



INCREMENTO EN LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS DE OFICINAS EN MADRID (+4%) Y BARCELONA (+24%) EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DEL AÑO

- Según el último informe de BNP Paribas Real Estate que recoge los datos del segundo trimestre, se espera que en 2022 en Madrid la demanda pueda aproximarse a los 425.000 m² mientras que en Barcelona se entreguen alrededor de 280.000m², el 85% en la zona de 22@.
- Madrid. - La contratación registrada en el segundo trimestre del año se ha situado en 109.431 m² mientras que la superficie media contratada del trimestre gira en torno a los 1.023m².
- Barcelona. - La cifra de contratación registrada durante el segundo semestre se sitúa en 84.312 € y la superficie media contratada se sitúa en 1.198 m².
- Barcelona. - El 22@ absorbe casi la mitad de la contratación del segundo semestre con un 40% de operaciones firmadas.
- Madrid. - 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.
- Ambas ciudades han percibido un incremento en la renta media y estabilidad en la tasa de disponibilidad

Madrid, 28 de julio de 2022.- El mercado de oficinas de Madrid y Barcelona cierra su primer semestre con datos muy positivos que reflejan que el sector en su fase de recuperación. Así lo evidencia el último informe ha elaborado la consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate con datos del segundo trimestre del año.

Según BNP Paribas Real Estate, las perspectivas para los próximos meses del mercado de oficinas de Madrid y Barcelona y su corona metropolitana continuaran el ritmo positivo con un marcado dinamismo en las cifras más relevantes. Así, aunque el precio de los materiales y construcción puede generar que el inicio de algunas promociones se pueda retrasar, los proyectos actualmente en fase de construcción continúan su curso.

En este punto, teniendo en cuenta los buenos datos de la demanda que ha registrado Madrid 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 m².**

Para el resto de 2022 en Barcelona, se espera que se entreguen alrededor de **280.000m²**, el **85% en la zona de 22@**, mientras que en el resto se incorporará en el entorno de la Zona Franca. Además,



se espera que se entreguen varios edificios rehabilitados en la zona Centro en la segunda parte del año, incorporando oferta con las últimas calidades y certificaciones en el área. Teniendo en cuenta que la actividad parece recuperarse definitivamente, tras prácticamente dejar de lado las diferentes cepas del coronavirus y las diferentes restricciones, así como la recuperación del trabajo presencial, la contratación de 2022 podría situarse en niveles de entre 330.000m² y los 350.000m², lo que supondría un incremento anual del 6% aproximadamente.

MADRID: ELEVADO NÚMERO DE OPERACIONES QUE RECONFIRMA EL DINAMISMO DE LA DEMANDA

El mercado de oficinas de Madrid y su corona metropolitana continúa en fase de recuperación, superando la barrera de los 240.000m² en la primera parte del año.

La **contratación registrada en el segundo trimestre** del año se ha situado en **109.431 m²**, 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 m²**, 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 m²** cifra aún inferior a la media registrada en 2020, que se situó en los 1.423 m². Esto se debe principalmente a que, desde el inicio de 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 AON de 5.243 m² en el edificio de Velázquez 86d m² y dos operaciones por encima de los 5.000 m² en el reciente proyecto de Puerto de Somport 21-23, dentro de la zona de las Tablas.

EL CBD HA SIDO LA ZONA MÁS ATRACTIVA PARA LOS USUARIOS EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES

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 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 m²**, 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 m².

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 m², 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 m².

En la **Periferia**, zona exterior a la carretera de circunvalación M40, la actividad realizada en el segundo trimestre del año continúa siendo positiva, contabilizándose una contratación de **24.038 m² 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 Bussines Park, 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 m².

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 sitúa en el entorno de los 794 m², habiéndose firmado seis demandas de superficies superiores por encima de los 1.000 m².

INCREMENTO DE LAS RENTAS Y ESTABILIDAD EN LA TASA DE DISPONIBILIDAD

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 a 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.

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.

Por su parte, el incremento de actividad de la demanda, reflejado en un aumento 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 conjunto 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.

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 la 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 €/mes.

Finalmente, en la **Periferia**, la renta media 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.

OBRA NUEVA Y REHABILITACIONES DE INMUEBLES

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. Dentro de la M-30 destaca la reciente inauguración del edificio Ombú, en Méndez Álvaro, compuesto de una superficie aproximada de 10.000 m². 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 de 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 Arroyo del Fresno, 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.

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 sean una realidad. 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.

Aunque algunos proyectos ya empezados 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, produciéndose 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.

BARCELONA REGISTRA UN AUMENTO DEL 24% EN LA CONTRATACIÓN DE ABRIL A JUNIO RESPECTO AL AÑO PASADO

BNP Paribas Real Estate detecta en su informe el momento que el sector de oficinas de la Ciudad Condal está viviendo uno de sus momentos más dulces, arrojando cifras muy positivas. Así, **la cifra de contratación registrada durante el segundo semestre se sitúa en 84.312 €**, una cifra que se acerca a los 90.00€m² que se ha superado durante dos trimestres consecutivos. Este mínimo descenso se debe principalmente a que en los anteriores trimestres se firmaron varias operaciones de gran volumen como las protagonizadas por Vueling o Glovo. Los analistas de BNP Paribas Real Estate prevén que esta dinámica se mantenga estable en los próximos meses, pues las empresas ya han consolidado sus modelos de trabajo y los espacios de oficinas.

Aunque existe un ajuste trimestral, esta contratación registrada entre abril y junio representa un incremento del 24% respecto al mismo periodo de 2021, cifra que constata el interés de las empresas en ubicarse en la capital catalana. En este punto, se han firmado 91 contratos nuevos (un 34% más que en el mismo periodo del año anterior).

La superficie media contratada se sitúa en 1.198 m², manteniendo los niveles de 2021. Destaca por volumen de superficie, la operación firmada que casi supera los 9.500m² por parte de TravelPerk y los 4.900m² de SOCIALPOINT, ambas en el 22@.

EL 22@ ABSORBE CASI LA MITAD DE CONTRATACIÓN DEL SEGUNDO TRIMESTRE

Tras un segundo semestre de 2021 un tanto demoledor en cuanto a cifras del 22@ con la continua llegada de empresas con grandes superficies, el distrito tecnológico por excelencia ha absorbido el 40% de la contratación y el 17% de los contratos firmados en este segundo trimestre de 2022. Con estas cifras, el equipo de Research de BNP Paribas Real Estate aseguran que el 22@ vuelve a coger impulso con la entrega de nuevos proyectos, algunos ya con una parte importante de su superficie pre-alquilada.



Las zonas del Centro y CBD de la Ciudad Condal han absorbido el 38% de la demanda del primer trimestre del año, con un 31% y un 9% respectivamente, acumulando además el 59% de la demanda. El Centro, con 35 operaciones, se posiciona como la zona más dinámica en lo que llevamos de año.

Dentro del CBD, es preciso destacar la fortaleza de la demanda y la rápida absorción que tienen los edificios en los que ofrecen disponibilidad.

En cuanto a rentas, en la zona del CBD se han firmado las operaciones con rentas más altas, por encima de los 29 €/m²/mes en el tramo más exclusivo de la avenida Diagonal. Por su parte, la zona descentralizada, tras un cierre de año de 2021 e inicio de 2022 con un alto nivel de dinamismo, especialmente en la Zona Franca de Barcelona, que ha sufrido un ligero ajuste en la demanda. Esta zona ha concentrado el 11% de las operaciones y el 8% de la contratación. Aún así, prácticamente la totalidad de las firmas han continuado desarrollándose en el entorno de Plaza Europa/Paseo de la Zona Franca. Destaca la firma de BIP Consulting que gira en torno a los 20€/m²/mes.

Por su parte, la zona de la Periferia ha sumado el 13% de la demanda de los últimos tres meses y el 12% de las operaciones firmadas, siendo la zona menos destacada junto a la zona Descentralizada de la ciudad condal en este segundo trimestre del año. Este descenso, tanto en la Periferia como en el área Descentralizada, se debe a que no se han visto grandes traslados de empresas que cambiaban el centro de la ciudad por esas zonas en busca de edificios de buena calidad, tónica que sí sucedió en los primeros tres meses del año.

LAS RENTAS CONTINÚAN CON SU TENDENCIA ALCISTA MIENTRAS QUE LA TASA DE DISPONIBILIDAD SE MANTIEN EN UN 9%

Tras un año 2021 en el que se han vivido correcciones de las rentas medias en la Ciudad Condal, en este segundo trimestre la tendencia ha cambiado, situándose la **renta media en los 18€/m²/mes, continuando con la línea alcista del año 2019 y el primer trimestre de 2020, cifras pre pandemia**. En este punto, si se analizan las rentas medias de cada una de las zonas, se observan considerables aumentos o estabilización con respecto al trimestre anterior.

En este punto, la **renta media de la ciudad alcanza los 18,07€/m²/mes, un incremento trimestral de la renta media del 6,6% del mercado barcelonés**. Si comparamos con el mismo periodo de 2021, la renta se sitúa un 10% por encima. Si se analiza la serie histórica, nos encontramos ante la vuelta al periodo pre pandemia que marcaba picos históricos en cuanto a la renta de Barcelona. La llegada de nuevos proyectos en el área descentralizada, concretamente en la zona Franca/Plaza Europa y la constante llegada de empresas al 22@, la mayoría bajo la modalidad de pre-letting que absorben los proyectos de edificios de mayor calidad, está generando un incremento de rentas, ya que gran parte de las operaciones se están firmando en edificios con estándares de calidad por encima de la media del mercado.

Por zonas, **BNP Paribas Real Estate destaca de nuevo el crecimiento de la renta media registrado en el CBD (26€/m²/mes), con un incremento del 10% con respecto al mismo periodo de 2021**. El 22€ registra una renta media de 23€/m²/mes, con niveles máximos de 25€/m²/mes en el entorno de Torre Glòries.

Por su parte, **el área descentralizada ha sido la única donde la renta media se ha ajustado** con respecto al trimestre anterior, **concretamente un 15%**. Este descenso se debe a que las firmas se



han producido en los edificios de menor calidad. Sin embargo, encontramos firmas por encima de los 19€/m2/mes en inmuebles de reciente construcción dentro de la Zona Franca. Si se compara con el mismo periodo de 2021, la renta media del área Descentralizada se sitúa un 4% por encima.

En las **zonas del Centro y Periferia, la renta media alcanza los 19€/m2/mes y 10€/m2/mes** respectivamente, lo que se traduce en un crecimiento del 20% en Centro y estabilidad en la Periferia.

La renta Prime se incrementa ligeramente hacia los 28€/m2/mes, como ya se preveía a inicios de año, tras prácticamente 12 meses de estabilidad.

Por último, si se analizan las rentas máximas, destacan las operaciones firmadas en los edificios más prime de oficinas ubicados en Avenida Diagonal, en el entorno de los 30€/m2/mes

Por su parte, tras más de 12 meses de ligeros incrementos desde el inicio de la pandemia, **la tasa de disponibilidad se ha mantenido**. A inicios de este año, la tasa de desocupación se situaba en 9,1% **y se mantiene en el 9,2% una vez cerrado el primer semestre del año sobre un parque total que supera los seis millones de metros cuadrados**. Durante este segundo trimestre, se ha registrado un pequeño incremento de 10 puntos básicos en la tasa de disponibilidad.

A pesar de encadenar 15 meses con unos niveles de contratación un 80% superiores a los registrados en 2020, y habiéndose incrementado la disponibilidad debido a la liberación de espacios que aún se están llevando a cabo, la disponibilidad se mantiene en el entorno del 9%. Se espera que durante 2022 se mantenga la tasa de disponibilidad sin cambios significantes.

Si se analizan las zonas, la misma se ha mantenido estable en las zonas céntricas de Barcelona, mientras que en el resto ha aumentado levemente. Las zonas del CBD y Centro se mantienen en niveles de ocupación similares al inicio del año. El CB se mantiene por debajo del 4% de disponibilidad y en el Centro disminuye ligeramente hasta el 6,1%.

En el 22@, la disponibilidad se reduce por debajo del 5%, debido a la absorción de un proyecto en Almogàvers y un edificio recientemente inaugurado en la calle Pamplona. Se prevé que se incorporen casi 245.000m2 en el entorno del 22@ en todo el año 2022, con lo que la tasa de disponibilidad, a pesar del dinamismo actual de la demanda, pueda incrementarse en los próximos meses.

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.

Para más información

Gina Berni: gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel – 910 76 70 96– valenca.figuera@interprofit.es