



**AT A GLANCE  
T2 2022**

**MERCADO DE OFICINAS DE MADRID**

**DINAMISMO DE LA DEMANDA EN LA PRIMERA MITAD DEL AÑO**

**El mercado de oficinas de Madrid y su corona metropolitana continua en fase de recuperación, superando la barrera de los 240.000 m<sup>2</sup> en la primera parte del año.**

**LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MENOR RITMO DE LO PREVISTO HACE TRES MESES**

El ritmo de recuperación que se preveía hace solo unos meses para España continúa en fase de desaceleración. Las incertidumbres geopolíticas, las elevadas tasas de inflación y la menor actividad de la demanda externa están provocando un ajuste en las proyecciones económicas realizadas para 2022 y 2023.

Según las últimas previsiones publicadas por la OCDE, realizadas a principios del mes de junio, el crecimiento de PIB en el año 2022 se

reduce hasta el 4,1% y hasta el 2,2% en el año 2023.

Si se analiza la situación del mercado laboral, la OCDE destaca su evolución positiva registrada durante los últimos meses. Las últimas previsiones sitúan la tasa de desempleo en el 13,6% en 2022, mientras que para el año 2023 el organismo prevé un leve repunte hasta el 13,9%.

**ELEVADO NÚMERO DE OPERACIONES REGISTRADAS**

Como avanzábamos al final del año 2021, una vez cumplida la primera parte del año 2022, los datos reflejan cierta reactivación de la demanda de espacios de oficinas. Si incluimos el último trimestre del 2021, acumulamos tres trimestres consecutivos donde la contratación supera los 100.000 m<sup>2</sup>, registros que no se veían desde el año 2019.

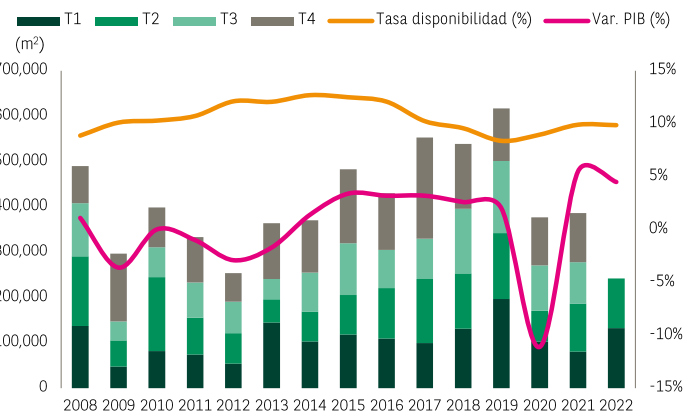
La contratación registrada en el segundo trimestre del año se ha situado en 109.431 m<sup>2</sup>, cifra que representa un ajuste trimestral del 15% y un incremento del 4% respecto al mismo trimestre del año 2021. Si analizamos la contratación registrada en el primer semestre del año, se han registrado 242.133 m<sup>2</sup>, cifra que representa un aumento del 32% con respecto al primer semestre del año 2021 y un 44% más que el primer semestre del año 2020. No obstante, estas cifras todavía están un 29% por debajo del primer semestre del año 2019, periodo más dinámico de la serie histórica.

Si se analiza el número de operaciones, se observa cómo entre abril y junio se han firmado 107 nuevos contratos, un 14% más que en el T2 2021. Este trimestre se sitúa como el más dinámico desde el T4 2019 y por encima de la media de los años 2018 y 2019, años records de la serie histórica

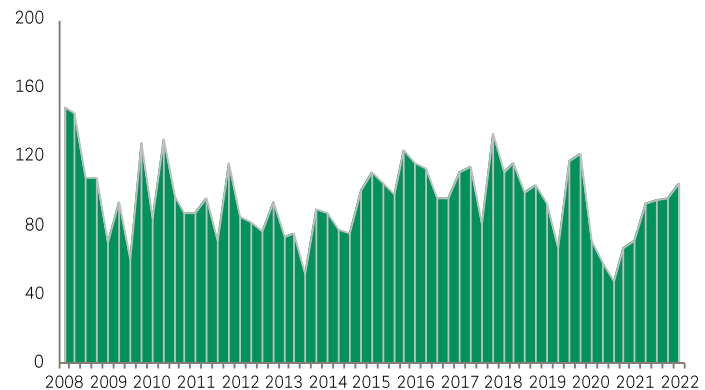
La superficie media contratada del trimestre se sitúa en 1.023 m<sup>2</sup> cifra aún inferior a la media registrada en 2020, que se situó en los 1.423 m<sup>2</sup>. Esto se debe principalmente a que desde el inicio de 2021, no se han formalizado demandas de gran volumen, por encima de 15.000 m<sup>2</sup>.

Las operaciones más destacadas, por volumen de superficie del trimestre han sido la firma de AON de 5.243 m<sup>2</sup> en el edificio de Velázquez 86d m<sup>2</sup> y dos operaciones por encima de los 5.000 m<sup>2</sup> en el reciente proyecto de Puerto de Somport 21-23, dentro de la zona de las Tablas.

**EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m<sup>2</sup>)**

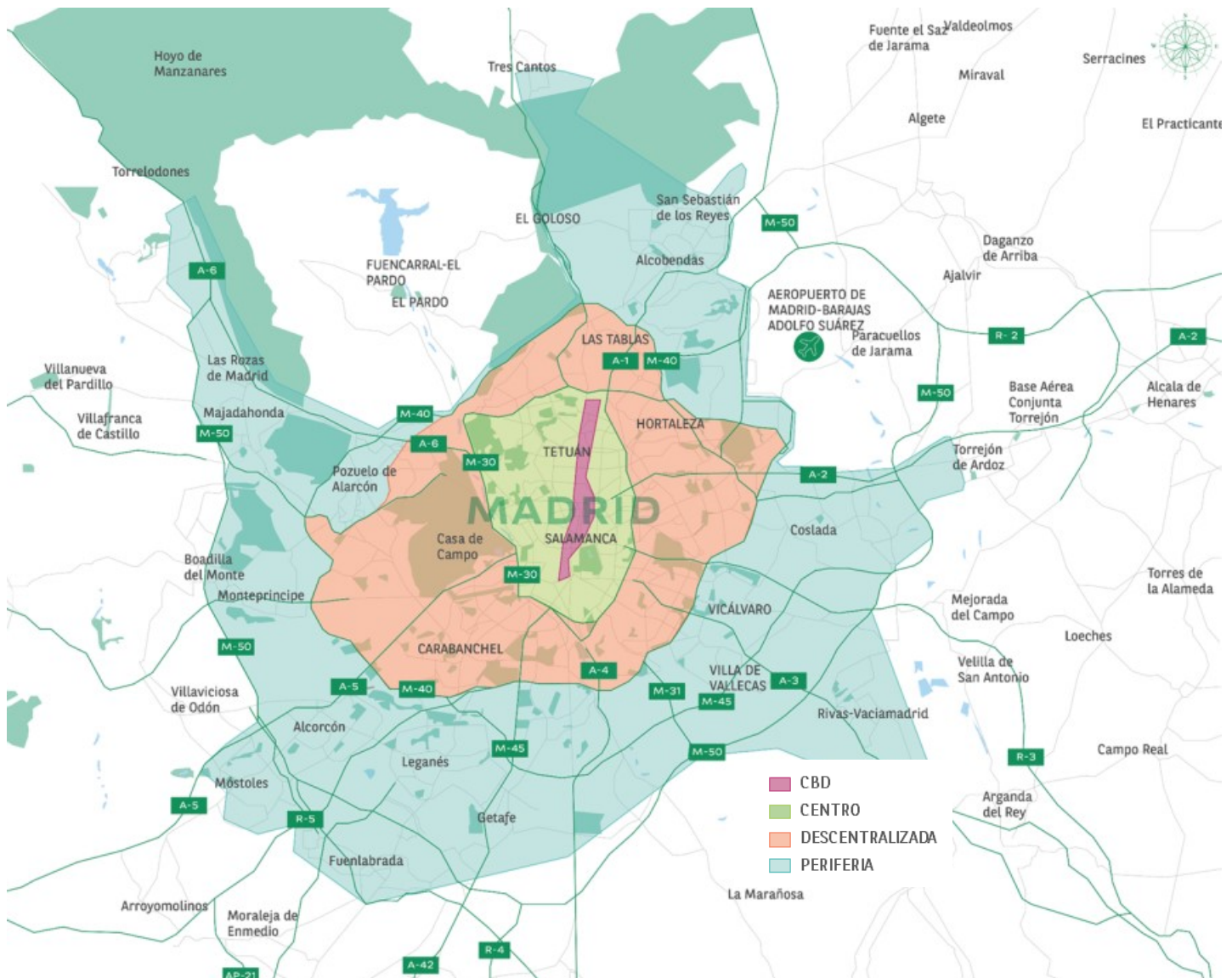


**EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE**



Fuente: BNP Paribas Real Estate

PRINCIPALES ÁREAS DE OFICINAS—MADRID Y CORONA METROPOLITANA



LA CBD CONTINÚA SIENDO LA ZONA MÁS ATRACTIVA PARA LOS USUARIOS

Si se analiza el comportamiento de la demanda por zonas durante el segundo trimestre del año, se observa cómo las zonas del CBD y Descentralizada han concentrado la mayor parte de la superficie contratada, concretamente el 57% de la demanda. El centro del Distrito de Negocios, CBD ha sido la zona que más demanda ha absorbido por cuarto trimestre consecutivo, aglutinando el 32% y el 30% del número de operaciones firmadas. El tamaño medio de las operaciones se ha situado en los 1.036 m<sup>2</sup>, destacando varias operaciones en el edificio recientemente rehabilitado de Velázquez 86d y el traslado de DLA Piper al paseo de la Castellana 39, firmando más de 4.000 m<sup>2</sup>.

La segunda zona de oficinas donde se ha registrado más contratación ha sido la zona Descentralizada, aglutinando el 27.5% de la superficie contratada y 20% de las operaciones firmadas. Dentro de esta zona, el mercado más dinámico ha sido Las Tablas, que ha absorbido el 58% de la demanda. Destaca también, dentro de esta zona, la actividad registrada en el mercado de Madbit (Julián Camarillo), donde se han contabilizado cuatro operaciones en el segundo trimestre del año, destacando la operación de más de 4.500 m<sup>2</sup>, registrada en el edificio

OM de Torre Rioja. En esta zona se han firmado, de media, las operaciones de mayor superficie, alcanzando un tamaño medio de 1.636 m<sup>2</sup>.

En la Periferia, zona exterior a la carretera de circunvalación M40, la actividad realizada en el segundo trimestre del año continua siendo positiva, contabilizándose una contratación de 24.038 m<sup>2</sup> y el 27% de las operaciones del periodo analizado. El mayor dinamismo se ha llevado a cabo en los mercados de la A6, principalmente en Ática Business Park (Pozuelo de Alarcón) y Alcobendas. El resto de operaciones se han firmado en Tres Cantos y San Sebastián de los Reyes. El tamaño medio de las operaciones de esta zona ha alcanzado los 871 m<sup>2</sup>.

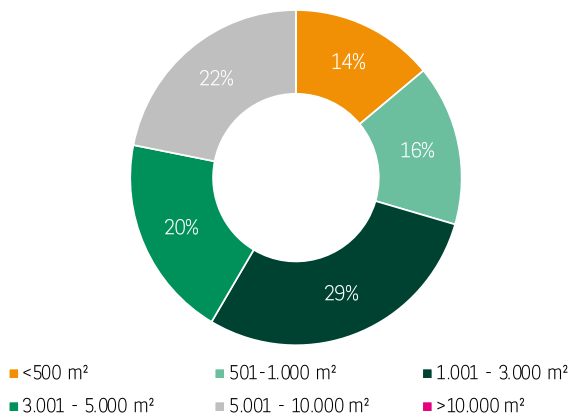
Finalmente, la zona Centro ha concentrado el 18.4% de la demanda y el 24% del número de operaciones. La actividad registrada en este trimestre continua con el dinamismo registrado en los últimos trimestres posteriores al periodo fuerte de la pandemia. El tamaño medio de los contratos firmados en esta zona se sitúan en torno a los 794 m<sup>2</sup>, habiéndose firmado seis demandas de superficies superiores por encima de los 1.000 m<sup>2</sup>.

**"FLY TO QUALITY": LA DEMANDA SE MUEVE EN BUSCA DE INMUEBLES DE CALIDAD**

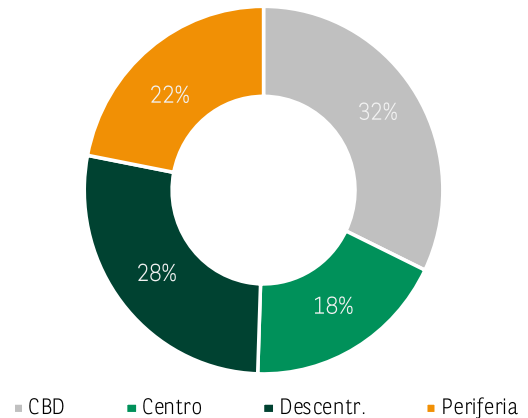
A medida que se fue restableciendo la normalidad y siendo la vuelta a las oficinas una realidad, la readaptación de los espacios de trabajo y la importancia que han adquirido los mismos se ha incrementado notablemente. Las empresas cada vez más demandan espacios de trabajo donde la conciliación con el medio ambiente y el confort para los empleados sea una prioridad. Además, otros factores como la adaptabilidad a las últimas tendencias, servicios en el entorno próximo o incluso en el mismo inmueble son esenciales a la hora de firmar una nueva oficina.

A pesar de que algunos proyectos se vieron penalizados por la pandemia, sumado al clima geopolítico actual que ha traído consecuencias como el incremento de los costes de construcción durante el último año, los grandes propietarios de oficinas han seguido adaptando sus edificios. Importantes rehabilitaciones en el CBD o nuevos proyectos en zonas de desarrollo como las Tablas o Julián Camarillo. Durante el primer semestre del año y a finales de 2021, estos edificios se han absorbido prácticamente en su totalidad según se han ido entregando, lo que significa que la demanda quiere calidad y bienestar en sus edificios. Firmas como AON en Velázquez 86D, dos grandes firmas en Puerto de Somport 21-23, o las recientes firmas en Julián Camarillo 31 (edificio OM Infinito) registradas en lo que llevamos de 2022, confirman esta tendencia.

**Nº DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE T2 - 2022**



**CONTRATACIÓN POR ZONAS (%) T2 - 2022**

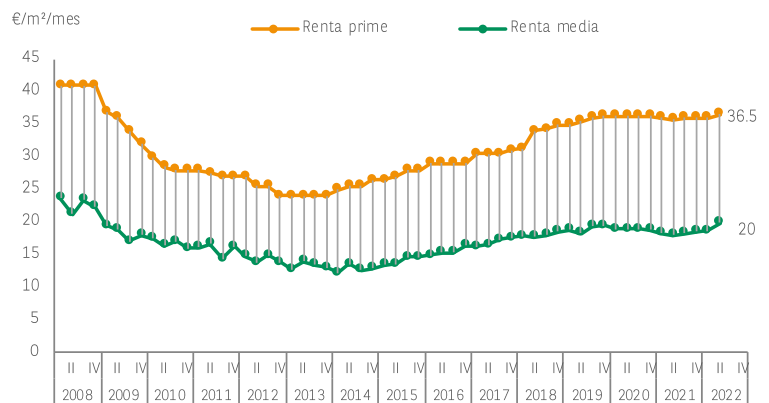


**INCREMENTO DE LAS RENTAS**

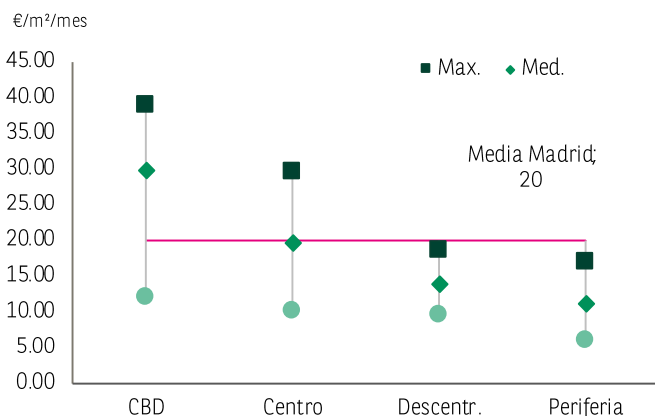
La **renta media** de la ciudad de **Madrid** se ha incrementado en los últimos meses y se sitúa en el entorno de los **20€/m²/mes**, con un incremento del 7,3% con respecto al trimestre anterior. Superando la barrera de los 20€/m²/mes nos situaríamos en niveles de los 2008-2007. Este considerable repunte se debe a que durante este trimestre se han firmado operaciones, generalmente, en edificios de cada una de las zonas de oficinas, con calidades por encima de la media de cada zona.

La **renta prime** sube ligeramente a niveles de **36,50 €/m²/mes**, lo que supone un aumento trimestral del 1,4%. La renta media del CBD se alza hasta los **33,5 €/m²/mes**, registrando un incremento anual del 22%, debido principalmente a que se han firmado muchas operaciones en los edificios con las rentas más elevadas absorbiendo los edificios que se están rehabilitando prácticamente según se reincorporan al mercado.

**EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS**



**RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T2 2022**



En la zona **Centro**, la renta media ,igualmente, se ha incrementado mínimamente respecto al anterior trimestre, hasta situarse en los **21 €/m²/mes**, con niveles máximos de hasta **27,00 €/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 **16€/m²/mes** en el segundo trimestre, siendo el área con la renta más elevada una operación de 5.219 m² en la calle Puerto de Somport 21-23, en la zona de las Tablas por encima de los **18,0 €/m²/mes**.

Finalmente, en la **Periferia**, las rentas medias del segundo trimestre de 2022 se sitúa en **10 €/m²/mes**, con máximos niveles registrados en el parque empresarial ÁTICA de Pozuelo, en niveles de entre **15,0 €/m²/mes** y **17 €/m²/mes**.

## ESTABILIDAD EN LA TASA DE DISPONIBILIDAD EN LA PRIMERA MITAD DEL AÑO

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 ya se ha normalizado junto a los diferentes modelos de teletrabajo de las empresas.

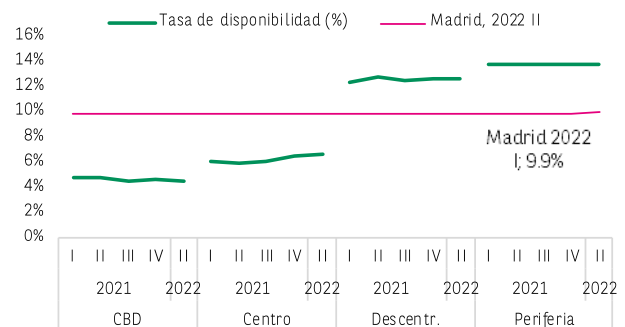
Dentro de este contexto de mercado, la **tasa de disponibilidad** del mercado de oficinas de Madrid se sitúa a fecha **1 de Julio de 2022** en el **9,85%**, registrando un mínimo descenso de tres puntos básicos.

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 por debajo del 5%, concretamente en el 4,5% en el **CBD**, mientras que en la zona **Centro** se alza mínimamente hasta el 6.6%.

En zonas exteriores a la M30, los niveles de disponibilidad en general son más elevados, manteniéndose entre el 12% 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, Manoterías y Julián Camarillo. Dentro de la M-30 destaca la reciente inauguración del edificio Ombú, en Méndez Álvaro, compuesto de una superficie aproximada de 10.000 m<sup>2</sup>. El edificio tiene una calificación energética que cumple con los estándares de 'Edificio de Consumo Casi Nulo' de la Comisión Europea y está pre certificado 'LEED Platinum'. Otra 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 disponible de 10.400 m<sup>2</sup> aproximadamente.

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 m<sup>2</sup> aproximadamente en Arroyofresno, en las inmediaciones de la parada de metro.

Por el lado de las **rehabilitaciones**, cabe destacar la fuerte actividad en la zona Prime del mercado de oficinas de Madrid. Proyectos como Velázquez 86D se han absorbido prácticamente en su totalidad una vez finalizadas las obras. Al igual que pasará con Castellana 40Bis a principios de año, la demanda apuesta cada vez más por los edificios de máxima calidad y con los últimos sellos energéticos, no solo en el CBD, a pesar del potencial aumento de rentas que estas adaptaciones conllevan.

**Perspectivas para el resto del año 2022**, con los buenos datos registrados de la demanda en el primer semestre del año y el mayor dinamismo existente en el mercado, se espera que la demanda pueda aproximarse a los 425.000 m<sup>2</sup>.

No obstante, las incertidumbres existentes en el actual contexto de mercado, podrían provocar que algunas tomas de decisiones o demandas se aplacen a final de año y se materialicen ya en el año 2023, teniendo una visión más clara del contexto macro económico global y local.

	Datos Clave				
	CBD	Centro	Descentr.	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m <sup>2</sup> )	2,724,571	3,948,980	4,478,542	4,084,239	15,236,332
Superficie disponible (m <sup>2</sup> )	122,581	260,014	566,979	564,834	1,514,408
Tasa de disponibilidad (%)	4.5%	6.6%	12.7%	13.8%	9.9%
Contratación T2 2022 (m <sup>2</sup> )	↑ 35,199	↓ 20,087	↓ 27,333	↓ 26,812	↑ 109,431
Contratación anual 2022 (m <sup>2</sup> )	↑ 77,779	↓ 44,724	↑ 67,376	↑ 52,254	↑ 242,133
Renta Máxima T2 2022 (€/m <sup>2</sup> /mes)	39.0	29.5	18.5	17.0	-
Renta Media T2 2022 (€/m <sup>2</sup> /mes)	↑ 33.2	↑ 20.9	↑ 16.0	↓ 10.0	↑ 20.0

\* 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](http://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](mailto:david.alonsofadrique@bnpparibas.com)



**VICTOR MANRIQUE**  
ANALISTA  
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

[Victor.manrique@bnpparibas.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:teresa.taberna@bnpparibas.com)