

The EY logo is displayed in a bold, white, sans-serif font. A yellow chevron shape is positioned above the 'Y'.

Building a better
working world

The Office Property Telescope

Investment & Financing Keys

Spain 2023

July 2023

Strategy and Transactions





The Office Property Telescope
Spain 2023

EXECUTIVE SUMMARY

1 Macro



Inflación, incertidumbre económica y la consolidación del teletrabajo marcan la pauta

- ▶ PIB previsto crece: + 1.3% según la OCDE, dato peor que en 2022 (+4.4%).
- ▶ 12.7% de tasa de desempleo esperada debido al deterioro económico. Desempleo juvenil (<25y) todavía muy por encima de Europa: 32% vs 15%.
- ▶ Confianza del consumidor cae 44 puntos, hasta 89, debido a la alta incertidumbre económica.
- ▶ Según se deteriora la actividad económica, también se va ajustando la inflación que cambia de tendencia respecto del año 2022, abriendo esperanzas de una mayor normalidad.

2

Oferta y demanda



- ▶ **Tasa de desocupación sigue aumentando**, alcanzando 11% en Madrid, el 12% en Barcelona y concentrándose en la periferia de ambos mercados.
- ▶ **Cerca de 330 mil metros cuadrados de superficie nueva entregada en Madrid and Barcelona.** 40% de esta superficie se concentra en el 22@ de Barcelona.
- ▶ **La Contratación** en Madrid y Barcelona ligeramente por debajo de **215k m2** and **130k** en el primer semestre de 2023, debido a la debilidad del mercado de usuarios.
- ▶ **El crecimiento de las rentas del segmento residencial y al deterioro de los fundamentales de las oficinas invita al cambio de uso.** 2,5 millones de m2 de Oficinas deberían cambiar de uso en las dos ciudades (28.000 viviendas más en los próximos 20 años). Este trasvase favorecería el incremento de las rentas de las Oficinas "Prime".

3

Transacciones



- ▶ La inversión mundial en el segmento de oficinas desciende un 70% en los últimos 12 meses. El peso específico por continentes permanece estable.
- ▶ La actividad inversora de Oficinas en España cae un 40% durante los 6 primeros meses de 2023 respecto del mismo periodo de 2022. Las Oficinas representan a día de hoy sólo 11,4% del total de la inversión inmobiliaria en nuestro país.
- ▶ Los yields de mercado en zona Prime se estabilizan en el entorno del 4,5% en los mejores edificios del país.

4 Financiación



- ▶ **Tamaño de mercado** Hasta 2024 se necesitarán 5,2 mil millones de deuda para refinanciar las operaciones en curso entre banca tradicional y fondos de deuda.
- ▶ **Banca tradicional** Centrará sus esfuerzos en aquellos clientes que ya tiene en balance y se espera que cubrirá el 75% del importe de deuda requerido.
- ▶ **Fondos de deuda y "Hedge funds"** ganando cuota de mercado progresivamente con estructuras imaginativas "mezzanine"

5

Indicadores



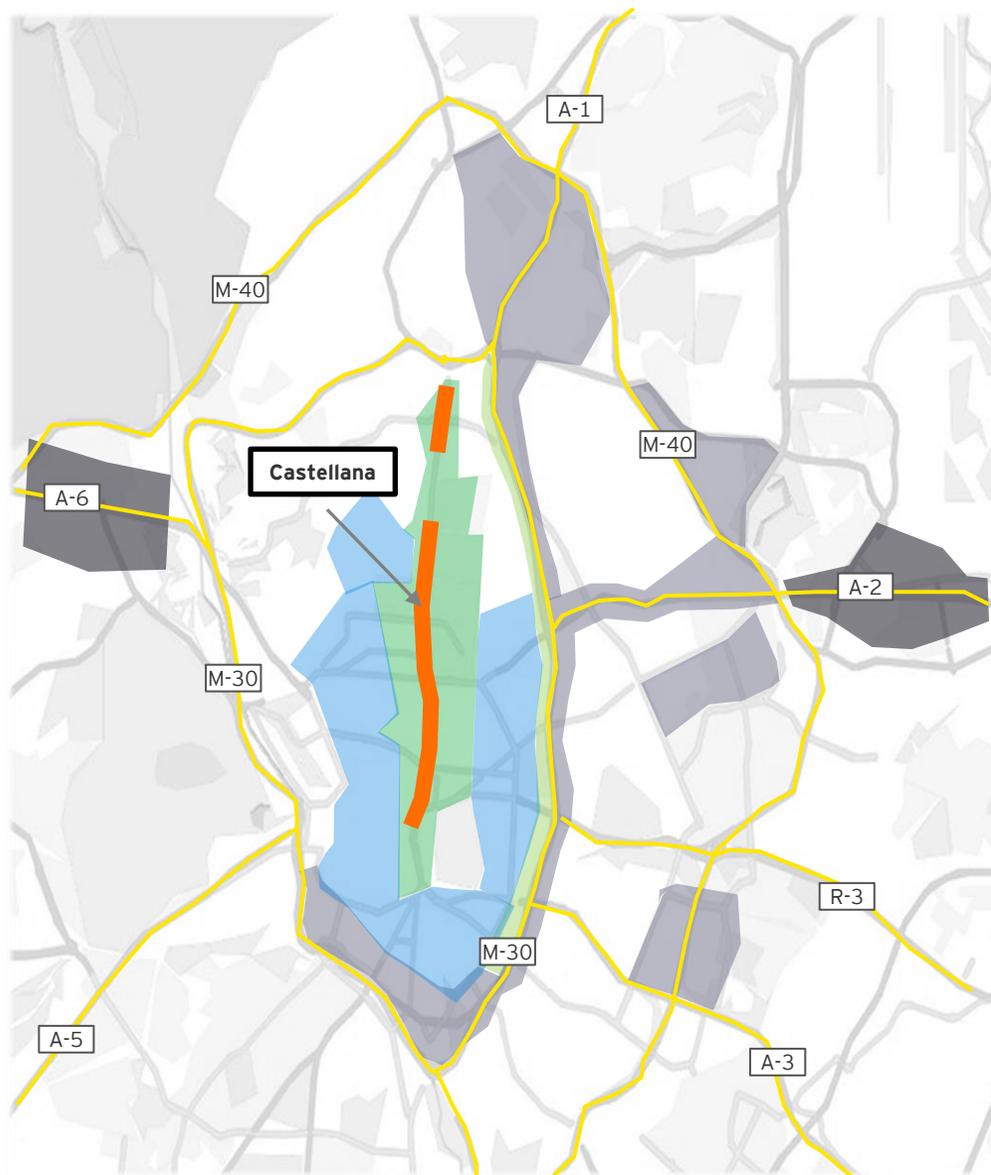
Por zonas - 1S '2023

		Madrid		Barcelona	
		Renta	Valor	Renta	Valor
Max. ▶	CBD	42	11,200	29	7,500
Avg. ▶		34	9,100	27	6,800
Min. ▶		28	7,300	22	5,500
Max. ▶	DEC	17	3,000	26	5,700
Avg. ▶		14	2,500	24	5,200
Min. ▶		9	1,600	17	3,800

Renta (€/m2/mes)(YoY Var. %)

Cap. Value (€/m2)(YoY Var. %)

Zonificación del mercado de oficinas en Madrid en Julio de 2023



CBD (“Central Business District” o Centro Distrito de Negocios) Edificios “prime” situados entre plaza de Cibeles y los Nuevos Ministerios, incluyendo los mejores edificios de Azca. Además se incluyen dentro de esta clasificación edificios ubicados en otras zonas cercanas, que por sus características concuerdan con una demanda de espacio de primera categoría. Cabe destacar la inclusión de Cuatro Torres Business Area, Edificio Beatriz, Castellana 110, Torres Kio, Torre Picasso, Torre Europa, Torre Serrano, Serrano 55, etc.

RBD (“Rest of Business District” o Resto del Distrito de Negocios) Comprende aquellos edificios de oficinas situados en el eje Castellana no incluidos en el CDN y aquellos situados en el entorno de este eje, en calles como Serrano, Velázquez, Almagro, Príncipe de Vergara, Goya, etc. Se caracteriza por la presencia de empresas multinacionales, compañías de seguros, entidades financieras y de servicios.

RC (Resto de la Ciudad) Esta zona abarca el centro histórico de la capital así como el resto de la almendra central que no está englobada en las zonas anteriormente señaladas

DEC (Descentralizado) Comprende aquellos edificios de oficinas y parques empresariales situados entre la M-30 y la M-40. Es un área que ha demostrado ser muy atractiva para las grandes multinacionales. Incluye zonas como Campo de las Naciones, Julián Camarillo, Manoteras, Méndez Álvaro o Las Tablas.

OUT (Fuera de la ciudad) Comprende los edificios de oficinas y parques empresariales localizados fuera del municipio de Madrid o alejados sensiblemente de su núcleo urbano. Dentro de esta zona podemos encontrar cuatro submercados; Tres Cantos, A-1 (Alcobendas, San Sebastián de los Reyes), A-2 (Barajas), A-6 (Las Rozas).



The Office Property Telescope
Spain 2023

EXECUTIVE SUMMARY

Oferta futura y nueva oferta entregada
(Reformas incluidas)

7 Proyectos entregados **1S'23** **35** Futuros proyectos en 2023 y 2024

120.038 m² entregados

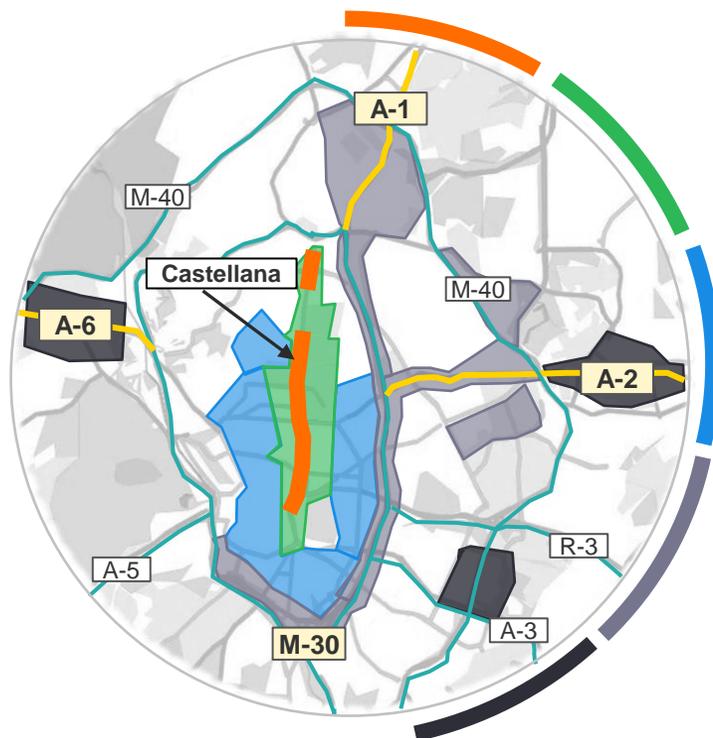
694.863 m² pendientes



La disponibilidad de espacio de oficinas ha aumentado en Madrid hasta alcanzar un 11% del stock.



Madrid: un mercado que ya cuenta con 1,7 millones de m² de oficinas vacíos



CBD **RBD** **RC** **DEC** **OUT**

1S '23 2022 2021 2020

Yield prime (%)		4,5%	4,5%	3,0%	3,0%
Renta prime (€/m ² /mes)		34	34	31	33
Contratación (m ²)		215k	447k	411k	354k
Ratio dispon. (%)		11,0%	9,5%	9,4%	9,3%

INVENTARIO TOTAL 1S'23
14,5 M m²

INVENTARIO VACÍO 1S'23
1,7 M m²

11,0%
Ratio de
disponibilidad
1S'23



Volumen de inversión 1S '23
465 M€



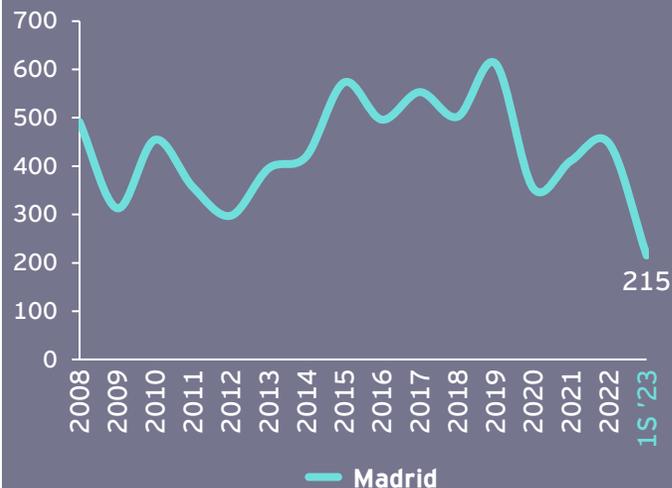
Oferta nueva en 1S '23
120 mil m²



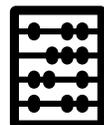
The Office Property Telescope
Spain 2023

EXECUTIVE SUMMARY

Absorción bruta anual (miles m²)



El 13% del inventario actual de oficinas de Madrid debería reconvertirse en uso residencial alternativo durante los próximos 20 años. La administración pública deberá jugar un papel fundamental en facilitar dicha reconversión



En Madrid hay un potencial de 1.8 millones de m² de oficinas que deberían reconvertirse a residencial en el medio plazo, lo que aportaría 20.000 viviendas nuevas

Área	Subzona	Miles de m ² de oficinas	% susceptible de reconversión	Potencial edificabilidad de residencial (miles de m ²)	Unidades de viviendas estimadas	¿Es viable reconvertir a residencial?
CBD		1.142,3		-	-	No
CBD	Prime - Azca (Recoletos a Nuevos Ministerios)	693,1	-	-	-	No
CBD	Cuzco - 4 Torres	449,3	-	-	-	No
RBD		1.403,0	26%	360,3	3.603	Sí
RBD	Chamartín (Doctor Fleming - Paseo de la Habana)	420,9	6%	26,8	268	Sí
RBD	Salamanca (Serrano - Velázquez)	420,9	38%	159,9	1.599	Sí
RBD	Retiro (Alfonso XII)	280,6	12%	33,1	331	Sí
RBD	Chamberí (Almagro - Génova)	280,6	50%	140,5	1.405	Sí
RC		3.381,8	14%	465,5	4.655	Sí
RC	Chamartín (Alberto Alcocer - Ppe de Vergara)	1.014,5	20%	198,7	1.987	Sí
RC	Salamanca (María de Molina - Ppe de vergara)	676,4	12%	79,8	798	Sí
RC	Méndez Álvaro	338,2	-	-	-	No
RC	Chamberí (Santa Engracia - Quevedo)	1.014,5	12%	120,4	1.204	Sí
RC	Resto de ciudad	338,2	20%	66,7	667	Sí
DEC		4.589,8	14%	630,3	6.303	Sí
A-1	Chamartín (Pío XII - Serrano Galvache)	140,2	76%	106,2	1.062	Sí
A-1	Manoteras	292,1	31%	92,0	920	Sí
A-1	Sanchinarro	37,6	-	-	-	No
A-1	María Tubau - Las Tablas	416,3	-	-	-	No
A-2	Avenida de America	390,3	33%	130,5	1.305	Sí
A-2	Josefa Valcarcel	402,8	62%	250,6	2.506	Sí
A-2	Julián Camarillo	786,6	-	-	-	No
A-6	Pozuelo/Aravaca	322,4	16%	51,0	510	Sí
OUT		4.318,6	9%	402,1	4.021	Sí
A-1	Arroyo de la Vega - Alcobendas	836,7	26%	214,0	2.140	Sí
A-1	P.E. La Moraleja	344,5	-	-	-	No
A-2	Nudo de Eisenhower & P. Las Mercedes	348,1	-	-	-	No
A-2	San Fernando Business Park	86,9	-	-	-	No
A-6	Majadahonda/El Plantío	226,4	83%	188,1	1.881	Sí
A-6	Las Rozas de Madrid	404,8	-	-	-	No
		14.445,7	13%	1.858,2	18.582	



The Office Property Telescope
Spain 2023

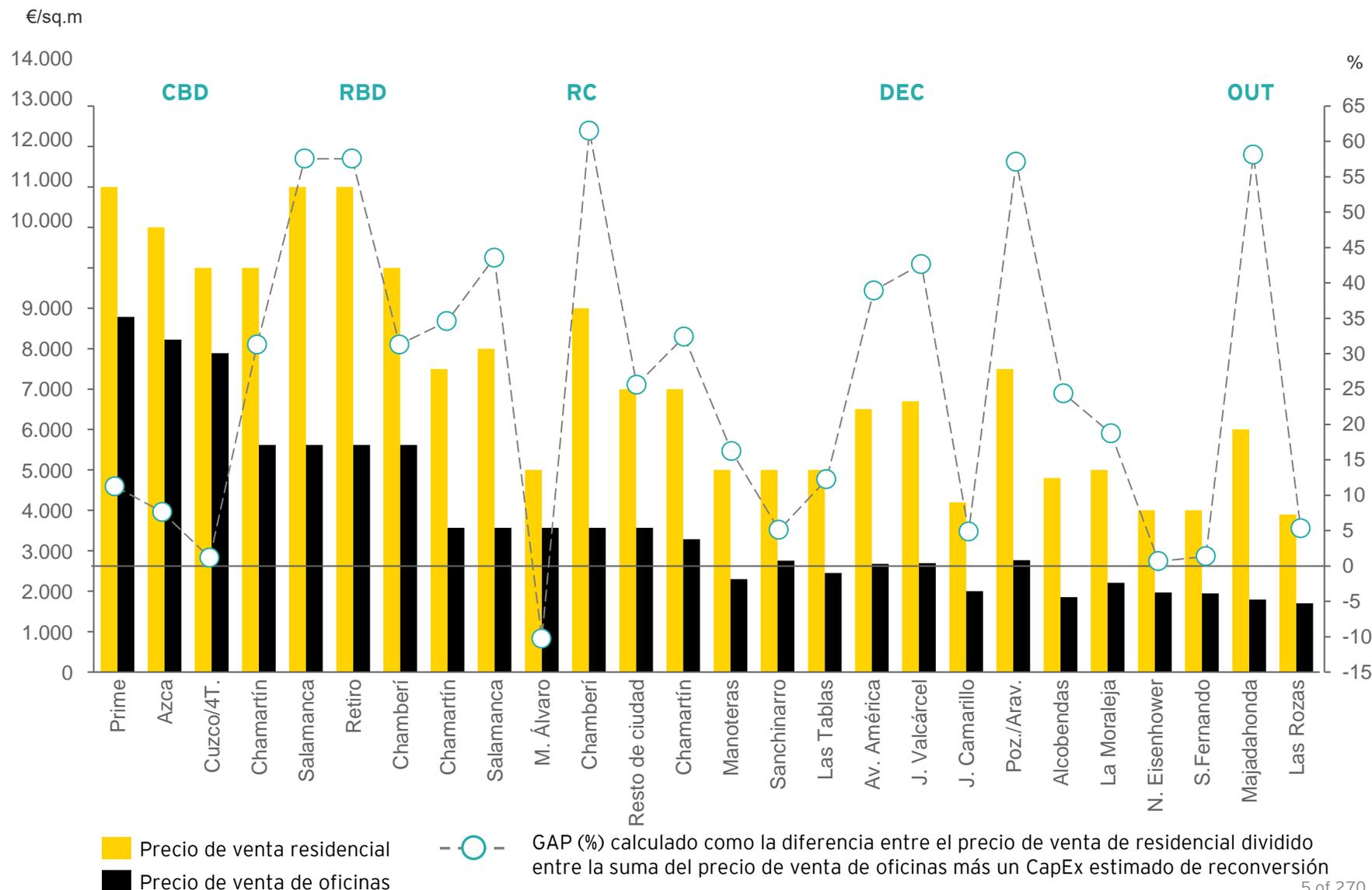
EXECUTIVE SUMMARY

Mercado de oficinas en Madrid

Zone	Renta (€/m2/mes)	Yield (%)	Venta (€/m2)
Prime - Azca	34,2	4,50%	9.131
Cuzco - 4 Torres	32,9	4,50%	8.786
RBD - Chamartín	22,5	4,80%	5.618
RBD - Bº Salamanca	22,5	4,80%	5.618
RBD - Retiro	22,5	4,80%	5.618
RBD - Chamberí	22,5	4,80%	5.618
RC - Chamartín	17,1	5,75%	3.573
RC - Bº Salamanca	17,1	5,75%	3.573
RC - Méndez Álv.	17,1	5,75%	3.573
RC - Chamberí	17,1	5,75%	3.573
Resto de ciudad	17,1	5,75%	3.573
DEC - Chamartín	14,1	6,60%	2.568
DEC - Manoteras	18,1	6,60%	3.288
DEC - Sanchinarro	12,7	6,60%	2.302
DEC - María Tubau	15,2	6,60%	2.758
DEC - Av. América	13,5	6,60%	2.455
DEC - Josefa V.	14,7	6,60%	2.679
DEC - Julián Cam.	14,8	6,60%	2.697
DEC - Poz / Arav.	11,0	6,60%	2.005
OUT - Alcobendas	11,0	7,40%	1.787
OUT - La Moraleja	11,5	7,40%	1.859
OUT - Eisenhower	13,6	7,40%	2.211
OUT - San Fernando	12,2	7,40%	1.973
OUT - Majadahonda	12,0	7,40%	1.946
OUT - Las Rozas	11,1	7,40%	1.795

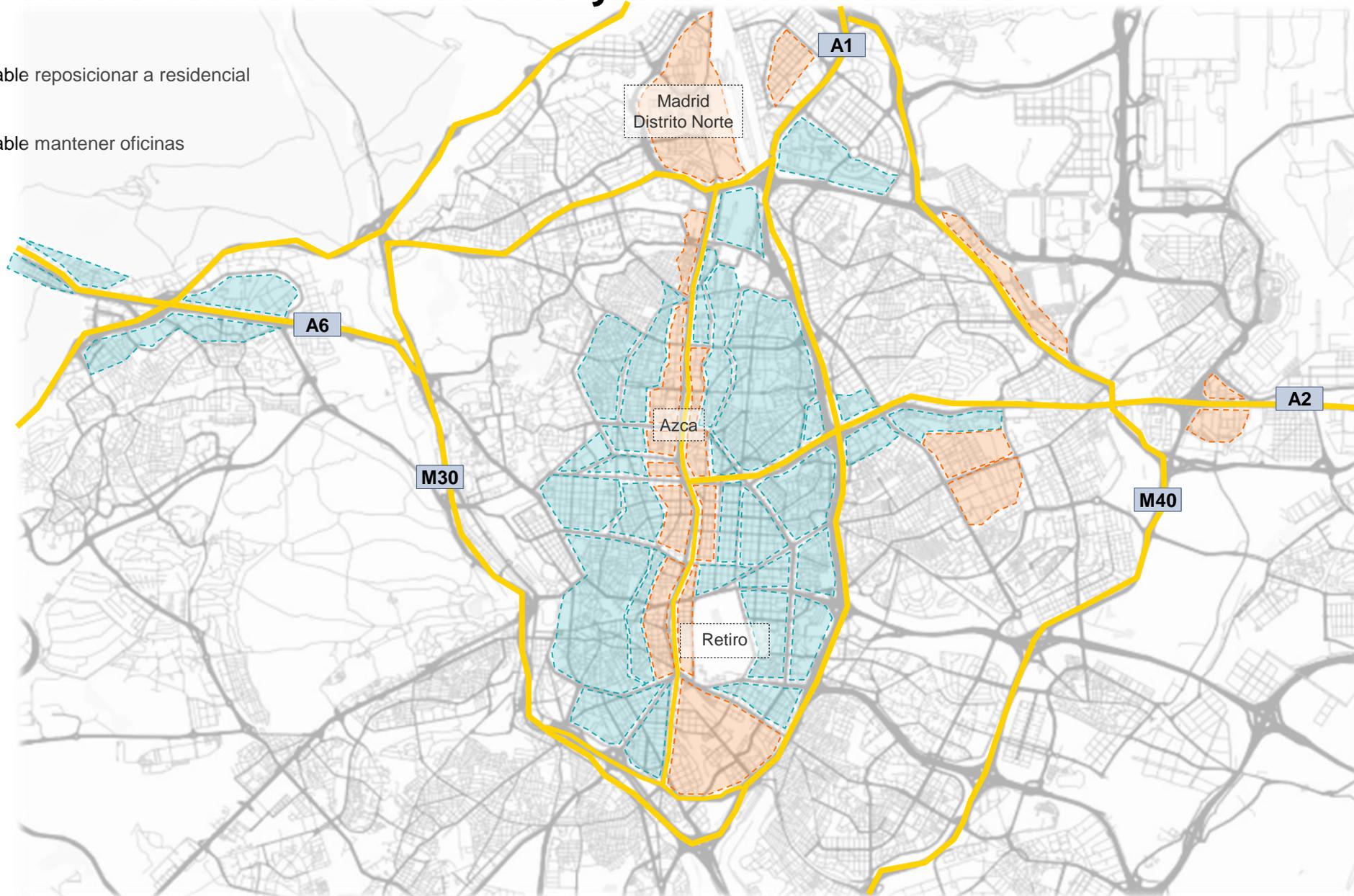


Chamartín, Chamberí, Salamanca, Retiro o los municipios de Pozuelo, Aravaca o Majadahonda se verán impactados por esta tendencia



Proyección del mercado de oficinas a largo plazo en Madrid: Madrid Distrito Norte, Azca y Cuatro Torres serán las tres grandes centralidades

-  Es viable reposicionar a residencial
-  Es viable mantener oficinas



Zonificación del mercado de oficinas en Barcelona en Julio de 2023



CBD (“Central Business District” o Centro Distrito de Negocios)

Esta zona se compone de los edificios más prime de oficinas de Barcelona. Se trata de una ubicación privilegiada en la que se localizan las principales instituciones financieras y el retail de lujo. Comprende la zona situada entorno a la Avenida Diagonal, especialmente de la Gran Vía de Carlos III a la Plaza de Francesc Macià, así como el Paseo de Gracia.

RBD (“Rest of Business District” o Resto del Distrito de Negocios)

Esta zona está delimitada al resto de zonas de negocios de la ciudad . Atrae a empresas necesitadas de una ubicación céntrica que están dispuestas a pagar rentas altas, cercanas al prime. Incluye la Plaza de Sants, Travessera de Gràcia, Via Augusta, Rambla Catalunya y Gran Vía Carlos III / General Mitre.

RC (Resto de la Ciudad)

Esta zona abarca el resto de las zonas centrales de la ciudad y en ella se ubican edificios de oficinas para los que la renta se sitúa en un rango medio. Se distribuye a lo largo del eje de Avenida Diagonal, en la zona del Ensanche. Las empresas localizadas aquí cuentan buenas conexiones con las distintas zonas de la ciudad.

NBA (New Business Areas)

Incluye las zonas de nuevos desarrollos donde la ciudad se ha expandido con la construcción de oficinas por la demanda existente de este tipo de activo. Incluye la Volla Olímpica, World Trade Center, Plaza de las Glories, Plaza de Europa en Hospitalet, Plaza Cerdà y Zona Franca. La zona del 22@, a pesar de ser una New Business Area, se considera una zona independiente por su especial relevancia como hub de oficinas.

22@

Se trata de una antigua zona industrial actualmente transformada en un importante hub de oficinas. Está localizada en la parte noreste de Barcelona, limitada por la Plaza de Glories, Avenida Meridiana, el parque Diagonal Mar, la Gran Vía de las Cortes Catalanas y el mar. Dentro del distrito 22@ existen tres zonas diferenciadas según el nivel de consolidación de su tejido de oficinas: desde la parte más consolidada, al oeste, en el extremo de la Plaza de Glories, hasta la parte menos consolidada, en el extremo este.

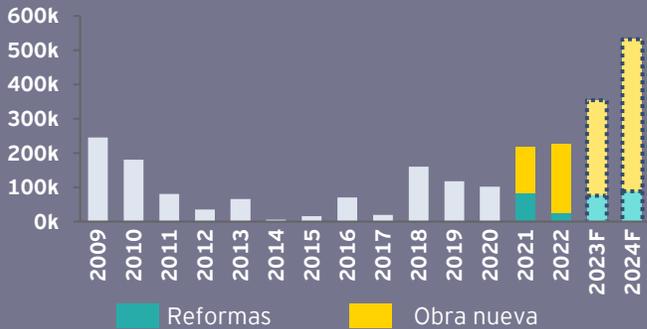


The Office Property Telescope
Spain 2023

EXECUTIVE SUMMARY

Oferta futura y nueva oferta entregada (Reformas incluidas)

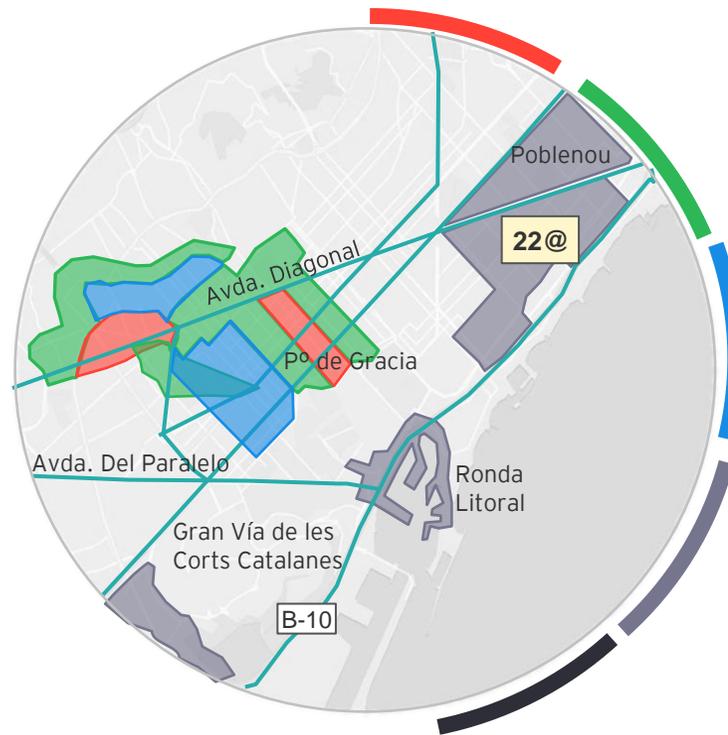
19 Proyectos entregados **1S'23** **49** Futuros proyectos en 2023 y 2024
209.968 m² entregados **666.201 m²** pendientes



Más de 300 mil m² de proyectos futuros a entregar en 2023 y 2024 se encuentran en el 22@, impidiendo que crezcan las rentas en el CBD.



Barcelona no consigue absorber toda la oferta nueva, incrementando ya su disponibilidad hasta el 12% de su inventario



CBD **RBD** **RC** **NBA** **OUT**

1S '23 2022 2021 2020

Yield prime (%)	▲	4,7%	4,7%	3,3%	3,3%
Renta prime (€/m ² /mes)	▬	27	27	24	25
Contratación (m ²)	▼	130k	331k	331k	169k
Ratio dispon. (%)	▲	12,0%	9,1%	8,6%	6,1%

INVENTARIO TOTAL 1S'23
6,8 M m²

INVENTARIO VACÍO 1S'23
0,8 M m²

12,0%
Ratio de
disponibilidad
1S'23



Volumen de inversión 1S '23
245 M€



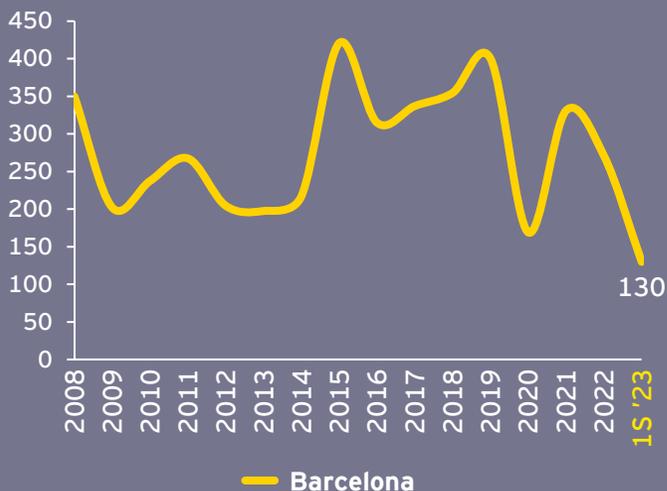
Oferta nueva en 1S '23
210 mil m²



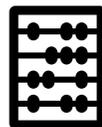
The Office Property Telescope
Spain 2023

EXECUTIVE SUMMARY

Absorción bruta (miles m²)



Más del 40% del stock de oficinas en la zona de Paseo de Gracia y Francesc Macià tienen calidades medias o bajas y el precio por m² está considerablemente por debajo del precio de residencial.



Zonas como Sants, Francesc Macià y el Eixample son potencialmente susceptibles de reconversión a residencial. Las oficinas se concentrarán de forma progresiva en el 22@

Área	Subzona	Miles de m ² de oficinas	% susceptible de reconversión	Potencial edificabilidad de residencial (miles de m ²)	Unidades de viviendas estimadas	¿Es viable reconvertir a residencial?
CBD		916,2	43%	392,2	3.922	Si
	Paseo de Gracia	503,9	6%	29,0	290	Indiferente
	Plaza Francesc Macià	412,3	88%	363,2	3.632	Si
RBD		2.521,8	13%	330,9	3.309	Si
	Resto de Diagonal (Paseo de Gracia a F. Macià)	882,6	2%	15,5	155	Indiferente
	Sants	630,5	18%	114,0	1.140	Si
	Resto de distrito de negocios	1.008,7	20%	201,4	2.014	Si
RC		574,9	7%	40,0	400	Si
	Eixample	459,9	4%	17,0	170	Si
	Resto de ciudad	115,0	20%	23,0	230	Si
NBA		447,2	-	-	-	No
	Zona Fira	402,4	-	-	-	No
	Resto de zonas descentralizadas	44,7	-	-	-	No
22 @		1.193,5	-	-	-	No
	Distrito 22@	1.193,5	-	-	-	No
OUT		1.190,8	-	-	-	No
	Fuera de la ciudad	1.190,8	-	-	-	No
		6.844,3	11%	763,2	7.632	



The Office Property Telescope
Spain 2023

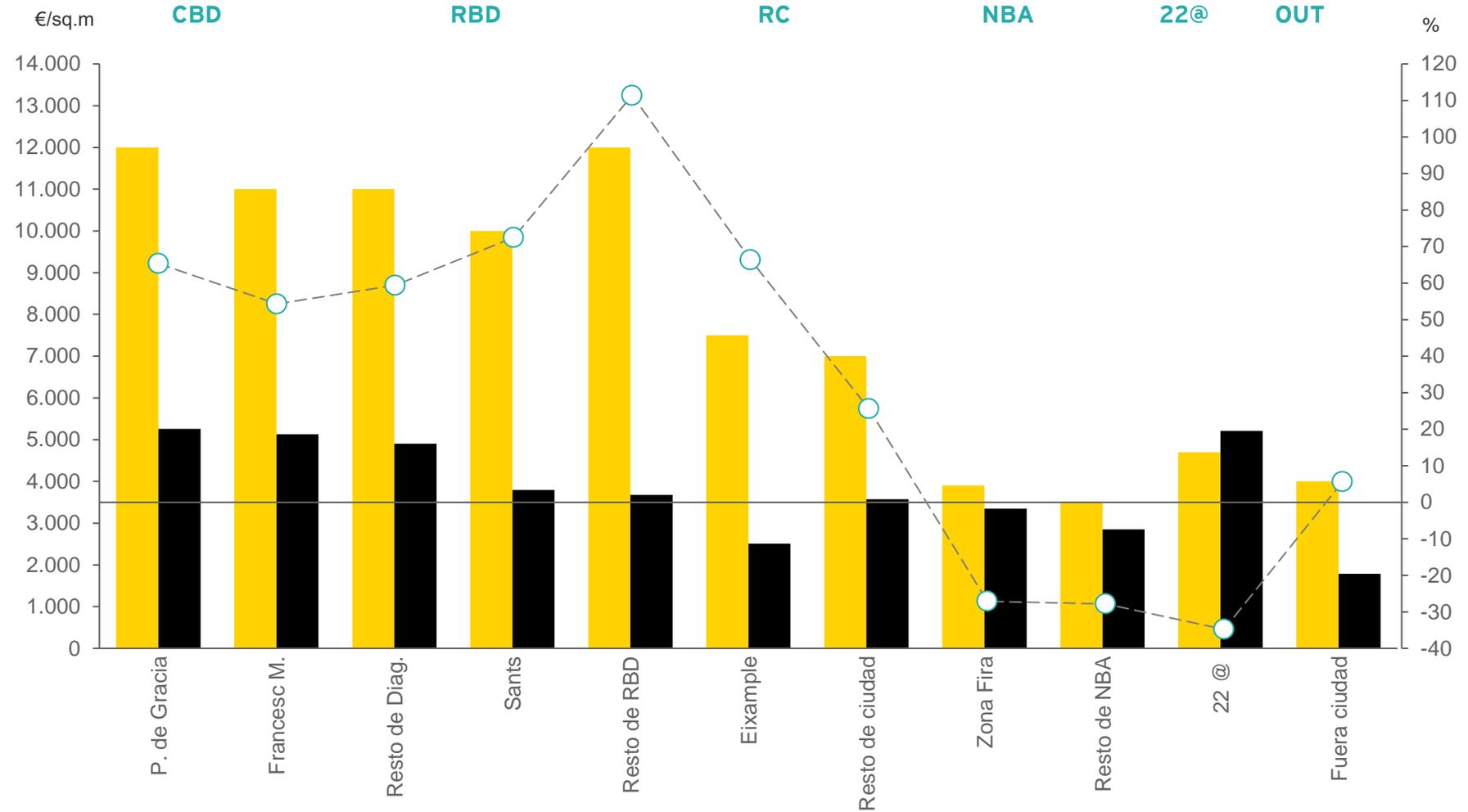
EXECUTIVE SUMMARY

Mercado de oficinas en Barcelona

Zone	Renta (€/m2/mes)	Yield (%)	Venta (€/m2)
Paseo de Gracia	20,6	4,70%	5.258
Francesc Macià	20,1	4,70%	5.130
Resto de Diagonal	22,1	5,40%	4.901
Sants	17,1	5,40%	3.798
Resto de RBD	16,5	5,40%	3.676
Eixample	14,0	6,70%	2.507
Resto de ciudad	11,0	6,70%	1.970
Zona Fira	16,5	5,90%	3.349
Resto de NBA	14,0	5,90%	2.847
22 @	22,0	5,50%	4.800
Fuera ciudad	9,1	7,55%	1.446



La zona de la Fira, el 22@ y el resto del "New Business Area" será el foco de las oficinas de Barcelona



■ Precio de venta residencial
■ Precio de venta de oficinas

—○— GAP (%) calculado como la diferencia entre el precio de venta de residencial dividido entre la suma del precio de venta de oficinas más un CapEx estimado de reconversión

Proyección del mercado de oficinas a largo plazo en Barcelona: La recuperación progresiva del centro para el uso residencial aportaría 8.000 viviendas nuevas

-  Es viable reposicionar a residencial
-  Es viable mantener oficinas

