

SIGUE EL INCREMENTO EN LA CONTRATACIÓN DE OFICINAS. ESTE PRIMER TRIMESTRE MADRID SUBE UN 64% Y BARCELONA UN 6% RESPECTO AL MISMO PERIODO DE 2021

- **Madrid.** - El primer trimestre del año cierra con una contratación superior a los 130.000 m2, registrando la cifra de absorción trimestral más elevada de los últimos dos años y medio. La zona CBD y Descentralizada se mantienen como las más atractivas para los usuarios.
- **Madrid.** - El incremento en los espacios de coworking continúa al alza con la contratación de 260 puestos, siendo la zona CBD y Las Tablas la que copan la mayor demanda.
- **Barcelona.** - La contratación supera los 80.000 m2, manteniendo el pulso por tercer trimestre consecutivo.
- **Barcelona.** - El 36% de la demanda del primer trimestre es absorbida por la zona Centro y CBD. Se espera que la zona del 22@ acapare la mayoría de oferta futura.
- En su último informe de mercado, BNP Paribas Real Estate prevé que se mantenga la tendencia que cada vez va cogiendo más peso en el sector: espacios abiertos y versátiles, respetuosos con el medio ambiente y favorezcan el bienestar de los empleados.

Madrid, 11 de mayo de 2022. - BNP Paribas Real Estate presenta su último informe del mercado de oficinas de Madrid y Barcelona que muestra los principales datos e indicadores durante el primer trimestre. La contratación y la demanda de espacios de oficinas sigue al alza en las dos ciudades y supera o mantiene los niveles pre pandémicos. La relajación de las medidas impuestas por el confinamiento y con la vuelta paulatina a las oficinas, la actividad en los espacios flexibles del 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.

La consultora inmobiliaria prevé que, durante el resto del año, propietarios e inversores continúen desarrollando nuevos proyectos, con estándares técnicos de calidad, que cumplen con los requisitos de la demanda actual. En este sentido, a pesar de que el precio de los materiales y construcción se ha ido viendo afectado por el desarrollo de la pandemia o conflictos abiertos actualmente, los proyectos actualmente en fase de construcción siguen su curso, siempre y cuando no se alarguen los diferentes frentes actuales.

Así, las tendencias en la demanda de los usuarios se centrarán en los espacios abiertos y versátiles, con oficinas que respeten el medio ambiente y que la iluminación y los espacios favorezcan al bienestar del trabajador.

MADRID: INCREMENTO DEL 64% EN LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS RESPECTO A 2021

Como ya avanzó la consultora inmobiliaria 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 Churrua 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.

EL CBD CONTINÚA SIENDO LA ZONA MÁS ATRACTIVA PARA LOS USUARIOS

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. La zona **Descentralizada**, aglutinando el 30,2% de la superficie contratada y 20% de las operaciones firmadas. 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 sitúa en el entorno de los 1.020 m², con seis demandas de superficies firmadas superiores por encima de los 1.000 m².

LOS ESPACIOS DE COWORKING SIGUEN ALZA

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. La zona más demandada ha sido la CBD, seguido de Las Tablas, Manoteras y el entorno del cruce de las carreteras M-30 y la A-2. Destaca 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).

ESTABILIZACIÓN DE LAS RENTAS

La **renta media** en Madrid incrementa ligeramente en los últimos meses y se sitúa en los 18,71€/m², un 0,9% más con respecto al trimestre anterior, pero aún un 1,4% por debajo del mismo periodo de 2019. 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 a la gran cantidad de operaciones firmadas en edificios con las rentas más elevadas. Entre las que destaca uno de los edificios más exclusivos del paseo de la Castellana alcanzando los 39,00€/m²/mes.

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 los edificios más exclusivos. Fuera de la M30, en la zona **Descentralizada**, la renta media alcanza los 13,9 €/m²/mes, con operaciones máximas de 18,0 €/m²/mes. En la **Periferia**, las rentas medias se sitúan en 11,2 €/m²/mes, con máximos en Alcobendas de 13,0 €/m²/mes.

MÍNIMO AJUSTE DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD: INCREMENTO DE LA DEMANDA Y DE LA SUPERFICIE CONTRATADA

La **tasa de disponibilidad** del mercado de oficinas de Madrid se mantiene a fecha 1 de abril de 2022 en el **9,9%**, registrando un mínimo ajuste de dos puntos básicos. La estabilización se debe al incremento de la demanda, que se refleja en el incremento notable de la superficie contratada. 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%. Así, se muestra como la zona CBD y la zona Centro son las más demandadas entre los usuarios.

OBRA NUEVA Y REHABILITACIONES DE INMUEBLES

La actividad promotora continúa su curso, concentrándose los nuevos proyectos, 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 de un edificio anexo (Alcalá 544), compuesto por una superficie de 10.400 m², actualmente disponible. A medio plazo, destaca la zona de Méndez Álvaro, con algunos proyectos que se empezarán a desarrollar en los próximos meses. Destaca un proyecto de oficinas de 22.000 m² aproximadamente en Arroyofresno..

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 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), con una superficie total de 50.000 m². La primera entrega de esta importante rehabilitación está prevista para el mes de diciembre de 2022.

Las perspectivas para el resto del año 2022, con los buenos registros 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.

BARCELONA: INCREMENTO DEL 83% EN LA CONTRATACIÓN RESPECTO AL MISMO PERIODO DEL AÑO 2020 Y DEL 6% RESPECTO AL PRIMER TRIMESTRE DEL 2021

BARCELONA MEJORA EL INICIO ANTERIOR

En el **primer trimestre de 2022**, el comportamiento de la demanda mantiene el dinamismo registrado en los años pre-pandemia. La **contratación** se ha situado en **81.537m²**, un **ligero descenso trimestral del 10%** tras dos trimestres consecutivos con cifras que superaban los 90.000 m², de contratación. Este descenso se debe principalmente a que en los **anteriores trimestres se firmaron varias operaciones de gran volumen**.

La **contratación** registrada **entre** los meses de **enero y abril** representa un incremento del **83% respecto al mismo periodo del periodo 2020** y un **6% más** que el mismo periodo de **2021**, cifras que constatan el interés de las empresas en ubicarse en la capital condal. Durante el comienzo del año se han **firmado 68 nuevos contratos**, lo que supone un **12% más** que en el mismo periodo del año anterior.

La **superficie media** contratada del año se sitúa en **1.193 m²**, superior a la media registrada en 2020, que se situó en los 819 m² y manteniendo los niveles de 2021. Destaca, por volumen de superficie, la firma de casi 10.000 m² por parte de Vueling en Viladecans Business Park.

LA DEMANDA SE MANTIENE EQUITATIVA POR TODA LA CIUDAD DE BARCELONA

Tras un segundo semestre de 2021 con cifras de absorción muy elevadas registradas en la zona de 22@ con la continua llegada de empresas con grandes superficies como GLOVO, el **distrito tecnológico** ha **absorbido el 19% de la contratación y el 18% de los contratos firmados en el inicio de año**.

Destacan las firmas de PAY FIT y el SOC de Catalunya por encima de los 4.000 m2. Se espera que el 22@ vuelva a coger impulso con la entrega de los nuevos proyectos a lo largo del año y los futuros pre-lettings.

Las zonas del **Centro y CBD** de la ciudad de Barcelona han absorbido el **36% de la demanda** del primer trimestre del año, con un 24% y un 12% respectivamente. El **Centro** de la ciudad y el **CBD** han acumulado durante este inicio de año además el **50% de la demanda**, siendo el **Centro**, con **26 operaciones**, la **zona más dinámica de los últimos meses**. Dentro del **CBD**, cabe destacar la **fortaleza que están adquiriendo los de espacios flexibles con nuevas ampliaciones** de algunos de los operadores nacionales y nuevas aperturas que se esperan a lo largo del año. En cuanto a **rentas**, en la zona del CBD se ha firmado la **renta más elevada**, por encima de los **27 €/m2 /mes** en el tramo más exclusivo de la avenida Diagonal.

La zona **Descentralizada** ha concentrado el **10% de las operaciones** y el **21% de la contratación**. Prácticamente la totalidad de las firmas han sido en el entorno de Plaza Europa / Paseo de la Zona Franca con la llegada de empresas importantes como Volkswagen e Hipatia por encima de los 5.000 m2.

La zona de la **Periferia** ha sumado el **25% de la demanda** de los últimos tres meses y el **24% del número de operaciones** siendo la zona más destacada junto al Centro de la ciudad condal en este inicio de año. Tras un último trimestre del año 2021 donde la contratación descendió notablemente tras un periodo de crecimiento con la pandemia, la Periferia vuelve a destacar gracias en parte, a la firma de VUELING en Viladecans Business Park que ha supuesto casi el 50% de la contratación de la zona.

DESPUÉS DEL IMPACTO DE LA PANDEMIA, LAS RENTAS SE ESTABILIZAN

Por primera vez la renta media vuelve a situarse cercana a los 17€, algo que no pasaba desde el mismo trimestre del año 2021. Se observan ligeros incrementos o estabilización con respecto al trimestre anterior. **La renta media de la ciudad alcanza los 16,96 €/m2/mes** en el primer trimestre del año. Esta cifra supone un **incremento** de la renta media del **4,2%**.

Por zonas, cabe destacar de nuevo el **crecimiento** por trimestre consecutivo de la **renta media** en el **CBD** por encima de **23,5 €/m2/mes** con un **incremento del 5,1%** con respecto al trimestre anterior. El **22@** registra una **renta media de 20,7 €/m2/mes** con niveles **máximos de 24,4 €/m2/mes** en el entorno de Torre Glories.

El área **Descentralizada** ha sido la **zona que más ha crecido en cuanto a su renta media** con respecto al cierre de 2021, debido en gran medida a las firmas de los edificios más exclusivos de la Plaza Europa/ Zona Franca con una **rentas por encima de los 15 €/m2/mes**. Tras un cuarto trimestre donde la renta descendió la media se ha incrementado un 14,3%, situándose en **15,1 €/m2/mes**.

En las zonas del **Centro y Periferia** la renta media alcanza los 15,5€/m2/mes y 10€/m2/mes respectivamente, lo que supone un crecimiento del 4,6% en Centro y un ajuste del 3,1% en la Periferia. La renta **Prime** se mantiene en niveles de **27,5 €/m2/mes**, con previsión a volver a crecer en los próximos meses del año.

En cuanto a las rentas máximas, destacan las operaciones firmadas en los un edificios más prime de oficinas ubicados en el corazón de avenida Diagonal en el entorno de los **29€/m2/mes**.

LIGERA DISMINUCIÓN EN LA TASA DE DISPONIBILIDAD

La **tasa de disponibilidad de Barcelona** ha vuelto a disminuir ligeramente en los primeros tres meses

del año. A inicio de 2022, la tasa de desocupación se sitúa en **9,1%** sobre un parque total que supera los seis millones de metros cuadrados. Durante el primer trimestre se ha registrado un pequeño **incremento de 20 puntos básicos en la tasa de disponibilidad**. La disponibilidad se ha mantenido estable en las zonas céntricas del mercado de oficinas de Barcelona, mientras que en el resto de zonas ha aumentado levemente. Las zonas del **CBD y Centro** se mantienen, el CBD todavía por debajo del **4%** de disponibilidad y el Centro en el **6,3%**.

En el **22@** la disponibilidad se sitúa en el 5.2%, debido a la reciente inauguración de dos inmuebles parcialmente ocupados. Se prevé que se incorporen casi 245.000 m², solo en el entorno del 22@ en todo el año 2022, con lo que la tasa de disponibilidad se incrementará en los próximos meses, a pesar del dinamismo actual de la demanda.

LA ZONA DEL 22@ GOBIERNA LA OFERTA FUTURA

Se espera que se **entreguen alrededor de 280.000 m², el 85% en la zona de 22@**, mientras que el resto se incorporará en el entorno de la Zona Franca. Además, durante el año se espera que se entreguen varios edificios rehabilitados en la zona Centro, lo que incorporará 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 del año 2022 podría situarse en niveles de entre 330.000 m² y los 350.000 m²**, lo que supondría un incremento anual del 6% aproximadamente.

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