



## **SE ACELERA LA DEMANDA DE OFICINAS EN MADRID Y CONTINÚA LA TENDENCIA POSITIVA EN BARCELONA**

- Madrid.- La contratación de espacios se incrementa en el trimestre en un 31,4% y se sitúa por encima de niveles prepandemia, registrando un aumento del 3,3% .
  - Madrid.- Los operadores que ofrecen espacios flexibles & coworking protagonizan algunas de las operaciones más destacadas del segundo semestre, sumando un total de 8.700m<sup>2</sup> aproximados.
- Barcelona.- Se ha alcanzado, sólo en el primer semestre de 2021, el 81,3% de las contrataciones del total del año 2020
- Barcelona.- La zona descentralizada y la periferia concentran el 51% de la demanda trimestral.

Madrid, 15 de julio de 2021.- La consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate presenta su último informe del mercado de oficinas que refleja los principales datos durante el segundo trimestre en Madrid y Barcelona. Tras haber dejado atrás unos meses de incertidumbre debido a la pandemia, los datos reflejan cómo la demanda de espacios de oficinas está volviendo a la normalidad gracias a la relajación de las medidas de confinamiento y el retorno de la actividad económica.

### **MADRID REGISTRA UNA GRAN DEMANDA Y VUELVE A SUPERAR LA BARRERA DE LOS 100.000M<sup>2</sup>**

#### **NOTABLE INCREMENTO EN EL NÚMERO DE OPERACIONES**

Uno de los principales indicadores que muestran el dinamismo con el que se está recuperando el sector es la **contratación**, que se ha situado en **105.852 m<sup>2</sup>** en el segundo trimestre, **cifra que representa un incremento trimestral del 31,4%** y del 55,5% respecto al mismo trimestre del año 2020. Incluso, se observa un incremento del 3,3% sobre el último trimestre *pre-pandemia* (T1 2020).

Asimismo, en el acumulado del año, la demanda de espacios de oficinas se alza hasta los **186.397m<sup>2</sup> en el primer semestre del año**, un 9,3% más que el primer semestre del año pasado.

Analizando el volumen de superficie de las demandas registradas, se observa una concentración importante en operaciones por debajo de 500 m<sup>2</sup>, que han supuesto el 42% del total de las firmas. Además, destaca una presencia importante en operaciones con superficies comprendidas entre 1.001 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, aglutinando el 28% del total.

La **superficie media contratada** se mantiene en niveles muy similares al primer trimestre del año, situándose en **1.136 m<sup>2</sup> en el T2 2021**, sobre un total de 93 operaciones. Si se analiza el número de contratos firmados, se observa un incremento trimestral del 31% y un 57% anual.



### LAS ZONAS DE FUERA DE LA M30 CONCENTRAN EL 64% DE LA CONTRATACIÓN

Si se analiza el comportamiento de la demanda por zonas durante el segundo trimestre del año, se observa cómo las zonas **Descentralizada** y **Periferia** han concentrado gran parte de la superficie contratada. La zona comprendida entre las carreteras de circunvalación M30 y M40 (**Descentralizada**) ha sido la que más demanda ha absorbido (33,0%), debido principalmente al volumen considerable de algunos contratos firmados en esta zona. Los mercados más activos de esta zona han sido Campo de las Naciones, Las Tablas, Manoterías y Julián Camarillo.

La segunda zona donde se ha registrado más contratación ha sido la **Periferia**, aglutinando el 30,7% de la demanda y el 29,6% de las operaciones, siendo la zona más demandada si se analiza el número de operaciones, junto con la zona Centro. El gran protagonismo de la Periferia se lo ha llevado Alcobendas, mercado que se ha mostrado muy dinámico en el segundo trimestre del año, concentrando el 50% de las operaciones de esta zona.

Por su parte, la zona **Centro** ha concentrado el 20,3% de la demanda y el 29,6% del número de operaciones, por lo que el dinamismo registrado en el segundo trimestre ha sido elevado. La operación más destacada por volumen de superficie ha sido la firma de 2.663 m<sup>2</sup> de un edificio completo en la calle Santa Engracia 23-25 por parte de un operador de Coworking.

Finalmente, el **CBD**, centro del distrito financiero de la ciudad, ha totalizado el 16,0% de la contratación y el 18,5% de las operaciones. La operación más importante del segundo trimestre ha sido la entrada de un operador de espacios flexibles en el paseo de la Castellana 91, donde pasará a ocupar Networkia 3.084 m<sup>2</sup>, operación asesorada por BNP Paribas Real Estate. Las zonas más dinámicas de este periodo han sido el entorno financiero de Azca, el paseo de la Castellana y la calle Serrano.

### LA ACTIVIDAD VUELVE A LOS ESPACIOS FLEXIBLES - COWORKING

Después de superar unos meses muy difíciles en el que la actividad estuvo prácticamente cerrada, debido al confinamiento y la incertidumbre generada por la pandemia, la actividad en los centros flexibles de trabajo poco a poco, está volviendo a la normalidad.

Esto se debe a que la flexibilidad que ofrece este modelo de arrendamiento, que está resultando ser muy atractivo para las empresas de nueva creación y organizaciones que se nutren de proyectos temporales de corto y medio plazo.

Con todo esto y después de superar un año 2020 prácticamente en blanco, si se analiza la contratación de metros cuadrados de oficinas por parte de compañías que ofrecen espacios flexibles, en 2021 y más acentuado **en el segundo trimestre, protagonizan las operaciones más destacadas del trimestre, sumando un total de 8.700 m<sup>2</sup> aproximados**. En este sentido destaca la llegada de Networkia a Azca (CBD), la firma de Spaces en Campo de las Naciones (Complejo Helios) y la firma de Monday de un edificio entero en la calle Santa Engracia.

### LAS RENTAS PERCIBEN UN LIGERO AJUSTE



La **renta media** de la ciudad de **Madrid** se ha ajustado ligeramente en los últimos meses y se sitúa en los **18,0 €/m<sup>2</sup>/mes**, descendiendo un 4,9% durante los últimos doce meses. A pesar de que las rentas de salida de los inmuebles con disponibilidad mantienen niveles similares, los márgenes de negociación son mucho más flexibles, lo que está generando este ajuste de rentas.

La renta media del **CBD** desciende ligeramente hasta los **27,50 €/m<sup>2</sup>/mes**, no obstante, los edificios más exclusivos (**Prime**) de esta zona mantienen prácticamente sus niveles de rentas (-0,7% anual), hasta situarse en **35,75 €/m<sup>2</sup>/mes**. La renta más alta firmada en el trimestre analizado alcanza los 38,00€/m<sup>2</sup>/mes, registrada en Torre Serrano (Serrano 47), una operación de 401 m<sup>2</sup>.

En la zona **Centro**, las rentas de media, se han ajustado mínimamente hasta situarse en los 19,8 €/m<sup>2</sup>/mes, con niveles máximos de hasta 24,50 €/m<sup>2</sup>/mes en los edificios más exclusivos de esta zona. Fuera de la M30, las rentas varían entre 14,3 €/m<sup>2</sup>/mes de media en la zona **Descentralizada**, con máximas de 18 €/m<sup>2</sup>/mes, mientras que en la **Periferia** las medias se sitúan en los 10,4 €/m<sup>2</sup>/mes, con máximas de 15,5 €/m<sup>2</sup>/mes en Pozuelo de Alarcón.

## LA TASA DE DISPONIBILIDAD SE INCREMENTA

La **tasa de disponibilidad** del mercado de oficinas de Madrid se sitúa a fecha **1 de julio en el 9,9%**, incrementándose en 10 puntos básicos durante los últimos tres meses, debido principalmente a la liberalización de espacios por parte de empresas que sus condiciones contractuales se lo permitan.

A pesar de que los niveles de contratación registrados no han sido bajos, el hecho que se esté liberando espacio por parte de compañías afectadas seriamente por la pandemia, unido a la entrada de nuevos proyectos disponibles al mercado, está propiciando este incremento de la disponibilidad.

Si se analiza la disponibilidad de cada una de las zonas del mercado, se observa cómo en el interior de la M30 todavía se incrementa ligeramente hasta niveles de 4,8% en el **CBD** y 5,9% en la zona **Centro**.

En las zonas exteriores a la M-30, la tasa de disponibilidad se sitúa en niveles de 12,5% en la zona **Descentralizada** y en 13,9% en la zona de la **Periferia**.

## CONTINÚAN LA OBRA NUEVA Y LAS REHABILITACIONES DE INMUEBLES

La actividad promotora, iniciada principalmente en el periodo de mayor dinamismo del mercado hasta la llegada de la pandemia, (años 2008 y 2019), continúa su curso. Incluso en el contexto actual, promotores e inversores continúan adquiriendo suelos terciarios con el objetivo de desarrollar nuevos complejos de oficinas.

Durante el segundo trimestre del año 2021 **se ha incrementado el parque de oficinas en 20.000 m<sup>2</sup> aproximados**, hasta situarse en 15.178.400 m<sup>2</sup> a fecha 1 de julio de 2021. Este incremento de stock se debe a la reciente inauguración de la primera fase de Monteburgos, proyecto propiedad de *Tishman Speyer* y Metrovacesa, ubicado en las Tablas (C/ Puerto de Somport) y compuesto de 19.974 m<sup>2</sup>.

Además, en el centro del distrito de negocios, ante la imposibilidad de desarrollar suelos, algunos propietarios están renovando sus inmuebles, llevando a cabo importantes rehabilitaciones. En los últimos tres meses destaca la reforma de Ortega y Gasset 100,



edificio exclusivo de oficinas compuesto de 7.800 m<sup>2</sup>, propiedad de la inmobiliaria Colonial.

## **BARCELONA LOGRA UN NÚMERO DE OPERACIONES MAYOR QUE EL ANTERIOR TRIMESTRE**

### VUELVE A REACTIVARSE LA DEMANDA

En el **segundo trimestre de 2021**, la **contratación** de espacios de oficinas en la ciudad de Barcelona ha sumado un total de **68.001 m<sup>2</sup>** entre los meses de abril y junio. Esta cifra representa un descenso del 11,9% respecto al primer trimestre del año y un **incremento del 65,1% respecto al mismo periodo del año 2020**. Tras un año en el que la demanda estuvo en estado de *shock*, las empresas comienzan a tomar decisiones, teniendo una mayor visibilidad de las necesidades de espacios de oficinas.

Asimismo, se han alcanzado solo **en el primer semestre de 2021 el 81,3% de la contratación del total del año 2020**. La demanda registrada durante los seis primeros meses de 2021 se ha situado en 145.202 m<sup>2</sup>, cifra que supone **un incremento del 69% respecto al primer semestre de 2020**. No obstante, si se compara con los años más dinámicos de la serie histórica (2019, 2018 y 2015), se observa el dinamismo de la demanda actual está muy por debajo que los picos de mercado, entre un 30% y un 40% inferior.

A pesar de que la cifra de contratación haya sido ligeramente menor a la registrada en el primer trimestre del año, se ha observado un mayor dinamismo en el mercado, registrándose **62 operaciones en el segundo trimestre del año**, 5 más que las contabilizadas en el anterior trimestre. Por su parte, **el tamaño medio de las operaciones ha descendido hasta los 1.104 m<sup>2</sup>**, debido a que el 46% del total de las firmas registradas han sido con superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup>.

### LA ZONA DESCENTRALIZADA Y LA PERIFERIA CONCENTRAN EL 51% DE LA DEMANDA TRIMESTRAL

Las zonas **Descentralizada** y **Periferia** de la ciudad de Barcelona han absorbido el 51% de la demanda total del trimestre, un **28%** y un **23%** respectivamente. Este hecho se debe a la situación actual, pues la salud financiera de las empresas se ha puesto a prueba y las éstas buscan espacios en la periferia que ofrecen edificios de calidad y con rentas competitivas, resultando ser muy atractivas para la demanda.

Dentro de la zona **Descentralizada**, la operación más destacada y que ha generado este volumen de absorción ha sido el pre-alquiler de una empresa de formación en el entorno de la Maquinista, donde pasará a ocupar 14.000 m<sup>2</sup>. El resto de las operaciones se han registrado en el entorno de la Plaza Europa y el paseo de la Zona Franca.



En la **Periferia** se ha observado un dinamismo muy elevado en municipios como Cornellá de Llobregat, Sant Cugat, Sant Just Desvern o Sant Joan Despí. Es la zona donde más operaciones se han registrado en el segundo trimestre, concentrando el 30,4% del total.

La zona del **22@** ha concentrado el 19% de la demanda del trimestre, registrándose más del 16% de las operaciones. Después de un periodo 2020 de baja actividad, el distrito tecnológico de la ciudad está recuperando el dinamismo. A día de hoy es una de las zonas más atractivas para los inversores, habiendo concentrado más del 60% del volumen de inversión de toda España en 2021.

Las zonas del **centro de la ciudad** (CBD y Centro) han sumado el 30,1% de la demanda de los últimos tres meses. El tramo Alto de la Diagonal, el Eixample, paseo de Gracia y la Zona Alta continúan despertando el interés por parte de los usuarios. Se prevé un incremento notable de actividad durante los próximos meses en esta zona, debido al incremento de disponibilidad generado por la liberación de espacios de algunos usuarios.

## LA DEMANDA SE CENTRA EN ZONAS O EDIFICIOS MÁS COMPETITIVOS

Por tercer trimestre consecutivo, las rentas medias en la ciudad de Barcelona han experimentado correcciones. Esto se debe principalmente a que el grueso de las operaciones se ha registrado en edificios con rentas competitivas de las zonas exteriores al centro de la ciudad.

Una de las zonas donde se ha observado un descenso considerable de la renta media ha sido el **22@**, situándose **la media en 16,7 €/m<sup>2</sup>/mes** en el segundo trimestre. Esto se debe a que las operaciones se han registrado en las zonas menos exclusivas de esta área, concretamente en edificios con una cierta antigüedad y calidades inferiores a la de los inmuebles actuales.

No obstante, una de las operaciones más destacadas de este periodo ha sido la contratación de 1.601 m<sup>2</sup> en la calle Joan Miró, en unos niveles de renta de 20 €/m<sup>2</sup>/mes.

A cierre del T2 de 2021 la renta media de Barcelona se ha visto **reducida un 10,6%** con respecto al mismo periodo del año 2020, **situándose en 16,5 €/m<sup>2</sup>/mes**. Por zonas, **CBD** después del ajuste registrado en el primer trimestre, se ha observado un ligero incremento del 3,5% en el segundo trimestre, situándose en **22,6 €/m<sup>2</sup>/mes**. En la zona **Centro** la renta media alcanza los 18,0€/m<sup>2</sup>/mes, lo que supone un incremento trimestral del 6,5%, generado por la firma de varias operaciones en los mejores edificios de esta zona.

La renta **Prime** se mantiene respecto al último trimestre del 2021, situándose en **27,75 €/m<sup>2</sup>/mes**. En cuanto a las rentas máximas, destaca una operación realizada en avenida Diagonal 616-618, con una renta de 26,0 €/m<sup>2</sup>/mes para una superficie aproximada de 240 m<sup>2</sup>.

## INCREMENTO NOTABLE DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD

La **tasa de disponibilidad de Barcelona** ha vuelto a incrementarse en los últimos tres meses. A cierre del segundo trimestre del 2021, la tasa de desocupación en la capital catalana se sitúa en **8,3%** sobre un parque total que supera los seis millones de metros cuadrados. Durante el segundo trimestre se ha registrado un aumento de 100 puntos básicos en la tasa de disponibilidad.

A pesar de encadenar dos trimestres consecutivos con unos niveles de contratación superiores a los registrados en todo el año 2020, el hecho de que algunas empresas estén



liberando espacios, debido al incremento de los porcentajes del teletrabajo y al impacto económico producido por la pandemia en sus organizaciones, está presionando al alza la tasa de disponibilidad en los últimos meses. Este incremento de la disponibilidad ha sido generalizado en todas las zonas que componen el mercado de oficinas de Barcelona.

No obstante, en el **CBD**, a pesar de incrementarse las opciones para los usuarios, la tasa de disponibilidad continúa en niveles bajos, situándose por debajo del 3%, mientras que en el distrito tecnológico de la ciudad (**22@**), se muestra un incremento que se alza hasta el 4%, generado por la liberación de espacios por parte de algún usuario y la incorporación de nueva oferta.

Finalmente, destacar también el incremento de la tasa de disponibilidad atisbado en la **Periferia**, llegando a unos niveles de 20,8%. Es en esta zona donde se ha registrado un mayor número de liberación de espacios por parte de empresas, principalmente en mercados como Sant Cugat, y el Prat de Llobregat.

En cuanto a la actividad promotora, generada por la compra de suelos y edificios a rehabilitar en los años anteriores donde la demanda se mostró muy dinámica, ésta continúa su curso. Durante el segundo trimestre del año se han entregado dos proyectos; "Sea Tower", complejo formado por 24.000 m<sup>2</sup>, ubicado en 22@ que se encuentra alquilado y un edificio disponible de 4.500 m<sup>2</sup> en el entorno del paseo de la Zona Franca. Para el resto de **2021**, está previsto que se incorporen otros **140.000 m<sup>2</sup>** de nuevos inmuebles, ubicados principalmente en el 22@, el paseo de la Zona Franca y la Periferia.

## PERSPECTIVAS DE CARA A FINAL DE AÑO EN AMBAS CIUDADES

La mejora de los indicadores macro económicos, unido al avance de la vacunación, que nos invita a pensar que en pocos meses la pandemia esté controlada, generará un mayor dinamismo de la demanda. Por ello, la consultora prevé que el dinamismo que está percibiendo Madrid se siga incrementando, evidenciándose en una presencia de operaciones de mayor volumen de superficie que las registradas hasta la fecha en 2021 y un aumento en la contratación en el conjunto de 2021 que se sitúe entre los 375.000 m<sup>2</sup> y los 400.000 m<sup>2</sup>. Por su parte, se prevé que en Barcelona las cifras sigan siendo positivas de la mano de operaciones de gran volumen que actualmente están en fase final. Se prevé que la demanda en el global del año supere la barrera de los 300.000 m<sup>2</sup>.

### Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: Promoción, Transacción, Consultoría, Valoración, Gestión de la Propiedad y Gestión de la Inversión. Con 5.000 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 países (a través de sus oficinas propias y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del BNP Paribas Group, líder mundial en servicios financieros.

Síguenos en:





**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Para más información**

Gina Berni: Tel - 687510676- [gina.berni@interprofit.es](mailto:gina.berni@interprofit.es)

Valença Figuera: Tel - 934 67 02 32 - [valenca.figuera@interprofit.es](mailto:valenca.figuera@interprofit.es)

Ana Ramos: Tel – 914 54 99 41 – [ana.ramos@bnpparibas.com](mailto:ana.ramos@bnpparibas.com)