



**AT A GLANCE
T3 2022**

MERCADO DE OFICINAS DE MADRID

LA DEMANDA CONSOLIDA SU TENDENCIA ALGISTA

El mercado de oficinas de Madrid y su corona metropolitana consolidan su fase de recuperación, superando la barrera de los 360.000m², acercándonos a final de año.

ESPAÑA RECUPERARÁ EL PIB PREPANDEMIA EN LOS PRIMEROS TRIMESTRES DEL 2024

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 finales del mes de septiembre, el crecimiento de PIB en el año 2022 se

reduce hasta el 4,1% y hasta el 1,5% 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, en el tercer trimestre del año 2022, los datos reflejan una consolidación en la reactivación de la demanda de espacios de oficinas. Acumulamos tres trimestres consecutivos donde la contratación supera los 100.000 m², registros que no se veían desde el año 2019.

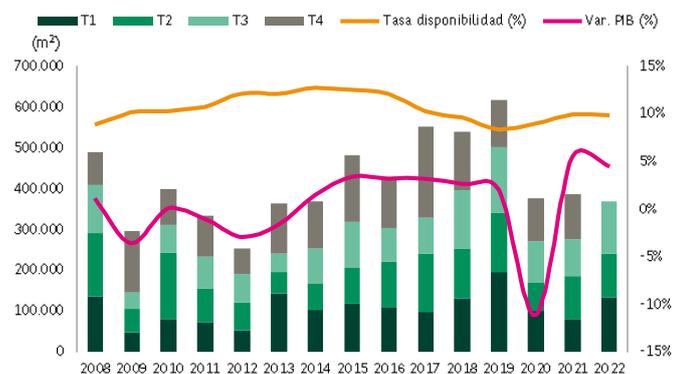
La **contratación registrada en el tercer trimestre** del año se ha situado en **126.058 m²**, cifra que representa un incremento trimestral del 15,2% y un 38% más respecto al mismo trimestre del año 2021. Si analizamos la contratación a falta del último trimestre del año, se han registrado **368.336 m²**, cifra que representa un aumento del 33% con respecto al mismo periodo del año 2021.

Si se analiza el número de operaciones, se observa cómo entre Julio y Septiembre se han firmado 84 nuevos contratos, un 12,4% menos que en el T3 2021. Este trimestre ha sufrido una disminución en el número de operaciones con respecto al primer semestre del año y por debajo del mismo periodo del año pasado, sin embargo, cabe destacar que prácticamente el 50% de la contratación se ha concentrado en 9 operaciones.

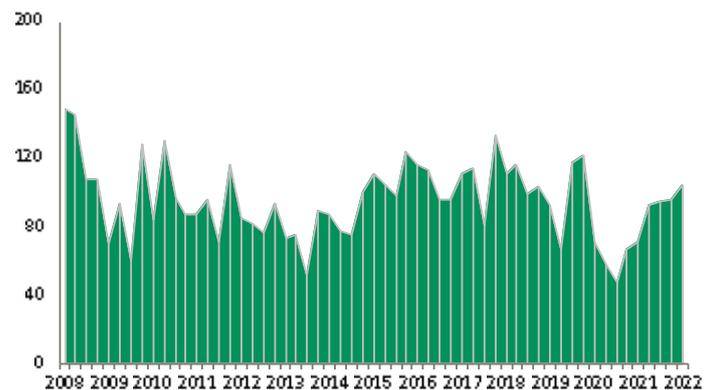
La **superficie media contratada** del trimestre se sitúa en **1.179 m²**, cifra mayor a la media registrada en 2021 que se situó en los **956 m²**. Esto se debe principalmente a que después de mucho tiempo se han firmado dos grandes operaciones cercanas a los 15.000 m².

Las operaciones más destacadas por volumen de superficie del trimestre han sido la firma de una importante empresa de videojuegos, 14.075 m² en el edificio Ombú ubicado en Méndez Álvaro y la firma de 13.813,60 m² en edificio Arapiles 13 por parte de un centro universitario.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE



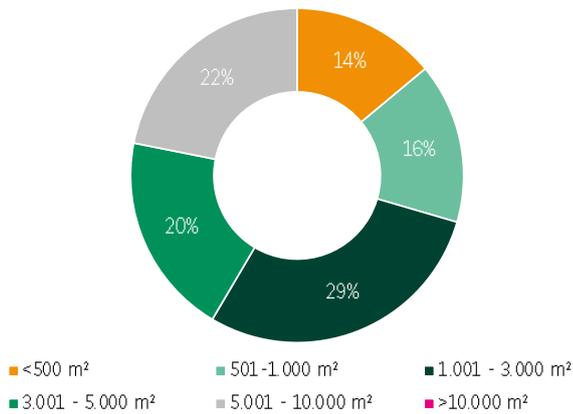
Fuente: BNP Paribas Real Estate

"FLY TO QUALITY": LA DEMANDA CONTINÚA DEMANDANDO INMUEBLES DE CALIDAD

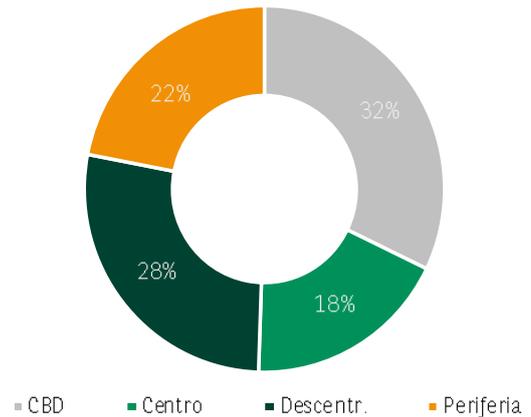
A medida que se fue restableciendo la normalidad y siendo la vuelta a las oficinas una realidad, la readaptación de los espacios de trabajo y la importancia que han adquirido los mismos se ha incrementado notablemente la absorción de las oficinas. Las empresas, cada vez más, demandan espacios de trabajo 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. Destacamos importantes rehabilitaciones en el CBD o nuevos proyectos en zonas de desarrollo como Méndez Alvaro. Durante los 9 meses del año que llevamos y siguiendo la tendencia, estos edificios se han absorbido prácticamente en su totalidad según se han ido entregando, lo que significa que la demanda reafirma su búsqueda de la calidad y bienestar en sus edificios. Firmas como el proyecto de Norman Foster (Edificio Ombú) con un cierre de renta por encima de los 30€/m²/mes, Miguel Angel 23 un recién rehabilitado edificio en plena zona Prime 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 T3 - 2022



CONTRATACIÓN POR ZONAS (%) T3 - 2022



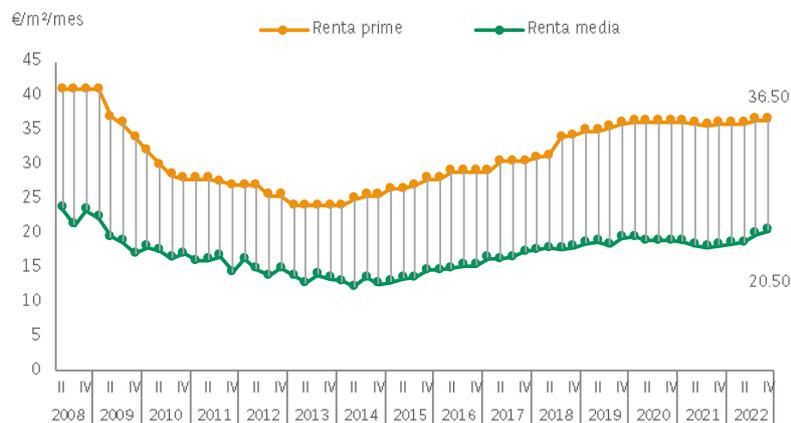
INCREMENTO DE LAS RENTAS

La **renta media** de la ciudad de **Madrid** se ha incrementado en los últimos meses y se sitúa en el entorno de los **20,50 €/m²/mes**, con un incremento del 3,2% con respecto al trimestre anterior. Superando la barrera de los 20 €/m²/mes nos situaríamos en niveles de los 2007-2008. Este considerable repunte se debe a que durante este trimestre se han firmado operaciones, generalmente, en edificios de cada una de las zonas con calidades por encima de la media.

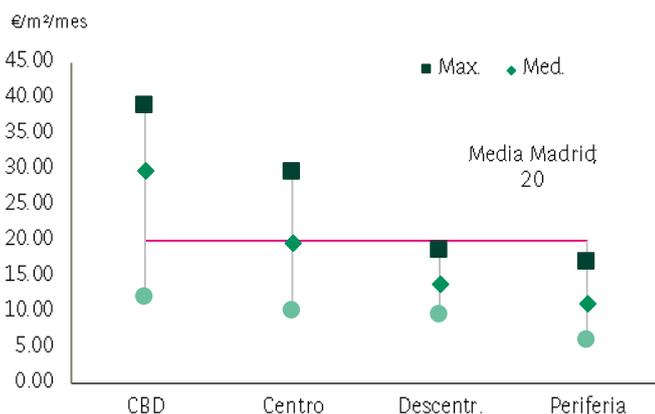
La **renta prime** se mantiene a niveles de **36,50 €/m²/mes**, consolidando la subida del anterior trimestre. La renta media del **CBD** se sitúa en los **29,10 €/m²/mes**, registrando un leve ajuste debido principalmente a que no se han realizado operaciones relevantes en la zona.

La renta más alta firmada del trimestre alcanza los 43,00 €/m²/mes, registrada en un inmueble ubicado en Castellana 41, en la zona de la plaza Emilio Castelar.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS



RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T3 2022



En la zona **Centro**, la renta media se ha incrementado considerablemente respecto al anterior trimestre hasta situarse en los 26,20 €/m²/mes, con niveles máximos de hasta 32,00 €/m²/mes en el edificio Ombú, concretamente en un edificio recientemente rehabilitado y con una renta muy inusual para la zona de Méndez Alvaro.

Fuera de la M30, en la zona **Descentralizada** la renta media alcanza los 14,40 €/m²/mes en el tercer trimestre, destacando la operación de Quirón salud en la zona A2 Arturo Soria de 7.108 m².

Finalmente, en la **Periferia** la renta media del tercer trimestre de 2022 se sitúa en 12,50 €/m²/mes, con máximos niveles registrados en el parque empresarial Cerro de los Gamos de Pozuelo, con una renta de 17,50 €/m²/mes.

ESTABILIDAD EN LA TASA DE DISPONIBILIDAD EN EL ACUMULADO 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 consolidado los ajustes necesarios en sus modelos de ocupación de espacios y la vuelta a las oficinas ha permitido la normalización junto a los diferentes modelos de teletrabajo de las empresas.

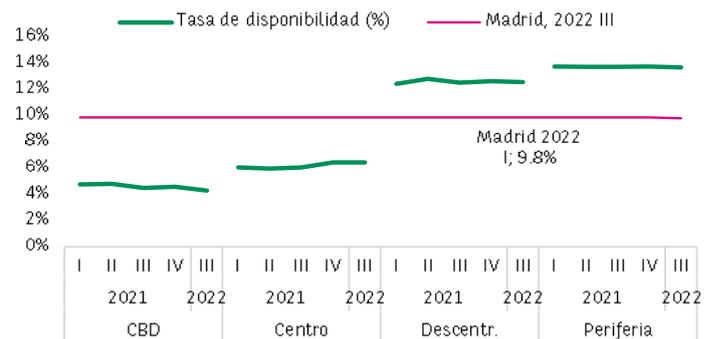
Dentro de este contexto, la **tasa de disponibilidad** del mercado de oficinas de Madrid se sitúa a fecha **1 de Octubre de 2022 en el 9,80%**, registrando un mínimo descenso de cinco puntos básicos.



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 4,3% en el **CBD**, mientras que en la zona **Centro** se alza mínimamente hasta llegar al 6,4%.

En zonas exteriores a la M30, los niveles de disponibilidad en general son más elevados, manteniéndose entre el 12,6% y el 13,7%, no obstante, es conveniente analizar los sub mercados en detalle ya que 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. Dentro de la M-30 destaca la reciente inauguración del edificio Ombú, en Méndez Álvaro, compuesto de una superficie de más 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'Oréal, además de un edificio anexo (Alcalá 544) compuesto por una superficie disponible de 10.400 m² 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 m² 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 a falta del último trimestre del año y el mayor dinamismo existente en el mercado, se espera que la demanda pueda aproximarse a los 470.000 m², cifras que no se registraban desde antes de la pandemia.

No obstante, las incertidumbres existentes en el actual contexto de mercado, podrían provocar que algunas tomas de decisiones o demandas 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 ²)	2,724,571	3,948,980	4,478,542	4,084,239	15,236,332
Superficie disponible (m ²)	116,758	254,561	563,480	558,999	1,493,798
Tasa de disponibilidad (%)	4.3%	6.4%	12.6%	13.7%	9.8%
Contratación T3 2022 (m ²)	↑ 32,225	↑ 44,423	↓ 26,472	↓ 22,938	↑ 126,058
Contratación anual 2022 (m ²)	↑ 110,004	↓ 89,146	↓ 96,621	↓ 72,419	↑ 368,191
Renta Máxima T3 2022 (€/m ² /mes)	43.0	32.0	19.0	17.5	-
Renta Media T3 2022 (€/m ² /mes)	↑ 29.1	↑ 26.2	↑ 14.4	↑ 12.2	↑ 20.5

* 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



RAMÓN OLIVER
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 649 400 087

ramon.oliver@bnpparibas.com

AGENCIA OFICINAS MADRID



IGNACIO GÓMEZ DE BARREDA
DIRECTOR AGENCIA
MADRID OFICINAS

T (+34) 914 549 989

M (+34) 667 216 975

Ignacio.gomez@bnpparibas.com



ALVARO SIERRA
CONSULTOR SENIOR
MADRID OFICINAS

T (+34) 914 549 989

M (+34) 686 881 337

alvaro.sierra@realestate.bnpparibas.com



SANDRA PI
CONSULTOR SENIOR
MADRID OFICINAS

T (+34) 914 549 989

M (+34) 646 518 045

sandra.pi@realestate.bnpparibas.com



DANIEL ALONSO
CONSULTOR
MADRID OFICINAS

914 549 989

M (+34) 606 018 353

daniel.alonso@bnpparibas.com