



**AT A GLANCE
T3 2021**

MERCADO DE OFICINAS DE MADRID

LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA IMPULSARÁ LA CONTRATACIÓN

Hasta el 1 de octubre, la demanda de espacios de oficinas se alza hasta los 277.637 m², un 3% más que en el mismo periodo de 2020.

LA ECONOMÍA DOMÉSTICA CONTINÚA RECUPERANDO EL TERRENO PERDIDO EN 2020

Después de registrar una subida del 2,8% del PIB en el segundo trimestre, la economía española se ha mostrado en los mismos niveles de dinamismo con un crecimiento del 2,7% para este trimestre del año .

Con el fin de muchas de las medidas de la pandemia, la gran mayoría de la población vacunada, unido a la llegada de los fondos europeos y la mejoría gradual que están experimentando los socios comerciales de España, como EEUU, están siendo claves para esta recuperación

económica.

Teniendo en cuenta esta mejoría de los indicadores económicos, las perspectivas de PIB para 2021 y 2022 son más optimistas que en el trimestre anterior, estimando un crecimiento de 1 punto básico más para el año 2021 del 5,6% y del 6,1% en 2022, según los datos del *Consensus Survey of International Economic Forecast*, publicado en el mes de octubre.

PROTAGONISMO DE LAS DEMANDAS DE PEQUEÑAS

Tras más de 12 meses de incertidumbre en el sector de las oficinas, donde la fortaleza de la demanda estaba en entredicho y la necesidad de espacios de oficinas para las organizaciones era cuanto menos incierta, a medida que se han ido relajando las medidas de confinamiento y la actividad económica parece volver a su ritmo habitual, la demanda de espacios de oficinas se está reactivando poco a poco, sustentada por las demandas de medianas y pequeñas superficies.

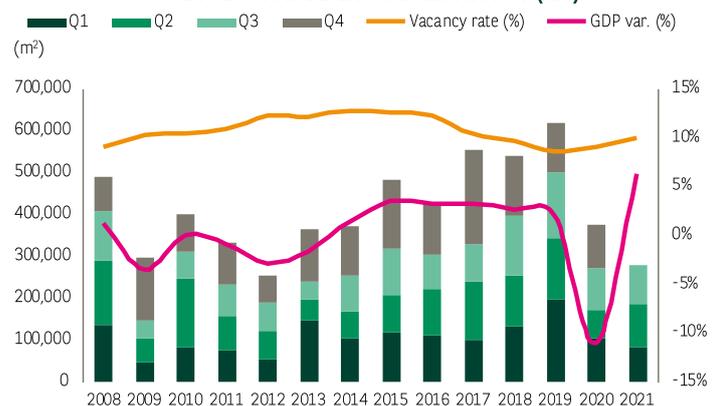
La contratación registrada en el tercer trimestre del año se ha situado en 91.240 m², cifra que representa un descenso trimestral del 13,8% y del 9,0% respecto al mismo trimestre del año 2020. A pesar de este ligero descenso en la contratación, se observa un incremento del 12,0% sobre el primer trimestre del año 2021.

En el acumulado del año, la demanda de espacios de oficinas se alza hasta los 277.637 m², cumplidas ya tres cuartas partes del año, un 3% más que el mismo periodo del año pasado.

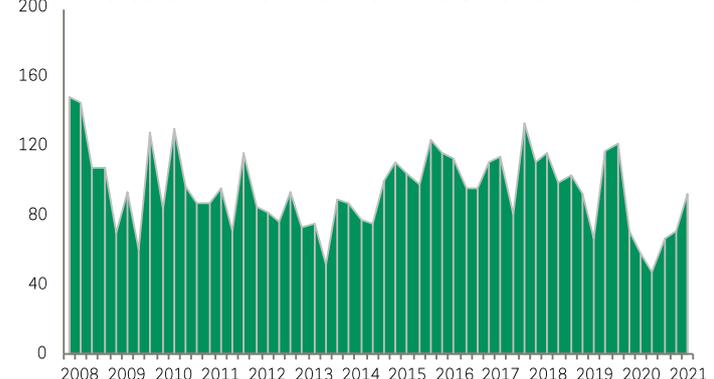
Analizando el volumen de superficie de las demandas registradas, se mantiene la tendencia del año con una importante concentración en operaciones por debajo de 500 m², que han supuesto el 46% del total de las firmas. Aumenta una vez más las operaciones con superficies comprendidas entre 500 m² y 1.000 m², aglutinando el 29% del total.

La superficie media contratada se mantiene en niveles muy similares aunque sufre un pequeño descenso con respecto al segundo trimestre del año, situándose en 956 m² en el T3 2021, sobre un total de 95 operaciones. Si se analiza el nº de contratos firmados, se observa un incremento trimestral del 1% (respecto al T2 2021) y un 100% anual (T3 2020).

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)

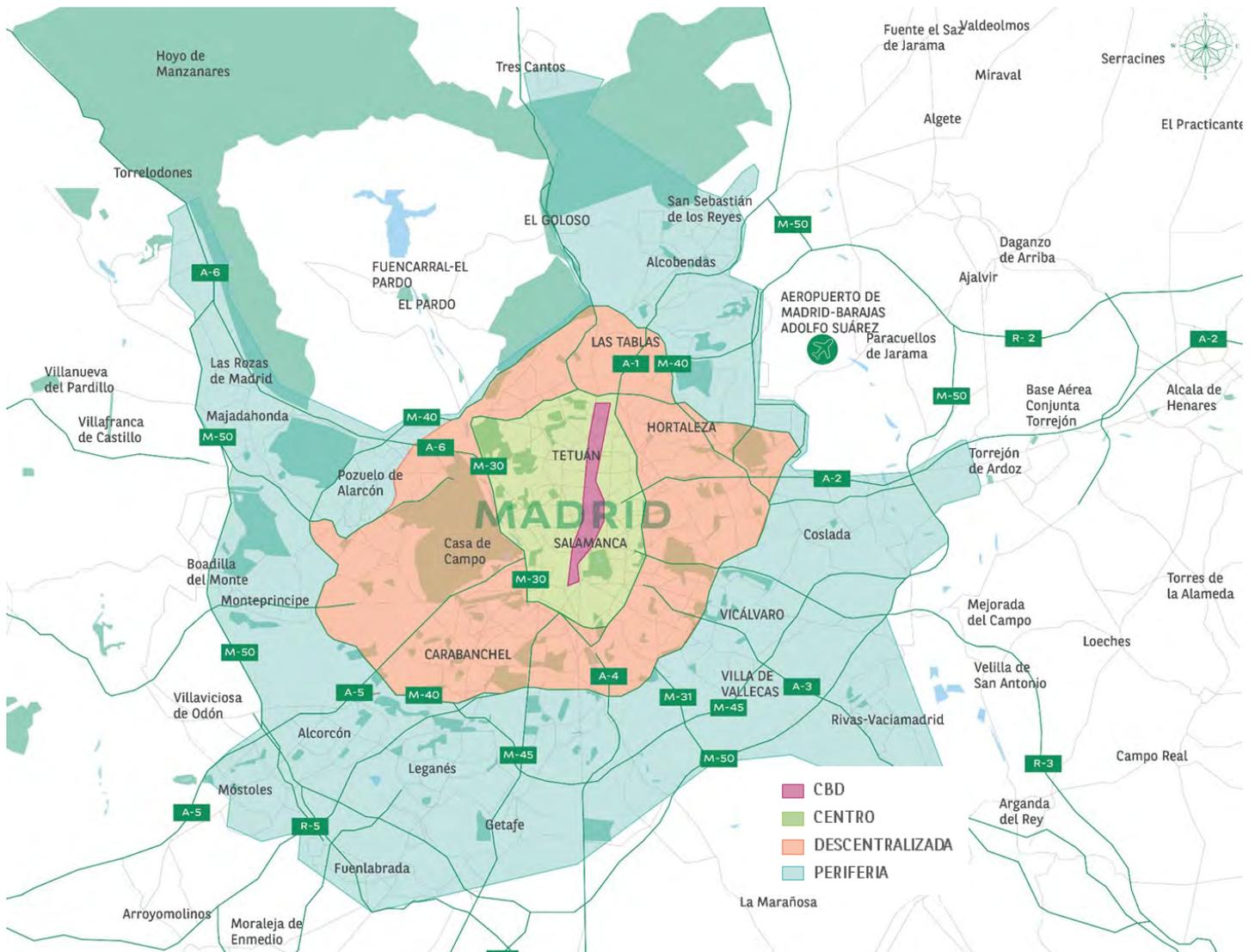


EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE



Fuente: BNP Paribas Real Estate

PRINCIPALES ÁREAS DE OFICINAS—MADRID Y CORONA METROPOLITANA



EL CBD CONCENTRA EL 34% DE LAS OPERACIONES DE ESTE TRIMESTRE

Si se analiza el comportamiento de la demanda por zonas durante el segundo trimestre del año, se observa cómo las zonas **Descentralizada** y **Periferia** continúan concentrado la mayor 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 (40%), debido principalmente al volumen considerable de algunos contratos firmados en esta zona. Destaca por volumen, la contratación de 5.800 m² en la zona de MADBIT (Julián Camarillo), además de las operaciones de 4.496 m² en Arturo Soria 343 y de 4.120 en Josefa Valcárcel 20. El mercado más activos de esta zona ha sido Julián Camarillo durante los meses de verano.

La segunda zona donde se ha registrado más contratación ha sido la **Periferia**, aglutinando el 31,6% de la demanda y el 28,9% de las operaciones, siendo la zona más demandada si se analiza el número de operaciones, junto con el CBD. Dentro de esta zona, destaca el dinamismo registrado en Alcobendas, a lo largo de la carretera A1 y Pozuelo de Alarcón, en la A6. La operación más relevante ha sido la firma de un proyecto "llave en mano" en el cruce de las carreteras A6 y M40.

El CBD, centro del distrito financiero de la ciudad, ha totalizado el 23,1% de la contratación y el 34% de las operaciones, liderando el número de contratos firmados en el tercer trimestre del año y recuperando los niveles pre-pandemia paulatinamente. La operaciones más importante se han repartido entre Castellana 40Bis y Paseo de la Castellana 130, donde BNP Paribas Real Estate ha asesorado en la segunda mayor firma de esta zona por volumen de superficie. Con estas firmas, estos edificios han llenado prácticamente la totalidad de superficie que poseen, tras las rehabilitaciones llevadas a cabo en ambos inmuebles. Destaca como zona más dinámica el Paseo de la Castellana.

Finalmente, la zona **Centro** ha concentrado tan solo el 5% de la demanda y el 12% del número de operaciones, la actividad registrada en el tercer trimestre ha sido menos dinámica que en el trimestre anterior, con operaciones que oscilan entre los 1.000 m² y los 500 m² en su mayoría. Es preciso destacar la zona Méndez Álvaro, que a pesar de su baja disponibilidad, absorbe en cada trimestre lo que se va quedando disponible, esta vez con la segunda firma de mayor volumen en esta zona.

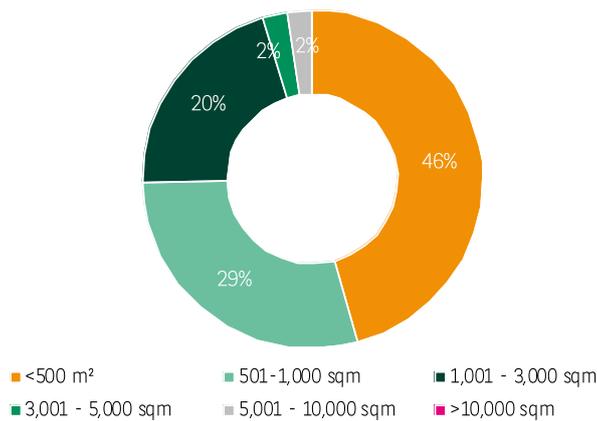
ACUERDOS ENTRE PROPIETARIOS DE INMUEBLES Y OPERADORES DE COWORKING

El retorno de las compañías a las oficinas en mayor o menor medida, que está coincidiendo con una mayor dinamismo de la economía local, está generando un incremento en la demanda de espacios flexibles.

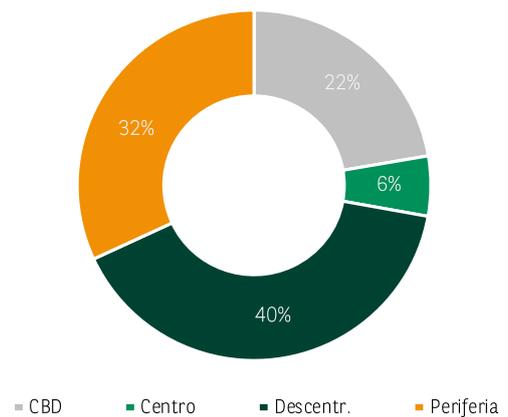
La pandemia ha revolucionado el mundo de muchas formas y está cambiando la forma en que trabajamos. A medida que el virus está influyendo menos en la economía y el sector inmobiliario, el impacto en los espacios de coworking y arrendamiento comercial está siendo mucho menor.

Además de las firmas de operadores de espacios flexibles en edificios de oficinas, se está empezando a ver acuerdos entre propietarios de inmuebles y operadores de espacios flexibles para rentabilizar mejor sus espacios vacantes. Este tipo de acuerdos consiste en implantar modelos de negocios flexibles a medida en una superficie concreta del inmueble por un periodo de inicio que suele ser entre dos y tres años, hasta que el modelo de negocio está plenamente en funcionamiento.

Nº DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE T3 - 2021



CONTRATACIÓN POR ZONAS (%) T3 - 2021



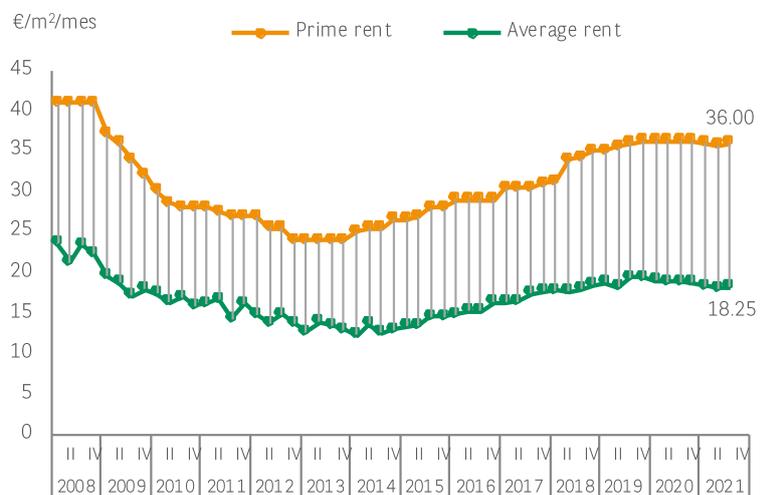
SIN VARIACIONES DESTACABLES EN LAS RENTAS

La renta media de la ciudad de Madrid se ha incrementado ligeramente en los últimos meses y se sitúa en los 18,25 €/m²/mes, con un incremento del 1,0% con respecto al trimestre anterior pero aún un 6 % por debajo del mismo período de 2019, año pre-pandemia. Tras un año de descenso gradual de rentas, la media de Madrid vuelve a subir marcada por las firmas en edificios exclusivos del CBD y Periferia.

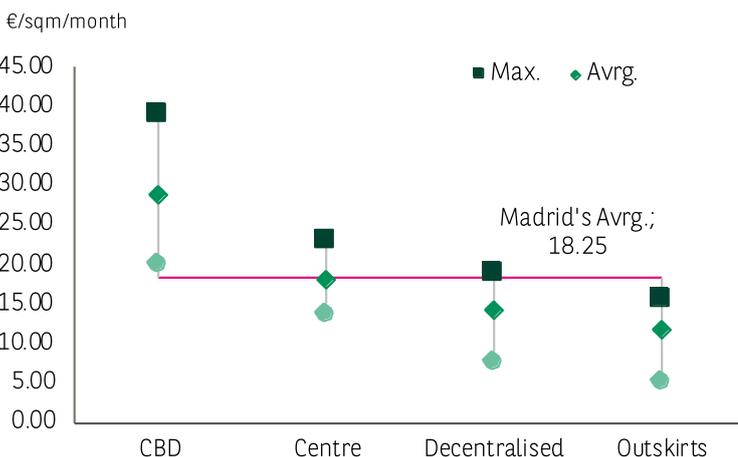
La renta media del CBD aumenta considerablemente hasta los 29,00 €/m²/mes. El CBD ha vuelto a recuperar el ritmo con firmas importantes en edificios recién reformados como Castellana 130, Castellana 40Bis o emblemáticos como Torre Europa y Torre Cristal

La renta más alta firmada en el trimestre analizado alcanza los 39,00€/m²/mes, registrada en el edificio de Castellana 40 Bis, con varias operaciones de 300 m² aproximadamente.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS



RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T3 2021



En la zona Centro, la renta media se ha ajustado mínimamente un trimestre más, hasta situarse en los 18,1 €/m²/mes, con niveles máximos de hasta 23,00 €/m²/mes en los edificios más exclusivos de esta zona.

Fuera de la M30, se mantiene la rentas en 14,2 €/m²/mes de media en la zona Descentralizada, con máximas de 19 €/m²/mes en las Tablas, concretamente en uno de los inmuebles más nuevos de esta zona (Arqboorea). En la Periferia por su parte, se ha registrado un incremento en las rentas medias, debido a varias firmas en la zona de Pozuelo con máximas de 15,50 €/m²/mes en la zona de la Finca, hasta situarse en los 11,7 €/m²/mes.

INCREMENTO DE LA DISPONIBILIDAD EN EL COMIENZO DEL AÑO

La **tasa de disponibilidad** del mercado de oficinas de Madrid se sitúa a fecha 1 de Octubre en el **9,8%**, disminuyéndose en 10 puntos básicos durante los últimos tres meses.

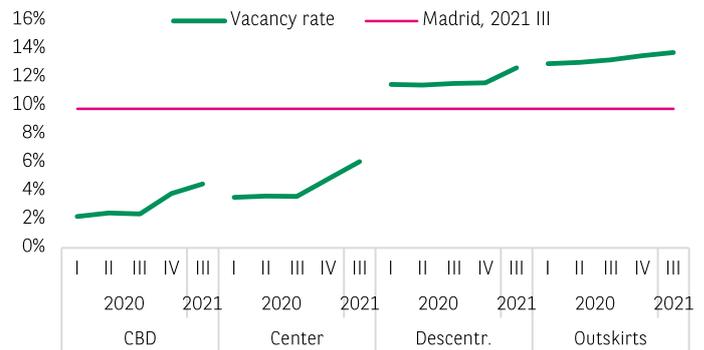
Tras prácticamente un año y medio desde que comenzó la pandemia, la liberación de espacios por parte de muchas empresas y la entrada de stock por nuevos proyectos entregados provocó una tendencia alcista en la disponibilidad en el parque empresarial. A pesar de que la contratación ha bajado en este trimestre, la mayoría de empresas ya han aplicado sus planes de ocupación, por lo que no se prevé una desocupación relevante durante los próximos meses.

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 mínimamente hasta niveles de 6,1% en el **Centro** y disminuye 30 puntos básicos 5,9% en la zona **Centro**.

En las zonas exteriores a la M-30, la tasa de disponibilidad se mantiene situándose en niveles de 12,7% en la zona **Descentralizada** y en 13,7% en la zona de la **Periferia**.



EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD POR ZONAS



OBRA NUEVA, REHABILITACIONES DE INMUEBLES Y PERSPECTIVAS

Teniendo en cuenta el contexto actual, propietarios y fondos continúan invirtiendo en el desarrollo y rehabilitaciones de inmuebles de oficinas con el objetivo de adaptar a los edificios a los últimos requerimientos de sostenibilidad ambiental y eficiencia que permitan alcanzar los máximos estándares y certificaciones en estos ámbitos.

Además de la zona centro, donde los últimos meses se han llevado a cabo importantes rehabilitaciones y entregas de **nuevos inmuebles**, la actividad promotora actual se concentra principalmente en el eje norte de la ciudad. En este sentido, los mercados de las Tablas y Manteras son las zonas que más proyectos de oficinas aportarán al mercado en los próximos meses. En los últimos meses destaca la puesta en marcha de *Manteras Skylight*, un proyecto de 27.000 m² ubicado en la avenida de Manteras 14-16 que se incorporará al parque de oficinas el último trimestre del año 2023.

Por el lado de las **rehabilitaciones**, destacan el proyecto de *La Sierra Business Park*, en Mirasierra, compuesto por edificios similares que suman una superficie total de 14.722 m², con la entrega prevista para el mes de abril del 2022. Además, destaca la rehabilitación que está realizando Merlin Properties en Cerro de los Gamos (Pozuelo de Alarcón), proyecto compuesto por 5 edificios con una superficie total de 50.000 m². La primera entrega de esta importante rehabilitación está prevista para el mes de diciembre de 2022.

Las **perspectivas para final de año son positivas**, teniendo en cuenta las cifras de contratación registradas hasta el 1 de octubre y las demandas de medianas superficies que están actualmente en negociación, se espera que la contratación alcance los 400.000 m² en el conjunto año 2021.

	Datos Clave				
	CBD	Centro	Descentr.	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m ²)	2,718,371	3,948,980	4,419,142	4,084,239	15,170,732
Superficie disponible (m ²)	122,373	239,609	560,340	561,485	1,483,807
Tasa de disponibilidad (%)	4.5%	6.1%	12.7%	13.7%	9.8%
Contratación T3 2021 (m ²)*	↑ 21,100	↓ 5,000	↓ 36,300	↑ 28,800	↓ 91,200
Contratación anual 2021 (m ²)*	47,671	50,627	101,766	77,572	277,637
Renta máxima T3 2021 (€/m ² /mes)	39.0	23.0	19.0	15.5	-
Renta media T3 2021 (€/m ² /mes)	↓ 28.9	↓ 18.1	↓ 14.2	↑ 11.7	↓ 18.2

* Dato analizado y validado por BNP Paribas Real Estate que no incluye renegociaciones

* Las flechas indican variación anual



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com



IGNACIO GÓMEZ DE BARREDA
DIRECTOR AGENCIA
MADRID OFICINAS

T (+34) 914 549 989

M (+34) 667 216 975

Ignacio.gomez@bnpparibas.com

CAPITAL MARKETS



BENJAMIN GOMEZ
DIRECTOR NACIONAL
CAPITAL MARKETS

T (+34) 933 012 010

M (+34) 686 881 337

benjamin.gomez@bnpparibas.com



TERESA TABERNA
DIRECTOR OFINAS MADRID
CAPITAL MARKETS

T (+34) 914 549 912

M (+34) 674 912 957

teresa.taberna@bnpparibas.com