

Variación Anual Previsión 12 meses

9.92%

Tasa disponibilidad (%)



111,700

Absorción T1 (m²)



41.50

Renta Prime (€/m²/mes)



Del “Fly to quality” en 2023 al “Rise to Resilience” del sector en 2024

Tras el cierre de un año convulso como el 2023, que finalizó con la esperada noticia de la finalización de las subidas en los tipos de interés, nos adentramos en un 2024 plagado de retos, después de un año donde los tipos empezaron en el 2,5% y se cerraron en el 4,5%. Además, los datos de inflación en la zona Euro han sido los previstos en el último dato registrado y el BCE ya ha realizado la primera bajada de tipos aunque la desescalada será de manera paulatina como fecha de partida al inicio de un nuevo ciclo económico positivo en el segundo semestre del año 2024. Para España los datos del PIB van mejorando las previsiones, situándose por encima del crecimiento de la Eurozona, con una estimación para 2024 del 1,4% y un 2,0% para 2025.

Durante el segundo trimestre del año 2024, la contratación de espacios de oficinas en Madrid supera los 110.000 m² en 151 operaciones. Esto supone un descenso trimestral en superficie contratada del 20%, anterior trimestre que destacó, entre otras, por la firma de las Torres Colón con 20.000 m². Sin embargo, el número de operaciones firmadas se ha mantenido estable durante los últimos tres meses. En el acumulado del año, la primera mitad del 2024 alcanza los 250.000 m², cifras similares al mismo periodo de 2023, pero con un aumento del número de firmas. Factor determinante es el crecimiento de las operaciones de menor tamaño de hasta 500 m².

Los meses de abril a junio la superficie media contratada continúa reduciéndose en Madrid y se sitúa por debajo de 900 m². Uno de los ajustes más importantes en la superficie media se observa en el Centro de la Ciudad, excluyendo el CBD, donde el número de operaciones esta cerca de alcanzar el total de contratos firmados en todo 2023 a falta de 6 meses para concluir el 2024.

Otro trimestre más, el sector del “Learning” continúa siendo importante en Madrid. Durante el segundo trimestre del año la operación más destacada por tamaño ha sido la firma de más de 7000 m² en el edificio Aragón (Madbit) por parte de Udit.

La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan más del 75% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad se está ajustando trimestralmente rompiendo mínimos por debajo del 4% en mercados como el CBD.

En cuanto a las rentas prime en CBD o CBD prime, éstas continúan su escalada en 2024 situándose a T2 de 2024 en 41,50 €/m²/mes. Durante los últimos 9 meses, se han visto incrementadas las rentas en algunos activos de ciertos submercados, con especial atención dentro de la M-30, donde la demanda ha continuado activa y se ha decantado por los edificios recién reformados o de nueva construcción, que cumplen con los máximos estándares de calidad. Mientras, las rentas se han mantenido estables en otros submercados donde la demanda no ha sido tan dinámica.

INDICADORES ECONÓMICOS - ESPAÑA T1 2024

Variación Anual

Variación anual PIB

2.50 %



España Tasa de Desempleo*

11.76 %



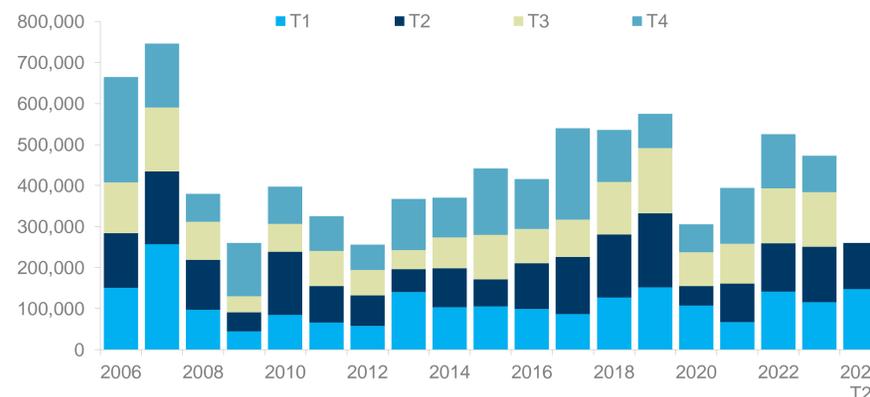
C.Madrid Tasa de Desempleo*

9.72 %

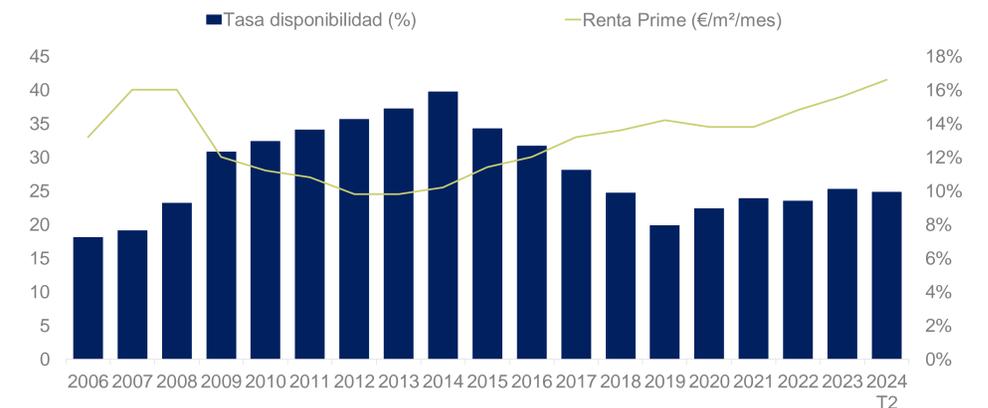


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



El CBD pronto se quedará sin espacio.

Alcanzada la primera mitad del año 2024, la tasa de disponibilidad en Madrid continúa estable un trimestre más por debajo del 10%. Si bien es cierto que según nos alejamos del área metropolitana éstas van en aumento, impulsada por entregas en distintos micromercados, se han observado ligeros ajustes a la baja también fuera de la M-30. Mientras, dentro de la M-30, la disponibilidad media no llega al 4%.

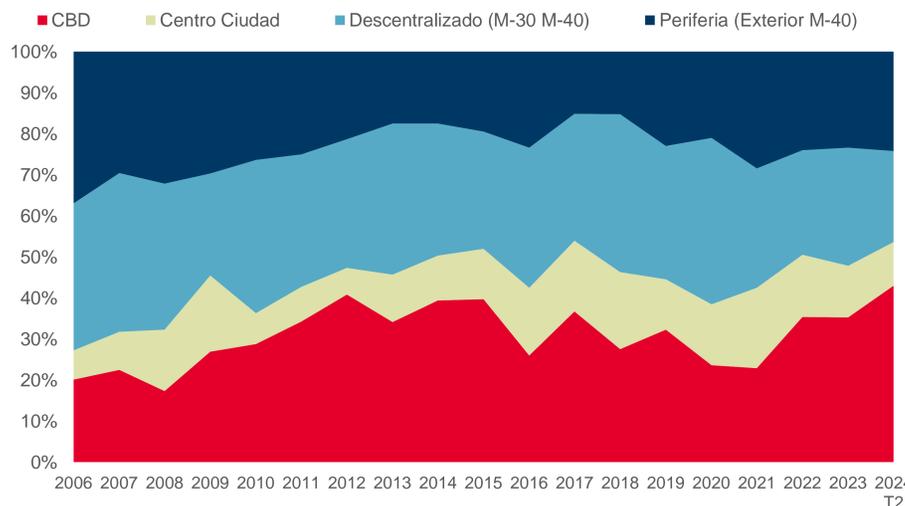
Si analizamos la contratación por submercados, el fin de la primera parte de 2024 continúa con la tendencia del segundo semestre de 2023. La demanda se ha distribuido de manera equitativa tanto en nuevos contratos como en superficie total entre fuera y dentro de la M-30. Sin embargo, el CBD se ha alzado como el submercado más demandado de los últimos trimestres. P

Durante el 2024, El CBD ha continuado creciendo en cuota de mercado hasta alcanzar el 43% de la superficie contratada y el 36% de las operaciones firmadas (107). Dentro del CBD destacan tres micromercados donde la disponibilidad estaba por encima de la media: Azca con el 20% de la contratación, Chamartín con el 20% y CBD Prime con el 26%. Esta disponibilidad se debe a la entrega de un nuevo proyecto al mercado, el cual se alquiló en los siguientes 12 meses, demostrando que la demanda sigue en busca de edificios de calidad y bien ubicados. Esta tendencia puede marcar el total del 2024, que sigue poniendo de manifiesto el interés de la zona por las empresas y que puede ver reducida su disponibilidad a final de año en mínimos históricos.

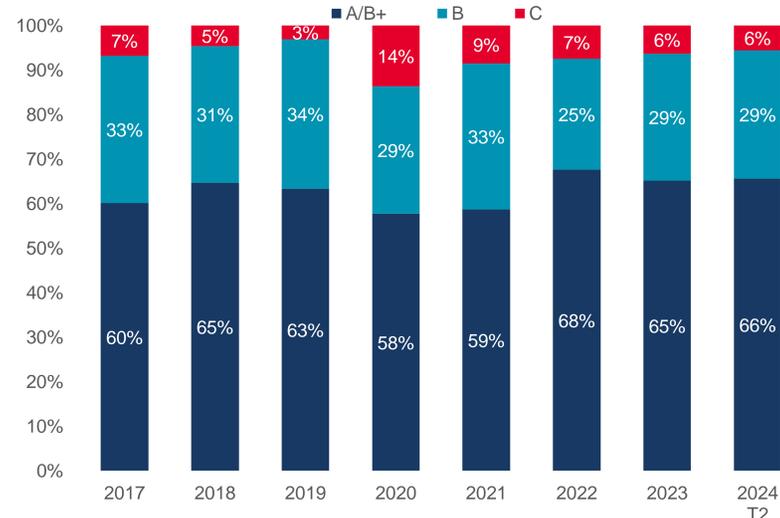
Fuera de la M-30, la Periferia y el área Descentralizada se reparten la contratación de la primera mitad del año con un 24% y un 22% respectivamente. Dentro de estos submercados, la incorporación de edificios que cumplen con los estándares de calidad y ESG actualmente demandado por las empresas ha hecho crecer la contratación con respecto a 2022 y 2023 en varios focos de oficinas. Ambas zonas, han visto incrementada su actividad en operaciones con respecto al mismo periodo de 2023 en un 25% de media ante la falta de disponibilidad dentro de la M-30.

Para 2024, se prevén cifras similares a las registradas en el año 2023 con una contratación de entre 460.000 m² y 475.000 m² con especial atención a la presión en las rentas impulsada por la baja disponibilidad de edificios clase A, prácticamente nula dentro de la M-30. La disponibilidad podría aumentar ligeramente a lo largo del año fuera de la M-30 y estará marcada por la velocidad a la que se vaya entregando la oferta futura actualmente en construcción. No obstante, se espera que la inercia de la falta de disponibilidad dentro de la M-30, impulse otros nichos de oficinas con adecuadas comunicaciones y servicios que puedan cubrir las necesidades de la demanda actual.

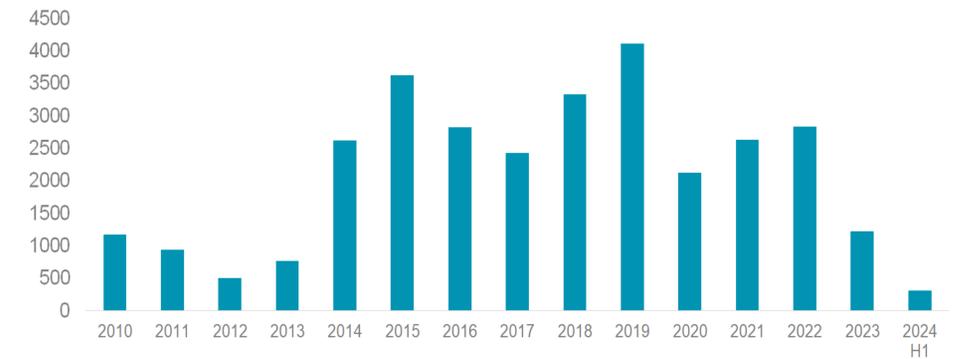
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLUMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



VOLUMEN INVERSIÓN Oficinas España



Inversión

En el segmento de oficinas, a nivel nacional, el volumen total de inversión superó los 310 M€ este primer semestre de 2024, un 60% por debajo del mismo periodo del año anterior. En Madrid, durante el segundo trimestre del año, ha destacado la operación de Titán 8, vendido por Grosvenor a GMP, y que dinamiza el mercado de inversión institucional cuando surgen oportunidades. Capital que se ha movido a la modalidad de cambio de uso, donde el volumen de operaciones supera los 300 M€ en lo que llevamos de 2024.

La política monetaria restrictiva implementada por el Banco Central Europeo (BCE), que incluye un incremento en los tipos de interés para mitigar la inflación, ha repercutido directamente sobre un encarecimiento en los costes financieros y una mayor escasez crediticia. Actualmente, los tipos de interés empiezan su descenso

No obstante, esta tendencia generalizada hacia la prudencia inversora, ciertos perfiles como algunas compañías de seguros, oficinas de familia y las Sociedades Civiles de Colocación Inmobiliaria (SCPI) mantienen un ritmo activo en su búsqueda por propiedades que aseguren ingresos estables a través de arrendatarios solventes y contratos a largo plazo. Paralelamente, se observa un creciente interés por parte del perfil Value Add hacia proyectos que implican nuevas construcciones o reformas integrales enfocadas hacia transformaciones sostenibles 'brown-to-green', con casos exitosos ya observados en núcleos urbanos centrales.

A pesar del contexto adverso marcado por incertidumbres económicas derivadas tanto del panorama geopolítico como las decisiones político-monetarias a nivel europeo y global, se anticipa para finales del año 2024 o principios de 2025 un posible repunte inversor gracias al cierre previsto de diversas operaciones aún pendientes.

En cuanto a la rentabilidad prime, se ha mantenido estable en el 4,60%, a la espera de la posible siguiente bajada del BCE.

PRINCIPALES INDICADORES

SUBMERCADO	STOCK m ²	DISPONIBILIDAD (m ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m ²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN 2024-2025 (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
CBD	3,334,822	125,916	3.78%	45,729	111,566	67,157	41.5	4.60%
Centro Ciudad	2,280,720	80,810	3.54%	13,754	51,624	109,776	23.0	5.35%
Descentralizado	3,382,459	524,147	15.50%	30,899	57,420	46,095	18.5	6.35%
Periferia	4,626,978	621,042	13.42%	21,309	62,948	23,066	13.5	7.50%
TOTAL	13,624,979	1,351,914	9.92%	111,690	283,558	246,094		

PRINCIPALES OPERACIONES DE OCUPACIÓN T2 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m ²)	TIPO*
Edificio Aragón	Descentralizado	Udit	6,532	-
Edificio Aqua	CBD	Comunidad de Madrid	3,807	-
Edificio Torre Rioja	CBD	Statkraft Development Spain	3,761	-
Avenida del Partenón 16-18	Descentralizado	Confidencial	3,096	-

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

EDIFICIOS ENTREGADOS EN 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m ²)	Propietario
Edificio Torre Rioja	CBD	-	22,526	Torre Rioja
Torre Oriente	Centro Ciudad	-	21,503	Inmobiliaria Colonial
Torres de Colón	CBD	-	20,000	Mutua Madrileña

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2024

NOMBRE/DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m ² / UNIDAD	PRECIO (M€)
Príncipe de Vergara, 108	Periferia	Mutualidad de la Abogacía	UBS	7,296	46
Titán , 8	Periferia	GMP	Grosvenor	10,634	43.94

JAVIER BERNADES

Socio Internacional
Director Sector Oficinas, España

Business Space

javier.bernades@cushwake.com

VICTOR MANRIQUE

Analista Senior
Research & Insight España

victor.manrique@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Socia, Head de Research Iberia
Research & Insight España

marta.esclapes@cushwake.com

cushmanwakefield.com**UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,5 mil millones en sus servicios principales de gestión de activos, instalaciones y proyectos, alquiler, mercados de capital, valoración y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y las empresas por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG). En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake en X.

MARKETBEAT

BARCELONA

Oficinas T2 2024



La demanda prioriza la calidad y la ubicación de los activos

Este primer semestre de 2024, la contratación de espacios de oficinas en el mercado de Barcelona se sitúa alrededor de los 170.000 m² con algo más de 170 operaciones. La superficie contratada se sitúa un 52% por encima del mismo trimestre de 2023 y un 8% en número de operaciones, denotando una demanda más dinámica, con empresas tomando acción. La operación media de Barcelona se sitúa en torno a los 900 m² este primer semestre, en línea con la operación media del año 2019.

Por zonas, las Nuevas Áreas de Negocio recobran protagonismo en este segundo trimestre respecto al primero de 2024, copando el 50% de la contratación. Por su parte, el centro ciudad le sigue con el 34% contratado en los primeros seis meses del año. En número de operaciones las cifras se sitúan en el 37% y el 32%, respectivamente.

Uno de los factores más importantes de decisión sigue siendo la calidad, con el 74% de la superficie contratada en edificios clasificados como A/B+.

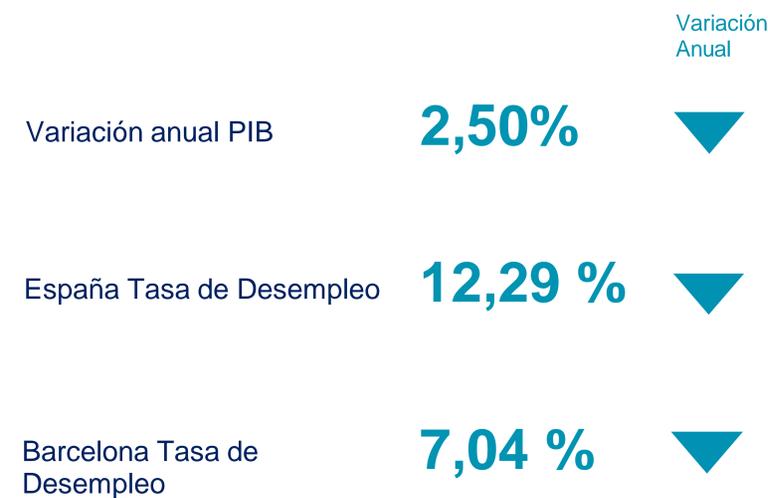
Por otra parte, la demanda está empezando a explorar el mercado de "subarriendo" sobre todo en formato plug&play, debido fundamentalmente a la falta de visibilidad a medio plazo y esquivar la inversión en una nueva implantación. El 7% de la demanda de la ciudad condal este trimestre se ha cerrado en este formato.

Por lo que a sectores se refiere, este trimestre es importante mencionar el crecimiento de la representación del sector de las telecomunicaciones, derivada en gran parte del alquiler de más de 6.000 m² por parte de Scopely Games Barcelona en el Green Business District, empujando el sector hasta el 25% de representación. Las empresas del sector Life Science le siguen con un 18%, y las industriales, con un 13%.

Por su parte, la propuesta de valor de las oficinas flexibles se ha consolidado y sigue creciendo con nuevos operadores entrando en el mercado español y cuyo crecimiento ha supuesto alcanzar un 3% de espacios flexibles sobre el stock construido en Barcelona. Mirando al futuro, hay una apuesta clara de la ciudad de Barcelona por la economía del conocimiento, siendo la cuarta ciudad del Top 5 de "Ecosistemas emergentes del mundo" y tercera ciudad europea para establecer una start-up, por sexto año consecutivo, detrás de Londres y Berlín.

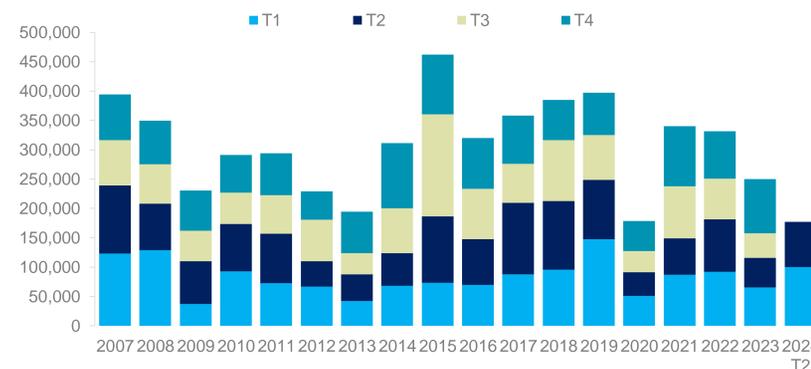
Entre las principales operaciones en lo que llevamos de año, destaca el pre-alquiler de 25.500 m² por parte de AstraZeneca del emblemático edificio Estel, actualmente bajo reforma integral en el centro y el alquiler de AXA en Zona Franca.

INDICADORES ECONÓMICOS - ESPAÑA T1 2024



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



Nuevas entregas y reformas impulsan la disponibilidad de oficinas

Por lo que a la oferta se refiere, las entregas de edificios nuevos o rehabilitados sin usuario final, además de la oferta de segunda mano volviendo al mercado, siguen empujando la tasa de disponibilidad de Barcelona, que se sitúa en torno al 10.1%.

Durante 2023 se entregaron un total de 146.000 m² sin usuario final entre construcción nueva y reformas integrales. Este primer semestre de 2024 se han entregado un total de 53.000 m², un 17% de ellos con un pre-alquiler firmado.

Cabe resaltar la entrega de dos reformas excepcionales: el emblemático edificio AURA, situado en la zona más prime de la Diagonal y que cuenta con más de 14.000 m², con las más altas calidades y certificaciones energéticas que lo convierten en el único edificio Triple A del CBD Prime; y la entrega del también reformado Diagonal 197, contando con una superficie también próxima a los 14.500 m² y que fue diseñado por David Chipperfield, situado a pocos pasos de la renovada Plaça de les Glòries en la zona más prime del 22@. Este segundo trimestre se han entregado dos proyectos de nueva construcción: el Edificio Lux en Pujades, 101 y el edificio Campus 22@ en Àlaba 124, ambos en el distrito 22@ y que suman más de 15.000 m² de nuevo stock de oficinas.

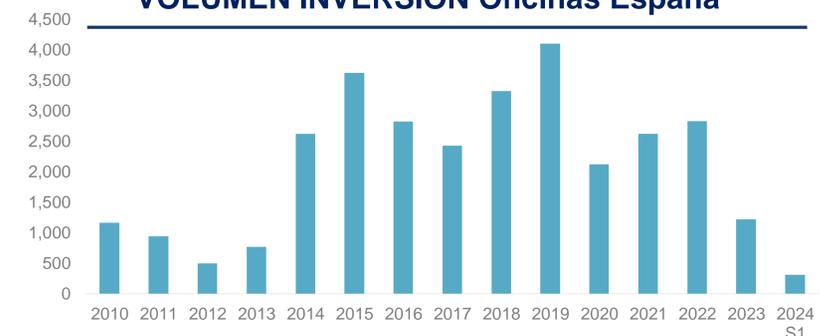
La ciudad condal espera recibir 68.000 m² de oficinas antes de diciembre de 2024, y que sigan entregándose al mercado la mayor parte de proyectos sin un pre-alquiler dado que todas las entregas de este año serán especulativas. El distrito 22@ protagonizará el 57% de las entregas. Por otra parte, en los últimos meses se han puesto on-hold 15 proyectos que suman más de 250.000 m² de nuevo stock, nueve de ellos previstos para 2025. Estos proyectos se encuentran principalmente en el distrito 22@.

Rentas prime manteniendo la tendencia al alza en los próximos meses

En cuanto a las rentas prime, la polarización debido a la escasa superficie disponible de calidad en PG/Diagonal sigue presionando las rentas al alza. Este segundo trimestre de 2024, la referencia de renta prime ascendió ligeramente, llegando a los 29.00 €/m²/mes. (+5.5% respecto a T2 2023).

En 2024 se espera una subida en las rentas en la zona prime de la ciudad, principalmente por la entrega de nuevos proyectos en la Diagonal barcelonesa, como el emblemático edificio AURA, en la Avenida Diagonal, 471 o el conocido Diagonal Vertical, en la Avenida Diagonal, 407, podría registrar un nuevo máximo histórico en la renta prime de la Ciudad Condal.

VOLUMEN INVERSIÓN Oficinas España



El mercado de inversión en oficinas reajustándose

Durante el primer semestre de 2024, el sector de oficinas en España ha experimentado una notable contracción en su volumen de inversión, registrando una cifra de 311 millones de euros, lo que representa un descenso del 60% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este fenómeno se ha visto influenciado principalmente por la cautela del capital internacional ante la actual coyuntura económica, geopolítica y de mercado, aguardando ajustes adicionales en los precios y una convergencia entre las expectativas de vendedores y compradores.

En Barcelona, el inicio del año se ha caracterizado por la irrupción de nuevos sectores en el mercado inmobiliario, entre los cuales destaca el sector Life Science. Un ejemplo significativo es la adquisición por parte de Stoneshield Capital de varios activos inmobiliarios valorados aproximadamente en 85 millones de euros.

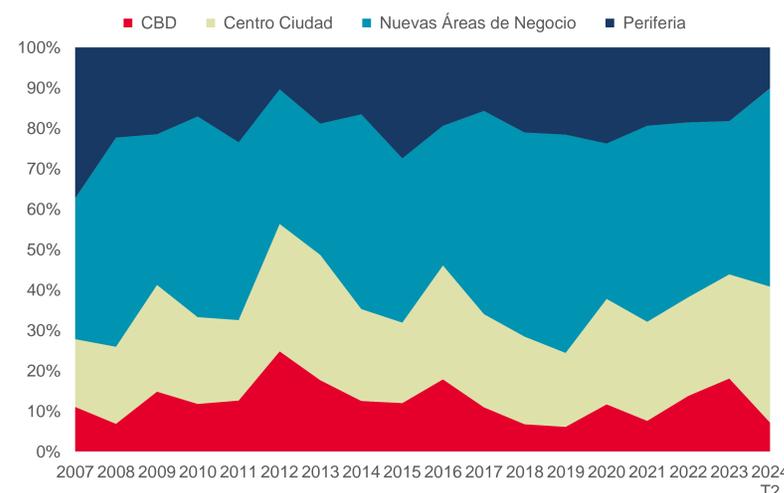
La política monetaria restrictiva implementada por el Banco Central Europeo (BCE), que incluye un incremento en los tipos de interés para mitigar la inflación, ha repercutido directamente sobre un encarecimiento en los costes financieros y una mayor escasez crediticia. Actualmente, los tipos de interés empiezan su descenso.

No obstante, esta tendencia generalizada hacia la prudencia inversora, ciertos perfiles como algunas compañías de seguros, oficinas de familia y las Sociedades Civiles de Colocación Inmobiliaria (SCPI) mantienen un ritmo activo en su búsqueda por propiedades que aseguren ingresos estables a través de arrendatarios solventes y contratos a largo plazo. Paralelamente, se observa un creciente interés por parte del perfil Value Add hacia proyectos que implican nuevas construcciones o reformas integrales enfocadas hacia transformaciones sostenibles 'brown-to-green', con casos exitosos ya observados en núcleos urbanos centrales.

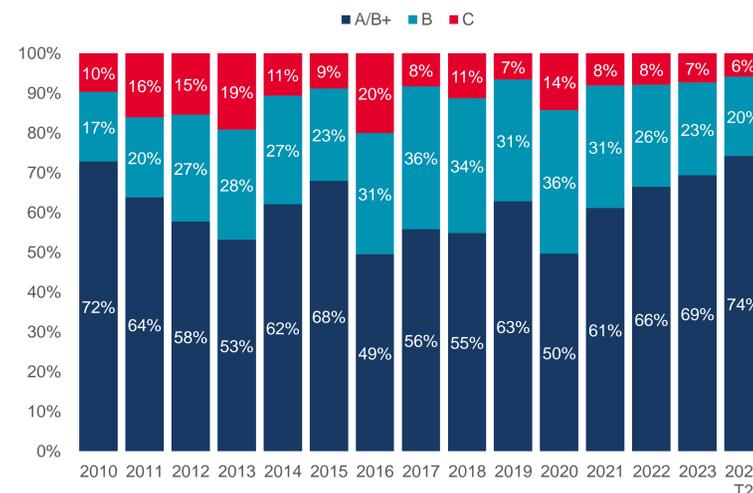
A pesar del contexto adverso marcado por incertidumbres económicas derivadas tanto del panorama geopolítico como las decisiones político-monetarias a nivel europeo y global, se anticipa para finales del año 2024 o principios de 2025 un posible repunte inversor gracias al cierre previsto de diversas operaciones aún pendientes.

En cuanto a la rentabilidad prime, se ha mantenido estable en el 4,90%, 65 puntos básicos por encima del nivel alcanzado en el segundo trimestre de 2023.

ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLUMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



MARKETBEAT

BARCELONA

Oficinas T2 2024



ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK m ²	DISPONIBILIDAD (m ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m ²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
CBD	890,567	44,364	4.98%	8,203	12,721	14,944	29.00 €	4.90%
Centro Ciudad	2,571,626	113,916	4.43%	13,312	59,443	89,327	24.25 €	5.35%
Nuevas Áreas de Negocio	2,406,948	420,848	17.48%	44,970	86,537	94,639	22.50 €	5.50%
Periferia	1,392,148	154,449	11.09%	10,054	18,057	16,973	11.00 €	7.50%
TOTAL	7,261,289	733,576	10.10%	76,538	176,758	215,883		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T2 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m ²)	TIPO*
Green Business District G02	Nuevas Áreas de Negocio	Scopely Games Barcelona SI	6,062	Reubicación - Ampliación
Bcn Fira District Torre Ponent	Nuevas Áreas de Negocio	Grupo Axa - Inter Partner Assistance Sa	6,000	-
Carrer José Agustín Goytisolo 30-32	Nuevas Áreas de Negocio	Monolithic Power Spain SI	4,225	Reubicación - Ampliación
Carrer Diputació 390-392	Centro Ciudad	Aticco Workspaces - Cospace SI	3,701	-

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

EDIFICIOS ENTREGADOS EN 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m ²)	PROPIETARIO
Campus 22 @	Nuevas Áreas de Negocio	-	9,091	Invesco Real Estate
Edificio Lux	Nuevas Áreas de Negocio	-	6,318	Unijes - Universidades Jesuitas

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2024

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (M ²)	PRECIO (M€)
Baix Llobregat, 3	Periferia	Stoneshield Capital	Bayer	25,164	49
Solsonès, 2	Periferia	Arkea Reim	Freo	24,000	25
Gall, 35	Periferia	Stoneshield Capital	Tikehau Capital & Ireit Global	20,919	25

JAVIER BERNADES

Socio Internacional

Director Sector Oficinas, España

Business Space

javier.bernades@cushwake.com

NÚRIA CAMPS

Research Analyst

Research & Insight España

nuria.camps@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Socia, Head de Research Iberia

Research & Insight España

marta.esclapes@cushwake.com[cushmanwakefield.com](https://www.cushmanwakefield.com)

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,5 mil millones en sus servicios principales de asser management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG) y más. En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake en X.

©2024 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.