



**AT A GLANCE
T1 2022**

MERCADO DE OFICINAS DE MADRID

ELEVADO DINAMISMO DE LA DEMANDA EN EL COMIENZO DEL AÑO

El mercado de oficinas de Madrid y su corona metropolitana retorna a los niveles de actividad "pre-pandemia", alcanzándose una contratación de 132.702 m² en el primer trimestre del año.

EL INCREMENTO DE LA INFLACIÓN REBAJA LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL PIB PARA 2022

La expansión definitiva de la economía española se ha visto de nuevo frenada tras los conflictos bélicos en el este de Europa y el incremento significativo de la inflación.

Según el Banco de España y teniendo en cuenta las incertidumbres existentes, la previsión de crecimiento de PIB para el año 2022 se rebaja hasta el 4,5% y en la misma proporción modera el PIB previsto para el año 2023 al 2,9%.

Respecto al mercado laboral, la afiliación registrada en los últimos meses sorprendió al alza, según los datos de BBVA Research. El aumento del número de cotizantes a la Seguridad Social superó las expectativas, aumentando un 1,2% en el primer trimestre del año. Todos los sectores de actividad contribuyeron a la creación de empleo, destacando sobre todo la construcción y el sector servicios.

ELEVADO NÚMERO DE OPERACIONES REGISTRADAS

Como ya avanzamos en el último trimestre del año pasado, la demanda de espacios de oficinas retorna poco a poco a los niveles de actividad registrados antes de la pandemia, en un contexto en el que la mayor parte de las compañías han determinado sus necesidades de ocupación.

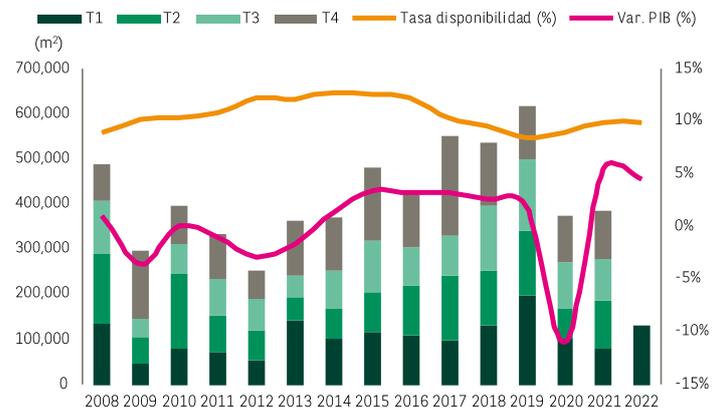
La contratación registrada en el primer trimestre del año se ha situado en 132.702 m², cifra que representa un incremento trimestral del 22,3% y del 64,8% respecto al mismo trimestre del año 2021. Estamos ante la cifra de absorción trimestral más elevada de los últimos dos años y medio.

Si se analiza el número de operaciones, se observa cómo entre enero y marzo se han firmado 105 nuevos contratos, un 46,8% más que en el comienzo del año pasado (T1 2021), ligeramente por encima de la media trimestral de contratos que se firmaron en los años 2018 y 2019, periodos más dinámicos de la serie histórica (104 contratos).

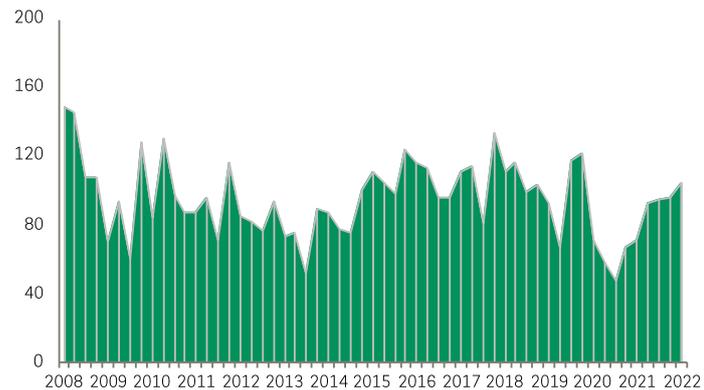
La superficie media contratada del trimestre se sitúa en 1.264 m², por encima de la media registrada en el año 2021 (1.081 m²) y todavía inferior a la media registrada en 2020, que se situó en los 1.423 m². Esto se debe principalmente a que desde el primer trimestre del 2021, no se han formalizado demandas de gran volumen, por encima de 15.000 m².

Las operaciones más destacadas, por volumen de superficie del trimestre han sido la firma de un edificio completo de 8.373 m² en la zona de Madbit, concretamente en Julián Camarillo 16. Un alquiler por parte de Cunef de 8.362 m² en el parque empresarial José María Churruga y una operación de 6.582 m² en el edificio de oficinas ubicado en la calle Anabel Segura 14, en Alcobendas, dentro de la zona de la Periferia.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)

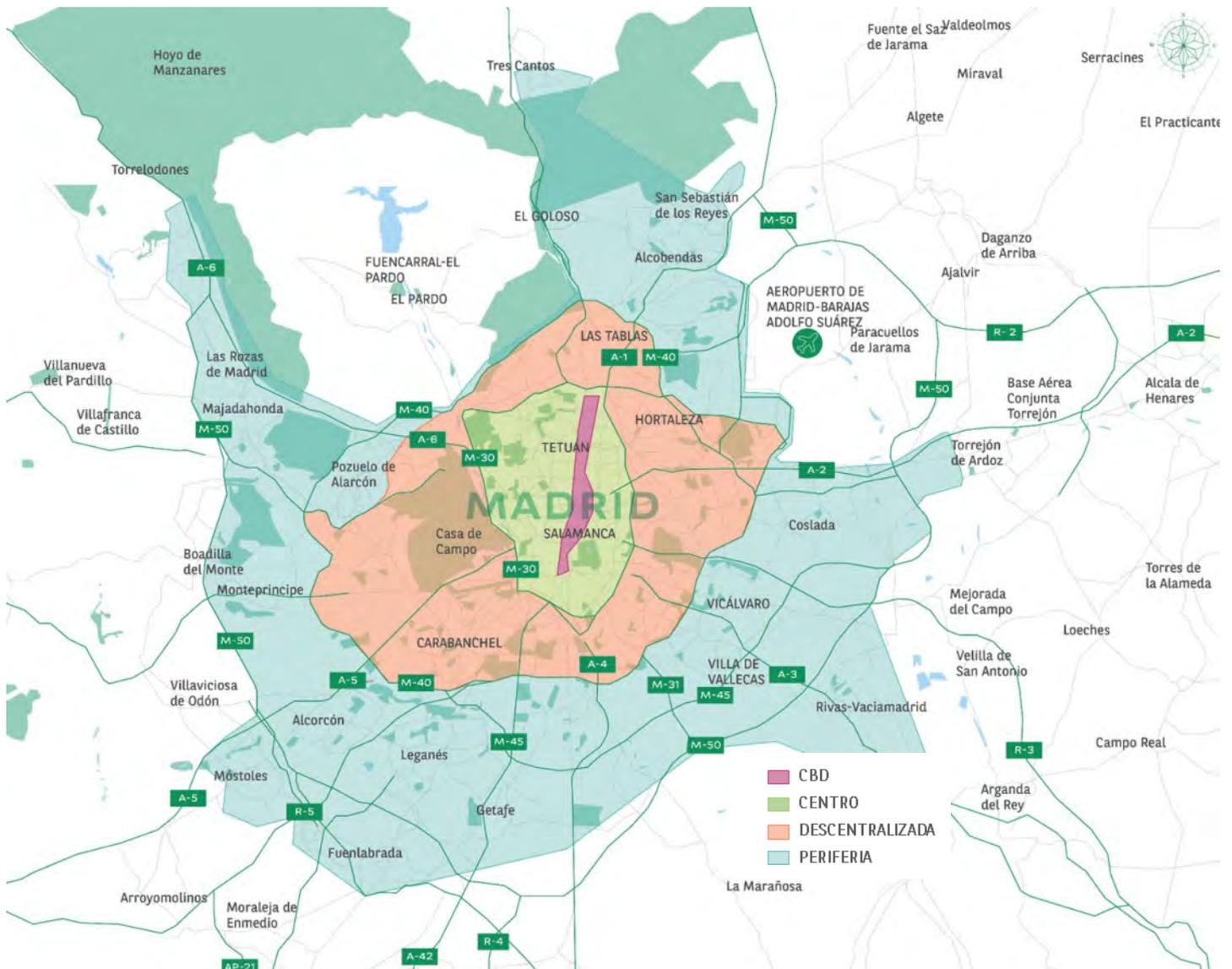


EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE



Fuente: BNP Paribas Real Estate

PRINCIPALES ÁREAS DE OFICINAS—MADRID Y CORONA METROPOLITANA



EL CBD CONTINÚA SIENDO LA ZONA MÁS ATRACTIVA PARA LOS USUARIOS

Si se analiza el comportamiento de la demanda por zonas durante el primer trimestre del año, se observa cómo las zonas del CBD y Descentralizada han concentrado la mayor parte de la superficie contratada, concretamente el 62,4% de la demanda. El centro del Distrito de Negocios, CBD ha sido la zona que más demanda ha absorbido, aglutinando el 32,2% y el 38% del número de operaciones firmadas. El tamaño medio de las operaciones se ha situado en los 1.090 m², siendo una de las operaciones más destacadas la firma del edificio *Growth*, en la plaza Manuel Gómez Moreno, en el distrito financiero de Azca, recientemente inaugurado.

El segundo área donde se ha registrado más contratación ha sido la zona Descentralizada, aglutinando el 30,2% de la superficie contratada y 20% de las operaciones firmadas. Dentro de esta zona, el mercado más dinámico ha sido Madbit (Julián Camarillo), que ha absorbido el 68% de la demanda. Destaca también, dentro de esta zona, la actividad registrada en el mercado de Manteras, donde se han contabilizado seis operaciones en el primer trimestre del año. El resto de las operaciones se han registrado en zonas como Las Tablas-Sanchinarro, Campo de las Naciones y Fuencarral. En esta zona es donde se han

firmado, de media, las operaciones de mayor superficie, alcanzando un tamaño medio de 1.935 m².

En la Periferia, zona exterior a la carretera de circunvalación M40, la actividad realizada en el primer trimestre del año ha sido positiva, contabilizándose una contratación de 25.443 m² y el 20% de las operaciones del periodo analizado. El mayor dinamismo se ha llevado a cabo en los mercados de la A6, principalmente en La Florida y Las Rozas. El resto de operaciones se han firmado en Alcobendas y Tres Cantos, que este último trimestre ha mostrado un incremento de actividad, habiéndose contabilizado 4 nuevos contratos. El tamaño medio de las operaciones de esta zona ha alcanzado los 1.230 m².

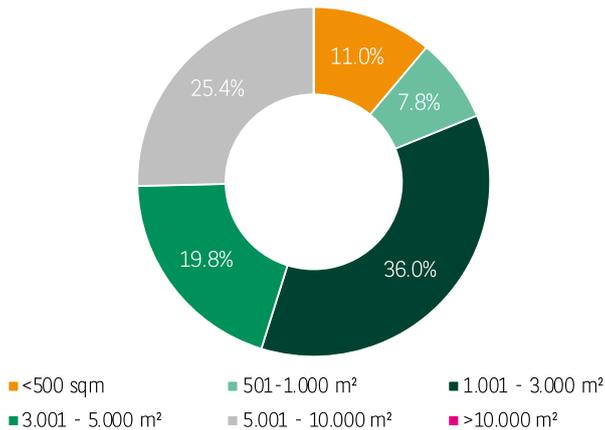
Finalmente, la zona Centro ha concentrado el 18,5% de la demanda y el 22% del número de operaciones. La actividad registrada en este trimestre ha sido mucho más dinámica que en el trimestre anterior, con un incremento notable en el número de operaciones. El tamaño medio de los contratos firmados en esta zona se sitúan en el entorno de los 1.020 m², habiéndose firmado seis demandas de superficies superiores por encima de los 1.000 m².

CONTINÚA EL INCREMENTO ACTIVIDAD EN LOS ESPACIOS DE COWORKING

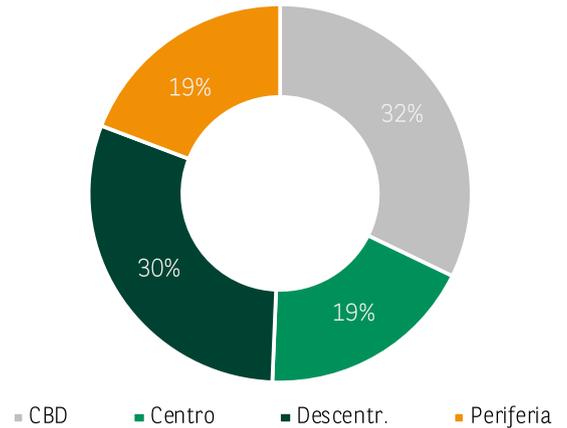
A medida que se han ido relajando las medidas impuestas por el confinamiento y con la vuelta paulatina a las oficinas, la actividad en los espacios flexibles de trabajo se ha incrementado notablemente. La contratación de espacios flexibles se ha incrementado después de la pandemia, pues las compañías buscan oficinas versátiles y con flexibilidad.

Durante el primer trimestre del año se han registrado diversas operaciones por parte de operadores de coworking con el objetivo de abrir nuevos centros, entre las que destacan la contratación de 3.031 m² en la calle Velázquez 34 en varias plantas por partes, una firma de 2.917 m² en un edificio ubicado en Alcobendas, concretamente en la avenida de Bruselas 7 y la contratación de 2.480 m² en el edificio H del parque empresarial Avalon, en la zona de Madbit (Julián Camarillo). Dentro de los centros ya operativos, la actividad ha sido elevada este primer trimestre, habiéndose contratado alrededor de 260 puestos durante los últimos tres meses en los centros ubicados dentro de complejos exclusivos de oficinas. El CBD ha sido claramente la zona más demanda por los usuarios, seguido de Las Tablas, Manoteras y el entorno del cruce de las carreteras M30 y la A-2.

Nº DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE T1 - 2022



CONTRATACIÓN POR ZONAS (%) T1 - 2022



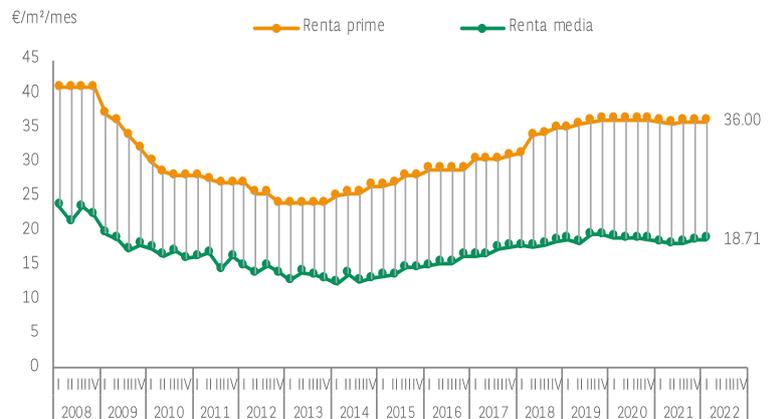
ESTABILIZACIÓN DE LAS RENTAS

La **renta media** de la ciudad de Madrid se ha incrementado ligeramente en los últimos meses y se sitúa en los **18,71 €/m²/mes**, con un incremento del 0,9% con respecto al trimestre anterior pero aún un 1,4% por debajo del mismo período de 2019, año pre-pandemia. Anualmente se observa un ligero aumento de la renta media del 2,3%, respecto al primer trimestre del 2021.

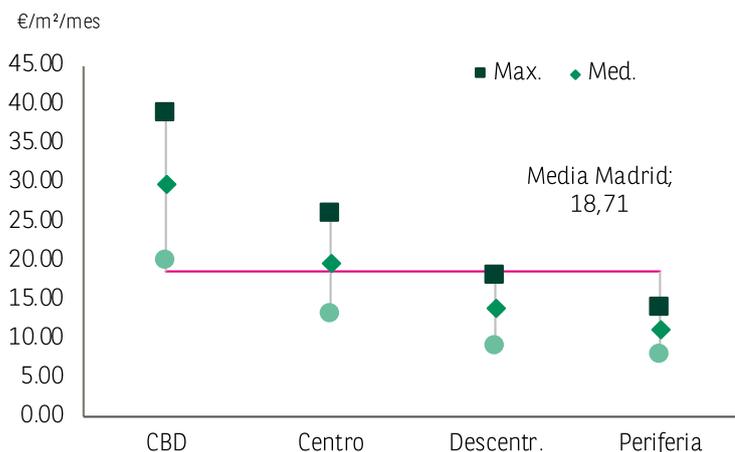
La **renta Prime** se mantiene en niveles de **36,00 €/m²/mes**, registrando un mínimo ajuste anual del 0,7%. La renta media del CBD se alza hasta los **29,90 €/m²/mes**, registrando un incremento anual del 6,9%, debido principalmente a que se han firmado muchas operaciones en los edificios con las rentas más elevadas.

La renta más alta firmada en el trimestre analizado alcanza los **39,00€/m²/mes**, registrada en uno de los edificios más exclusivos del mejor tramo del paseo de la Castellana.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS



RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T1 2022



En la zona **Centro**, la renta media igualmente se ha incrementado mínimamente respecto al anterior trimestre, hasta situarse en los **19,9 €/m²/mes**, con niveles máximos de hasta **26,00 €/m²/mes** en la calle Ortega y Gasset, concretamente en un edificio recientemente rehabilitado.

Fuera de la M30, en la zona **Descentralizada**, la renta media alcanza los **13,9 €/m²/mes** en el primer trimestre, siendo la con la renta más elevada una operación de 1.352 m² en el paseo de Doce Estrellas, en la zona del Campo de las Naciones a **18,0 €/mes**.

Finalmente, en la **Periferia**, las rentas medias del cuarto trimestre se sitúa en **11,2 €/m²/mes**, con máximos niveles registrados en la calle Anabel Segura de Alcobendas, en **13,0 €/m²/mes**.

MÍNIMO AJUSTE DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD

El incremento de actividad de la demanda, reflejado en un incremento notable de la superficie contratada está estabilizando la tasa de disponibilidad. Después del impacto sufrido por la pandemia, la mayoría de las corporaciones han aplicado los ajustes necesarios en sus modelos de ocupación de espacios y la vuelta a las oficinas es cada vez más frecuente.

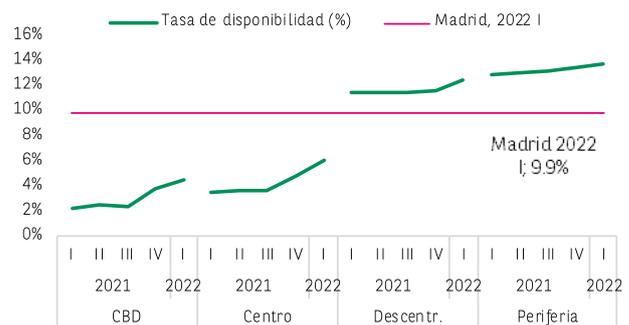
Dentro de este contexto de mercado, la **tasa de disponibilidad** del mercado de oficinas de Madrid se sitúa a fecha **1 de abril de 2022** en el **9,9%**, registrando un mínimo ajuste de dos puntos básicos.

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 en el entorno del 5%, concretamente en el 4,3% en el **CBD**, mientras que en la zona **Centro** se alza mínimamente hasta el 5,9%.

En zonas exteriores a la M30, los niveles de disponibilidad en general son más elevados, oscilando entre el 13% y el 14%, no obstante, es conveniente analizar los sub mercados en detalle porque hay zonas con tasas diferentes.



EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD POR ZONAS



OBRA NUEVA, REHABILITACIONES DE INMUEBLES Y PERSPECTIVAS 2022

La actividad promotora continúa su curso, concentrándose los nuevos proyectos en el eje noreste de la ciudad principalmente, en los mercados de las Tablas, Manoteras y Julián Camarillo. Una de las entregas más relevantes previstas para este año es la inauguración de Alcalá 546, futura sede de L’Oreal, además del un edificio anexo (Alcalá 544), compuesto por una superficie de 10.400 m² aproximadamente, actualmente disponible.

A medio plazo, destaca también la zona de Méndez Álvaro, con algunos proyectos que se empezarán a desarrollar en los próximos meses y se podrían entregar a partir del año 2023. Destaca también 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 Mirasiera, con una superficie total de 30.000 m², con la entrega prevista para el mes de abril del 2022 y 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.

Buenas perspectivas para el resto del año 2022, con los buenos datos registrados de la demanda en el primer trimestre del año y el mayor dinamismo existente en el mercado, se espera que la demanda pueda aproximarse a los 500.000 m².

Las **tendencias** que observamos en la demanda por parte de los usuarios son las siguientes:

- **Espacios abiertos**, la eliminación de las barreras permite un mayor aprovechamiento de los puestos de trabajo y mayor interacción.
- **Espacios versátiles**, mobiliario polivalente que se adapte a las necesidades de los trabajadores, salas de reuniones, de ocio y descanso.
- **Oficinas respetuosas con el medio ambiente**, utilizar materiales de bajo impacto ecológico, sostenibles, priorizando el ahorro energético.
- **Iluminación y espacios para el bienestar**. Garantizar el bienestar de los empleados es prioritario. El ahorro energético es la principal ventaja de esta tecnología, que carece de mercurio y otras sustancias tóxicas. Las oficinas del 2022 utilizarán el LED sin olvidarse

Datos Clave

	CBD	Centro	Descentr.	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m ²)	2,718,371	3,948,980	4,473,542	4,084,239	15,225,132
Superficie disponible (m ²)	124,549	254,203	565,747	562,244	1,506,743
Tasa de disponibilidad (%)	4.6%	6.4%	12.6%	13.8%	9.9%
Contratación T1 2022 (m ²)	↑ 42,600	↑ 24,600	↑ 40,000	↑ 25,400	↑ 132,700
Contratación anual 2022 (m ²)	↑ 42,580	↑ 24,636	↑ 40,043	↑ 25,443	↑ 132,702
Renta Máxima T1 2022 (€/m ² /mes)	39.0	26.0	18.0	14.0	-
Renta Media T1 2022 (€/m ² /mes)	↓ 30.0	↓ 19.8	↓ 13.9	↓ 11.2	↓ 18.7

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

* Las flechas indican variación anual, respecto al mismo trimestre del año anterior



**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