



EL MERCADO DE OFICINAS EN MADRID CONSOLIDA SU RECUPERACIÓN CON 145.000 m² CONTRATADOS EN EL Q1 DE 2024

- **Forcadell lanza su primer informe sobre el mercado de oficinas de Madrid, que se suma al que elabora sobre Barcelona desde hace más de dos décadas.**

BARCELONA 06/05/2024 – La contratación de oficinas en Madrid ha alcanzado los 145.000 m², en el primer trimestre de 2024, continuando así la senda de crecimiento iniciada en 2022. Esta cifra supone un 15 % más de contratación que en el mismo periodo del año anterior. Estos datos consolidan la recuperación del mercado de oficinas en la capital, tras un 2023 que mostró crecimiento respecto a años anteriores, aunque menor de lo que se preveía, según señala el Informe del Mercado de Oficinas en Madrid elaborado por Forcadell, el primero centrado en esta ciudad.

Este aumento se explica principalmente por dos motivos. Por un lado, la elevada contratación que se ha producido dentro de la M-30, a pesar del contexto de incertidumbre macroeconómica que se ha dado. Por otro, el cierre de dos operaciones de gran volumen, concretamente la contratación por parte de Garrigues de 20.000 m² y por parte de Siemens de 16.000 m². A estas razones se les suma las operaciones que se venían gestionando desde 2023 y se han cerrado en este primer trimestre de 2024.

En total, durante el Q1 del año se han cerrado 71 operaciones del mercado de oficinas en Madrid. De ellas, la mayor parte se ha situado en la zona centro, con un 34%, seguida por el área secundaria (30%), la periferia con un 22% y CBD con un 14%.

Manel de Bes, Director del Dept. de Oficinas de Forcadell señala que “se trata de unos datos positivos, más aún si tenemos presente que la previsión es que la buena tendencia se mantenga en los próximos trimestres del año, con lo que se espera que los resultados anuales sean también mejores que los del 2023”.

En este sentido, De Bes subraya que “a nivel europeo, Madrid es la capital que mejor está resistiendo a la crisis de las oficinas sufrida en otros países, lo que se evidencia, por ejemplo, en el poco stock disponible dentro de la M-30, donde se concentra, además, el 80% de la demanda hoy en día”.

Cabe señalar que es cierto que este stock también se está viendo afectado por la elevada demanda de edificios de residencial, ante la cual un elevado volumen de edificios de oficinas está aceptando el cambio de uso, como apunta el informe.

Escasa variación en la disponibilidad

En referencia a la disponibilidad, el informe de Forcadell muestra cómo esta apenas ha variado respecto al último trimestre de 2023, creciendo por debajo del medio punto hasta alcanzar el 12,1%. Por zonas, los datos señalan que es fuera de la M-30 donde la disponibilidad no ha dejado de crecer, especialmente desde mediados de 2020.

Laura Baeza
+34 673 018 969 / marketing@forcadell.com
forcadell.com

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con más de 1.400 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 167 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).



Esto viene motivado por la gran demanda latente que existe dentro de la M-30, así como por el interés de compañías medianas y grandes de querer estar en el centro de la ciudad bien comunicados y de su voluntad de implantar un sistema híbrido de trabajo. A medio/largo plazo, esta disponibilidad puede suponer una oportunidad para empresas que quieran establecer su sede en zonas bien comunicadas, pero a una renta más asequible que en el centro de la ciudad.

Por lo que respecta a las rentas, según apunta la consultora inmobiliaria, se mantienen estables en general pero con algunos matices. En concreto, la zona CBD ha experimentado pequeños ajustes al alza en algunos edificios de grado A, debido a su baja disponibilidad. Asimismo, sobre todo en edificios de zonas con escasez de demanda fuera de la M-30, las ofertas de las propiedades están siendo acompañadas de aportaciones dinerarias para las futuras implantaciones (entre 50 y 150 €/m²) y carencias largas (entre 4-8 meses).

Cambio de paradigma en el sector

El informe de Forcadell también apunta a un cambio de paradigma en el mercado de oficinas, en el que las compañías, especialmente las multinacionales, tienen presión para reducir su huella económica de Real Estate. Esto engloba diferentes aspectos. Por un lado cómo combinar el teletrabajo con la necesidad real de m² de oficinas. Por otro, la tendencia de las oficinas a convertirse en un espacio de colaboración y no tanto en un espacio de trabajo al uso. Finalmente, la búsqueda por parte de las empresas del ahorro de costes en las implantaciones de los nuevos espacios que contratan, lo que conlleva buscar espacios que sean *plug & play*.

Laura Baeza
+34 673 018 969 / marketing@forcadell.com
forcadell.com

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con más de 1.400 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 167 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).