

Mercado de oficinas  
nacional y europeo

Tendencias  
y oportunidades

El impulso  
de Madrid



# Oficinas

## 2021

**El sector de las oficinas es uno de los más dinámicos y profesionalizados, adaptándose continuamente a las últimas tendencias de sostenibilidad y confort que genera el mercado, además de a las nuevas formas de trabajo impulsadas por la crisis sanitaria.**

knightrank.es/  
investigación-de-mercados



# OFICINAS 2021

*Bienvenidos al informe de Oficinas 2021, un análisis detallado del mercado actual de oficinas en España junto con una visión global de las últimas tendencias en el sector.*



JORGE SENA, PARTNER, HEAD OF COMMERCIAL  
KNIGHT FRANK

**E**n oficinas, nos encontramos hoy con un sector que está inmerso en un debate estructural sobre qué va a pasar en el futuro, un mercado en plena evolución existencial. Sin embargo, las empresas están tratando de cubrir esta situación de forma transitoria, buscando el equilibrio entre la seguridad desde el punto de vista de la salud de sus empleados, y la necesidad de generar mayor productividad.

El futuro será diferente en cuanto a los usos de los espacios, pero no necesariamente sufrirá en términos de ocupación. Habrá cambios en la modalidad del trabajo, en lo que se refiere a horarios, a la concentración de diferentes actividades y a la forma de entender estos espacios de trabajo. Obviamente el teletrabajo ha venido para quedarse como complemento que nos ha ayudado muchísimo a mantener la actividad en estos tiempos, pero desde el punto de vista productivo está comprobado que no es comparable con la actividad presencial: el desarrollo de la creatividad y la generación de ideas que permite el compartir un espacio es algo que no se puede sustituir.

## CONTENIDOS

### 04

MERCADO DE OFICINAS EN EUROPA

### 08

OFICINAS MULTIGENERACIONALES

### 10

EL NORTE DE MADRID TOMA IMPULSO

### 16

USOS MIXTOS EN EDIFICIOS DE OFICINAS

### 18

SITUACIÓN ECONÓMICA EN ESPAÑA

### 20

MERCADO DE OFICINAS EN ESPAÑA

### 24

LA EVOLUCIÓN DE LAS OFICINAS TRAS MÁS DE UN AÑO DE PANDEMIA

### 27

OTROS NÚCLEOS DE OFICINAS DE INTERÉS

#### Edición y contenidos:

Knight Frank Research  
research@es.knightfrank.com

# MERCADO DE OFICINAS EUROPA

*A pesar de la pandemia, el mercado de oficinas español mostró su fortaleza a nivel europeo a cierre de 2020.*

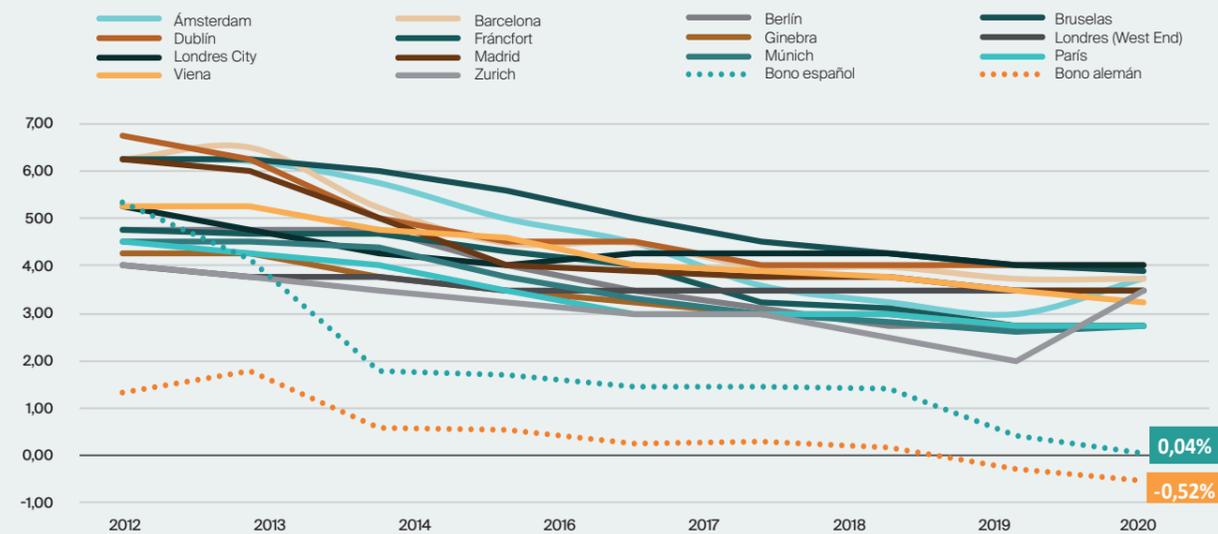
**S**i bien es cierto que las consecuencias por la expansión mundial del COVID-19 se han hecho evidentes en prácticamente todos los sectores, las previsiones para el 2021 muestran un mayor optimismo gracias a la liquidez existente y a la latente demanda que podría impulsar los mercados a cierre de año. También la Comisión Europea continúa coordinando y actuando sobre una serie de medidas para mitigar el impacto socioeconómico en la Unión Europea, movilizandolos todos los medios a su disposición.

Analizando la situación en Europa durante los últimos años, la fuerte demanda de ocupación

junto con la reducida oferta en el sector de las oficinas, impulsó las inversiones en nuevos desarrollos y le dió una mayor importancia a las rehabilitaciones, algo que se retomará con fuerza una vez avance la recuperación. La disponibilidad aumenta ligeramente en el espacio de oficinas, algo que ha ocurrido en la mayoría de los mercados europeos analizados como consecuencia lógica de los efectos de la crisis, sin embargo, este aumento no ha sido demasiado pronunciado por el momento, dada la fuerte demanda y la limitada oferta, que continúan jugando un papel fundamental. Analizando el

rendimiento del bono español a 10 años a cierre de 2020, éste se situó en un 0,04%, mientras que el bono del estado alemán cerró en valores negativos, un -0,52%. Se trata de una diferencia considerable en comparación con las rentabilidades que ofrecían los principales mercados de oficinas europeos en el mismo periodo de 2020. Londres (City) y Dublín encabezaron la lista con una rentabilidad del 4,00%. Madrid y Barcelona también ofrecen unas rentabilidades atractivas de 3,50% y 3,75% respectivamente, datos muy por encima del valor negativo del bono de referencia.

**Comparativa bono español y alemán a 10 años VS yields oficinas europeas 2012 - 2020. %**



Fuente: Eurostat | Knight Frank European Research

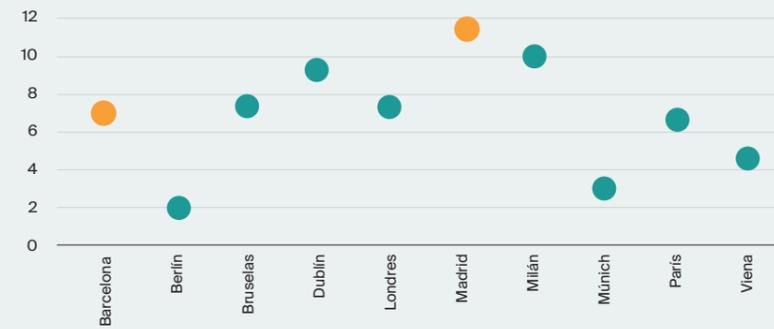


La *yield prime* en Madrid se mantiene estable a cierre de año situándose en un

**3,5%**

**Disponibilidad**

T4 2020. %



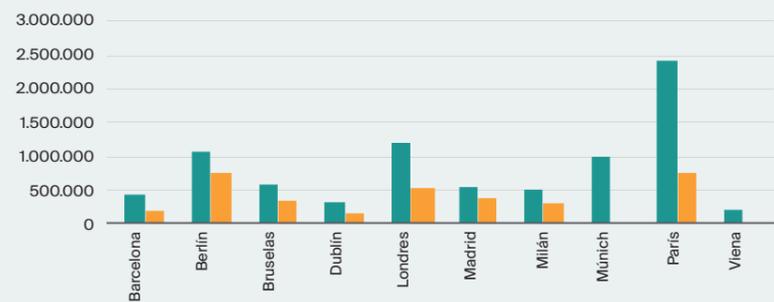
Fuente: Knight Frank European Research. Datos a T4 de 2020 excepto en el caso de Munich y Viena (datos a T3)

**MERCADO DE USUARIOS EUROPEO**

El porcentaje de metros cuadrados disponibles en la mayoría de mercados europeos se sitúa en niveles bajos a cierre de 2020. Entre las principales ciudades analizadas se encuentran Berlín y Múnich que registran tasas de disponibilidad menores del 3%. Por otro lado Madrid y Milán se posicionan con las disponibilidades más altas con alrededor de un 10% del total del parque de oficinas (un 11,5% en el caso de Madrid). La absorción en los metros cuadrados contratados en 2020 ha sufrido una descenso medio del 50% aproximadamente, en comparación con el año anterior, en los principales mercados de oficinas de Europa. Destaca el caso de París como uno de los que mayor bajada ha sufrido a cierre de 2020, casi un -70%, aunque sus volúmenes de absorción de los últimos años venía siendo muy elevados, por encima de

**Comparativa take-up**

2019-2020. m<sup>2</sup>



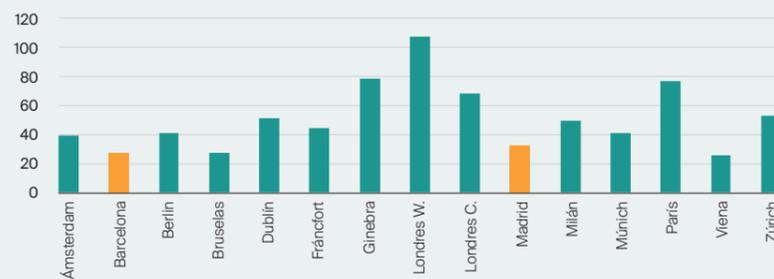
Fuente: Knight Frank European Research. Datos a cierre de año. Información de 2020 no disponible en Munich y en Viena

◆◆  
**La renta en Madrid se sitúa en 32,5 euros por metro cuadrado al mes, continuando con su tendencia estable desde hace unos meses.**  
 ◆◆

los 2,3 millones de metros cuadrados. Madrid es una de las ciudades con un descenso más moderado, y muy por debajo de la media, habiendo registrado una bajada del 35%. En cuanto a las rentas medias *prime*, éstas se ha mantenido estables e incluso con tendencia al alza en la mayoría de los mercados. La renta más alta la encontramos en Londres (West End) situándose en casi 110 €/m<sup>2</sup>/mes. En el caso de Madrid y Barcelona las rentas *prime* mensuales alcanzan los 32,5 y los 28 euros por metro cuadrado, ambas con una tendencia estable durante los últimos meses.

**Renta media prime**

T4 2020. €/m<sup>2</sup>/mes



Fuente: Knight Frank European Research. Datos a T4 de 2020 excepto en el caso de Viena (dato a T3)

**Comparativa inversión**

2017-2020. Miles de millones

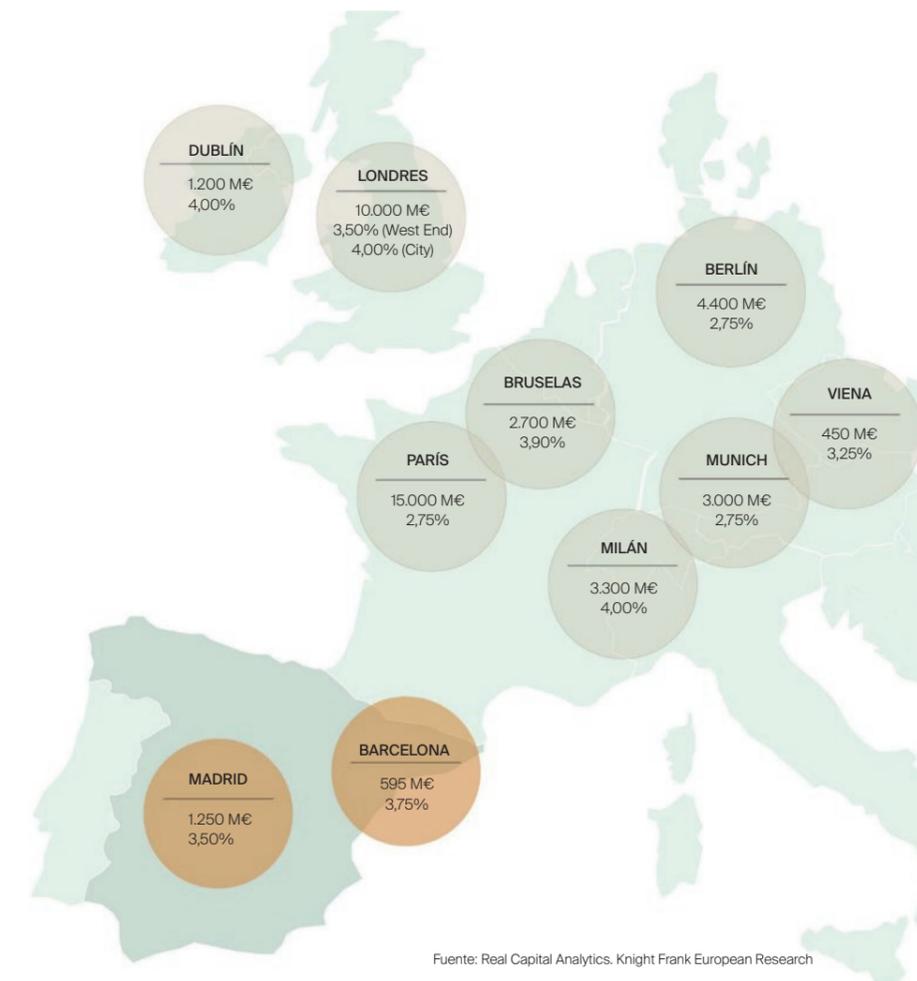


Fuente: Real Capital Analytics. Knight Frank European Research

**MERCADO DE INVERSIÓN EUROPEO**

**Prime yield y Volumen de inversión**

Yield: T4 2020 (%) / Volumen: 2020 (millones de euros)



Fuente: Real Capital Analytics. Knight Frank European Research

**HIGHLIGHTS INVERSIÓN**

**1** Como era de esperar, en la mayoría de las ciudades analizadas ha descendido el volumen de inversión registrado en 2020, aunque ha habido ciudades como Milán, que ha registrado un descenso moderado, o Bruselas, que incluso ha registrado un volumen superior a años anteriores, más de un 30% a cierre de 2020 en comparación con 2019.

**2** En cuanto a las *yields* en zona *prime*, las ciudades que muestran las rentabilidades más elevadas a cuarto trimestre de 2020 son Londres (City), Dublín y Milán con una rentabilidad *prime* del 4%. Madrid y Barcelona mantienen estables sus *yields prime* en comparación con 2019, un 3,50% y un 3,75% respectivamente.

# OFICINAS MULTIGENERACIONALES

Ya antes de la pandemia vivíamos una época marcada por la convivencia de hasta tres generaciones diferentes de trabajadores en una misma empresa. Esto conlleva a que las compañías deban tener un conocimiento claro de cada una de ellas llegando a entender lo que demandan y aprovechando cada valor añadido que ofrece el poder formar una empresa multigeneracional. Tras el Covid-19 todas las generaciones han tenido que adaptarse en tiempo récord a la nueva situación.

## TIPOS Y CARACTERÍSTICAS

La generación *baby boom* ha vivido profundos cambios a lo largo del tiempo y siempre ha buscado la seguridad y estabilidad laboral. Son considerados de gran valor para las empresas ya que poseen altos conocimientos debido a su experiencia. Defienden el estatus y la productividad y tiene un gran compromiso con el trabajo, mostrando fidelidad a las empresas. Es frecuente encontrar entre estos trabajadores a personas que llevan más de dos o tres décadas en la misma compañía. Quizás sean los que menos familiarizados están con la tecnología por lo que el cambio experimentado durante esta cuarentena ha podido ser complejo para algunos de ellos sobre todo por el poco tiempo de adaptación que hemos tenido.

Entre los años 1980 y 2000 pasan a formar parte del mundo laboral la generación X. Han vivido el proceso de cambio de lo analógico a lo digital, adaptándose con facilidad a las nuevas tecnologías así como al uso de las redes sociales o a los dispositivos *smartphone*. Son más colaborativos y autónomos. Apuestan por la innovación y por un ambiente de trabajo con menos supervisión. Para ellos el teletrabajo ha conllevado un proceso de adaptación, ya que

muchos son padres y madres que no solo han tenido que responder al cambio en el trabajo si no también de cara a las actividades de sus hijos. Aún con ello han conseguido que su proceso de aprendizaje haya sido rápido y efectivo quizás, entre otros factores, por ser una generación que ya ha vivido la adaptación a diferentes tecnologías anteriores.

Los empleados más jóvenes, con una media de edad de 25 años, están compuestos por los *millennials* o la generación Y. Son los considerados como el grupo que abren la visión de las empresas a nuevas aptitudes e ideas creativas de trabajo. Gracias a ellos se desarrolla la tendencia de los lugares de trabajos flexibles o los conocidos *coworkings*. Son una generación digital, hiperconectada y que dominan a la perfección las nuevas tecnologías, poseen mucha autoconfianza. Por otra parte, buscan sentirse valorados y tener una buena calidad de vida. Para esta generación lo cambios laborales provocados por el Covid-19 no suponen ningún trastorno ya que son los denominados nativos digitales. Para ellos el problema esta más enfocado a las restricciones que se han sufrido en la vida privada, como el control en la movilidad o las limitaciones en el ocio.

Por último, cabe destacar la generación Z, aún jóvenes estudiantes o recientes trabajado-

res que auguran nuevas concepciones laborales, algo que por otro lado ha sido promovido por la crisis sanitaria y que para ellos no ha representado ningún problema, ya que son los que no conciben un mundo sin Wi-Fi, YouTube o Instagram. Son autosuficientes y buscan flexibilidad horaria y teletrabajo para conciliar su vida laboral con la personal.

## GESTIÓN DE EQUIPOS MULTIGENERACIONALES

Una empresa multigeneracional posee mucho valor añadido gracias a la diversidad de sus trabajadores. Para poder gestionar de una manera eficiente este aspecto es importante conocer las diferencias existentes entre cada grupo para poder entender sus demandas.

Poder reconocer los beneficios de cada generación y no solo lo que tienen en común. Las reuniones impulsarán la cooperación entre generaciones y perspectivas diferentes.

Crear zonas de encuentro o espacios informales para descansar, tomar un café o incluso trabajar de forma colaborativa, también ayuda a la comunicación multigeneracional.

Establecer el mismo trato, aunque personalizado, con diferentes programas que pueden satisfacer las necesidades y motivaciones de cada uno.



**GENERACIÓN BABY BOOM (1946/1964)**  
Experiencia, compromiso



**GENERACIÓN X (1965/1980)**  
Innovación, colaboración, autonomía



**GENERACIÓN MILLENNIAL o Y (1981/1997)**  
Emprendimiento, ambición, trabajo flexible



**GENERACIÓN Z (a partir de 1998)**  
Era digital, autoaprendizaje, flexibilidad, teletrabajo

Entre las empresas que destacan por sus programas para la gestión multigeneracional se encuentran Google o Facebook, que disponen de salas de juego y entretenimiento para sus trabajadores. También de otras no tan vinculadas a las telecomunicaciones, como ING Direct, que permite a sus empleados alquilar películas o libros. Las ideas fluyen mejor después de expandir la mente de otra manera, sobre todo si nuestro trabajo requiere creatividad. En este sentido, Repsol apostó por permitir trabajar desde casa a parte de su plantilla ya antes de la pandemia mundial, algo que se va convirtiendo en tendencia en la mayoría de las

empresas, y Vodafone ha pisado el acelerador en cuanto a reducción de jornada, excedencias y permisos retribuidos a mujeres embarazadas. Banco Santander, por ejemplo, ha introducido en sus instalaciones de la ciudad financiera todo tipo de servicios: pistas de pádel, piscina cubierta, gimnasio, campo de golf, centro médico propio, guardería...

También hemos conocido el caso de la primera empresa española, la tecnológica Software Delsol, que ha reducido su jornada laboral a 4 días sin que este cambio repercuta en el sueldo de los trabajadores, cuyo objetivo es el aumento de la productividad.



Es importante saber reconocer los beneficios de cada generación y no sólo lo que tienen en común.



Establecer programas para satisfacer las necesidades y motivaciones de cada grupo, mejorará su rendimiento

## RETOS



Entre los retos a los que se enfrentan las empresas que conviven con diferentes generaciones se encuentra el problema de la comunicación entre ellos, ya que generaciones como la de *baby boom* o la X prefieren una comunicación más personal cara a cara mientras que los *millennials* se decantan más por una comunicación a través de redes sociales. Los valores de cada uno representan una gran diferencia ya que los *baby boomer* buscan el éxito en el ambiente de trabajo mientras que los más jóvenes se decantan por tener más libertad personal y nutrirse de actividades sociales.

Las opciones laborales que demandan los *millennials* pasan por una mayor flexibilidad horaria y la opción de poder trabajar desde otros puntos que no sean necesariamente la empresa. Esta generación esta más abierta al cambio de puesto de trabajo aunque ello lleve a moverse de residencia, mientras que las generaciones más adultas prefieren un horario más concreto así como un puesto laboral duradero.

Todas las generaciones deben luchar con los estereotipos que se han formado sobre cada uno de ellos. Para los *baby boomers* se habla de sus ideas claras y de su dificultad de adaptarse a los cambios. La generación X, en cambio, debe enfrentarse a la idea de la priorización de la retribución monetaria ante cualquier otra condición laboral. Por último para los *millennials* suele hablarse de su creencia en la autosuficiencia y en un ambiente de trabajo con menos autoridad.

# EL NORTE DE MADRID TOMA IMPULSO

## EJE PASEO DE LA CASTELLANA

A pesar de que los cambios estratégicos que ha desencadenado la pandemia en las compañías y que se van a seguir produciendo en cuanto a costes, adaptaciones del espacio de trabajo, etc, la principal arteria de Madrid, el Paseo de la Castellana, unida a el Paseo del Prado y al Paseo de Recoletos, continuará siendo una de las ubicaciones estrella a tener en cuenta por grandes compañías para ubicar sus sedes más representativas internacionalmente. La calidad del espacio de oficinas y las buenas comunicaciones para empleados son algunos de sus puntos clave.

El paseo de la Castellana, un lugar privilegiado que alberga las mejores compañías y los inmuebles de mayor altura de la ciudad, se ha convertido en la zona empresarial por excelencia de la capital. Principalmente aquí se encuentran compañías financieras, consultoras y empresas de servicios de nivel internacional, lo que con el paso de los años ha transformado la zona en uno de los mejores ambientes *afterwork* de España. Un lugar que ofrece las mejores opciones orientadas a los trabajadores de las empresas de la zona donde poder terminar la jornada laboral de forma agradable y tener un trato

más personal con compañeros de trabajo. Una costumbre que sin duda volverá una vez terminada la crisis sanitaria. El complejo Azca, consolidado desde los años 80 y en pleno proceso de transformación, forma parte del núcleo de la Castellana que, junto con la prolongación hasta la Plaza de Castilla y la ampliación en continuo desarrollo en la zona de las Cuatro Torres Business Area (CTBA) constituyen uno de los principales focos de oficinas de la ciudad. El eje crece hacia el norte, así lo demuestran las diferentes actuaciones que están planeadas en el área. El



quinto rascacielos de las Cuatro Torres (Torre Caleido) es uno de los principales desarrollos y traerá a la zona una mayor dotación de servicios, restaurantes, espacios deportivos y tiendas, con el Corte Inglés incluido. Unos servicios diseñados especialmente para los trabajadores de la zona que harán que puedan encontrar todo sin necesidad de desplazarse a otras zonas más céntricas de la capital. Pero sin duda uno de los proyectos que aumentará el potencial de la zona será el desarrollo urbanístico Madrid Nuevo Norte, una de las actuaciones más relevantes a nivel europeo y donde se destinará un espacio de alrededor de 1,6 millones de metros cuadrados

a usos terciarios. Un proyecto que albergará dos barrios residenciales con unas 10.500 viviendas, trayendo una amplia oferta de vivienda nueva a la ciudad, y un Centro de Actividad Económica con capacidad para más de 200.000 empleados que contempla también un bulevar con un gran número de tiendas. También reforzará las comunicaciones de la zona con nuevas estaciones ubicadas a menos de 300 m de distancia entre ellas, completando una oferta ya muy completa con servicios de metro, autobús, tren y buenos accesos a carretera (A-1 y M-30), que permiten acceder al centro de la capital o al aeropuerto Madrid-Barajas Adolfo Suárez en pocos mi-

Las Big Four han elegido el eje para ubicar sus cuarteles generales. PwC, KPMG, Deloitte y Ernst and Young se encuentran en esta arteria.

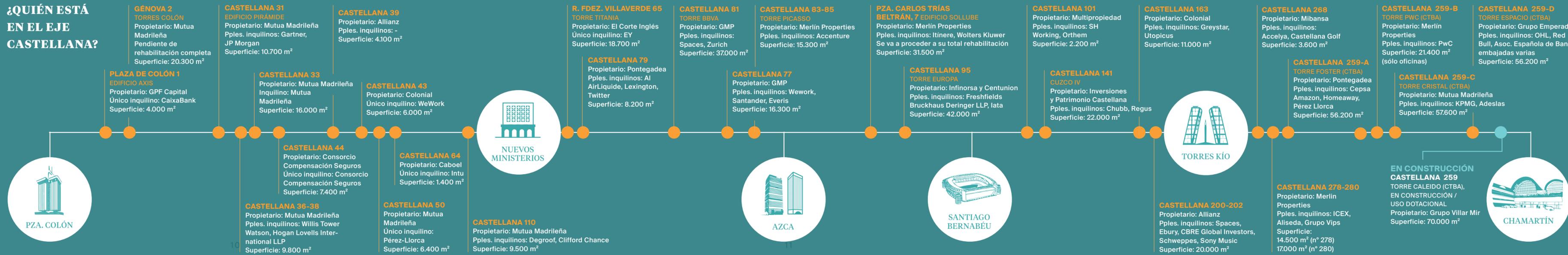
Alberga los rascacielos más altos de España, las Cuatro Torres (líder Torre de Cristal con 249 m), que además están entre los más altos de Europa.

Localización de edificios icónicos y de arquitectura singular como la Torre Picasso, propiedad de Pontegadea, o el edificio Castellana 81 (antes Torre BBVA), de la socimi GMP.

A nivel inversor, es la zona que ofrece las rentas más altas en el mercado de oficinas madrileño y español, por lo que atrae todas las miradas.

Una de las localizaciones europeas que vivirá una mayor proyección a todos los niveles durante los próximos años.

### ¿QUIÉN ESTÁ EN EL EJE CASTELLANA?





## MADRID NUEVO NORTE

A lo largo de una franja de más de 5,6 kilómetros de longitud y hasta un kilómetro de ancho, se extenderá el que será una de las actuaciones urbanísticas más ambiciosas a nivel europeo.

Sobre un suelo de más de 2,3 millones de metros cuadrados se levantará este megaproyecto, uno de los más grandes de los últimos tiempos. La actuación posicionará a la capital como una de las ciudades más sostenibles y vanguardistas de Europa. El proyecto salvará la división de barrios que provoca actualmente las vías de tren de la estación de Chamartín, gracias a la construcción de varios puentes, una pasarela y un túnel, y formará un único complejo donde quedará identificada la zona norte y la zona sur por el cruce de la M-30. En la zona sur se construirá un importante centro de negocios cuya edificación principal serán las oficinas mientras que el ámbito de la zona norte será principalmente residencial, donde se levantarán unas 10.500 viviendas.

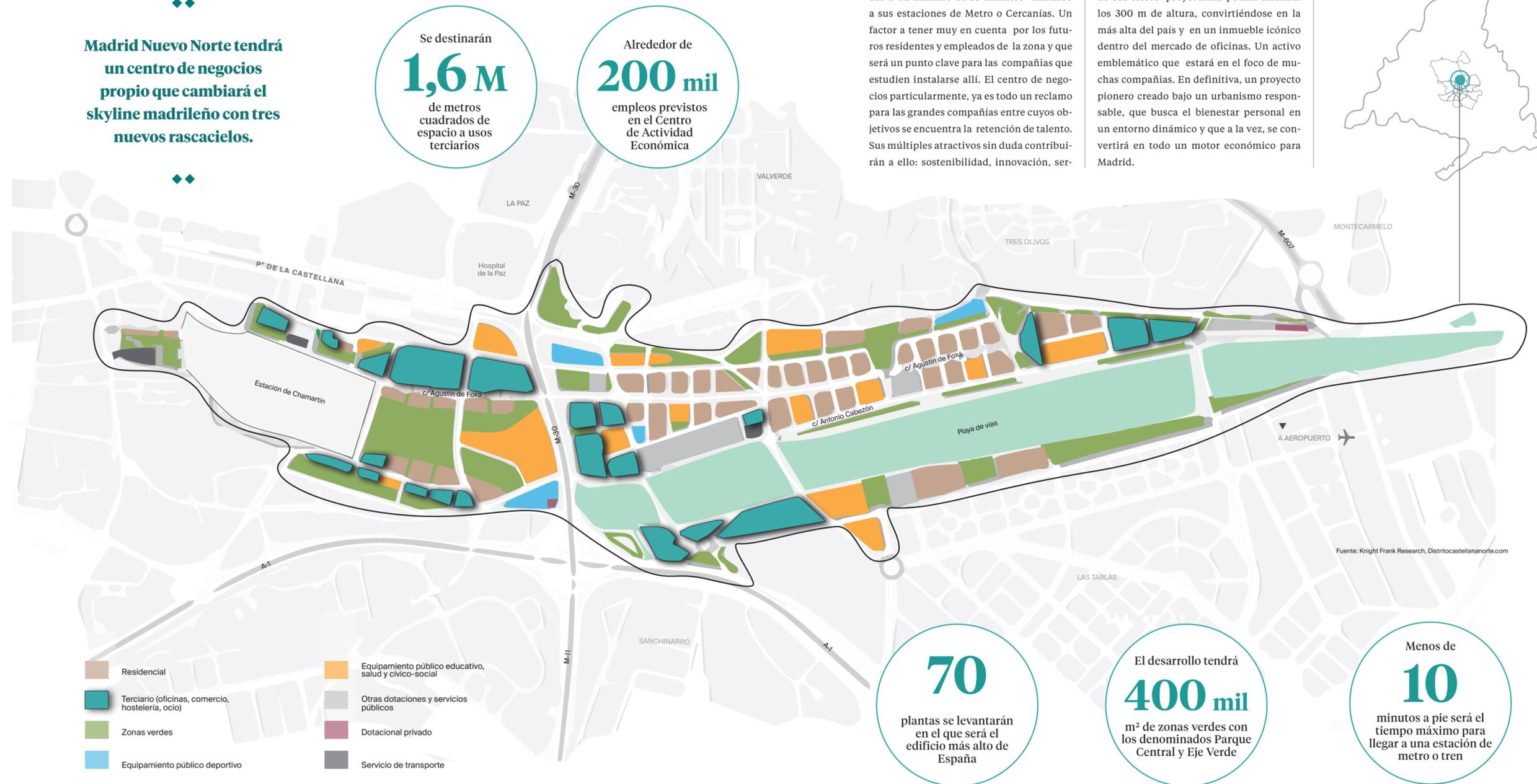
Los comercios de conveniencia se encontrarán a lo largo de todo el proyecto, ocupando sólo en el centro de negocios alrededor de 100.000 m<sup>2</sup>. Por su parte, los usos públicos como centros deportivos, educativos y de salud, ocuparán casi un 80% del suelo total, incluyendo zonas verdes, y unos 200.000 m<sup>2</sup> en el interior del centro de negocios. Así se crea un complejo cuyo protagonista es un modelo completamente de uso mixto donde convivirán empleados y residentes rodeados de zonas verdes y tiendas, a modo de pequeña y completa ciudad dentro de la capital. Gracias a esta convivencia de usos, una vez finalice la jornada laboral no existirá sensación de zona fantasma, sobre todo algo que podría ocurrir en el centro de negocios, gracias al resto de equipamientos.

A nivel de comunicaciones, la remodelación de la estación de Chamartín se convertirá en un punto clave de la actuación ya que será soportada a una profunda renovación. Tendrá dos terminales, no sólo una como actualmente, y un mayor número de vías, lo que permitirá que circulen más de 200 trenes en 2040 y una media de más de 13 millones de pasajeros para todas las distancias, algo que será un auténtico impulso para el AVE español. La renovación de la histórica estación como un gran intercambiador, junto con la creación de una línea de Metro compuesta de tres nuevas paradas, dos nuevas estaciones de cercanías y una línea de autobús prioritario que conecta con otras líneas limítrofes harán que la zona sea una de las mejores comunicadas de la ciudad. Un plan pensado para que el

Madrid Nuevo Norte tendrá un centro de negocios propio que cambiará el skyline madrileño con tres nuevos rascacielos.

Se destinarán **1,6 M** de metros cuadrados de espacio a usos terciarios

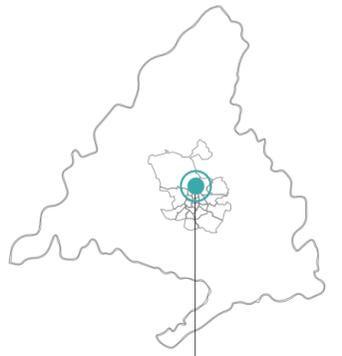
Alrededor de **200 mil** empleos previstos en el Centro de Actividad Económica



Fuente: Knight Frank Research, Distritocastellanorte.com

complejo sea lo más sostenible y eficiente posible, algo sencillo ya que se podrá acceder a un máximo de 10 minutos andando a sus estaciones de Metro o Cercanías. Un factor a tener muy en cuenta por los futuros residentes y empleados de la zona y que será un punto clave para las compañías que estudien instalarse allí. El centro de negocios particularmente, ya es todo un reclamo para las grandes compañías entre cuyos objetivos se encuentra la retención de talento. Sus múltiples atractivos sin duda contribuirán a ello: sostenibilidad, innovación, ser-

vicios... son características muy valorables por las nuevas generaciones. Además, una de sus torres proyectadas podría alcanzar los 300 m de altura, convirtiéndose en la más alta del país y en un inmueble icónico dentro del mercado de oficinas. Un activo emblemático que estará en el foco de muchas compañías. En definitiva, un proyecto pionero creado bajo un urbanismo responsable, que busca el bienestar personal en un entorno dinámico y que a la vez, se convertirá en todo un motor económico para Madrid.



**70** plantas se levantarán en el que será el edificio más alto de España

El desarrollo tendrá **400 mil** m<sup>2</sup> de zonas verdes con los denominados Parque Central y Eje Verde

Menos de **10** minutos a pie será el tiempo máximo para llegar a una estación de metro o tren

## USOS MIXTOS EN OFICINAS

*Aunque los usos mixtos en edificios de oficinas ya despuntan a nivel internacional, en España aun es toda una novedad que tras la llegada del COVID-19 ofrece soluciones a nuevas necesidades.*

Antes de la pandemia factores como el rápido crecimiento de la población en núcleos urbanos, la falta de suelo para desarrollar construcciones nuevas o el cambio en el ritmo de vida de las personas que demandan tenerlo todo rápido y cerca, estaban dando paso al desarrollo de una de las tendencias punteras en diferentes países del mundo, los desarrollos de usos mixtos. La crisis sanitaria ha ocasionado un cambio en el comportamiento de la población de nuestro país que está repercutiendo directamente en el sector inmobiliario.

Los usos mixtos despuntan como una solución a las nuevas necesidades, integrando espacios de diferentes usos en un mismo edificio.

Este tipo de edificación permite maximizar la integración del espacio y la productividad del terreno. Con ello también se ayuda a reducir los tiempos de traslados en la vida

◆◆  
**Madrid apuesta por los desarrollos mixtos que ya ofrecen buenos resultados sociales, financieros y ambientales.**  
 ◆◆

cotidiana ya que con los usos mixtos se crea una convivencia entre el trabajo y la vida personal en un solo espacio, generando un entorno agradable y muy práctico para los residentes y a la vez, siendo una opción muy atractiva para los trabajadores de estos edificios al contar con más servicios de ocio y de conveniencia in situ.

Se crean áreas comunes más amplias, más zonas verdes, entornos peatonales y una convivencia sin el uso del automóvil.

Madrid es una de las ciudades que ya estaba apostando por edificios de usos mixtos en sus nuevos grandes proyectos.

La quinta torre Caleido, combinará la sede de un centro educativo, un centro de medicina avanzada así como una gran galería comercial. O el proyecto de Madrid Nuevo Norte, que mezclará usos comerciales en plantas bajas, lugares de trabajo y dotacionales.

MEDIACITY UK MANCHESTER, UK.  
 Sectores: Residencial, Oficinas y Hotel. Superficie: 130.000 m<sup>2</sup>



COVALIA PLAZA . SAN LUIS , MÉXICO.  
 Sectores: Residencial, Oficinas y Hotel. Superficie: n.d.



ALHAMRA. RIAD, ARABIA SAUDÍ.  
 Sectores: Residencial, Oficinas y Retail. Superficie: 160.000 m<sup>2</sup>



PLAZA GRAFINGER STRASSE. MÚNICH, ALEMANIA  
 Sectores: Residencial, Oficinas, Hotel, Retail y Ocio. Superficie: 40.000 m<sup>2</sup>



42 MASLAK. ESTAMBUL, TURQUÍA  
 Sectores: Residencial, Oficinas, Retail y Ocio. Superficie: 250.000 m<sup>2</sup>



## SITUACIÓN ECONÓMICA EN ESPAÑA

Dentro de las economías avanzadas, España es el país que mayor caída ha experimentado en 2020 en cuanto al PIB, registrando un -11,1% respecto al 2019, sin embargo, aunque la recuperación no está asegurada mientras la pandemia continúe, será el país que mayor recuperación experimente durante el 2021, con una variación anual de un 5,9%.

En cuanto al desempleo, si bien lleva observándose desde principios del 2020 un aumento debido a la situación de la crisis sanitaria, durante el último trimestre de 2020 se ha producido un ligero descenso, situándose en 16,13%. Aunque se ha recurrido a medidas como los ERTES o programas

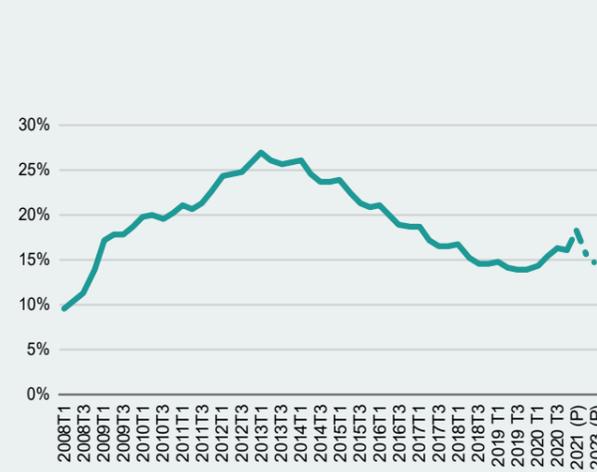
para trabajadores autónomos, es de esperar que el impacto de esta crisis sea más duradero en este ámbito laboral, aunque las predicciones no llegan a ser comparables con la situación pasada en la anterior crisis económica.

Sí se espera que la tasa de desempleo continúe aumentando durante los próximos meses hasta situarse en un 18,3% en 2021 mientras que para 2022 y 2023 comenzarían a verse datos más alentadores, reduciéndose esta proyección a un 15,6% y 14,3% respectivamente, según las estimaciones del Banco de España en un escenario central.

Aunque el Indicador de Confianza Empresarial sufrió un desplome durante los

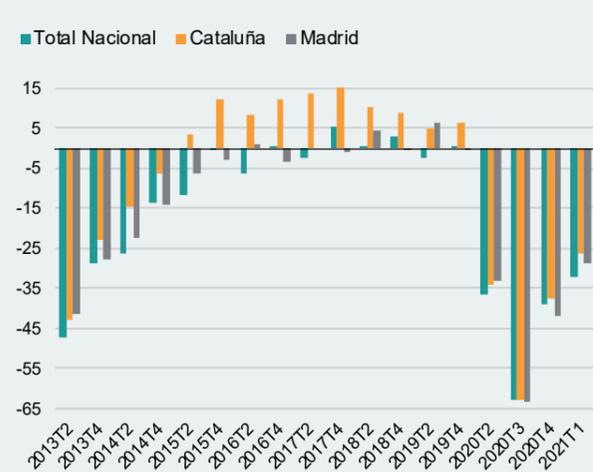
primeros trimestres del 2020 debido a la pandemia, los últimos datos dejan ver una recuperación, situándose ya en valores superiores a los llegados en la anterior crisis. Estos datos son recogidos por el INE trimestralmente para conocer la visión en cada momento que tienen los responsables de establecimientos sobre la situación y expectativas de su negocio. Tanto Cataluña como Madrid se consolidaron como algunas de las Comunidades Autónomas más fuertes económicamente, por lo que se estima que el Indicador de Confianza Empresarial sea menos negativo en estas comunidades respecto a la media nacional en el primer trimestre de 2021.

**Tasa de paro**  
2008 - 2023 (P). %

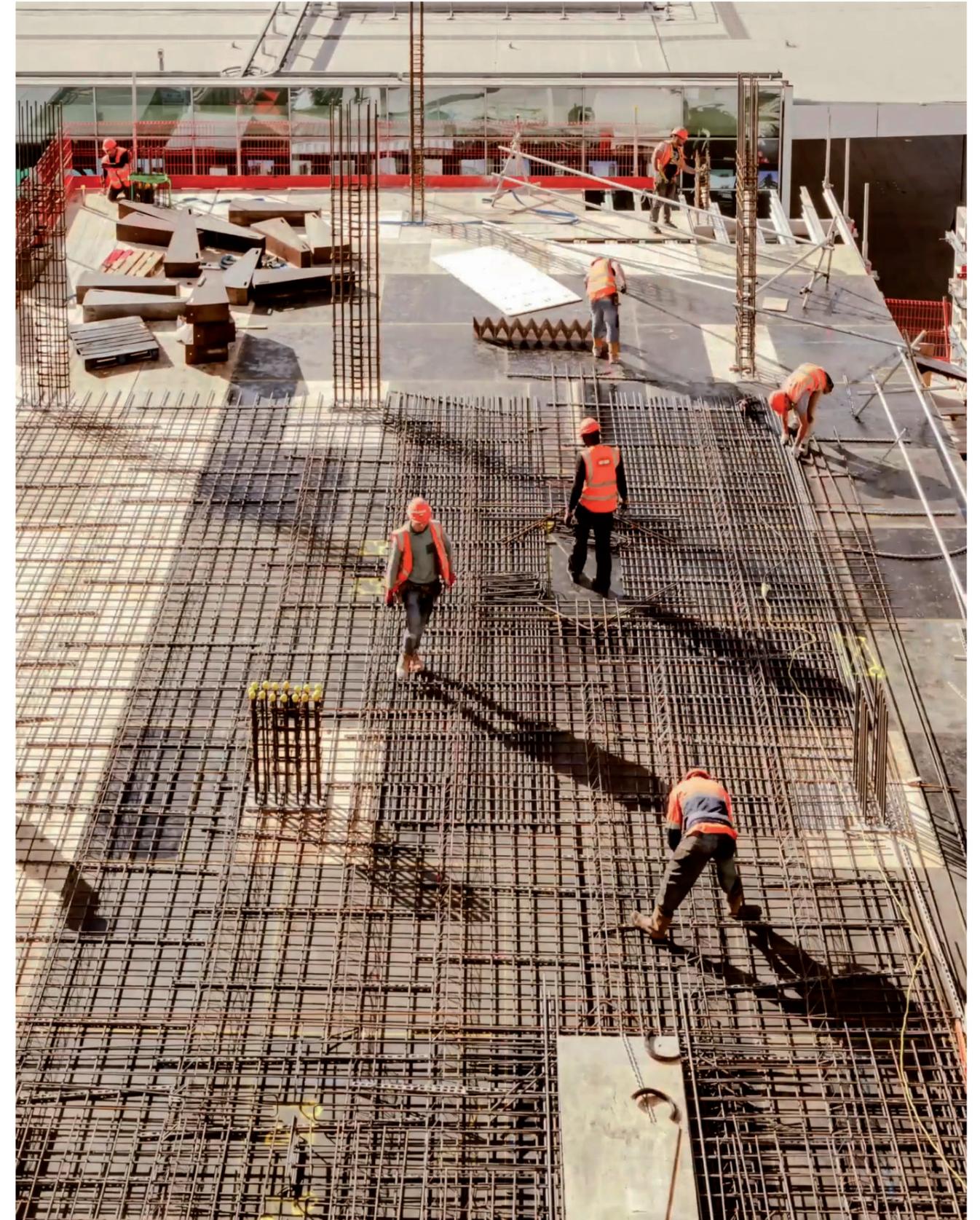


Fuente: INE/ Banco de España

**Indicador de Confianza Empresarial**  
2013- T1 2021. % con respecto a la situación del trimestre anterior



Fuente: INE



# MERCADO DE OFICINAS EN ESPAÑA

*Aunque el mercado de oficinas se ha visto afectado ante el efecto de incertidumbre ocasionada por el COVID-19, se espera que la recuperación llegue en el segundo semestre del 2021.*

## MERCADO DE USUARIOS MADRID

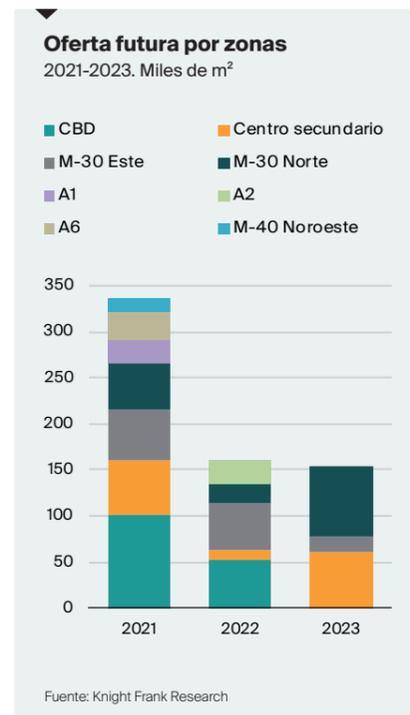
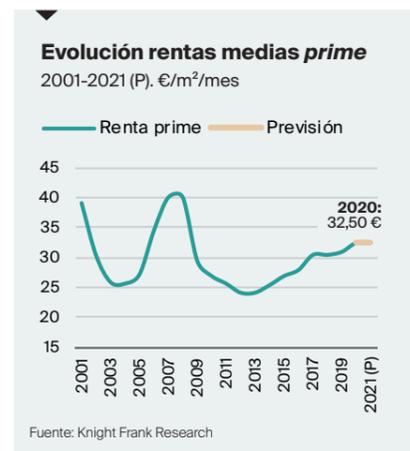
### DISPONIBILIDAD

La tasa de disponibilidad en Madrid ha cerrado el año con un ligero aumento, situándose en un 11,5%, debido tanto a la finalización de nuevos proyectos de oficinas, que conlleva la suma de metros cuadrados al mercado, como a los efectos ocasionados por la crisis del Covid-19. Únicamente un 5% de los 1,7 millones de metros cuadrados disponibles corresponden a edificio de grado A, lo que supone cerca de un 0,6% del parque total de oficinas. La disponibilidad de CBD es de aproximadamente un 5,8%, habiendo aumentado también ligeramente en comparación con el mismo periodo del año anterior.

### OFERTA

Incluso con la crisis sanitaria, el mercado de oficinas ha visto terminadas nuevas construcciones de edificios que han entrado al mercado durante el 2020, destacan la rehabilitación del edificio de la antigua sede del Popular por parte del Grupo Rosales en la calle Velázquez 34 o la del edificio en el paseo de la Castellana 44 por parte del Consorcio de Seguros. Como nuevo proyecto, A2 Plaza ha finalizado su primera fase con un total de más de 24.000 m<sup>2</sup> en la zona de la A2. En cuanto a la oferta esperada para los próximos tres años se prevé que 2021 finalice con más de 335.000 m<sup>2</sup> y más de 310.000 m<sup>2</sup> los dos años siguientes. Destacando

sobre todo las rehabilitaciones en CBD así como construcciones nuevas en la zona de la M-30 Norte. Debido a la necesidad de oferta de calidad en el mercado y a la recuperación esperada para aproximadamente el segundo semestre del 2021 no se espera que la pandemia afecte de forma destacada a la oferta futura.



### RENTAS

Si bien durante el primer trimestre del año la media *prime* aumentó hasta situarse en 32,5€/m<sup>2</sup>/mes, tras el COVID-19, se ha mantenido estable durante el resto del 2020. CBD continúa siendo la zona con las rentas más altas, habiendo alcanzado los 41,5 €/m<sup>2</sup>/mes en Torre Serrano (Serrano 47) en el segundo trimestre del año.

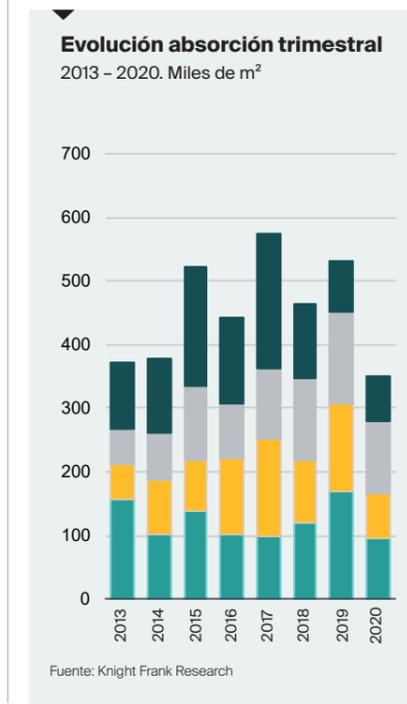
Para el 2021 se espera que la renta media *prime* baje ligeramente durante el segundo semestre del año, cuando los propietarios comiencen a renegociar las nuevas rentas.

### ABSORCIÓN

La absorción en Madrid se ha visto afectada durante 2020, habiendo registrado unos 350.000 m<sup>2</sup>, y aunque en comparación con el año anterior es casi un -35%, teniendo en cuenta que el país paró su actividad durante varios meses, no se han llegado a alcanzar las peores cifras de la pasada crisis. Durante 2020 han destacado sobre todo las operaciones de entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>, liderando el sector servicios, así como las de más de 5.000 m<sup>2</sup>, sobre todo por parte de la Administración Pública que ha llegado a contratar más de 30.000 m<sup>2</sup>, destacando el traslado del INE a su nueva

sede en el edificio Albor Plaza, operación asesorada por Knight Frank.

Se espera que en 2021 el mercado comience a recuperar su ritmo y que las contrataciones puedan aumentar entre un 20 y 25% con respecto al 2020.

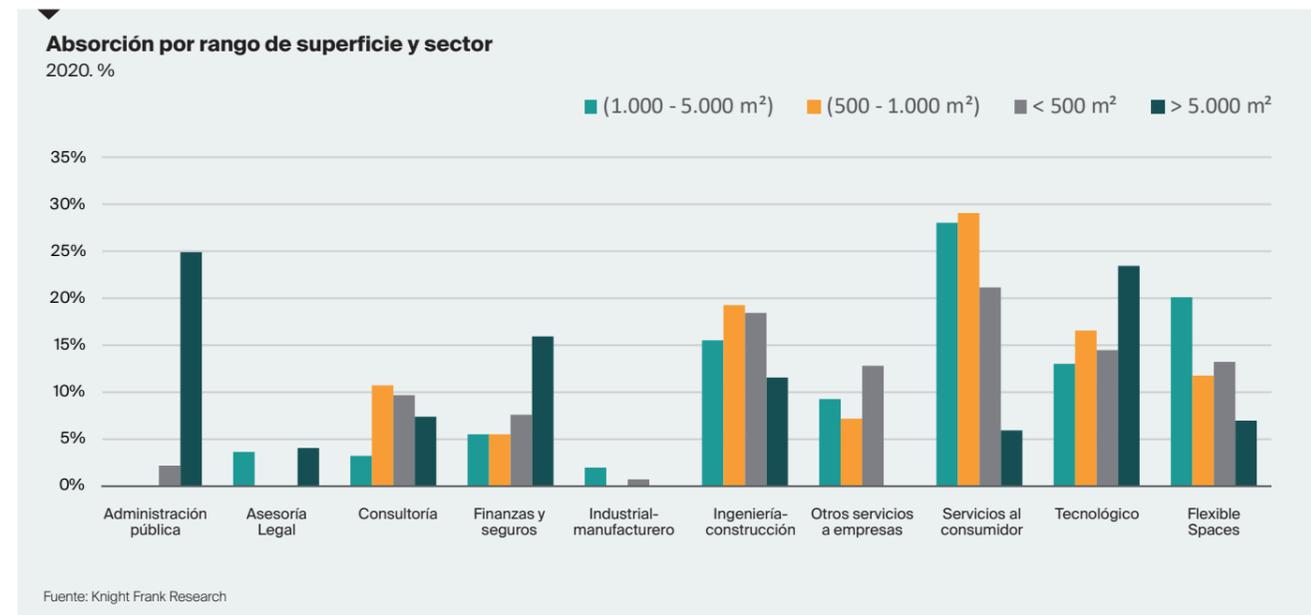
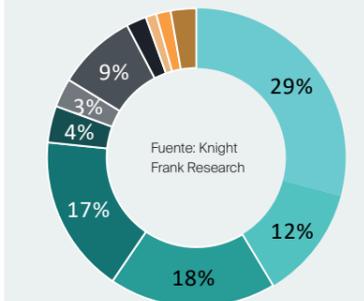


### Absorción por zonas\*

2020

CBD	29%	A1	9%
C. Secund.	12%	A2	2%
M30 Este	18%	A3	1%
M30 Norte	17%	A5	2%
M30 Oeste	4%	A6	3%
M40 Noreste	3%		

\*Excluidas las zonas donde el porcentaje de absorción no ha sido representativo.



## MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

### VOLUMEN

Aunque el volumen de inversión registrado durante el 2020, alrededor de 2.000 millones de euros, ha sido significativamente menor que el del año anterior, cabe destacar que la cifra registrada durante el 2019 alcanzó un récord histórico. Si se tiene en cuenta la media de los últimos cinco años anteriores y siendo conscientes del confinamiento vivido que paralizó la gran mayoría de la actividad durante meses, el volumen de inversión de 2020 se encuentra en línea respecto a periodos anteriores. El interés de los inversores sigue concentrándose principalmente en Madrid, superando los más de 1.200 millones de euros en 2020, lo que representa más de un 60% del total. Barcelona ocupa la segunda posición con casi un 30% del total.

La venta de grandes edificios han liderado las operaciones de oficinas más destacadas del año, como la venta del edificio Helios en Madrid por parte de Blackstone a las firmas coreanas Kiwoom e Inmark durante el primer trimestre por unos 190 millones de euros. También la venta del complejo Castellana Norte por 127 millones de euros por parte GMP al fondo Harbert.

### RENTABILIDAD

Analizando la evolución de las rentabilidades en zona *prime* tanto de Madrid como de Barcelona, éstas se han mantenido estables durante el 2020, registrando 3,75% en Barcelona y 3,50% en Madrid. Aunque la escasez de producto se mantiene, aún hay mucha liquidez en el mercado de oficinas del país.

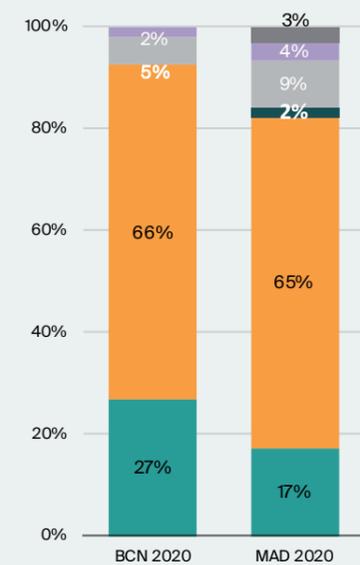
### TIPO DE COMPRADOR

En cuanto al tipo de comprador, continúa destacando los fondos de inversión, tanto en Barcelona como en Madrid, al igual que sucedió el año anterior, representando ambos alrededor de un 65%. Los institucionales crecen en volumen de inversión, ocupando la segunda posición en las dos principales ciudades. En cuanto a la nacionalidad destacan, con casi un 30% del total, los países de la Unión Europea como Alemania y Francia. Los inversores españoles se encuentra en segunda posición con más de un 20%, destacando sobre todo las inversiones en Madrid.



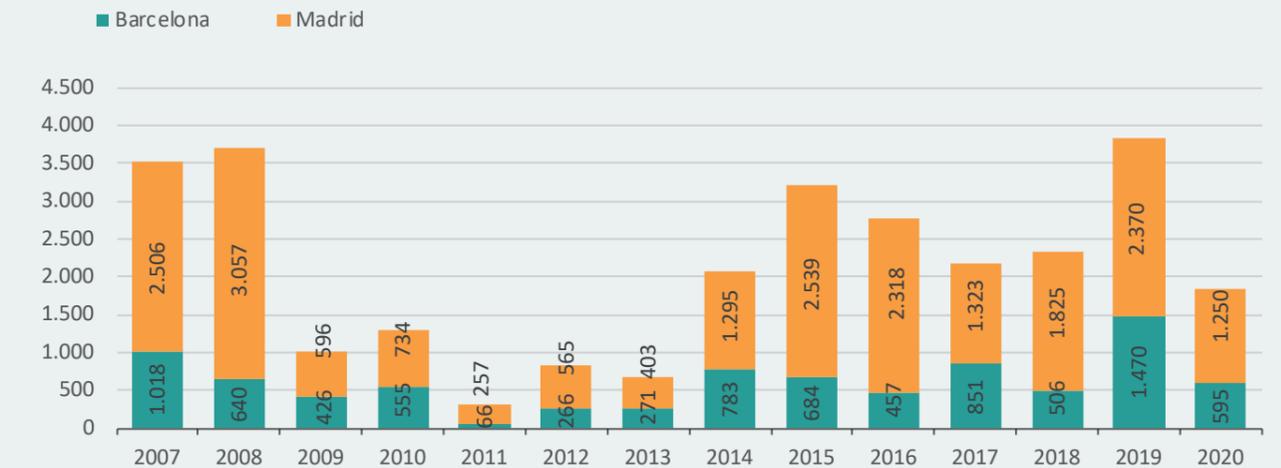
### Volumen por tipo de inversor 2020. %

- Corporativo
- SOCIMIs
- Compañía Inmb.
- Inversor privado
- Fondos de inversión
- Institucional



Fuente: Knight Frank Research

### Evolución del volumen de inversión 2007 - 2020. Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research

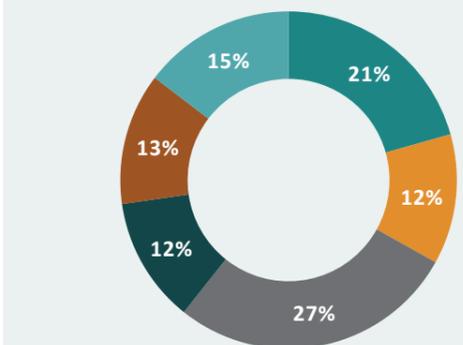
### Evolución de la rentabilidad *prime* 2006 - 2020. %



Fuente: Knight Frank Research

### Nacionalidad inversor 2020. Madrid y Barcelona

- España
- Unión Europea
- Otros
- USA
- Resto de Europa
- UK



Fuente: Knight Frank Research

## LA EVOLUCIÓN DE LAS OFICINAS TRAS MÁS DE UN AÑO DE PANDEMIA

*Nuestros lugares de trabajo cambian año tras año, pequeñas modificaciones y avances que persiguen la colaboración, la creatividad y sobre todo, el bienestar de las personas, fundamental para la productividad de cualquier compañía. Con la crisis sanitaria la vuelta a las oficinas dejó uno de los cambios más significativos de la historia. Quizás hasta este momento, de un año para otro no se apreciara el constante movimiento que han ido viviendo estos espacios, pero sin lugar a duda las diferencias tras estos acontecimientos son abismales.*



Para el mercado de las oficinas, el COVID-19 ha representado una época de gran incertidumbre y enormes retos que han desembocado en una vuelta a los puestos de trabajo con cambios nunca antes vistos y adaptados en tiempo récord. Si en otras décadas, como en la de los setenta, se vivieron cambios representativos como la aparición de los dispositivos electrónicos de la fotocopiadora y

la máquina de escribir electrónica o más actuales, en los dos mil diez, con los espacios de *coworking*, que permitieron a colectivos como los autónomos o *start-ups* disponer de trabajos económicos e innovadores, los que se ven en esta época se han centrado en dar respuesta a las medidas sanitarias que pretenden proteger a la plantilla de los contagios ocasionados por la pandemia del Covid-19.

La salud y la seguridad han pasado a ser parte fundamental de la experiencia del lugar de trabajo, ya que los trabajadores deben sentir seguridad en sus puestos de trabajo, mientras que la empresa asume esa responsabilidad de que así sea, lo que da lugar a espacios que respalden a los empleados emocional y físicamente. También la ayuda del uso de la tecnología para sustentar y supervisar la experiencia, y para gestionarla de forma activa.



Además de las medidas que ya tienen en marcha la mayoría de las empresas, como la implantación del teletrabajo como híbrido con el presencial, la reorganización de los puestos de trabajo con distancia o las entradas escalonadas, los organismos oficiales recomiendan medidas imprescindibles para mantener la seguridad en los puestos de trabajo como:

### LIMPIEZA E HIGIENE

- El refuerzo de las medidas de higiene personal y respiratoria como el lavado y desinfección de manos antes de incorporarse al puesto de trabajo, así como una vez que finalice la jornada. El uso de mascarilla siempre es obligatorio cuando no se pueda respetar la distancia de seguridad.

- Hincapié en la limpieza de superficies sobre todo en las que se tocan más frecuentemente como botones de ascensor o pomos.
- Desinfección de teclado, ratón, auricular del teléfono y similares, con material desechable.
- Ventilación periódica durante un mínimo de 10 minutos.

### CONTROL E INFORMACIÓN

Información con carteles relativos al lavado de manos, higiene respiratoria (forma de toser y estornudar) y aforos. Determinar responsables de prevención, encargados de realizar la evaluación de riesgos, ya sea con controles periódicos, con toma de temperatura, etc. y actuar en consecuencia.

### GESTIÓN DE LOS ESPACIOS

- Control de aforos que permitan mantener la distancia de seguridad de 1,5 metros o 2 metros en los casos de contactos estrechos durante más de 15 minutos.
- Limitar las reuniones presenciales y en todo caso mantener la distancia de seguridad de 1,5 metros, así como las medidas higiénicas sociales.
- Habilitar zonas de recepción de mercancías que respeten las distancias de seguridad.

### PROTECCIÓN

- Colocar pantallas protectoras de metacrilato para mostradores, zonas de atención, etc.



ZONA MANOTERAS

## OTROS NÚCLEOS DE OFICINAS DE INTERÉS

*La posibilidad de conseguir espacios más amplios, más plazas de aparcamiento y unas rentas más asequibles provoca que en esta nueva era cobren protagonismo otras zonas más secundarias.*

La pandemia ha traído cambios y se está observando como muchos de ellos han venido para quedarse.

Por un lado, ha sido muy positivo que el teletrabajo se haya incorporado en nuestra rutina laboral y que las empresas hayan interiorizado que es más productivo confiar en la responsabilidad y la competencia de sus trabajadores. Pero por otro las personas necesitan salir de su entorno, relacionarse con sus compañeros, sentir que forman parte de una organización, de un proyecto común, comunicarse para generar más ideas, para ser más eficientes, etc. El trabajo presencial conlleva múltiples ventajas que no se pueden perder y que, en conjunto con el teletrabajo, se convierten en la fórmula perfecta para la productividad y la satisfacción laboral.

Nos encontramos en un momento en el que en general, las compañías han aplazado sus decisiones de contratación de nuevo espacio. En el momento en el que esté más controlada esta pandemia (por una mayor cantidad de vacunados y/o por un tratamiento más efectivo) se podrá definir más adecuadamente el comportamiento del usuario, que se prevé que vuelva a comportarse conforme a los últimos años.

A pesar de esta incertidumbre, sí es cierto que ya se está haciendo mayor hincapié en el bienestar en la oficina, los servicios y buenas

conexiones de su zona así como la disponibilidad de espacios al aire libre para los trabajadores. También la reducción de costes es un punto importante en esta nueva era, son muchas las compañías que se han visto obligadas a hacer números y renegociar rentas dada la situación.

El CBD continúa siendo una apuesta segura porque cumple con todos los parámetros necesarios para la retención del talento, pero la nueva situación amplía el abanico a otras zonas más secundarias, aunque también consolidadas, y con unas rentas muy competitivas.



**El trabajo presencial cuenta con múltiples ventajas para el trabajador, que le ayuda a salir de su entorno, relacionarse, sentir que forma parte de una organización, potenciar su creatividad, etc. Complementar este método con el teletrabajo, que aporta otras ventajas adicionales, crea un efecto enriquecedor en todos los sentidos, tanto en productividad como en bienestar personal.**

El reposicionamiento en zonas más secundarias podrá dejarse ver en áreas como la de Julián Camarillo (Madbit), ya que dispone de las características que se demandan en la actualidad, contando tanto con una oferta de edificios con amplios espacios disponibles como con la ventaja de disponer de excelentes comunicaciones. También Manoterás ha vivido una gran transformación en los últimos años registrando una actividad espectacular, algo que probablemente continúe repitiéndose en los próximos ejercicios.

### Ventajas de la periferia

- Reducción de costes
- Zonas consolidadas y con dotación de servicios
- Espacios libres del bullicio del centro, más amplios y con grandes zonas verdes
- Reducción de atascos para llegar al puesto de trabajo
- Mayor posibilidad de parkings para empleados
- Buenas conexiones con el centro urbano

Fuente: Knight Frank Research

## PRINCIPALES NÚCLEOS DE OFICINAS

### LAS ROZAS / POZUELO / ARAVACA

Zona consolidada de oficinas en un entorno de espacios verdes y abiertos. Tecnológicas como Tech Rules o Hewlett Packard han elegido esta zona para instalar sus centros. Por otro lado, salen al mercado nuevos metros disponibles como el emblemático edificio Talgo, rehabilitado y denominado ahora Ximad, de 7.600 m<sup>2</sup> en Las Rozas, el edificio Perennius, de casi 9.000 m<sup>2</sup> en Pozuelo de Alarcón o el complejo Valrealty, con 3.500 m<sup>2</sup> disponibles en La Florida.

### ALCOBENDAS

Una de las localizaciones con más multinacionales de España con gran cantidad de empresas automovilísticas, tecnológicas o sanitarias. Actualmente existen buenas opciones de alquiler de espacio de oficinas como los más de 10.000 m<sup>2</sup> que están disponibles en el complejo empresarial Albatros, los más de 2.000 m<sup>2</sup> en el edificio Madroño o los también cerca de 2.000 m<sup>2</sup> en el campus empresarial Miniparc. También el edificio Gorbea IV ofrece 3.500 m<sup>2</sup> disponibles.

### MANOTERAS

Una de las zonas de oficinas con mayor auge de Madrid y donde se ha producido la mayor operación de ocupación inmediata del 2020 con el arrendamiento de más de 17.000 m<sup>2</sup> por parte del INE (operación asesorada por Knight Frank) que, junto con otras empresas de primer nivel, están atrayendo a otras tanto en ocupación como en inversión. Entidades bancarias como Crédit Agricole, Bankia y BBVA han instalado sus oficinas de inteligencia financiera durante los últimos meses, mientras que la socimi Arima ha adquirido el último suelo disponible en 2020, con la adquisición de un edificio de oficinas llave en mano. En cuanto a oferta, en la zona se encuentran edificios de servicios empresariales como Manoterías 44, que cuenta con unos 3.000 m<sup>2</sup> disponibles o el P.E. Neos, con 11.000 m<sup>2</sup> disponibles.

### LAS TABLAS

Con oficinas icónicas como la Ciudad del BBVA o la próxima Torre en el parque empresarial Adequa, la zona se encuentra en plena expansión. Durante los últimos meses se han realizado grandes operaciones de alquiler de oficinas como la nueva adquisición de espacio de BBVA en la zona, con más de 9.000 m<sup>2</sup> absorbidos. Técnicas Reunidas también pertenece a los inquilinos que se sitúan en este entorno empresarial. Para empresas que buscan buena visibilidad desde la autovía de Colmenar y desde la carretera de Fuencarral, hay disponibilidad actual de más de 8.000 m<sup>2</sup> en Isabel Colbrand 22, dentro del Parque Empresarial Castellana Norte.

### ARTURO SORIA Y AVENIDA DE AMÉRICA

Su proximidad al centro de la ciudad y sus buenas conexiones, han convertido este núcleo en un referente para vivir y trabajar. Con viviendas de altas calidades y oficinas de nueva construcción, en la zona se han dado algunas operaciones recientes de cierta relevancia como el alquiler de más de 1.500 m<sup>2</sup> en la calle Ramírez de Arellano por parte de la empresa de servicios SAP hace algunos meses.

### CAMPO DE LAS NACIONES

Situado junto al aeropuerto de Madrid-Barajas y el recinto ferial de Ifema, el Campo de las Naciones alberga amplios edificios de oficinas y a tan solo 15 minutos del centro de la ciudad. Aquí se ha dado una de las operaciones más notables de los últimos meses, el alquiler de 35.000 m<sup>2</sup> por parte de ING en el complejo Helios para instalar su nueva sede. Entre sus edificios disponibles se encuentra el exclusivo de oficinas Egeo 4, con disponibilidad de casi 1.500 m<sup>2</sup> en una de sus plantas.

### BARAJAS

A escasa distancia del aeropuerto, se ha convertido en una zona consolidada de oficinas siendo el Centro de Negocios Eisenhower su principal núcleo. En la zona se han instalado reconocidas compañías como el despacho de abogados Arriaga & Asociados, con casi 6.000 m<sup>2</sup>, o Viajes El Corte Inglés, con unos 4.000 m<sup>2</sup>.

### JULIÁN CAMARILLO / MADBIT

Convertida en una de las zonas más atractivas para empresas tecnológicas durante los últimos años, el área llamada Madbit agrupa grandes compañías dedicadas a este ámbito. Su potencial para desarrollar nuevos productos y sus buenas conexiones de transporte y cercanía del centro forman parte de su atractivo. Julián Camarillo 16, con más de 8.000 m<sup>2</sup> e ideal para sede corporativa, y Julián Camarillo 4, con casi 5.000 m<sup>2</sup>, son algunos de los edificios disponibles más atractivos de la zona.

### CBD

Es el núcleo de oficinas más demandado y la principal zona de negocios donde se encuentran empresas que buscan representatividad e imagen. Ubicado dentro de la M-30, cuenta con las mejores comunicaciones y servicios al encontrarse en el corazón de la capital. En su principal eje, el Pº de la Castellana, se ubican empresas de primer nivel. A pesar de la escasa disponibilidad de edificios de calidad en la zona, actualmente existen algunas opciones como en Pº de la Castellana 16, que se encuentra en pleno proceso de rehabilitación y saca al mercado más de 4.600 m<sup>2</sup> o Pº de la Castellana 89, edificio muy representativo con unos 7.000 m<sup>2</sup> disponibles en pleno complejo empresarial de Azca.

### CENTRO SECUNDARIO

Zona céntrica de oficinas que abarca importantes micromercados como la Avenida de Burgos, Moncloa-Princesa, Alcalá-Gran Vía o Doctor Esquerdo, entre otros. Muchas de estas zonas tienen gran potencial para desarrollar nuevos proyectos como la zona de Méndez Álvaro. Actualmente existen varias superficies disponibles como los más de 1.100 m<sup>2</sup> del edificio López de Hoyos 35, muy próximo al barrio de Salamanca.



**Commercial**

Jorge Sena  
Partner, Head of Commercial  
+34 600 919 004  
Jorge.Sena@es.knightfrank.com

**Agency Office**

Raúl Vicente  
Associate, Head of Office Agency  
+34 600 919 023  
Raul.Vicente@es.knightfrank.com

**Capital Markets**

Pedro Luengo  
Head of Offices Capital Markets  
+34 600 919 107  
Pedro.Luengo@es.knightfrank.com

**Research**

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114  
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

---

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en español: [knightfrank.es/investigacion-de-mercados](https://knightfrank.es/investigacion-de-mercados) y en inglés: [knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2021. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.