

La situación económica actual que atraviesa España, y los últimos datos sobre el desempleo, podría conllevar el riesgo de que se produzcan algunos enfriamientos corporativos durante el presente año 2008.

Todo parece indicar que será difícil rebasar las cifras de absorción bruta anual de oficinas obtenidas durante 2007. Aunque cabe destacar que el producto de calidad, situado en localizaciones estratégicas, sufrirá en menor medida; puesto que la oferta de esta tipología de productos continua siendo escasa y se siguen manteniendo los niveles de demanda.

### Previsión 3er trimestre 2008

- Stock Oficinas →
- Disponibilidad →
- Absorción →
- Precios Prime →

## RESUMEN

### •El precio máximo registrado se ha vuelto a situar en 18 Euros/m<sup>2</sup>/mes

Las rentas prime no han experimentado repuntes destacables durante el segundo trimestre de 2008, y el precio máximo alcanzado se ha situado en los 18 Euros/m<sup>2</sup>/mes. Los niveles de precios, en alquiler, se han mantenido estables. Ahora bien, el período de negociación y cierre de las transacciones se alarga en el tiempo, incluso en algunos casos viene acompañado de incentivos a la contratación.

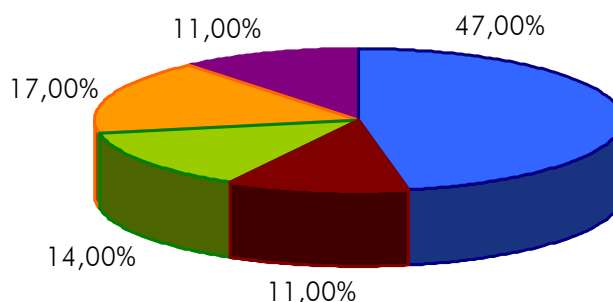
### •La tasa de vacío del mercado se sitúa en valores próximos al 5,52%

Al finalizar el segundo trimestre la tasa de vacío global se sitúa en valores próximos al 5,52%. El incremento experimentado en la tasa de vacío este trimestre, se ha debido fundamentalmente a la incorporación al stock de diversos edificios de oficinas de obra nueva en la zona de Parques Empresariales durante el presente año. No obstante, cabe destacar, que la disponibilidad en la mayoría de los inmuebles representativos situados en las áreas más demandadas (Centro /NBA) se acerca a valores nulos.

### •Algunos desarrollos proyectados retrasan su fecha de entrega a la espera de que mejore la situación actual del mercado.

Los desarrollos proyectados se concentran principalmente en las zonas más alejadas del centro. El 96% de las nuevas superficies previstas de oficinas se situará en Nuevas Áreas de Negocios y en Parques Empresariales.. El resto tendrá lugar en rehabilitaciones de edificios emblemáticos de la zona centro, que se entregarán durante el segundo semestre de este año. Debido al hecho de que algunos promotores opten por retrasar sus promociones en espera a que mejore la situación actual del mercado, junto con la adaptación en fases de los desarrollos efectivamente proyectados, no debería generarse un exceso de stock desocupado en el medio plazo.

### PARQUE DE OFICINAS: DISTRIBUCIÓN ACTUAL



■ CENTRO CIUDAD ■ ALAMEDA ARAGÓN ■ NBA ■ PARQUES EMPRESARIALES ■ OTRAS ZONAS

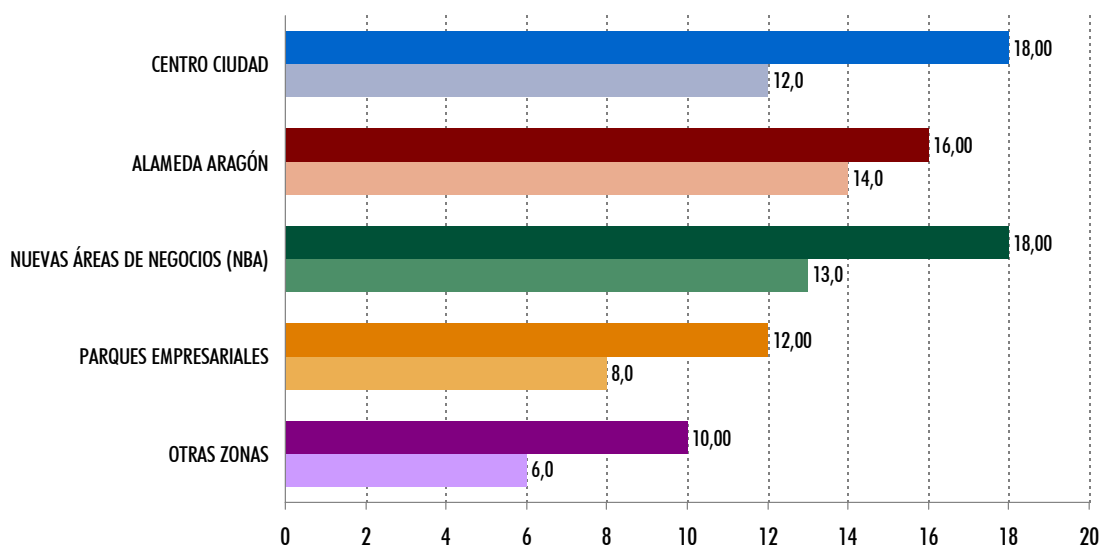
Fuente: CB Richard Ellis

INDICADORES DEL MERCADO DE OFICINAS – VALENCIA Y ÁREA METROPOLITANA

ZONA	DISPONIBILIDAD 2º trimestre de 2008		ABSORCIÓN BRUTA ANUAL (m <sup>2</sup> )		FUTUROS DESARROLLOS (m <sup>2</sup> )		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Tasa de vacío (%)	1T 2007	2T 2007	2008	2009-2010	> 2010
Área Central Negocios	6.969,59	2,72 %	6.954,03	2.208,60	5.500	5.000	-
Alameda - Aragón	1.677,84	2,74 %	246,93	-	-	-	-
Nuevas Áreas de Negocios NBA	2.335,10	3,08 %	2.427,55	1.022,50	-	36.000	88.000
Parques Empresariales	16.461,24	17,77 %	3.426,68	858,90	5.000	40.300	58.000
Otras Zonas	2.634,62	4,47 %	5.939,71	-	-	-	-
<b>TOTAL VALENCIA</b>	<b>30.078,39</b>	<b>5,52 %</b>	<b>18.994,90</b>	<b>4.090,00</b>	<b>10.500</b>	<b>81.300</b>	<b>146.000</b>

Fuente: CB Richard Ellis

NIVELES DE RENTAS (€/m<sup>2</sup>/mes)








Fuente: CB Richard Ellis



## ZONAS EMPRESARIALES VALENCIA Y ÁREA METROPOLITANA



-  ZONA 1 \_ CENTRO CIUDAD
-  ZONA 2 \_ AV. ARAGÓN – Pº ALAMEDA
-  ZONA 3 \_ NUEVAS ÁREAS DE NEGOCIOS (NBA)
-  ZONA 4 \_ PARQUES EMPRESARIALES
-  ZONA 5 \_ OTRAS ZONAS

### PARA MÁS INFORMACIÓN ...

**AGENCIA OFICINAS**  
 Víctor Gregori Pamplona  
[victor.gregori@cbre.com](mailto:victor.gregori@cbre.com)  
**RESEARCH**  
 Laura Gordero Moreno  
[laura.gordero@cbre.com](mailto:laura.gordero@cbre.com)



**EDIFICIO ALBEREDA**  
 Pº Alameda 35-bis, 3ºd.  
 46023 Valencia

**Teléfono: 96 316 28 90**  
**Fax: 96 316 28 91**

[spain.researchvalencia@cbre.com](mailto:spain.researchvalencia@cbre.com)

### CB Richard Ellis 2008

Esta publicación se ha preparado cuidadosamente con el fin de ofrecer información general y no se aceptan responsabilidades por errores y omisiones. Las opiniones y los datos aquí indicados están sujetos a cambios sin previo aviso. Cualquier transacción que se efectúe en el mercado no deberá fundamentarse única ni necesariamente en los datos aquí expuestos. Tampoco podrán ser publicados total ni parcialmente ni citados como fuente, sin la previa autorización de CB Richard Ellis.

### EMEA Offices

Aberdeen (44) 1224 619 248	Kampala (256) 1923 254 445
Abu Dhabi (971) 4 367 6793	Kraków (48) 12 626 01 68
Aix-en-Provence (33) 442 60 01 31	Leeds (44) 113 394 8800
Amsterdam (31) 20 626 2691	Lisbon (351) 311 4400
Amsterdam B&O Partners BV (31) 20 676 4676	Liverpool (44) 151 227 4611
Athens Danos & Associates (30) 210 756 7567	London (44) 20 7182 2000
Barcelona (34) 93 444 7700	Lyon (33) 472 83 48 48
Belfast CB Richard Ellis Gunne (44) 28 9043 8555	Madrid (34) 91 598 1900 (34) 91 678 2078
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Málaga (34) 95 207 0710
Birmingham (44) 121 609 7666	Manchester (44) 161 455 7666
Bratislava (421) 259 110 181	Marbella (34) 95 2765 130
Bristol (44) 117 943 5757	Marseille (33) 496 11 46 11
Brussels (32) 2 643 3333	Milán (39) 02 655 6701 (39) 02 303 7771
Budapest (36) 1 374 3040	Moscow Noble Gibbons Limited (7) 501 258 3990
Bulawayo (263) 9 630 20	Munich (49) 89 2420 600
Cape Town Broll Property Group (27) 214197373	Nairobi (254) 20 248 106
Copenhagen CB Richard Ellis Cedertolm (45) 70 22 96 01	Neuilly sur Seine (33) 1 46 24 53 46
Dubai (971) 4 367 6793	Oslo Atrium AS (47) 40 00 57 66
Dublin CB Richard Ellis Gunne (353) 1 618 5500	Palma de Mallorca (34) 97 145 6768
Durban Broll Property Group (27) 31 207 1183	París (33) 1 5364 0000
Edinburgh (44) 131 469 7666	Port Elizabeth Broll Property Group (27) 41 363 5559
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0	Poznań (48) 501 728 083
Gaborone (267) 3188 200	Prague (420) 224 814 060
Geneva CB Richard Ellis PI Performance (41) 22 322 80 60	Pretoria Broll Property Group (27) 12 431 7180
Glasgow (44) 141 204 7666	Rome (39) 06 4523 8501
Gothenburg (46) 31 761 8750	Sofía Elta Consult Ltd (359) 29 87 7647
Hamburg (49) 40 80 80 20 0	Stockholm (46) 8 4101 8700
Harare (263) 4 707 101	Tel Aviv M.A.N. Properties Real Estate (972) 3 561 6161
Hofladdorp (31) 23 565 7700	Thessaloniki Danos & Associates (30) 2310 244 962
Istanbul CB Richard Ellis (90) 212 259 36 29	Valencia (34) 96 316 2890
Jersey (44) 1534 874141	Vienna (43) 1 533 4080
Johannesburg (27) 11 444 0462	Warsaw (48) 22 653 7000
Johannesburg Broll Property Group (27) 11 444 0462	Zurich CB Richard Ellis PI Performance (41) 1 226 30 00