

España - Madrid

Key Performance Indicators

Yield Prime

4.10%

Cambio IA: 85 pbs

Renta Prime

€ 37.00

m2/mes
Cambio IA: +1,8%

Renta Media

€ 18. 81

m2/mes
Cambio IA: -7,5%

Inversión en oficinas

€ 394M

En Madrid durante 1T 2023
1.260M€ (Últimos 12 meses)

Contratación

113K

m2
113K en 2023

Tasa de desocupación

11.6%

% del stock disponible
Cambio IA: -58 pbs

Nuevo Stock

35K

m2
35K en 2023

Stock Total

12,772K

m2
11.288K Stock ocupado

Previsiones de Nuevo Stock

239K (2023)

m2
239K (2024) // 215K (2025)

El mercado de contratación en Madrid inicia el 2023 con 113.000m2 alquilados en oficinas, indicando un menor ritmo en el inicio de año que el mismo periodo del año anterior (-11% vs 1T 2022) y de la media del primer trimestre de los últimos 5 años (-10%). Comparándose con otras ciudades europeas como es el caso de Paris, Londres o Milán, la disminución frente al año anterior es menor en Madrid.

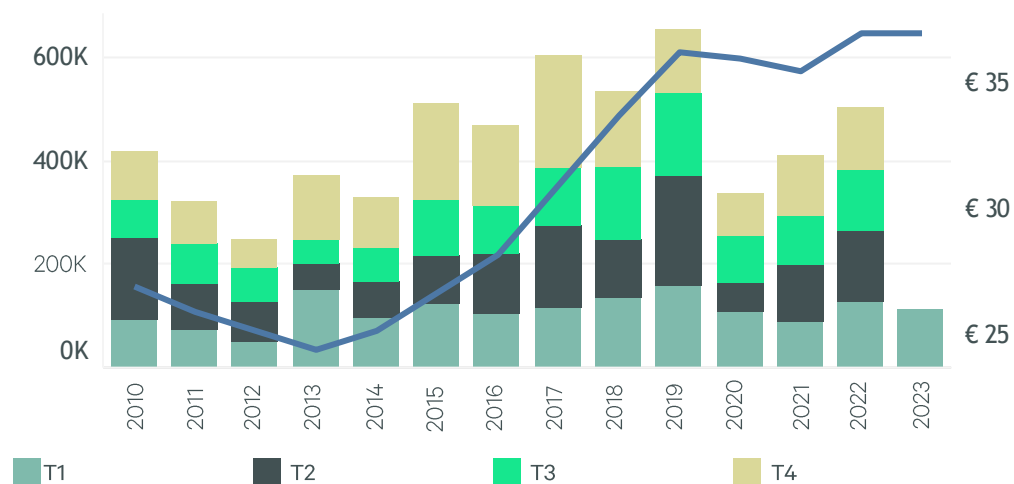
Desglosando por zonas, se sigue observando que los mercados más céntricos incluidos dentro de la M-30; CBD y Centro Ciudad suponen un 57% de la contratación total, debido al hecho de que las 5 mayores operaciones han sido registradas en dichos mercados: Edificio KOI, Lacy, Alcalá 65 o Edificio Cubo en María de Molina 39.A nivel sectorial, los sectores más activos han sido el de los servicios y el educativo suponiendo en torno a un 33% del total.

En cuanto a disponibilidad el mercado parece mostrar una dicotomía entre el centro y la periferia. Si la disponibilidad en Madrid se sitúa en el 11.6 % (+0.3pp vs 4T 2022), los valores en los mercados de CBD y CS están por debajo del 5,5%, mientras que en el resto de los mercados superan el 16%. En el caso de la A-2, la entrega de nuevos edificios junto con la disponibilidad de nuevos espacios antes ocupados ha hecho que la disponibilidad aumente en cerca de 2,5pp. En los edificios de grado A, la disponibilidad se sitúa en un 2.6%.

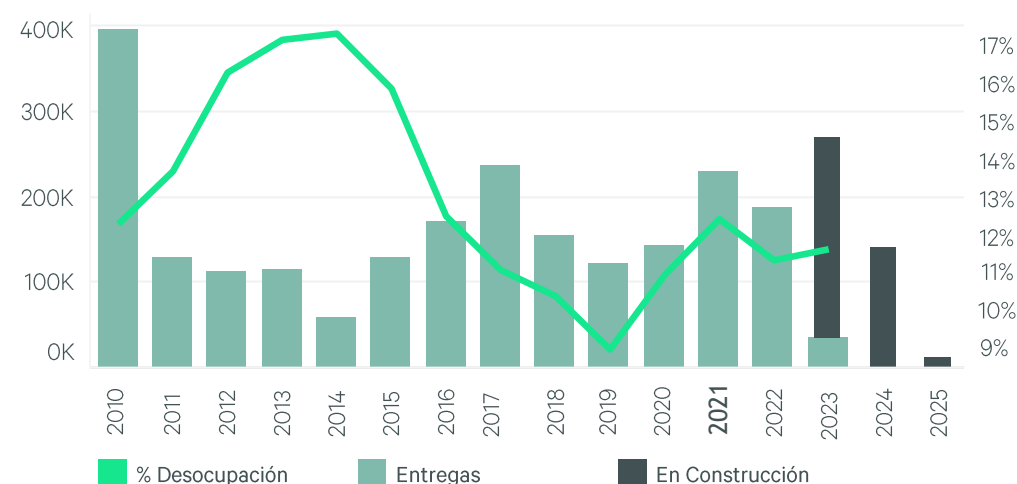
Las rentas prime no varían con respecto al trimestre anterior en la mayoría de los mercados salvo en Centro Ciudad, aumentando en 0.25€/m2/mes, hasta situarse en los 25,25€/m2/mes.

A pesar de un inicio de año con elevada incertidumbre y factores coyunturales que han causado cierto temor, el mercado de alquiler de oficinas en Madrid muestra dinamismo en especial en los edificios que estén bien localizados y que ofrezcan experiencias únicas al trabajador.

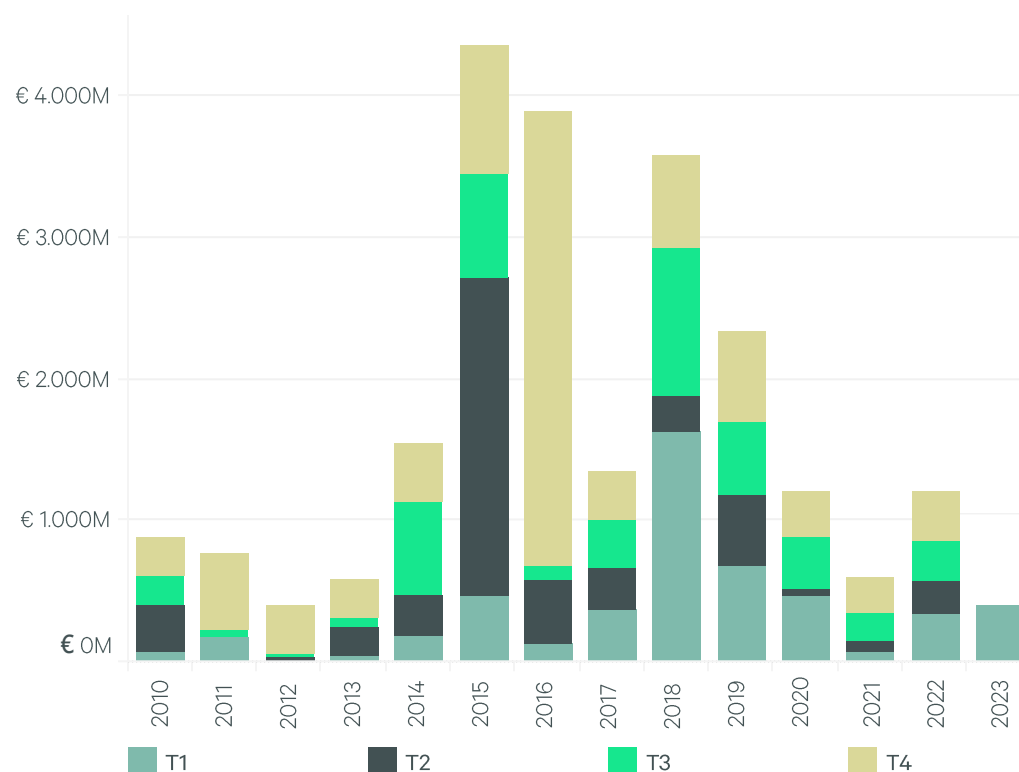
Evolución (Take-Up | Prime Rent)



Nueva oferta



Volúmenes de Inversión en Oficinas de Madrid



A nivel nacional la inversión en oficinas se situó en los 557M€ en el 1T del 2023, lo que supone un 4% menos que el mismo periodo del año anterior, comparando con la media de los últimos 5 años, el volumen registrado supone un 35% menos.

En Madrid se transaccionaron 393M€, un 15% más que el 1T del 2022. El grueso de la inversión proviene de la compra de la cartera de Colonial compuesta de 3 edificios situados en el mercado del CBD (Almagro 9, Miguel Ángel 11 y José Abascal 56) por parte de VAPAT. Otras operaciones destacables son el edificio Mizar y el edificio de oficinas situado en la calle Torrelaguna 75, ambas operaciones en la zona de la A-2.

Las operaciones Midcaps también ganan en importancia, durante este trimestre se ha registrado un aumento en el protagonismo de este tipo de compradores tanto en operaciones como en millones invertidos.

Hay 2 factores a destacar en este 1T 2023. En primer lugar, la mayoría de las operaciones se concentran en el segmento Core/Core +, por tanto menos sensible al mercado de la deuda y en segundo lugar son compradores de capital nacional o con una gran presencia y conocimiento del mercado de oficinas de Madrid.

En cuanto a la rentabilidad prime en Madrid, aumenta en 10pb comparado con el 4T 2022 hasta situarse en un 4,10%. Con respecto a hace un año, la subida es de 85pb, cuando en el 1T de 2022 la rentabilidad estaba en el 3,25%. Esta subida en línea con otras capitales europeas responde a las alzas de los tipos de interés por parte de los bancos centrales y las presiones que se han producido en los mercados de capitales. Aunque no hay gran cantidad de comparables en el mercado, se espera que la rentabilidad siga subiendo ligeramente hasta llegar a un pico en este año 2023.

Contactos

Miriam Goicoechea

Director, Research Spain
miriam.goicoechea@cbre.com

Marta Tarrío

Associate Director, Research - Office
marta.tarrio@cbre.com

Nicolás Atorrasagasti

Research Analyst
nicolas.atorrasagasti@cbre.com

Jaime Pesquera

Director, A&T Offices Madrid
jaime.pesquera@cbre.com

José Mittelbrum

Senior Director, A&T Services Spain
jose.mittelbrum@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.



España - Barcelona

Key Performance Indicators (1T 2023)

Yield Prime

4,10%

Cambio IA: 85 pbs

Renta Prime

€ 28,00

m²/mes
Cambio IA: +1,8%

Renta media

€ 16,40

m²/mes
Cambio IA: +8,5%

Inversión en oficinas

141M€

En Barcelona en 1T2023
1.050M€ (últimos 12 meses)

Contratación

60K

m²
60K en 2022

Tasa de desocupación

12,9%

% del stock disponible
Cambio IA: +250 pbs

Nuevo Stock

56K

m²
56K en 2022

Stock Total

6.467K

m²
5.631K Stock Ocupado

Previsión de Nuevo Stock

210K (2023)

m²
179K (2024) // 136K (2025)

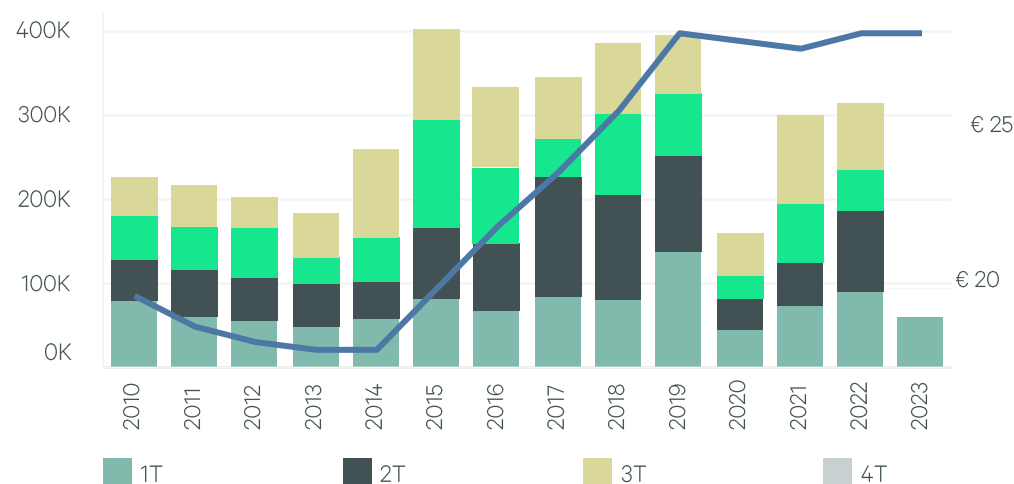
Tras un fuerte comienzo en el primer semestre de 2022, la segunda mitad del año demostró que los inquilinos estaban siendo más cautelosos ante el compromiso a largo plazo que conlleva un cambio de ubicación, algo que les resulta más difícil de asumir en un contexto tan volátil como el actual. Esta tendencia continua en este primer trimestre del año en el que se han alquilado algo más de 60.000 m², un descenso del 33% si comparamos con el 1T 2022.

El sector Tecnológico siguen demostrando interés por la ciudad (25% de la contratación), aunque en esta ocasión se haya visto superado por el de Consumo y Servicios (38%), que protagonizó la mayor operación del trimestre, más de 13.000 m² de un Centro Educativo en Periferia. Esta operación tiene mucho que ver con el hecho de que Periferia haya liderado el mercado, aunando más del 35% de la actividad. Centro Ciudad y 22@&FM (los líderes habituales) también obtuvieron buenos resultados y, con cifras muy similares, representaron juntos casi la mitad de la contratación de Barcelona.

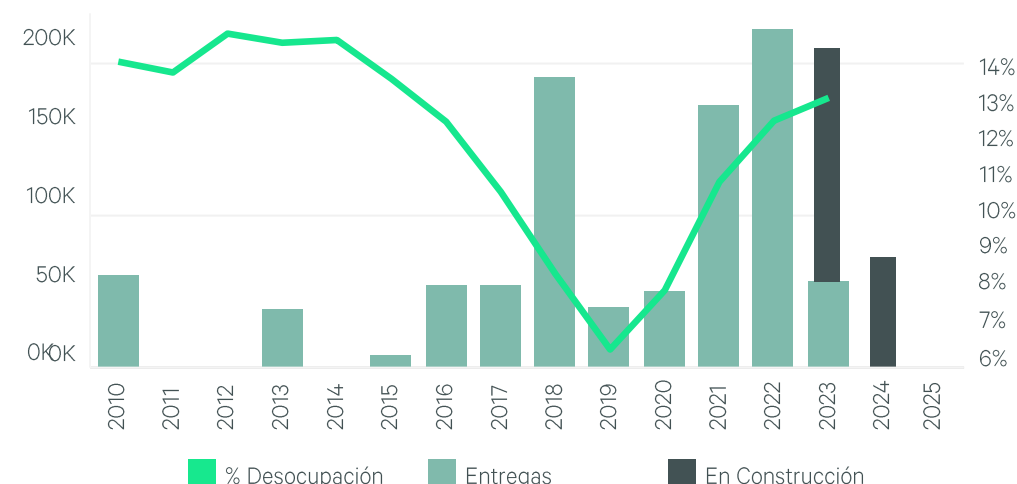
Ante la entrega de nuevos edificios y la salida a mercado de espacio en subarriendo que algunas compañías están comenzando a ofertar, la disponibilidad sigue inevitablemente aumentando. La tasa de disponibilidad se sitúa ahora en el 12,9%, un incremento de 0,6 pp con respecto a 4T 2022 y de 2,5 pp con respecto a 1T 2022. Este ascenso está especialmente relacionado con el 22@&FM, dónde sólo en el transcurso de los últimos 12 meses se han entregado más de 125.000 m² aún disponibles.

Para el CBD la Renta Prime se mantiene estable en los 28,00 €/m²/mes. El exponencial incremento de calidad del stock del mercado de Zona Fira&AP empieza a dejarse notar, elevando las Rentas Prime de este mercado 0,25 €/m²/mes hasta los 18,25 €/m²/mes. En el caso de 22@&FM sin embargo, las rentas se ajustan la misma cantidad a la baja y se sitúan ahora en los 23,75 €/m²/mes.

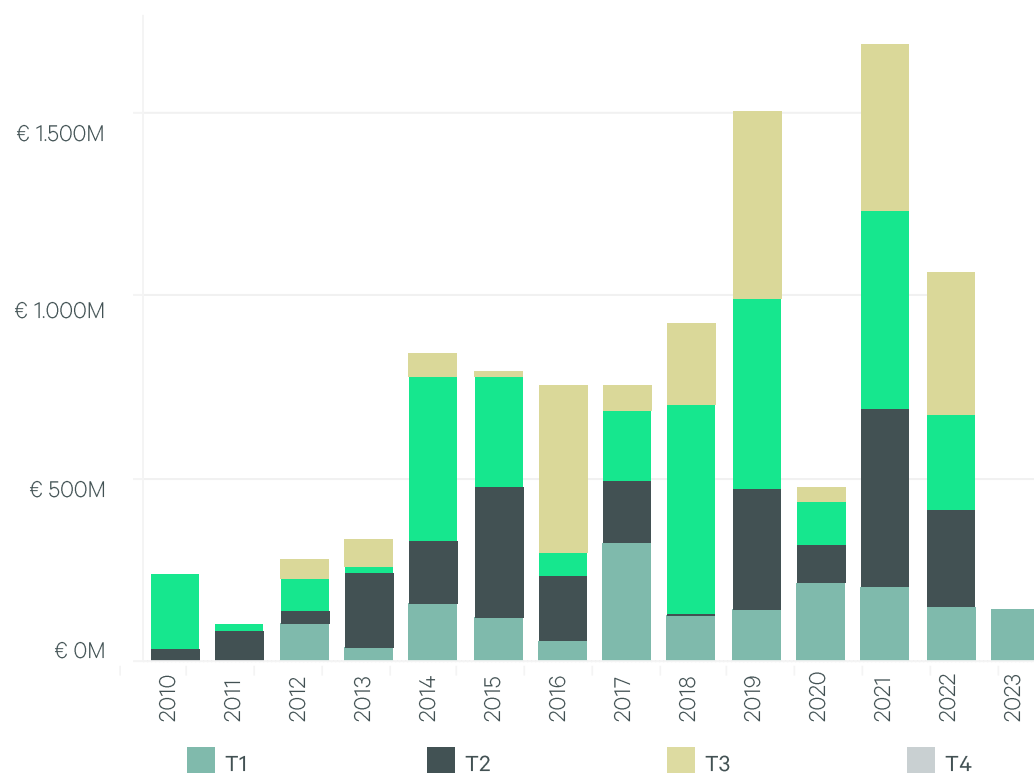
Evolución (Take-Up | Renta Prime)



Nueva Oferta



Volúmenes de Inversión en Oficinas de Barcelona



Las perspectivas para 2023 estaban ya condicionadas por la evolución al alza de los tipos de interés y la variación de precios, que hacían prever una primera etapa de ralentización y una segunda mitad de año con un mayor dinamismo. El primer trimestre deja un volumen invertido en oficinas de Barcelona ligeramente superior a los 140M€, una cifra muy en línea con los 150M€ con los que se inauguraban 2022 (-7%).

Para los próximos meses se espera que el escenario macroeconómico pueda afectar más a aquellas operaciones con una mayor necesidad de financiación, pero sin embargo, esto permitirá que perfiles menos institucionales y con una menor necesidad de acceso al crédito, puedan mostrarse más activos en procesos de un ticket más reducido, en especial Family Offices y otro tipo de inversores privados.

De nuevo los mercados que acaparan toda la atención son los de Centro Ciudad y 22@&FM que acumulan un 44% y un 56% del total del volumen invertido respectivamente. Destacan la venta de Zurich de tres activos repartidos en Centro Ciudad y el *Forward Purchase* del proyecto INSPiR en 22@ por parte de REInvest a Glenwell Group.

Ante este escenario las Prime Yield siguen, aunque no haya aún un gran número de comparables, sufriendo ajustes al alza. En el caso de CBD se registra una subida i.a de 85pb desde el mínimo histórico de 3,25% de 1T 2022, situándose en el 4,10% y siguiendo una senda similar a la del resto de principales mercados europeos. El mercado sigue tensionado y, si bien la mayor parte de la corrección se ha producido ya, se espera que la tendencia pueda continuar en los próximos meses, tocando techo a lo largo de este año.

Contactos

Miriam Goicoechea

Director
Research Spain
miriam.goicoechea@cbre.com

Marta Tarrío

Associate Director
Research - Office
marta.tarrío@cbre.com

Lindy Garber

Managing Director
A&T Office Barcelona
lindy.garber@cbre.com

Xavier Güell

Office Director
CBRE Barcelona
xavier.guell@cbre.com

© Copyright 2023 All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

