

# Oficinas / *Offices*

Informe de Mercado / *Market report*

Madrid & Barcelona

2T 2014 / Q2 2014





# Índice / *Index*

(ES)

## Mercado de Usuarios Madrid

- Principales Indicadores 4
- Rentas 5
- Oferta 6
- Transacciones 7

## Mercado de Usuarios Barcelona

- Principales Indicadores 8
- Rentas 9
- Oferta 10
- Transacciones 11

## Mercado de Inversión

- Madrid 12
- Barcelona 14

(EN)

## Madrid Occupier Market

- Main Indicators 18
- Rental levels 19
- Supply 20
- Transactions 21

## Barcelona Occupier Market

- Main Indicators 22
- Rental levels 23
- Supply 24
- Transactions 25

## Investment Market

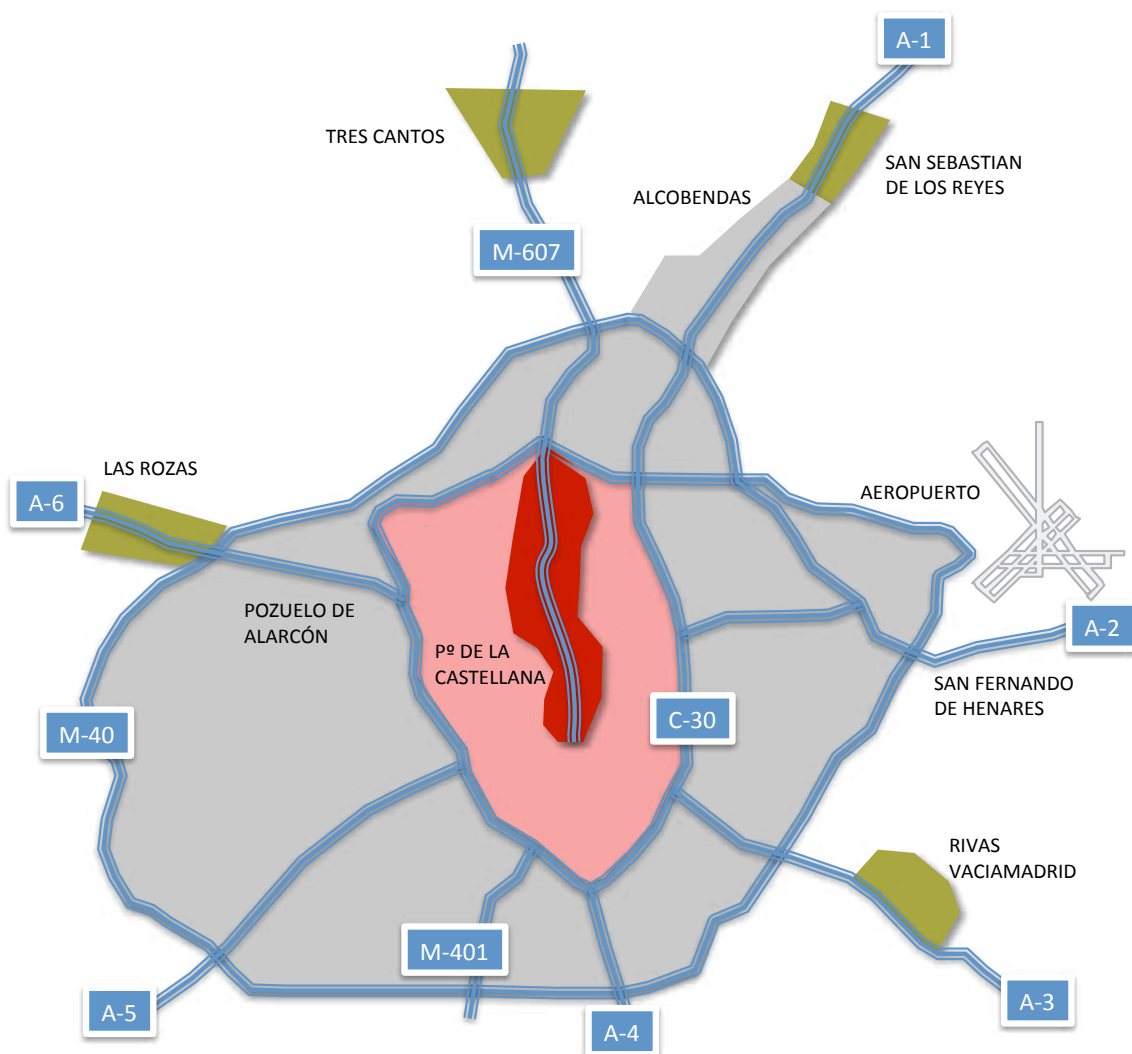
- Madrid 26
- Barcelona 28

# Mercado de Usuarios Madrid

## Principales Indicadores

|                                       | 1T / Q 2014 | 2T / Q 2014 | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------------------------|
| Stock (m²)                            | 15.043.461  | 15.046.961  | ↑                                          |
| Tasa de disponibilidad / Vacancy Rate | 12,26%      | 12,17%      | ↓                                          |
| Contratación / Take up * (m²)         | 101.550     | 82.765      | ↑                                          |

\* incluyendo High-Tech / including Hi-Tech



| Tasa de Disponibilidad / Vacancy Rate | 12,17% |
|---------------------------------------|--------|
| CBD                                   | 8,82%  |
| Secundaria / Secondary                | 6,59%  |
| Periferia / Periphery                 | 15,43% |
| Satélite / Satellite                  | 27,49% |

# Mercado de Usuarios Madrid

## Rentas

*Durante este segundo trimestre del año sí se ha apreciado una ligera subida en las rentas máximas del CBD, pasando de 24,25 €/m²/mes a 24,50.*

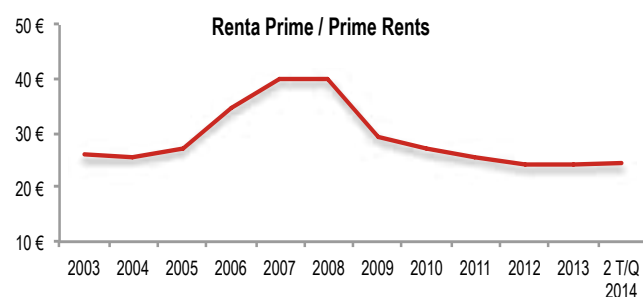
De esta forma, el submercado rompe la barrera de rentas máximas mantenida durante siete trimestres consecutivos. Existen referencias en el mercado de rentas superiores para productos prime de superficie reducida.

Esta estabilidad termina por contagiar al resto de submercados, en los que no ha habido cambios en sus niveles máximos ni mínimos.

Los incentivos en carencia e implantación mantienen su relevancia en la contratación. Este trimestre han absorbido las presiones al alza o a la baja en los precios de los distintos submercados y reforzado la estabilidad de sus niveles actuales.

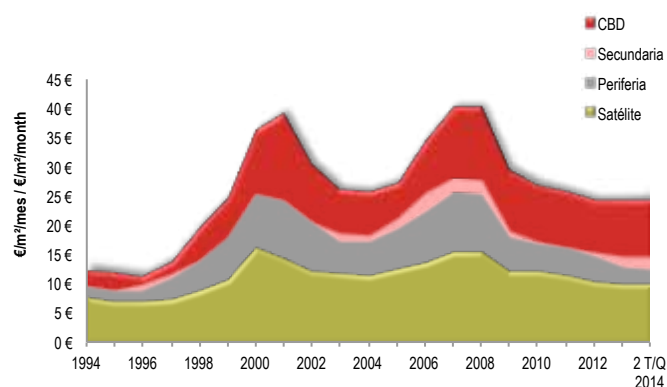


### Renta Prime / Prime Rent



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Renta Prime / Prime Rent



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

| Rentas en €/m²/mes /<br>Rents in €/m²/month | 1T / Q 2014 |       | 2T / Q 2014 |       | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|---------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|--------------------------------------------|
|                                             | Min.        | Max.  | Min.        | Max.  |                                            |
| CBD                                         | 12,50       | 24,25 | 12,50       | 24,50 | ↑                                          |
| Secundaria / Secondary                      | 8,75        | 14,75 | 8,75        | 14,75 | ↔                                          |
| Periferia / Periphery                       | 5,25        | 12,50 | 5,25        | 12,50 | ↔                                          |
| Satélite / Satellite                        | 4,25        | 10,00 | 4,25        | 10,00 | ↔                                          |

Fuente / Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Mercado de Usuarios Madrid

## Oferta

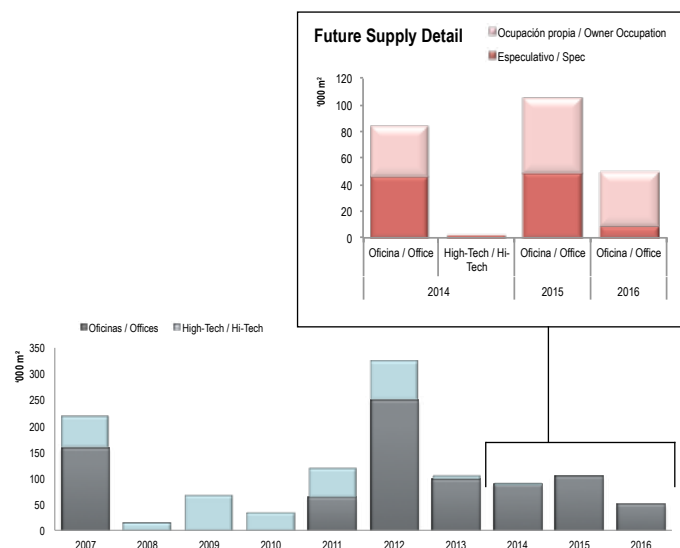
*La tasa de disponibilidad de oficinas en Madrid, se sitúa en el 12,17%, disminuyendo menos de un 1% con respecto al primer trimestre del año.*

Sólo en Satélite se han registrado ligeros aumentos de disponibilidad en el segundo trimestre del año, donde se han liberado unos 2.500 m<sup>2</sup>.

En el segundo trimestre se ha terminado la rehabilitación de 3.500 m<sup>2</sup> especulativos en el CBD, incorporando un producto de calidad en un submercado de gran demanda.

Para final de año se espera la terminación de unos 87.000 m<sup>2</sup> de oficinas, de los que una parte importante corresponde al proyecto en construcción de la sede del BBVA en Las Tablas.

### Oferta Futura / Future Supply



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Disponibilidad / Vacancy



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014



# Mercado de Usuarios Madrid

## Transacciones

Descontando el sesgo de los 50.000 m<sup>2</sup> de la operación de Vodafone, las cifras de contratación en 2014 son mejores que en 2013.

Tras un primer trimestre similar con contrataciones similares en el entorno de los 100.000 m<sup>2</sup>, la diferencia la ha marcado el segundo trimestre que registró cerca de 83.000 m<sup>2</sup> en 2014 frente a los 55.000 del mismo período de 2013.

La Periferia, ha sido la zona que registró una mayor contratación alcanzando 38.000 m<sup>2</sup> y superando al CBD que marcó los 28.000 m<sup>2</sup> de oficinas en el período abril-junio de 2014. En estos dos submercados se concentra cerca del 80% de la contratación.

*Por tamaño, las operaciones inferiores a 1.000 m<sup>2</sup> son las que representan la mayor parte de la contratación (un 35%).*

Le sigue en importancia las transacciones de entre 3.000 y 1.000 m<sup>2</sup>, que suponen el 26% de la contratación total.

La única operación de más de 5.000 m<sup>2</sup>, ha sido este trimestre la de Duro Felguera en Vía de los Poblados (Periferia).

Otras operaciones relevantes del trimestre han sido las de Beatriz de Bobadilla 14, con 4.400 m<sup>2</sup>, y Castellana 31, de 3.500 m<sup>2</sup>, así como el alquiler de 3.200 m<sup>2</sup> en Príncipe de Vergara 131 por parte de CIMD.



Vía de los Poblados - 16.257 m<sup>2</sup>



Castellana 200 - 2.050 m<sup>2</sup>

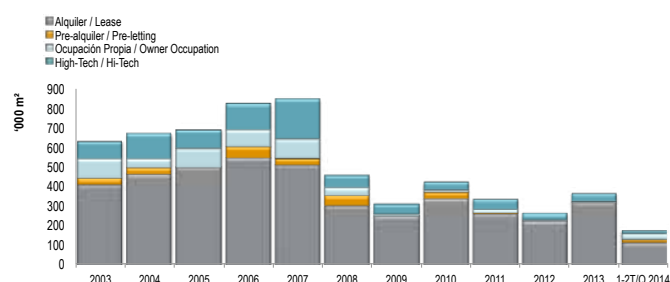


Castellana 31 - 3.487 m<sup>2</sup>



Ppe. Vergara 131 - 3.232 m<sup>2</sup>

### Contratación Anual / Annual Take up

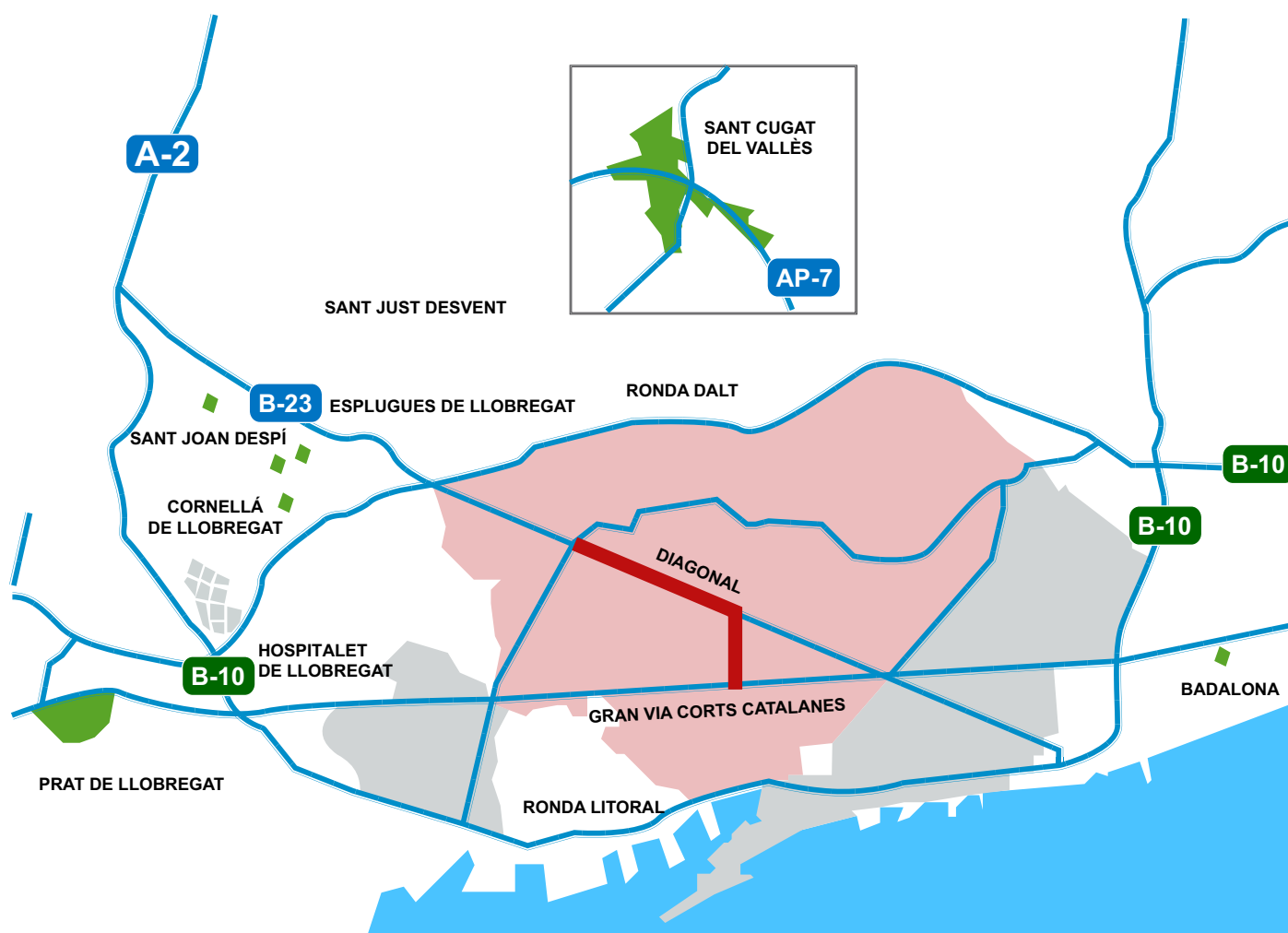


Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Mercado de Usuarios Barcelona

## Principales Indicadores

|                                              | 1T / 1Q 2014 | 2T / 2Q 2014 | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------------|
| Stock                                        | 6.004.037    | 5.982.170    | ↓                                          |
| Tasa de disponibilidad / <i>Vacancy Rate</i> | 14,18%       | 14,04%       | ↓                                          |
| Contratación / <i>Take up (m²)</i>           | 60.581       | 56.943       | ↑                                          |



|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| <b>Tasa de Disponibilidad / <i>Vacancy Rate</i></b> | <b>14,04%</b> |
| Pº de Gracia- Diagonal                              | 11,23%        |
| Centro Ciudad / <i>City Center</i>                  | 9,79%         |
| Nuevas Áreas de Negocio / <i>New Business Areas</i> | 17,35%        |
| Periferia / <i>Periphery</i>                        | 18,13%        |

# Mercado de Usuarios Barcelona

## Rentas

En el Centro Ciudad se ha producido un ligero repunte de poco más del 1,5% debido a varias operaciones que han superado el máximo establecido en inmuebles de gran calidad y a la presión de la contratación en esta zona que ha acogido el 32% de la superficie contratada este trimestre.

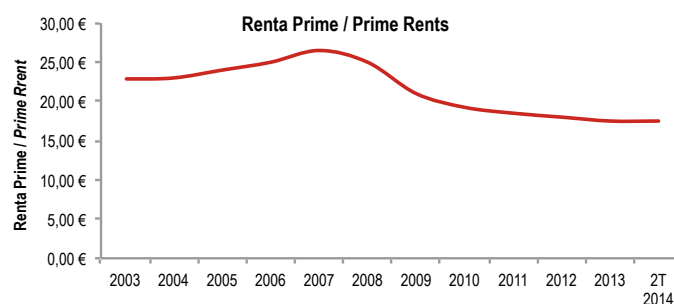
*La renta máxima en la zona prime de Paseo de Gracia / Diagonal permanece estable en 17,50 €/m<sup>2</sup>/mes*

De cara a próximos trimestres entendemos que la presión en los precios se materializará en ligeros repuntes en productos prime que marcarán una tendencia alcista de cara a 2015.

En este sentido, las carencias de renta y contribuciones de propietarios irán en disminución.

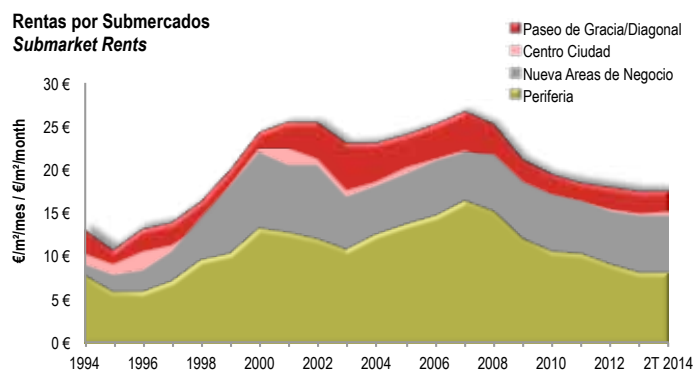
Este hecho se producirá sobre todo en aquellas zonas con más escasez de oferta de calidad ya que los propietarios mantendrán su posición de fuerza.

### Renta Prime / Prime Rent



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Rentas por submercados / Submarkets Rents



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

| Rentas en €/m <sup>2</sup> /mes<br>Rents in €/m <sup>2</sup> /month | 1T / Q 2014 |       | 2T / Q 2014 |       | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|--------------------------------------------|
|                                                                     | Min.        | Max.  | Min.        | Max.  |                                            |
| Pº de Gracia- Diagonal                                              | 13,00       | 17,50 | 13,00       | 17,50 | ↑                                          |
| Centro Ciudad / City Center                                         | 8,75        | 14,75 | 8,75        | 15,00 | ↑                                          |
| Nuevas Áreas de Negocio / New Business Areas                        | 8,25        | 14,50 | 8,25        | 14,50 | ↑                                          |
| Periferia / Periphery                                               | 5,50        | 8,00  | 5,50        | 8,00  | ↔                                          |

Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Mercado de Usuarios Barcelona

## Oferta

Debido a la nula oferta especulativa nueva en 2014 y 2015 en el mercado de oficinas de Barcelona y a un ligero pero paulatino descenso del stock debido a las reconversiones de uso, la tasa de disponibilidad continuará descendiendo.

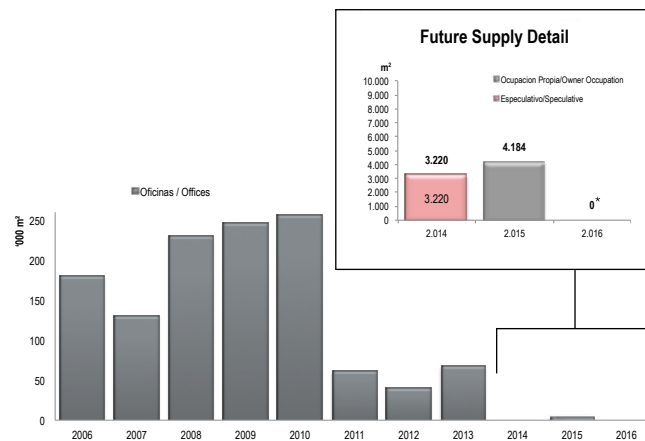
*La tasa de disponibilidad en el segundo trimestre de 2014 continúa su descenso alcanzando el 14%*

La demanda puede empezar a tener un problema real con la oferta nueva de oficinas en la ciudad condal.

Conforme las pocas superficies de calidad para gran demanda se absorban, las opciones para esta tipología de empresa pueden ser casi nulas en el centro de la ciudad y Nuevas Áreas de Negocio.

Algunos propietarios ya están estudiando la promoción especulativa de oficinas siendo la financiación un punto clave en la ejecución final de estos proyectos.

### Oferta Futura / Future Supply



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

\*Datos de 2T 2014, sujetos a variaciones del contexto macroeconómico.  
2T 2014 data, subject to changes in the macroeconomic environment.

### Disponibilidad Anual / Annual Vacancy



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014



# Mercado de Usuarios Barcelona

## Transacciones

La contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en casi 57.000 m<sup>2</sup> en el segundo trimestre de 2014, un 35% más que el mismo trimestre del año anterior pero un 6% menos que el primer trimestre de 2014.

*La contratación acumulada en el primer semestre de 2014 es de casi 118.000 m<sup>2</sup>*

De la totalidad de los m<sup>2</sup> contratados, el 40% corresponden a 4 operaciones de más de 4.000 m<sup>2</sup>.

Las más destacadas son el alquiler de 6.800 m<sup>2</sup> de Henkel en Cornerstone y el alquiler de 5.143 m<sup>2</sup> de Abertis en Passeig dels Til·lers 2-6.

Las Nuevas Áreas de Negocio han acogido el 53% de la superficie contratada (en 22@ el 78% y en Plaza Europa y alrededores el 22%, respectivamente).



Cornerstone – 6.800 m<sup>2</sup>



Noga 22@ Alfa – 6.417 m<sup>2</sup>

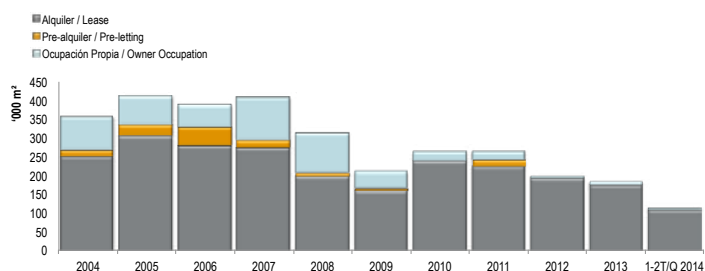


Paseo dels Til·lers, 2-6 – 5.153 m<sup>2</sup>



Muntaña, Gran Via Corts Catalanes 149 – 4.400m<sup>2</sup>

### Contratación Anual / Annual Take up



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Mercado de Inversión Madrid

## Demanda

Los inversores de perfiles más conservadores que han ido apareciendo en el mercado en los últimos meses han tomado mayor protagonismo, aumentando la presión compradora. Es notable de nuevo la actividad de compañías aseguradoras como Zurich, Axa y Línea Directa.

*El capital procedente de Latinoamérica sigue incrementándose y concretándose en inversiones como la sede de IBM y el edificio en Castellana 16 de inversores mejicanos y argentinos respectivamente.*

Por otra parte, los grandes fondos de Private Equity han competido con mucha fuerza en la gran cartera hipotecaria de Eurohypo, que finalmente adquirieron Lonestar y JP Morgan conjuntamente.

También están ganando protagonismo rápidamente las nuevas SOCIMIS como LAR, Azora, Merlín y Axia, las cuales tienen la clara vocación de invertir importantes fondos en Commercial Real Estate en los próximos meses.



## Oferta

La tónica dominante ha seguido caracterizada por la notable escasez de producto de oficinas en Madrid.

*Los procesos de venta de la sede de Enagás, cartera de IDL y María de Molina 54 son algunas de las pocas transacciones en curso.*

No obstante, se prevé que la oferta aumente significativamente después del verano.

Por su parte, las administraciones públicas siguen deshaciéndose de activos inmobiliarios poco a poco, dentro del plan de reorganización del patrimonio público.



# Mercado de Inversión Madrid

## Transacciones y rentabilidades

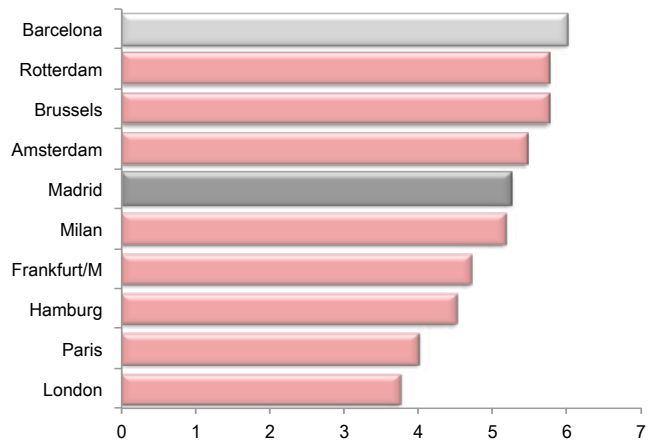
Grandes operaciones han acaparado el grueso de la inversión de oficinas en Madrid en lo que va de año: junto a la transacción de Vodafone del primer trimestre sobresale la venta del complejo Castellana 200 al fondo canadiense PSP (Public Sector Pensions), y la venta por parte de Morgan Stanley de la sede de IBM en Santa Hortensia 26 al fondo de inversión mejicano Finacces.

*El volumen de inversión tras los primeros seis meses del año asciende a cerca de 275 M€.*

En 2014 se va a superar ampliamente la media de Madrid de los últimos cinco años que está en 515 M€.

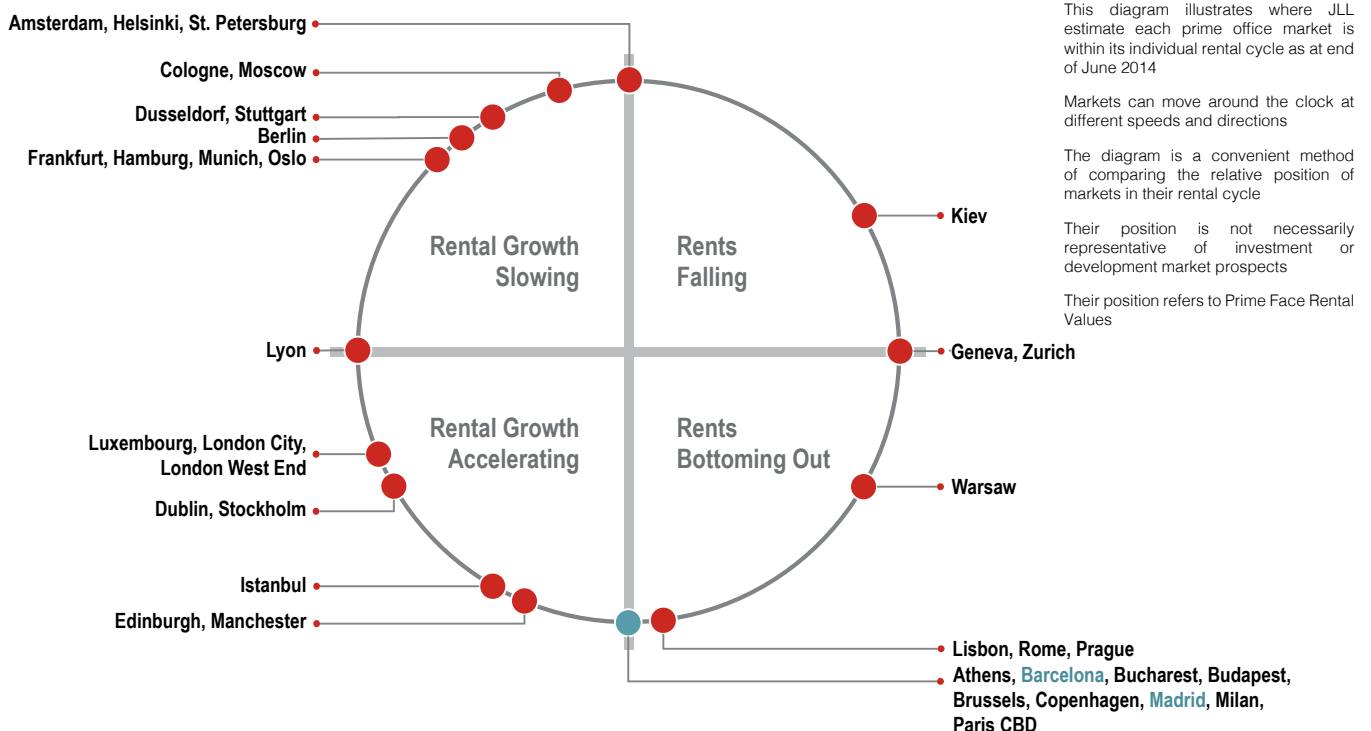
La rentabilidad prime continúa su rápido descenso situándose en 5,25%, alcanzando un mínimo no visto en Madrid desde el comienzo de la crisis. Esto marca la consolidación de la tendencia bajista en productos prime y sigue reflejando la escasez de oportunidades de inversión para una enorme demanda de producto de calidad. Para productos en la periferia las decisiones de inversión siguen centrándose en valores capitales atractivos.

### Rentabilidades Prime Europeas / European Prime Yields



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Ciclo de Rentas / Property Clock



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Mercado de Inversión Barcelona

## Demanda

El capital extranjero ha tomado posiciones en procesos de venta relevantes que se materializarán en el tercer trimestre y, junto a este capital foráneo, las compras por parte de las SOCIMI van a ser muy importantes en la segunda mitad del año.

*La demanda de compra de activos de oficinas ha aumentado de forma exponencial desde principios de año.*

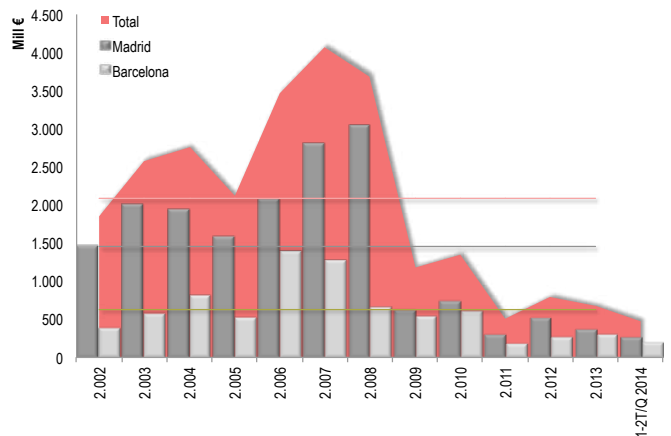
Así pues, los fondos internacionales y las SOCIMI son ahora mismo los grandes dinamizadores del mercado, aunque bien es cierto que el capital privado local y nacional también está atento a las oportunidades que aparecen, principalmente en Centro Ciudad.

Respecto a la venta de las carteras de deuda con activos inmobiliarios como colateral, que incluían edificios de oficinas en la ciudad de Barcelona hay que destacar la fuerte demanda que ha habido por hacerse con la cartera conocida como Proyecto Octopus, finalmente adquirido por Lone Star y JP Morgan, demostrando el apetito inversor por el mercado inmobiliario.

Es importante el cambio en la percepción del riesgo que se ha producido a nivel nacional respecto al año pasado. Esto ha provocado un ajuste en los precios que están dispuestos a ofrecer los inversores por los inmuebles.

Por zonas, la concentración de la demanda sigue estando en Centro Ciudad y en las Nuevas Áreas de Negocio, principalmente en el 22@.

### Volumen de Inversión Total / Total Investment Volume



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

## Oferta

Los inversores han dejado de tener reticencia a la compra de activos que requieren de gestión activa al estar parcialmente desocupados y a su vez un buen número de inversores/promotores tienen como principal objetivo hacerse con edificios de oficinas en el Centro Ciudad para reconvertirlos a otros usos, principalmente hoteleros.

*Los activos core siguen siendo los más solicitados por parte de los inversores, aunque la demanda de inmuebles donde añadir valor es también muy alta.*

Este trimestre se han iniciado numerosos procesos de venta estructurados que se cerrarán en el tercer trimestre y que han animado el mercado y han demostrado la fuerte demanda que existe por buenos activos de oficinas en zonas consolidadas.

Pero no sólo la oferta de activos en venta se ha limitado a los procesos en marcha. A éstos se ha unido la oferta de edificios vacíos, de inmuebles donde el CAPEX es importante y evidentemente sigue habiendo activos en el mercado que, aunque oficialmente no están en venta, su propietario escucha ofertas.



# Mercado de Inversión Barcelona

## Transacciones y rentabilidades

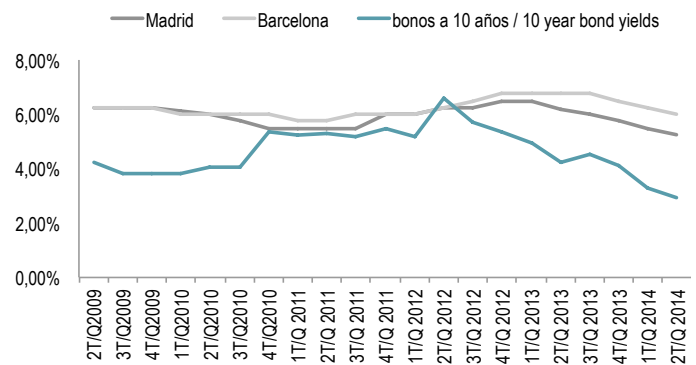
El volumen acumulado de inversión del primer semestre del año alcanza los 206 millones de euros, casi el 70% del volumen de inversión alcanzado en todo el 2013 que fue de 303 millones de euros.

Auguramos para la segunda mitad del año una importante cifra de inversión. De hecho, cerraremos el año con un volumen de inversión de más del doble del año pasado.

*En este segundo trimestre se han producido cuatro operaciones, dos de ellas de inmuebles de oficinas que se reconvertirán a hotel.*

Las rentabilidades han descendido este segundo trimestre de 2014, situándose en el 6% en Paseo de Gracia/Diagonal.

### Rentabilidades Prime / Prime Yields



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014





# *Offices*

*Market report*

Madrid & Barcelona

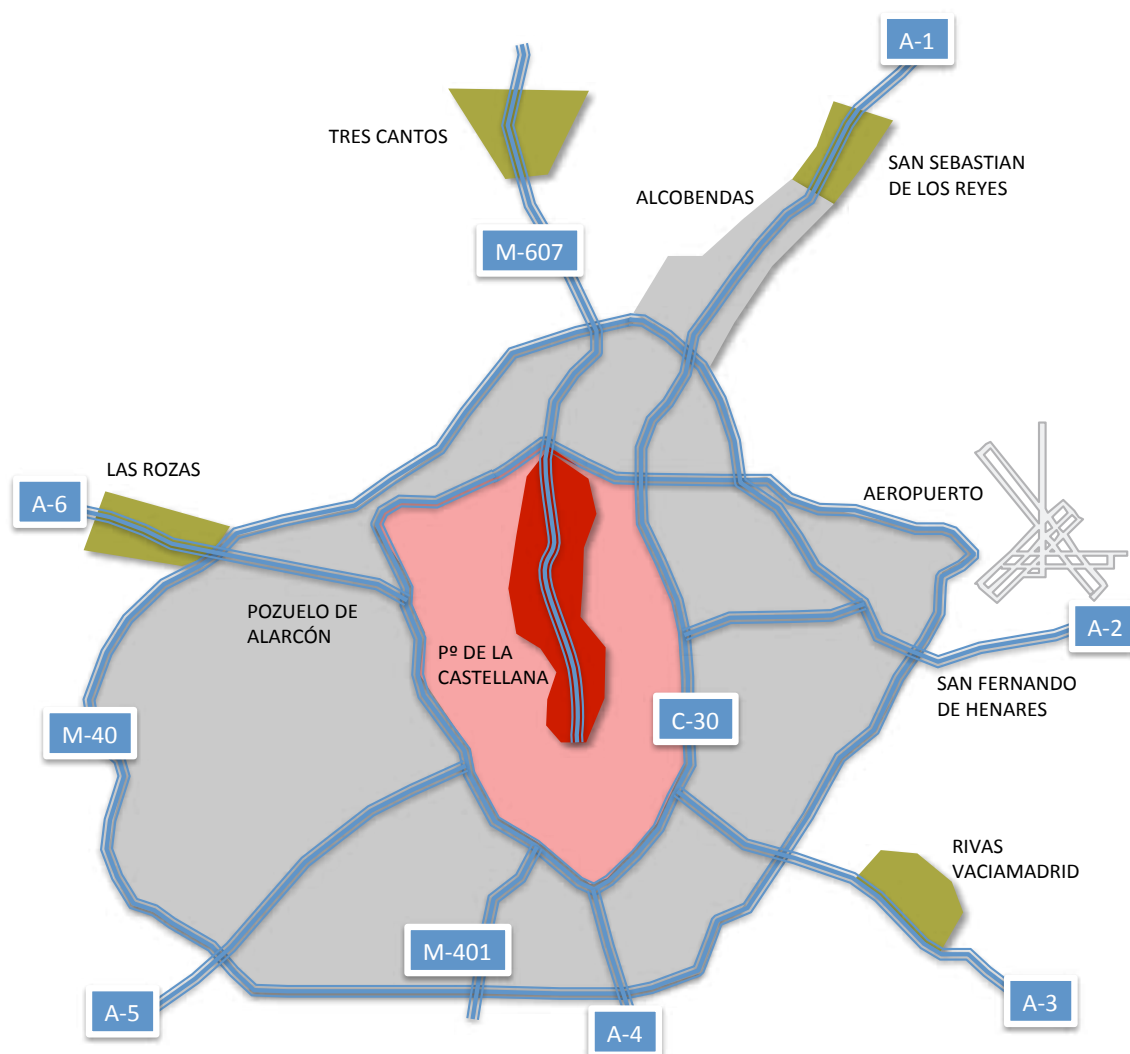
Q2 2014

# Madrid Occupier Market

## Main Indicators

|                                       | 1T / Q 2014 | 2T / Q 2014 | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------------------------|
| Stock (m²)                            | 15.043.461  | 15.046.961  | ↑                                          |
| Tasa de disponibilidad / Vacancy Rate | 12,26%      | 12,17%      | ↓                                          |
| Contratación / Take up * (m²)         | 101.550     | 82.765      | ↑                                          |

\* incluyendo High-Tech / including Hi-Tech



| Tasa de Disponibilidad / Vacancy Rate | 12,17% |
|---------------------------------------|--------|
| CBD                                   | 8,82%  |
| Secundaria / Secondary                | 6,59%  |
| Periferia / Periphery                 | 15,43% |
| Satélite / Satellite                  | 27,49% |

# Madrid Occupier Market

## Rental levels

*A slight rise in maximum rental levels in the CBD was registered in the second quarter of the year, increasing from 24.25 to 24.50 €/m<sup>2</sup>/month.*

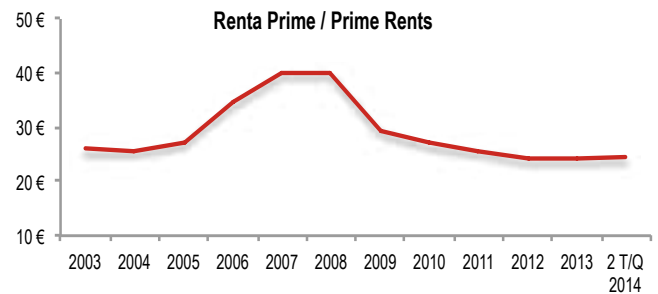
This means that this sub-market has broken the maximum rental barrier it has held for the past seven consecutive quarters. There are examples in the market of even higher rental levels for prime small-surface products.

This stability has extended to the other sub-markets, which have not registered any changes in either their highest or lowest rental levels.

Rent-free and fitting-out incentives are still significant factors when it comes to taking up office space. This quarter has seen these incentives absorb both the upward and downward pressures on price for the different sub-markets, acting a buffer and thereby consolidating the stability at their current levels.

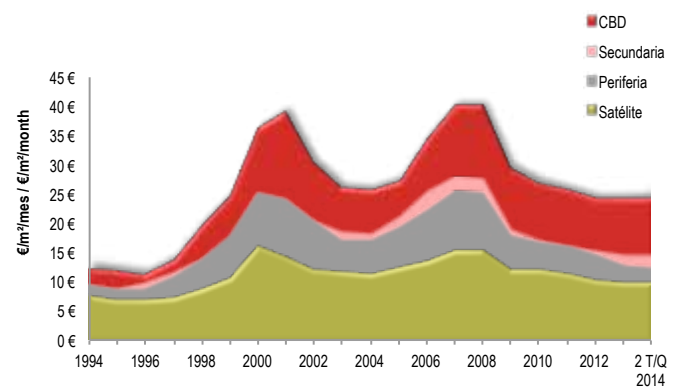


### Renta Prime / Prime Rent



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Renta Prime / Prime Rent



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

| Rentas en €/m <sup>2</sup> /mes /<br>Rents in €/m <sup>2</sup> /month | 1T / Q 2014 |       | 2T / Q 2014 |       | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|--------------------------------------------|
|                                                                       | Min.        | Max.  | Min.        | Max.  |                                            |
| CBD                                                                   | 12,50       | 24,25 | 12,50       | 24,50 | ↑                                          |
| Secundaria / Secondary                                                | 8,75        | 14,75 | 8,75        | 14,75 | ↔                                          |
| Periferia / Periphery                                                 | 5,25        | 12,50 | 5,25        | 12,50 | ↔                                          |
| Satélite / Satellite                                                  | 4,25        | 10,00 | 4,25        | 10,00 | ↔                                          |

Fuente / Source: Jones Lang LaSalle 2 T/Q 2014

# Madrid Occupier Market

## Supply

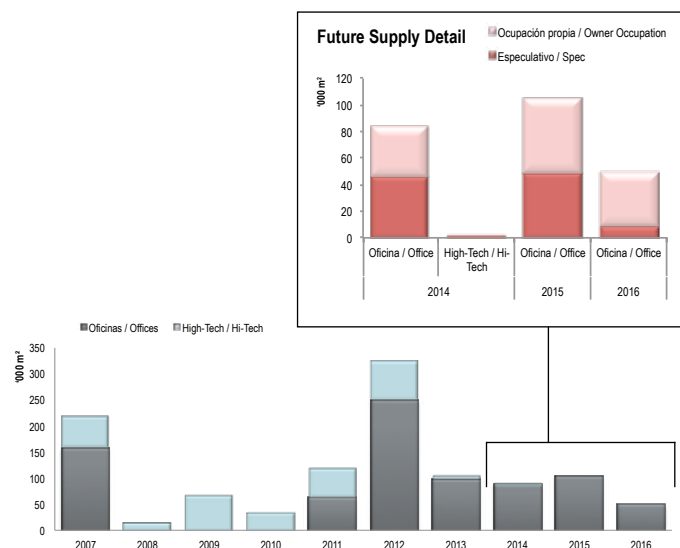
*The vacancy rate for offices in Madrid currently stands at 12.17%, representing a fall of 1% with respect to the first quarter of 2014.*

Slight increases in vacancy rates in the second quarter have only been registered in satellite areas, where some 2,500 square meters of office space have become available.

The renovation of 3,500 m<sup>2</sup> of speculative office space in the CBD was completed in the second quarter, adding quality product to the sub-market in highest demand.

Some 87,000 m<sup>2</sup> of offices are expected to be completed by the end of the year, of which a sizeable portion relates to the construction of BBVA's new headquarters in Las Tablas.

### Oferta Futura / Future Supply



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Disponibilidad / Vacancy



# Madrid Occupier Market

## Transactions

*Excluding the bias that the 50,000 m<sup>2</sup> of the Vodafone transaction has had on the figures, the take-up for 2014 is better than that for 2013.*

Following a 1Q 2014 with similar take-up figures with respect to the first quarter last year in the realm of 100,000 m<sup>2</sup>, the difference has been marked by the second quarter in which close to 83,000 m<sup>2</sup> were taken up in 2014 as opposed to 55,000 in the same period in 2013.

The periphery saw the greatest take-up, reaching 38,000 m<sup>2</sup>, and outperforming the CBD, which registered office take-up of 28,000 m<sup>2</sup> in the period between April and June 2014. Close to 80% of office take-up is concentrated in these two sub-markets.

By size, transactions of less than 1,000 m<sup>2</sup> represent the largest share of take-up (some 35%). Second on the ranking are transactions of between 1,000 and 3,000 m<sup>2</sup>, representing 26% of total take-up.

The only transaction of more than 5,000 m<sup>2</sup> in the second quarter has been the Duró Felguera deal on Vía de los Poblados (periphery).

Other significant transactions during the quarter include those at Beatriz de Bobadilla 14, with 4,400 m<sup>2</sup>, Castellana 31, with 3,500 m<sup>2</sup>, and the lease of 3,200 m<sup>2</sup> at Príncipe de Vergara 131 by CIMD.



Vía de los Poblados - 16.257 m<sup>2</sup>



Castellana 200 - 2.050 m<sup>2</sup>

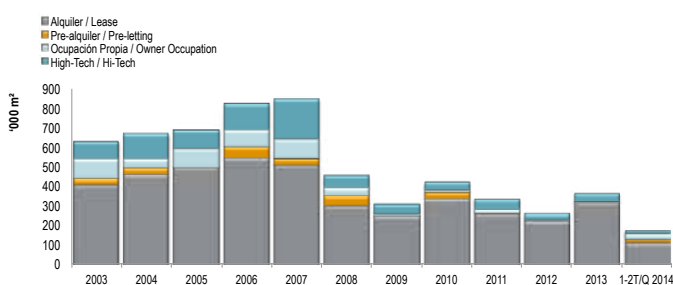


Castellana 31 - 3.487 m<sup>2</sup>



Ppe. Vergara 131 - 3.232 m<sup>2</sup>

### Contratación Anual / Annual Take up



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Barcelona Occupier Market

## Main Indicators

|                                                 | 1T / 1Q 2014 | 2T / 2Q 2014 | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------------|
| Stock (m <sup>2</sup> )                         | 6.004.037    | 5.982.170    | ↓                                          |
| Tasa de disponibilidad / <i>Vacancy Rate</i>    | 14,18%       | 14,04%       | ↓                                          |
| Contratación / <i>Take up</i> (m <sup>2</sup> ) | 60.581       | 56.943       | ↑                                          |



|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| <b>Tasa de Disponibilidad / <i>Vacancy Rate</i></b> | <b>14,04%</b> |
| Pº de Gracia- Diagonal                              | 11,23%        |
| Centro Ciudad / <i>City Center</i>                  | 9,79%         |
| Nuevas Áreas de Negocio / <i>New Business Areas</i> | 17,35%        |
| Periferia / <i>Periphery</i>                        | 18,13%        |

# Barcelona Occupier Market

## Rental levels

The City Centre has seen a slight upturn of just over 1.5% thanks to several transactions which have exceeded the established maximum in high quality properties, and due also to the pressure in terms of the take-up in this area, which has accounted for 32% of total take-up in this quarter.

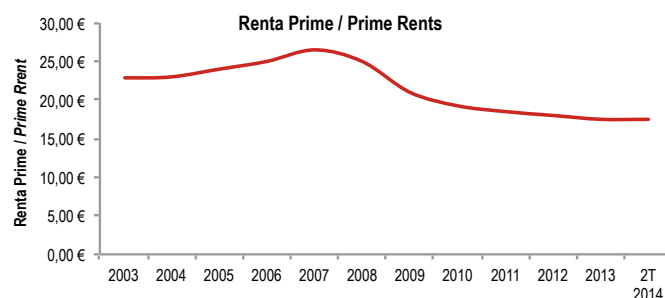
*The maximum rental levels in the prime area of Paseo de Gracia / Diagonal remain stable at 17.50 €/m<sup>2</sup>/month.*

For the coming quarters we expect the pressure on prices to lead to slight upturns in the prime products which will set an upward trend for 2015.

In this regard, the shortcomings in rental levels and contributions and incentives by owners will gradually decrease.

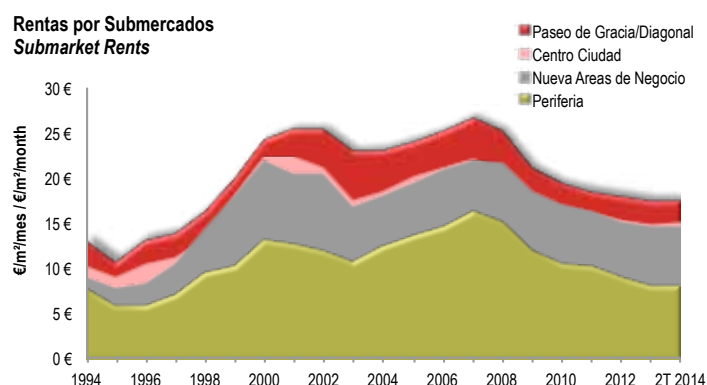
This fact will be especially notable in areas where quality properties are in shortest supply as owners will continue to wield a strong position.

### Renta Prime / Prime Rent



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Rentas por submercados / Submarkets Rents



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

| Rentas en €/m²/mes<br>Rents in €/m²/month    | 1T / Q 2014 |       | 2T / Q 2014 |       | Tendencia a 12 meses /<br>12 Month Outlook |
|----------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|--------------------------------------------|
|                                              | Min.        | Max.  | Min.        | Max.  |                                            |
| Pº de Gracia- Diagonal                       | 13,00       | 17,50 | 13,00       | 17,50 | ↑                                          |
| Centro Ciudad / City Center                  | 8,75        | 14,75 | 8,75        | 15,00 | ↑                                          |
| Nuevas Áreas de Negocio / New Business Areas | 8,25        | 14,50 | 8,25        | 14,50 | ↑                                          |
| Periferia / Periphery                        | 5,50        | 8,00  | 5,50        | 8,00  | ↔                                          |

Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Barcelona Occupier Market

## Supply

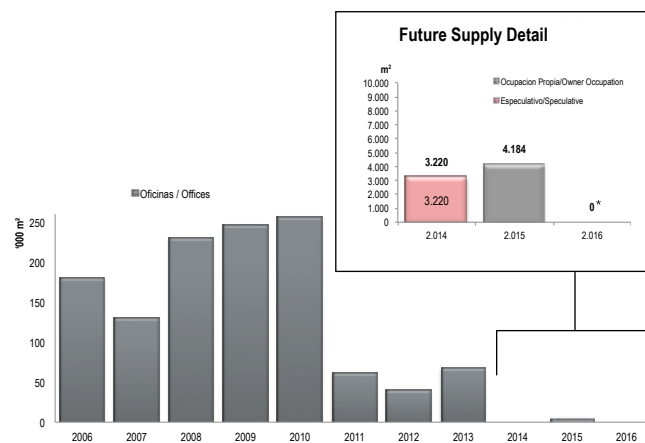
The vacancy rate will continue to decrease due to the total lack of new speculative developments in the pipeline for 2014 and 2015 in the Barcelona office market, as well as to a slight but progressive decrease in stock as a result of conversions.

*The vacancy rate in the second quarter of 2014 continues its downward trend, reaching 14%.*

Demand may start to have real problems with the new office supply panorama in Barcelona. As the scarce, quality properties occupied by clients seeking large surface areas are absorbed, options for these types of companies may grind to a halt in the City Centre and New Business Areas.

Some owners are already studying speculative office developments, with financing being a key point for the execution of these projects.

### Oferta Futura / Future Supply



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

\*Datos de 2T 2014, sujetos a variaciones del contexto macroeconómico.  
Q2 2014 data, subject to changes in the macroeconomic environment.

### Disponibilidad Anual / Annual Vacancy



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014



# Barcelona Occupier Market

## Transactions

Office take-up in Barcelona has reached nearly 57,000 m<sup>2</sup> in the second quarter of 2014. This represents 35% more than the same quarter last year, but 6% less than the first quarter of 2014.

Total take-up during the first half of 2014 was nearly 118,000 m<sup>2</sup>.

*Of the total m<sup>2</sup> taken up, 40% relates to 4 transactions of over 4,000 m<sup>2</sup> each.*

The most notable were the rental of 6,800 m<sup>2</sup> by Henkel at Cornerstone and the rental of 5,143 m<sup>2</sup> by Abertis at Passeig dels Til·lers 2-6.

The New Business Areas have accounted for 53% of property take-up (78% in 22@ and 22% in Plaza Europa and the surrounding area).



Cornerstone – 6.800 m<sup>2</sup>

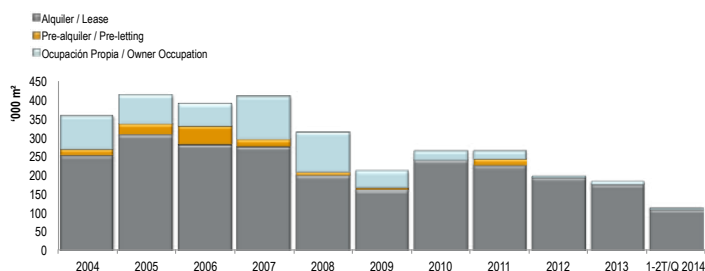


Noga 22@ Alfa – 6.417 m<sup>2</sup>



Paseo dels Til·lers, 2-6 – 5.153 m<sup>2</sup>

### Contratación Anual / Annual Take up



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014



Muntaña, Gran Via Corts Catalanes 149 – 4.400m<sup>2</sup>

# Madrid Investment Market

## Demand

Investors with a more conservative profile have been appearing on the market in recent months, taking on greater prominence and increasing pressure from buyers.

The renewed activity of insurance companies like Zurich, Axa and Línea Directa is worth highlighting.

*Capital from Latin America continues to increase, coalescing around developments such as the IBM headquarters and Castellana 16, which have seen investment from Mexican and Argentinean investors, respectively.*

Large private equity firms competed fiercely for Eurohype's extensive mortgage portfolio, which was finally jointly acquired by Lonestar and JP Morgan.

The new SOCIMIS such as LAR, Azora, Merlin and Axia are also shaping up as major players on the market, given their clear intention to invest significant funds in commercial real estate in coming months.



## Supply

The dominant market trend remains the notable lack of office products in Madrid.

*The sale process for the Enagás headquarters, part of the IDL portfolio, and María de Molina 54 are some examples in a landscape in which there are very few transactions.*

However, supply is expected to increase significantly after the summer.

Moreover, the public administrations continue to dispose gradually of real estate assets as part of the restructuring of their portfolios.



# Madrid Investment Market

## Transactions & yields levels

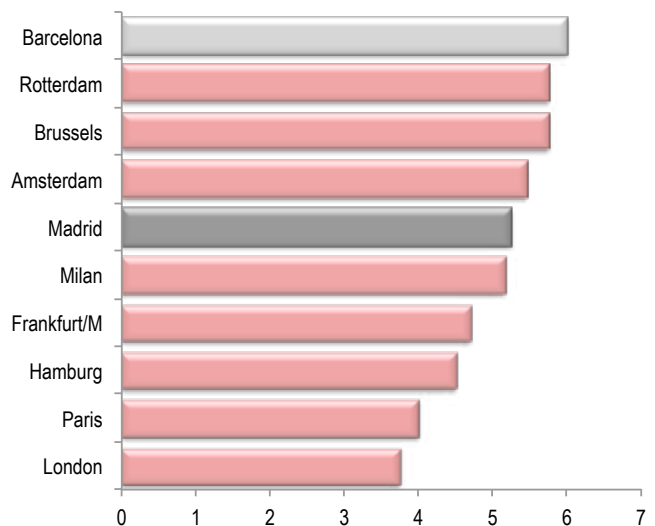
Large transactions have taken the lion's share of office investment in Madrid so far this year: in addition to the Vodafone transaction in the first quarter of 2014, the sale of the Castellana 200 complex to Canadian fund PSP (Public Sector Pensions), and the sale by Morgan Stanley of the IBM headquarters at Santa Hortensia 26 to Mexican investment fund Finacces are particularly noteworthy.

*Investment volume for the first six months of the year amounts to close to €275 million.*

The Madrid average for the last five years of €515 million will be comfortably beaten in 2014.

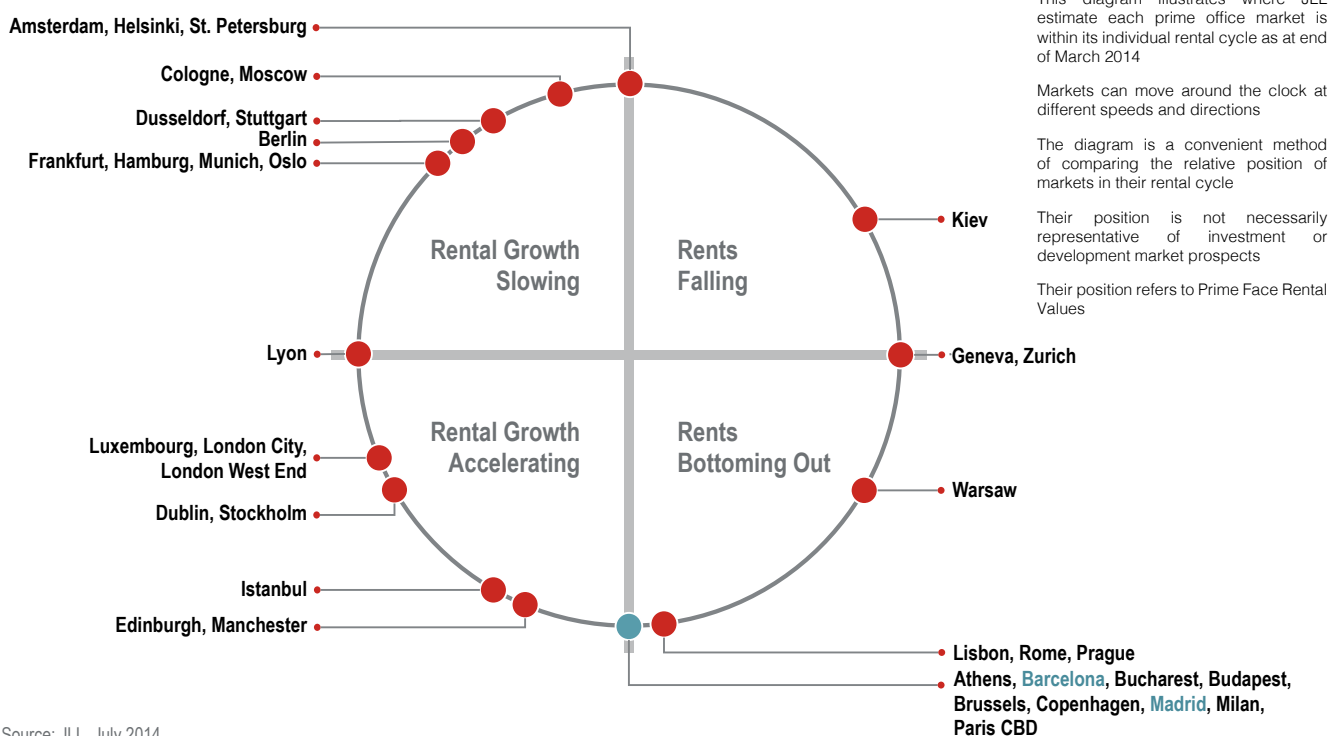
Prime yield levels continue their sharp descent to currently stand at 5.25%, reaching a minimum not seen in Madrid since the start of the crisis. This marks the consolidation of the downward trend in prime products and continues to reflect the lack of investment opportunities for an extremely strong demand for quality products. As regards products in the peripheral areas, investment decisions are still centred on attractive capital values.

### Rentabilidades Prime Europeas / European Prime Yields



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

### Ciclo de Rentas / Property Clock



Source: JLL, July 2014

Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

# Barcelona Investment Market

## Demand

Foreign capital has taken positions in significant sales scheduled for the third quarter and, together with it, purchases by SOCIMIs (Spanish REIT), are shaping up to be important players in the second half of the year.

International funds and SOCIMIs are currently dynamic players which are invigorating the market, although it should be stressed that local and domestic investors are also on the lookout for opportunities, especially if they are located in the City Centre.

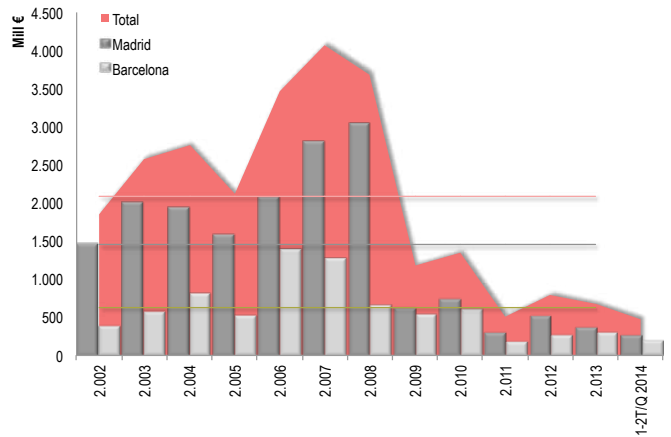
*The acquisition of offices has increased exponentially since the start of the year*

With respect to the sale of debt portfolios secured by real estate assets as collateral, which included office buildings in Barcelona, of particular note was the strong interest generated around the portfolio known as Project Octopus, which was ultimately acquired by Lone Star and JP Morgan, demonstrating investors' appetite for the real estate market.

It is important to highlight the change in the perception of risk that has come about on a national level with respect to last year. This has driven up the prices investors are willing to offer for properties.

By area, demand continues to be concentrated in the City Centre and in the New Business Areas, predominantly in 22@.

Volumen de Inversión Total / Total Investment Volume



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014

## Supply

Investors no longer have reservations when it comes to acquiring assets which are going to require active management given that they are partially vacant.

Moreover, a significant percentage of investors/developers have also their sights set on office buildings in the City Centre in order to convert them to other uses, mainly hotels.

*Core assets continue to be those most in demand by investors, although demand for buildings where value can be added is also very high*

This quarter has gotten under way with numerous structured sales processes which are expected to be closed in the third quarter, invigorating the market and demonstrating that there exists strong demand for good office assets in established areas.

But the supply of assets for sale is not confined just to processes which are already underway.

Special attention must also be given to the supply of vacant buildings where Capex is considerable. There are still assets whose owners will accept offers even when they are not officially for sale.



# Barcelona Investment Market

## Transactions & yields levels

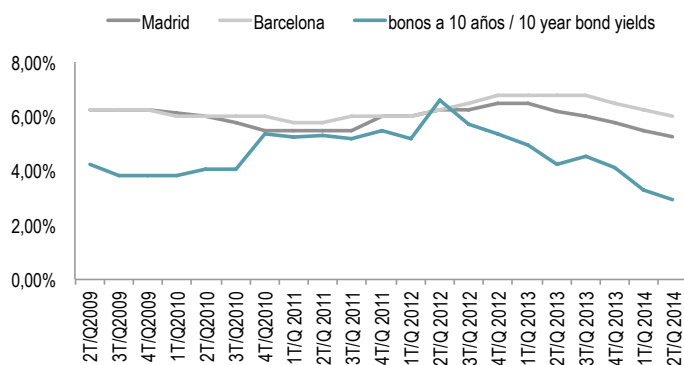
We expect the investment volume for the second half of the year to be significant. In fact, we expect to close the year with an investment volume that is double that of last year.

*The investment volume for the first half of the year reached €206 million, nearly 70% of the investment volume for the whole of 2013, which reached €303 million*

There were four transactions in the second quarter of the year, two of which were for office buildings which are to be reconverted into hotels.

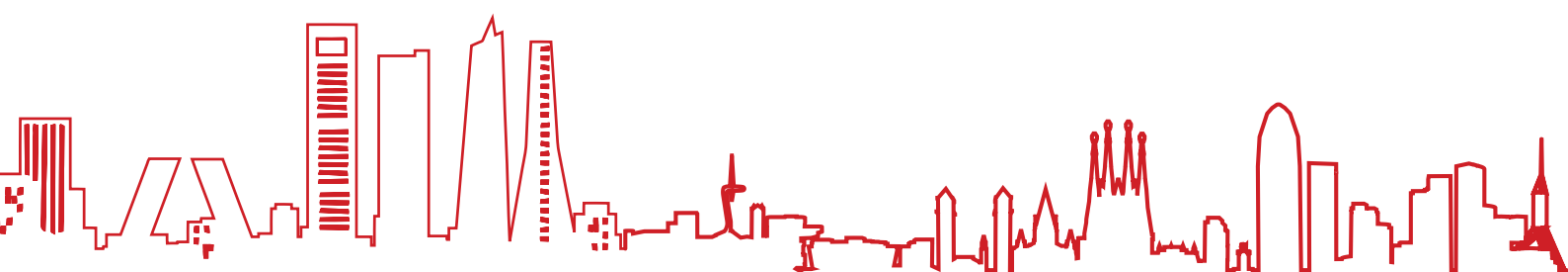
Yield levels have decreased in the second quarter of the year, down to 6% in Paseo de Gracia/Diagonal.

### Rentabilidades Prime / Prime Yields



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 2T/Q 2014





#### Contactos Agencia Oficinas

**José Miguel Setién**

Director Agencia Oficinas Madrid  
jose-miguel.setien@eu.jll.com

**Elena Torres**

Directora Agencia Oficinas Barcelona  
elena.torres@eu.jll.com

#### Contactos Inversión

**Juan Manuel Ortega**

Director Capital Markets Oficinas Madrid  
juan-manuel.ortega@eu.jll.com

**Xavier Cotet**

Director Capital Markets Oficinas Barcelona  
xavier.cotet@eu.jll.com

#### Oficinas de Jones Lang LaSalle en España

**Madrid**

Pº de la Castellana, 79, 4ª.  
28046  
T+: 91 789 11 00  
F+: 91 789 12 00

**Barcelona**

Pº de Gracia, 11- 4ª, esc A  
08007  
T+: 93 318 53 53  
F+: 93 301 29 99

**Sevilla**

S. Fco. Javier, 20- 3ª. 314  
41018  
T+: 95 493 46 00  
F+: 95 493 46 23

[jll.es](http://jll.es)

[jllinmuebles.es](http://jllinmuebles.es)

[jllstudiosmercado.es](http://jllstudiosmercado.es)

Puede seguirnos también en las siguientes redes sociales:

You can follow us in social networks:



<http://www.joneslanglasalleblog.com/ElBlogdelosAnillos/>



@JLLSpain



<http://www.youtube.com/user/joneslanglasallesp>