

MADRID REGISTRA LA MAYOR OCUPACIÓN DE LA ÚLTIMA DÉCADA

Los datos globales destacan el comportamiento positivo de las rentas en todas las subzonas de los mercados de oficinas de Madrid y Barcelona, así como los niveles de inversión, que en los nueve primeros del año ha superado los 1.700 millones, en línea con lo obtenido en 2016. Aunque lo más relevante sea el hecho de que, en la recta final del 2017, Madrid registre la mayor actividad de ocupación de la última década.

El mercado de usuarios de Madrid atraviesa un período especialmente boyante, según Knight Frank, que sostiene que durante los primeros nueve meses de 2017 se ha registrado la mayor actividad de ocupación de la última década, hasta los 359.000 m². El repunte de la economía española está, en su opinión, intrínsecamente ligado a este aumento de la actividad. España aventaja al resto de la eurozona con un crecimiento del PIB del 3,1% durante el tercer trimestre y se prevé que alcance los niveles previos a la crisis antes de fin de año.

Para la consultora inmobiliaria esta estabilidad económica se ha traducido en una mayor confianza empresarial y en la creación de empleo, especialmente en el sector de servicios profesionales, lo que apuntala el alza del mercado de usuarios. Si bien la contratación de oficinas ya se sitúa en unos niveles muy saludables, se espera que siga aumentando hasta los 500.000 m² a finales de año y consolide así el segundo mejor año de la última década.

Como respuesta a la presión de la demanda, las rentas prime de la ciudad siguen apuntando una tendencia alcista que durante el tercer trimestre las llevó a los 29,50 euros/m². La presión ejercida por la demanda ha hecho que la disponibilidad de oficinas descienda al 11,6%; sin embargo, el *pipeline* de promociones nuevas o en proceso de reforma de la ciudad está mejorando y en 2018-2019 se entregarán 325.000 m² de espacio de oficinas, de los cuales el 26% ya cuentan con usuario, como es el caso de los 36.000 m² arrendados a WPP en una operación asesorada por Knight Frank, o los 48.000 m² del Ministerio de



El mercado de usuarios de Madrid atraviesa un momento boyante.

Asuntos Exteriores en la Plaza del Marqués de Salamanca 8.

Durante los tres primeros meses de 2017, la inversión en el mercado español ha superado los 1.700 millones de euros, según Aguirre Newman, de los cuales 928 millones los ha acumulado Madrid en opinión de Knight Frank. Para esta última fuente los inversores de Estados Unidos y Reino Unido han intensificado su actividad en la capital española, lo que no ha impedido que el porcentaje del capital nacional haya descendido ligeramente hasta el 65% este año en comparación con el 80% que representó el año anterior.

El incremento de la presión de la demanda y la escasez de producto en la ciudad han dado como resultado la compresión de las rentabilidades, que se instalaron en el 3,75% durante el tercer trimestre de 2017 y que seguirán comprimiéndose en el futuro, asegura Knight Frank. Sin embargo, todos los indicios apuntan claramente a que los mercados financieros y de usuarios pasan por un momento de crecimiento que auguran un futuro muy prometedor para Madrid.

Hasta el punto que **Raúl Vicente**, director del área de oficinas de Kinght

Frank en Madrid, señala: "Incluso con un año tan agitado como éste, Madrid ha demostrado su fortaleza en el mercado de oficinas con datos positivos en todos los ámbitos, tanto a nivel de rentas como de absorción, así como en el todavía atractivo mercado de inversión. Asimismo, parece que esta tendencia al menos se prolongará durante los dos próximos ejercicios, motivada por los buenos datos de crecimiento del PIB, lo que hace de Madrid una de las ciudades de referencia europeas".

En cuanto al mercado de oficinas en Barcelona, hay que indicar que durante el tercer trimestre se han contratado 57.000 m² de superficie, lo que supone un descenso del 32% respecto al mismo periodo de 2016. No obstante, el acumulado se ha situado un 8% por encima de los tres primeros trimestres de 2016, hasta alcanzar los 265.000 m². Un resultado excelente especialmente interesante para la zona de Sant Cugat del Vallès, el submercado de oficinas de la periferia de Barcelona más demandado, no sólo por los usuarios, sino por inversores y promotores, y cuya contratación en los últimos tres años supera los 130.000 m². ♦

ACI PUBLICA “OFICINAS. GUÍA DE TÉRMINOS Y MEDICIONES” 2017

La Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI) ha publicado “Oficinas. Guía de términos y mediciones”, un documentado pensado para facilitar el uso de un mismo lenguaje dentro del sector inmobiliario y disipar las dudas que pueden surgir a la hora de describir la realidad actual del mercado. La guía se divide en dos grandes bloques: por un lado, un glosario en el que se recogen, por orden alfabético, los conceptos más utilizados en el sector de las oficinas; y por otro, un apartado de medición, donde se relacionan los códigos de medición de mayor aplicación en el mercado español. El dossier también incluye una tabla de conversión y el nuevo código de medición internacional para los edificios de oficinas, establecido por la International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC) en 2016.



Remigio Iglesias, presidente de Metrovacesa Suelo y Promoción.

Metrovacesa impulsa el “llave en mano” para su cartera terciaria

Metrovacesa, en su apuesta por el desarrollo de la mejor oferta de suelo terciario en España, está impulsando su estrategia de llave en mano. La inmobiliaria cuenta con más de 1.317.000 m² de suelo terciario con un valor aproximado de 684 millones de euros. Estos suelos no requieren gestiones urbanísticas, por lo que son muy líquidos y están preparados para el inicio de la construcción, permitiendo atender de manera rápida las demandas más importantes que pueda generar el mercado.

La cartera terciaria representa el 25% del valor de la cartera global de Metrovacesa. En línea con su plan estratégico la compañía prevé iniciar la construcción de 37.000 m² en suelo terciario de Madrid y Barcelona, diseñando edificios bajo los más altos estándares de eficiencia, sostenibilidad y diseño. Un ejemplo de ello es la reciente transacción del inmueble en construcción de Josefa Valcárcel, pero entre sus proyectos también se hallan los desarrollos en las áreas mejor ubicadas del 22@ en Barcelona, o en el corredor de la A-1, Las Tablas o Valdebebas, en Madrid. Del total de la bolsa de suelo terciario actual, Metrovacesa tiene previsto destinar aproximadamente el 83% a oficinas y un 10% al sector hotelero.



La familia Hernández-Beitia pide 150 millones de euros.

Gorbea Arrendamientos encarga a CBRE la venta de la sede de FCC en Las Tablas

Gorbea Arrendamientos, propietaria de la sede de FCC en el barrio madrileño de Las Tablas, ha encargado a la consultora inmobiliaria CBRE la venta de este inmueble por 150 millones de euros. El complejo tiene 21.000 m² de superficie, repartidos en tres edificios de 6 plantas de oficinas conectados entre sí que ocupan toda una manzana en forma de H, además de dos plantas sótano con capacidad para 400 plazas de aparcamiento. La familia Hernández-Beitia, dueña de Gorbea Arrendamientos, compró este inmueble hace 7 años por 80 millones de euros y firmó con FCC un contrato de alquiler por 20 años, al que le quedan por tanto 13 años de contrato. Un plazo restante atractivo para un inversor.

El sector TIC, uno de los principales impulsores del mercado de oficinas

El sector de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) se revela como uno de los principales motores del mercado de oficinas en España durante los últimos años. Según un estudio de CBRE, este sector en Madrid es el tercero que más espacio contrata, acaparando el 14% del total por detrás de Servicios Profesionales (24%) y el sector de la Industria y la Energía (19%), y en el caso de Barcelona es el sector que lidera la contratación de oficinas, con un 21% de la demanda.

En los últimos 18 meses la superficie contratada por empresas tecnológicas ha sido muy similar en ambas ciudades, rondando los 115.000 m², un dato llamativo si tenemos en cuenta



La ocupación de este sector en Madrid y Barcelona ronda los 115.000 m².

que el parque de oficinas de Madrid es el doble que el de Barcelona. En Madrid, el eje de la A-1 ha acaparado la mitad de la contratación, mientras que en Ciudad Condal han hecho lo propio los submercados del Distrito 22@ y Front Maritim.

En la actualidad, tanto Madrid como Barcelona son los dos grandes focos del talento tecnológico, acogiendo el 33% y el 23% de las empresas, seguidas por An-

dalucía y la Comunidad Valenciana. Además, las startups relacionadas con la tecnología e Internet van ganando mucho terreno al calor del co-working, el denominador común de sus espacios de trabajo. Hasta el punto que España se encuentra en el tercer puesto mundial en número de espacios de trabajo compartido, ya que el 20% de los co-workings europeos se localizan en nuestro país.



Luis López de Herrera Oria,
consejero delegado de Axiare.

Axiare compra a Metrovacesa un edificio en construcción en Josefa Valcárcel

Axiare Patrimonio ha realizado una nueva adquisición y suma ya activos inmobiliarios con un valor cercano a los 1.750 millones de euros. La socimi que preside **Luis López de Herrera-Oria** ha cerrado la compra de un edificio de oficinas en la calle Josefa Valcárcel 40 bis de Madrid, que está construyendo Metrovacesa, por 29,7 millones de euros. Con esta operación, la compañía refuerza su apuesta por la zona de la A-2 y la M-30, una de las más consolidadas de la ciudad. El inmueble estará acabado en el cuarto trimestre de 2018 y tendrá 8.625 m² de SBA, repartidos en siete plantas, además de dos plantas subterráneas de aparcamiento con 261 plazas. El edificio será entregado con la certificación medioambiental LEED Gold.

Onix Capital compra la sede de Páginas Amarillas de Madrid

Onix Capital, participada por varias fortunas familiares de Sudamérica, ha llegado a un acuerdo con los antiguos dueños de la compañía para comprarles la sede de Páginas Amarillas situada en la Avenida de Manteras de Madrid. El edificio tiene una superficie de 12.000 m², distribuidos en cinco plantas y 200 plazas de aparcamiento. El inmueble seguía perteneciendo al fondo Hibu Connet, pese a que en el pasado mes de mayo, vendió la empresa que editaba las conocidas Páginas Amarillas a las firmas Metric Capital Partners y Evolvere Capital. La inversión prevista para la compra y el Capex de la reforma asciende a 35 millones de euros. El edificio de Páginas Amarillas es la tercera operación que realiza en España este grupo de inversores. La primera fue la adquisición del Edificio Montepíncipe, situado junto a la Ciudad Financiera del Santander, en Boadilla del Monte, y el año pasado compró la sede de HP en Las Rozas, también en Madrid.

Emesa Corporación construirá un complejo de oficinas de 9.200 m² en el 22@

Emesa Corporación Empresarial, la firma inversora del abogado **Emilio Cuatrecasas**, ha adquirido un solar en la calle Pallars de Barcelona, en el distrito tecnológico 22@, para construir un nuevo complejo de oficinas de 9.200 m². El solar está ubicado a escasas manzanas de Diagonal 191, edificio que también forma parte de la cartera de activos inmobiliarios de Emesa y que acoge la sede del bufete de abogados Cuatrecasas. El nuevo proyecto de la firma en este barrio estará previsiblemente finalizado a finales de 2020.

Grupo Villar Mir modifica el proyecto de Torre Caleido

El proyecto de Torre Caleido que Grupo Villar Mir y su socio filipino Megaword Corporation van a desarrollar junto a las Cuatro Torres de la Castellana de Madrid sufrirá modificaciones. La parte exterior incluirá un área comercial con un supermercado y dos salas de cine, además de un número mayor de ascensores de los previstos, tal y como solicitaba el Ayuntamiento. Como es conocido, los dos principales inquilinos de este rascacielos de 36 pisos, que requerirá una inversión total de 3.000 millones de euros, serán el Instituto de Empresas (IE) y la Clínica Quirón.

Lone Star a punto de cerrar la venta de la antigua sede de Fecsa-Endesa en Barcelona

Según medios sectoriales, el grupo Tramway e Indigo Capital son los compradores potenciales de este activo que llegó a la cartera de Lone Star procedente del proyecto de desinversión Octopus, que puso en marcha en 2014 el banco hipotecario alemán Eurohypo y que compraron Lone Star y JP Morgan. El inmueble, de 35.000 m² de superficie y con una calificación urbanística clave cuatro que restringe su uso a servicios públicos con componente técnico, fue sede de la desaparecida Hidroeléctrica del Cantábrico. Después de cinco años vacío y falto de una remodelación importante, la cifra de compra que se baraja es de 20 millones de euros.

Axis Property comercializa en exclusiva el Edificio Orión en Avenida Manteras, 26



El edificio de Freo Group será sometido a una importante remodelación.

Freo Group, uno de los principales inversores en el actual mercado de oficinas y que cuenta con presencia en 15 países, ha concedido a la consultora inmobiliaria Axis Property un mandato en exclusiva para la comercialización del Edificio Orión situado en la Avenida Manteras 26, una de las áreas más atractivas para la implantación de empresas en la zona norte de Madrid. El inmueble, que cuenta con casi 7.000 m² de superficie construida sobre rasante y dos sótanos para aparcamiento, está distribuido en planta baja + 6, y cuenta con las características propias para albergar aquellas empresas que busquen un emplazamiento de calidad (seguridad 24h, suelo técnico, falso techo, A/A frío-calor, etc). Además, el edificio va a experimentar una importante mejora que afectará tanto a la planta de recepción como a la zona de accesos y fachada. La reforma estará terminada en el primer trimestre de 2018 y será llevada a cabo por Axis Arquitectura.

Ebay y StubHub estrenan nuevas oficinas en el barrio de Salamanca

Ebay, la plataforma global de compraventa online, y StubHub, la compañía de compraventa de entradas perteneciente a eBay, trasladarán sus oficinas corporativas de Madrid a un nuevo edificio de la calle Don Ramón de la Cruz, situado en el corazón del barrio de Salamanca. La sede tendrá un tamaño superior a los 4.300 m², lo que permitirá ampliar la plantilla de StubHub con 42 puestos de nueva creación. El edificio ha sido renovado cumpliendo con los más altos estándares de certificación LEED.



Torre Rioja, propietaria de dos de los seis edificios con certificación LEED Platinum que hay en España

La compañía española Torre Rioja, líder en la creación y gestión de edificios de oficinas en España, se acaba de convertir en la única empresa en nuestro país con dos inmuebles de estas características con certificación LEED Platinum en la categoría Core& Shell. A la distinción recibida el año pasado por el edificio AA81 (Avenida de América 81), se une en 2017 el AA79, que ha sido certificado por el USGBC por su estrategia sostenible. De hecho, este trabajo supone el reconocimiento al trabajo de esta inmobiliaria que, además de recibir el premio a la Mejor Rehabilitación Energética de la Comunidad de Madrid por AA81, es propietaria de dos de los seis edificios de oficinas con el certificado LEED Platinum que hay en España.



Steelcase inaugura el primer Centro de Innovación y Aprendizaje de Europa

La compañía especializada en soluciones para espacios de trabajo Steelcase ha inaugurado su Centro de Aprendizaje e Innovación (LINC, por sus siglas en inglés), con sede en Múnich (Alemania). El espacio de 12.000 m², distribuidos en siete plantas, se configura como el único centro de innovación y aprendizaje que existe en Europa destinado a fomentar estas prácticas. Steelcase abre el LINC para promover el crecimiento de su organización y para ofrecer a sus clientes un espacio donde pueden ver de primera mano, cómo el espacio impacta directamente en el trabajo.



Herzog & de Meuron diseña la nueva sede de Lombard Odier en Ginebra

Lombard Odier ha presentado un ambicioso proyecto arquitectónico para construir su nueva sede mundial en Bellevue (Ginebra) para el año 2021. Diseñado por la prestigiosa firma de arquitectos Herzog & de Meuron tras superar un duro concurso, el proyecto presenta una arquitectura ultra contemporánea que combina la apertura a su entorno con elegancia e innovación. La firma Favre & Guth, con sede en Ginebra, trabajará con el ganador del concurso en la oficina central de Lombard Odier, en la que tendrán cabida sus 2.600 empleados.

Aguirre Newman asesora la compra de un edificio en el 22@ por parte de AKM

La consultora Aguirre Newman ha asesorado a la gestora de private equity AKM en la adquisición de un edificio de oficinas en el distrito 22@ de Barcelona. El inmueble formaba parte de la cartera de 11 activos en Madrid y Barcelona que Meridia Capital compró a General Electric (GE) en 2015. El edificio, totalmente rehabilitado, se encuentra en el número 39 de la calle Juan de Austria y cuenta con 8.305 m² de superficie sobre rasante, repartidos en planta baja y seis plantas, además de un sótano de aparcamiento.

Castellana 200, el primer edificio de oficinas que certifica su calidad técnica en España

La Asociación Española de Oficinas (AEO) ha certificado la calidad técnica de Castellana 200 con un B+, según el "Modelo AEO para la Clasificación Técnica de los edificios de Oficinas", el primer rating del mercado español que determina objetivamente, en base a 45 parámetros específicos, la calidad técnica de los edificios de oficinas. Castellana 200, propiedad de Silvercode Investments Socimi y gestionado por Drago, se convierte así en el primer edificio de oficinas que certifica su calidad técnica en España.

Nuovit Homes instala su nueva sede malagueña en Larios 4

Nuovit Homes ha instalado su nueva sede en Marqués de Larios 4, un emblemático edificio comercializado en exclusiva por Aguirre Newman en el que ya están ubicadas las sedes de Garrigues y Booking en Málaga. El inmueble es propiedad de Salsa Patrimonio y dispone de más de 8.900 m² de SBA de modernas oficinas, locales y viviendas en alquiler. La promotora y gestora inmobiliaria Nuovit Homes ocupará una oficina de 106 m² en la cuarta planta.

