así, los precios máximos de la zona Secundaria son los que han registrado una mayor subida durante el cuarto trimestre debido a que, por la cercanía a CBD, los inquilinos siguen percibiendo los mejores productos como alternativas más baratas al CBD. En Barcelona, la escasez de oferta futura y la solidez de la demanda está impulsando las rentas, fundamentalmente en el centro de la ciudad, y en concreto en la zona 22@. Este hub tecnológico de la ciudad es el que presenta el mayor incremento en rentas, impulsadas por ser éste destino el preferido por las empresas.

El volumen de inversión del cuarto trimestre del año 2018 superó los 1.400 M€ entre Madrid y Barcelona, impulsado especialmente por la actividad inversora en Madrid. Teniendo en cuenta el volumen acumulado del año, el volumen de inversión ha superado nuestras expectativas, situándose en 2.523M€, un 22% más que el año anterior. Las rentabilidades, por su parte, se mantienen en mínimos, con un 3,50% en Madrid y 3,75% en Barcelona.

Oferta y Demanda



Madrid (4T 2018)



Contratación

122.037m²

Tasa de disponibilidad

10,47%

m² oferta futura

2019	206.644
2020	154.642
2021	214.544

Promedio últimos 10 años (2009 - 2018) 131.194 m²

Promedio últimos 5 años (2014 - 2018) 85.405 m²

Barcelona (4T 2018)



Contratación

65.262m²

Tasa de disponibilidad

5,71%

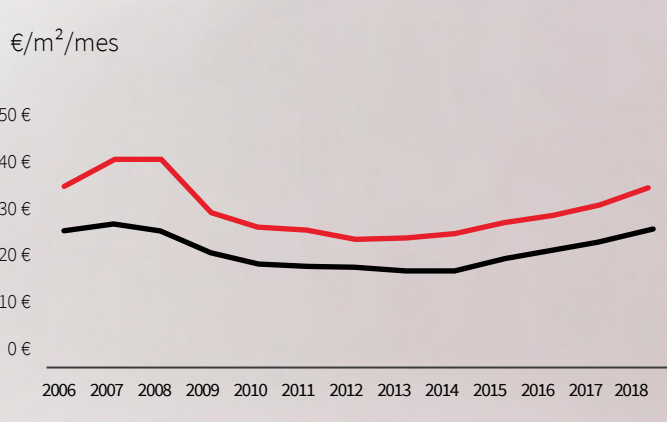
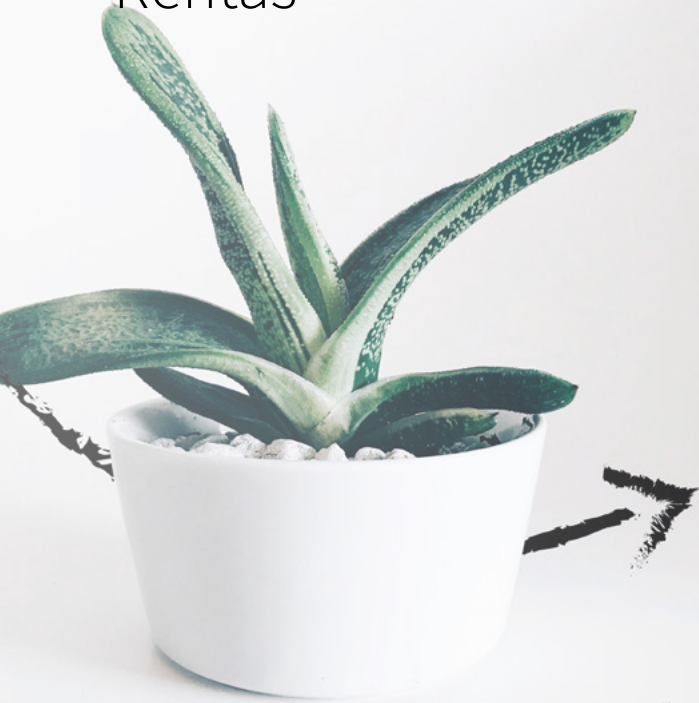
m² oferta futura

2019	90.079
2020	82.809
2021	141.051

Promedio últimos 10 años (2009 - 2018) 90.027 m²

Promedio últimos 5 años (2014 - 2018) 45.472 m²

Rentas



Madrid (€/m²/mes) 4T 2018

CBD	34,50
Secundaria	21,00
Periferia	16,50
Satélite	10,50

Barcelona (€/m²/mes) 4T 2018

Paseo de Gracia/Diagonal	25,25
Centro ciudad	20,50
Nuevas áreas de negocio	23,00
Periferia	12,00

Crecimiento rentas Europa (% anual) 2018-2022

Estocolmo

4,7

Madrid

4,5

Oslo

4,4

Amsterdam

4,1

Barcelona

3,0

Ranking

1º

2º

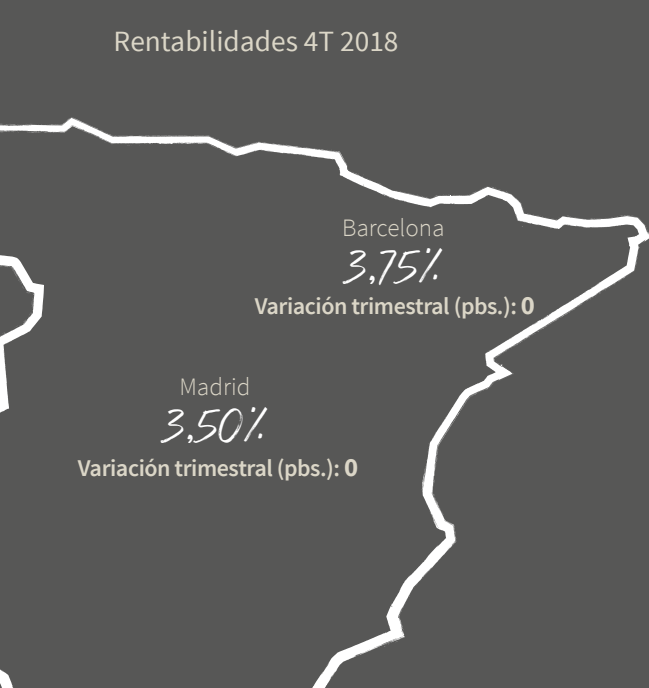
3º

4º

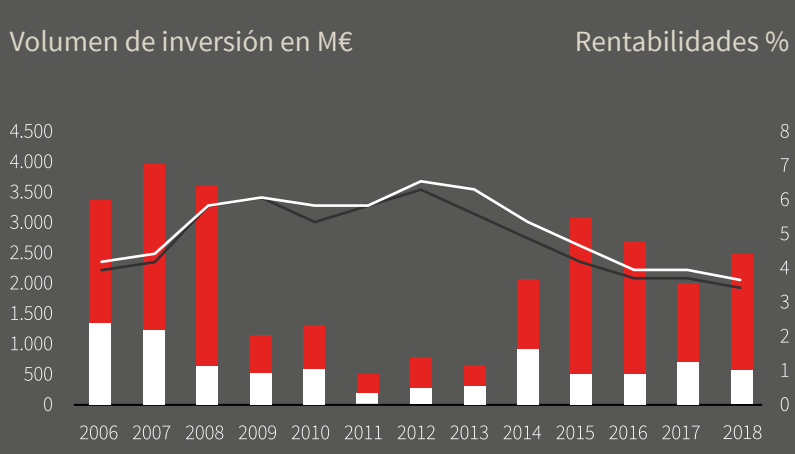
9º

Inversión

Rentabilidades 4T 2018

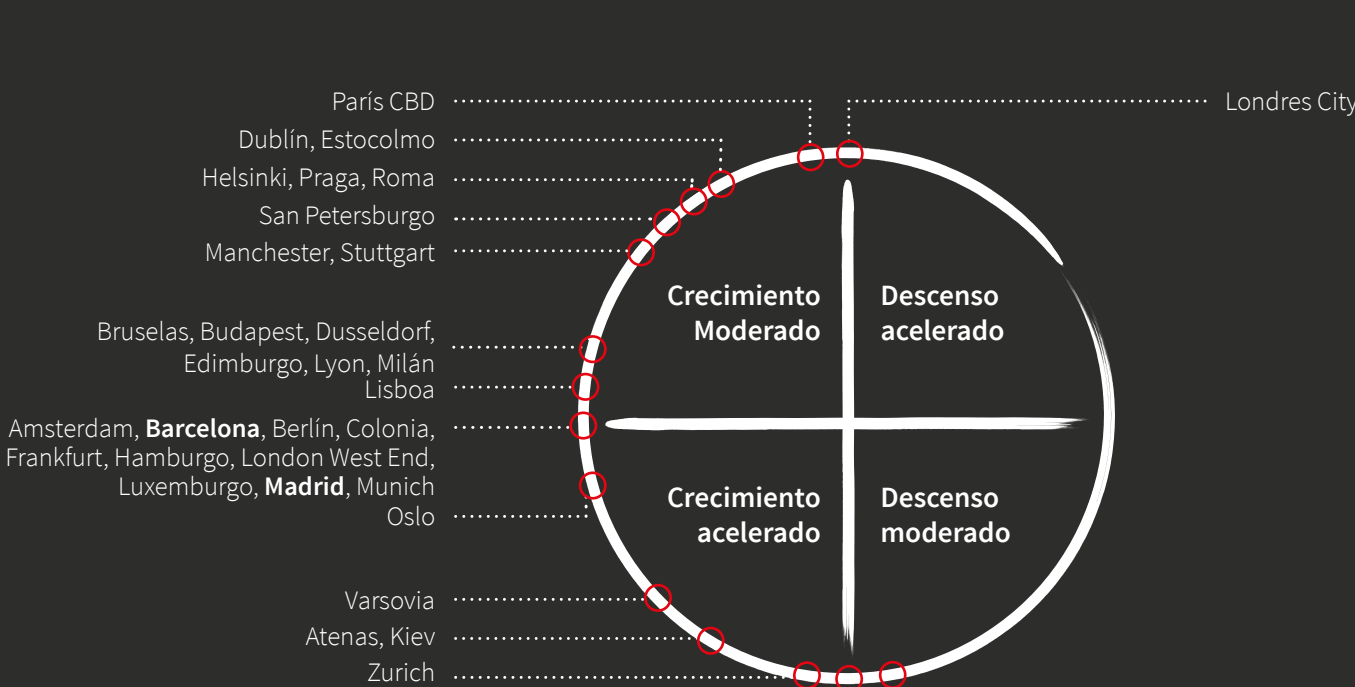


Volumen de inversión en M€



Rentabilidades %

Reloj de rentas prime



Crecimiento de valor de mercado Europeo (% anual) 2018-2022

Edimburgo

5,6

Leeds

5,2

Moscú

5,1

Madrid

4,2

Barcelona

2,8

Ranking

1º

2º

3º

6º

13º