



MÁS OPERACIONES Y CONTRATACIÓN EN EL MERCADO DE OFICINAS DE MADRID EN EL PRIMER SEMESTRE

- Las operaciones del segundo trimestre suponen un **36% más** que en el segundo trimestre del año anterior.
- La contratación del segundo trimestre representa un crecimiento del **14%** respecto al mismo trimestre del año **2022**.
- El elevado dinamismo de la demanda registrado en el segundo trimestre, con un gran número de operaciones, sitúa a la contratación del primer semestre en **260.301 m²**.
- La contratación vuelve a superar la barrera de los **100.000 m²**, sumando siete trimestres consecutivos.
- Entre los meses de abril y junio se han firmado **132 nuevos contratos**, un **35% más** que en el T1 2023.

Madrid, 3 de agosto de 2023.- La consultora inmobiliaria **BNP Paribas Real Estate** presenta su último informe del mercado de oficinas de Madrid en el que se evidencia que la ciudad y su corona metropolitana siguen manteniendo su dinamismo en este sector.

Ignacio Gómez, director de agencia oficinas Madrid de BNP Paribas Real Estate, destaca que “se prevé que la demanda se mantenga en la segunda mitad del año. Además, propietarios y usuarios seguirán apostando por edificios de calidad, muy centrados en cumplir con los criterios de sostenibilidad, cada vez más presentes como condicionantes de decisión en términos de inversión inmobiliaria.”

De cara al año 2024, se prevén tres entregas muy importantes para el parque de oficinas de Madrid, como las Torres Colón de Mutua Madrileña, proyecto que marcará un antes y un después en el CBD, el Campus Madnum de Colonial y la rehabilitación del edificio Ejesur, en Retama 3.

MÁS OPERACIONES Y MAYOR ABSORCIÓN, PERO DESCIENDE LA SUPERFICIE MEDIA

La absorción registrada en el **segundo trimestre** del año se ha situado en **125.773 m²**, cifra que representa un **crecimiento del 14% respecto al mismo trimestre del año 2022** y un mínimo ajuste del 6,5% respecto al trimestre anterior (T1 2023).

Si se analiza el número de operaciones, se observa cómo entre los meses de abril y junio se han firmado **132 nuevos contratos**, 35 más que en el T1 2023 y un **36% más** que en el segundo trimestre del año anterior.

La **superficie media** contratada del trimestre se sitúa en **953 m²**, un 25% por debajo de la demanda media del año 2022, hecho que pone de manifiesto la ausencia de las demandas de mayor volumen.



Las operaciones más destacadas por volumen de superficie del trimestre han sido la contratación de la escisión de IBM, Kyndryl España S.A., de 8.473 m² en el edificio Los Cubos (C/ Albacete 5), y una firma de SAP ESPAÑA de 4.181 m² en Azca (Sollube).

Así, continuando con la tendencia de los anteriores trimestres, las empresas siguen demandando calidad y eficiencia en los edificios, con los **estándares ESG en el punto de mira**. El **79% de la contratación y el 75% de las operaciones firmadas en el segundo trimestre han sido en edificios de grado A+, A y B+**, lo que indica que las empresas están apostando por este tipo de activo, que además de sostenibles, son saludables.

EL CENTRO DE LA CIUDAD SIGUE POSICIONÁNDOSE COMO EL GRAN PROTAGONISTA DEL MERCADO

Si se analiza el comportamiento de la demanda por zonas durante el segundo trimestre del año, las zonas del **CBD y CENTRO** han concentrado la mayor parte de la superficie contratada, concretamente el 56% de la demanda. En este punto, **la zona de CBD lidera el número de operaciones firmadas**, con un 36%, seguido por la zona CENTRO con un 20%, Periferia con 26% y Descentralizado con un 18% del número total de contratos.

Esta **zona CBD** ha registrado este trimestre el **30,7% de la contratación**, con dos operaciones de más de 4.000 m², y un tamaño medio de **1.041 m²**.

La **segunda zona con mayor absorción ha sido la DESCENTRALIZADA**, con la absorción del **26,9%** de la demanda del mercado, un 20% de las operaciones registradas en este periodo y una superficie media contratada ha sido de 1.569 m². La **tercera zona** de oficinas donde se ha registrado mayor absorción de demanda es el **CENTRO**, el cual registra este trimestre un **22,8% de los m² contratados**. El tamaño medio de las operaciones registradas en el CENTRO es de **1.128 m²**, observándose una disminución considerable de más del 50% respecto al trimestre anterior.

En la zona **PERIFERIA**, ha concentrado el **26% de las operaciones y 19,5% de la superficie contratada**, aumento considerable respecto al anterior trimestre. La superficie media por operaciones es de 744 m².

INCREMENTO ANUAL DEL 2,2% DE LA RENTA MEDIA

La **renta media de la ciudad de Madrid** se sitúa en torno a los **20,33 €/m²/mes**, reflejando una **ligera subida trimestral del 0,30%** con respecto al primer trimestre del año 2023 y **una subida anual respecto al mismo trimestre del año 2022 del 2,20%**. Esta se mantiene en niveles similares a los registrados a finales de los años 2021-2022 y por encima de niveles registrados pre- pandemia.

La renta media del **CBD** se sitúa en los **31,80 €/m²/mes**, registrando un incremento trimestral del 5,3%. La **renta más alta firmada del trimestre alcanza los 41,00 €/m²/mes** registrada en Claudio Coello 123, en pleno barrio Salamanca. Con todo esto, la **renta prime** asciende a niveles de **37,00 €/m²/mes**.

Por su parte, en la zona **CENTRO**, la renta media se ha incrementado un 9,3% en los últimos doce meses, hasta situarse en los **22,80 €/m²/mes**. Fuera de la M30, en la zona **DESCENTRALIZADA**, la renta media asciende hasta los 15,60 €/m²/mes en el segundo trimestre. Finalmente, en la **PERIFERIA**, la renta media del segundo trimestre de 2023 sufre una leve bajada respecto al comienzo del año y se sitúa en 11,10 €/m²/mes.



En este contexto, la **tasa de disponibilidad del mercado de oficinas de Madrid** se sitúa a fecha 1 de junio de 2023 en el **9,93%**, registrando un aumento de **18 puntos básicos en el último trimestre**. Si se analiza la disponibilidad de cada una de las zonas del mercado, se observa cómo **en el interior de la carretera de circunvalación M-30, la tasa de disponibilidad se sitúa por debajo del 5,5%**, concretamente en el **4,4% en el CBD**, mientras que en la zona Centro aumenta mínimamente hasta llegar al 6,6%. En **zonas exteriores a la M-30**, los niveles de disponibilidad en general son más elevados, manteniéndose entre el 12,8% y el 13,6%.

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, uno de los principales actores inmobiliarios internacionales, ofrece a sus clientes una amplia gama de servicios que abarcan todo el ciclo de vida inmobiliario: Desarrollo Inmobiliario, Transacciones, Consultoría, Valoración, Gestión Inmobiliaria y Gestión de Inversiones. Con 5.300 empleados, BNP Paribas Real Estate, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 23 países (a través de sus oficinas y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del Grupo BNP Paribas, líder mundial en servicios financieros.

Como empresa comprometida con las ciudades sostenibles, BNP Paribas Real Estate pretende encabezar la transición hacia un sector inmobiliario más sostenible: con bajas emisiones de carbono, resistente, integrador y propicio al bienestar. Para lograrlo, la empresa ha desarrollado una política de RSC con cuatro objetivos: mejorar de forma ética y responsable el rendimiento económico y el uso de los edificios; integrar una transición baja en carbono y reducir su huella medioambiental; garantizar el desarrollo, el compromiso y el bienestar de sus empleados; ser una parte interesada proactiva en el sector inmobiliario y crear iniciativas y asociaciones locales.

Síguenos en

[#BEYONDBUILDINGS](#)

Para más información: www.realestate.bnpparibas.com

Real estate for a changing world

Para más información

Gina Berni: gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel – 910 76 70 96– valenca.figuera@interprofit.es