

Comparativa anual / Previsión 12 meses

10.96%
Tasa disponibilidad



95,575
Take-Up (m²)



34.00
Renta Prime (€/m²/mes)



Aumento en número de operaciones

Durante el tercer trimestre de 2021 se ha observado un mayor dinamismo en la ocupación de espacios de oficinas en el mercado de Madrid. Entre los meses julio-septiembre se han absorbido 95.575 m². Si se compara este volumen con la media trimestral de los 4 trimestres anteriores (T3 2020 – T2 2021) se observa un incremento del 24%. Es la primera vez después de 5 trimestres cuando el take-up de oficinas se acerca a los 100.000 m².

En términos acumulados, la absorción de espacios alcanza 250.665 m² en los nueve primeros meses de 2021 y para finales de año se espera superar el volumen total de 2020, como consecuencia de la contención de la pandemia y la recuperación generalizada de la economía española.

Donde ya se ha registrado un incremento notable, ha sido en el número de contratos firmados. Los tres primeros trimestre de 2021 suman 215 operaciones firmadas, lo que supone un 10% más que las operaciones firmadas durante todo el 2020.

Por zonas, el exterior de la M-30, lo que agrupa las zonas Descentralizada y Periferia, acumula el 62% de la superficie contratada en lo que va de año (con 34% y 28% respectivamente). 32% de la demanda anual se ha ubicado en el CBD y un 6% en Centro Ciudad.

La calidad de los edificios sigue siendo un factor importante para las empresas a la hora de realizar sus nuevos alquileres. El 60% del take-up de 2021 se ha realizado en edificios grado A y B+.

La actividad constructora conserva su dinamismo

Hasta septiembre de 2021 se han entregado al mercado 125.405 m² de superficie de calidad (64.760 m² son resultado de reformas integrales y 60.650 m² son de nueva construcción).

Por lo que a oferta futura se refiere, los nuevos proyectos siguen avanzando, y se espera que salgan al mercado 470.750 m² antes de finales de 2023. Parte de esta oferta futura ya tiene usuario, concretamente alrededor del 20% de la oferta en construcción está ya comprometida.

La tasa de disponibilidad está casi en el 11%, desde 8,4% de finales de 2019. Una parte de este incremento viene explicado por liberaciones de espacio de algunas empresas y otra parte se debe a la entrega al mercado de edificios nuevos o reformados.

Rentas prime sin cambios

La referencia de renta prime no ha mostrado cambios respecto al trimestre anterior y se sitúa en los 34,00 €/m²/mes a cierre de septiembre, representando una reducción del 4% respecto al mismo periodo del año anterior y un 2% respecto a cierre de 2020. Para comienzos de 2022 se espera que las rentas prime se estabilicen, aunque esa tendencia no será uniforme y dependerá de cada submercado.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T3 2021

Var. Interanual

4,9%
Variación anual PIB



14,6%
Tasa de paro España

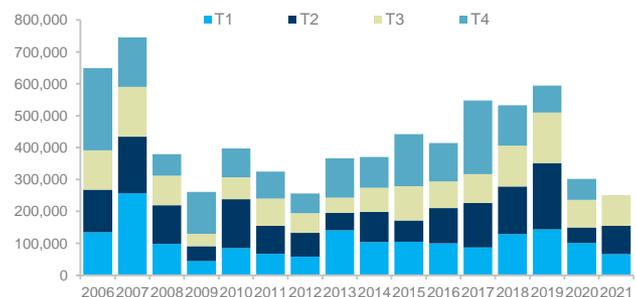


11,8%
Tasa de paro Madrid

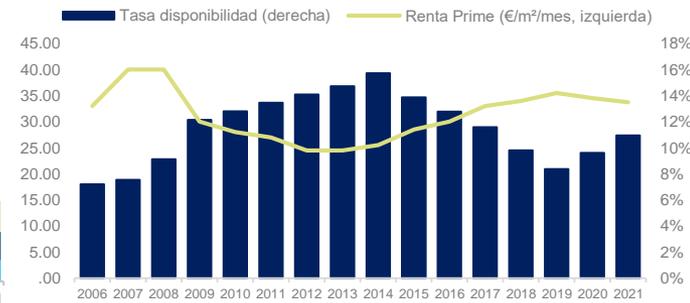


Source: Moody's

CONTRATACIÓN OFICINAS (m²)



TASA DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME





DATOS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK m ²	DISPONIBILIDAD (m ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m ²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN 2021-2023 (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
CBD	3,147,841	245,537	7.80%	30,071	63,136	115,538	34.00	3.15%
Centro Ciudad	2,245,592	132,104	5.88%	5,333	30,890	38,787	215	3.75%
Descentralizado	3,895,633	462,504	11.87%	31,807	78,801	267,819	16.5	4.50%
Periferia	3,990,147	615,563	15.43%	26,677	73,358	48,605	12.0	6.25%
TOTAL	13,279,214	1,455,708	10.9%	95,575	250,662	470,749		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T3 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M ²	TIPO*
Camino del Cerro de los Gamos, 5	Periferia	Securitas Direct	8.706	Ampliación - otro edificio
Calle de Valentín Beato, 21	Descentralizado	Grupo Anaya	5.800	Traslado neutro
Calle de Arturo Soria, 343	Descentralizado	Elecnor	4.496	Traslado con ampliación
Calle de Josefa Valcárcel, 20	Descentralizado	ALSA	4.120	-

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

EDIFICIOS ENTREGADOS T3 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	TAMAÑO (m ²)	PROPIETARIO
Calle de Velázquez, 88	CBD		16,816	Colonial
Calle Gabriel García Márquez, 4	Periferia		7,839	Santander Real Estate

DANIEL CAPRARIN

Analista Senior

Research & Insight España

daniel.caprarin@cushwake.com

JAVIER BERNADES

International Partner. Director Agencia

Oficinas&Industrial España

Business Space

javier.bernades@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,8 mil millones en servicios para propiedades, *facility* y *project management* operaciones de alquiler, *capital markets*, valoración y otros servicios.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6^o) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7^o), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2021 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.

Oficinas T3 2021



Tercer trimestre récord de contratación desde 2018

Este tercer trimestre, con cerca de 50 operaciones cerradas, el volumen de absorción en Barcelona asciende a 90.220 m², un 140% por encima de la cifra registrada en mismo trimestre el año anterior. En términos anuales, Barcelona alcanza los 231.000 m² contratados, en los nueve primeros meses del año, un 79% por encima de 2020.

En cuanto a la contratación media, ésta se ha visto empujada por dos grandes pre-alquileres cerrados en el Norte del distrito 22@, situándose en los 1.990 m²/operación. Esto supondría un aumento del 80% respecto a la media de los últimos 5 años. Si no tenemos en cuenta estas dos operaciones el dato de operación media en la ciudad condal es de 1.000 m², en línea con la media registrada desde el año 2016.

La demanda registrada de enero a septiembre, por zonas, se reparte en un 45% en las zonas descentralizadas (principalmente 22@ y Zona Franca, con un 31% y un 11% respectivamente), un 33% de la demanda anual se ha registrado en el CBD y el Centro Ciudad mientras que la Periferia acapara el 21% restante. Comparado con años anteriores el patrón es muy similar por lo que respecta al peso de los metros cuadrados absorbidos, destacando la preferencia de las compañías del sector tecnológico por el distrito 22@.

La disponibilidad y la oferta futura siguen creciendo

La disponibilidad sigue incrementando paulatinamente, Barcelona cuenta con un 6.9% de espacio disponible, situándose en niveles similares a los registrados en el año 2017.

Durante los nueve primeros meses del año se han entregado al mercado más de 126.000 m² de superficie de calidad (31.000 m² son resultado de rehabilitaciones y 95.000 m² de edificios de nueva construcción). Este trimestre cabe destacar la entrega de Sea Towers en el distrito 22@ y las Torres Ponent y Llevant en la Zona Franca, sumando más de 76.000 m² de nuevo espacio de oficinas.

Por lo que a oferta futura se refiere los nuevos proyectos siguen en marcha, esperando entregar 364.000 m² antes de diciembre de 2023. Solo hasta finales de 2022 se esperan incorporar al mercado de Barcelona un total de 327.000 m². Parte de esta oferta futura ya tiene usuario, concretamente el 25% de la oferta en construcción está ya comprometida.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA Previsión cierre 2021



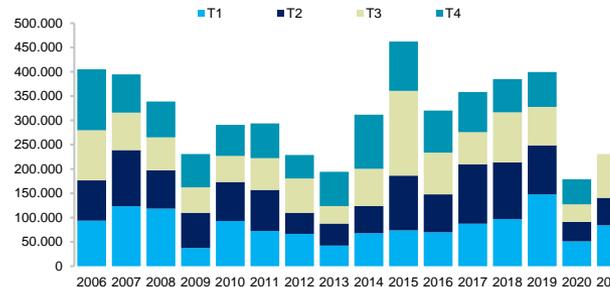
Source: Moody's

La renta máxima se estabiliza

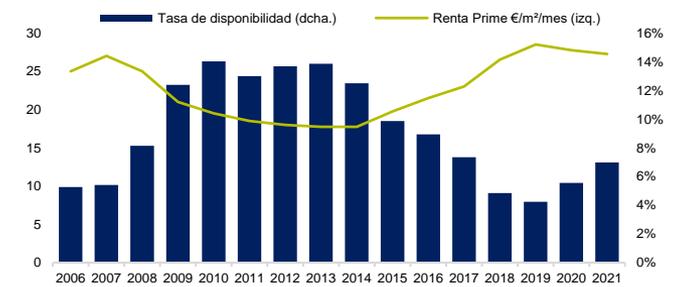
La referencia de renta prime a cierre del trimestre se mantiene estable en los 27,25 €/m²/mes, un 4% inferior a la alcanzada el mismo periodo de 2020 y un 1% por encima del máximo alcanzado en 2007 en la ciudad condal. Por su parte, la renta media de cierre mantiene la misma dinámica y se mantiene en los 16,50 €/m²/mes, un 2% por debajo de la registrada en el mismo periodo del año anterior.

Para finales de año y comienzos de 2022 se espera que las rentas se estabilicen, aunque su comportamiento será desigual dependiendo de cada submercado.

DEMANDA DE SUPERFICIE (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



ESTADÍSTICA DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m ²)	DISPONIBILIDAD (m ²)	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m ²)	ABSORCIÓN ANUAL (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	RENTABILIDAD PRIME
PG/Diagonal	898,463	40,521	4.5%	1,439	16,667	28,165	27.25	3.35%
Centro Ciudad	2,616,590	80,329	3.1%	19,085	61,525	15,273	22.00	4.15%
Nuevas Áreas de Negocio	1,965,091	180,142	9.2%	48,456	102,524	310,625	23.50	3.85%
Periferia	1,331,015	174,793	13.1%	21,240	50,168	8,620	11.50	6.75%
BARCELONA	6,811,159	475,785	6.9%	90,220	230,885	362,683		

*Renta de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T3 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m ²)	TIPO*
Selva de Mar, 125	Nuevas Áreas de Negocio	Webhelp	19.130	Reubicación
Montcada i Reixac	Periferia	Lidl	12.000	Ampliación
Pere IV, 313-339 - "La Escocesa"	Nuevas Áreas de Negocio	T-Systems	7.515	Reubicación
Bruc, 72-74	Centro Ciudad	Confidencial	4.786	Nueva Creación
Passeig de la Zona Franca, 101-119 - Torre Llevant	Nuevas Áreas de Negocio	Wallbox	2.520	Ampliación

PRINCIPALES PROYECTOS/REFORMAS ENTREGADOS T3 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m ²)	PROPIEDAD
Badajoz, 5 - Sea Towers	Nuevas Áreas de Negocio	Everis	28.597	Allianz
Porta Firal - Torre Ponent	Nuevas Áreas de Negocio	-	23.978	Iberdrola Inmobiliaria
Porta Firal - Torre Llevant	Nuevas Áreas de Negocio	Cellnex	23.940	Iberdrola Inmobiliaria
Parc Empresarial Arboretum - Edificio Olmo	Periferia	-	5.535	Grupo Proemio

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight Spain

marta.esclapes@cushwake.com

NÚRIA CAMPS

Research Analyst

Research & Insight Spain

nuria.camps@cushwake.com

JAVIER BERNADES

International Partner.

Director Agencia Oficinas España

Business Space

javier.bernades@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,8 mil millones en servicios para propiedades, *facility* y *project management* operaciones de alquiler, *capital markets*, valoración y otros servicios.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2021 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.