

Oficinas MADRID

CBRE

MARKETVIEW 2º TRIMESTRE / 2021

106.000

m² / Take-up 2TR

35,5

€/m²/mes

Renta *prime* en CBD

69M

Volumen inversión
Oficinas Madrid 2TR

441.000

m²/Oferta futura

En construcción/Rehabilitación

36%

Reservados

11,1%

Tasa de desocupación

12% Tasa de desocupación
con subarriendo



TAKE-UP

Poco a poco la reactivación de la demanda va cogiendo impulso. Durante el segundo trimestre del año la contratación se ha situado en torno a los 106.000 m², esto es un 90% por encima de los 56.000 m² del 2T 2020, en pleno auge de la pandemia.

De esta manera, en el primer semestre del 2021, se ha registrado un total de casi 197.000 m², superando en un 20% a la primera mitad del 2020.

Comparado con la media del los primeros semestres del periodo 2016-2020, el take-up hasta junio ha sido un 24% inferior. ■

La contratación se sitúa un

20%

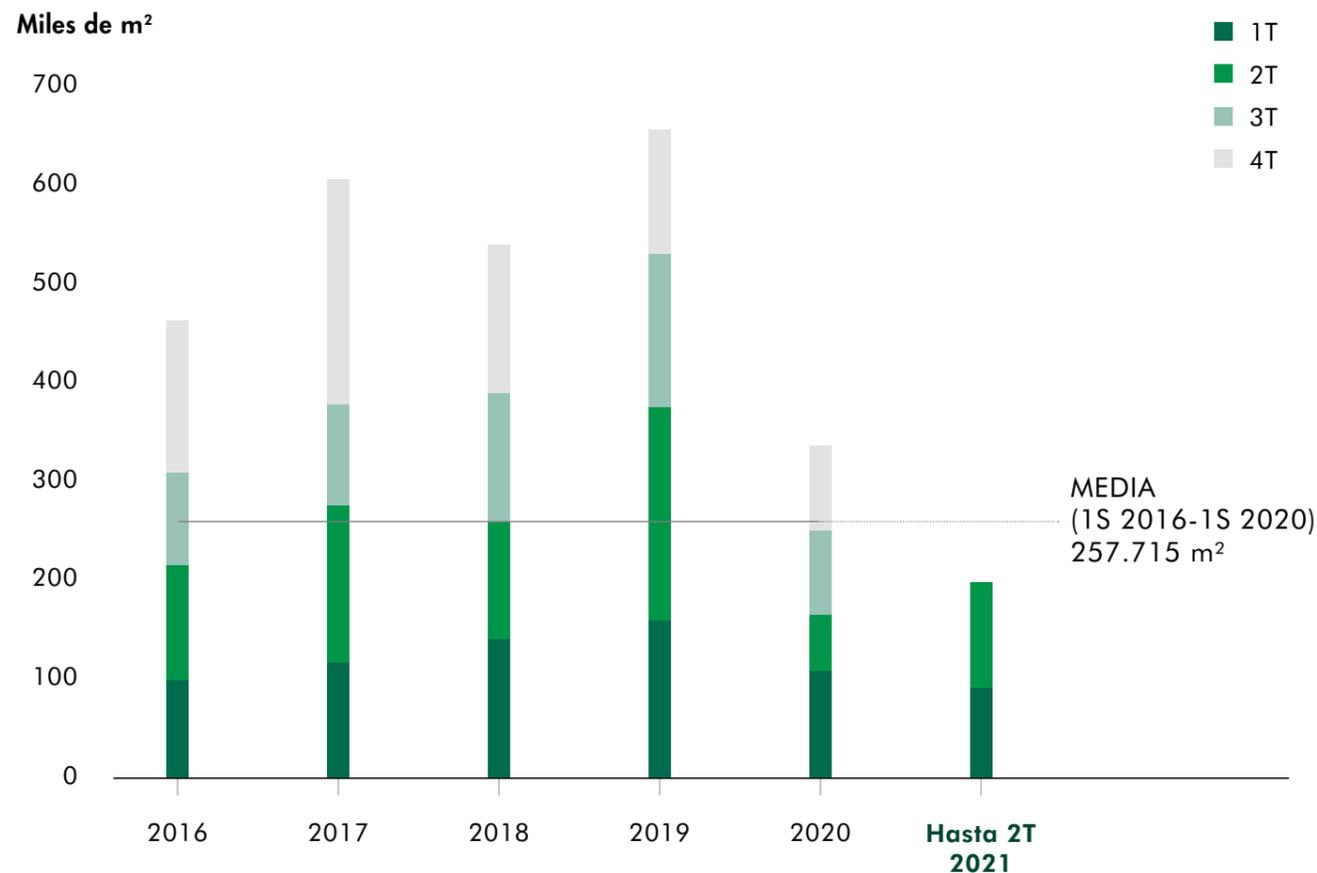
por encima de la cifra del primer semestre de 2020

En el primer semestre del año, los sectores que más superficie han alquilado han sido el tecnológico y el sector consumo y ocio, acaparando un 25% y 23% del total, respectivamente. Especialmente el sector tecnológico ha sido de los menos impactados por la crisis, viéndose incluso impulsado por ella. Tanto es así que, las tres principales operaciones del trimestre, han sido empresas relacionadas con este sector (Inetum, Indra y Evolution Gaming).

Las compañías que ofrecen espacios flexibles, vuelven a mostrarse activas, después de haber estado en impasse durante los últimos meses. A cierre de junio, estas empresas, han representado en torno al 5% de la superficie total contratada.

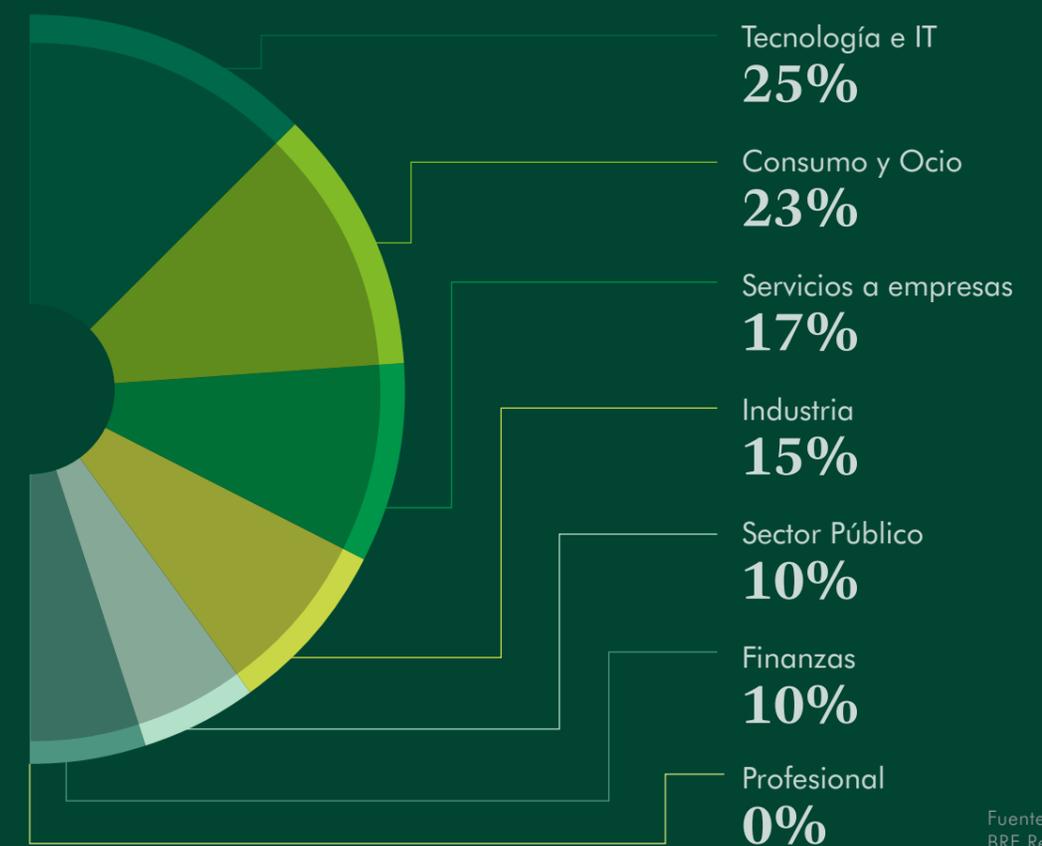
Por submercados, los más activos durante este último trimestre han sido CBD y A-1, acumulando más del 50% de la superficie contratada entre los dos. ■

Take-up (Por trimestre)



Fuente: CBRE Research.

Take-up por sector (1S2021)



Fuente: BRE Research.

OFERTA

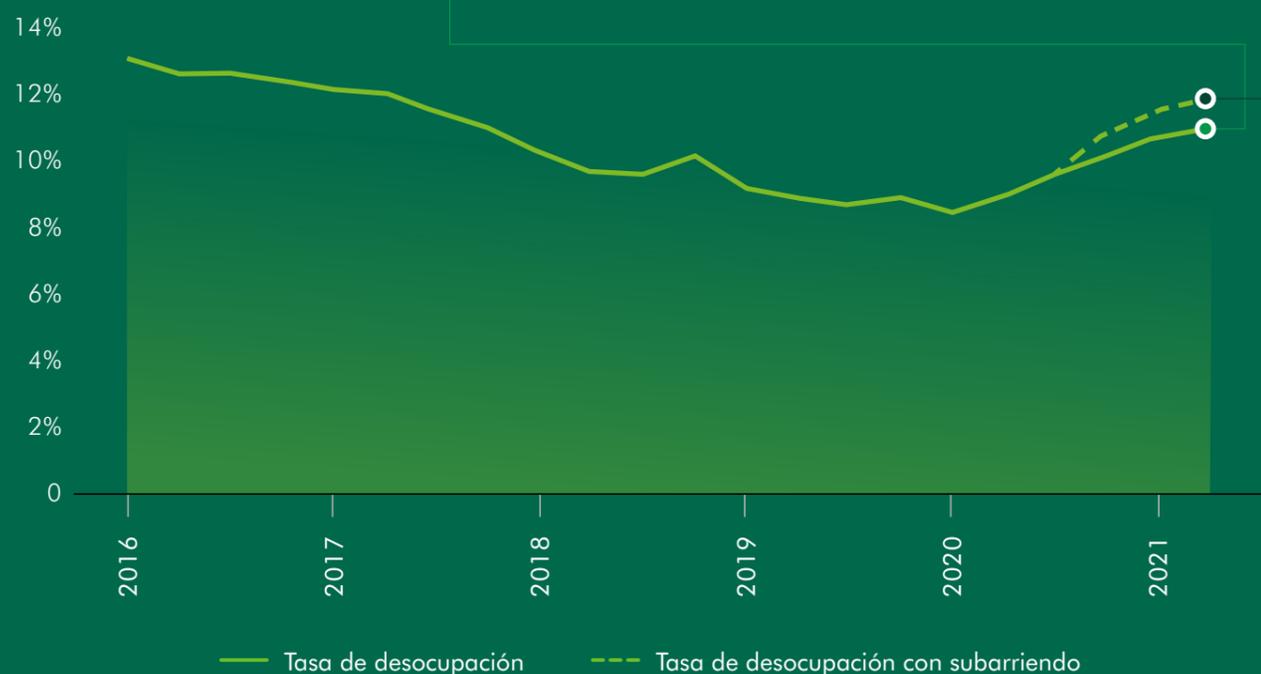
La tasa de desocupación mantiene su tendencia al alza según lo previsto. A fin del 2T, ésta se sitúa en el 12,0%, un aumento de 0,4 p.p. con respecto al trimestre anterior. Si bien, observamos una ligera

estabilización de la misma, aumentando a un ritmo inferior que en anteriores trimestres.

El incremento de la oferta se ha debido no solo a la terminación de proyectos especulativos

sino también a la superficie en régimen de subarriendo. Este tipo de superficie sigue teniendo un papel destacado en las cifras de oferta. Excluyendo este espacio, la tasa de desocupación se situaría en el 11,1%. ■

Evolución tasa desocupación general



Fuente: CBRE Research.

El incremento de la oferta en lo que va de año, se ha debido principalmente a la vuelta al mercado de producto de segunda mano, esto es, en torno al 80% del total.

Si bien durante los últimos trimestres el incremento de la oferta se había debido, sobre todo, a la finalización de varios proyectos en construcción, en el 2T este tipo de oferta únicamente ha supuesto el 7% del total.

Por su parte, el papel de los subarriendos sigue siendo destacable, suponiendo unos 120.000 m². ■

- Segunda mano
- Nuevo/Rehabilitado
- Subarriendo

Oferta vacante por submercado

Miles de m²



Fuente: CBRE Research.

OFERTA FUTURA

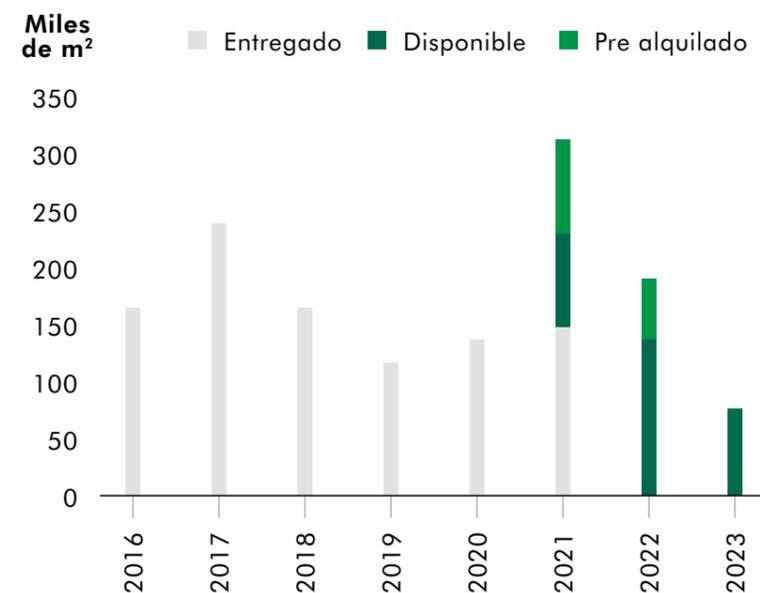
A cierre del primer semestre del año, contabilizamos un total de 441.000 m² en construcción o en rehabilitación integral, encontrándose un 69% de ellos aún disponible (alrededor de 304.000 m²).

De este total esperamos que en torno a 320.000 m² se entreguen en la segunda mitad del año, estando ya comprometidos prácticamente la mitad.

Durante este año, los mercados de CS y la A-2, serán donde se sumarán un mayor número de m² al stock, más de 36.000 m² y 48.000 m², respectivamente.

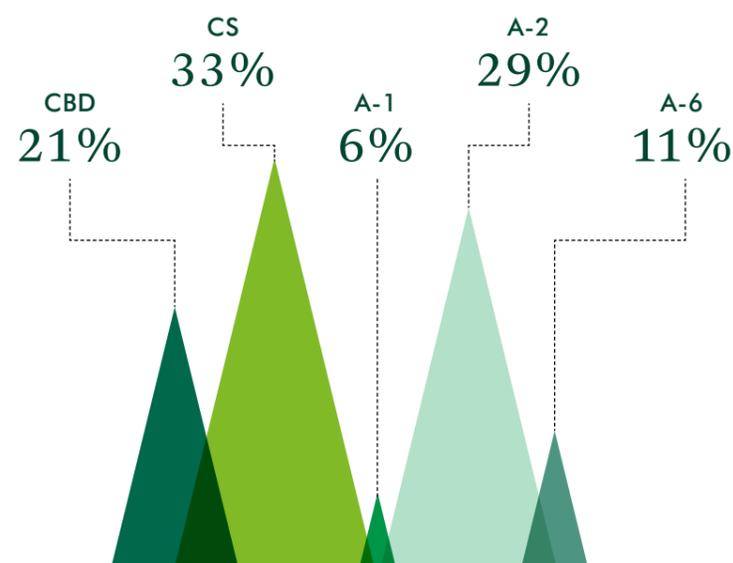
En general, la mayor parte de superficie que actualmente se encuentra en construcción se concentra en los mercados dentro de la M-30, con más del 50% entre los dos y, el eje de la A-2. Del total, el 36% corresponde a edificios de obra nueva (8 proyectos) y 64% a rehabilitaciones (30 proyectos). ■

Oferta en construcción



Fuente: CBRE Research.

Distribución de la oferta futura en construcción por submercado



Fuente: CBRE Research.

RENTAS

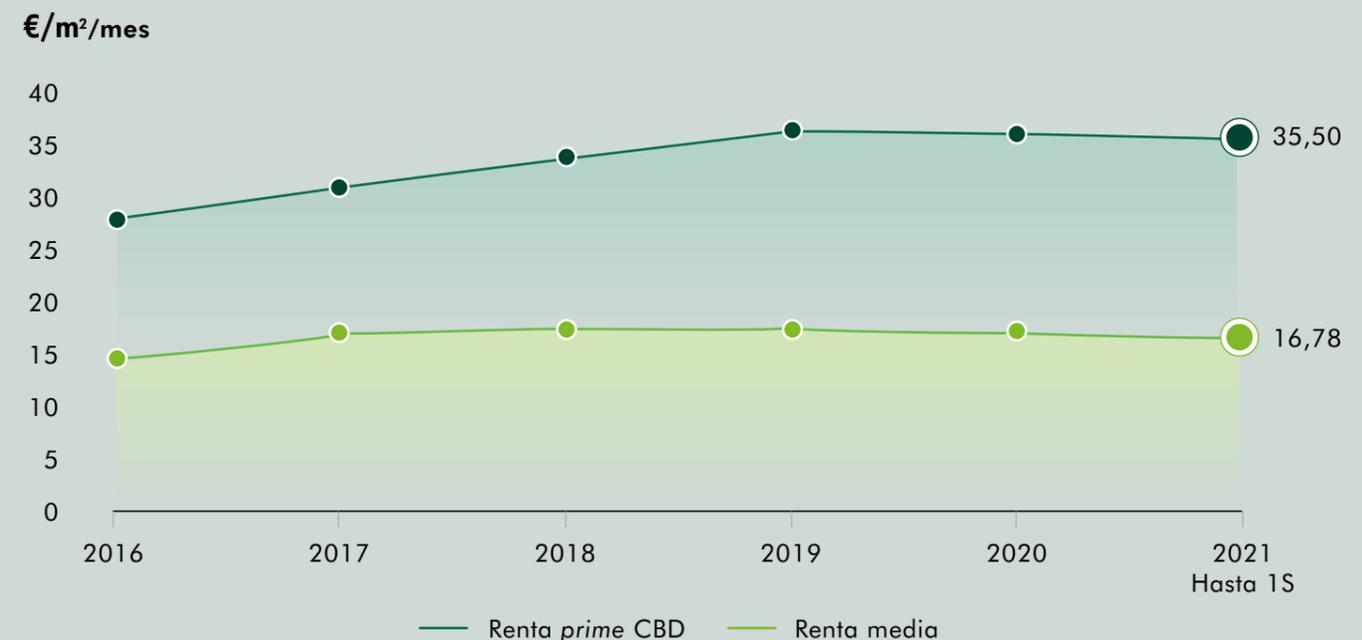
Aunque aún tímida, la reactivación del mercado permite mantener la renta *prime* estable en el CBD en torno a los 35,50 €/m²/mes. Tras el ligero ajuste, en torno al 2%, a finales del año pasado, debido a las bajas cifras de take-up durante el 2020 y el repunte en la oferta, no se esperan nuevas bajadas de las mismas en los próximos meses.

Para el resto de submercados mantenemos las rentas *prime* estables, a la espera de la evolución de la demanda en los próximos meses. Sin embargo, no descartamos algún reajuste a la baja, en algunos mercados con mayor desequilibrio entre oferta y demanda.

El buen comportamiento de la demanda que hemos observado en las últimas semanas, ha impactado de forma directa y positiva en la renta media ponderada, situándose a cierre del primer semestre en torno a los 16,78€/m²/mes, en línea con las rentas medias del 2020.

Por submercados las rentas *prime* este trimestre son las siguientes: CBD (35,5 €/m²/mes), CS (23,5 €/m²/mes), A-1 (15,5 €/m²/mes), A-2 (16,0 €/m²/mes), A-6 (14,75 €/m²/mes) y Periferia (8,0 €/m²/mes). ■

Renta prime CBD y renta media*



Fuente: CBRE Research. *Renta calculada sobre transacciones cerradas.

INVERSIÓN

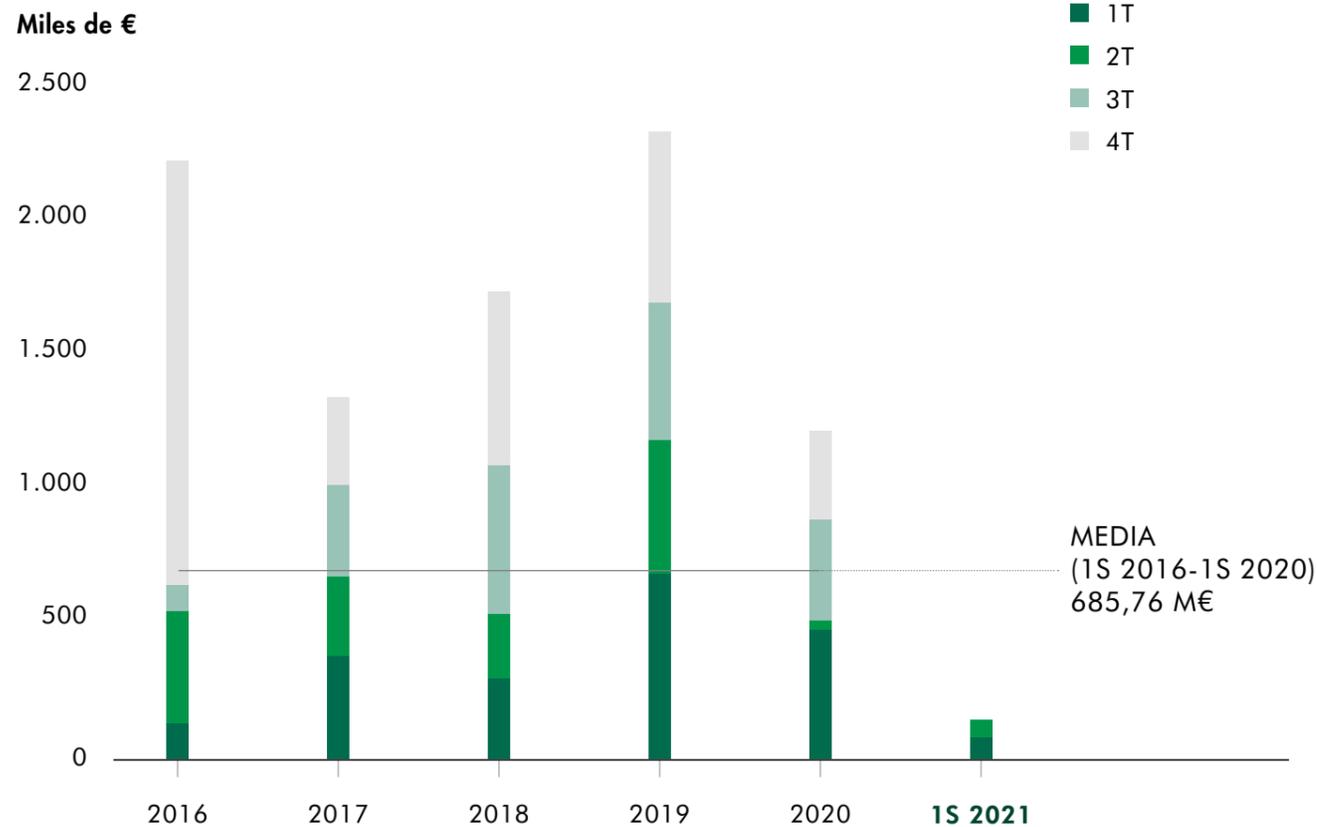
Durante la primera mitad del año, la inversión en el sector oficinas nacional ascendió a €847 millones, esto es un 16% menos que el mismo periodo de 2020.

La actividad en el mercado de Madrid ha registrado unos niveles anormalmente bajos con apenas 7 transacciones firmadas y un volumen que se sitúa en los €138 millones a cierre de junio.

Contrariamente a lo que estas cifras puedan hacer pensar el interés de los inversores sigue siendo muy alto y es la falta de producto en venta el principal hándicap que ha tenido el sector en los meses pasados, si bien el número de procesos abiertos en el mercado va aumentando y la actividad será mayor en la segunda parte del año.

Evolución inversión oficinas en Madrid

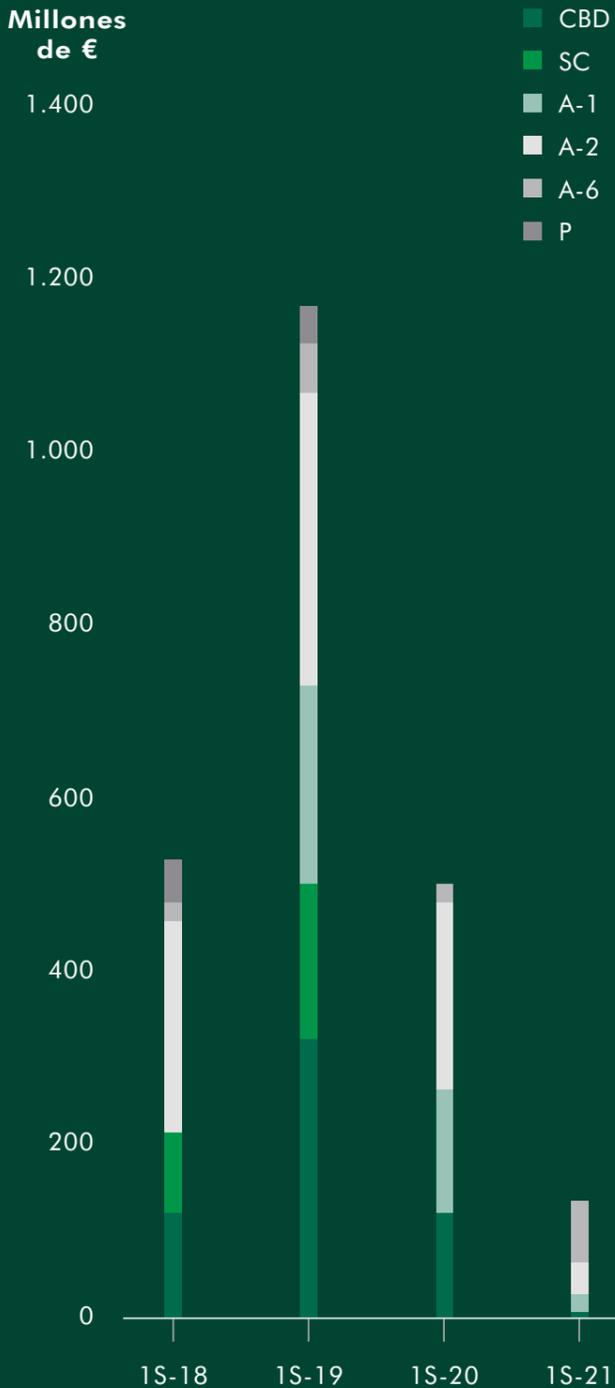
(Excluye operaciones corporativas)



Fuente: CBRE Research.

Inversión por submercado

Millones de €

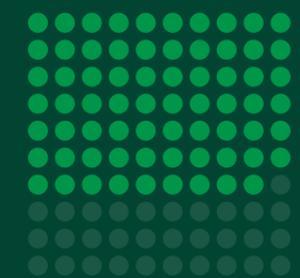


Fuente: CBRE Research.

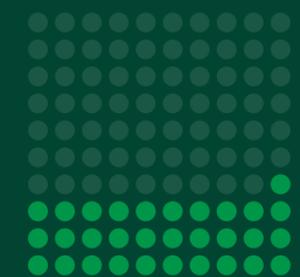
Los inversores internacionales, siempre han sido los más activos en el mercado de Madrid. Si bien, cabe destacar que, en los últimos 12 meses, hemos visto como la presencia de los inversores nacionales ha aumentado, acaparando ya más del 30% del total invertido.

Inversión por origen

(12 últimos meses)



69%
Internacional



31%
Nacional

Oficinas MADRID

MARKETVIEW 2º TRIMESTRE / 2021

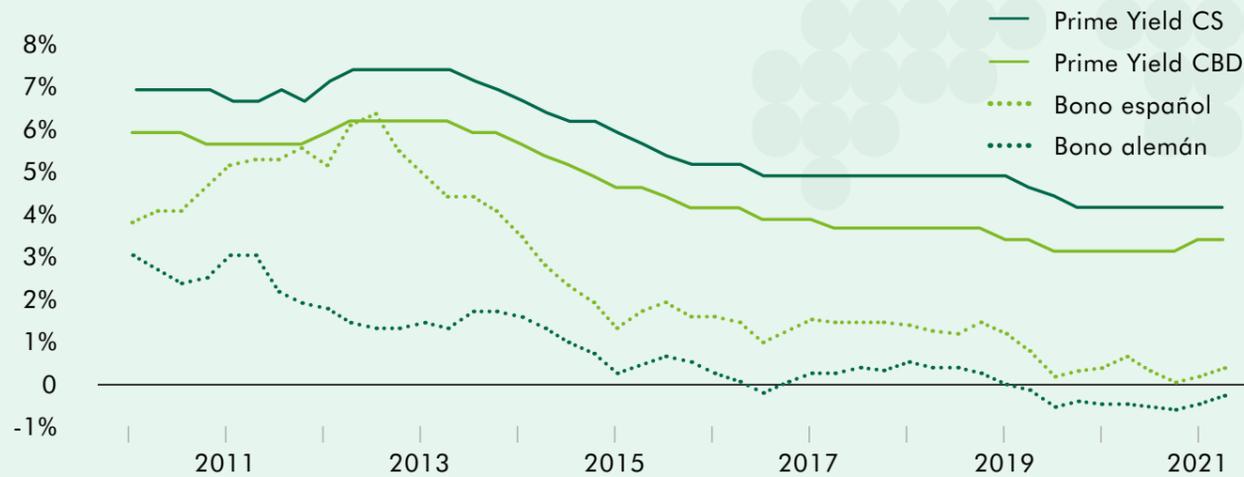
YIELDS

La fuerte presión compradora apunta a que podrían alcanzarse niveles récord en los capital values en 2021 para activos *prime*. Las prime yields en CBD, que habían subido 25 p.b en 2020 reflejando la incertidumbre en el sector volverán, antes de que acabe el 2021, a niveles previos a pandemia (3.25%).

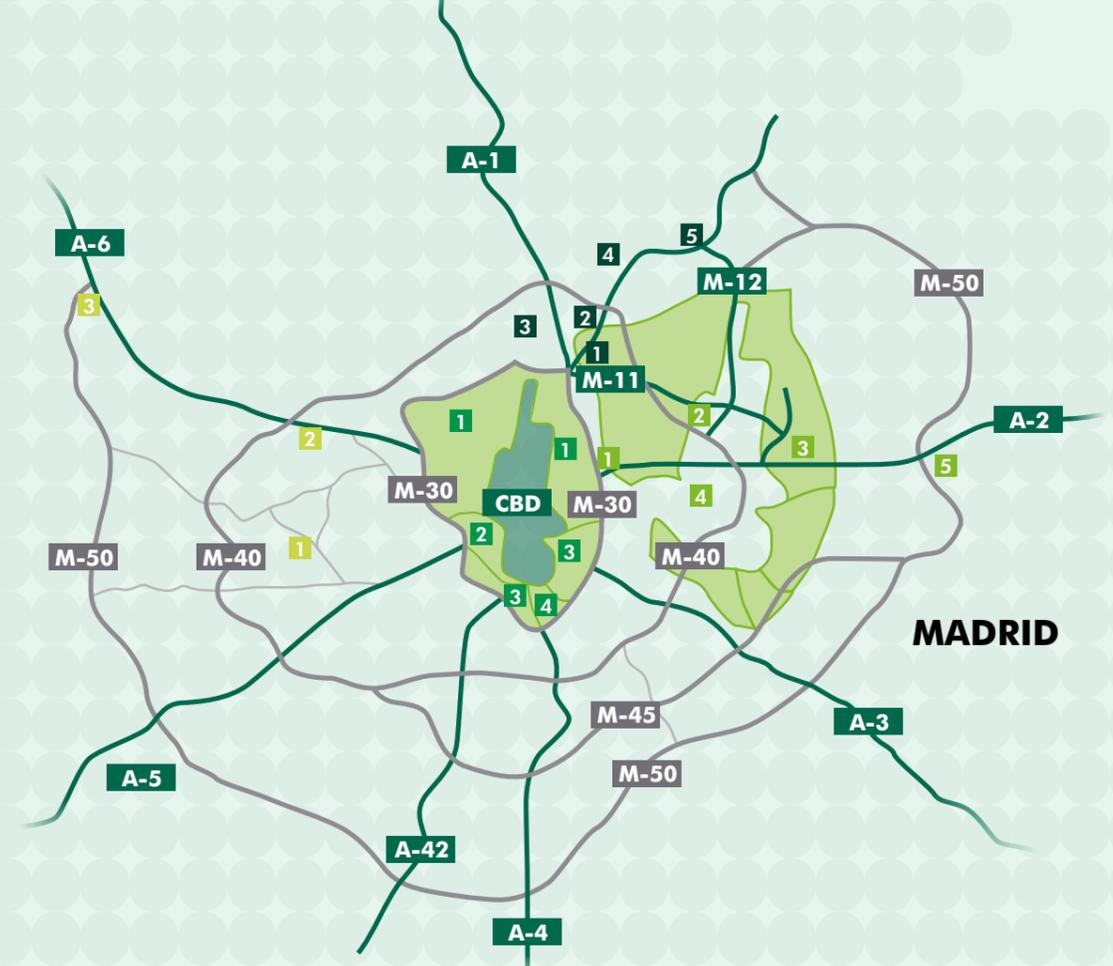
Así lo apuntan claramente las operaciones off market, mostrando la alta competencia y la fuerte apuesta que los inversores están dispuestos a realizar cuando se trata de edificios que cumplen con todos los requisitos.

Por el contrario, edificios vacíos o con alto riesgo siguen fuera del radar de los compradores, lo que apunta a un mercado muy polarizado.

Prime yield oficinas Madrid vs bono 10 años español y alemán



Fuente: CBRE Research.



- CBD**
- Central Secundario**
 - 1 Central Secundario Norte
 - 2 Central Secundario Centro
 - 3 Central Secundario Sur
 - 4 Mendez Álvaro
- A-1**
 - 1 Manoteras
 - 2 Las Tablas
 - 3 Fuencarral
 - 4 La Moraleja
 - 5 Arroyo de la Vega
- A-2**
 - 1 Avda. de América
 - 2 Campo de las Naciones
 - 3 Aeropuerto
 - 4 Julián Camarillo
 - 5 P.E. San Fernando de Henares
- A-6**
 - 1 Pozuelo-La Finca
 - 2 Aravaca-La Florida-El Plantío
 - 3 P.E. Las Rozas

CONTACTO

LOLA MARTÍNEZ BRIOSO
 Directora Nacional
 Research CBRE
lola.martinez@cbre.com

JOSÉ MITTELBRUM
 Director Nacional
 A&T Office CBRE
jose.mittelbrum@cbre.com

JAIME PESQUERA
 Director
 AT&IL Offices Madrid CBRE
jaime.pesquera@cbre.com

PALOMA RELINQUE
 Directora Nacional
 Oficinas Madrid
paloma.relinque@cbre.com

NOELIA CLAVERO GÓMEZ
 Analista
 Research CBRE
noelia.clavero@cbre.com

La información aquí contenida, incluidas las estimaciones, se ha obtenido de fuentes que CBRE considera fiables. Aunque no dudamos de su exactitud, la misma no ha sido verificada y, en consecuencia, CBRE no acepta responsabilidad alguna y no otorga ninguna manifestación o garantía expresa o implícita de dicha información. Es su responsabilidad confirmar de forma independiente su exactitud e integridad. Esta información se presenta exclusivamente para uso interno de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos del material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.

