JLL Achieve Ambitions

1T 2017

Fundamentales mercado Oficinas

Visión general

A nivel macroeconómico mundial se mantiene una postura de cautela a medio plazo, aunque con mejora en las expectativas. Concretamente en España, el Índice de Confianza Empresarial (INE) sube un 1,8% en el segundo trimestre del año 2017 respecto del primer trimestre, lo que refuerza las previsiones de Oxford Economics para el PIB nacional, que se incrementa gradualmente hasta el 2,8 %.

Los ritmos de contratación trimestral se mantienen estables en Madrid respecto al mismo período del año pasado, mientras que han aumentado un 26% en Barcelona siguiendo la tendencia del último semestre de 2016.

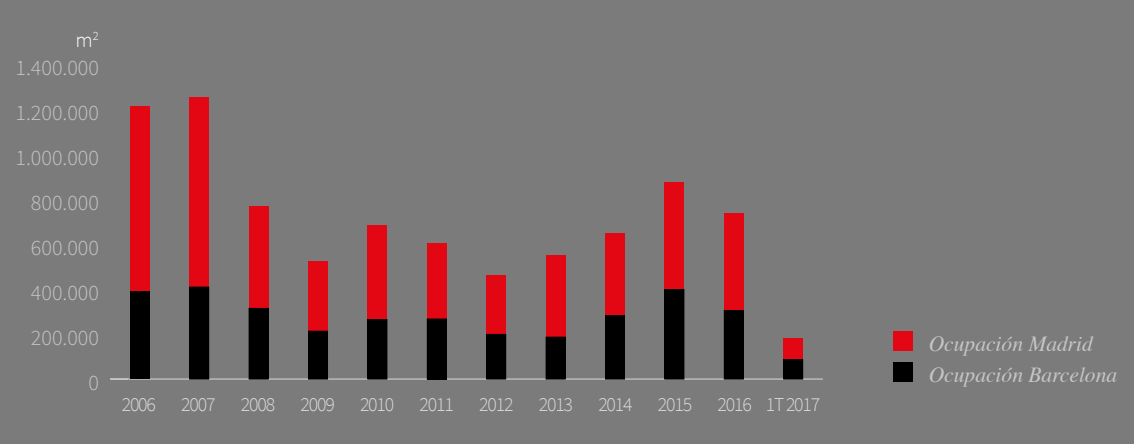
En la ciudad condal sigue habiendo una falta de oferta significativa que perdurará durante los próximos dos años. Por esta razón, se están viendo pre-alquileres de gran tamaño sobre todo en la zona del 22@. Por su parte, en Madrid se van terminando poco a poco excelentes edificios, como Juan Ignacio Luca de Tena 14 de Axiare y Ramirez de Prado 5, que por sí solos siguen sin ser suficientes para contrarrestar la senda decreciente de la disponibilidad de la ciudad.

Las rentas máximas de todas las zonas en ambas ciudades –salvo Satélite en Madrid– se incrementan trimestralmente reflejando el interés de la demanda por los productos de calidad. Las rentas prime de Madrid y Barcelona por fin vuelven a los niveles del 2009 y serán las líderes indiscutibles en el ranking de crecimiento de rentas de las principales ciudades europeas con un 4,3 % de incremento para el periodo 2017-2021.

Las ventas en inversión siguen muy activas gracias a la venta del porfolio Project Boston del BBVA a Oaktree/Freo con activos en zonas tan atractivas como Julián Camarillo en Madrid o en 22@ en Barcelona. Las rentabilidades se mantienen en mínimos y se espera que el crecimiento del capital llegue a más del 4% como media para ambas ciudades para los próximos tres años.

Oferta y Demanda

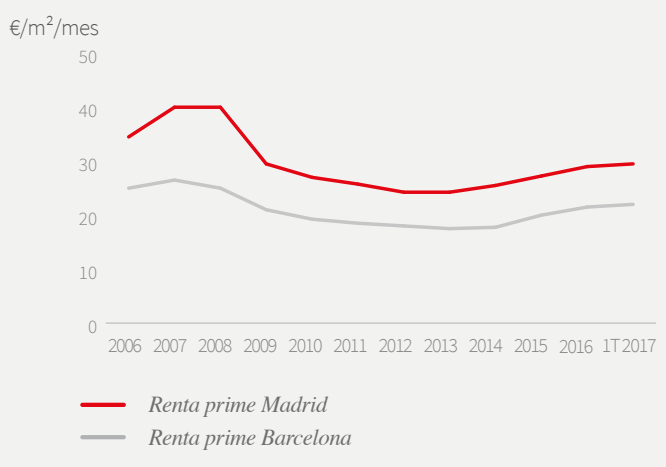
1T 2017



Madrid (1T 2017)	**Barcelona** (1T 2017)
Ocupación 97.000 m²	Ocupación 85.000 m²
Tasa de disponibilidad 11,87%	Tasa de disponibilidad 8,26%

m² oferta futura	Madrid	Barcelona
2017	105.372	84.761
2018	137.191	114.630
2019	246.470	115.319
Promedio últimos 10 años	159.083	110.653
Promedio últimos 5 años	123.761	35.936

Rentas



Madrid (€/m²/mes) 1T 2017

CBD	29,50
Secundaria	17,00
Periferia	14,75
Satélite	10,50

Barcelona (€/m²/mes) 1T 2017

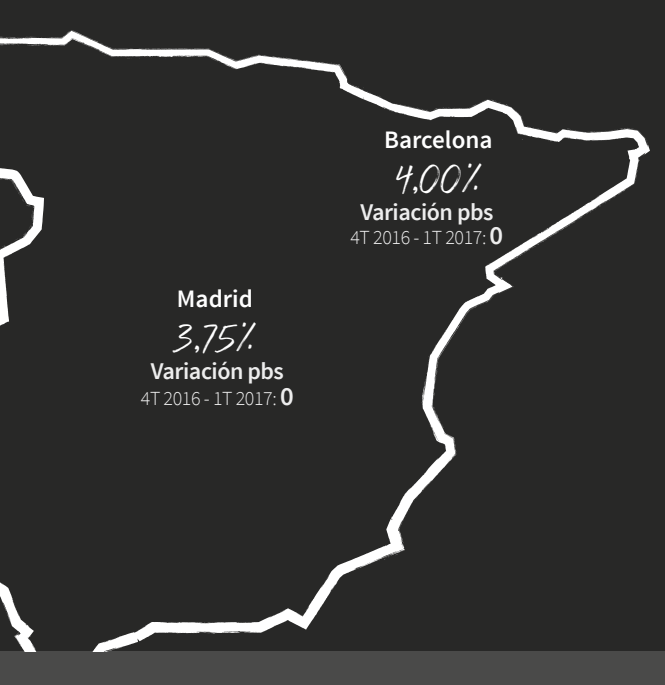
Paseo de Gracia/Diagonal	22,00
Centro ciudad	18,50
Nuevas áreas de negocio	18,75
Periferia	10,00

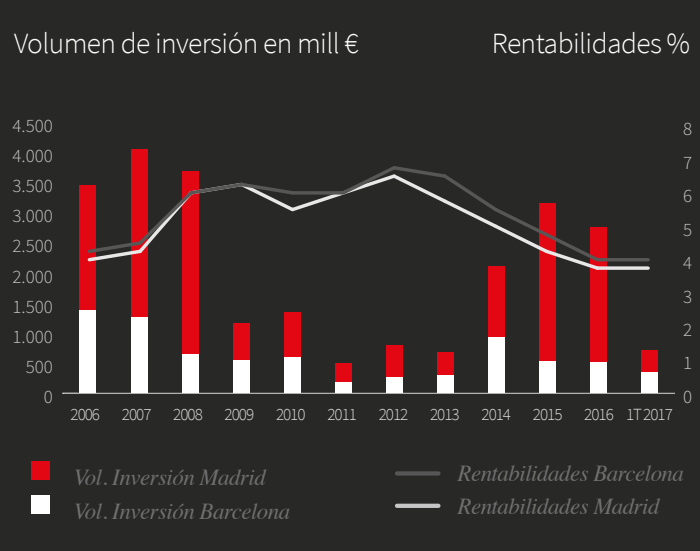
Top 5 crecimiento rentas Europa (% anual) 2017-2021

Madrid	Barcelona	Glasgow	Helsinki	Estocolmo
4,3	4,3	2,9	2,7	2,5

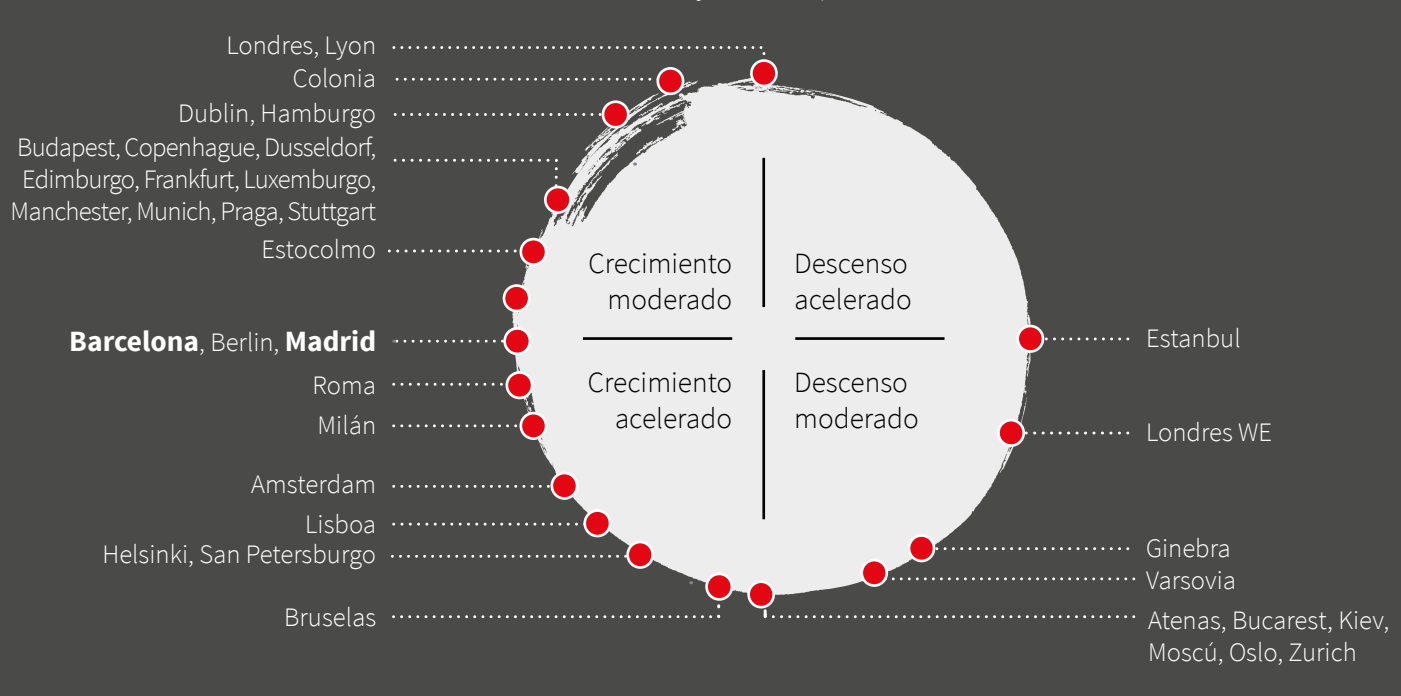
Inversión

Rentabilidades 1 T 2017





Reloj de rentas prime



Top 5 crecimiento valor de mercado Europeo (% anual) 2017-2021

Moscú	Helsinki	Glasgow	Barcelona	Madrid
5,1	3,6	2,9	2,5	2,5