

Comparativa anual Previsión 12 meses

9,9%
Tasa disponibilidad



132,600
Take-Up (m²)



37,00
Renta Prime (€/m²/mes)



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T4 2022

Var. Interanual

2,27%
Variación anual PIB



12,78%
Tasa de paro España



11,24%
Tasa de paro Madrid



Fuente: Moody's

La contratación se mantuvo robusta en 2022

Durante 2022 se han absorbido 519.500 m² de superficie de oficinas en el mercado de Madrid, lo que supone un incremento del 33% comparado con 2021. Esta cifra ha venido impulsada por 5 operaciones por encima de los 10.000 m² con un volumen total de 70.000 m². En 2021 solo se registraron 2 operaciones de esta magnitud y la suma fue de 31.000 m². Adicionalmente en 2022 se han absorbido 30.000 m² por parte del sector educativo, manteniendo la inercia del 2021 cuando se contrataron 40.000 m² en este sector.

En cuanto al número de contratos se han firmado 412 en 2022, un 37% más que en 2021, y ya se sitúa en los niveles preCovid19.

Por zonas, CBD ha sido la más demandada, con un 36% de la absorción a lo largo de 2022. En cuanto al reparto de la contratación dentro y fuera de la M-30, la distribución ha sido similar, con un 50% en CBD y Centro Ciudad y un 50% entre Descentralizada y Periferia.

Las compañías siguen poniendo el foco en edificios de calidad: los edificios grado A y B+ representan el 70% de la absorción, en línea con los últimos años donde cerca del 70% de la demanda ha elegido edificios de calidad alta o muy alta.

En el transcurso de 2022, se han firmado 26 operaciones con superficie a partir de 4.000 m². El 92% de estas operaciones se han firmado en edificios con grados A y B+ y solo 2 operaciones en edificios de calidad B.

La actividad constructora sigue en auge

La actividad constructora sigue activa y para el 2023 se esperan alrededor de 312.000 m², de los cuales cerca del 30% ya están comprometidos. De los 220.000 m² que se esperan que se entreguen como disponibles a lo largo de 2023, el 85% se ubican en zona Descentralizada, donde destacan: Campo de las Naciones con 47.615 m², Arturo Soria con 45.850 m², Manoteras con 40.000 m² y Julián Camarillo con 17.300 m².

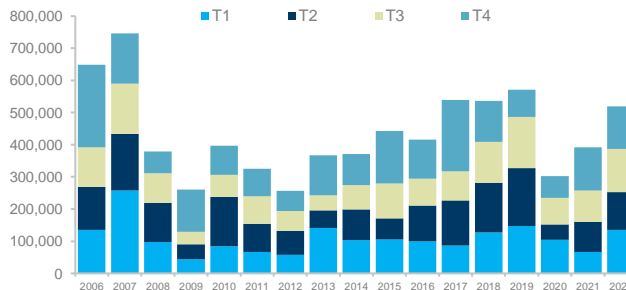
La zona del CBD espera recibir 77.300 m² como resultado de reformas integrales de los cuales el 61% ya están pre-alquilados.

La tasa de disponibilidad, después de varios trimestres de incrementos seguidos, ha descendido de 10,3% a finales de septiembre a 9,9% al cierre de diciembre 2022.

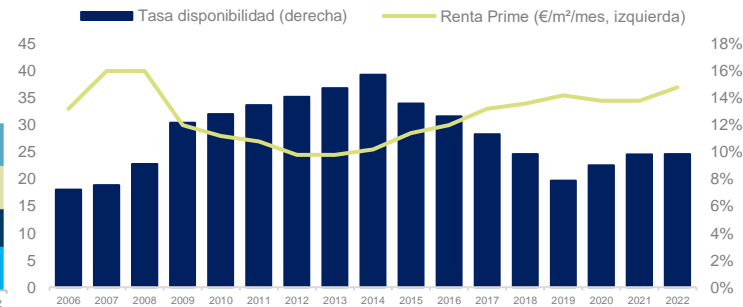
La Renta Prime se incrementa ligeramente

Durante el cuarto trimestre de 2022, la renta *Prime* ha mostrado una ligera tendencia al alza llegando hasta los 37,00 €/m²/mes superando el nivel preCovid de finales de 2019 (35,50 €/m²/mes). La clara preferencia de las empresas por ubicarse en edificios de calidad junto con la poca disponibilidad de este tipo de superficie son el principal catalizador de esta tendencia alcista de la renta *prime*.

CONTRATACIÓN OFICINAS (m²)



TASA DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME





DATOS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m²)	EN CONSTRUCCIÓN 2023 (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME*
CBD	3,181,395	185,901	5.84%	53,320	188,464	77,285	37.00	3.90%
City Centre	2,223,755	95,957	4.32%	6,257	70,717	41,643	22.00	4.00%
Decentralised	3,892,495	410,466	10.55%	30,766	133,781	186,593	18.00	5.00%
Out of town	4,042,456	621,704	15.38%	42,158	126,513	6,511	12.75	7.00%
TOTAL	13,340,101	1,314,029	9.85%	132,501	519,476	312,033		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER* T4 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M²
Av. de Barajas, 28-34	Periferia	Carrefour	19,022
Av. de Burgos, 89	Descentralizado	EDP	13,567
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 11	CBD	IBM	10,493
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 11	CBD	LOOM	6,729
Paseo de la Castellana, 94	CBD	Comunica +A	4,075

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

EDIFICIOS ENTREGADOS 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	TAMAÑO (m²)	PROPIETARIO
Calle de Julian Camarillo, 29-31 (Ed. OM - Ed. O)	Descentralizado	-	35,808	Torre Rioja
Gran Vía de Hortaleza, 3	Descentralizado	Acciona	35,000	Acciona
Calle de Alcalá, 546	Descentralizado	L'Oreal	17,369	Amundi

DANIEL CAPRARIN

Analista Senior

Research & Insight España

daniel.caprarin@cushwake.com

JAVIER BERNADES

International Partner.

Director Sector Oficinas, España

Business Space

javier.bernades@cushwake.com

cushmanwakefield.com

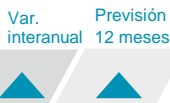
UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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 alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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). Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake en Twitter.

©2022 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.

8.44%

Tasa de Disponibilidad



81,200

Absorción (m²)



27.50

Renta Prime (€/m²/mes)



La calidad sigue siendo prioritaria para la demanda

Este último trimestre de 2022, la contratación de espacios de oficinas en Barcelona asciende aproximadamente a 81.000 m² con cerca de 87 operaciones. Esta cifra se sitúa un 8% por encima de la media de los últimos 5 años y un 12% por encima del mismo periodo de 2019 (prepandemia). En términos anuales, este 2022 el volumen de absorción en Barcelona asciende a 331.000 m², lo que supone un descenso del 1% respecto al mismo periodo del año anterior.

En cuanto a las zonas, las nuevas áreas y el centro ciudad siguen siendo las ubicaciones más demandadas por las compañías, en detrimento de las zonas periféricas, este 2022 el 68% de la demanda se concentra en estas áreas.

El 65% de la demanda se ha cerrado en edificios de clase A/B+, superando el máximo de un 63% del total registrado en 2019. Por lo que a sectores se refiere, las empresas de servicios, ITT e Industrial han sido los protagonistas de la demanda de oficinas en Barcelona, representando el 54% del total contratado.

Entre las principales operaciones del año cabe destacar el doble pre-alquiler de 7.150 m² en el tercer y cuarto trimestre sumando 14.300 m², por parte de Puig en el número 34 de la Plaça Europa.

La actividad constructora conserva su dinamismo

Por lo que respecta a la oferta, las entregas de edificios nuevos o rehabilitados sin usuario final siguen empujando la tasa de disponibilidad, que se sitúa entorno al 8,4%. Este trimestre se han entregado 57.000 m², de los cuales más del 70% ya tenían usuario. Las nuevas áreas de negocio, principalmente 22@, y el centro ciudad son las zonas destacadas en lo que a entregas de reformas integrales se refiere. Este año cabe destacar la entrega de Yellow Park - Mile 22@ Business Campus que suma más de 38.000 m² de nuevo espacio de oficinas de clase A en el distrito 22@. El parque se entrega pre-alquilado por la tecnológica especializada en el reparto a domicilio Glovo y la japonesa Rakuten, que ocuparan dos de los tres edificios. Pese a los proyectos dilatando su entrega a causa de las circunstancias actuales, Barcelona espera entregar alrededor de 220.000 m² de oficinas antes del mes de diciembre de 2023, de los cuales el 15% ya está comprometido.

Rentas prime estables en el último año

La referencia de renta prime a cierre del trimestre asciende ligeramente, situándose en los 27.50 €/m²/mes. Por subzonas, se han registrado aumentos en las rentas del centro ciudad y las nuevas áreas de negocio, alcanzando los 24€ y los 23,50€, respectivamente. Por su parte, la renta media de cierre se sitúa en los 16,9 €/m²/mes, un 3% por encima de la registrada en el mismo periodo del año anterior.

Para comienzos de 2023 se espera que las rentas descendan ligeramente debido a la nueva oferta entregándose, aunque su comportamiento será desigual dependiendo de cada submercado, siendo el 22@ el que absorberá el mayor impacto.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

4,43%

Variación anual PIB



12,67%

Tasa de paro España



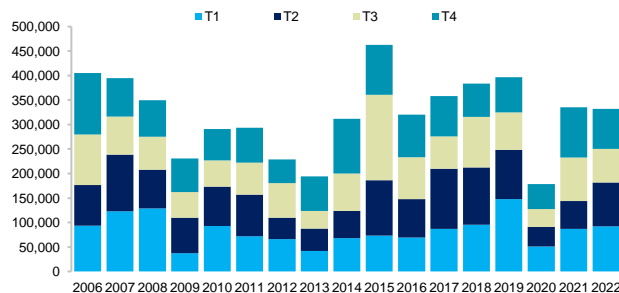
7,30%

Tasa de paro Barcelona

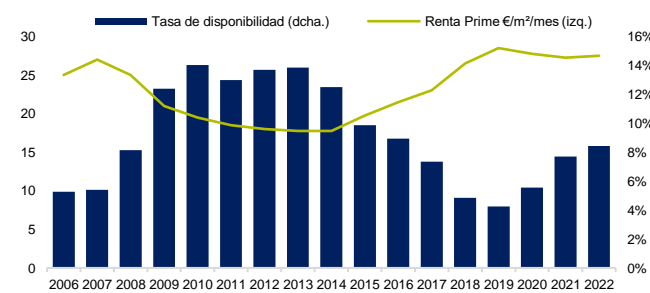


Source: INE

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	884,547	47,654	5.4%	23,139	45,904	13,805	27.50	4.00%
Centro Ciudad	2,557,066	85,130	3.3%	14,902	80,946	102,758	24.00	4.25%
Nuevas Áreas de Negocio	2,183,370	301,698	13.8%	32,069	143,351	240,571	23.50	4.25%
Periferia	1,354,120	154,489	11.4%	11,050	61,564	0	10.50	7.50%
BARCELONA	6,979,103	588,971	8.44%	81,159	331,764	357,134		

*Renta de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER EN 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m ²)	TIPO*
Parc de Negocis de Viladecans - Edificio Brasil	Periferia	Vueling Airlines	9.740	Reubicación - Ampliación
Almogàvers, 154-164	Nuevas Áreas de Negocio	TravelPerk	9.418	Reubicación - Ampliación
Passeig de Gràcia, 11	CBD	Transperfect Translations	8.000	Ampliación
Plaça d'Europa, 34	Nuevas Áreas de Negocio	Puig	7.150 + 7.150	Reubicación - Ampliación
Av. del Parc Logístic, 12-20 - Edificio B	Nuevas Áreas de Negocio	Volkswagen	5.553	Reubicación

PRINCIPALES PROYECTOS/REFORMAS ENTREGADOS EN 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m ²)	PROPIEDAD
Selva de Mar, 125	Nuevas Áreas de Negocio	Webhelp	30.920	Tristan Capital Partners & Acciona Inmobiliaria
Pere IV, 313-339 (Smart Building)	Nuevas Áreas de Negocio	T- Systems	24.605	Meridia Capital
Marroc, 33-51 (One Parc Central)	Nuevas Áreas de Negocio	PTC, IMCD	21.138	DWS
Yellow Park - Mile 22 @ Business Campus	Nuevas Áreas de Negocio	Glovo, Rakuten	38.093	GIC-GMP
Pere IV, 105-113 (Balius - Diagrame)	Nuevas Áreas de Negocio	-	14.943	Patrizia

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 Sector Oficinas, España

Business Space

javier.bernaDES@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield 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 alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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) Para obtener más información, visite [/www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2022 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.