

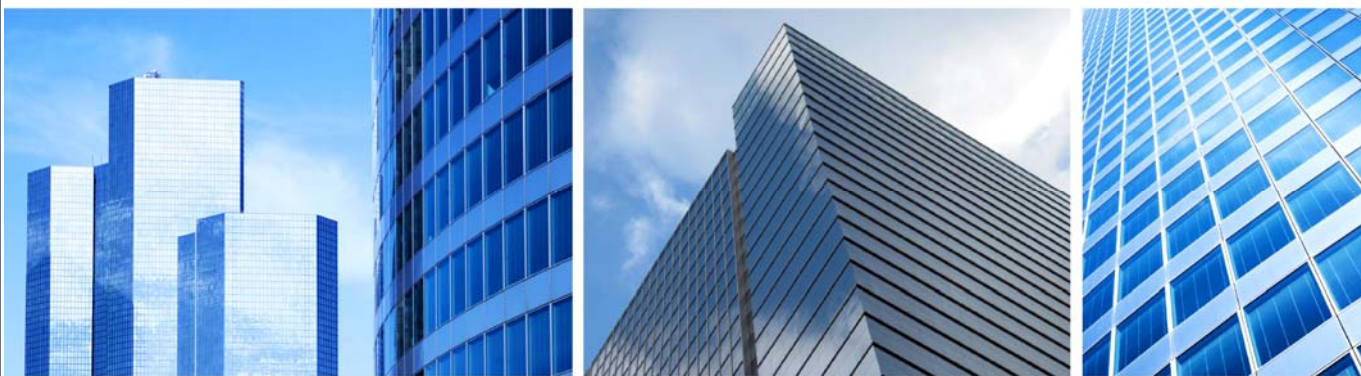
Informe del Mercado de Oficinas

Madrid y Barcelona

RESUMEN EJECUTIVO

Julio 2009

09



Índice

1.	LA COYUNTURA GENERAL DEL MERCADO.....	3
2.	CONCLUSIONES.....	4
3.	PERSPECTIVAS.....	5

Contacto Aguirre Newman

Ángel Estebanz
Director de Negocio Oficinas
(34) 91 319 13 14
angel.estebanz@aguirrenewman.es

Javier García-Mateo. MRICS
Director de Análisis e Investigación de Mercados
(34) 91 319 13 14
jgm@aguirrenewman.es

Aguirre Newman realiza el presente informe según su leal saber y entender, y en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario a la presente fecha. Por el hecho de elaborar el presente informe, Aguirre Newman: (I) no realiza, otorga y/o confiere ninguna declaración y/o garantía, expresa o implícita, (II) ni acepta ninguna responsabilidad en relación con la exactitud o integridad de la información contenida el mismo.

Se autoriza exclusivamente la reproducción parcial, nunca total, del presente Informe. En cualquier caso, cualquier reproducción parcial que se realice deberá mencionar que se trata de un "extracto" de un Informe completo realizado por Aguirre Newman

I.- La coyuntura general del mercado

Una vez confirmada la recesión de la economía española, se pone de manifiesto una vez más la fuerte correlación existente entre la confianza empresarial y la contratación de espacios para oficinas en España.

Tras un primer trimestre del año en el que el IBEX sucumbió hasta los mínimos de los últimos seis años, el segundo trimestre del año ha mostrado una clara mejoría no sólo en la actividad bursátil, sino también en la contratación de oficinas de Madrid y Barcelona.

Pese a que la disponibilidad sigue en aumento acercándose a la cota del 10% del stock total de los dos principales mercados de oficinas de España, la contratación bruta del segundo trimestre del año ha evidenciado que cuando se oficializó la actual recesión económica durante el último trimestre de 2008, existía un gran número de usuarios que retrasaron deliberadamente la decisión de alquilar una nueva oficina hasta que observaron cierta estabilización de la coyuntura, por lo que podemos afirmar que a pesar de la virulencia del contexto económico actual, existe un nivel de demanda consistente de oficinas en el tejido empresarial español. Sin embargo, las perspectivas para los próximos meses son verdaderamente inciertas, ya que los indicadores de empleo, creación de empresas y de ventas minoristas continúan reflejando que la recuperación económica habrá que posponerla hasta al menos la segunda mitad de 2010. Esta circunstancia, junto con las dificultades de financiación de los proyectos, es lo que nos hace prever un mayor ajuste en la nueva oferta de oficinas, por lo que se se limitará al máximo la construcción de nuevos desarrollos que aún no hayan comenzado su construcción hasta que no se atisben determinados signos de recuperación en el mercado. La demanda, por su parte, continuará mostrando un comportamiento sensiblemente inferior al de los últimos años, por lo que previsiblemente los precios medios de alquiler experimenten bajadas en los próximos meses.

A continuación se detalla la evolución anual de los principales parámetros del mercado de oficinas de Madrid y Barcelona en el primer semestre de 2009:

Variables Clave	MADRID			BARCELONA		
	Enero 2009	Julio 2009	Variación (%)	Enero 2009	Julio 2009	Variación (%)
Stock (m ²)	11.554.436	11.795.056	2%	5.339.024	5.422.039	2%
Absorción Bruta del semestre anterior (m ²)	206.950	137.773	-33%	143.422	96.214	-33%
Absorción Bruta Semestral /Stock (%)	4,3%	1,2%	-73%	6,5%	1,8%	-72%
Desocupación (%)	7,1%	8,4%	18%	7,7%	9,4%	21%
Desocupación CDN (%)	8,8%	9,0%	2%	2,6%	3,0%	16%
Desocupación DEC (%)	8,2%	9,6%	17%	14,0%	20,7%	48%
Precio Medio de Alquiler CDN (€/m ² /mes)	38,95	31,68	-19%	22,20	19,35	-13%
Precio Medio de Alquiler DEC (€/m ² /mes)	18,49	16,49	-11%	16,50	15,30	-7%
Rentabilidad Inicial CDN (%)	5,9%	6,25%	6%	5,9%	6,25%	6%
Rentabilidad Inicial DEC (%)	6,6%	7,25%	10%	6,6%	7,25%	10%

2.- Conclusiones

A continuación se enumeran las conclusiones principales de este informe.

Mercado de Madrid

- El stock de oficinas alcanza a 30 de junio de 2009 los 11.795.056 m², lo que supone un suave incremento de la oferta al mostrar un crecimiento intersemestral del 2,1%.
- Pese a la coyuntura actual, durante el primer semestre de 2009 se han incorporado 163.074 m² de nuevos proyectos de oficinas, de los que el 43% ya tiene usuario comprometido.
- Notable repunte de la absorción bruta en el segundo trimestre del año, donde la contratación creció en un 62% respecto del primer trimestre de 2009, alcanzando los 85.195 m². Sin embargo, la contratación acumulada durante el primer semestre del ejercicio (137.733 m²) ha sido un 33% inferior que la del semestre anterior.
- La tasa de disponibilidad general se sitúa en el 8.4% del stock. La desocupación ha aumentado en todas las zonas manteniendo la tendencia iniciada en 2008; si bien, el Centro del Distrito de Negocios (CDN) ha presentado cifras similares a las registradas en Enero de 2009.
- Descenso generalizado de los precios medios de alquiler en todas las zonas, especialmente en CDN, con un descenso medio del 19% hasta los 31,68 €/m²/mes.

Mercado de Barcelona

- El stock de oficinas alcanza los 5.422.039 m², de los que el 37,1% se localiza en las zonas periféricas de la ciudad (DEC y OUT).
- Del total de los 83.000 m² añadidos por los nuevos proyectos al stock de Barcelona, el 39% ya se encontraban alquilados o vendidos a usuario.
- La contratación bruta acumulada en el primer semestre de 2009 se situó en 96.214 m², lo que supone un descenso del 30% respecto al semestre anterior. Sin embargo, hay que señalar positivamente la recuperación de la contratación durante el segundo trimestre del año, con un aumento del 74% respecto del primer trimestre del ejercicio.
- La tasa de desocupación de la ciudad se sitúa en el 9,4% del stock; si bien, la mayor parte de la superficie disponible se concentra en las zonas periféricas, con más de 360.000 m² disponibles.
- Descenso de los precios medios de alquiler en todas las zonas entre un 3 y un 13%.

Mercado de Inversión

- Durante el primer semestre de 2009 el volumen de inversión del mercado de oficinas de Madrid y Barcelona fue 660 millones de euros (69% en Madrid y 31% en Barcelona). La tasa de rentabilidad mínima exigida por el inversor varía entre el 5,5% y 6,25% en el CDN.
- Bancos y Cajas de Ahorro han desinvertido durante los 6 últimos meses un total de 175 millones de euros en edificios de oficinas, un 27% del volumen transaccional realizado.

3.- Perspectivas

A continuación se ofrecen las perspectivas del mercado de oficinas de Madrid y Barcelona.

Mercado de Madrid

- La ralentización e incluso paralización de algunos proyectos será la característica de los próximos meses en cuanto a la oferta se refiere. Se estima que durante la segunda mitad de 2009 entrarán al mercado 276.349 m², (82% sin usuario comprometido). La mayor parte de los nuevos proyectos se concentrará en el centro de la ciudad: 115.000 m² en Cuatro Torres.
- Existe demanda latente de gran superficie que se formalizará en el segundo semestre. Se estima que la contratación bruta no superará los 260.000 m² para el conjunto de 2009, lo que supondría un descenso del 47% respecto al nivel alcanzado en 2008.
- Se espera que la disponibilidad siga aumentando en todas las zonas, destacando la entrada de Torre Cristal en CDN.
- En cuanto a los precios medios de alquiler, se espera que estos se sigan ajustando durante la segunda mitad de 2009; si bien, este ajuste será inferior al observado en el primer semestre.

Mercado de Barcelona

- La nueva oferta prevista para el segundo semestre previsiblemente alcanzará los 196.603 m². En el medio plazo el número de nuevos proyectos decrecerá significativamente.
- Se estima que la contratación bruta de 2009 se situará en torno a los 180.000 m², lo que supondría un descenso interanual del 49%.
- La desocupación continuará aumentando, superando el 10% del stock dado comportamiento de la demanda y la entrada en el mercado de los nuevos proyectos de oficinas.
- Los precios medios de alquiler deberían evolucionar a la baja en los próximos meses; si bien, este ajuste será más acusado en las zonas periféricas donde se concentrará la desocupación.

Mercado de Inversión

- El inversor privado continuará siendo protagonista en operaciones inferiores a los 40 millones de euros en el Centro del Distrito de Negocios. Se estima que la tasa de rentabilidad inicial media continúe estable dentro de este segmento del mercado.
- El inversor internacional volverá a ser competitivo en operaciones de volumen superior a los 40 millones de euros como consecuencia de una mayor predisposición a conceder financiación por parte de las entidades de crédito. No obstante, esta tipología de inversor exigirá un retorno elevado, por lo que sólo será factible que se produzcan transacciones en este segmento del mercado si el vendedor se encuentra predispuesto a desinvertir.
- La solvencia de los inquilinos y la duración de los contratos serán los elementos más valorados en cualquier operación de compraventa que tenga lugar en los próximos meses.

Oficinas



The World of Property

MADRID

C/General Lacy, 23
28045

Tel: 91 319 13 14
Fax: 91 319 87 57

BARCELONA

Av. Diagonal, 615
08028

Tel: 93 439 54 54
Fax: 93 419 23 24

MÁLAGA

C/Puerta del Mar, 18,
8º-D - 29005

Tel: 952 062 782
Fax: 952 608 817

LISBOA

Avenida da Liberdade, 190
1250-147

Tel: (351) 21 313 90 00
Fax: (351) 21 353 01 03

asesores@aguirrenewman.es

aguirrenewman.com