



SPOTLIGHT

Savills Research

Oficinas Madrid



“El mercado toma de nuevo velocidad. Desde principio de año los datos trimestrales han mejorado de manera constante hasta alcanzar casi 420.000 m² de contratación, que representa un crecimiento interanual del 19%”

Coyuntura económica

La irrupción de la variante ómicron ha incrementado la sensación de incertidumbre. La rapidez de transmisión ha impuesto de nuevo ciertas restricciones e implementado otra vez recomendaciones con el objeto de frenar su expansión, lo que repercutirá directamente en la evolución de la actividad económica.

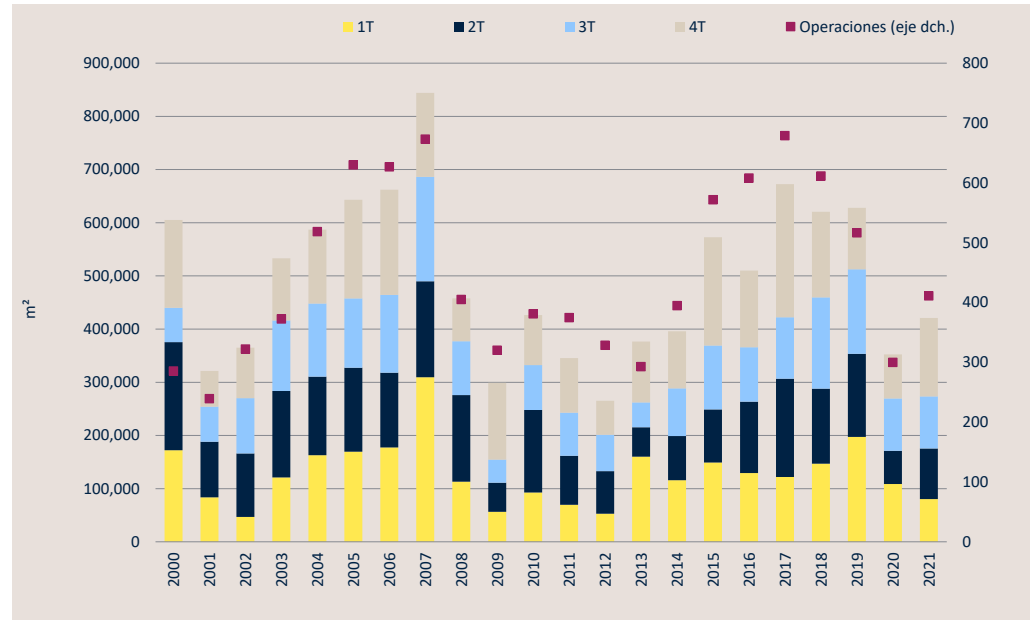
Con el dato adelantado del PIB de 4T creciendo al 5,2% interanual, 2021 cerró en 5,5% en comparación con el año anterior, superando las previsiones que varias instituciones económicas ajustaron a la baja en los últimos meses. En cuanto a 2022, la inercia de la reactivación de la economía permitirá acelerar el ritmo de crecimiento.

En cuanto al mercado laboral, los últimos datos publicados invitan al optimismo. El número de desempleados registrados en diciembre en las oficinas del SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) se situó en 3,1 millones, lo que supone la cifra más baja desde noviembre de 2019 y mantiene la tendencia de descenso iniciada en mayo de 2021, es decir, ocho meses consecutivos con creación de empleo.

El número de afiliados a la Seguridad Social, por su parte, continúa creciendo. El año cerró con cerca de 19,825 millones de afiliados, lo que marca el máximo de la serie histórica. La cifra de trabajadores protegidos por un ERTE, poco más de 102.000 en diciembre, representa un 0,5% del total de afiliados, lo que sitúa el empleo efectivo en 19,72 millones de trabajadores.

Finalmente, según la EPA (Encuesta de población activa) de 4T, el número de ocupados alcanzó los 840.600 a final de año, lo que supone la mejor marca desde 4T 2005.

Absorción Anual



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Oficinas Madrid

Absorción y demanda

El mercado de oficinas de la capital ha ganado velocidad de manera progresiva desde el principio de año, registrando en 4T en torno a 150.000 m². Se trata, no solo del volumen trimestral más elevado del año 2021, sino también la cota más alta desde mediados de 2019.

En el total anual, el año cerró con cerca de 420.000 m², lo que supone un crecimiento interanual del 19%.

El cierre de dos megaoperaciones (aquellas ≥ 10.000 m²) aportó cerca de 31.000 m² a la cifra de contratación (7% del total), pero incluso descartando estos acuerdos del análisis de los dos ejercicios, el mercado muestra síntomas de recuperación, con un incremento del 20%.

En cuanto al número de operaciones, los 411 acuerdos identificados representan un 37% más que el mismo dato del año anterior y se acerca a la media anual de la serie histórica (438 operaciones).

Tamaño de las operaciones

El tamaño medio por operación (1.030 m²), descendió debido a que en 2020 se registraron cuatro megaoperaciones que concentraron cerca del 17% de superficie, pero en la comparativa del mercado < 10.000 , donde se mueve el 99% de las operaciones registradas desde el año 2000, la superficie media contratada se mantuvo en torno a los 1.000 m².

Por rangos de superficie, las operaciones firmadas en espacios < 250 m² representaron en torno al 21%

del total, y continúa por debajo de la media de la serie histórica, que alcanza el 25%. Los usuarios habituales de este tamaño de superficie encuentran ahora una alternativa en las oficinas flex, donde cuentan con una implantación moderna adaptada a las necesidades de la demanda actual en un amplio abanico de localizaciones y de servicios que se adapten a sus necesidades particulares.

Las operaciones entre 250 y 500 m² continúan concentrando gran parte de la actividad del mercado (29%) y ganando peso, con el incremento de dos puntos porcentuales respecto al año anterior y casi un punto respecto a la serie histórica.

Esta circunstancia se debe, por un lado, a que las empresas de menor tamaño cuentan con menos tramas en la toma de decisiones, lo que les permite ser más ágiles ante una situación de cambio de sede, y por otro, a la ralentización de la actividad de las operaciones > 3.000 m².

El tramo de superficie más activo en el mercado fue el de las de operaciones entre 1.000 y 3.000 m², que incrementó su peso en el mercado casi cinco puntos porcentuales tanto respecto al año pasado como respecto a la serie histórica, pasando del 18% en 2020 al 23%.

Los demás rangos se mantuvieron estables, con oscilaciones en torno a un punto porcentual por arriba o por abajo respecto a los datos históricos.

“La reactivación de la contratación ha frenado el crecimiento constante de la tasa de disponibilidad, iniciado en 1T 2020. La estimación de la absorción neta, en base a la diferencia de superficie ocupada, se sitúa de nuevo en positivo”

Las operaciones más voluminosas del año, ambas >10.000 m² y ambas cerradas en 4T, se localizaron en puntos descentralizados dentro de la M-30. Por un lado, CUNEF ha llegado a un acuerdo con Merlin para ocupar de manera progresiva los 17.000 m² del P.E. José María Churrua, y por otro, la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio (SEGIPSA), dependiente del Ministerio de Hacienda, ha adquirido el segundo edificio del complejo Río 55, con cerca de 14.000 m², propiedad de AEW, en la zona suroeste de la ciudad.

Actividad por zonas

El interior de la M-30 continúa atrayendo el interés de la demanda, concentrando el 51% de las operaciones firmadas (211), si bien la escasez de espacios de gran volumen desvía una parte de las búsquedas hacia la periferia. De hecho, casi el 40% de las operaciones firmadas fuera del anillo de circunvalación tenían 1.000 m² o más, mientras que en la almendra central apenas representaron el 20%.

En términos de contratación, la periferia cercana acumuló un tercio del total, con foco en las zonas norte y este, que representaron casi un 25%, mismo porcentaje que alcanzó toda la periferia lejana.

El submercado con mejores marcas, tanto de volumen de absorción como de operaciones, fue MadBit. Su localización en un entorno urbano, la facilidad de acceso a través del metro, ya que cuenta con varias estaciones en la zona, así como la proximidad a la A2, a la M-40 y al aeropuerto están captando el interés de numerosas empresas que encuentran edificios de calidad en una zona revitalizada.

Oficinas flexibles

Los operadores flex han retomado su plan de expansión, si bien a un ritmo más lento que antes de la pandemia. Durante 2021 se registraron 12 operaciones que concentraron el 5% de la absorción (en torno a 20.000 m² contratados), lo que situó la superficie media en unos 1.600 m². Aunque representa un importante progreso respecto a las cifras de 2020 (siete operaciones, 2,4% de la contratación y 1.200 m² de tamaño medio), todavía queda recorrido para recuperar los niveles preCovid con una media de 60.000 m², 20 operaciones y 2.700 m² de superficie media por operación.

Los planes de crecimiento de los operadores van siempre alineados con las métricas de la operativa de los centros. Tras un año 2020 marcado por la crisis sanitaria, los espacios flex reaparecen con fuerza como una alternativa más para los usuarios de oficinas, alcanzándose, de

media, niveles de ocupación entre el 70 y el 80%. Incluso, determinados centros registran ya en el momento de la inauguración ratios del 50%.

El éxito de los centros está relacionado con diversos aspectos, como la localización, el tamaño de los espacios, la distribución de las zonas de trabajo y dispersión o la carta de servicios, entre otros.

La clave de la localización es la facilidad de acceso a través de transporte público, ya sea en el centro de la ciudad (dentro de la M-30) o en la periferia. La zona estaría también relacionada con el tipo de empresa y el número de puestos. Las compañías que optan por centros deslocalizados generalmente son de pequeño tamaño (<10 puestos) y valoran la proximidad respecto a su residencia, mientras que las empresas que eligen centros en el eje castellano y sus inmediaciones generalmente ocupan >10 puestos y priorizan la representatividad del espacio y de la zona.

Disponibilidad actual

Desciende por segundo trimestre consecutivo la tasa de disponibilidad hasta situarse en el 9,3% de los poco más de 14 millones con los que cuenta el mercado de oficinas de la capital. Se trata tan solo de una diferencia de dos décimas y 17.000 m² respecto al registro de 3T, pero apunta directamente a la reactivación del mercado.

En el análisis por zonas, Prime y CBD registraron un ligero incremento, debido a la reincorporación al mercado de numerosos espacios de segunda mano en algunos de los edificios más emblemáticos del mercado, al que se unió el nuevo desarrollo de la Mutua Madrileña en AZCA (edificio Growth, situado a espaldas del edificio Alfredo Mahou).

Al tratarse de un mercado muy pequeño (con un stock por debajo de dos millones), cualquier variación en el nivel de oferta tiene un impacto más evidente sobre la tasa de desocupación. En este caso, el incremento de 27.000 m² en la disponibilidad se vio reflejado en casi dos puntos porcentuales más en el nivel de vacío (7,1% en conjunto).

Área urbana y Periferia cercana, por su parte, se mantuvieron estables en 5,9% y 10,2% respectivamente, a pesar de que incorporaron 3.600 m² más de oferta, mientras que el descenso más notable tuvo lugar en la Periferia lejana, con una diferencia de disponibilidad de casi 46.000 m², lo que recortó 1,2 p.p. en la tasa de vacío para situarse en 12,3%.

Oferta futura

Durante los próximos dos años se espera la incorporación al mercado de 525.000 m² nuevos y renovados repartidos de manera muy homogénea entre 2022 y 2023, con poco más de 260.000 m² en cada ejercicio.

Los proyectos de rehabilitación ganan de nuevo protagonismo, ya que representan dos terceras partes de los edificios del pipeline y concentran el 57% de la superficie. Conviene recordar que, en un momento en el que la concienciación con el medioambiente es tan importante, la rehabilitación de edificios genera menos residuos y reduce el impacto sobre el entorno. Aunque la mayor parte de los trabajos de reforma se localizan en el interior de la M-30, cada vez es más frecuente encontrar activos sometidos a rehabilitación en los submercados de la periferia.

Del total de superficie nueva prevista, el 20% entrará ocupada, ya sea por la propiedad o por un inquilino que haya firmado un contrato de prealquiler. En 2022 los cerca de 85.000 m² comprometidos representan el 32% del total, y el cómputo actual de espacios ocupados en 2023 (17.000 m²) supone el 9%.

La distribución geográfica por submercados de la superficie nueva vacía (420.500 m²) está encabezada por MadBit (68.000 m² repartidos entre seis activos). Casi el 50% de la superficie se concentra en el edificio OM Infinito que entrará con parte de la superficie ocupada (4.300 m²).

Rentas

La renta media de cierre del mercado de Madrid en 2021 (calculada con todos los datos recopilados

Principales operaciones - Mercado de usuarios 4T 2021

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
CUNEF	Área urbana	17.000	Educación
SEGIPSA *	Área urbana	14.000	Administración pública
Indra Sistemas	A2	7.300	Tecnología - Telecomunicaciones
UNIE	Área urbana	6.800	Educación
Arval	A1	6.700	Servicios profesionales

Fuente Savills Aguirre Newman Research / *operación asesorada por Savills Aguirre Newman

👉 La demanda, cada vez más comprometida con los criterios ESG, busca edificios que reflejen su mismo compromiso con aspectos sociales y medioambientales, asumiendo un extra en los valores de renta 👉

de operaciones en edificios empresariales) superó ligeramente los 18 €/m²/mes, lo que representa un incremento interanual del 2,3% y se sitúa en línea con el nivel alcanzado en 2019 (tan solo cuatro décimas por debajo).

El incremento en los valores de renta está directamente relacionado con la actividad registrada en los edificios que cumplen los más altos estándares de calidad. En 2021, poco más de un tercio las operaciones se registraron en edificios con certificados de sostenibilidad (LEED o BREAM) y acumularon casi el 50% de la contratación.

La demanda valora positivamente la calidad de los inmuebles y asume el diferencial que implica en renta. La diferencia entre edificios certificados y el resto del mercado va desde apenas un euro en la periferia lejana hasta seis euros en prime y CBD. Por otro lado, el compromiso con los criterios ESG está cada vez más extendido en el tejido empresarial y las empresas buscan inmuebles que reflejen su misma implicación con el medio ambiente y con la sociedad.

En cuanto a los valores teóricos, la tónica general es la estabilidad. Tan solo Prime CBD incrementó discretamente, pasando de 34 a 34,25 €/m²/mes.

Inversión

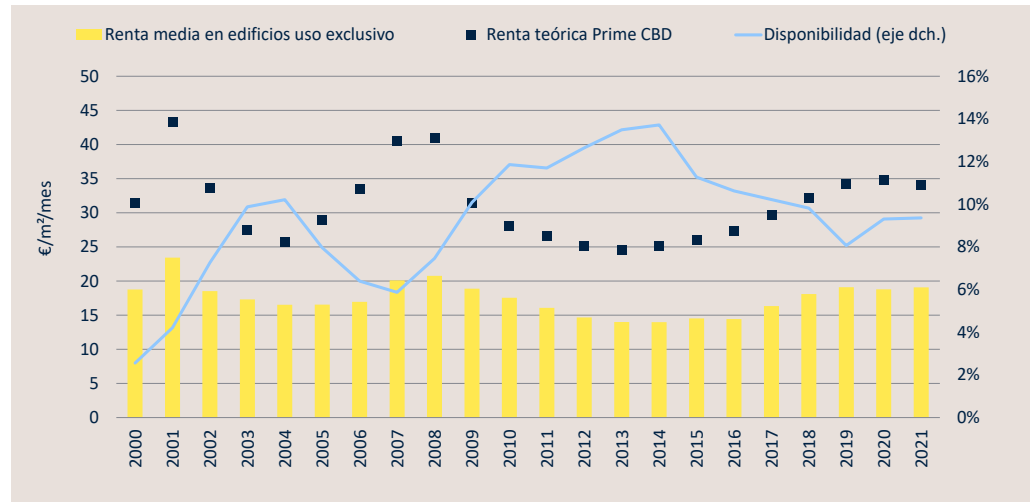
El mercado de oficinas de Madrid cerró 2021 con cerca de 680 millones de euros transaccionados en inversión, lo que supone un descenso del 52% respecto a la cifra del año anterior, si bien hay que indicar que, en la cifra de 2020, cerca del 50% del total se concentró en cinco megaoperaciones (≥100 millones de euros).

El principal motivo del importante ajuste ha sido la escasez de producto disponible que cumpla las expectativas de la demanda, lo que ha favorecido la búsqueda de activos fuera de mercado, alcanzando el 61% del total transaccionado, lo que demuestra el elevado interés en participar en Madrid. Con todo, hay que indicar que, de los activos mandatados, varios de ellos llevaban más de un año disponibles en el mercado.

A lo largo del año la actividad inversora ha incrementado de manera constante, pasando de 80 millones distribuidos en cuatro operaciones en 1T a los 270 millones y 12 acuerdos en 4T. El ticket medio se ha mantenido en torno a 20 millones de euros.

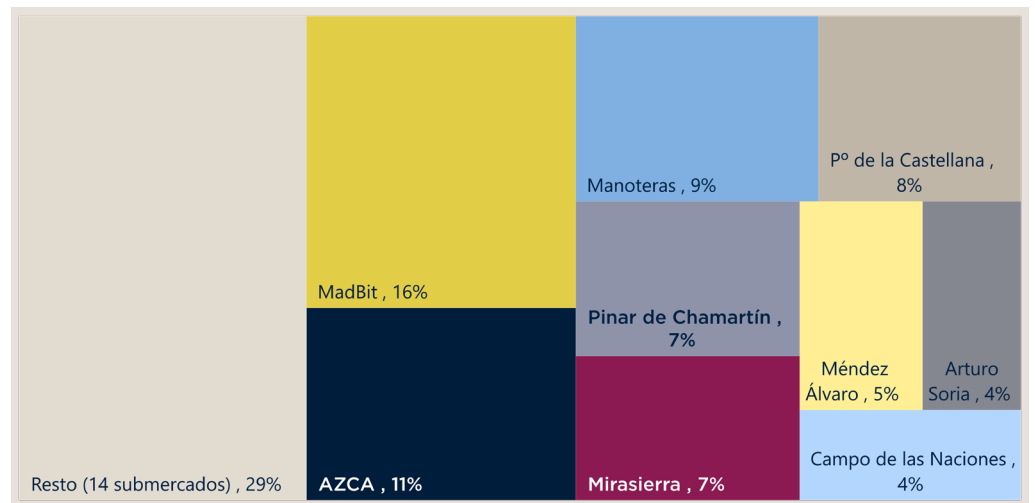
A pesar del incremento ininterrumpido, el

Tasa de disponibilidad y Rentas



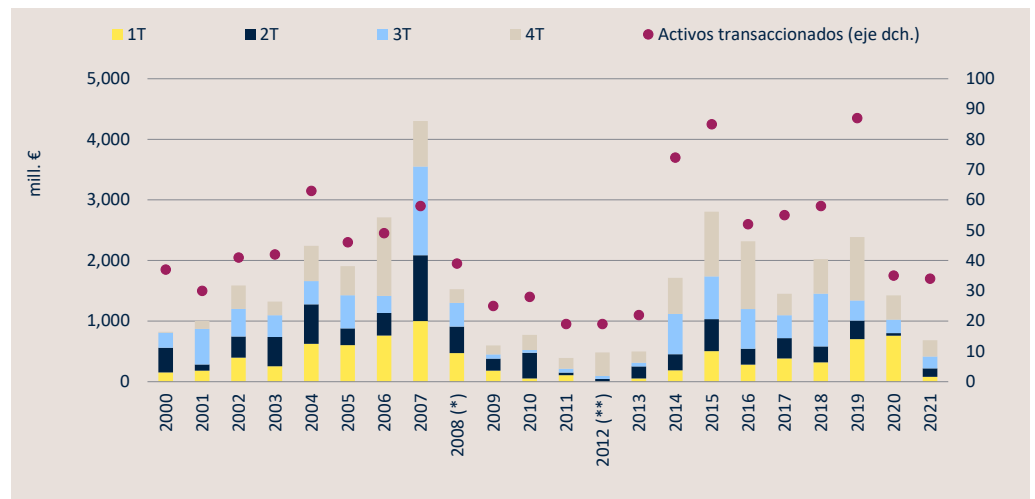
Fuente Savills Aguirre Newman Research

Distribución de la oferta futura vacía por submercado (2022*-2023*)



Fuente Savills Aguirre Newman Research / *previsión

Inversión en el mercado de Madrid



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

“ La escasez de producto disponible en el mercado y el interés de los inversores por participar en Madrid ha desviado parte de la actividad a la vía *off market*, que ha concentrado el 61% del volumen y el 59% de los activos transaccionados ”

peso de Madrid en el total nacional apenas alcanzó el 27%, que contrasta con el 67% de los últimos diez años y el 69% de la serie histórica.

La operación más voluminosa (>50 millones de euros) tuvo lugar en 4T. La gestora francesa Ardian se hizo con la antigua sede de Cetelem en el submercado de Méndez Álvaro. Se trata de una localización privilegiada, con máxima visibilidad en desde la M-30, en un entorno con un elevado grado de consolidación donde se incorporarán en los próximos años importantes desarrollos. El futuro inmediato del inmueble es someterlo a una profunda rehabilitación que permita adaptar el inmueble (construido a principios de los 90) a las necesidades de la demanda actual.

La M-30 continúa siendo una barrera psicológica. El interés generalizado de los inversores se concentra en el interior de la M-30, si bien existen atractivas oportunidades en mercados de la periferia. En este sentido, MadBit continúa en el radar inversor, tanto de compañías nacionales como internacionales, que mantienen su apuesta por el denominado distrito tecnológico de la capital. Durante 2021 se registraron cuatro operaciones en este submercado (todas ellas *off market*), de las cuales tres tuvieron lugar en 4T, que acumularon en torno a 62 millones de euros, lo que supuso el 20% del total transaccionado fuera de la M-30.

En un contexto que todavía ocasiona cierta incertidumbre, la aversión al riesgo tiene un claro reflejo en la apuesta de los inversores por productos *core* y *core+*, que concentraron el 70% del volumen anual. La actividad *value added* se localizó principalmente dentro de la almendra central, pero hay que destacar también la firma de algún activo en localizaciones con fundamentales muy sólidos, como MadBit, o un edificio en la periferia lejana de la A1 integrado en una cartera compuesta principalmente por producto logístico.

La ventaja competitiva de los nacionales es su gran conocimiento del negocio de oficinas de la capital se evidencia también en peso que representan sus adquisiciones en el mercado *off market* (>60% tanto en volumen como en operaciones).

En la comparativa de producto con mandato y *off market*, la diferencia entre las operaciones de los internacionales apenas es representativa (tan solo un 2% superior en activos en mercado), pero en los nacionales

las compras fuera del mercado, donde evitan la concurrencia de los procesos con mandato) superaron un 13% el de los activos mandados. Hay que tener en cuenta que más del 70% del producto *core* y *core+* se transaccionó *off market*.

Rentabilidades

Los niveles de yields se mantienen estables. Tras el ajuste de 15 puntos básicos en 2T el Prime CBD continúa en 3,10% y Prime fuera de la M-30, en 4,60%.

En cualquier caso, hay que indicar que la presión compradora podría comprimir la rentabilidad de determinado producto siempre que cumpla criterios de localización, calidad del inmueble, inquilino solvente y contrato a largo plazo.

El discreto incremento de rentas detectado en Prime CBD se extenderá progresivamente a los mejores edificios de submercados consolidados, lo que afectará a los valores de repercusión.

Principales operaciones - Mercado de inversión - 4T 2021

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Retama, 3 *	Área urbana	Ardian Real Estate	BNP Paibas
P.E. Euronova	Periferia lejana	Stoneshield	Cain + Freo
Arapiles, 14	Área urbana	Saint Croix	Acción contra el hambre
Institución Libre de Enseñanza, 43 *	Periferia cercana	Inversor privado	Marathon AM

Fuente Savills Aguirre Newman Research / *operación asesorada por Savills Aguirre Newman

Previsiones

- El año empieza con varias operaciones en pleno proceso de negociación que se materializarán a lo largo de 2022, lo que ofrece un panorama alentador.
- También hay que indicar que, tras el descanso navideño, el mercado ha retomado con fuerza la actividad, en términos de entrada de demanda activa nueva, visitas, etc., que acelera a medida que se diluye el efecto ómicron.
- Por otro lado, la reactivación del mercado de oficinas tendrá un apoyo importante en la dinamización de la economía, que podría crecer en torno al 6%. El año podría terminar con un incremento de contratación entre el 15% y el 20%, acercándose de nuevo a la cota de los 500.000 m².
- Los espacios flex continuarán siendo una alternativa interesante para una parte del tejido empresarial. Es la opción más evidente para las pequeñas empresas con necesidad de <10 puestos de trabajo, pero también para grandes corporaciones con necesidades temporales de espacio extra. La existencia de operadores en el mismo edificio o en el entorno más inmediato otorgan valor añadido a un inmueble.
- El buen comportamiento de la demanda repercutirá positivamente en las cifras de superficie disponible. El interés por los edificios de calidad permitirá, a media que avance el año, reducir el volumen de oferta procedente de nuevos desarrollos y rehabilitaciones (cuantificada ahora en 420.500 m²), lo que contribuirá igualmente al control de la tasa de disponibilidad.
- La recuperación de rentas estará estrechamente relacionada con la calidad del activo. Se esperan ligeros incrementos en los valores nominales de los mejores edificios del eje Castellana y su entorno inmediato, que llegará más tarde a los submercados fuera del anillo de la M-30. En cualquier caso, se mantienen las contribuciones de los propietarios (carencia, aportaciones a obra, etc.).
- Como en el mercado de usuarios, algunas operaciones de inversión se han visto desplazadas a 2022 que se cerrarán en breve. La entrada en el mercado de varios procesos asegurará la actividad transaccional, si bien el producto *off market* continuará muy activo en paralelo.



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

Daniel Norrby

Associate Capital Markets

+34 91 319 13 14

daniel.norrby@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.
