

Oficinas Madrid



“Se mantiene la buena marcha del mercado madrileño de oficinas. La primera mitad del año finalizó con un crecimiento interanual en la contratación del 53%, gracias, en gran parte, a las operaciones firmadas de entre 500 m² y 3.000 m²”

Coyuntura económica

El Banco Central Europeo, siguiendo los pasos de la Reserva Federal, ha iniciado la senda de subida de tipos con la intención de contener el elevado nivel de inflación, que se vio acelerado por la guerra de Ucrania. La subida julio, inicialmente prevista en 0,25 puntos, finalmente se ha situado en 0,50. Está por ver el nivel de la revisión prevista para septiembre, aunque no se ha especificado el nivel.

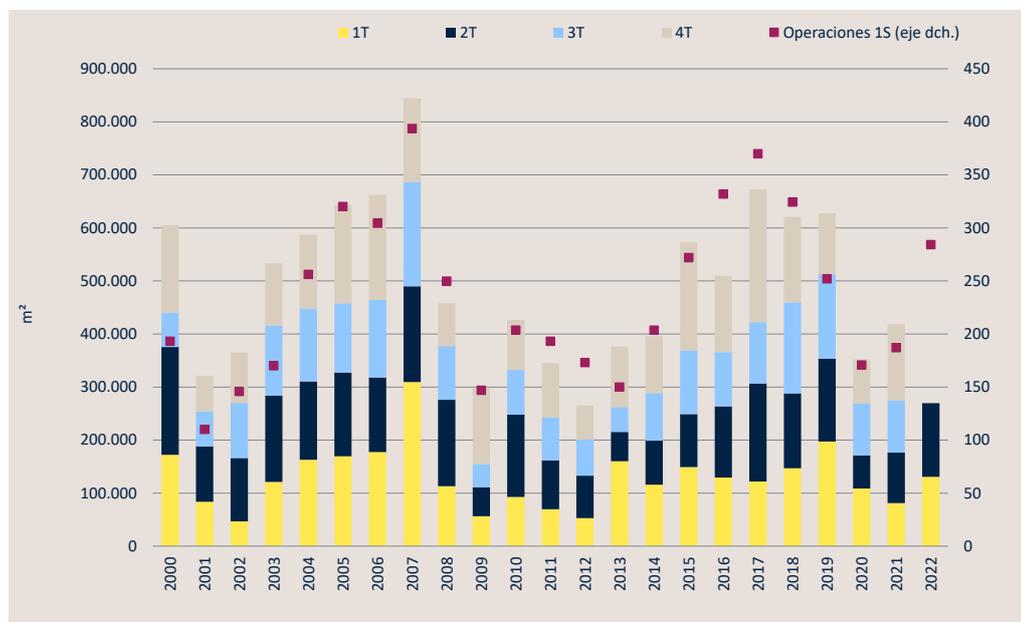
A la espera de comprobar el resultado de las medidas adoptadas para frenar la subida de precios, el dato adelantado del IPC de junio ha superado ya la barrera de los dos dígitos, situándose en el 10,2% respecto al mismo mes del año anterior. Según el INE, el aumento continúa impulsado por el incremento en la subida de los carburantes y de alimentación. En cuanto a la evolución intermensual, 1,8%, es una de las más elevadas de la serie histórica, si bien alcanzó el pico el pasado marzo cuando alcanzó el 3%.

El crecimiento constante de precios desde 2021 impactará en la economía doméstica de las familias y la contabilidad del tejido empresarial, que intentarán contener o posponer gastos superfluos.

En un entorno convulso, las previsiones de crecimiento económico continúan recortándose. La actualización de Focus Economics de junio sitúa el PIB anual en 4,3%, 1,3 puntos básicos por debajo de la previsión publicada a principio de año.

Con todo, el mercado laboral parece que soporta los envites del temporal. El número de desempleados registrados en las oficinas del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) continúa mermando. En junio salieron de las listas poco más de 42.000 personas.

Absorción Anual



Fuente Savills Research

Oficinas Madrid

Absorción y demanda

La recuperación del mercado avanza imparable, y a pesar de las dudas que surgieron a principio de año sobre su evolución, los datos de cierre del primer semestre confirman un ascenso en positivo. La contratación a junio de 2022 ascendió a casi 270.000 m², un incremento interanual del 53%, y del 5% con respecto a la media histórica a primer semestre.

Desde el punto de vista trimestral, la superficie acordada en 2T, cerca de 139.000 m², ha sido levemente superior a 1T, apenas 8.000 m² más, aunque se trata de un aumento del 46% con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

En cuanto al número de operaciones, se ha superado el nivel prepandemia con 284 firmas en los seis primeros meses del año, por encima incluso de 1S 2019. El alto número de acuerdos cerrados en 2T (151) ha sido la principal razón de que a mitad de año se hayan firmado casi el total acordado en 2020.

Tamaño de las operaciones

El aumento en el número de operaciones entre abril y junio no se vio acompañado de un ascenso similar de la absorción, lo que mantuvo la superficie media contratada similar a la del trimestre anterior, por encima de los 900 m².

Por tamaño de superficie, siguen siendo las operaciones inferiores a 500 m² las que mayor presencia tienen en el mercado, con el 51% de las

firmas de 2T, porcentaje que asciende al 53% desde el punto de vista semestral. Se mantiene el interés por los espacios pequeños en oficinas tradicionales a pesar de la alternativa que representan los espacios flexibles para las empresas que no necesitan grandes ubicaciones, y evitan contratos de larga duración.

Los acuerdos que más aumentaron con respecto al primer trimestre del año fueron los contratos entre los 500 y 1.000 m², pasando de tener un peso del 14% al 23%. Junto con las de >500 m², representan el tipo de demandas en el que las negociaciones son más ágiles, puesto que las exigencias son menores que en los grandes espacios.

En general, son las demandas de entre 500 y 3.000 m² las que soportaron el mercado en la primera mitad del año. De hecho, la operación más voluminosa del segundo trimestre se cerró en torno a los 7.100 m², siendo los siguientes mayores acuerdos en superficies de poco más de 5.000 m². Se trata de un dato sano, ya que la oferta de oficinas por encima de los 3.000 m² es más limitada, y los cierres tardan más en concretarse.

Actividad por zonas

Si bien la demanda dentro de la M-30 se disparó hasta el 60% en el primer trimestre del año, en los tres meses siguientes se volvió a equilibrar suponiendo casi el 46%, frente al 54% de las operaciones firmadas fuera del anillo de circunvalación.

👉 La entrega de varios proyectos de rehabilitación retrasados a este 2T supuso la incorporación de más de 44.500 m² vacíos. La tasa de disponibilidad apenas se vio afectada, y solo aumentó su nivel en dos décimas, situándose en el 9,43% 👉

En términos de absorción, el 31% del total del trimestre se contrató en la periferia cercana, a pesar de que el mayor porcentaje de acuerdos (32%) se cerraron en los submercados más alejados de la almendra central. En el cómputo semestral, los datos son similares: el 30% de la absorción se localizó en las zonas más cercanas al centro de la capital, mientras que las operaciones representaron tan solo el 19% de todas las firmas de 1S 22.

Haciendo zoom en las grandes zonas, continúa siendo el mercado del Este el que concentra la mayor superficie contratada fuera de la M-30 gracias a operaciones como las cerradas en Ramírez de Arellano 21 (>7.000 m²) y en el recién estrenado OM Infinito en MadBit. Le sigue en el ranking la A1, con Arroyo de la Vega a la cabeza, donde se firmó la mitad de las operaciones de la zona.

Aunque el interés por localizaciones más céntricas se mantiene, ya no supone un requisito imprescindible para los usuarios, quienes están priorizando cada vez más la accesibilidad por transporte y la sostenibilidad de los edificios, así como implantaciones que garanticen los protocolos sanitarios a raíz de la pandemia.

Oficinas flexibles

En el acumulado del año los operadores flex representan ya el 5,4% de la contratación total del mercado de oficinas. Queda lejos todavía del 11% registrado en 2018 (que ha supuesto el mayor peso de la serie histórica), pero mejora en casi un punto porcentual la marca anual de 2021. En términos absolutos, los 14.200 m² registrados en 1S suponen el 73% del total del ejercicio pasado (19.500 m²).

El tamaño medio de la demanda ha crecido ligeramente, situándose entre seis y ocho puestos. Se trata en la mayoría de los casos de empresas de pequeño tamaño de creación reciente (con unos tres años de antigüedad) y con previsión de crecimiento limitado (de hasta 12 puestos). Son firmas que valoran positivamente la posibilidad de modificar sus necesidades de superficie en tiempo real, a medida que crezca la compañía (ya que disponen siempre de espacios listos para ser utilizados), y los cambios en la duración o renovación de los contratos es igualmente muy sencilla.

En cuanto a la localización, los operadores flex responden a los requerimientos de la demanda, que se centra en el trazado urbano interior a la M-30, con buenas conexiones a través de transporte público, y buena dotación de servicios complementarios a la

actividad empresarial. Sin embargo, se están abriendo centros en los enclaves consolidados de la periferia (cercana y lejana), que dan respuesta no solo al tejido empresarial de la zona, sino también a trabajadores (por cuenta ajena o propia) que tienen su vivienda en las inmediaciones y buscan un tercer lugar para desarrollar su actividad, y que les permita disfrutar de un entorno profesional próximo a su residencia sin tener que trasladarse constantemente a una sede corporativa en el centro de la ciudad.

La importancia de la dotación de servicios próximos a los centros de operadores flex es algo cada vez más valorado y se ha detectado el cambio de algunos usuarios de determinados puntos del eje Castellana hacia el Barrio de Salamanca o Chamberí. En este sentido, la apertura de Caleido será un revulsivo para los centros situados en el último tramo del Paseo de la Castellana.

Disponibilidad actual

Después de tres trimestres consecutivos de descenso, la tasa de desocupación se ha incrementado situándose en el 9,43%, dos décimas por encima del trimestre anterior, aunque se mantiene por debajo de la cifra de hace un año (9,73% en 2T 2021). La entrega de varios proyectos de rehabilitación retrasados a este 2T ha supuesto la incorporación de más de 44.500 m² vacíos a la oferta, y que el stock madrileño supere ya los 14,1 millones de metros cuadrados.

La demanda mantiene el buen ritmo de recuperación que inició en el segundo semestre del año pasado, gracias a la cual se ha amortiguado el efecto de la desocupación de ciertos edificios en la disponibilidad. Tanto dentro como fuera de la M-30 el aumento de sus porcentajes de vacío ha sido de apenas dos décimas: 5,88 % y 11,66% respectivamente.

A pesar de que tres de los proyectos finalizados se sitúan en el Área Urbana, con 19.000 m² aún especulativos, su impacto en la disponibilidad ha sido mínimo, pasando de 5,55% en 1T 22 al 5,61% en este trimestre. Mayor ha

sido el aumento en CBD, de más de medio punto, debido principalmente a la salida de grandes inquilinos en diversos edificios situados en el norte del eje Castellana.

En cuanto a la periferia lejana, sigue su escalada ascendente de los trimestres anteriores llegando al 12,40% de vacío. El mercado de la A6, hasta ahora el que mejor funcionaba, vuelve a aumentar su nivel de desocupación y ya roza el 11,60%. El entorno más cercano a la almendra central, por el contrario, es el único que ha experimentado un descenso de la oferta disponible, mostrando así ser una buena alternativa a los mercados más centrales.

Oferta futura

El parque de oficinas de Madrid experimentará la entrada de más de 456.000 m² durante los próximos 18 meses (segundo semestre de 2022 y 2023). De esta superficie, casi el 23% lo hará ya comprometida, bien por un contrato de prealquiler o por uso propio.

En cuanto al tipo de desarrollo, prácticamente la mitad de la superficie que se entregará durante los próximos seis meses procederá de proyectos de rehabilitación, mientras que la otra mitad será de nueva planta. En 2023 la balanza volverá a inclinarse más del lado de las obras de renovación, suponiendo los nuevos desarrollos solo el 30% de la superficie proyectada. Se estima que más a largo plazo, en 2024 y 2025, la entrada de desarrollos a estrenar suponga el 60% y el 100% respectivamente.

El grueso de la actividad promotora sigue concentrándose fuera de la M-30 (64% entre 2S 22 y 2023), y más en concreto en las zonas limítrofes a la almendra central. La zona Este, con el submercado de MadBit a la cabeza, supone el 30,5% de la superficie que se irá incorporando hasta finales de 2023, debido sobre todo a grandes desarrollos como las sedes de Acciona y Campus Mesena, y el futuro HQ de L'Oréal y Josefa Valcárcel 48. Gracias a las Torres Ágora y el edificio de Benson Elliot en Manoterías 14-16, la zona Norte verá actualizado su mercado en unos 57.000 m².

Principales operaciones - Mercado de usuarios 2T 2022

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
Confidencial	Este	7.100	Sector sanitario
AON	Área urbana	5.200	Seguros
Confidencial*	Norte	5.200	Energía
Grupo Quirón*	A1	5.100	Sector sanitario
Moderna*	Este	4.300	Laboratorios

Fuente Savills Research / *operación asesorada por Savills

“ Por tercer trimestre consecutivo las rentas Prime CBD aumentan. El interés por espacios de alta calidad en las mejores zonas, y que cumplan con las políticas ESG, se traduce en una oferta cada vez más limitada, y con valores de salida que no decrecen ”

Ante la escasez de suelo en el interior del anillo de circunvalación, no es de extrañar que de los tres nuevos desarrollos previstos hasta 4T 2023, dos se realicen en Méndez Álvaro, submercado con mayor potencial de crecimiento. En el plazo inmediato, se espera la entrada de casi 66.000 m² de superficie rehabilitada entre el verano y finales de 2022, entre la que destaca Miguel Ángel 23 en Almagro, y el Proyecto KOI y Habana Building en Chamartín. Azca continúa con la actualización de su stock, con los proyectos de Merlin (Ed. Ruiz Picasso) y de Generali (Orense, 4) destacados por su gran volumen.

Rentas

El segundo trimestre finalizó con una renta media de cierre (calculada excluyendo las operaciones en edificios mixtos) de 18,00 €/m²/mes, lo que representa un ligero incremento del 2,5% interanual. Este valor medio asciende a los 19,41 €/m²/mes ponderando los valores firmados a la superficie contratada, lo que significa eliminar el sesgo que provoca tener en cuenta los metros cuadrados en acuerdos de los que se desconoce la renta. En la comparativa semestral, los 18,80 €/m²/mes de promedio de la primera mitad del año es un incremento del 7,7%.

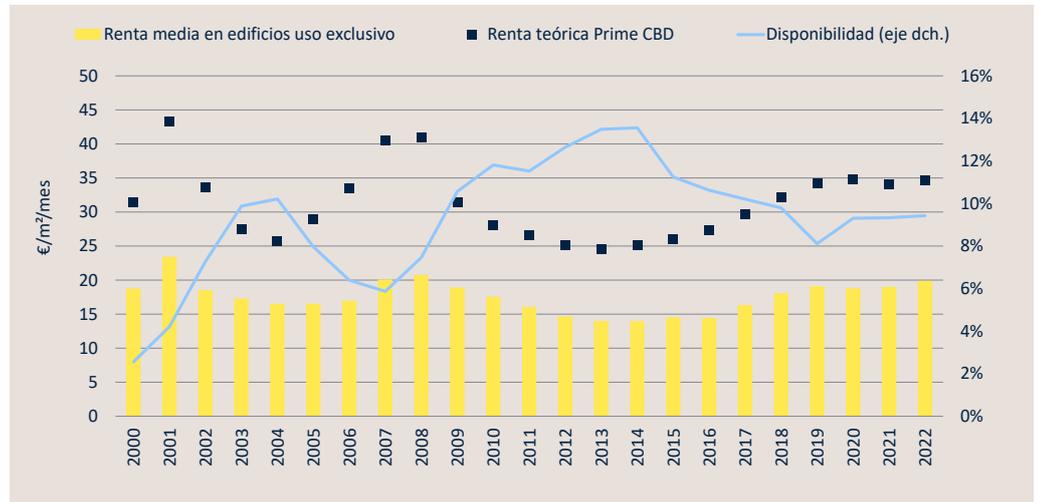
Las operaciones dentro de la M-30 aumentaron su renta media un 12,5% interanual (25,66 €/m²/mes) mientras que fuera de la línea de circunvalación el porcentaje fue de un 2,63% (11,45 €/m²/mes). En líneas generales, todas las grandes áreas del mercado han experimentado un aumento interanual de sus valores medios de cierre durante el segundo trimestre de 2022, a excepción de *Prime*.

El mayor de estos incrementos se dio en el Área Urbana, con pasando del 20,17 €/m²/mes en 2T 21 a 22,51 €/m²/mes de media en 2T 22. De hecho, es el mejor dato de los últimos diez años, tan solo por detrás de los 24,61 €/m²/mes alcanzados en 3T 2020 (gracias a los 36 €/m²/mes firmados en Velázquez, 34).

En cuanto a *Prime*, el ajuste de 13,18% se debe a que entre abril y junio de 2021 tan solo se firmó una operación, mientras que en este 2T 22 han sido nueve los acuerdos cerrados, dos de ellos por debajo de los 30 €/m²/mes, lo que ha dejado la renta media en 32,64 €/m²/mes.

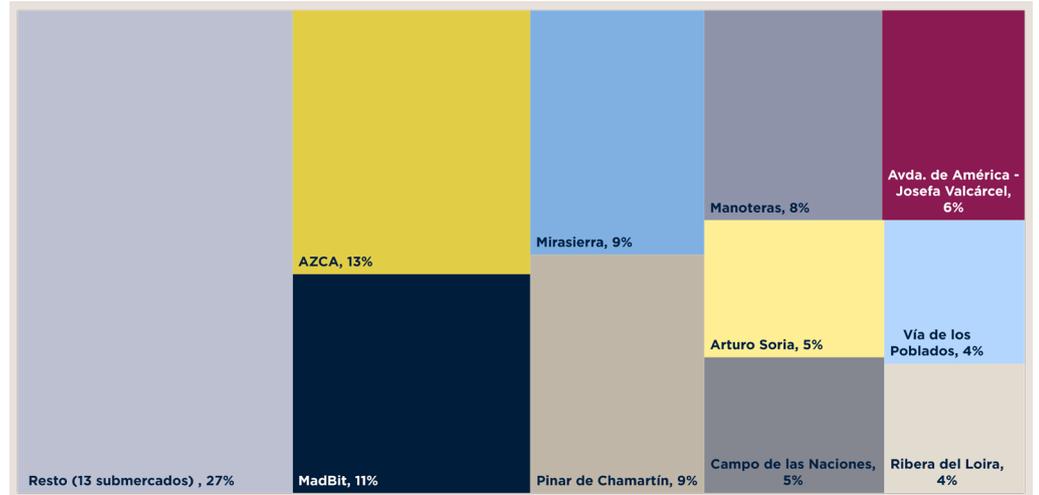
En relación a los valores teóricos, por tercer trimestre consecutivo aumenta *Prime* CBD y se sitúa ya en 34,75 €/m²/mes (+2,2% interanual), otro indicador de la buena marcha del mercado. La demanda de edificios de calidad en las mejores zonas se traduce en una oferta cada vez menor, y que las rentas se

Tasa de disponibilidad y Rentas



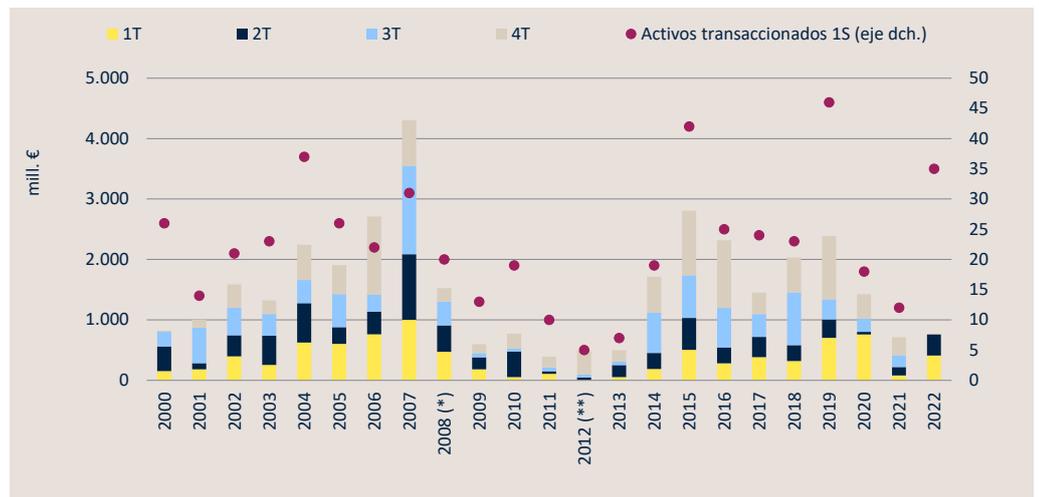
Fuente Savills Research

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



Fuente Savills Research / *previsión

Inversión en el mercado de Madrid



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

“ El incremento de producto en el mercado a través de procesos abiertos, y el dinamismo de la demanda de usuarios, favorecieron una mayor actividad inversora, que estima finalizar el año por encima de los 1.700 millones de euros ”

mantengan o incluso suban. El valor teórico del secundario dentro de M-30 también aumenta (24,25 €/m²/mes) con respecto al trimestre anterior, mientras que secundario fuera de M-30 desciende 25 céntimos (10,75 €/m²/mes).

Inversión

El mercado de oficinas vuelve a estar en el punto de mira de los inversores.

Los diferentes planes de vuelta a la oficina adoptados por la mayor parte del tejido empresarial tienen en común la incorporación de un modelo híbrido y flexible, tanto en términos de horarios como de espacios, pero hay que destacar que muchas de las compañías priorizan de manera clara el trabajo presencial para favorecer la comunicación de equipos y la colaboración entre compañeros.

El espacio físico de la oficina, pues, seguirá siendo un elemento clave, lo que garantiza la continuidad de la industria y aporta confort a los inversores, que pondrán el foco en el tipo de edificio y en las zonas de negocio que están en el radar de los usuarios.

Los cerca de 760 millones registrados entre enero y junio en el mercado de oficinas de Madrid representan el 60% del total nacional y superan ya la cifra anual de 2021 (711 millones). El incremento de producto en el mercado a través de procesos abiertos, el dinamismo de la demanda de usuarios y, como consecuencia, de la contratación han favorecido una mayor actividad en el mercado inversor.

Hay que indicar, además, que la evolución de incremento de inversión trimestral ha sido constante desde 1T 21.

Los activos core y core+ continúan siendo la opción predilecta de los inversores (71% del total transaccionado en 1S 22), relegando los value added a inmuebles pendientes de un proceso de actualización y reforma, generalmente en zonas consolidadas.

Los players más activos son fondos internacionales, procedentes principalmente de USA y de Europa, entre los que destacan los de origen alemán y francés. En los últimos meses, además, ha entrado en el mercado Fidelidade Sociedad Gestora, que se ha hecho ya con tres edificios de oficinas, dos de ellos en Madrid.

Las perspectivas hasta final de año son muy optimistas, ya que se ha identificado

un *pipeline* de 1.900 millones de euros. No implica que hasta final de año se materialicen todas las potenciales operaciones, lo que supondría terminar el 2022 con cerca de 2.700 millones y marcar el segundo mejor ejercicio de los últimos diez años, pero con total seguridad se superarán los cerca de 1.700 millones anuales de media de la serie histórica.

El producto actualmente en venta se reparte principalmente entre activos *core* y *core+*, que representan el 94% del total. Dos edificios concentrarían el 25% del total previsto, ambos >200 millones y ambos situados en el CBD.

Existen otras operaciones potenciales >100 millones planteadas bajo un formato de portfolio, si bien finalmente podrían terminar en ventas individualizadas por activo.

Rentabilidades

La subida de tipos anunciada por el Banco Central Europeo de 0.25% en julio ha motivado una revisión al alza de los niveles teóricos de rentabilidades. El incremento ha situado Prime CBD en 3,25% y Prime fuera de la M-30 en 4,75% con el objeto de equilibrar el incremento en el precio de la financiación con un descenso en los valores de repercusión.

Los activos que cumplan los principales requerimientos e inversión (localización, calidad, ESG, buen covenant con contrato a largo plazo a renta de mercado, etc.) se verán menos impactados.

Principales operaciones - Mercado de inversión - 2T 2022

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Ed. Nodo	A2	Corum AM	IBA Capital
P.E. Triánón	Noreste	Fidelidade Sociedad Gestora	Merlin Properties Socimi
Albarracín, 34	Este	Sofidy	GreenOak
Zurbarán, 28	CBD	Patrizia	Grupo Zurich
Vizcaya, 12 *	Área urbana	Swiss Life	Commodus Real Estate

Fuente Savills Research / *operación asesorada por Savills

Previsiones

- Según datos de D&B durante el 1S 22 se crearon en España 55.482 empresas, de las cuales Madrid acumula un total de 12.617, situándose a la cabeza del ranking nacional. En cuanto a las cifras de capital invertido en la constitución de estas sociedades, Madrid genera un tercio del total nacional, con 880 millones de euros, lo que supone un incremento interanual del 48%.
- La buena salud del tejido empresarial tendrá su reflejo en el mercado de oficinas, del que se beneficiarán tanto el segmento tradicional como el segmento flex.
- La actividad de la demanda moderará la evolución de la tasa de disponibilidad. Hasta finales de año se espera la incorporación de algo más de 100.000 m² de oferta vacía, pero el interés de los usuarios en edificios de calidad y que cumplan con los criterios ESG reducirá los tiempos de contratación en los mejores productos del mercado.
- Los incentivos continuarán siendo una herramienta para amortiguar el incremento de los valores de renta. Ante el marco económico de incertidumbre los propietarios adoptan soluciones más creativas para atraer y retener a la demanda.
- El mercado de inversión podría ralentizar el ritmo del 1S debido, en parte, al desencuentro entre las expectativas de precio de vendedores y compradores, que refleja la dificultad añadida de acceso al crédito y el incremento del valor de la deuda debido a la subida de tipos.



Savills 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.es

Ana Zavala

Director Office
+34 91 319 13 14
ana.zavala@savills.es

Ángel Estebaranz

Director Office Leasing
+34 91 319 13 14
angel.estebaranz@savills.es

Daniel Norrby

Associate Capital Markets
+34 91 319 13 14
daniel.norrby@savills.es

Research

Gema de la Fuente

Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills.es

Pelayo Barroso

Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills.es

Isabel Gil

Research
+34 91 319 13 14
isabel.gil@savills.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.
