



At a glance T3 2024

MERCADO DE OFICINAS DE MADRID

INCREMENTO DE LA DEMANDA EN LOS MESES DE VERANO

La expansión de la economía en la Comunidad de Madrid, el atractivo de la ciudad y el incremento de la presencialidad dentro de las oficinas impulsa la contratación a niveles trimestrales históricos.

➤ LA ECONOMÍA ESPAÑOLA LIDERARÁ EL CRECIMIENTO ECONÓMICO PREVISTO PARA 2024 Y 2025

La economía española continúa creciendo a buen ritmo y las últimas previsiones realizadas por las principales entidades públicas y privadas se han revisado al alza en el mes de septiembre.

Recientemente, el grupo BNP Paribas ha actualizado la previsión de crecimiento del PIB para los próximos años, situándolo en el 2,8% en el 2024, incrementándose también el crecimiento esperado para el 2025 hasta el 2,5%.

Una menor dependencia a las importaciones, la fortaleza de un sector turístico que cada vez está más diversificado, tanto geográficamente

como temporalmente, y la demanda interna con una mejora del empleo están siendo las principales palancas de este crecimiento económico.

Por su parte, la inflación continúa convergiendo a los niveles esperados del 2%, situándose en el 2,4% en EEUU en el mes de septiembre.

Los últimos datos de la zona euro ya cumplen con el objetivo marcado por el BCE, situándose la inflación mensual del mes de agosto en el 1,8%, mientras que en España el último dato del mes de septiembre sitúa al IPC en el 1,5%.

➤ MEJOR TRIMESTRE DE LO QUE VA DE AÑO

El mercado de usuarios de edificios de oficinas de Madrid y su corona metropolitana continúa mostrándose como uno de los más dinámicos dentro del contexto de la zona euro.

La **contratación** de oficinas registrada **entre los meses de julio y septiembre** se ha situado en **189.680 m²**, cifra que representa un incremento del 30,0% respecto al mismo trimestre del año 2023 y del 55,2% trimestral.

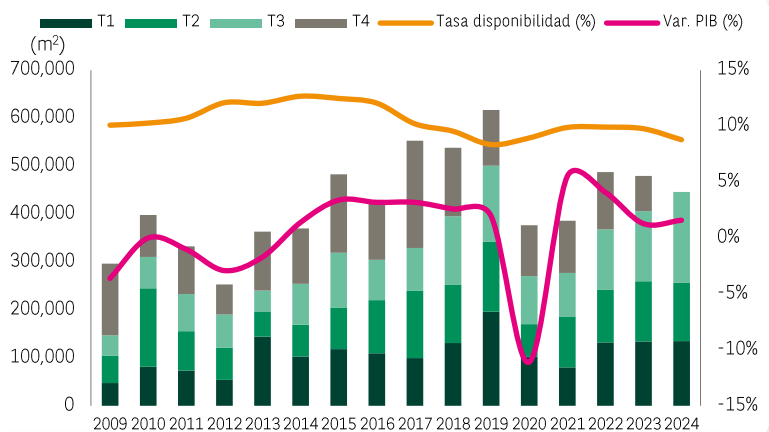
Este incremento de la absorción se debe, además del elevado número de operaciones observado, a la firma de tres operaciones de un volumen considerable. Estas operaciones han sido el traslado de Cepsa desde las Cuatro Torres a un proyecto de nueva construcción en Arroyofresno, la firma de la comunidad de Madrid en Manuel Cortina, 2 y la llegada de la universidad del Grupo Planeta a un proyecto recientemente rehabilitado, ubicado en la calle Monforte de Lemos.

En el acumulado del año, la absorción se alza hasta los 447.170 m², cifra que representa un incremento del 10,0% respecto al mismo periodo del año 2023.

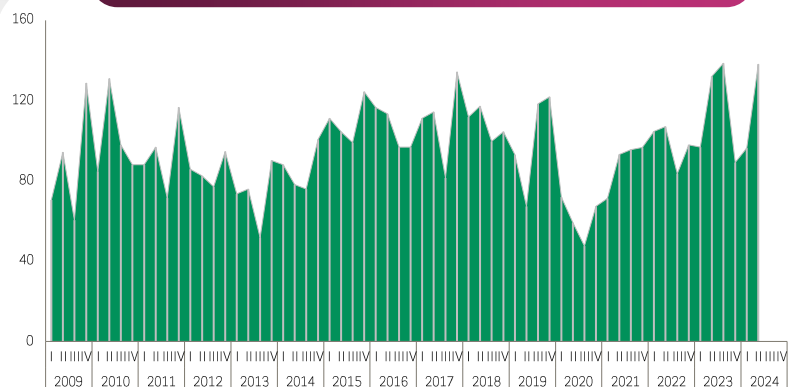
La **superficie media contratada del trimestre** se ha incrementado significativamente hasta los **1.585 m²**, muy superior a los registros del anterior trimestre que se situaban en 885 m².

Hasta el 1 de octubre se han firmado 354 operaciones, cifra muy similar a la registrada en el periodo 2023.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN

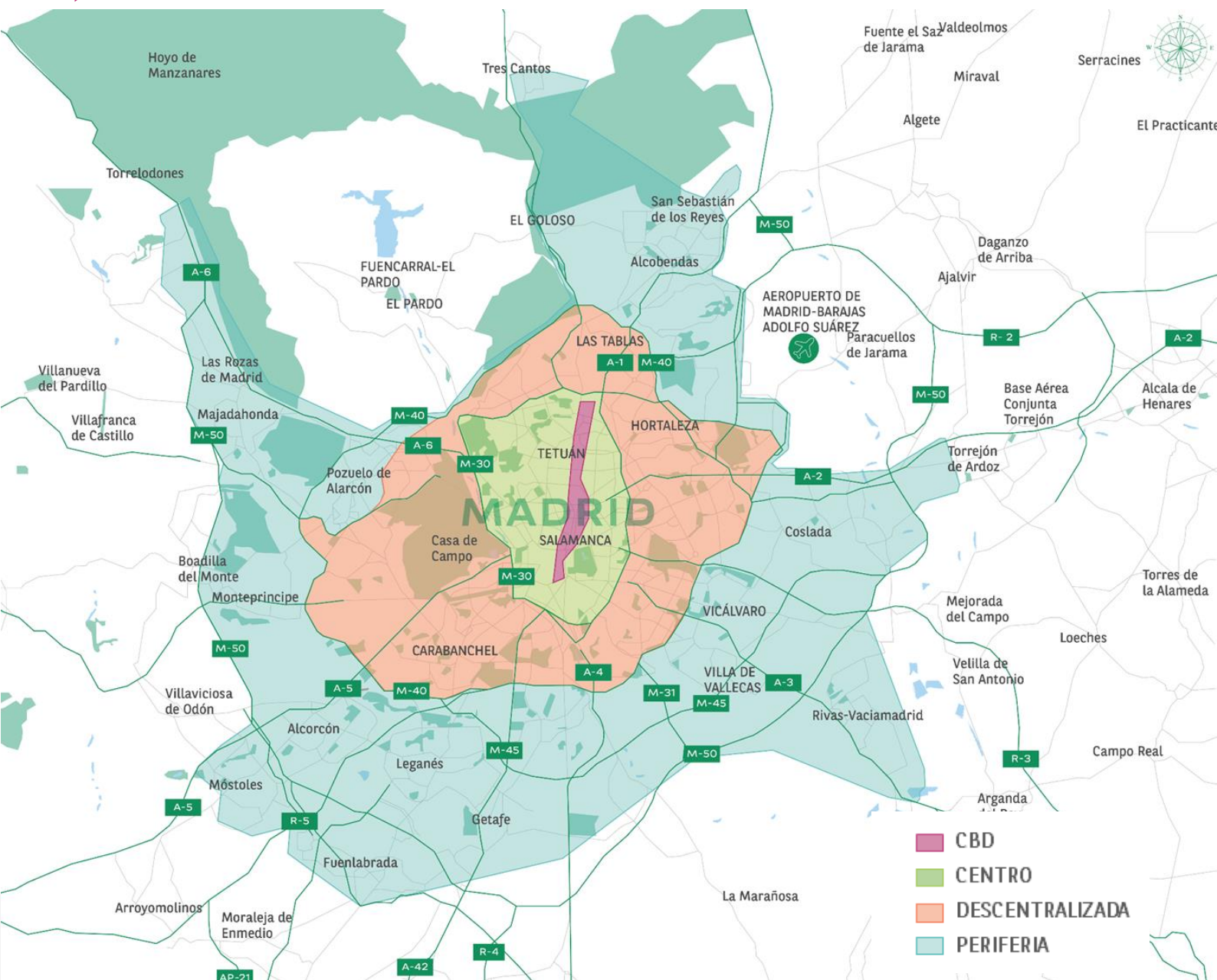


EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE



Fuente: BNP Paribas Real Estate – Research

PRINCIPALES ÁREAS DE OFICINAS—MADRID Y CORONA METROPOLITANA



LA ZONA DESCENTRALIZADA SIGUE ABSORBIENDO GRAN PARTE DE LA DEMANDA

Si se analiza el comportamiento de la demanda por zonas durante el tercer trimestre del año, se observa cómo gran parte de la contratación se ha ubicado en la zona **DESCENTRALIZADA**. Entre los meses de julio y septiembre se han registrado numerosas operaciones con una superficie contratada de 90.859 m², concentrando el 48% de la demanda trimestral. Los mercados más dinámicos dentro de esta zona han sido Las Tablas, Manoteras, Campo de las Naciones, MadBit y Arturo Soria. Destaca el elevado tamaño medio de las operaciones registrado, que se alza hasta por encima de los 2.500 m², como consecuencia de la firma de dos de las operaciones de mayor volumen del trimestre.

La zona del **CBD** ha sido la segunda zona que más demanda ha absorbido, concentrando el 21% de la contratación y sumando un total de 40.042 m². Igualmente, ha sido la segunda zona con mayor número de contratos firmados, por detrás del área Descentralizada. El tamaño

medio de las operaciones firmadas se incrementa hasta los 1.362 m², respecto al trimestre pasado que se situaba en 645 m². Dentro de esta zona, destaca la actividad elevada registrada en la zona de las Cuatro Torres.

La tercera zona con mayor absorción ha sido el **CENTRO**, área que ha concentrado el 19% de la contratación y el 24% de las operaciones del segundo trimestre. La superficie media contratada ha sido de 1.291 m², aumentado notablemente respecto al anterior trimestre. El entorno de Chamartín, la zona de Méndez Álvaro y Chamberí han sido los mercados más dinámicos del periodo analizado.

Finalmente, en la **PERIFERIA** se ha concentrado el 12% de la contratación y el 22% de las operaciones firmadas en el segundo trimestre. Los mercados más dinámicos de los últimos meses han sido Pozuelo de Alarcón, Alcobendas, Las Rozas, la Florida / el Plantío y Tres Cantos. La superficie media contratada se sitúa en 844 m².

> EL 32% DE LAS OPERACIONES SE FIRMARON EN EL RANGO 1.000m²- 3.000m²

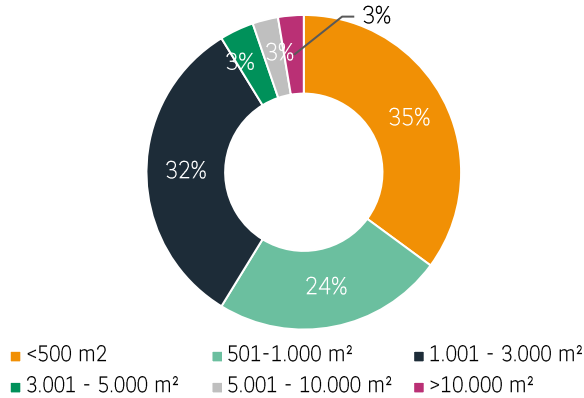
Si se analiza el comportamiento de la demanda en función de los rangos de superficie que más operaciones ha concentrado, se observa cómo en el tercer trimestre el grueso de las operaciones continúa firmándose en espacios inferiores a 500 m², pero su cuota de mercado ha descendido hasta el 35%.

Destacan también, las demandas comprendidas entre 1.000 m² y 3.000 m², habiendo representado el 32% de las operaciones del trimestre.

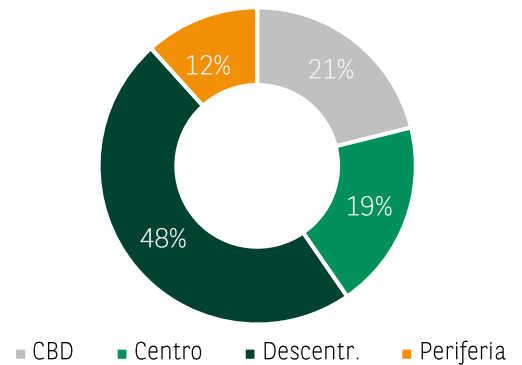
Además, como se anticipaba en el anterior trimestre, se han materializado diversas demandas de medianas y grandes superficies, de entre 10.000 m² y 20.000 m² y gracias a esto, los niveles de contratación se han incrementado notablemente.

De cara a los próximos meses, está previsto que se consoliden con mayor frecuencia operaciones de más volumen y que se mantenga el dinamismo observado en el transcurso del ejercicio.

Nº OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE T3-2024



CONTRATACIÓN POR ZONAS (%) T3-2024



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

> LAS RENTAS SUBEN DE MEDIA UN 4,5% ANUAL

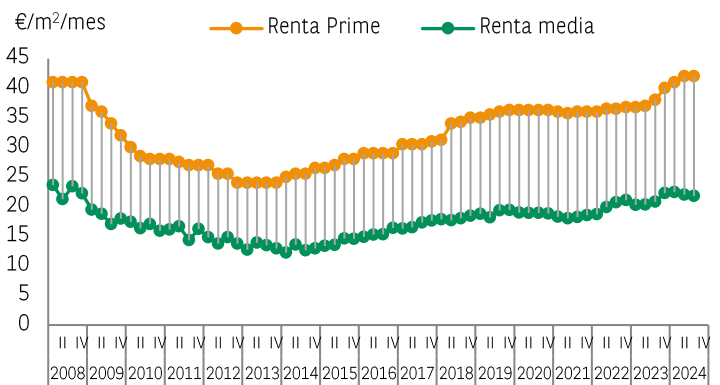
La **renta media** de la ciudad de Madrid se sitúa en torno a los **21,79 €/m²/mes**, reflejando una subida anual del 4,5%.

La renta media del **CBD** se sitúa en los **33,45 €/m²/mes**, registrando un incremento anual del 2,6%. Después de unos crecimientos de rentas más elevados en el CBD, el hecho de que no se hayan firmado varias operaciones en los edificios más exclusivos, ha contenido un poco esta subida de rentas observada en los trimestres anteriores.

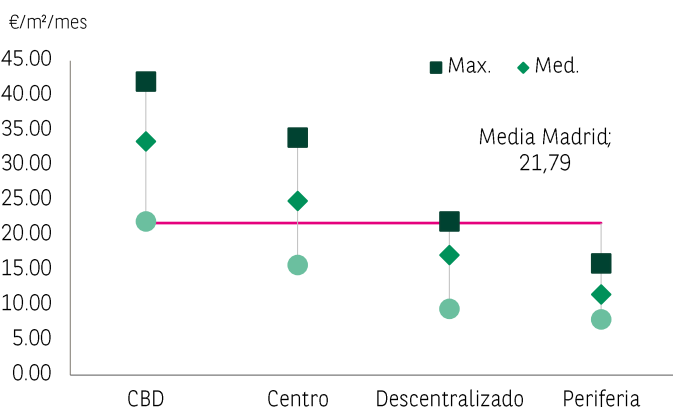
La renta más alta firmada del trimestre se alza hasta los **42,00 €/m²/mes**, firmada en dos de los edificios más exclusivos del distrito de Salamanca.

Con todo esto, la **renta prime** se mantiene **42,00 €/m²/mes**, reflejando una variación anual de más de un 10,5% comparándolo con el tercer trimestre del 2023.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS



RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T3 2024



En la zona **CENTRO**, la renta media se ha incrementado un 7,3% en los últimos doce meses, hasta situarse en los **24,95 €/m²/mes**, con niveles máximos que llegan hasta los **34,00 €/m²/mes** en edificios de calidad, ubicados en el distrito de Chamberí.

Fuera de la M30, en la zona **DESCENTRALIZADA**, la renta media asciende considerablemente hasta los **17,21 €/m²/mes**, indicando un ligero incremento anual del 6,4%. Las rentas más elevadas de esta zona se están firmando en los edificios de mayor calidad, muchos de ellos, recientemente renovados, alcanzan unas rentas de **21-22 €/m²/mes**.

Finalmente, en la **PERIFERIA**, la renta media se sitúa en **11,55 €/m²/mes**, reflejando un incremento anual del 1,6%. Las rentas más elevadas de esta zona se han registrado este trimestre en el Parque Empresarial Ática, en Pozuelo de Alarcón.

> LA TASA DE DISPONIBILIDAD SE MANTIENE ESTABLE

Tras varios trimestres donde la actividad de la demanda se ha mantenido en niveles elevados, se empieza a atisbar un cambio de tendencia en la evolución de la tasa de disponibilidad. Al buen momento de la demanda, se le suma la poca actividad promotora que se está desarrollando en Madrid, y a que algunos de los proyectos de rehabilitaciones integrales más relevantes se han alquilado antes de su entrega.

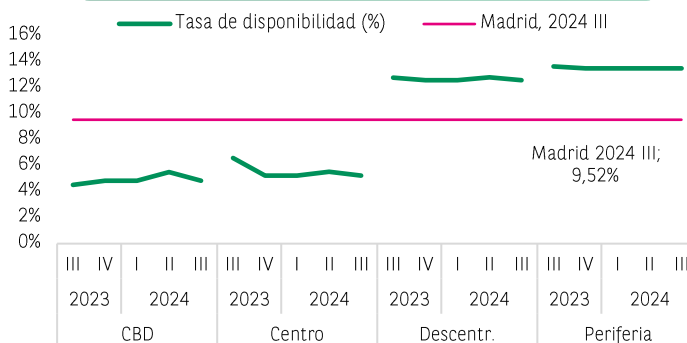
Dentro de este contexto, la tasa de disponibilidad del mercado de oficinas de Madrid se sitúa a fecha 1 de octubre de 2024 en el 9,52%, registrando un descenso de diecisiete puntos básicos en los últimos tres meses.

Si se analiza la disponibilidad de cada una de las zonas del mercado, se observa cómo en el interior de la carretera de circunvalación M-30, la tasa de disponibilidad se sitúa en torno al 4,84% en el CBD y en el 5,22% en la zona Centro.

En zonas exteriores a la M-30 (zonas Descentralizada y Periferia), los niveles de disponibilidad en general son más elevados, manteniéndose entre el 12,55% y el 13,47% respectivamente. Destaca también el pequeño ajuste reflejado en la zona Descentralizada debido a los buenos niveles de contratación registrados. No obstante, es conveniente analizar los submercados en detalle ya que hay zonas con tasas diferentes.



EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD POR ZONAS



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

> OBRA NUEVA, REHABILITACIONES DE INMUEBLES Y PERSPECTIVAS

Si analiza el comportamiento de la demanda en la nueva oferta incorporada al mercado en los últimos meses, se aprecia como en el último trimestre los usuarios se han decantado por algunas de las entregas recientes.

En este sentido, hemos visto operaciones firmadas en Madnum o Monforte de Lemos, edificios de nueva creación y con rehabilitaciones importantes, priorizando en muchos casos la calidad y las prestaciones de los edificios, aunque las rentas sean más elevadas que la media de cada zona.

De cara a las nuevas entregas previstas para los próximos meses, destacan las rehabilitaciones de Retama 3 (Edificio Faro), cuyas obras están previstas que finalicen en 2025 y Pradillo 54-56-58, compuesto de 12.760 m² de SBA.

Las perspectivas para el cierre del 2024 son muy positivas, observándose un dinamismo considerable en la demanda de espacios de oficinas y la vuelta de las demandas medianas y grandes al mercado.

Teniendo en cuenta la actividad observada en lo que llevamos de año y las demandas en fase de negociación, se espera que la contratación se aproxime a los 550.000 m² en el global del 2024.

El incremento de la presencialidad en los espacios de oficinas, unido a las buenas perspectivas macroeconómicas previstas para España, y más concretamente para la región de Madrid que está siendo uno de los principales impulsores de este crecimiento, seguirán generando una demanda sólida y un crecimiento de rentas más pronunciado en las zonas céntricas y edificios de calidad.

Datos Clave

	CBD	Centro	Descentr.	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m ²)	2,724,571	3,948,980	4,500,219	4,084,239	15,258,009
Superficie disponible (m ²)	131,838	206,307	565,000	550,000	1,453,145
Tasa de disponibilidad (%)	4.84%	5.22%	12.55%	13.47%	9.52%
Contratación T3 2024 *	↑ 40,042	↑ 36,612	↑ 90,859	↓ 22,167	↑ 189,680
Contratación acumulada 2024 (m ²)	101,477	95,429	185,334	64,930	447,170
Renta Máxima (€/m ² /mes)	42.0	34.0	22.0	16.0	-
Renta Media (€/m ² /mes)	↑ 33.4	↑ 24.9	↑ 17.2	↑ 11.6	↑ 21.8

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

*Las flechas indican variación anual

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid
Tel.: +34 914 549 933
www.realestate.bnpparibas.es

KEEP UP-TO-DATE WITH BNP
PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



#BeyondBuildings

> CONTACTOS

> RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE

DIRECTOR RESEARCH
ESPAÑA

Móvil: (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com

> OFICINAS MADRID - AGENCIA



IGNACIO GÓMEZ DE BARREDA

DIRECTOR AGENCIA
OFICINAS MADRID

Móvil: (+34) 667 216 975

ignacio.gomez@bnpparibas.com



ALVARO SIERRA

SENIOR ASSOCIATE
OFICINAS MADRID

Móvil: (+34) 681 340 780

alvaro.sierra@bnpparibas.com



DANIEL ALONSO

CONSULTOR
OFICINAS MADRID

Móvil: (+34) 606 01 83 53

daniel.alonso@bnpparibas.com