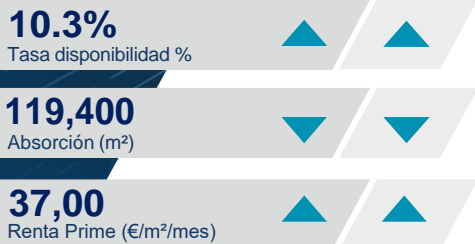
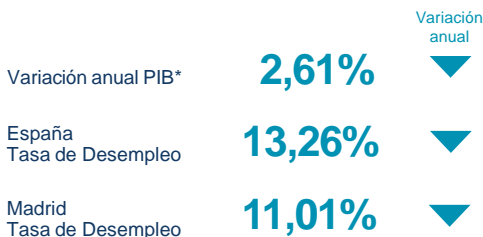


Variación anual / Previsión 12 meses



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T1 2023



Fuente: INE
*T42022

La absorción mantiene el pulso en el primer trimestre de 2023

El primer trimestre 2023 comenzó con una absorción de 119.400 m². Esto supone un descenso del 8.3% respecto a la media trimestral del 2022, aunque hay que tener en cuenta que durante 2022 se firmaron varias operaciones con superficies superiores a 10.000 m². La operación con mayor superficie firmada en el primer trimestre (8.000 m²) corresponde a la Universidad Camilo José Cela en el CBD.

En cuanto al número de contratos firmados, se han registrado 111 operaciones, cifras similares a los niveles que teníamos en prepandemia, hecho que ya ocurrió durante el 2022.

Las compañías siguen poniendo el foco en edificios de calidad: los edificios con grado de calidad A y B+ representaron el 73% de la absorción de enero a marzo. Todas las operaciones del primer trimestre con superficies a partir de 2.000 m² se han firmado en edificios de calidad (33% calidad A y 67% calidad B+).

En los 9 meses restantes de 2023 se espera que se entreguen un total de 260.000 m² de superficie de calidad alta y muy alta, fruto de reformas integrales y edificios de nueva construcción. Un 33% de esa superficie ya está comprometida.

La tasa de disponibilidad se sitúa en 10.3% (9.9% a finales de diciembre 2022). Este incremento de la superficie disponible viene justificado, en su mayoría, por los edificios que se han entregado durante el primer trimestre de 2023.

La renta Prime mantiene su valor respecto al trimestre anterior (37,00 €/m²/mes). Aunque mantenga el valor, supone un incremento de un 6% si lo comparamos con el primer trimestre del año pasado, y se prevé que durante el 2023 la renta prime refleje alguna subida, justificada por la inclinación de las empresas por los edificios de calidad y el descenso de disponibilidad en zona prime.

Inversión

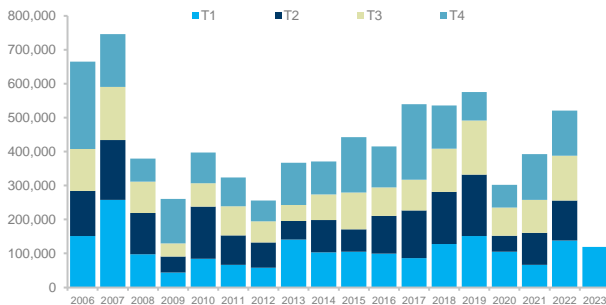
El primer trimestre de 2023 cierra con un volumen de inversión en oficinas en Madrid de 351 M€. Esta cifra viene impulsada en gran parte por el portfolio que Colonial vendió a Vapat.

De enero a marzo se han registrado un total de 527 M€ de inversión en oficinas a nivel nacional.

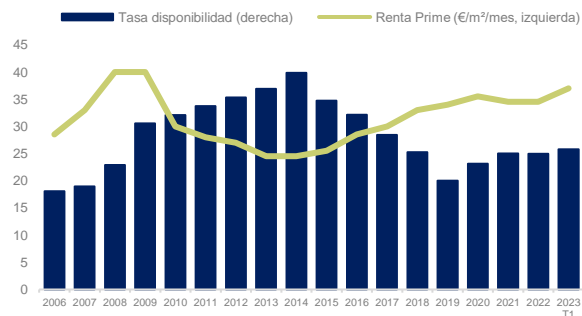
La prime yield de oficinas en Madrid se ha incrementado ligeramente, pasando de 3.90% en T4 2022 a 4.15% en el primer trimestre de 2023 y con previsiones de incrementar un poco más a lo largo del año.

Cabe destacar la inversión por parte de Mutualidad de la Abogacía a principios de año, del inmueble ubicado en Francisco Silvela 106, para ocupación propia. El activo cuenta con las más altas calidades y certificaciones.

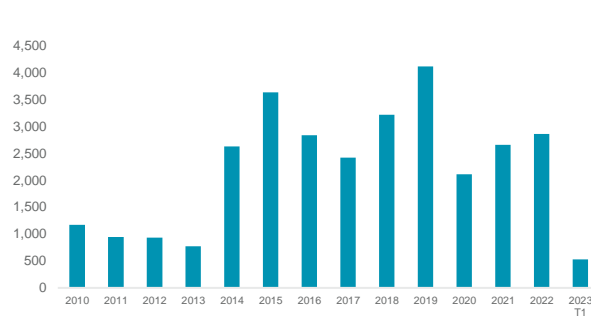
CONTRATACIÓN OFICINAS (m²)



TASA DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



VOLUMEN DE INVERSIÓN Oficinas España (M€)



ESTADÍSTICA DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m²)	EN CONSTRUCCIÓN 2023 (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME*
CBD	3,189,490	167,595	5.25%	49,588	49,588	86,427	37.00	4.15%
City Centre	2,222,427	90,939	4.09%	18,693	18,693	113,942	22.00	4.50%
Decentralised	3,876,496	477,171	12.31%	25,980	25,980	206,613	18.00	5.20%
Out of town	4,031,084	637,410	15.81%	25,135	25,135	21,685	12.75	7.00%
TOTAL	13,319,497	1,373,116	10.31%	119,396	119,396	428,666		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN* T1 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M²
Calle Juan Hurtado de Mendoza, 4	CBD	Universidad Camilo José Cela	8.093
Calle del Gral. Lacy, 23	Centro Ciudad	Skydance	6.988
Calle de María de Molina, 39	CBD	Universidad Europea de Madrid	5.068
Calle de Alcalá, 65	CBD	Loewe	4.467

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

EDIFICIOS ENTREGADOS T1 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	TAMAÑO (m²)	PROPIETARIO
Calle de Orense, 4	CBD	-	16.630	Generali
Calle Foresta, 8	Descentralizado	-	11.766	Catalana Occidente
Calle de Alcalá, 544	Descentralizado	-	10.459	Amundi

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN T1 2023

NOMBRE/DIRECCIÓN*	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m²/ UNIDAD	PRECIO (M€)
Calle de Almagro, 9	CBD	VAPAT	Colonial	10.036	Confidencial
Calle José Abascal, 56	CBD	VAPAT	Colonial	6.235	Confidencial
Calle Miguel Ángel, 11	CBD	VAPAT	Colonial	5.815	Confidencial
Calle de Albacete, 3	Descentralizado	HNA	Zurich	4.914	36

JAVIER BERNADES

International Partner.

Director Sector Oficinas, España

Business Space

javier.bernaDES@cushwake.com

DANIEL CAPRARIN

Analista Senior

Research & Insight España

daniel.caprarin@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

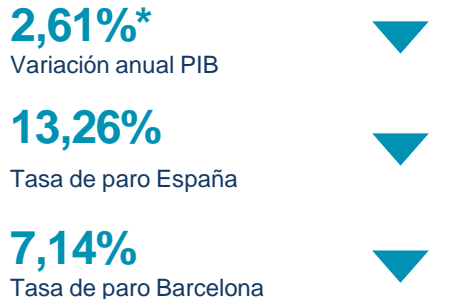
Cushman & Wakefield es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 52.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa obtuvo ingresos de \$10,1 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6ª) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7ª). Para obtener más información, visite [/www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.

Oficinas T1 2023



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA



Source: INE

*T4 2022

La calidad sigue siendo prioritaria para inquilinos

Este primer trimestre de 2023, la contratación de espacios de oficinas en Barcelona asciende aproximadamente a 67.000 m² con cerca de 80 operaciones. En términos de superficie esta cifra se sitúa un 28% por debajo del mismo periodo de 2022 y solo un -2% en número de operaciones, con 82 operaciones firmadas en T1 2022. En cuanto a las zonas, las Nuevas Áreas de Negocio y el Centro Ciudad siguen siendo ubicaciones muy demandadas por las compañías, concentrando el 51% del total. Este trimestre, se hace más evidente la atomización del mercado, Periferia gana protagonismo reforzada por el alquiler de Universae, 13.000 m² en el Kudos Innovation Campus Inneo, en Sant Joan Despí. La demanda sigue apostando por la calidad. El 67% de la superficie contratada se ubica en edificios clasificados como A/B+. Por lo que a sectores se refiere, las empresas de Servicios, ITT e Industrial siguen siendo los protagonistas de la demanda de oficinas en Barcelona, representando el 64% del total contratado este trimestre.

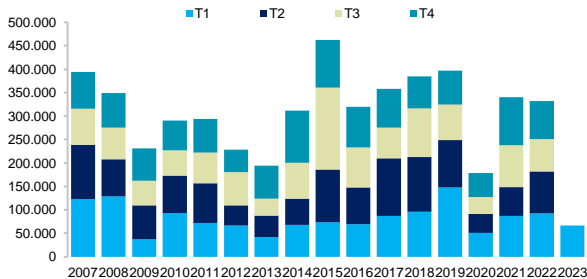
Por lo que respecta a la oferta, las entregas de edificios nuevos o rehabilitados sin usuario final siguen empujando la tasa de disponibilidad, que se sitúa entorno al 9.4%. No obstante, este trimestre se han entregado un total de 58.000 m² de nuevas construcciones y 40.000 m² de reformas integrales en Barcelona de los cuales el 42% ya tenían usuario final. Las Nuevas Áreas de Negocio, principalmente el distrito 22@, destacan por las entregas de edificios de nueva construcción y el centro ciudad en lo que a entregas de reformas integrales se refiere. Cabe destacar la finalización de tres edificios en el nuevo complejo situado en Cristóbal de Moura, 121, que suman más de 26.000 m² de nuevo espacio de oficinas en el norte del distrito 22@. Barcelona espera entregar alrededor de 166.000 m² de oficinas antes del mes de diciembre de 2023, de los cuales el 31% ya está comprometido.

La referencia de renta prime se mantiene estable en los 27.50 €/m²/mes, aunque se siguen registrando operaciones de alquiler, en algunos activos, por encima de estos niveles. A finales de 2023 se espera que las rentas desciendan ligeramente debido a la nueva oferta entregándose, aunque su comportamiento será desigual dependiendo del submercado, siendo el 22@ el que absorberá el mayor impacto.

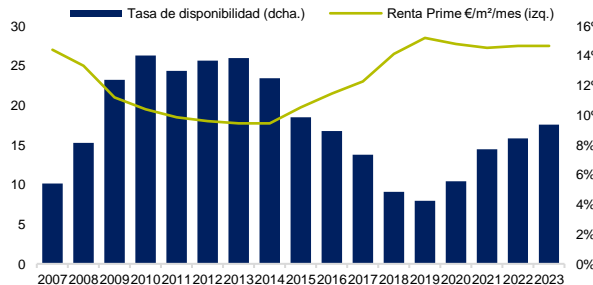
El mercado de inversión se reajusta

En el segmento de oficinas, la demanda pone el foco en atraer y retener el talento, adaptándose al modelo híbrido de trabajo e intentando recuperar la presencialidad, decantándose por edificios de calidad con espacios flexibles, sostenibles y con *amenities*. El mercado está transitando un momento en el que se están reajustando las expectativas de los vendedores y las necesidades de retorno de los compradores. Todo proceso como este necesita tiempo y es probable que los volúmenes de inversión se resientan durante los próximos meses. No obstante, Barcelona cierra el primer trimestre del año con una inversión en oficinas de 138 millones de euros, lo que significa un aumento del 3% respecto a las cifras del mismo periodo de 2022. El total se reparte mayoritariamente entre el 22@ y el Centro Ciudad copando el 54% y el 44% respectivamente. Destaca la adquisición por parte ReInvest AM a Glenwell del proyecto situado en la calle Pamplona, 66, en el distrito 22@. La rentabilidad prime ha incrementado ligeramente, pasando del 4% a cierre de 2022 al 4,25% en T1 2023. La tipología de inversores que apuestan por la ciudad son generalmente de un perfil *Core*, que representan los intereses de fondos de un tipo más conservador con inversiones a largo plazo. Por otro lado, está ganando peso el perfil *Value Add* con inversores que apuestan por la nueva construcción y la reforma integral de edificios que darán respuesta a la gran demanda de edificios de calidad de la ciudad.

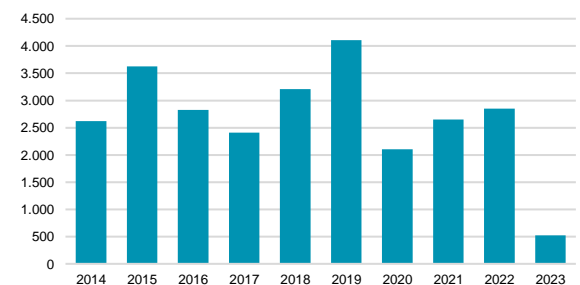
DEMANDA DE SUPERFICIE (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS EN ESPAÑA (M€)



MARKETBEAT BARCELONA

Oficinas T1 2023



ESTADÍSTICA DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m²)	ABSORCIÓN ANUAL (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME
PG/Diagonal	877.881	39.566	4,5%	9.324	9.324	13.805	27,50	4,25%
Centro Ciudad	2.570.785	93.483	3,6%	12.834	12.834	103.890	24,00	4,50%
Nuevas Áreas de Negocio	2.245.760	385.068	17,1%	20.986	20.986	253.603	23,50	4,50%
Periferia	1.405.332	146.855	10,4%	23.416	23.416	0	10,50	7,50%
BARCELONA	7.099.758	664.972	9,37%	66.559	66.559	371.298		

*Renta de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER EN 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Samontà, 21-25 – Inneo Kudos	Periferia	Universae	13.000	Nueva Creación
Bailén, 103-105	Centro Ciudad	Aticco	3.407	Ampliación
Llacuna, 42 – Witty Wood	Nuevas Áreas de Negocio	Porsche Digital	2.500	Reubicación - Ampliación
Av. Diagonal, 609 - 615	CBD	AstraZeneca	1.948	Ampliación

PRINCIPALES PROYECTOS/REFORMAS ENTREGADOS EN 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIEDAD
Almogàvers, 131-139 – A111	Nuevas Áreas de Negocio	Confidencial	16.731	Blackstone
Badajoz, 97	Nuevas Áreas de Negocio	Webfleet Solutions - Bridgestone Mobility Solutions	13.822	Hausinvest (Commerz Real)
Cristóbal de Moura, 121-125 – dmoura1	Nuevas Áreas de Negocio	Sauvage TV	11.669	Mitsubishi Estate
Cristóbal de Moura, 121-125 – Blue@	Nuevas Áreas de Negocio	-	11.607	BlueCap
Àlaba, 112-120 - Sancho d'Àvila, 66-72	Nuevas Áreas de Negocio	-	10.160	Actius Inmobiliaria Simon

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2023

NOMBRE/DIRECCIÓN*	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m2/ UNIDAD	PRECIO (M€)
Pamplona, 66	Nuevas Áreas de Negocio	REInvest Asset Management	Glenwell Group	15.000	70
Via Laietana, 2	Centro Ciudad	Propreal	Zurich	6.490	Confidencial
Via Augusta, 18	Centro Ciudad	Propreal	Zurich	3.958	Confidencial
Estruc, 9	Centro Ciudad	Pondertrade	Zurich	1.648	Confidencial

Fuente: Real Capital Analytics/ Cushman & Wakefield

JAVIER BERNADES

International Partner.

Director Sector Oficinas, España
Business Space

javier.bernaDES@cushwake.com

NÚRIA CAMPS

Research Analyst

Research & Insight Spain

nuria.camps@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight Spain

marta.esclapes@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 52.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa obtuvo ingresos de \$10,1 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6ª) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7ª). Para obtener más información, visite [/www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.