



**AT A GLANCE
2021**

MERCADO DE OFICINAS DE VALENCIA

DINAMISMO EN EL SECTOR, A PESAR DE LOS BROTES DEL COVID-19

Valencia amortigua los efectos estacionales de la Covid-19 gracias al dinamismo en la contratación de espacios de oficinas y el 2021 se coloca como el segundo año de la serie histórica.

ENTORNO ECONÓMICO

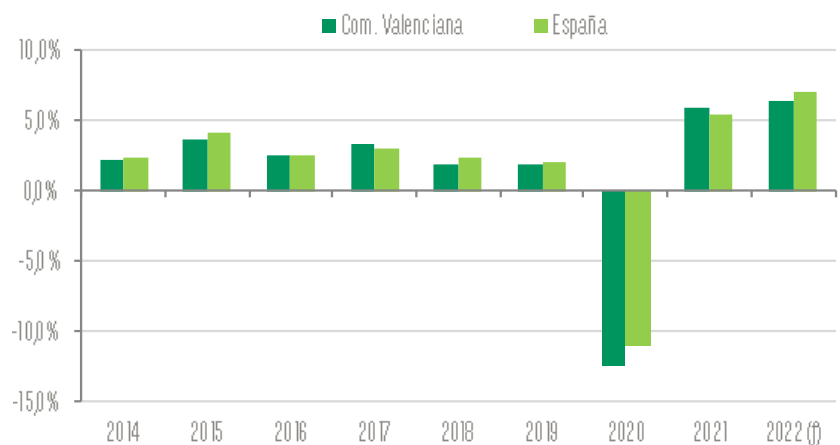
En 2020, con la economía española retrocediendo en el entorno del 12%, la Comunidad Valenciana también vio notablemente reducido su producto interior bruto, al representar el turismo, uno de los sectores más afectados por la pandemia, alrededor del 15% del total de la Comunidad. Con la recuperación paulatina del turismo, desde inicios de 2021, la Comunidad Valenciana ha ido recuperando el terreno perdido.

La **tasa de paro** en la Comunidad Valenciana ha disminuido hasta situarse en el **13,3%**, en línea con el descenso de la media nacional, que se ha reducido hasta el 14,39% a cierre de 2021.

Con todo, la incertidumbre que aún existe en ciertos mercados y los ajustes de crecimiento que se han producido en la economía, dificulta pronosticar unas previsiones fundamentadas sobre el desarrollo a medio-largo plazo de la economía a nivel global.

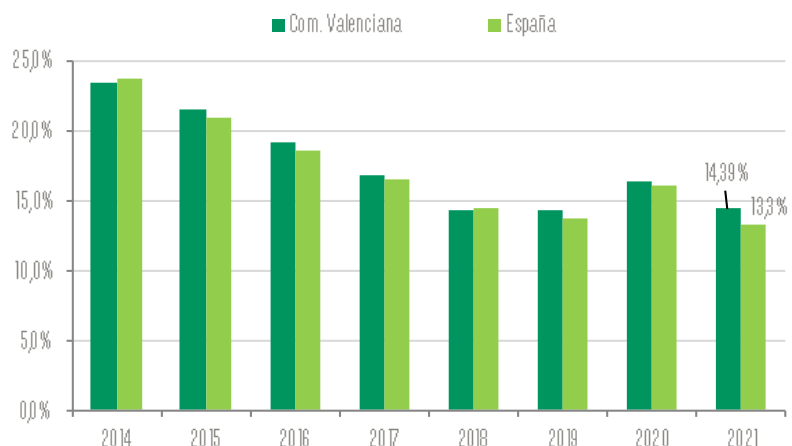
No obstante, según los últimos datos y estimaciones de *Consell de la Generalitat Valenciana* y la red *Hispalink*, integrada por las principales universidades españolas, el PIB seguirá creciendo en 2022, ligeramente por encima de la media nacional, una distancia lógica en un territorio sensible a la actividad turística. De tal manera, se espera que la economía se recupere totalmente a finales de 2022.

Evolución del PIB COMUNIDAD VALENCIANA Y ESPAÑA

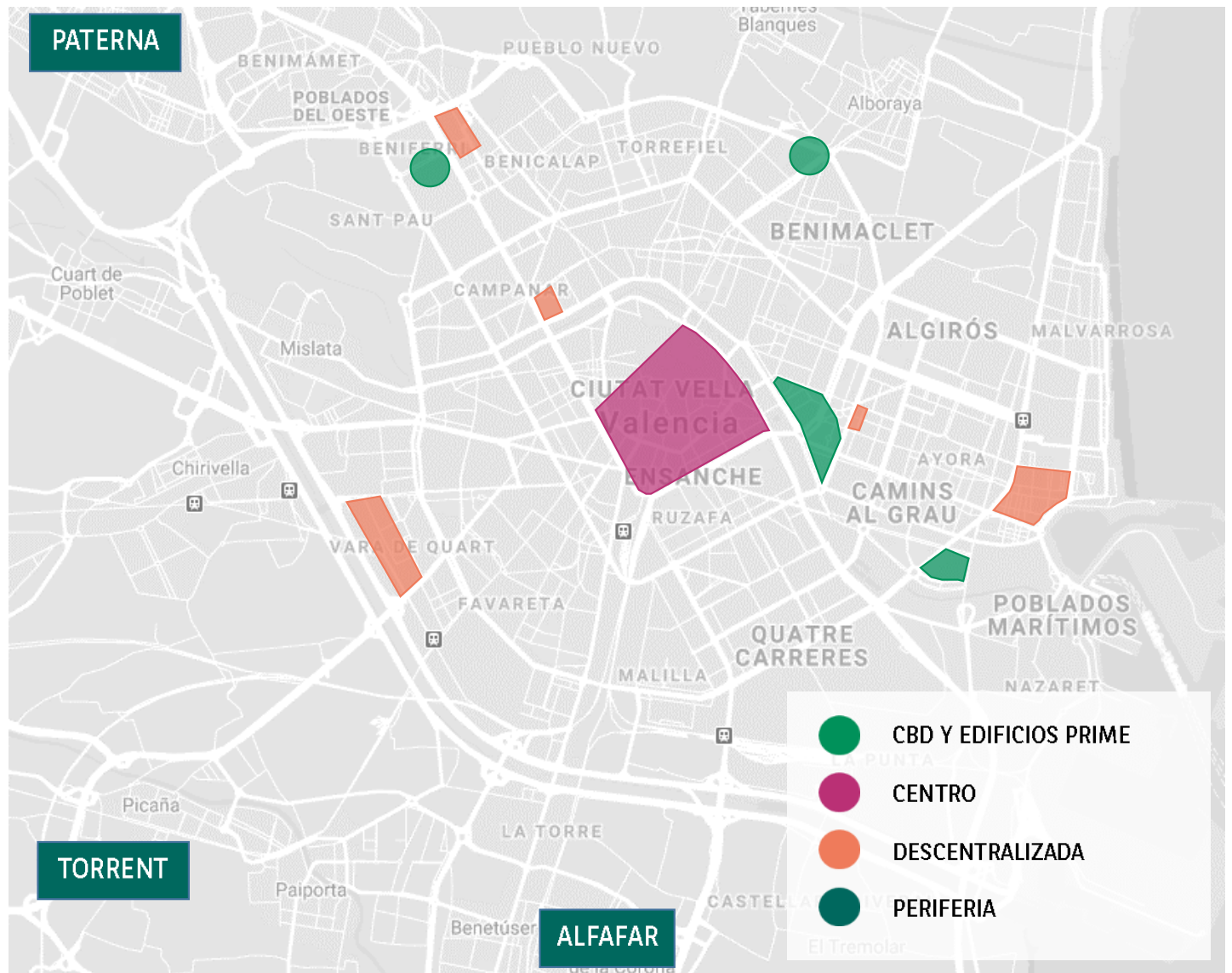


Fuente: BNP Paribas Real Estate e INE

Tasa de desempleo COMUNIDAD VALENCIANA Y ESPAÑA



Fuente: BNP Paribas Real Estate e INE



CBD Y EDIFICIOS PRIME

Se caracteriza por la calidad de la oferta, con edificios representativos, principalmente sede de grandes empresas.

Inmuebles con suelo técnico, aseos comunes por planta, fachadas muro cortina, servicios 24h, parking privado y mantenimiento.

Están ubicados principalmente en el eje de Paseo de la Alameda, desde la Avenida Aragón hasta la Ciudad de las Ciencias.

Además se incluyen edificios Prime aquellos inmuebles deslocalizados que tienen una calidad técnica elevada, niveles de servicios y rentas similares a los inmuebles más exclusivos del CBD.

CENTRO

Se caracteriza por la heterogeneidad de sus edificios con diversas calidades y servicios, e incluye desde edificios señoriales reconvertidos a oficinas, hasta inmuebles más actuales de oficinas exclusivos y entresuelos en edificios de uso mixto.

En general, son edificios con rentas inferiores a la Zona Prime por sus menores prestaciones, escasez de parking y falta de suelo técnico pero destacan por estar excelentemente comunicados con toda la ciudad.

Destacamos como eje principal la calle Pintor Sorolla, que alberga el centro financiero de Valencia y el mayor número de edificios exclusivos de oficinas corporativas, muchos de ellos entidades financieras y aseguradoras.

DESCENTRALIZADA

Se incluyen en esta zona los edificios que, si bien se ubican dentro del área metropolitana de Valencia, no pertenecen a las dos zonas anteriores, situados en las principales vías de comunicación de la ciudad.

Se caracterizan por ser grandes edificios de uso exclusivo oficinas, en muchos casos con calidades y servicios similares a zona prime. Zonas muy accesibles por transporte público y por ofrecer parking para empleados.

Las zonas principales son la Avenida de las Cortes Valencianas, Avenida Alfahuir y en los últimos años, la Avenida Cardenal Benlloch, así como la Ciudad Gran Turia en Vara de Quart.

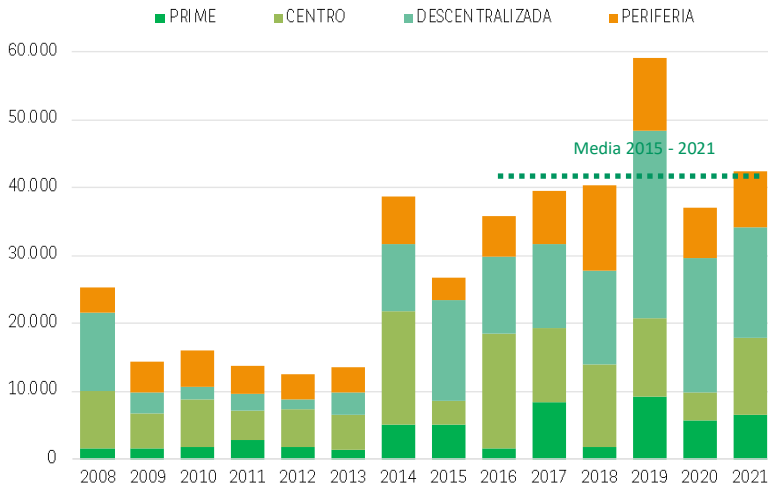
PERIFERIA

Engloba los grandes edificios de uso exclusivo oficinas ubicados en el extrarradio, en concreto Parque Tecnológico de Paterna, Parque Empresarial Táctica, y el área de Alfafar y Torrent.

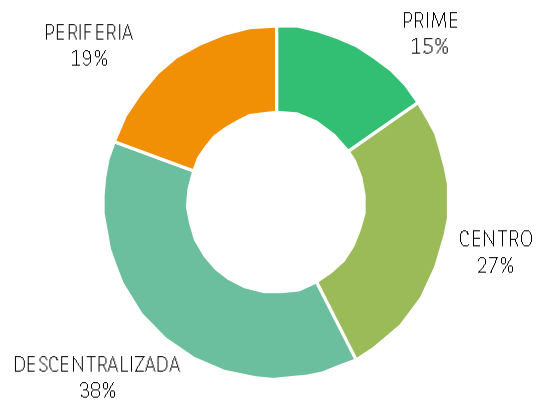
La oferta se aglutina en edificios representativos que ofrecen servicios y buena imagen a rentas más competitivas.

Mención especial tiene el Parque Tecnológico por ofrecer la mayor oferta de edificios de autor, principalmente corporativos, de todo el stock de oficinas de Valencia.

Evolución de la contratación VALENCIA



Contratación por zonas 2021



ELEVADO DINAMISMO EN EL EXTRARRADIO DE LA CIUDAD

Tras los niveles de contratación máximos registrados en 2019, año en el que se alcanzaron los 59.223 m², la superficie de oficinas contratada en el año 2020 se contrajo, debido a la llegada de la pandemia. A pesar del ajuste del 37,4%, registrado en el año 2020, la demanda se mostró dinámica, teniendo en cuenta el contexto extraordinario vivido.

Analizando el año 2021, la contratación de espacios de oficinas en Valencia vuelve a la tendencia alcista iniciada en 2015. En el total del año se han contratado 43.899 m², un 19% más que el 2020 y un 10% por encima de la contratación media desde 2014, año donde el mercado de Valencia creció exponencialmente. De esta forma 2021 pasa a colocarse como el segundo año con mayor contratación de la serie histórica, tras el 2019.

Tras el récord de actividad empresarial registrado en la ciudad de Valencia en 2019, la demanda se contuvo desde la llegada de la Covid-19 a España. Este momento coyuntural, que afectó a todos los sectores de la economía, ha tenido un impacto en el mercado de oficinas en forma de una menor contratación, dependiendo de las zonas y en función de las nuevas necesidades de las empresas en sus espacio de trabajo.

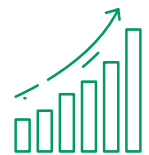
La llegada de la pandemia provocó un aplazamiento en la toma de decisiones de contratación de muchas empresas. Durante el año 2021, la mayoría de empresas han implantado sus políticas de espacios de trabajo y, a pesar de que la mayoría aún tienen muy presente el teletrabajo, ya tienen claro cuales serán los siguientes pasos en cuanto a la ocupación en sus oficinas, previen-

dose la vuelta completa a los espacios de trabajo.

Si se analiza la contratación registrada durante todo 2021 según las distintas zonas de mercado, se aprecia cómo la **Descentralizada** ha sumado el 38% de la superficie contratada. Zona que además ha englobado el mayor número de operaciones. Esta zona mantiene su atractivo debido a las rentas que ofrece y la disponibilidad existente, comparado a zonas más céntricas durante el año, en un momento en el que las empresas han de contener gastos por la recuperación de la COVID-19. La **Periferia**, por su parte, ha concentrado el 19% de la superficie contratada, que sigue beneficiándose de lo atractivo de sus rentas, a pesar de que las comunicaciones por transporte público que dispone son limitadas. La zona **Centro** y el **CBD** han recuperado impulso y se han realizado diversas operaciones en los últimos meses, destacando la actividad registrada en la zona de Colón y el Paseo de la Alameda

Analizando los **sectores de actividad** más dinámicos, se observa cómo las empresas tecnológicas y la administración pública siguen siendo los motores de la demanda en 2021. También destaca que el 60% de las operaciones han sido con superficies de hasta por encima de 300 m² y 8 operaciones superiores a 1.000 m² en la ciudad de Valencia, lo que ha generado un incremento de la superficie media contratada.

El tamaño medio de las operaciones en 2021 ha ascendido hasta situarse en los 500 m², frente a los 436 m² del 2020.



43.899 M²

CONTRATACIÓN 2021

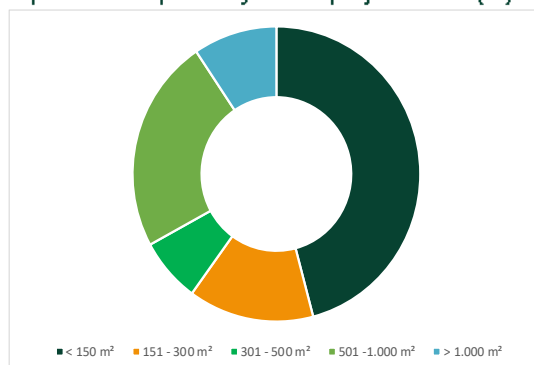
500 M²

TAMAÑO MEDIO DE OPERACIÓN

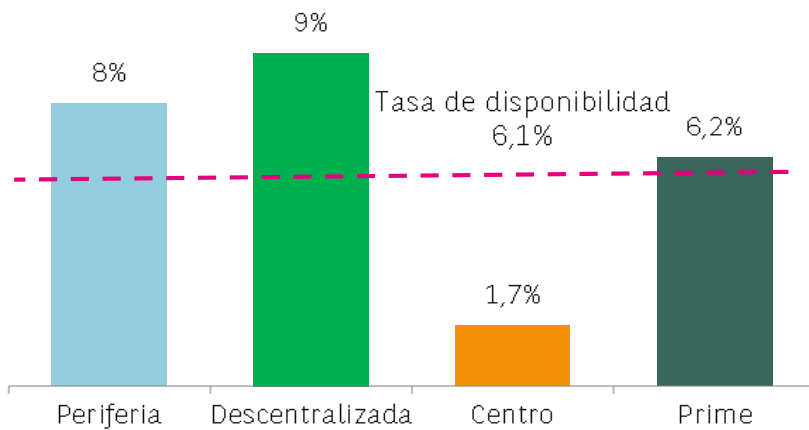


CONTRATACIÓN EN LA ZONA DESCENTRALIZADA

Nº de operaciones por rango de superficie 2021 (%)

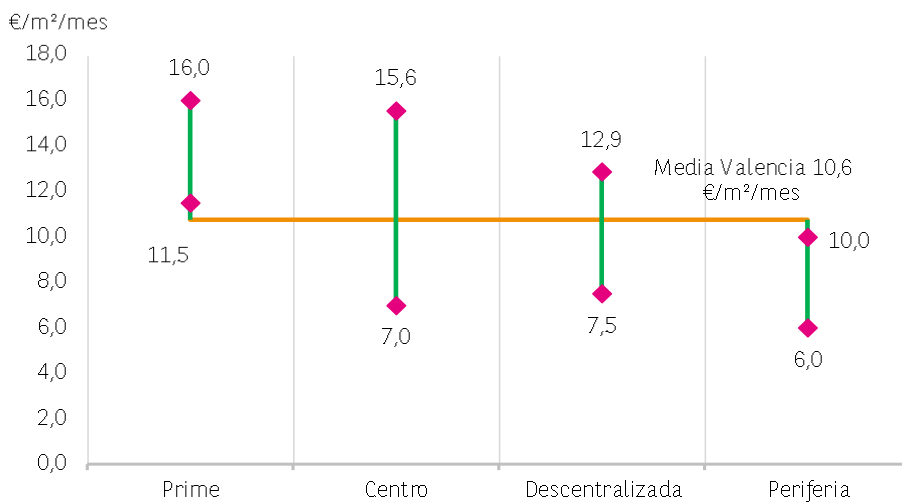


Tasa de disponibilidad por zonas VALENCIA



TASA DE DISPONIBILIDAD

Rentas máximas y mínimas por zonas VALENCIA



16,0 €/M²/MES

RENTA PRIME

FLEXIBILIDAD

Se observa que las oficinas flexibles o “flex offices” están tomando protagonismo debido a la implantación en gran medida del teletrabajo. Si en 2020 hablábamos que los propietarios habían flexibilizado sus condiciones debido a la pandemia, las empresas han visto en el modelo de espacios flexibles una manera de ajustar sus políticas de espacios actual de manera más personalizada en aspectos tan importantes como duración de contratos y turnos de trabajo.

LA DISPONIBILIDAD DE LA CIUDAD DESCIENDE HASTA EL 6%

El descenso de actividad registrado en la ciudad de Valencia en el año 2020, unido a una implementación acelerada del teletrabajo y el temor a que situación se mantuviera de manera indefinida en el tiempo hizo que los índices de ocupación de los edificios de oficinas disminuyera ligeramente.

El incremento de la demanda registrado en el 2021 ha presionado la **tasa de disponibilidad** de la ciudad, hasta situarse en el **6,1% a 1 de Enero de 2022**, disminuyéndose desde el 7,6% en 2020.

Por zonas, **Centro** se mantienen en niveles marcados en el periodo anterior con un **1,7%**. En la **Periferia** es donde se ha producido el mayor descenso de la disponibilidad bajando de niveles cercanos al 15% a cerrar el 2021 en un **9%**. Esta

zona al igual que pasara con la Descentralizada en 2020, se ha visto beneficiada de la actual situación de dificultad que atraviesan muchas empresas, que se decantarán por zonas donde las rentas sean más atractivas y les permitan contener gastos, pudiendo observarse incrementos en los niveles de ocupación de estas áreas. En la zona **Prime** observamos un incremento, aunque la disponibilidad se mantiene todavía en niveles bajos y cercanos al **6%**

Este incremento se debe a la salida de empresas ubicadas en esta zona, como Sanitas, que trasladará sus oficinas a la zona de avenida de Francia, entre otras empresas. Por su parte, la zona **Descentralizada** ha visto reducida su disponibilidad hasta situarse **por debajo del 10%** consecuencia de haber concentrado casi la mitad de la contratación durante todo el año 2021.

La **renta Prime** se sitúa en los **16 €/m²/mes**. Hasta la fecha no se han registrado prácticamente variaciones en las rentas de los inmuebles. No obstante, teniendo en cuenta la salida del contexto que hemos vivido estos últimos dos años, con una demanda más fuerte, se podrían ver ajustes al alza de rentas a corto-medio plazo con la vuelta a la actividad.

Los bajos niveles de disponibilidad del mercado pueden suponer un atractivo para la **actividad promotora**, ya que a pesar del ligero incremento de la disponibilidad en el Prime de la ciudad, la absorción de la zona es prácticamente inmediata gracias a su fortaleza. Por este motivo, se espera que en un periodo de tiempo a medio-largo plazo dicha actividad se reactive con fuerza.

Mercado de Inversión COMUNIDAD VALENCIANA 2021

Después de cerrar el año 2019 con un volumen de inversión en la Comunidad Valenciana de 676 millones de euros y cerrar el volumen de inversión de 2020 en 300 millones de euros, el volumen acumulado de 2021 se sitúa en el entorno de los 400 millones de euros.

Como se aprecia en el gráfico inferior, la Comunidad Valenciana ha seguido la tendencia del territorio nacional, con una importancia mayoritaria del sector logístico. La inversión logística ha acaparado el **45%** del volumen del 2021. El 2021 ha marcado record en los mercados principales gracias a la alta de-

manda del comercio electrónico y el sector de la alimentación.

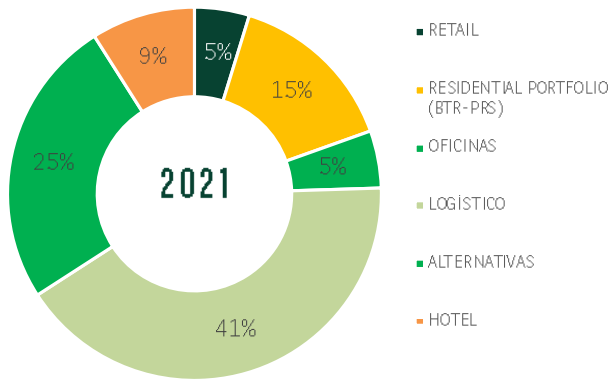
Destacan también los sectores de las residencias de estudiantes y de la tercera edad, que han supuesto el 28% de la inversión de la comunidad valenciana.

La ciudad de Valencia está despertando el interés de los fondos de inversión que demandan promociones residenciales en alquiler, proyectos BTR (*Build to Rent*). Destaca en este sentido la adquisición por parte del fondo AEW de un proyecto de 216 viviendas por un importe aproximado de 50 millones de euros.

Analizando la **tipología de inversores** durante el ejercicio del año 2021 destaca la vuelta de los inversores internaciones, los cuales han protagonizado el grueso de las operaciones, seguidos por inversores privados en un mercado en el que interactúan inversores de perfil tanto CORE como "Value Added" que buscan rentabilidades más elevadas.

La **rentabilidad Prime** se mantiene en el entorno del 4,5% - 4,75% a fecha 1 de enero de 2022 en el sector de oficinas.

Inversión por tipología de activo(%) COMUNIDAD VALENCIANA



4,5% - 4,75%

RENTABILIDAD OFICINAS PRIME



PERSPECTIVAS MERCADO OFICINAS 2022

Después del cierre del año 2021, un ejercicio marcado aún por la crisis de la Covid-19, podemos tomar perspectiva para analizar el impacto real en el mercado de oficinas de Valencia. La pandemia ha acelerado los procesos de renovación del mercado de oficinas, fomentando el teletrabajo e implantaciones abiertas y flexibles. A pesar que todas las empresas han iniciado su vuelta a la oficina con diferentes políticas de espacios, la tasa de teletrabajo a inicios de 2022 sigue siendo elevada. Se espera que con el paso de la Covid19 a enferme-

dad endémica, se recuperen los niveles habituales de ocupación de las oficinas. Comparando con mercados principales Madrid y Barcelona, la capital de la Comunidad Valenciana se encuentra dentro del rango de recuperación con respecto a 2020, con un crecimiento del 20%, por encima de Madrid. Valencia cierra el periodo 2021 con unos niveles de contratación por encima de la media de los últimos 6 años.

El 2022 ha iniciado con una demanda activa, lo que hace prever un año de creci-

miento de contratación acercándose a niveles de 2019.

El creciente interés generado por las grandes corporaciones, sobre todo de carácter tecnológico en Valencia, hace que a diferencia de las crisis anteriores el mercado local haya **amortiguado de manera adecuada el impacto de Covid-19**. Estimando la recuperación de la tendencia creciente marcada en los últimos años. Además, el interés de la demanda internacional por la zona prime sigue en constante crecimiento.



PERSPECTIVAS 2022



Se prevé el **fin** de la demanda "wait and see" del último año de empresas internacionales. Con el previsible control de la pandemia, se espera que se reactive la demanda latente.



Debido a la Covid-19, la actividad promotora se ha visto frenada y cambiante a un perfil "llave-manano". Las empresas echan en falta promoción de obra nueva en el centro y periferia.



La Periferia, a pesar de seguir arrastrando la problemática del transporte público puede seguir absorbiendo la demanda de Valencia ciudad debido a la baja disponibilidad de la misma.



Flexibilidad como eje en la reactivación del mercado de oficinas, tal que:



Las demandas incluyen las **medias de salubridad** frente a la Covid, lo que **podría hacer crecer los ratios de ocupación**. Lay Out, calidad del aire, luminosidad y estado de las zonas comunes cobran más fuerza.

- ◆ Crecimiento de las oficinas flexibles.
- ◆ Flexibilidad en condiciones contractuales.
- ◆ Modelos flexibles de contratación, ante el desconocimiento de la superficie real requerida.



Regreso al trabajo presencial prácticamente con normalidad, en paralelo a la previsible clasificación de enfermedad endémica de la Covid 19



Así, el hecho de ofrecer un **producto adecuado a la situación** que nos encontramos, con alquileres flexibles, servicios, instalaciones, y diseño necesarios, unido a las aportaciones por medio de TIs (ayudas en la implantación) y carencias por parte de los propietarios, hace que la demanda se sienta más segura a la hora de **volver a las oficinas**.



Aumento de demandas del sector tecnológico, comunicaciones, logística y sanitarias. **Superficie dominante en el entorno de los 500 m².**



BNP PARIBAS REAL ESTATE

Plaza América 2, 8º C - 46004—Valencia

Tel.: 963 163 120

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS



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



JOAQUÍN IVARS

DIRECTOR OFICINA
LEVANTE

T (+34) 963 163 120

M (+34) 669 765 689

joaquin.ivars@realestate.bnpparibas



TERESA SERRANO

RESPONSABLE AGENCIA
LEVANTE

T (+34) 963 163 120

M (+34) 669 765 723

teresa.serrano@bnpparibas.com

At BNP Paribas Real Estate our people work with you to build targeted and integrated real estate solutions for your every need: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management.

With our international scope, expertise and on-the-ground presence, you will find the perfect partner that can ensure the success of your real estate projects.