

Oficinas Madrid



“La situación actual dificulta dimensionar las necesidades de espacio de los usuarios de oficinas a medio y largo plazo. La implantación del trabajo en remoto para un porcentaje de la plantilla no se corresponderá con un ajuste equivalente de tamaño”

Coyuntura económica

El crecimiento económico de 3T 20(+16,7% intertrimestral) superó las expectativas, pero se espera que el impacto de la segunda ola haya dejado su huella en la cifra de 4T 20. Según Focus Economics de enero 2021, la economía española habría frenado la evolución positiva y regresaría a números rojos (-3,2% intertrimestral). En el total anual, la caída alcanzaría -11,8% respecto a 2019.

El efecto de la tercera ola de contagios impactaría en los datos de 1T 21, si bien el inicio del proceso de vacunación debería aliviar progresivamente la huella de la covid en el sistema económico.

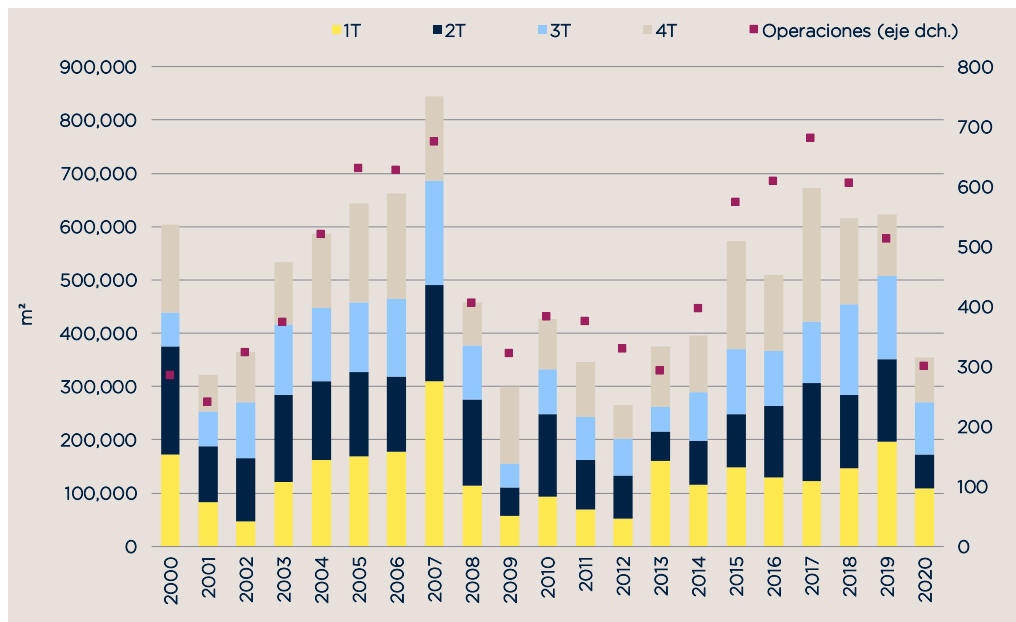
La efectividad de la vacuna y la reducción drástica de la transmisión del virus serán los factores clave que favorecerán la reactivación de la economía.

En el plano del mercado laboral, el número afiliados a la Seguridad Social a cierre de diciembre se situó en 18,9 millones de personas, lo que supone un ligerísimo descenso respecto al mes anterior (-0,4%, es decir, 69.000 afiliados salieron del sistema), si bien en la comparativa con los datos de marzo (inicio de la crisis sanitaria), representa un crecimiento del 2%. Extrayendo del total de afiliados los 755.613 trabajadores protegidos por ERTE a fecha 31 de diciembre, el número neto de trabajadores apenas alcanzaría los 18,15 millones.

Las oficinas del Servicio Público de Empleo Estatal registraron a cierre de año 3,9 millones de desempleados, lo que supone un incremento del 1% respecto a noviembre y la destrucción de casi 340.000 puestos de trabajo desde marzo.

La recuperación del mercado laboral se prevé mucho más lenta y pasarán varios años hasta que se alcance el nivel de desempleo del periodo precovid.

Absorción Anual



Fuente Savills Aguirre Newman

Oficinas Madrid

Absorción y demanda

El cuarto trimestre del año cerró con un volumen de absorción bruta que rozó los 85.500 m², distribuidos en 76 operaciones. A diferencia de los tres trimestres anteriores no se registró ninguna megaoperación (≥ 10.000 m²) y descartando las cuatro operaciones de más de 10.000 m² identificadas entre enero y septiembre, se aprecia una evolución constante de crecimiento de la contratación desde el 2T.

El total anual de 2020 se situó en poco más de 355.000 m², lo que supone un descenso interanual del 43% y del 29% respecto al volumen anual medio de la serie histórica (cerca de 500.000 m²). Es importante indicar que la cifra supera ligeramente la previsión de cierre en 3T, cuando, con un acumulado de 270.000 m², se esperaba un volumen anual entre 335.000 m² y 350.000 m².

En el marco europeo, el descenso interanual de contratación de las ciudades monitorizadas por Savills alcanza el 38%.

En término de número de operaciones, los 300 acuerdos se quedaron un 42% por debajo de los más de 500 registrados en 2019.

La crisis sanitaria ha dejado un fuerte impacto en el mercado de oficinas de la capital. Gran parte del tejido empresarial ha frenado o ralentizado la búsqueda de oficinas a la espera de vislumbrar algo de claridad, no solo en el panorama económico, sino también en el modo de trabajo una vez superada la Covid-19.

Teletrabajo

Mucho se ha hablado de la ley del teletrabajo y de la implantación del trabajo en remoto en las empresas, pero hasta que no finalice la situación excepcional por la que atraviesa el país, será difícil dimensionar las necesidades reales de espacio de cada compañía. Por otro lado, no todas las actividades empresariales tendrán un fácil encaje en el modo remoto, y el sector de actividad de las empresas determinará en gran medida el grado de adaptación a este nuevo modo de trabajo. Pero, además, dentro de una misma compañía, los diferentes puestos de trabajo condicionarán la posibilidad o conveniencia de realizarse fuera de la sede corporativa.

Hay que recordar, también, que el carácter voluntario del teletrabajo dificulta tomar decisiones en el momento actual con un horizonte a medio y largo plazo. En cualquier caso, el hecho de incorporar el teletrabajo en la práctica habitual de numerosas empresas, no implicará siempre la reducción de espacio. Con el objeto de transformar las sedes empresariales en puntos de encuentro, será necesario rediseñar espacios dando más peso a las zonas de trabajo en común en detrimento de puestos de trabajo individual. Y la implantación del trabajo en remoto para parte de la plantilla no supone una reducción equivalente de la superficie operativa.

Tamaño de las operaciones

En 4T las operaciones <500 m² encabezaron nuevamente la actividad del mercado (43%), pero hay que destacar el

Los sectores más activos durante 2020 fueron administración pública, tecnología y sanidad, que crecieron tanto en términos de contratación, como en número de operaciones firmadas

incremento en el peso de las >1.000 m², que pasaron de 22% en 3T y 25% en el acumulado entre enero y septiembre, a 29% en el último trimestre del año.

En el total anual, en cambio, el mayor crecimiento se registró en el rango de medianas superficies (entre 500 m² y 1.000 m²), pasando de 23,3% en 2019 a casi 30% en 2020.

El peso de las megaoperaciones (>10.000 m²) se mantuvo estable (apenas incrementó dos décimas), si bien se registró un descenso en el tamaño medio de estas operaciones (>20.000 m² en 2019 y en torno a 14.000 m² en 2020).

El análisis de superficie media contratada descartando las operaciones >10.000 m², mostró un discreto incremento (tan solo un 3%), pasando de 980 m² en 2019 a 1.006 m² en 2020.

Actividad por zonas

La localización de tres de las cuatro megaoperaciones en el exterior de la M-30 ha favorecido el reparto de absorción en la periferia (tanto cercana como lejana), que vieron incrementada su participación en el mercado. De hecho, los mercados de la almendra central registraron un descenso de cuatro puntos porcentuales en contratación y ocho en términos de operaciones firmadas.

Los submercados con mayor actividad de absorción en 2020 fueron MadBit y Manoterías, con el 11% y el 9% respectivamente, que representaron un tercio del total del mercado exterior al a M-30, pero en el apartado de número de operaciones, también alcanzaron una destacable presencia, ya que acumularon el 25% del total de operaciones de la periferia.

En cuanto al interior de la M-30, el tramo norte de Castellana (Azca y su entorno más próximo, Cuzco, Plaza de Castilla y CTBA) concentraron el 37% de la contratación y el 35% de las operaciones. El tamaño medio de la superficie contratada refleja el perfil de la demanda de esa zona y las características de los espacios disponibles. Mientras que las grandes corporaciones optan por Azca y las torres del norte de Castellana (1.700 m² cuadrados de media), el entorno de Orense y Cuzco se sitúan entre 400 m² y 550 m².

Sector de actividad

A pesar de que las empresas de servicios profesionales continúan liderando la actividad del mercado, su participación descendió de manera notable durante 2020 (más de 14 puntos porcentuales),

representando tan solo el 21,6%, mientras que en la serie histórica se situaba en el 30%.

En el lado opuesto, como sectores de actividad que han crecido en presencia, estarían las tecnológicas, las empresas de energía y las relacionadas con distribución, además de la administración pública que ha pasado de un 2,6% en 2019 a un 13,8% en 2020.

La contratación por parte del INE de 17.300 m² en 3T en Manoterías acumula gran parte del volumen de absorción (37% de las empresas del sector público), pero no ha sido la única, y hay que destacar que la actividad ha sido constante. Durante 4T el protagonismo ha recaído en el gobierno regional ya que varias consejerías contrataron cerca de 13.000 m² en diferentes espacios en el cuadrante norte de la ciudad.

Oficinas flexibles

La crisis sanitaria ha afectado también a los planes de expansión de los operadores de espacios flexibles. El mercado ha registrado varias operaciones durante 2020, si bien representan apenas una tercera parte de las registradas en 2019, con un descenso de superficie contratada del 80%.

Merece la pena destacar la descentralización de los centros de trabajo de espacios flexibles, que se ubican ya en submercados de la periferia. El último ejemplo es Spaces, que ocupará una planta en el complejo Helios (la nueva sede de ING), en las inmediaciones de Campo de las Naciones.

Los usuarios de espacios tradicionales de oficinas valoran positivamente la existencia de espacios de trabajo flexible en su mismo edificio o en el entorno próximo. De hecho, en las circunstancias actuales una parte importante de la demanda de estos espacios son compañías con necesidades puntuales debido a obras que se están llevando a cabo en su sede habitual, a proyectos concretos que han implicado un crecimiento de plantilla, o la importancia de ampliar la ratio de densidad en su oficina habitual.

Además, con el objeto de facilitar puntos de encuentro o espacios de trabajo a los empleados sin necesidad de desplazarse a la sede central, veremos equipos descentralizados que trabajan en espacios flexibles próximos a sus hogares. En este punto, cobran también relevancia las localizaciones periféricas.

Disponibilidad actual

Los poco más de 1,28 millones de metros cuadrados vacíos en el mercado de oficinas de Madrid a cierre de 4T representan el 9,3% del parque total. Durante 2020 el stock creció un 1,3%, mientras que la variación interanual de la superficie disponible incrementó un 6,6%, lo que ha mantenido al alza la tasa de disponibilidad de manera constante. En el total anual el crecimiento supone poco más de un punto porcentual, con un incremento más notable en la segunda mitad del año.

La oferta ha llegado al mercado a través de liberación de espacios de segunda mano, pero principalmente a través de proyectos en desarrollo o rehabilitación, lo que ha afectado en mayor medida en mercados de menor tamaño, como Prime, que alcanza el 6,3% de disponibilidad debido a la entrada de dos edificios nuevos vacíos (Paseo de la Castellana, 16 y Paseo de la Castellana, 94).

Oferta futura

Durante los próximos 24 meses se espera la incorporación de poco más de 520.000 m², de los cuales 16.000 m² entrarán ocupados por la propiedad (19%) o por inquilinos con contratos de prealquiler (17%). Los 361.000 m² restantes están actualmente disponibles.

La superficie nueva vacía engrosará principalmente la oferta de MadBit, con 72.500 m² y cinco proyectos en desarrollo, seguido del Barrio de Salamanca, con 33.700 m² y también cinco proyectos activos de rehabilitación.

Principales operaciones - Mercado de usuarios 4T 2020

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
CAM *	CBD	7.800	Administración pública
Avatel	A1	7.000	Tecnología - Telecomunicaciones
Glorbal Alumni *	Área Urbana	6.200	Servicios profesionales
Celgene	Norte	6.000	Energía
Europ-Assistance	CBD	4.000	Seguros

Fuente Savills Aguirre Newman / *asesorada por Savills Aguirre Newman

🍷 El descenso de la actividad de la demanda y el incremento de la oferta favorecieron un suave ajuste en los valores de renta, tanto en el valor medio de cierre, como en los valores teóricos por zonas 🍷

A pesar de que varios de los proyectos más voluminosos (>10.000 m²) se localizan en el interior de la M-30, la periferia acogerá el 59% de la superficie nueva vacía.

Rentas

La renta media del mercado, calculada con todos los valores recogidos de las operaciones registradas en edificios empresariales, se contrajo un 2,4% respecto al año 2019, situándose al cierre de 2020 en 17,85 €/m²/mes.

El descenso de la actividad de la demanda y el incremento de la oferta han favorecido ciertos ajustes en los valores de renta.

El nivel máximo de renta, (>40 €/m²/mes) registró un descenso del 3% respecto al valor más alto de año 2019. Ambos valores se localizaron en el CBD.

La renta teórica Prime CBD, se situó en 34,50 €/m²/mes y el prime fuera de la M-30 alcanzó los 18 €/m²/mes. Por su parte, el secundario dentro de la M-30 cerró el año en 24 €/m²/mes y el secundario fuera de la M-30, en 11,75 €/m²/mes. De media, los valores teóricos registraron un descenso interanual del 3%.

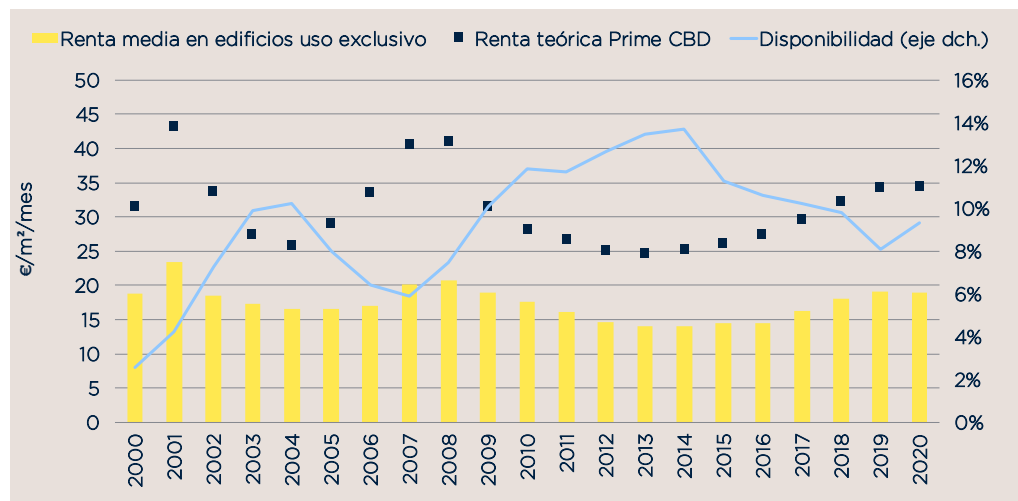
Inversión

Tras un excelente inicio de año, el mercado atravesó un periodo de letargo, que coincidió con los meses de confinamiento. La incertidumbre y las restricciones de movilidad ralentizaron muchos de los procesos en marcha, si bien, con todo, se cerraron varias operaciones. La fase de desescalada y el fin del primer estado de alarma favorecieron la reactivación del mercado, que creció de manera constante tanto en términos de volumen, como de número de operaciones.

De hecho, el cuarto trimestre registró la mejor cifra de inversión y de número de operaciones desde el inicio de la pandemia en el mercado de oficinas de Madrid. Los poco más de 400 millones, distribuidos en 12 acuerdos, reflejaron un incremento intertrimestral del 16% en volumen y del 19% en número de operaciones.

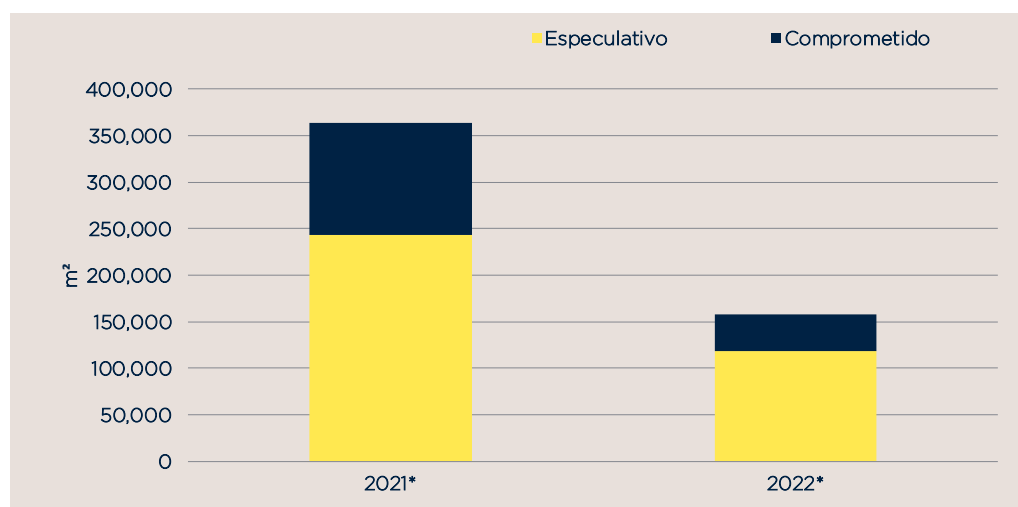
El año, cerró con cerca de 1.500 millones de euros, lo que representa el 68% del total nacional (en torno a 2.200 millones), alineado con el 71% de la participación de Madrid en la serie histórica. En la comparativa interanual, como era de esperar, el efecto covid marcó un descenso del 39% en volumen y del 28% en número de operaciones. En términos de activos

Tasa de disponibilidad y Rentas



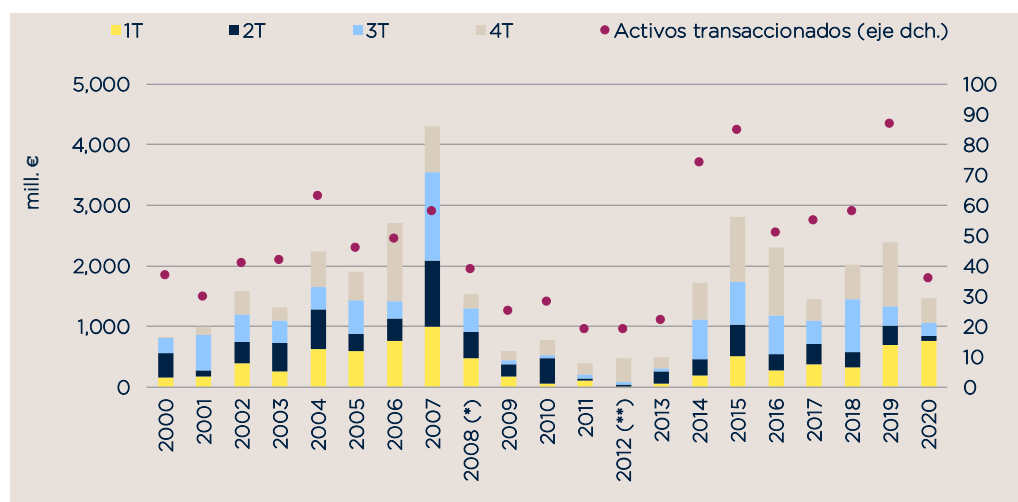
Fuente Savills Aguirre Newman

Oferta futura según estado de ocupación en la entrega - 2021 - 2022



Fuente Savills Aguirre Newman

Inversión en el mercado de Madrid



Fuente Savills Aguirre Newman / *sin Ciudad Financiera / **sin Torre Picasso

“Los sólidos fundamentales del mercado han mantenido la rentabilidad estable en producto *core* y *core+*. La moderación en la expectativa de crecimiento de rentas y el incremento de la disponibilidad, en cambio, han favorecido incrementos en el *value added* y oportunista”

transaccionados, el ajuste alcanzó el 58% debido al importante peso que tuvieron las carteras en 2019 (16 activos se vendieron en diez portafolios), mientras que en 2020 solo se han registrado operaciones *single asset*.

El producto *core* y *core+* concentró el 86% del volumen total, lo que evidencia la apuesta clara por minimizar riesgos en tiempos de incertidumbre. Las localizaciones más destacadas fueron el interior de la M-30 y submercados muy consolidados de la periferia (tanto cercana como lejana).

Los internacionales mantienen el interés en el mercado español. En el total anual el capital transfronterizo representó el 68% (72% en España). En la comparativa del primer trimestre con el resto del año, el peso de las dos operaciones >100 millones de euros elevaron la participación al 75%, pero entre abril y diciembre, los internacionales acumularon el 63%.

En el reparto del volumen por tipo de producto y origen del inversor, el capital internacional se dirige claramente hacia el *core* y *core+*, mientras que los nacionales, con mayor dominio de las dinámicas del mercado local, han entrado también en producto *value added* y oportunista, pero siempre en localizaciones con sólidos fundamentales, lo que limita la exposición al riesgo.

El ticket medio anual se situó en 40,7 millones de euros (-15% interanual), y, como es habitual, el tamaño medio de las operaciones protagonizadas por nacionales alcanza un volumen más discreto que los internacionales (33,5 frente a 45,3, respectivamente).

Rentabilidades

En el momento actual el comportamiento de las *yields* depende más del tipo de producto que de la localización.

Mientras los activos *core* y *core+* han mantenido la rentabilidad estable, el producto *value added* y oportunista ha registrado incrementos debido, por un lado, a la menor expectativa en crecimiento de rentas, y, en determinadas localizaciones, al crecimiento en la desocupación.

En cuanto a la financiación, el producto *core* y *core+* continúan con acceso al crédito, mientras que el *value added*, oportunista y desarrollos encontrarían serias dificultades para entrar en las condiciones de préstamo.

Previsiones

- La situación económica continúa estrechamente relacionada con la evolución de la crisis sanitaria. Todavía está por concretar el impacto que tendrán la segunda y la tercera ola en el sistema económico, pero el comportamiento del ICE (Indicador de Confianza Empresarial) ha crecido de manera constante desde 3T, lo que arroja cierto optimismo a las previsiones del mercado de oficinas. El ICE creció un 4% intertrimestral en 1T 21.
- Según Focus Economics, la economía nacional saldría del crecimiento negativo en 2T, lo que podría influir en la reactivación del mercado de usuarios.
- Por otro lado, se espera que varias operaciones iniciadas a finales de 2020 culminen a lo largo de 2021.
- La incorporación de nueva superficie procedente de proyectos en desarrollo y rehabilitaciones engrosarán el volumen de oferta, al tiempo que entrarán también espacios liberados por compañías en proceso de redimensionamiento de sus espacios, lo que favorecerá el incremento de la tasa de disponibilidad.
- El desequilibrio entre oferta y demanda mantendrá tensionadas las rentas, principalmente en producto desactualizado o que no cumpla los exigentes estándares de la demanda actual, y en aquellos submercados más descentralizados y con débiles fundamentales.
- El mercado de inversión cuenta todavía con un elevado nivel de liquidez. Durante 2021 los inversores continuarán muy centrados en producto *core* y *core+*, si bien la escasez de este tipo de activos podría desviar el interés hacia un perfil *value added* o nuevos desarrollos, siempre que la localización sea la adecuada.
- A la vista de que la situación covid se alarga en el tiempo, la apuesta por producto para reposicionar estaría en la estrategia de algunos actores del mercado, que aprovecharían los meses de incertidumbre para salir después al mercado en un contexto de recuperación.
- Por otro lado, los propietarios de activos *value added* y oportunistas estarían ya asumiendo ciertos ajustes en precio, lo que desbloquearía parte de la oferta que ahora se encuentra estancada.

Principales operaciones - Mercado de inversión 4T 2020

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Ombú, 3 *	Área urbana	Inmocaixa	Gonvarri
Titán, 8 *	Área Urbana	Grosvenor	UBS
Francisco Gervás, 10 *	Área Urbana	Confidencial	Zurich
Príncipe de Vergara, 108	Área Urbana	UBS	Blackstone
Rufino González, 21	Este	Resource Capital Partners	Teyamé

Fuente Savills Aguirre Newman / *asesorada por Savills Aguirre Newman



Savills Aguirre Newman Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Oficinas

Hipólito Sánchez

Head of Offices

+34 93 439 54 54

hipolito.sanchez@savills-aguirrenewman.es

Ana Zavala

Director Office Leasing

+34 91 319 13 14

ana.zavala@savills-aguirrenewman.es

Ángel Estebaranz

Director Office Leasing

+34 91 319 13 14

angel.estebaranz@savills-aguirrenewman.es

José María Revuelta

Associate Director Capital Markets

+34 91 319 13 14

jm.revuelta@savills-aguirrenewman.es

Research

Gema de la Fuente

Research

+34 91 319 13 14

gema.fuente@savills-aguirrenewman.es

Pelayo Barroso

Research

+34 91 319 13 14

pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Isabel Gil

Research

+34 91 319 13 14

isabel.gil@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.