

## MERCADO DE OFICINAS EN MADRID: INCREMENTO NOTABLE DEL NÚMERO DE OPERACIONES EN 2021 (+45% vs 2020)

- La contratación de oficinas supera la barrera de los 100.00 m<sup>2</sup> en el último trimestre del año, con un incremento notable de operaciones registradas en el total del año.
- La demanda de superficies más pequeñas gana protagonismo en el sector frente a las operaciones de gran volumen.
- El CBD ha concentrado el 30% de las operaciones del último trimestre, liderando el número de contratos firmados.
- BNP Paribas Real Estate prevé que la actividad persista en los niveles de 2022 y que la contratación se logre situar en el entorno de los 425.000m<sup>2</sup>.

**Madrid, 17 de enero de 2022.**- La consultora inmobiliaria **BNP Paribas Real Estate** presenta su **informe de oficinas del último trimestre de 2021 en Madrid** en el que recoge los principales *insights* de la actividad de este mercado, evidenciando un trimestre más el crecimiento en la contratación de espacios con un giro en la demanda en tipología de espacios.

En este contexto, el ritmo de crecimiento y recuperación económica que se preveía para España hace solo cuestión de meses se ha visto reducido significativamente debido principalmente al incremento registrado de la inflación, a la crisis global de suministros y la incertidumbre de la crisis sanitaria, espoleada durante las últimas semanas por la nueva variante ómicron.

Sin embargo, las perspectivas de 2022 son optimistas. Se espera que una vez superado el impacto de la cepa ómicron, la actividad persista en los niveles de final de año y que la contratación en 2022 se sitúe en el entorno de los 425.000 m<sup>2</sup>.

### LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS SIGUE AL ALZA CON UNA MAYOR DEMANDA DE DE PEQUEÑAS SUPERFÍCIES

Una vez analizado el comportamiento de la demanda durante los últimos 12 meses, la consultora ha observado un **mayor dinamismo que en el 2020** y una ausencia de operaciones de gran volumen superiores a 10.000m<sup>2</sup>.

La **contratación registrada en el cuarto trimestre del año se ha situado en 108.549 m<sup>2</sup>**, cifra que representa un incremento trimestral del 19,0% y del 2,5% respecto al mismo trimestre del año 2020. Estamos ante la **cifra de absorción trimestral más elevada desde el año 2019**.

En el total del año, la demanda de espacios de oficinas se alza hasta los 386.186 m<sup>2</sup>, un 2,5% más que el año pasado. A pesar de que se observa una recuperación de la demanda, el hecho de que no se hayan registrado operaciones de gran volumen, sitúan a la cifra de contratación, todavía lejos (-21,9%) de la media de los últimos cinco años.

Si se analiza el número de operaciones, se observa cómo en el total del año se han firmado 357 nuevos contratos, un 45,1% más que en 2020 y un 10,7% por debajo del año 2019. La superficie media contratada del año se sitúa en 1.081 m<sup>2</sup>, inferior a la media registrada en 2020, que se situó en los 1.423 m<sup>2</sup>.

Las operaciones más destacadas, por volumen de superficie, del último trimestre han sido la firma de un edificio entero de 13.752 m<sup>2</sup> en Rio 55, el alquiler por parte de Indra de 7.305 m<sup>2</sup> del edificio Japón, en San Fernando Business Park y el traslado de Arval al edificio Cedro, recientemente reformado por la propiedad, donde pasarán a ocupar 6.738 m<sup>2</sup>, en Alcobendas.

## **EL CBD CONCENTRA EL 30% DE LAS OPERACIONES DEL ÚLTIMO TRIMESTRE**

Si se analiza el comportamiento de la demanda por zonas durante el último trimestre del año, se observa cómo las **zonas Descentralizada y Periferia continúan concentrando la mayor parte de la superficie contratada**, concretamente el 71,5% de la demanda. La zona comprendida entre las carreteras de circunvalación M30 y M40 (Descentralizada) ha sido la que más demanda ha absorbido (49,6%). Dentro de esta zona, los mercados más dinámicos de este trimestre han sido Campo de las Naciones y Las Tablas, donde se han firmado más del 50% de las operaciones de la zona Descentralizada.

La segunda zona donde se ha registrado más contratación ha sido la **Periferia**, aglutinando el **22,0% de la superficie contratada**. Dentro de esta zona, el mercado más atractivo para los usuarios sigue siendo Alcobendas, registrándose también diversas operaciones en los mercados ubicados en la carretera A-6, y en último trimestre destaca también la actividad registrada en la A-2, concretamente en los parques empresariales de Las Mercedes y San Fernando BP.

El **CBD**, centro del distrito financiero de la ciudad, ha registrado el **21,6% de la contratación y el 32% de las operaciones**, liderando el número de contratos firmados en el cuarto trimestre del año, al igual que sucedió en el anterior trimestre. El grueso de las operaciones firmadas es de superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup>, concentrado el 59% de las mismas.

Destaca también es esta área que 48% de los contratos firmados han sido con rentas iguales o superiores a los 30€/m<sup>2</sup>/mes. El entorno de Azca, el tramo más exclusivo de la Castellana, junto con el barrio de Salamanca y las Cuatro Torres continúan siendo mercados muy atractivos para los usuarios.

Finalmente, la zona **Centro** ha concentrado el **6,8% de la demanda y el 17% del número de operaciones**, no obstante, la actividad registrada en el cuarto trimestre ha sido más dinámica que en el trimestre anterior. El tamaño medio de los contratos firmados en esta zona se sitúa en el entorno de los 350 m<sup>2</sup>.

## **INCREMENTO EN LA ACTIVIDAD DE LOS OPERADORES DE COWORKING**

Sin duda alguna la llegada de la pandemia está transformando la forma de trabajar en los últimos meses. Los nuevos hábitos de trabajo, acelerados por la pandemia anticipan toda una revolución en el inmobiliario de oficinas que las empresas de 'coworking' pueden aprovechar gracias a la flexibilidad que caracteriza su oferta. Empresas y empleados son conscientes de que la flexibilidad es en un activo casi tan importante como cualquier otro. Así que, aunque no con tanta intensidad como en los meses del confinamiento, el trabajo a distancia parece haber llegado para quedarse.

Durante el último trimestre destaca la **inauguración de varios centros de coworking** de operadores relevantes como Networkia, Lexington, con unos niveles de ocupación elevados, de entre el 60% y el 70% aproximadamente antes de su apertura. Además, en el último trimestre destaca la firma de Lexington en Castellana 79, donde ampliarán los espacios de trabajos ya existentes.

## **SIN VARIACIONES DESTACABLES EN LAS RENTAS**

La **renta media** de Madrid se ha **incrementado ligeramente** en los últimos meses, situándose en los **18,54 €/mes**, es decir, un 1,8% con respecto al trimestre anterior, pero aún un 4,6% por debajo del mismo periodo de 2019. Si lo observamos anualmente, se registra un ligero ajuste de la renta media del 1,8% respecto al último trimestre del 2020.

En cuanto a la **renta Prime**, ésta **sigue manteniéndose en niveles de 36€/m2/mes**, registrando un mínimo ajuste anual del 0,7%. La renta media del CBD se ha alzado hasta los 28,50€/m2/mes, aguantándose mínimamente respecto al anterior trimestre (-1,4%).

En este sentido, la renta más alta que se ha firmado en el trimestre analizado ha alcanzado los 39€/m2/mes, registrada en un edificio ubicado en el tramo más exclusivo de la Castellana, en el entorno de la Plaza Emilio Castelar, en pleno centro de negocios de la capital.

En la **zona Centro** la renta media ha experimentado una actividad similar, **incrementándose mínimamente respecto al anterior trimestre**, hasta situarse en los **18,8€/m2/mes**, con niveles máximos de hasta 24 €/m2/mes en los edificios más exclusivos de esta zona.

Por su parte, fuera de la M30, en la **zona Descentralizada**, es donde se han registrado los mayores incrementos de rentas más elevados, situándose la **renta media en los 15,4€/m2/mes** en el último trimestre. Esto se debe a que en la recta final del año se han firmado diversas operaciones en los edificios de mejor calidad de micro mercados consolidados como Las Tablas y Campo de las Naciones.

Por último, en la **Periferia**, las rentas medias del cuarto trimestre se sitúan en **11,50€/m2/mes**, lo que supone un **mínimo ajuste trimestral** del 1,2%. Dentro de esta zona,

Pozuelo de Alarcón continúa siendo el mercado donde se firman las rentas más elevadas, con máximas de 15,50€/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 enero de 2022 en el **9,9%**, incrementándose en 90 puntos básicos durante los últimos doce meses.

Después de casi dos años desde que llegó la pandemia, la liberación de espacios por parte de empresas y la entrada de nuevos proyectos disponibles provocó un incremento de la disponibilidad, más acentuado a finales de 2020 y principios de 2021. A día de hoy, 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 carretera de circunvalación M30, la tasa de disponibilidad se sitúa ligeramente **por debajo del 5% en el CBD**, mientras que en la **zona Centro aumenta 30 puntos básicos hasta situarse en el 5,9%**.

En cambio, en las zonas exteriores a la M30, la tasa de disponibilidad se establece en niveles de **12,6% en la zona descentralizada y en 13,8% en la zona de la Periferia**.

## **OBRA NUEVA Y REHABILITACIONES DE INMUEBLES**

Aunque la demanda se haya desacelerado debido a la llegada de la pandemia y el incremento del teletrabajo, la necesidad de espacios de oficinas que cumplan los últimos requerimientos de sostenibilidad ambiental y eficiencia que permitan alcanzar los máximos estándares y certificaciones en estos ámbitos se antojan muy necesarios en el contexto actual.

Con todo esto, la actividad promotora continúa su curso, concentrándose principalmente en el eje noroeste de la ciudad. Los mercados de las **Tablas, Manoteras y Julián Camarillo** son las **zonas que más proyectos de oficinas aportarán al mercado en los próximos meses**. Una de las entregas más relevantes previstas para 2022 será la inauguración de Alcalá 546, futura sede de L'Oréal, además del edificio anexo (Alcalá 544) compuesto por una superficie de 10.400 m2 aproximadamente, a día de hoy disponibles.

A medio plazo, destaca también la zona de Méndez Alvaro, con algunos proyectos que se empezarán a desarrollar en los próximos meses y se podrían entregar a partir del 2023. También sobresale un proyecto de oficinas de 22.000 m2 aproximadamente en Arroyofresno, en las inmediaciones de la parada de metro.

Por el lado de las rehabilitaciones, los proyectos más relevantes de cara a los próximos meses son La Sierra Business Park en Mirasierra, con una superficie total de casi 15.000 m2 con la entrega prevista para abril 2022 y la rehabilitación que Merlin Properties está realizando 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 diciembre de 2022.

#### **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:



#### **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)