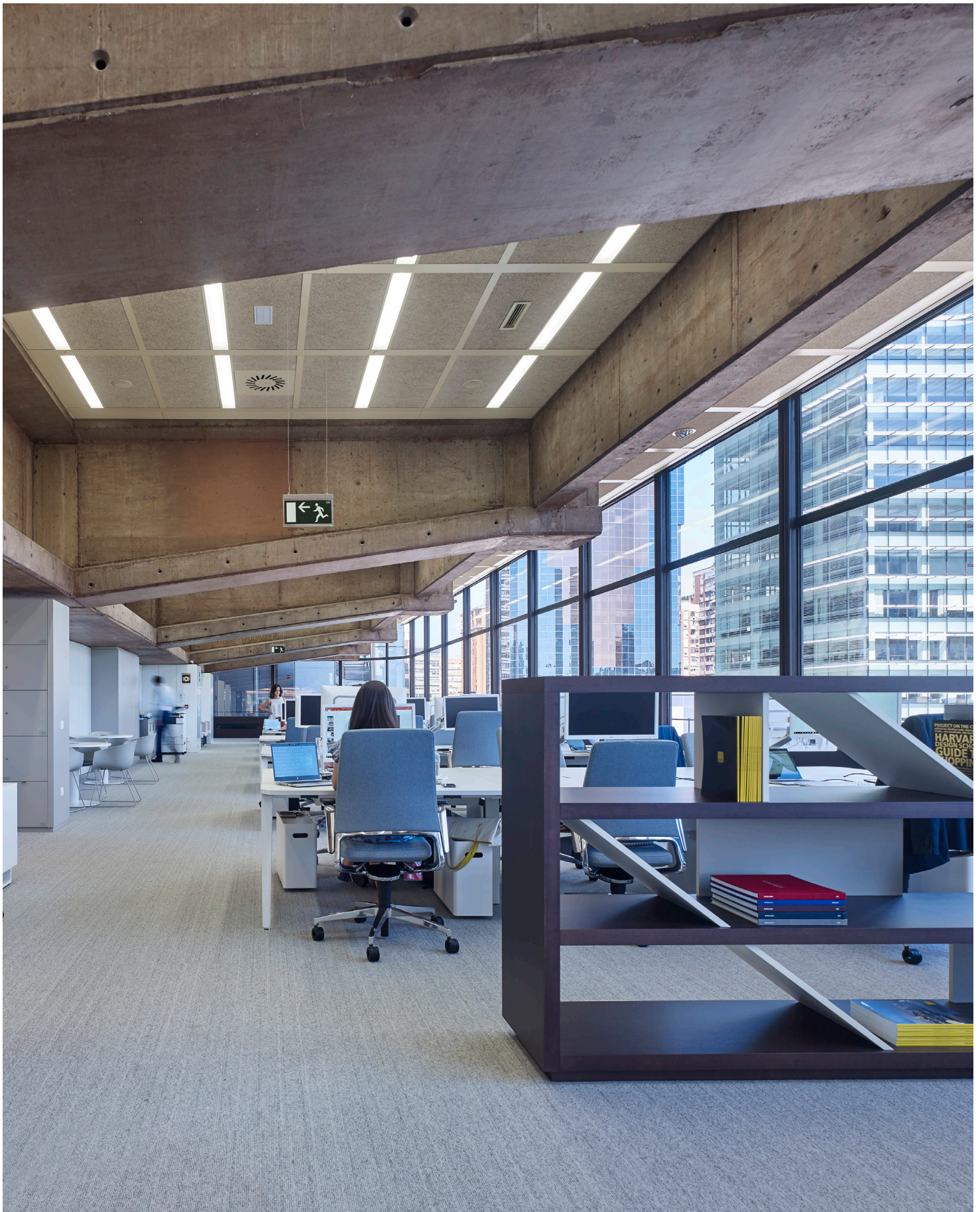


Oficinas Madrid



👉 El volumen de contratación del 1T invita al optimismo. Se trata de la cifra más elevada de los tres últimos años, supone un incremento interanual del 66% y el 46% respecto a la media de 1T de la serie histórica 🏆

Coyuntura económica

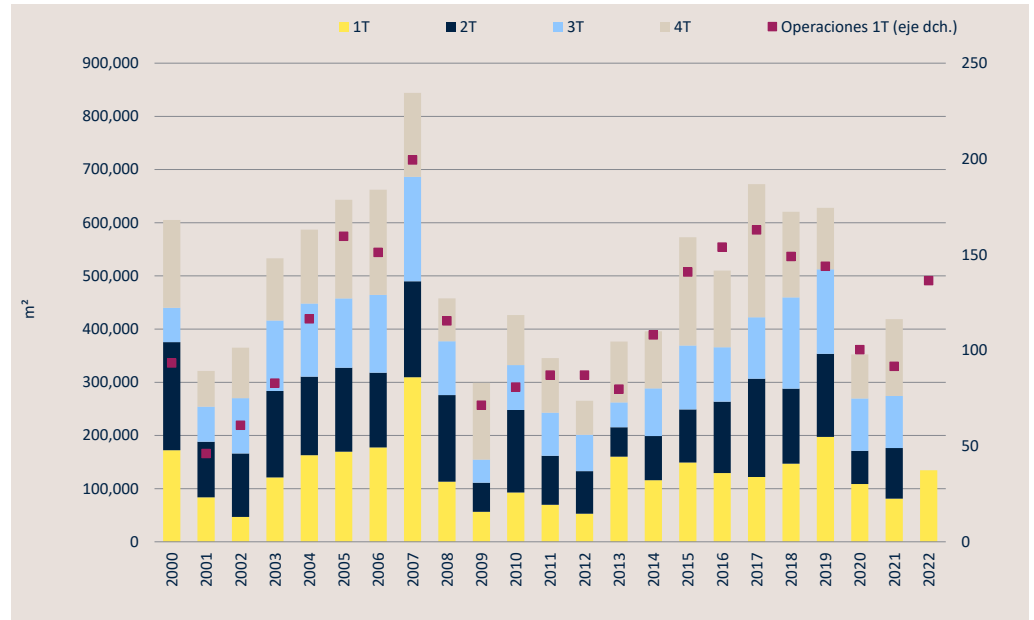
Una nueva amenaza sobrevuela el escenario económico mundial. El conflicto entre Rusia y Ucrania ha favorecido un incremento en la incertidumbre que afectaría al crecimiento económico global, que podría sufrir un estancamiento ya durante la primera mitad del año. Es decir, la evolución del PIB quedaría frenada antes de alcanzar la recuperación tras dos años de pandemia.

Aunque la exposición de la economía española es muy limitada, debido a la escasa relación comercial con los países implicados en la contienda, el impacto inmediato llegará con la subida del IPC. Tras varios meses en constante escalada, el incremento de precios en el recibo de la luz, la gasolina y la cesta de la compra es ya una realidad, pudiendo llegar, incluso, a doble dígito, lo que afectará al consumo privado, a la capacidad de inversión empresarial y al crecimiento del mercado laboral.

Las proyecciones de los principales indicadores económicos ya se han revisado a la baja por parte de diversas instituciones competentes en la materia, tanto nacionales, como internacionales, e irán variando a medida que medida que el conflicto se intensifique, se extienda en el tiempo, o cambie de escenario.

Entretanto, el mercado laboral continúa avanzando en positivo. Según los últimos datos publicados por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), el número de desempleados descendió en abril casi un 3% respecto a marzo.

Absorción Anual



Fuente Savills Research

Oficinas Madrid

Absorción y demanda

El mercado de oficinas de Madrid registró en 1T 22 el mejor primer trimestre desde 2020. Los cerca de 135.000 m² representaron un crecimiento del 66% respecto al mismo periodo del año anterior, afectado por la tercera ola Covid y por la borrasca Filomena, y del 24% respecto a 1T 20, que, aunque de manera tangencial, se vio ya impactado por la crisis sanitaria. En la comparativa con el trimestre anterior (4T 21), la diferencia apenas supuso un 7% de contracción, lo que traslada al mercado un mensaje alentador, teniendo en cuenta que los segundos y los cuartos trimestres registran, habitualmente, las mejores cifras.

Hay que tener en cuenta, además, que en 1T no se ha registrado ninguna megaoperación (aquellas ≥10.000 m²), lo que reforzaría la idea de crecimiento sano y equilibrado del mercado.

En el apartado de operaciones los 137 acuerdos identificados representan el mejor dato desde mediados de 2019, lo que refleja claramente que el mercado gana progresivamente velocidad. La vuelta del verano de 2020 marcó de manera generalizada el regreso a la oficina y desde entonces, el número de operaciones de cada trimestre supera la barrera de los 100.

Tamaño de las operaciones

El tamaño medio contratado se situó en 990 m², es decir, ligeramente inferior (entre -3% y -11%) al total anual de 2021 y 1T 21, y a la media de los últimos cinco años y diez años, tanto anuales como de 1T.

Por rangos de superficie, el tramo entre 250 y 500 m² continúa concentrando gran parte de la actividad del mercado (30%) y supera dos puntos porcentuales la media de la serie histórica. Los tramos entre 1.000 y 3.000 m² (22% del total) y entre 3.000 y 5.000 (5%) incrementaron igualmente su participación respecto a los datos históricos, en este caso de cuatro y 1,5 puntos porcentuales respectivamente.

Entre las operaciones de menor tamaño (<250 m²) se ha detectado que, por un lado, los diferentes tramos hasta 200 m² han reducido su presencia en el mercado, al tiempo que el rango entre 200 y 250 m² ha ganado un peso importante (15% del total, frente al 8% de la serie histórica).

El motivo estaría vinculado a la respuesta que encuentran los usuarios de espacios más reducidos en los operadores de oficinas flexibles, que estarían absorbiendo gran parte de esta demanda, mientras que, algunos clientes de espacios flexibles que han crecido notablemente, tanto en volumen de negocio como en recursos y cuentan con una viabilidad más evidente a medio y largo plazo (>20 puestos), abandonan las oficinas en espacios compartidos para implantarse en una oficina tradicional.

Actividad por zonas

El interior de la M-30 continúa ganando peso, ya que las empresas apuestan claramente por la centralización en la búsqueda de nuevas localizaciones. En términos de número de operaciones, el 58,5% de las firmas tuvieron

“ El nivel de disponibilidad continúa reduciéndose de manera lenta, favorecido, por una parte, por el buen comportamiento de la demanda, y, por otra, por la moderación en la entrada al mercado de superficie nueva y renovada ”

lugar en edificios dentro de la almendra central. Se trata del quinto mejor registro trimestral de la serie histórica, cuya media se sitúa en el 47%. El reparto de la contratación trimestral quedó en torno al 50%, tanto dentro como fuera de la vía de circunvalación, si bien lo habitual es que el volumen de absorción en periferia tenga más peso que el del entorno urbano, con un peso medio de 60%-40% respectivamente.

El impulso en la contratación dentro de la M-30 se ha debido al incremento de operaciones voluminosas (>1.000 m²) en la ciudad. Entre enero y marzo el 56% de las operaciones >1.000 m² se registraron en el interior de la M-30, mientras que en la serie histórica apenas representan el 40%.

La existencia de superficie de gran tamaño disponible en edificios de calidad (nuevos o renovados) es una situación poco frecuente que la demanda no deja escapar, siempre que cumpla, además, con criterios de localización, comunicaciones y precio adecuado.

La operación más voluminosa del trimestre (8.400 m²) se registró en MadBit, que, además, fue el submercado con la mayor cifra de contratación, concentrando el 21% del total. MadBit acogió, además, cuatro de las diez operaciones de mayor tamaño (≥3.000 m²). Dentro de la M-30, el submercado más dinámico fue AZCA, que, con 12.000 m² representó el 9% del total.

La transformación activa de ambos entornos está captando el interés de gran parte de la demanda, que son ya sede de grandes corporaciones.

Oficinas flexibles

Los operadores flex continúan ampliando su red de centros en la capital. En 1T se registraron cinco operaciones que concentraron el 8,5% de la contratación total, regresando al nivel del año 2019, cuando representó el 8,7%.

Como novedad, tres de los nuevos espacios flexibles se localizan fuera de la M-30, si bien en submercados muy consolidados, como MadBit, entorno de Diversia (A1) y Paus (periferia cercana norte).

Entre los operadores con nuevas aperturas destaca IWG, el mayor proveedor mundial de espacios flexibles y de oficinas, que estrenará centros con dos de las tres marcas operativas hasta ahora en España (Regus, Spaces) y abrirá el primer centro de Signature. Se trata de su firma más exclusiva, que abrirá sus puertas en pleno corazón del Barrio de Salamanca, en un edificio recientemente rehabilitado en la esquina entre Velázquez y Goya.

La coexistencia de espacios flexibles y espacios de oficina tradicional es posible y, de hecho, los edificios que disponen de ambas opciones consiguen sinergias, ya que los inquilinos encuentran una solución rápida ante una necesidad puntual de espacio extra vinculado a un proyecto, pueden contar con salas o espacios colaborativos adicionales, etc., sin tener una vinculación durante un periodo largo de tiempo. Los operadores flex integrados en grandes compañías inmobiliarias, además, probablemente encuentren potenciales clientes de espacios tradicionales cuando un usuario haya adquirido el tamaño suficiente y decida optar por una oficina tradicional.

Disponibilidad actual

La tasa de disponibilidad continúa en la fase de descenso iniciada tras el verano de 2021, situándose a cierre de 1T en 9,23%. Se trata de un ajuste de apenas medio punto porcentual respecto al primer semestre de 2020, pero refleja ya la recuperación de la demanda, en parte contenida, tras dos años de pandemia.

El buen comportamiento de la contratación dentro de la M-30 ha ido acompañado de una reducción de oferta dentro de la almendra central, que rozó el 5,68%. En la periferia, en cambio, incrementó ligeramente la tasa de desocupación hasta 11,48%.

El dato de disponibilidad se ha contenido también porque desalojos que estaban previstos hace unos meses finalmente no se han llevado a cabo, confirmando que, con la vuelta a la oficina, algunas empresas están necesitando más espacio del planeado al inicio de la pandemia.

La incorporación de solo un nuevo edificio al mercado ha favorecido también la moderación de la evolución de la oferta, si bien la reactivación de la demanda amortiguará el posible crecimiento de la entrada de nueva oferta durante los próximos meses.

Oferta futura

Hasta finales de 2023 se espera la entrada de casi

520.000 m² procedentes de nuevos desarrollos (41%, 15 edificios) y proyectos de rehabilitación integral (59%, 29 edificios). El protagonismo que cobran las actuaciones de reforma del parque de oficinas está directamente relacionado con las políticas ESG, ya que los trabajos de rehabilitación reducen el impacto negativo sobre el medio ambiente, en comparación con la construcción de un edificio de nueva planta, al tiempo que actualiza el activo a los estándares de calidad y seguridad actuales, mejorando la eficiencia energética, accesibilidad, salubridad, aislamiento acústico, etc.

Hay que indicar que la situación de rotura en la cadena de suministro de materiales que se arrastra desde el inicio de la crisis sanitaria se ha visto agravada por la huelga de transportistas y por el conflicto bélico de Ucrania, que también ha impactado en el incremento de precios, lo cual está afectando al calendario de obra del producto en construcción y podría retrasar su entrega.

Hasta el momento, poco más del 26% del total de superficie prevista se encuentra ya comprometido, si bien es cierto que gran parte de la ocupación corresponde a propietarios, como Acciona en la zona norte de la periferia cercana o Catalana Occidente en Méndez Álvaro.

Los submercados que incorporarán más oferta (espacios disponibles) están ahora encabezados por Azca, que concentrará el 11% del total (45.300 m²) distribuidos en solo dos proyectos, seguido de MadBit, que ha bajado al segundo lugar tras la entrega de Om Infinito (36.500 m²). El distrito tecnológico de Madrid acogerá en los próximos meses 43.300 m² repartidos entre seis edificios.

Rentas

La renta media de cierre del mercado de Madrid en 1T 22 (calculada con todos los datos recopilados de operaciones en edificios empresariales) continúa escalando posiciones. Al cierre de 1T supera ya los 19,50 €/m²/mes, lo que supone un incremento intertrimestral del 3% e interanual del 13%.

Principales operaciones - Mercado de usuarios 1T 2022

Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector Actividad
Servinform	Este	8.400	Tecnología - Telecomunicaciones
Digi Móvil	A1	6.600	Tecnología - Telecomunicaciones
Hypatia Formación	Este	6.000	Educación
Ontier *	Área urbana	4.350	Servicios profesionales
Celonis *	CBD	4.200	Tecnología - Telecomunicaciones

Fuente Savills Research / *operación asesorada por Savills

👉 Las rentas Prime CBD y en los mejores edificios de submercados fuertemente consolidados empiezan a registrar una discreta subida. Se trata siempre de producto que cumple con los más altos estándares de calidad, que cumple con políticas ESG y que cuenta con algún certificado de sostenibilidad 🌱

La intensa actividad en el interior de la M-30 y la clara preferencia de la demanda por los edificios de calidad (que alcanzan los valores más altos del mercado), son los principales motores de este crecimiento.

Hay que indicar también que cada vez se registran más operaciones en niveles altos. A modo de ejemplo, entre enero y marzo se computaron nueve acuerdos ≥ 35 €/m², mientras que en el total anual de 2021 se identificaron 13.

Por zonas, en términos generales, se puede hablar de una situación de estabilidad, con repuntes en los mejores edificios de los mejores submercados que cumplan con criterios ESG y cuenten buenas comunicaciones, mientras que en el extremo opuesto existen edificios desactualizados en entornos con fundamentales de mercado muy débiles, donde continuarán los ajustes en rentas y el incremento en incentivos como estímulo para atraer a la demanda.

En cuanto a los valores teóricos, solo Prime CBD incrementó un 1% hasta alcanzar los 34,50 €/m²/mes. Prime fuera de la M-30 continúa rozando los 18 €/m²/mes. Secundario dentro de la M-30 se mantuvo en 24 €/m²/mes y secundario fuera de la M-30, en 11 €/m²/mes.

Inversión

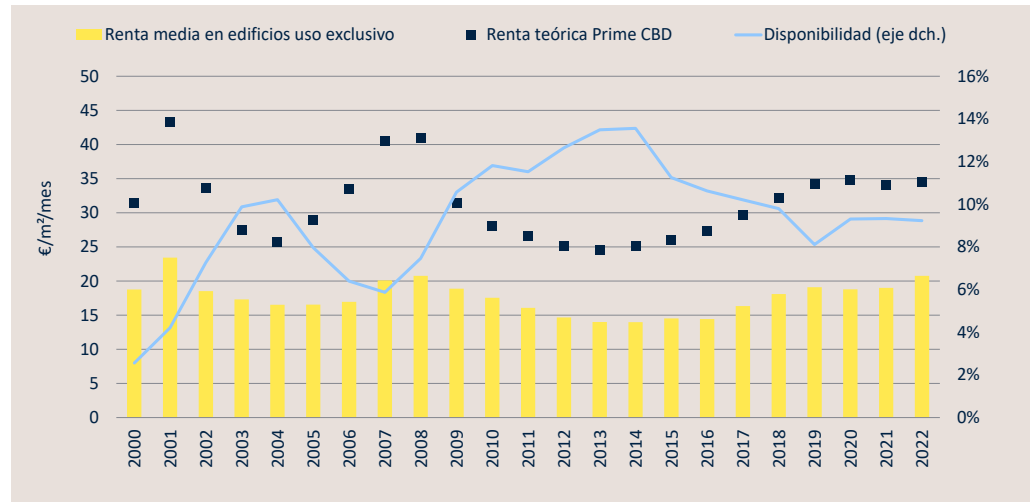
La vuelta a la oficina ha sido uno de los factores dinamizadores de la actividad inversora en el segmento de oficinas. Durante el primer trimestre del año el mercado registró 563 millones de euros que, si bien apenas representa el 15% del total terciario, supone casi el doble de los 287,5 millones computados en 1T 21.

Los segmentos estrella entre enero y marzo fueron multifamily, que, con poco más de 1.000 millones de euros concentró el 29% del mercado de inversión, y hoteles, con cerca de 900 millones de euros, que representó el 25% del total.

El mercado de oficinas de Madrid, con cerca de 430 millones de euros, lidera de nuevo la actividad inversora a nivel nacional, si bien la escasez de producto continúa siendo el mantra del mercado. En las últimas semanas se han puesto en marcha varios procesos ordenados de venta, pero entre las operaciones registradas hasta ahora, la mayor parte se han cerrado off market.

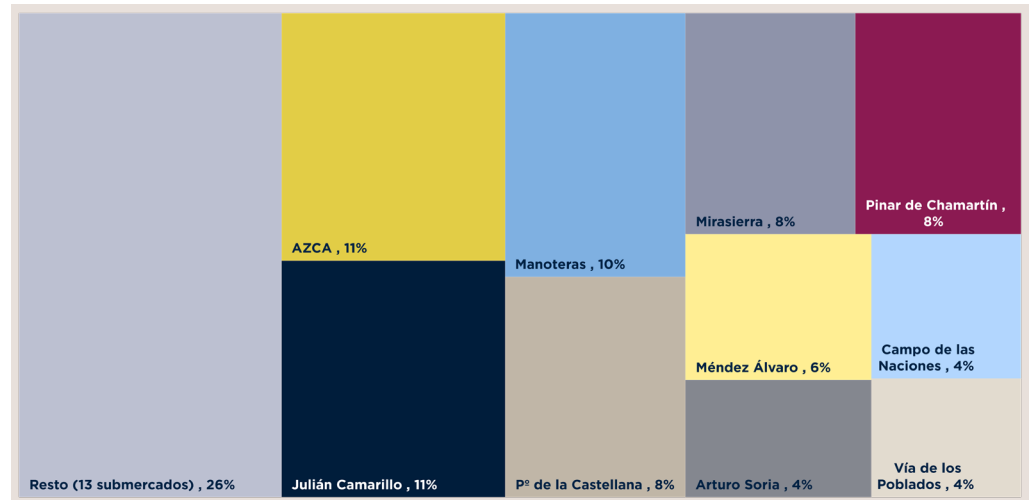
El ticket medio de los activos transaccionados ha crecido de manera

Tasa de disponibilidad y Rentas



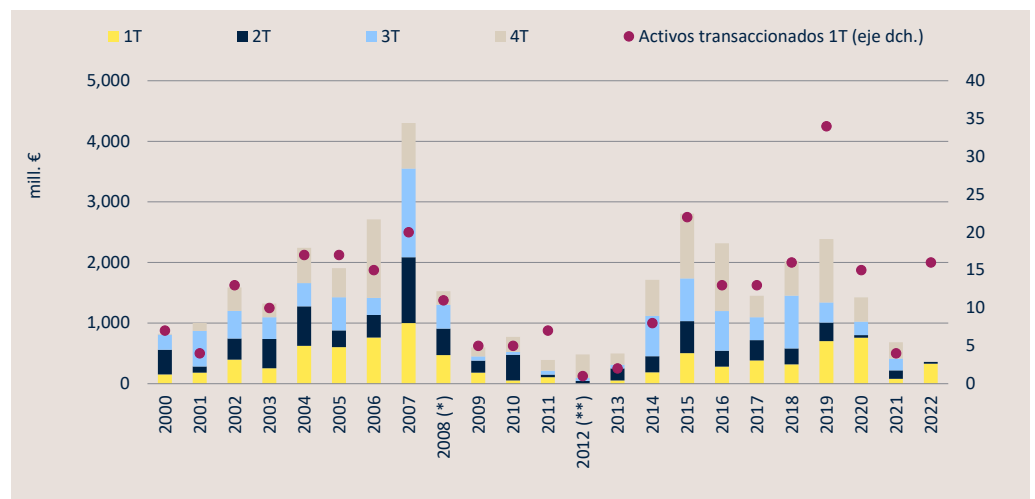
Fuente Savills Research

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

“ La entrada de procesos abiertos de venta ha sido un factor dinamizador de la actividad en el mercado de inversión. Se mantiene en paralelo la vía *off market*, pero en niveles inferiores a los de 2021 (40% del *pipeline* previsto, frente al 61% del total registrado en 2021) ”

constante desde 2T 2021, rozando ya los 26 millones de euros, que encaja con el rango de volúmenes en el que se mueven los inversores nacionales.

De hecho, en contra de la tendencia general del mercado de inversión terciaria, donde el 74% de la cifra trimestral corresponde a capital internacional, en el segmento de oficinas son los nacionales los que encabezan el ranking de nacionalidades, con el 59% del total.

Entre los internacionales, destaca el regreso de Deka, tras nueve años sin actividad compradora en el mercado de oficinas, con la adquisición de Áncora 40 en las inmediaciones de la estación de Atocha.

La operación más voluminosa (80 millones de euros) estuvo protagonizada por dos nacionales tanto en la parte compradora, como vendedora. GMP continúa desinvirtiéndose dentro del plan de rotación de cartera e InmoCaixa se ha hecho con Condesa de Venadito 1, un edificio de 20.000 m² situado en el primer tramo del eje A2.

Por zonas, el interior de la M-30 continúa captando el interés de los inversores. La ausencia de producto en las inmediaciones de la Castellana traslada la búsqueda hacia otras zonas consolidadas de la ciudad, con foco especial en el entorno de Méndez Álvaro, si bien las oportunidades pueden surgir casi en cualquier localización.

RevCap es el nuevo propietario de un complejo de varios activos edificios en los alrededores de la Plaza de Toros de las Ventas que hasta ahora acogía la sede corporativa de MMT (la Mutua Madrileña del Taxi) y talleres. El complejo será sometido a un profundo proyecto de rehabilitación que, según fuentes del sector, estaría ya comprometido con un usuario.

Fuera de la M-30, MadBit se mantiene el radar de los inversores y se apuesta incluso por producto *value added* para reposicionar, como ha ocurrido en la compra por parte de Meridia de un edificio vacío con el objeto de actualizarlo y transformarlo en un moderno edificio de oficinas. Se trata ya del cuarto activo activo de Meridia en la zona.

Merece también especial mención la adquisición de edificios de oficinas en diversos submercados, tanto dentro como fuera de la M-30, que saldrán del stock por cambio de uso. Muchos de ellos están enfocados en uso residencial y sus variantes.

Rentabilidades

Los niveles teóricos de *yields* se mantienen estables en los niveles más bajos de la serie histórica para las zonas prime, tanto CBD como fuera de la M-30. Tras el ajuste de 15 pbs a mediados de 2021 se situaron en 3,10% y 4,60% respectivamente.

En cualquier caso, la presión compradora y la escasez de producto podrían forzar cierta compresión en producto de grado A en ubicaciones prime, buen *covenant* y contrato a largo plazo a renta de mercado.

Principales operaciones - Mercado de inversión - 1T 2021

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Condesa de Venadito, 1	Este	InmoCaixa	GMP
Áncora, 40	Área urbana	UK & European	Deka
Goya, 36	Área urbana	Yukon Capital	Excem + Merlin
Marqués de Mondéjar, 27	Área urbana	RevCap	MMT
Francisca Delgado, 9	A1	Inovalis Real Estate	Merlin Properties Socimi

Fuente Savills Research

Previsiones

- Los buenos datos recopilados en 1T tanto en contratación como en número de operaciones mantienen el optimismo sobre el total anual de 2022. Según estimación interna, en base a la demanda activa, el volumen de contratación bruta podría superar los 500.000 m² de la media histórica.
- El trabajo híbrido y la flexibilidad se consolidarán como una megatendencia, pero la eliminación de restricciones Covid han acelerado la vuelta a la presencialidad, también necesaria para favorecer el trabajo en equipo y la sensación de pertenencia a un grupo.
- Tras dos años de actividad contenida en el mercado de usuarios, la demanda muestra interés en cambiar de sede como punto de partida de una nueva era impulsará parte de la actividad del mercado.
- Los usuarios con sólidas convicciones ESG buscarán activos que compartan su compromiso con aspectos sociales y medioambientales, focalizando su búsqueda principalmente a los edificios que cumplan con los mayores estándares de calidad y cuenten con algún certificado de sostenibilidad.
- El mayor dinamismo de la demanda y la moderación en la entrada de nueva oferta amortiguará el potencial incremento de la tasa de disponibilidad. Por otro lado, cada vez se verán más edificios de oficinas obsoletos que, por su localización o condiciones, cambiarán de uso, lo que igualmente contribuirá a redimensionar determinados submercados.
- La rotación de activos favorecerá la salida al mercado de varios procesos ordenados en localizaciones secundarias consolidadas, dinamizando la actividad inversora en aquellos submercados con los fundamentales más fuertes (baja tasa de disponibilidad, demanda constante y previsión de incremento de rentas).
- Aunque se espera que las rentabilidades se mantengan estables en zonas más descentralizadas, los activos más estabilizados y de mayor calidad serán objeto del capital *core*, lo que podría motivar cierta compresión de *yields* en estas ubicaciones.



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.
