

Fundamentales Mercado Oficinas

Visión general

Tras la caída histórica del 18,5% en el PIB español durante el segundo trimestre, la economía ha repuntado con fuerza en el tercer trimestre expandiéndose alrededor del 13%. Esto se debe, principalmente, a los efectos positivos de que la actividad se haya recuperado con fuerza desde mayo tras suavizarse los bloqueos. Pero las cifras mensuales muestran una recuperación que se ralentiza y puede verse lastrada por el aumento de los contagios y la implantación de nuevas restricciones sanitarias. Las previsiones para este año 2020 apuntan a un descenso del -11,8% en el PIB español y a un posterior repunte del 6,2% para 2021, según los datos de Oxford Economics.

El PMI compuesto cayó por segundo mes consecutivo en septiembre, impulsado por una fuerte caída en el sector Servicios. En una nota más positiva, el mercado laboral continúa mejorando gradualmente y se han recuperado casi la mitad de las pérdidas sufridas en marzo, aunque todavía quedan alrededor de 700.000 trabajadores afectados por un ERTE. Las restricciones para viajar están golpeando con fuerza al sector turístico, que representa el 12% del PIB español. Las llegadas de turistas cayeron un 73% al año en los primeros ocho meses de 2020 y esto conllevará un colapso en las exportaciones de servicios este año.

Tras una caída drástica del gasto de los consumidores en la primera mitad del año, el repunte inicial de las ventas minoristas ha sido fuerte en el tercer trimestre, si bien los consumidores continúan preocupados por el deterioro de la situación sanitaria y el consumo está sufriendo como resultado. Desde una perspectiva a más largo plazo, el principal riesgo es un aumento permanente del desempleo una vez que se retiren las medidas de apoyo público. Las previsiones apuntan a que el gasto de los consumidores disminuya un 13,1% en 2020, pero se recupere un 6,5% en 2021.

Durante el tercer trimestre de 2020, la contratación de espacios de oficinas ascendió a 128.000 m² para el conjunto de Madrid y Barcelona, de los cuales cerca de 100.000 m² se firmaron en la capital y alrededor de 28.000 m² en la Ciudad Condal. La contratación conjunta en ambas ciudades representó un aumento del 37% respecto al segundo trimestre. En Madrid fue un 85% superior, mientras que en Barcelona

descendió un 28% marcada por la baja disponibilidad, fundamentalmente en el centro de la ciudad. La contratación conjunta en ambas ciudades para los primeros nueve meses del año ronda los 345.000 m², lo que supone un descenso del 56% respecto al mismo periodo de 2019.

Las tasas de disponibilidad han aumentado 53 puntos básicos en Madrid, hasta alcanzar el 9,01%, y 96 puntos básicos en Barcelona, hasta el 5,2% en la comparativa trimestral. En cuanto a las terminaciones, en Madrid se han sumado alrededor de 14.000 m² de nueva superficie de oficinas y unos 15.000 m² en Barcelona, cifras ligeramente superiores a las del segundo trimestre del año. Las rehabilitaciones, por su parte, se estima que rondan los 57.000 m² en la capital y los 59.000 m² en Barcelona. Los nuevos proyectos han seguido sufriendo ciertos retrasos a medida que los promotores han reajustado sus plazos, con estimaciones de superar los 300.000 m² de nueva superficie en Madrid y cerca de los 315.000 m² en Barcelona para el periodo 2020-2021.

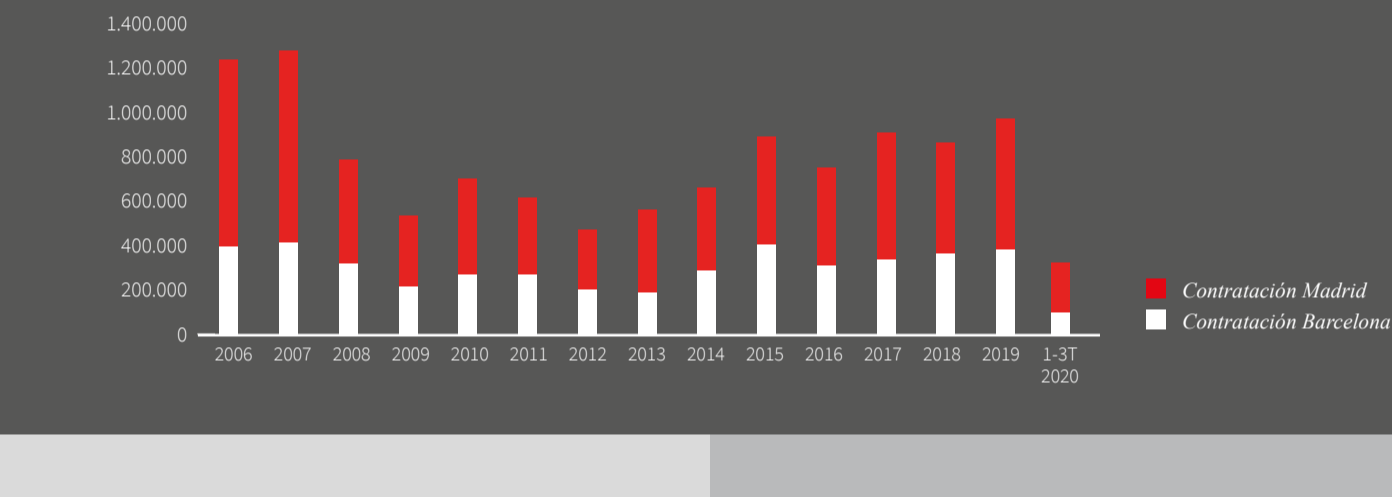
Las rentas prime del tercer trimestre se han mantenido en los mismos niveles que el trimestre anterior. Así, los precios máximos se sitúan en 36,5 €/m²/mes en Madrid y 27,5 €/m²/mes en Barcelona para los mejores edificios, donde existe poca disponibilidad. Asimismo, en el transcurso de los últimos meses los propietarios han concedido más carencias e incentivos, sobre todo en zonas secundarias y periféricas.

El volumen de inversión a cierre del trimestre ronda los 514 millones de euros, con 310 millones de euros en la capital. Lo que supone una variación trimestral de +184% para el total de España. Barcelona por su parte registra un volumen de 204 millones de euros en el tercer trimestre (+78% con respecto al segundo trimestre del 2020). Las rentabilidades prime se han mantenido estables con respecto al anterior trimestre en todas las zonas, pudiendo barajarse ajustes a finales del año.

A pesar de la situación actual, los inversores mantienen su interés por el producto Core y Core +, que continúa escaseando en el mercado y se presenta de manera muy atomizada; aunque el producto Value Add con el descuento adecuado también atrae el apetito inversor.

Nota: La pandemia de Covid-19 ha generado una elevada incertidumbre en el desempeño del mercado inmobiliario. En toda Europa, existe una variación considerable en el alcance de las consecuencias de la tragedia humana y su impacto en la actividad económica, incluida la trayectoria, la duración y el alcance de estos impactos en todos los sectores inmobiliarios. Con una respuesta política variable y en curso en toda la región y las implicaciones atenuantes que difieren según el mercado y el sector, seguiremos hablando sobre la evolución del mercado en nuestros informes y realizaremos un seguimiento continuo de los movimientos del mercado a medida que evolucione la situación, para informar sobre nuestra visión actual de los principales indicadores inmobiliarios.

Oferta y Demanda



Madrid (3T 2020)



Contratación **99.290 m²** Tasa de disponibilidad **9,01 %**

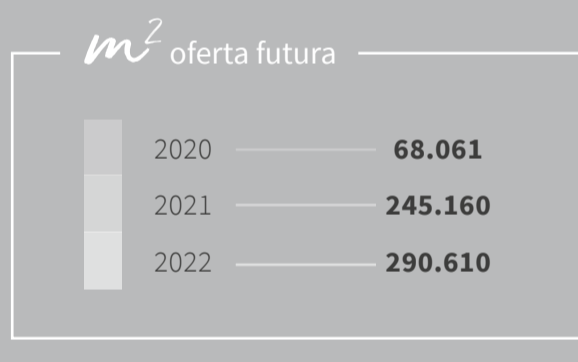


Promedio últimos 10 años (2010-2019) **119.081 m²**
 Promedio últimos 5 años (2015-2019) **95.381 m²**

Barcelona (3T 2020)

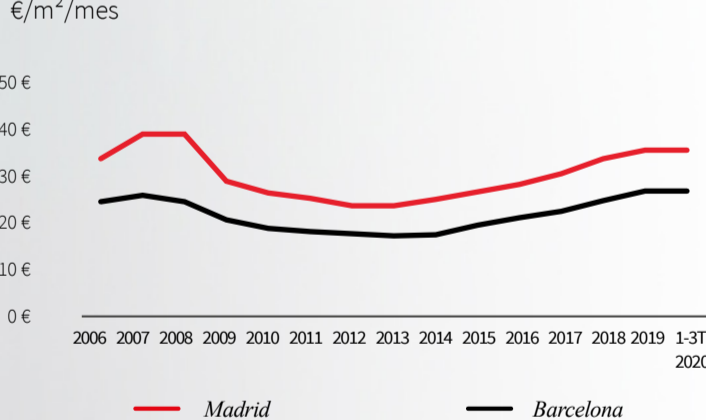


Contratación **28.752 m²** Tasa de disponibilidad **5,20 %**



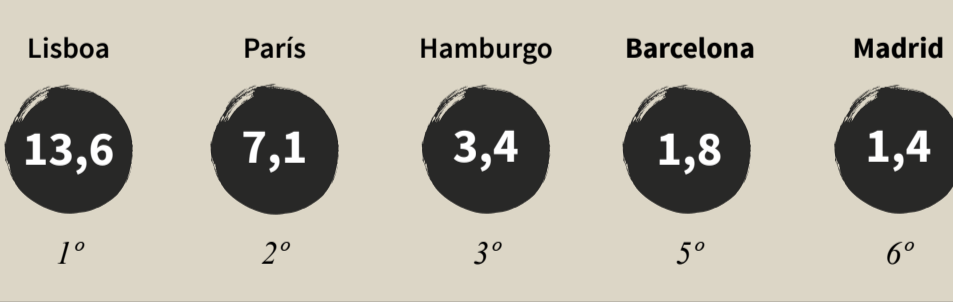
Promedio últimos 10 años (2010-2019) **70.457 m²**
 Promedio últimos 5 años (2015-2019) **55.086 m²**

Rentas

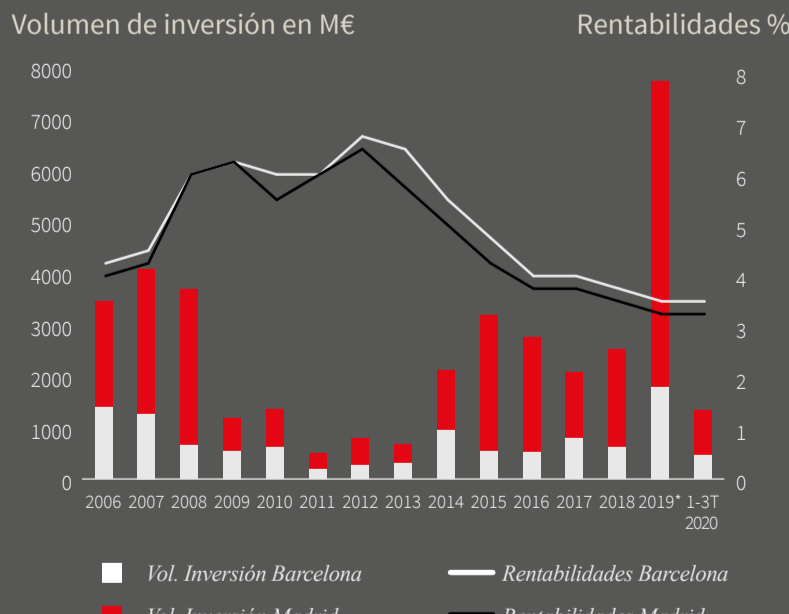
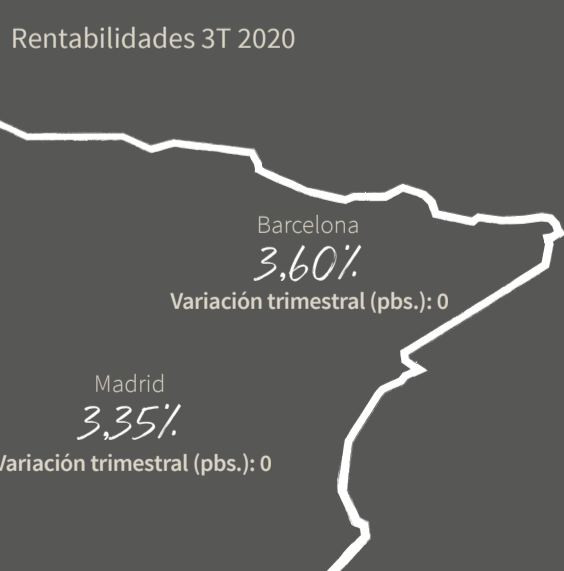


Madrid (€/m ² /mes) 3T2020	Barcelona (€/m ² /mes) 3T2020
CBD 36,50	CBD 27,50
Secundaria 23,50	Centro ciudad 21,75
Periferia 17,50	NSBD 25,50
Satélite 11,00	Greater Barcelona 13,50

Crecimiento interanual de rentas Europeas (3T 2020-3T 2019)

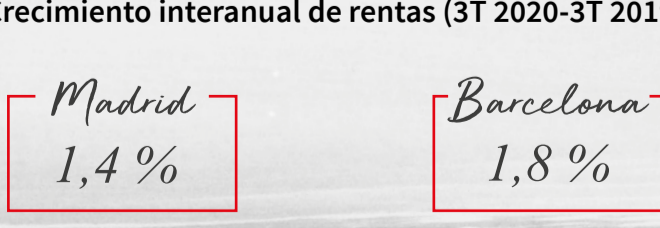


Inversión



*Nota: 2019 incluye operación del HQ del Santander

Crecimiento interanual de rentas (3T 2020-3T 2019)



Crecimiento de valor de mercado Europeo (3T 2020-3T 2019)

