



Real Estate

Comisión de Research

En este documento se recogen los datos relativos al año 2015 **del Sector de Real Estate** para el mercado de oficinas.

Continuamos así con la publicación periódica donde se ha ido reuniendo la información básica de los principales sectores que abarca la disciplina del Facility Management en España.

Según los últimos datos disponibles del año 2015 y primer trimestre del año 2016 en el sector inmobiliario de oficinas en España, se confirma la mejora experimentada en el sector desde el año 2013. El volumen de inversión se ha incrementado casi el doble respecto al 2014, alcanzándose los 5.500M €(*). Madrid destaca por encima del resto de ciudades españolas, concentrando la mayor parte de la inversión, el 83%, seguido de Barcelona, con un 17%. La contratación bruta en el mercado de oficinas ha alcanzado valores superiores a los 570.000m², con previsiones de aumento para este año hasta los 595.000m²

Inversión: 5.500 M €

El mayor número de oficinas se sigue concentrando en Madrid y Barcelona, con un stock aproximado en el año 2015 de más de 13 millones de m² en Madrid y entorno a los 6 millones de m² en Barcelona, seguidas, aunque bastante distanciadas de otras ciudades como Sevilla, donde el mercado se mantiene estable, Bilbao o Valencia.

El incremento de las rentas en Madrid y Barcelona se ha generalizado en todas las zonas, alcanzándose rentas máximas de 27€/m² y 21€/m² respectivamente en los distritos centrales.

La renta media mensual se sitúa en estas ciudades entorno a los 13,5€/m². Por el contrario la renta media mensual en el resto de España se sitúa en un nivel inferior, entorno a un 6,3€/m² en Sevilla o un 9€/m² en Valencia.

Renta media mensual: 13,5 €/m²

La desocupación de los inmuebles de oficinas en el año 2015 muestra, en general, una tendencia a la baja, situándose en aproximadamente el 11% en Madrid, el 13% en Barcelona, el 21% en Valencia y alrededor del 35% en Sevilla, donde la tasa continúa aumentando.

Desocupación: 11%

En general se sigue observando una falta de oficinas de calidad en el centro de las ciudades, con un elevado potencial en la rehabilitación de inmuebles. Prácticamente la totalidad de la superficie nueva prevista para el 2016 llegará a través de las obras de rehabilitación y reforma de edificios. Madrid y Barcelona seguirán registrando un mayor crecimiento en las rentas prime de estas áreas.

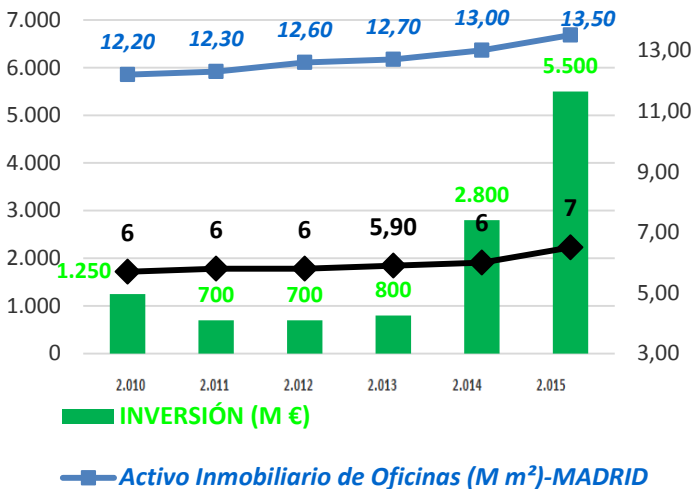
(*) Incluye operaciones corporativas como las adquisiciones de Realia o Testa por parte de Carlos Slim y la Socimi Merlín Properties



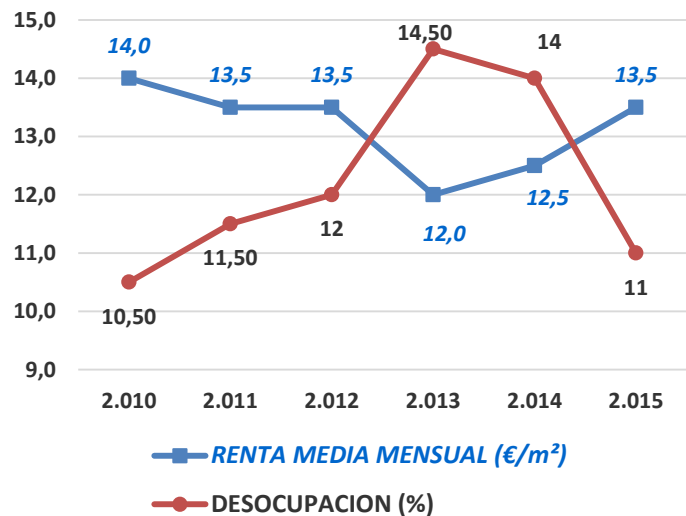
Real Estate

Comisión de Research

INVERSION (M de €) FRENTE A ACTIVO INMOBILIARIO DE OFICINAS (M de €)



RENTA MEDIA MENSUAL (€/M²) FRENTE A PORCENTAJE DE TASA DE DESOCUPACIÓN



Durante la realización de este informe se ha pedido la opinión de **D. Vicente Redondo López** en calidad de **National Director at JLL** para las perspectivas del año 2016 del Sector de Oficinas, indicando que:

Si el año 2014 fue el año en el que se certificó el final de la crisis económica en el sector de Real Estate - oficinas en España, el 2015 superó todas las expectativas, siendo un año excepcionalmente bueno para el sector. Esto es aplicable tanto a los mercados de compra-venta como de alquiler. El mercado de inversión alcanzó su máximo histórico en España en cuanto a superficie transaccionada, y el mayor volumen económico desde el año 2008. El mercado de alquiler, por su parte, alcanzó también cifras extraordinarias, creciendo un 25% respecto a 2014, y alcanzando las mayores cifras de negocio desde el comienzo de la crisis. Esperamos que 2016 sea también un año bueno para el sector, si bien creemos que no se alcanzarán las cifras record de 2015. Ello es debido, principalmente, a la incertidumbre política existente en estos momentos en España, que está provocando que inversores y empresas ralenticen o retrasen sus decisiones.

En cuanto a las tendencias identificadas para el 2015 y 2016, responde:

a crisis económica ha provocado que las empresas sean cada vez más exigentes en sus demandas de espacios de oficinas. A ello ha contribuido también la sobreoferta inmobiliaria existente en el mercado durante todos estos años, efecto provocado también por la larga recesión que hemos vivido. Las empresas demandan cada vez más oficinas de alta calidad, en buenas ubicaciones, con alto componente tecnológico, y que sean sostenibles y eficientes energéticamente. Además, buscan optimizar el tamaño – y por tanto el coste, aplicando para ello las estrategias de gestión de espacios que mejor se adapten a sus necesidades. Esta tendencia no solamente continuará, sino que se acentuará en los próximos años, por lo que aquellos espacios que no reúnan estas características correrán el riesgo de quedarse fuera de mercado.

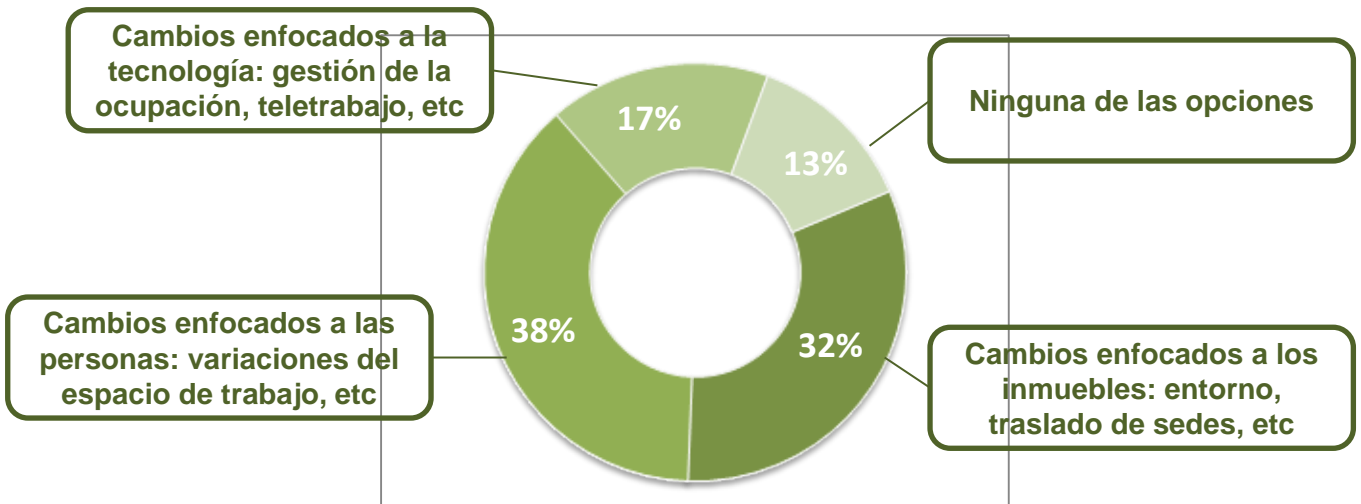
Referido a la evolución de los espacios de trabajo, identifica tres tendencias: *Espacios abiertos (open spaces) , oficinas de trabajo flexible (unida inevitablemente al hot desking) y edificios con certificación LEED, BREAM, etc*



Real Estate

Resultados Preguntas del mes de Abril

¿Qué cambios se han producido en el entorno de trabajo de su organización en los últimos 5 años?
Elija la opción más relevante



Ordene de mayor a menor las que, en su opinión, serán las tendencias en los nuevos edificios de oficinas, siendo 1 la tendencia más importante y 5 la menos importante

- 1 Cada vez se demandará menor superficie gracias a la flexibilidad laboral y la implantación del teletrabajo
- 2 Las empresas tenderán más a ocupar zonas periféricas por su menor coste de alquiler frente a zonas céntricas
- 3 Cada vez se buscará mayor distinción en los edificios, con sellos, etiquetas y acreditaciones del inmueble
- 4 Se tenderá a incrementar y mejorar la oferta de servicios comunes en el edificio por parte del propietario
- 5 Cada vez se ofrecerán más servicios privativos al inquilino en sus oficinas por parte del propietario