ABRIL 2024

UNA PUBLICACIÓN DE RESEARCH & INSIGHT ESPAÑA

TRANSPARENCY



DISTRITO FINANCIEROAZCA

CUSHMAN & WAKEFIELD



ÍNDICE

04 INTRODUCCIÓN



06 OFERTA DE CALIDAD



07 POTENCIAL FUTURO



08 ABSORCIÓN NETA POSITIVA



10 AZCA EN LÍNEA CON PRIME MADRID

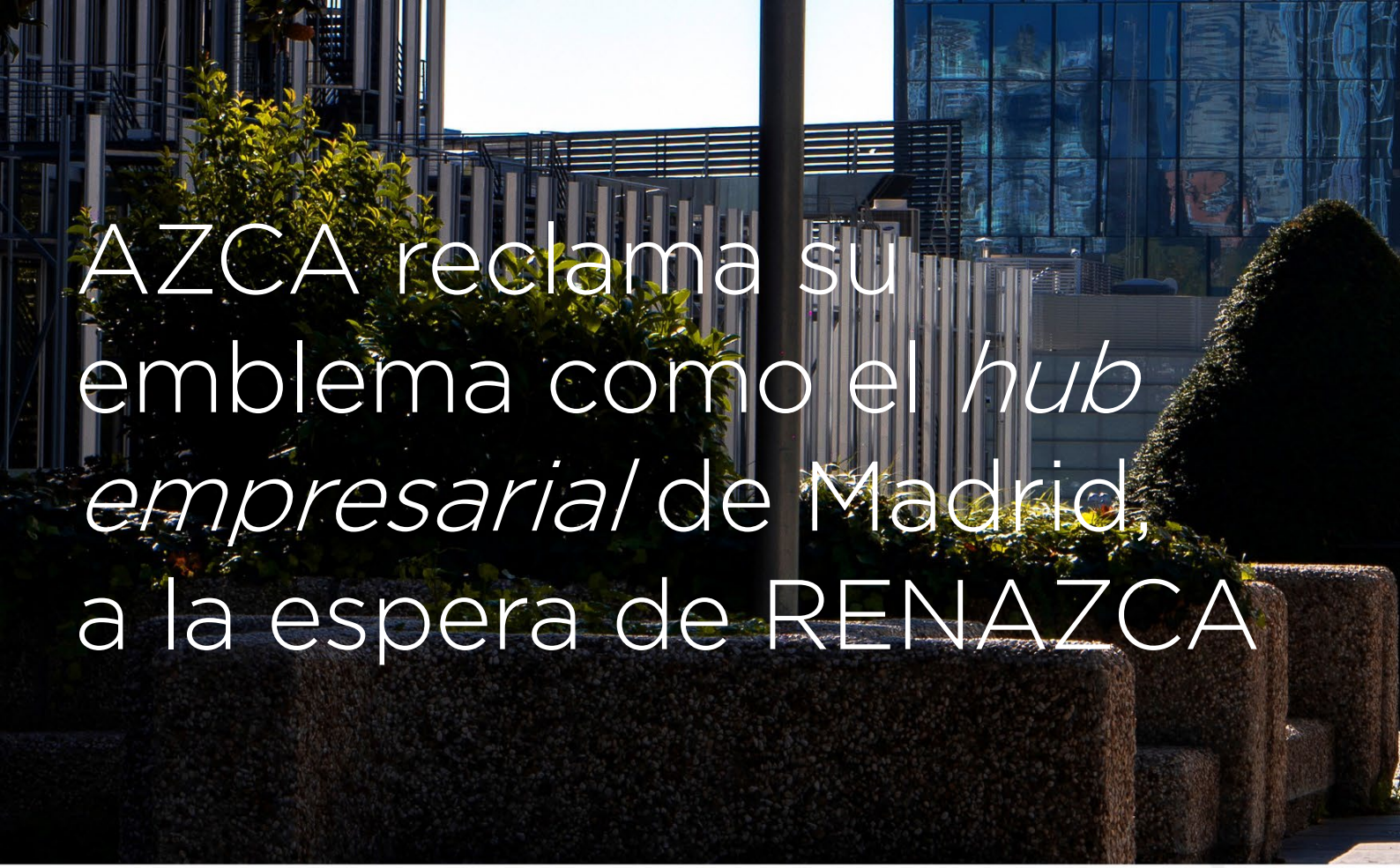


11 INVERSIÓN EN AZCA



13 AZCA SOSTENIBLE





AZCA reclama su emblema como el *hub empresarial* de Madrid, a la espera de RENAZCA

El histórico distrito financiero AZCA es una de las opciones más valoradas para las empresas que buscan instalarse en una zona de oficinas representativa en la capital.

Hoy cuenta con una mayor oferta de calidad en sus edificios y proyecta a largo plazo una mejora sustancial entre su peculiar micro urbanismo con **RENAZCA**. Actualmente, sus edificios con dirección Castellana ya son una extensión del CBD Prime de Madrid.

El buen ritmo de las rehabilitaciones registradas en los últimos años ha conseguido atraer a la demanda, incluso con mayor fuerza. Como consecuencia de esa renovación, la disponibilidad se encuentra por debajo del **4%** y la renta media se ha incrementado hasta situarse en **34,00 €/m²/mes** a cierre de 2023.
Otra de las claves de la atracción de demanda, es la superficie por planta de sus edificios, con alta adaptabilidad.

Tras la recuperación de la pandemia, las rentas en Madrid han experimentado un crecimiento notable impulsado por las firmas en edificios de calidad que han dominado el mercado en los últimos dos años.

En el **CBD**, la subida ha sido mayor gracias al binomio ubicación-activo. Así mismo, el *micromercado* de Azca ha sido una de las zonas con mayor incremento de rentas medias y prime. Si cruzamos la renta actual con la renta media desde 2006, nos situamos un **26%** por encima.

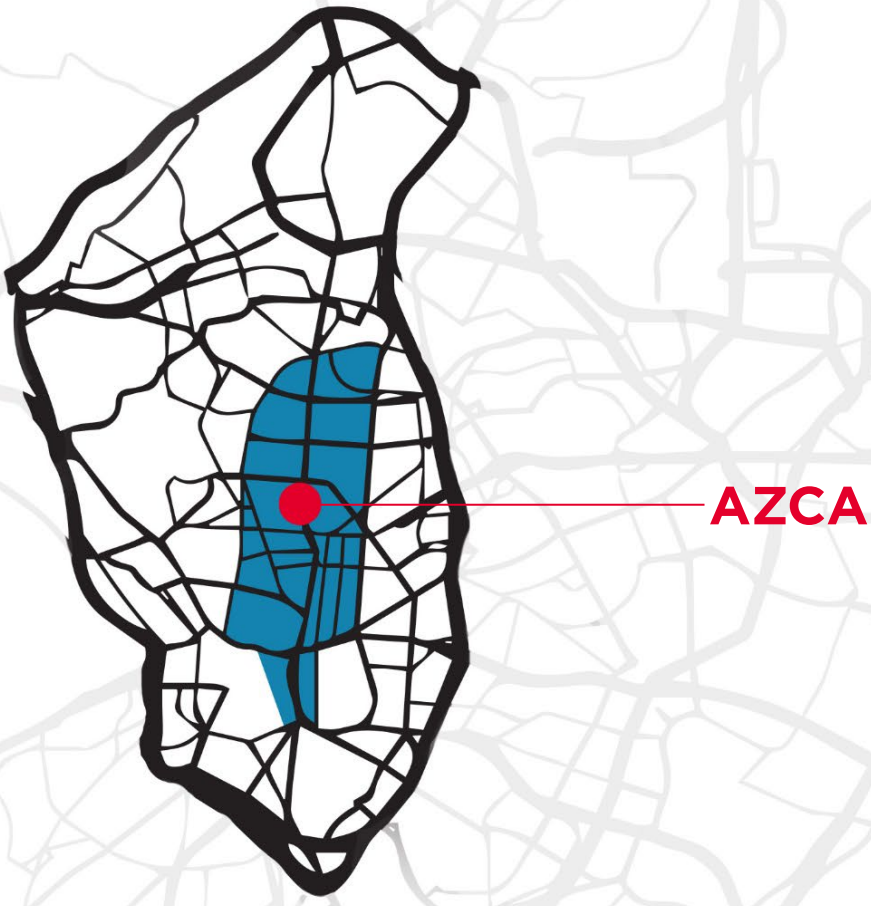
AZCA, que ya cuenta con una destacada zona comercial y de servicios, tiene un gran potencial de mejora para el futuro a través de la iniciativa RENAZCA y su línea ESG. El proyecto, busca revitalizar el conjunto del área en base a cuatro ejes principales: **conectividad**, una zona central **verde**, restructuración **urbana** y una programación de **eventos** que pueda unir Azca con el entorno de la ciudad.

La consolidación de esta zona de oficinas también ha atraído a los operadores de espacios flexibles, que aquí encuentran **comunicaciones**, **demanda dinámica** de espacios y **calidad** de edificios.





SUBMERCADOS OFICINAS MADRID



Existe un potencial de mejora en cuanto a calidad. Para 2025 se espera que la rehabilitación de Orense 2 esté entregada.

OFERTA DE CALIDAD
LAS NUEVAS REHABILITACIONES CONTINÚAN IMPULSANDO AZCA

Si 2015 supuso un nuevo punto de inflexión para AZCA tras la crisis económica, los años **post pandemia**, han marcado cifras **récord** en sus fundamentales del mercado.

Ciertas similitudes se han reflejado entre la salida de la crisis y la del Covid 19. Mientras que en el primer período de recuperación la economía nacional y regional se estaban expandiendo y la demanda de espacios de oficinas en Madrid entraba en una etapa de consolidación, la superficie disponible en AZCA se fue incrementando. Con el nuevo ciclo, en **2021**, la disponibilidad alcanzó niveles similares a 2015. En 2022 la demanda volvió a reactivarse en Azca una vez consolidadas las nuevas estrategias de las empresas para sus espacios de trabajo, la vuelta a la oficina y la incorporación a los modelos de trabajo híbridos

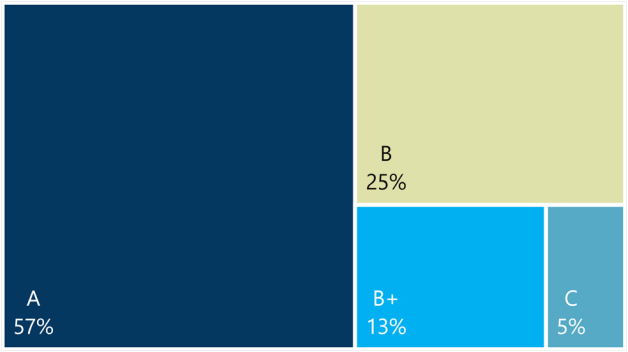
Además, a finales de 2022, se dio el pistoletazo de salida a la operación RENAZCA donde los grandes propietarios e importantes empresas del entorno volvían a ponerse de acuerdo en una línea de trabajo para rehabilitar las zonas comunes e infraestructuras entre edificios. De esta manera, el propio foco de oficinas podría ser un ejemplo de cumplimiento de sostenibilidad y políticas ESG 360.

En total, entre todas las rehabilitaciones, más de **200.000 m²** de oficinas han elevado su nivel de calidades en AZCA en los últimos 10 años, lo que representa el **41%** del stock.

Debido a las últimas reformas integrales como las del edificio Ruíz Picasso, el nuevo Growth o la sede de Accenture, el stock de calidad ha aumentado hasta el **70%.** Reduciéndose al **55%** si solo tenemos en cuenta las oficinas de tipo A. Cifras destacables teniendo en cuenta que es uno de los históricos focos de oficinas de Madrid.

En cuanto a número de oficinas, la superficie de calidad se reparte en 13 edificios de los 28. Los 15 restantes, a fecha de hoy, no cumplen con los estándares exigidos por la demanda.

Reparto del stock* por calidades
***incluidos los edificios que ahora mismo están bajo reforma**



Fuente: Cushman & Wakefield

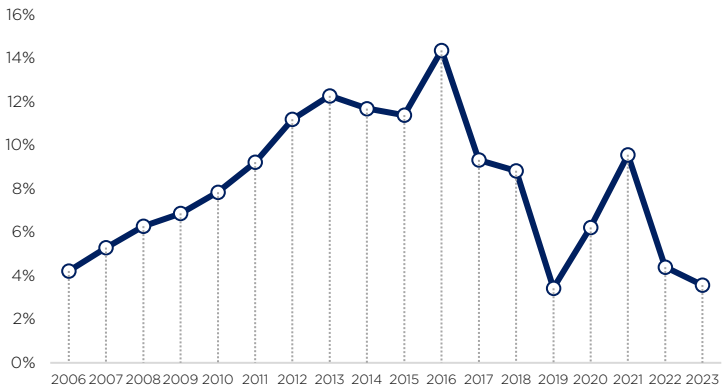
/ POTENCIAL FUTURO
AZCA PODRÍA SER UN MERCADO TRIPLE A / (360 A)

El stock de AZCA es de **487.209 m²** y no existe mayor margen para incrementarse con nuevas construcciones. El único solar disponible para ello está ubicado entre la estación de Nuevos Ministerios y el edificio Castellana 81. Sobre la mesa existe un proyecto de oficinas, sito en Castellana 69 y que aún está por confirmar, que cuenta con cerca de **16.000 m²** de edificabilidad terciaria

A cierre de 2023, la tasa de disponibilidad quedó por debajo del 4%. Este nivel supone un descenso considerable, de más de diez puntos porcentuales desde 2016, cuando registró su máximo histórico en un 15%.

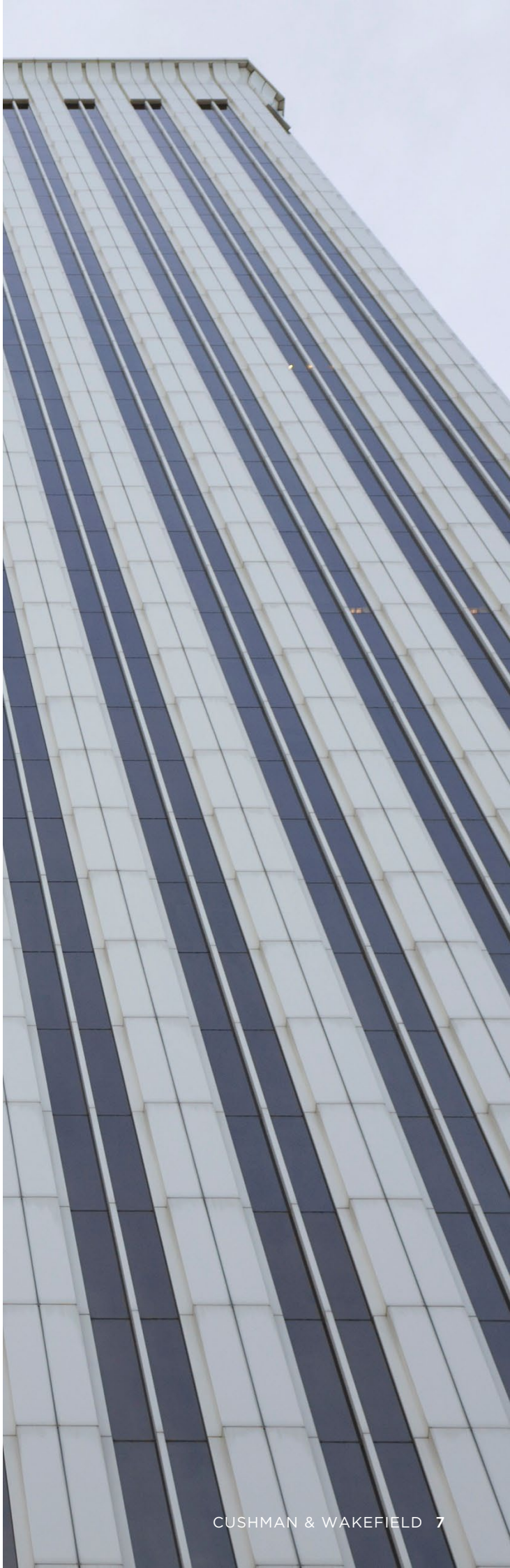
La respuesta del mercado, a lo largo de los últimos diez años ha sido muy positiva. Los propietarios aprovechan la oportunidad de entrar en procesos de **rehabilitación integral** para dar valor a sus edificios y, por su parte, la respuesta de las empresas pone el foco en la calidad, servicios y **ESG**.

Evolución de la tasa de disponibilidad AZCA (%)



Fuente: Cushman & Wakefield





/ ABSORCIÓN NETA POSITIVA
NUEVO CICLO EN LA DEMANDA

AZCA está disfrutando de una época dorada gracias a la incorporación de nuevos espacios de oficinas de alta calidad y la liberación de espacio que resultó de la reestructuración de algunas empresas durante la pandemia, en 2020 y 2021. En los años 2022 y 2023 la contratación superó el promedio del anterior periodo de auge de AZCA (2015- 2019).

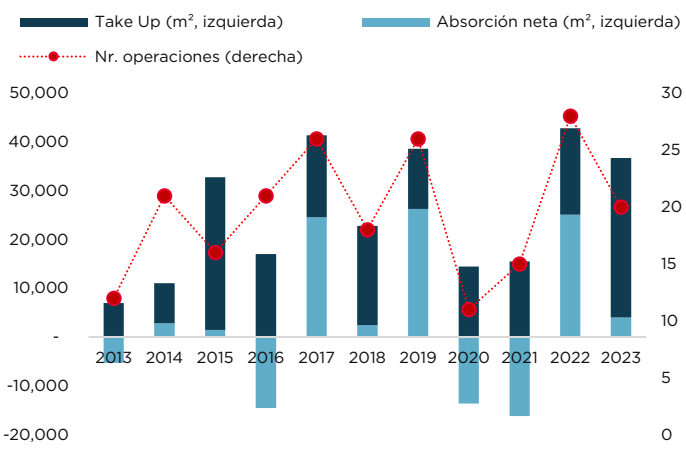
La demanda de espacios de oficina en este submercado, que estuvo estancada durante años debido a la crisis, se reactivó en 2015 cuando la contratación alcanzó los **32.500 m²**, de los cuales **19.775 m²** correspondieron al alquiler completo de la Torre Titania por parte de Ernst & Young. Este año marcó el inicio de un nuevo ciclo con un promedio de contratación anual (2015 - 2019) de **29.000 m²**, tres veces superior a la media de los años 2008 - 2014 (12.000 m²).

Durante 2022 se contrataron **42.825 m²** de oficinas y 2023 cerró el año con **36.762 m²**, lo que supone una media de **40.000 m²** en este nuevo periodo, donde la calidad y la ubicación han premiado al submercado de AZCA. Esta cifra supone situarse un 100% por encima de la contratación media de la serie histórica y un 17% por encima del anterior pico entre 2017 y 2019.

La reincorporación al mercado de edificios emblemáticos que estaban siendo completamente reformados durante esos años alcanzó su punto máximo en 2017, cuando la contratación de oficinas superó los **40.000 m²**. Castellana 77, Castellana, 81 y Torre Europa añadieron superficie de calidad a un micro mercado que había comenzado a quedarse atrás en términos de estándares y antigüedad de sus edificios. En 2019, la disponibilidad rompió la barrera del **4%**, situándose en el valor más bajo hasta la fecha.



Absorción y número operaciones AZCA



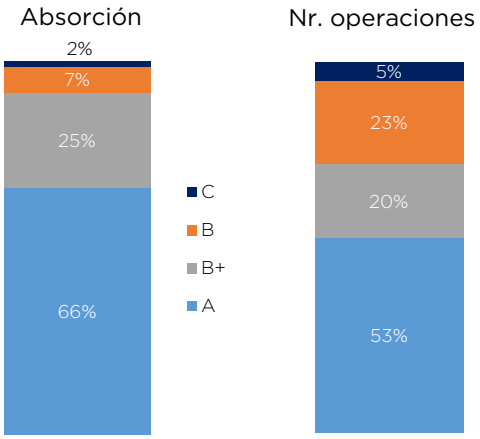
Fuente: Cushman & Wakefield



En la actualidad, tras adaptarse a las repercusiones de la Covid-19 en las oficinas, donde la disponibilidad llegó a cifras cercanas al 10%, AZCA está reviviendo su historia. La introducción de nuevas ofertas de alta calidad, gracias a las reformas integrales de edificios como el Edificio Ruíz Picasso, que fue pre-alquilado en un 80% en 2023, y el Edificio Growth, alquilado a Celonis, junto con la disponibilidad de espacio, nos ha llevado a alcanzar cifras históricas.

A corto plazo, la **disponibilidad** volverá a condicionar la contratación en AZCA ya que, a finales de 2023, la tasa se sitúa en el **3,6%**. En el contexto del panorama actual de las oficinas, hacen de AZCA uno de los principales focos de atracción de demanda de los últimos años. Como resultado de esto, las rentas han crecido considerablemente durante este periodo y podrían dar otro salto con RENAZCA a largo plazo.

La calidad está en Azca (Acumulado 2020 – 2023)



Fuente: Cushman & Wakefield

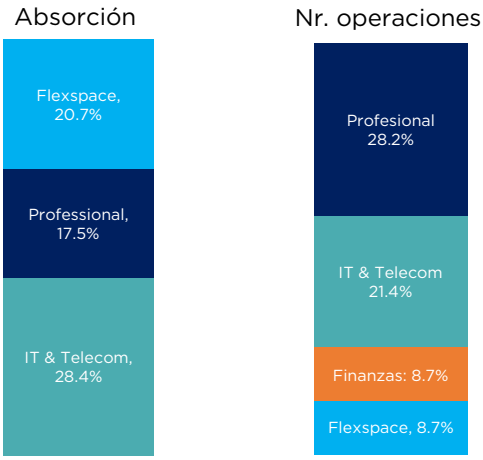


La consolidación de esta zona de oficinas también ha atraído a los operadores de espacios flexibles, que buscan las mejores ubicaciones para abrir sus centros. El submercado de AZCA ha concentrado la mayor parte de ese volumen con el 16,4%.

Actualmente se sitúa como uno de los sectores dominantes en la zona en cuanto a superficie alquilada con un 20% de la media desde 2015.

El crecimiento acelerado de la cuota de los espacios flexibles en los últimos años muestra el potencial de este sector. AZCA cuenta con características diferenciadoras como la cercanía a uno de los núcleos más importantes de la capital y una destacada oferta comercial y de restauración.

Take-up por sectores de actividad* (Acumulado 2020 - 2023)



Fuente: Cushman & Wakefield . Datos de las operaciones que se tiene constancia del sector*

/ AZCA EN LÍNEA CON PRIME MADRID
LA RENTA CRECIÓ MAS CON RESPECTO A LAS PREDICCIONES DE 2019

Históricamente, 2014 supuso el peor año para las rentas en Azca. Mientras que la dinámica general de Madrid era la recuperación de los precios en consonancia con la economía, en AZCA la desocupación y la cierta antigüedad de los activos jugaba en contra de los propietarios. La media se situaba en **16,5 €/m²/mes** y la renta prime en **24,00 €/m²/mes**, lo que suponía un descenso del **36%** y **43%** respectivamente si se comparan con los niveles de 2007.

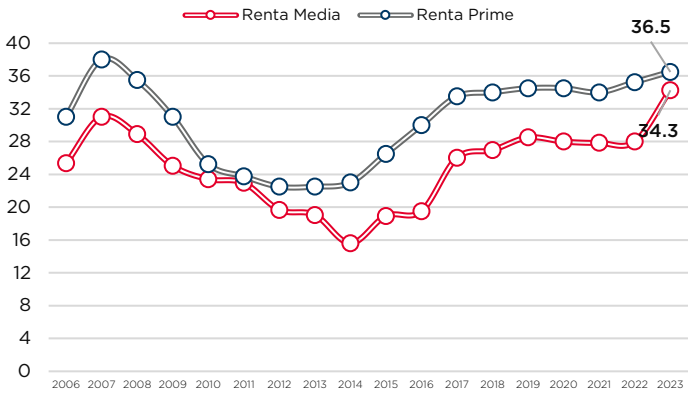
A cierre de 2023, la renta media se sitúa en **34,30 €/m²/mes** y la renta prime en **36,00 €/m²/mes**.

Si comparamos con las cifras de cierre de 2014, el incremento ha sido del **120%** y un **50%** respectivamente.

El significativo aumento de la renta, que ha alcanzado máximos históricos, se puede atribuir en gran medida al periodo posterior a la pandemia. Esto queda claramente ilustrado en el gráfico de previsiones elaborado a finales de 2019, que comparaba las proyecciones para 2023 con la evolución real de las rentas hasta hoy. Es evidente que, a partir de 2022, se ha experimentado un crecimiento exponencial.



Renta media y prime AZCA (€/m²/mes)



Fuente: Cushman & Wakefield

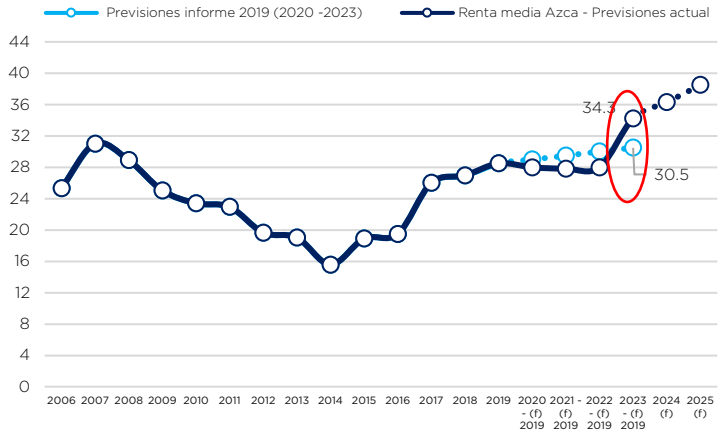


La pandemia obligó a las empresas a reestructurar sus espacios de oficinas, lo que llevó a una reactivación de la contratación en 2022, después de 24 meses. Como respuesta, las compañías comenzaron a priorizar **ubicación**, **calidad**, **sostenibilidad** y **optimización** del lugar de trabajo. AZCA ha sabido responder a estas demandas, satisfaciendo sus necesidades. Las empresas en el "nuevo" Edificio Ruíz Picasso, de calidad A, son un buen ejemplo. También, la salida al mercado de edificios como Castellana 83 -85, Orense 4 o Growth, que han mejorado su calidad e incrementado sus servicios, coincidió en tiempo con un cambio en las preferencias de la demanda.

La previsión de incremento para la renta prime en AZCA son de un **6%** en 2024 y un **5,4%** en 2025, teniendo en cuenta que la prime de Madrid se sitúa en 2023 en **39,00€/m²/mes**

En cuanto a los próximos años, las previsiones indican que la tendencia de aumento en las rentas de alquiler de oficinas persistirá a corto y medio plazo.

Actualmente, AZCA se destaca como el micro mercado del Distrito Central de Negocios (CBD) más cercano a las rentas Prime de Madrid, con un gran potencial a futuro.
La demanda existente y futura, junto con la limitada disponibilidad de calidad en el mercado, son elementos cruciales en este análisis.



**Las Línea de puntos indican previsiones*

/ INVERSIÓN EN AZCA

Con gran cantidad de edificios prime y con un potencial atractivo de inversores, Azca no se ha caracterizado por ser un foco de rotación de activos. En los últimos 10 años, las dos operaciones más destacadas han sido la compra por parte de GMP de la antigua Torre Ederra (Castellana 77) por un total de 90 millones de euros, posteriormente rehabilitada, y la compra de Castellana 89 (147M€) por parte de Corporación Financiera Alba, ambas en el 2015.

Si comparamos con el resto de Madrid , donde se han transaccionado operaciones de inversión por un valor de más de 10.000 M€ en los últimos 10 años, la cifra es residual, sin embargo, ha contado con los tickets medios más altos del histórico por activo transaccionado.

Analizando el perfil mayoritario de los propietarios de oficinas en Azca, siendo más del 60% perfiles patrimonialistas, la zona no se caracteriza por su rotación de activos salvo operaciones puntuales. La última gran operación de la zona fue la compra de la Torre Picasso por más de 400 Millones en 2011.

El escaso volumen de inversión registrado en esta zona no se debe a una falta de interés por parte de los inversores, si no a la escasez de producto disponible en rentabilidad en venta.

Los mercados de capitales se enfrentan a un panorama desafiante. Aunque se espera un repunte en el nivel de inversión en oficinas con potenciales cierres de diferentes procesos que permanecen abiertos, con la previsión de una potencial estabilización de tipos para finales de 2024, prevemos un mayor dinamismo en el mercado de inversión de oficinas de la capital.



/ AZCA SOSTENIBLE

En **Europa**, el sector de oficinas se enfrenta a un desafío inminente para evaluar, crear y ejecutar las estrategias correctas para gran parte de los activos que se encaran al problema doble de no satisfacer las necesidades de los ocupantes, ni ser sostenibles.

Los propietarios de activos que reinviertan en sostenibilidad, servicios, espacios y que tengan un claro compromiso con la comunidad en línea con las expectativas de la demanda serán el motor del sector.

Aproximadamente la mitad del stock de oficinas en Europa tiene más de treinta años. Sólo el **14%** se ha construido o rehabilitado en los últimos diez años.
En **España** el **53%** del stock de oficinas se construyó antes del año 2000 y solo el **14%** se ha construido o reformado en los últimos 10 años.

Tal y como describe la gráfica, en esta zona la mayoría de los edificios ostentan etiquetas de eficiencia energética B o C, a priori estamos ante un escenario de compromiso medioambiental y conciencia energética.
Las edificaciones con etiqueta B se caracterizan por un consumo de energía entre un 25% y 45% menor que la media, mientras que las de categoría C ahorran entre un 10% y 25%.

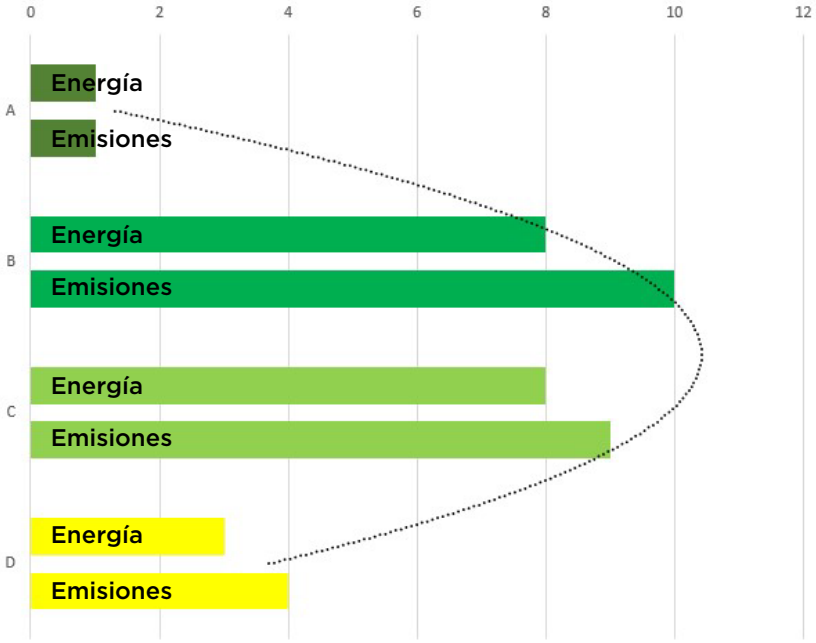
El stock de oficinas en Azca tiene una media de edad de 41 años, con todo gran parte de sus edificios han sido mejorados con tecnologías que favorecen la eficiencia energética. Ejemplos como el hecho de incluir aislamiento térmico, sistemas de calefacción y refrigeración de alta eficiencia, y el uso de energías renovables como la solar o la eólica hacen la diferencia en este sentido.

La calificación B es un indicativo de que los edificios no solo son eficientes en términos de consumo energético, sino que también ofrecen un alto nivel de confort y calidad de vida para sus ocupantes.

Por otro lado, la calificación C sigue siendo un buen indicador de eficiencia, aunque representa un nivel ligeramente inferior al de la categoría B.
En términos de impacto ambiental, estos edificios contribuyen significativamente a la reducción de emisiones de CO2, alineándose con las metas de sostenibilidad y respeto por el entorno.

Del análisis se desprende que el 25% del stock, con una etiqueta D se enfrenta a un reto para satisfacer las exigencias normativas y de calidad respecto a los deseos de la demanda de oficinas en Madrid.

EPC's disponibles en edificios de oficinas - AZCA



Fuente: Geoportal de Certificados de Eficiencia Energética - España

Los mercados de oficinas de toda Europa corren el riesgo de que una parte significativa (**76%**) del stock de oficinas quede obsoleta a finales de la década, a menos que se tomen medidas ahora.



Para ampliar la información:

Alfredo Collar
Partner – Head of Leasing Agency Offices Madrid
Alfredo.collar@cushwake.com

Javier Bernades
International Partner, Head of Offices Spain
Javier.bernades@cushwake.com

Co-Autores:

Victor Manrique
Senior Research Analyst
Victor.manrique@cushwake.com

Marta Esclapés
Partner – Head of Research Iberia
marta.esclapes@cushwake.com

Contacto medios:

Jenny Pizarro
Head of Business Development Spain, Italy and Portugal
jenny.pizarro@cushwake.com

Diseño:

Alessandro Di Costanzo
Graphic Designer - Marketing, Comms & Research
alessandro.dicostanzo@cushwake.com

cushmanwakefield.es

@CushWakeSPAIN

CUSHMAN & WAKEFIELD

©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

