



SPOTLIGHT

Savills Research

Oficinas Madrid



El mercado madrileño llega al verano con datos muy positivos, y finaliza el 1S con 270.000 m² contratados, +4% interanual. Tanto el cierre de operaciones voluminosas, como el aumento de las firmas en espacios <500 m² mantiene al sector bastante activo

La buena marcha de la contratación, una actividad promotora cada vez más discreta, y los cambios de uso de parte del stock, son factores que favorecen el descenso de la tasa de disponibilidad, que se sitúa en el 9,16%, uno de los datos más bajos desde la pandemia

2,8%
IPC Julio 24
Previsión 2024
3,3%

2,9%
PIB 2T 2024
Previsión 2024
2,5%

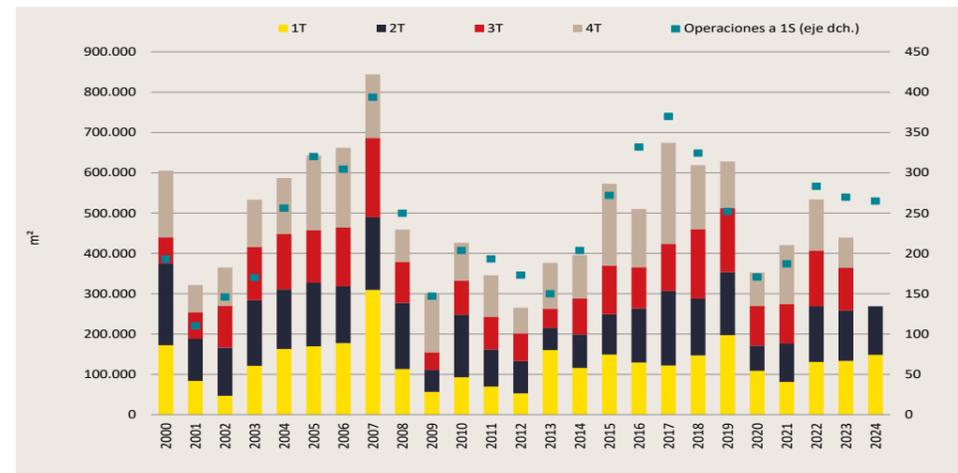
8,5%
Tasa de paro
Madrid 2T 24
Previsión 2024
9,3%

31,0%
Empleo 2024
Previsión empleados en
oficinas en Madrid

83,8
ICC Mayo 24
+3% interanual

Fuente: INE / CIS / Oxford Economics

Fig. 1 - Absorción Anual por trimestres



Fuente: Savills Research

Oficinas Madrid

Absorción y demanda

La primera mitad del año finaliza con buen sabor de boca para el mercado madrileño. Si el 2024 se inició por todo lo alto, con dos megaoperaciones y firmas de gran volumen, el segundo trimestre no se ha quedado lejos en cuanto a cifras. Entre abril y junio se firmaron más de 120.000 m², nivel de absorción similar al de 2T 23, distribuidos en 152 operaciones, un 10,5% más interanual. Desde antes de la pandemia no se observaba una demanda tan activa (la media de operaciones trimestrales es de 114 firmas desde 2019).

En el cómputo semestral la superficie contratada asciende a cerca de 270.000 m², un 4% por encima de la cifra del mismo período del año anterior. Hay que tener en cuenta la influencia de las grandes firmas de Garrigues en Torres Colón, y de Siemens en su futura sede (ambas >10.000 m²). Sin ellas, la absorción hasta julio habría quedado en 234.000 m², por debajo de 1S 23, y de la media de contratación de la serie histórica a primer semestre (256.000 m²).

En relación con la demanda, se mantienen prácticamente las mismas operaciones que en los primeros seis meses de 2023 (265), gracias al empuje de los acuerdos cerrados durante 2T 24. En los años previos a la crisis sanitaria la media de las firmas era de 340, un nivel excepcional marcado por las numerosas contrataciones en superficies pequeñas.

El mercado mantiene el buen comportamiento con el que inició el año. De seguir así durante el segundo semestre, se prevé finalizar el 2024 por encima de

los 500.000 m² contratados, aunque sin alcanzar los 600.000 m². Además, el próximo cierre de algunas negociaciones importantes avivan el optimismo.

Tamaño de las operaciones

La superficie media contratada entre abril y junio se situó en torno a 800 m², un 40% por debajo del trimestre anterior. A pesar de que la firma de grandes operaciones se mantuvo en el mercado (>1.000 m²), ninguna fue superior a los 10.000 m², y su peso disminuyó del 23% en 1T al 16% en 2T. Por el contrario, el cierre en superficies <500 m² aumentó, pasando de representar el 47% en el primer trimestre, al 64% en el segundo, lo que provocó el gran descenso del tamaño medio.

En líneas generales se puede decir que las demandas de ambos extremos, las pequeñas y las de mayor superficie, son las grandes protagonistas de esta primera mitad de año. Por un lado, están los futuros cambios de sede de grandes compañías como Garrigues, Siemens, MSD, de la Universidad UDIT o de la administración pública regional, todos acuerdos por encima de los 3.000 m² que representan el 7,5% de la demanda. Hasta junio se cerraron nueve acuerdos >5.000 m², el mismo número que en todo 2023, y se estima que antes del finalizar el año se producirá alguna negociación más de este volumen.

Por el lado de las pequeñas operaciones, suponen casi el 57% de los acuerdos, porcentaje que no se veía desde 2016. La superficie media en este tipo de contrataciones es de 305 m², lo que demuestra que el rango de entre 250 y 500 m² es el más demandado por las empresas que

buscan instalarse en oficinas pequeñas. De hecho, las operaciones <250 m² solo representan un tercio de este tipo de firmas (41% en todo 2023).

Actividad por zonas

Poco a poco el comportamiento del mercado va ajustándose a la oferta disponible dentro de la almendra central. La baja tasa de vacío en las mejores zonas está desplazando la demanda de grandes superficies hacia fuera de la M-30, de ahí que un 56% de la contratación se haya producido en los mercados periféricos en la primera mitad del año. No obstante, desde el punto de vista del número de operaciones el reparto es más equitativo, produciéndose prácticamente los mismos acuerdos tanto dentro como fuera de la línea de circunvalación. Una de las causas es el aumento de las operaciones pequeñas, muy presentes en los mercados más alejados, incluso en mayor número que en los céntricos (83 vs 69).

De las diez operaciones más voluminosas firmadas durante el primer semestre de 2024 (>4.500 m²), tan solo una, la megaoperación de Garrigues en las Torres Colón, se produjo dentro de la M-30. La prioridad por una ubicación lo más céntrica posible dirige la demanda que no encuentra satisfacer sus necesidades en las mejores áreas de la zona urbana, hacia los submercados de la periferia cercana: la zona Norte concentró, en tan solo cuatro acuerdos, más de 33.000 m². Hay que destacar que en este top ten se encuentran dos operaciones cerradas en mercados muy secundarios como son los de Alcorcón y Getafe, ambas por encima de los 5.000 m². La activación del sector se expande más allá de los submercados que tradicionalmente se comportan mejor.

Por grandes zonas, en la periferia cercana se concentró la mayor absorción, un 36% del total, seguida del Área Urbana con el 22%, y de Periferia Lejana con el 20%. En cuanto a demanda, casi el 30% se cerró en Área Urbana, y un 25% por igual en ambos mercados fuera de la M-30.

A nivel más micro, la compra de la futura sede de Siemens, la ampliación del BBVA en Federico Mompou 5 y la contratación del edificio C completo de Adequa, por parte de una tecnológica, encumbraron a Paus como el submercado con mayor contratación, ya que acumuló el 16% del total. Sin contar con el Pº de la Castellana, muy sesgada por los más de 20.000 m² de Torres Colón, Azca se consolida como una de las zonas más deseadas: anota el mayor número de acuerdos, 20, que suman el 8% de la absorción, más de 20.000 m². Tras la ocupación total del recién rehabilitado Ed. Ruiz Picasso, es Orense 4 el foco de atracción con dos operaciones por encima de los 3.000 m².

A pesar de que sea a un ritmo lento, con operaciones pequeñas en su mayoría, Las Rozas se va reactivando, y en solo seis meses supera toda la contratación de 2023, e iguala el número de operaciones (ocho).

Además, los precios también se recuperan y la renta media de cierre vuelve a estar por encima de los 10,50 €/m²/mes. Junto con Pozuelo, están dando dinamismo al eje de la A6.

En el lado contrario se encuentra Arroyo de la Vega, mercado que pasa por un proceso de estancamiento tras tres años arrojando una absorción media anual de 31.000 m². Hasta el verano solo se firmaron cuatro operaciones, que apenas suman 1.700 m².

Espacios Flex

Los operadores de espacios flex no se hicieron notar en el segundo trimestre del año. Así como entre enero y marzo firmaron casi 5.800 m², en cinco operaciones, en 2T no hubo acuerdos por su parte, dejando una representación de su contratación de apenas el 4% a nivel semestral.

En cuanto a la ocupación de este tipo de oficinas, los sectores de educación, tecnología y servicios profesionales son los que se muestran más activos. Es una demanda muy interesada por ubicarse en el distrito financiero, que suele salir de localizaciones periféricas para asentarse en las zonas más céntricas posibles.

Contar con transporte público en la puerta de la oficina flex es uno de los principales requerimientos para la demanda, factor que tiene en común con los usuarios de las oficinas tradicionales. Además, se piden cada vez más zonas colaborativas, espacios amplios de trabajo, salas de reuniones y phonebooths para llamadas.

Disponibilidad actual

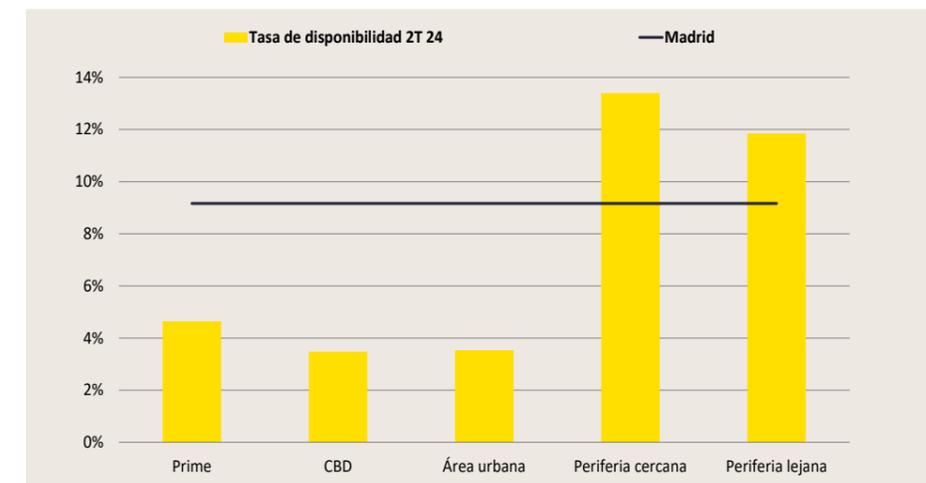
Por primera vez en varios años el mercado madrileño experimenta un descenso importante de su tasa de

Fig. 2 - Principales operaciones de usuarios 2T 2024

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
ESNE	Este	7.300	Educación
Confidencial	Paus	6.300	IT
BBVA	Paus	6.000	Banca
Comunidad de Madrid*	Chamartín	4.000	Administración Pública
StatKraft	Orense	3.800	Energía

Fuente: Savills Research / *asesorada por Savills

Fig. 3 - Tasa de disponibilidad 2T 2024 por zonas



Fuente: Savills Research

🏠 Una escasa disponibilidad en los mejores edificios de las mejores zonas impulsa los valores teóricos, que alcanza los 37,00 €/m²/mes en Prime CBD, y los 25,75 €/m²/mes en el Área Urbana🏠

disponibilidad, que pasó de 9,57% al finalizar el 1T, al 9,16% en junio, el mejor dato desde 2019. La buena marcha de la contratación, acompañada de una actividad promotora cada vez más discreta, y de los cambios de uso que está experimentando parte del stock, son factores que propician esta caída.

La demanda dispone de poco más de 1,3 millones de metros cuadrados de superficie vacía en su búsqueda de oficinas, aunque el reparto se mantiene muy desigual: tan solo el 15% de este espacio se encuentra dentro de la M-30, que presenta una tasa de desocupación media del 3,60%, rozando ya niveles residuales. En cuanto a los mercados descentralizados, la periferia lejana sigue aumentando su distancia con respecto a las áreas colindantes, y de nuevo desciende su tasa media situándose por debajo del 12% (11,84%), frente a los 13,40% de los submercados limítrofes. La estrategia de cambio de uso que están siguiendo muchos propietarios con edificios que no tienen un buen comportamiento en el mercado de oficinas tiene su reflejo en los datos de disponibilidad: el saneamiento del parque de oficinas, favorecido por la modificación de la ley del suelo, que en solo seis meses ha visto salir casi 43.000 m² de superficie, se centra, principalmente, en las áreas más alejadas y en el Área Urbana.

En la comparativa por submercados, tanto el primer tramo de la A2 como MadBit se mantienen por debajo de los dos dígitos de disponibilidad, 9,50%, respectivamente. Ambos submercados de la Zona Este son los que mejor comportamiento está teniendo, pero no solo este año, tradicionalmente suponen la alternativa segura a las empresas que no encuentran dentro de la almendra central las oficinas que requieren. De hecho, las rehabilitaciones y desarrollos que se promocionan encuentran salida en poco tiempo. Es el caso de Alcalá 506, que se entrega 100% comprometido por la firma de una Universidad en el mismo trimestre en el que acaban las obras.

Los tramos de Las Tablas y Ctra. De Fuencarral también están teniendo una reactivación importante, gracias a la cual los Paus anotan una tasa de desocupación del 9,12%, por debajo incluso de la media general.

En el lado contrario se encuentra la Zona Noreste, que aún afronta el efecto de la incorporación de más de 33.000 m² procedentes de las rehabilitaciones de los edificios Tucumán, Dublín y Ribera del Loira 56-58. Unido a varias desocupaciones, han incrementado considerablemente el nivel de vacío en el área, casi 20% a cierre de 2T 24. En cuanto al interior de la M-30, CBD y Área Urbana siguen registrando un descenso de su oferta disponible de oficinas, 3,50%, y Prime aumenta ligeramente hasta los 4,60%. Se estima que la situación se estabilice, ya que las rehabilitaciones

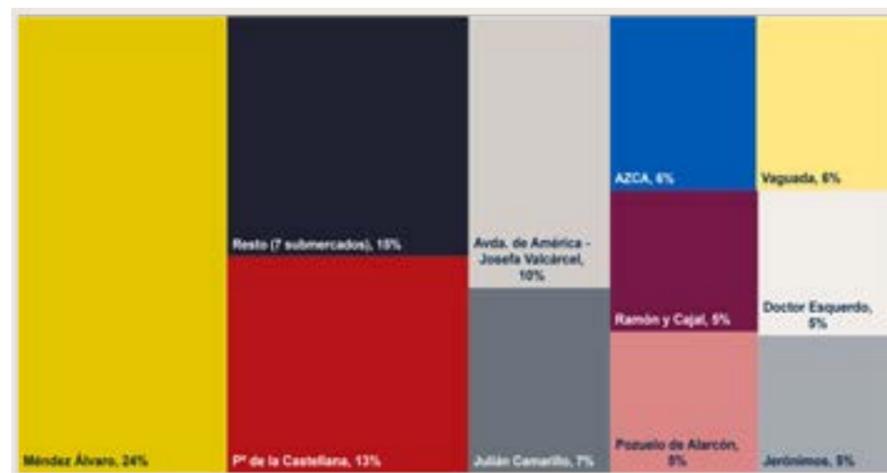
de Castellana 14 y 19 puede que se alarguen en el tiempo.

Oferta futura

La actividad promotora se muestra cautelosa a pesar del buen comienzo de año que está teniendo el sector. Los años de pandemia y sus consecuencias pesan en las iniciativas de los propietarios, que aún esperan a ver cómo se desarrollan los tiempos de comercialización de los activos que se han estado rehabilitando, y de las obras nuevas que se van incorporando al stock. Es por ello que la superficie proyectada sea cada vez inferior.

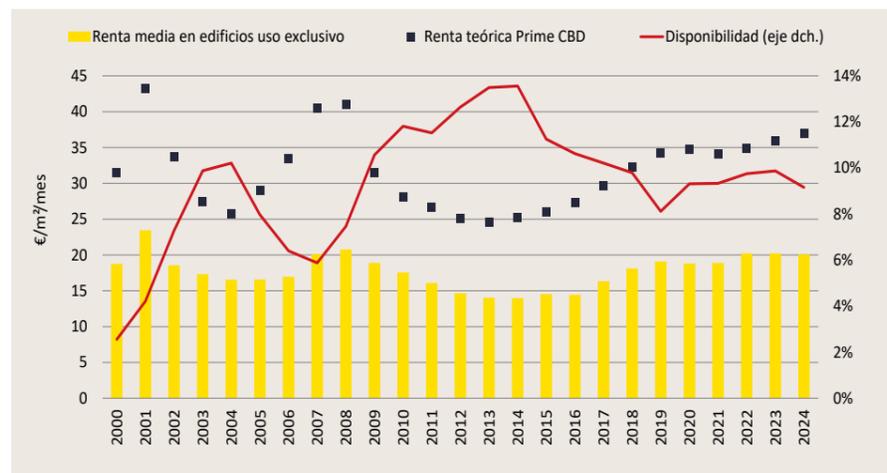
Para los próximos 18 meses se espera la entrada de unos 290.000 m², de los cuales tan solo el 16% pasará a formar parte del mercado comprometido. En los últimos años, y debido al gran volumen de superficie en desarrollo, los potenciales usuarios han contado con la posibilidad de contratar en edificios con la obra terminada. Tan solo en el caso de rehabilitaciones prime como las Torres Colón o el Ed. Ruiz Picasso, por poner dos ejemplos, los prealquileres fueron la fórmula de conseguir espacios de calidad en ubicaciones excepcionales para las sedes de grandes compañías como son Garrigues e IBM.

Fig. 4 - Distribución de la oferta futura (superficie) por submercados



Fuente: Savills Research

Fig. 5 - Tasa de disponibilidad y Rentas 2T 2024



Fuente: Savills Research

🏠 Madrid continúa siendo el principal foco inversor. Durante 1S 24 se transaccionaron 330 millones, de los cuales tan solo el 25% se cerró en producto core, ganando peso los value add (47%)🏠

Las rehabilitaciones continúan ganando peso en los proyectos de los próximos años. Si en 2023 supusieron el 53,3%, en 2024 este porcentaje será del 65%, y se prevé que para el 2025 y 2026 suponga una media del 73%. La falta de suelo en el interior de la M-30, por un lado (con el proyecto Madnum como último gran desarrollo de obra nueva, por el momento), y la reserva que muestran los principales actores del sector a promover nuevos desarrollos en áreas periféricas, están lastrando este tipo de actuaciones.

En cuanto a la ubicación, la preferencia por los mercados de Prime, CBD y Área Urbana es razonable: el 68,5% de la superficie proyectada hasta finales de 2025 se encuentra en estas tres zonas in. Encabeza el pódium Méndez Álvaro, con el 23%, gracias sobre todo al gran desarrollo de Madnum, más de 56.000 m²; le sigue el eje Castellana de Prime que acumula el 13,1%, y el primer tramo de la A2 con casi el 10%.

Fuera de la almendra central, de los diez proyectos con fecha de entrega entre julio de 2024 y diciembre de 2025, cuatro se encuentran en los submercados más alejados, y apenas suman 22.000 m² de los 1290.000 m² que se irán incorporando al mercado. La obra nueva que se desarrolla lo hace en las áreas más cercanas a la almendra central, en concreto en MadBit, Manoterías y PAU, las rehabilitaciones se concentran en el submercado por excelencia de la A2, Avda. América-Josefa Valcárcel.

Rentas

La reactivación de la contratación y su efecto expansivo hacia submercados que tradicionalmente no tenían mucha actividad, tiene su reflejo en los precios. El incremento de las rentas no solo se está registrando en las zonas con menos disponibilidad, como son los mercados de dentro de la M-30, sino que también hay activos en ubicaciones más periféricas con rentas más elevadas a trimestres anteriores.

La renta media de cierre, calculada con todos los valores conocidos de las operaciones firmadas en edificios tanto exclusivos como semiindustriales, fue de 19,11 €/m²/mes en 2T 24, una décima más que en 1T

24. Se trata de un incremento mínimo a nivel general, pero que en el caso de los activos semiindustriales (propios de los submercados de Manoterías y MadBit) fue más elevado, de casi dos euros más, lo que la sitúa en 11,66 €/m²/mes.

Durante la primera mitad del año se firmaron siete operaciones >40 €/m²/mes, tres de ellas alcanzaron los 45 €/m²/mes. Hay que tener en cuenta que en este cómputo no se considera la operación de Garrigues en las Torres Colón, firma que según las estimaciones podría constituirse como pico de mercado de la serie histórica. Este número de acuerdos cerrados en el rango más alto de rentas supone casi el 3% de toda la demanda, porcentaje que no se anotaba en un 1S desde 2008. Cinco de los siete acuerdos se repartieron entre las oficinas de Castellana 35 y Castellana 41, eje Prime del mercado, y las otras dos en CBD.

En el extremo contrario se produce un pequeño repunte de las operaciones <20,00 €/m²/mes, hecho que lastró la renta media total. Mientras que en 1S 23 suponían poco más de la mitad de la demanda, este año representaron casi el 60%. El descenso de la disponibilidad en edificios de calidad A, deriva a los usuarios a firmar en espacios de menor calidad, lo que se refleja en este aumento de rentas inferiores.

Una escasa disponibilidad en los mejores edificios de las mejores zonas impulsa los valores teóricos, que se sitúa ya en los 37,00 €/m²/mes en Prime CBD, un 3,50% más interanual, y la segunda mayor cifra desde 4T 2008. Estamos ante un incremento trimestral imparables desde 2021. En cuanto al Área Urbana, experimenta una subida de 25 céntimos por tercer trimestre consecutivo y se coloca en 25,75 €/m²/mes. Fuera de la M-30, las mejores zonas también registran otro incremento trimestral y anotan 18,25 €/m²/mes de media, mientras que los mercados secundarios se estancan en los 10,25 €/m²/mes, como consecuencia de su alta tasa de vacío.

Inversión

El mercado de inversión de oficinas continúa al ralentí. Se espera que los buenos resultados

registrados en los mercados de usuarios tanto de Madrid como de Barcelona, y la previsión de más ajustes de tipos de interés en los próximos meses, ejerzan de revulsivo a corto-medio plazo, pero, todavía, todo está en el plano teórico.

El primer semestre cerró con poco más de 850 millones de euro transaccionados a nivel nacional, si bien casi el 40% se concentró en la recompra de siete sedes de la Junta de Andalucía distribuidas por toda la región.

Haciendo foco en Madrid y Barcelona, el total de 1S (cerca de 490 millones de euros) se alinea con el de 2S 2023 (495 millones de euros).

La capital continúa siendo el principal atractivo inversor. Durante la primera mitad del año se registraron 330 millones distribuidos en 15 operaciones. El número de acuerdos es similar al de los 15 contratos de 2S 23, y supera los 11 de 1S 23, si bien la principal diferencia vendría del tipo de operación. Mientras el 75% del volumen de 2023 tuvo lugar en producto core, en 1S 24 tan solo representó el 25%, ganando peso los activos con capacidad de mejora y reposicionamiento (28%) y los value add (47%).

Dos de las operaciones más voluminosas se registraron en edificios de oficinas que saldrán del mercado para un cambio de uso a residencial: uno en el CBD y otro en la zona sur de la ciudad. Como viene ocurriendo en los últimos años, los inversores que se acercan al mercado analizan el producto desde diferentes ángulos, optando por mantener o cambiar el uso en función de diferentes aspectos como la obsolescencia del edificio, la localización, la solidez del mercado de oficinas del entorno y los retornos en diferentes segmentos inmobiliarios, lo que finalmente determina la viabilidad de uno u otro proyecto.

El capital nacional continúa liderando en el mercado, pero no solo privados. Fondos, aseguradoras, inmobiliarias y socimis toman también parte aprovechando el profundo conocimiento de la casuística particular de los activos y de las zonas.

Rentabilidades

El recorte de tipos de interés de junio ha frenado el crecimiento constante de yields en el mercado de oficinas, situándose Prime CBD en el 5% A pesar de que el Banco Central Europeo (BCE) mantuvo en la reunión de julio los tipos en el 4,25%, todo apunta a que habrá más recortes hasta final de año, lo que mejorará las condiciones de financiación y dará entrada a más inversores en el terreno de juego.

Se registrarán, igualmente, rentabilidades por debajo del nivel Prime CBD que responderán a oportunidades muy concretas que un perfil muy determinado de inversor (principalmente privados) no quiere dejar escapar.

Fig. 6 - Principales operaciones en el mercado de inversión 2T 2024

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Sagasta, 31-33	Área Urbana	Colonial	Impar Capital
Príncipe de Vergara, 108	Área Urbana	UBS	Mutualidad de la A.
Doctor Esquerdo, 136	Área Urbana	Macquarie	Azora
Titán, 8	Área Urbana	Grosvenor	GMP

Fuente: Savills Research

Previsiones

El buen comportamiento de la demanda durante 1S 24 arroja optimismo de cara a la segunda mitad del año.

Existen demandas activas de gran volumen que permitirán cerrar el año por encima de los 500.000 m² de media anual de la serie histórica. El cierre de ciertas operaciones en 2024 o en 2025 determinará que la cifra se acerque más o menos a los 550.000 m².

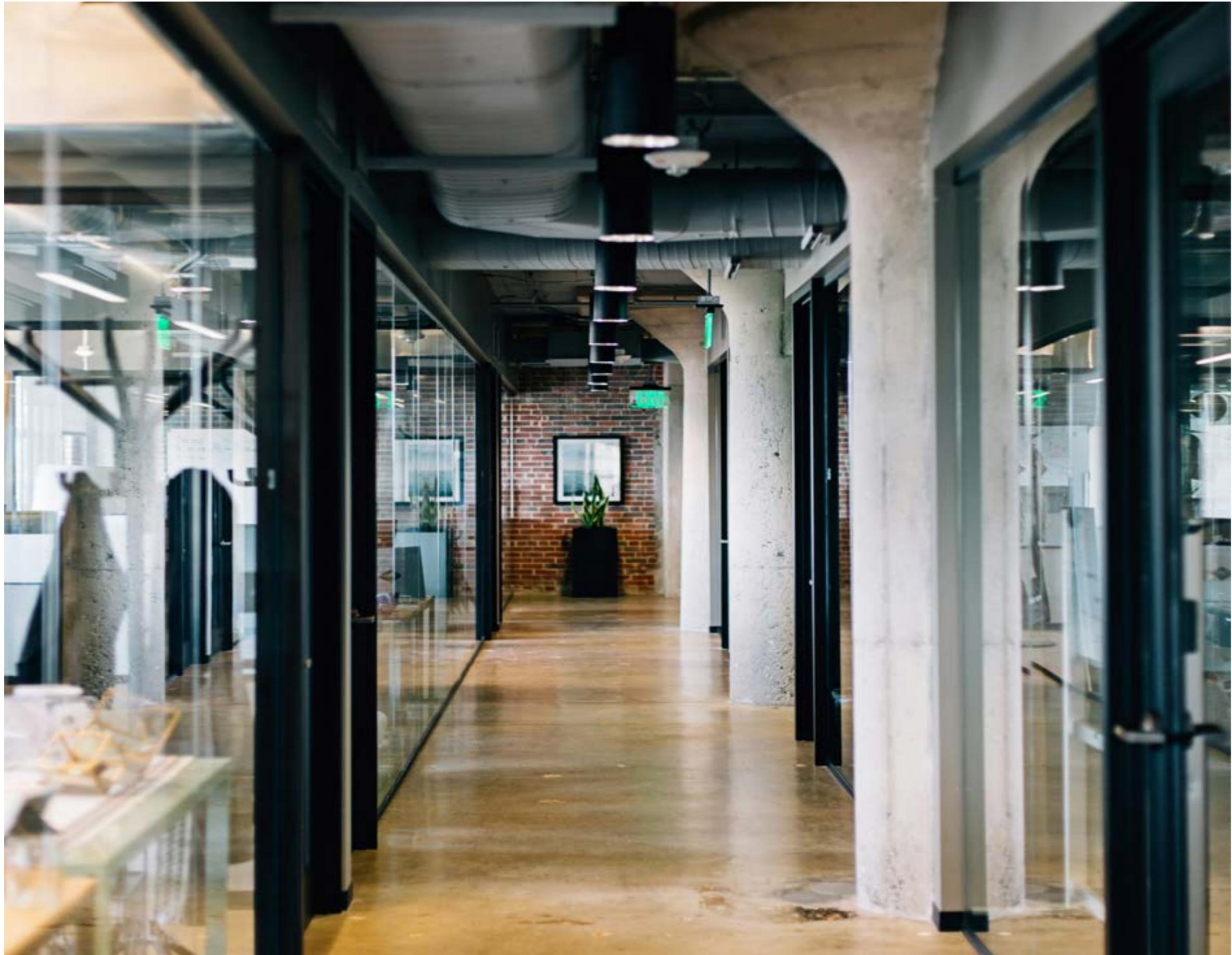
El interés de la demanda en espacios de calidad mantendrá activos los planes de rehabilitación y actualización de propietarios, ya que incrementa el atractivo para los usuarios y será uno de los aspectos clave en la consideración de una oficina como opción de cambio.

Los mejores edificios de las zonas con sólidos fundamentales de mercado continuarán registrando crecimiento de rentas, efecto básico de la ley de la oferta y la demanda.

Se registrarán más operaciones >40 €/m²/mes en 2S 24, siempre en edificios que respondan a criterios ESG y que cumplan los más altos estándares de calidad en submercados con tensión de oferta.

La buena salud del mercado de usuarios será uno de los factores que influirá en la reactivación del mercado de inversión, unido a la bajada de tipos de interés y a la entrada de producto en venta.

Con el *pipeline* actual, el mercado podría cerrar el año en torno a 1.200 millones de euros, nivel similar al de los años 2022 y 2020.





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.

Research

Gema de la Fuente

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

Isabel Gil

Associate
+34 91 319 13 14
isabel.gil@savills.es

Oficinas

Hipólito Sánchez

Head of Offices
+34 91 319 13 14
hipolito.sanchez@savills.es

Ángel Estebaranz

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

Daniel Norrby

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