

Distrito financiero AZCA Madrid | Octubre 2019

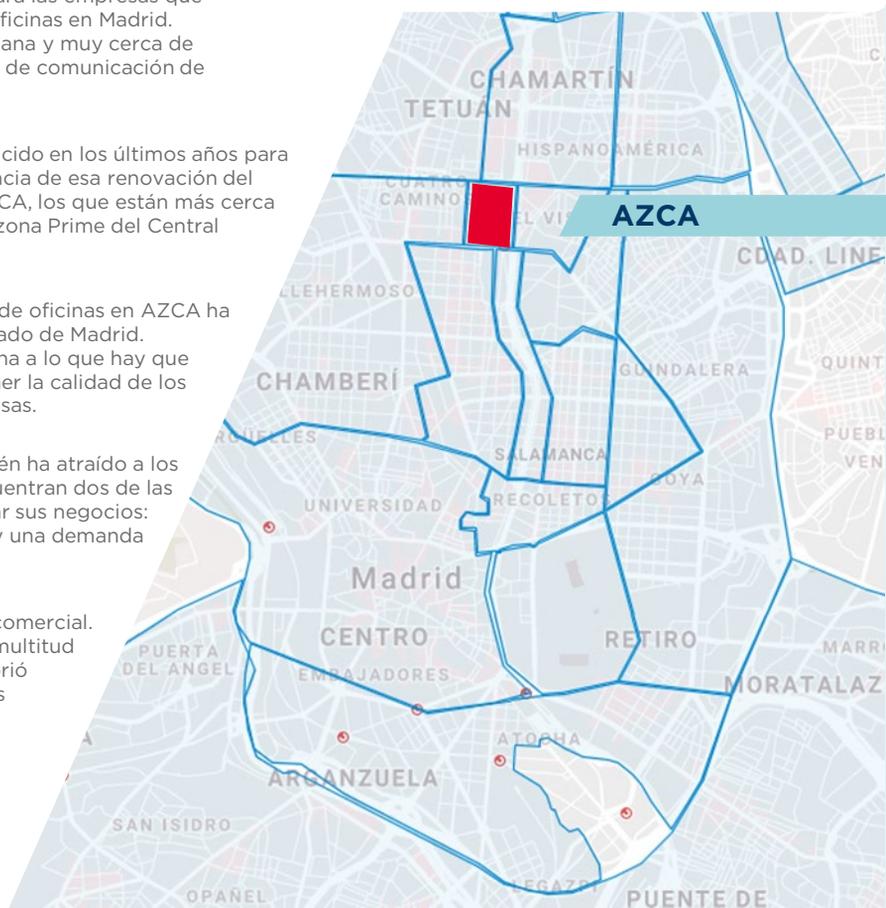


AZCA reclama su emblema como el hub financiero de Madrid

- El distrito financiero AZCA es la mejor opción para las empresas que buscan instalarse en una zona representativa de oficinas en Madrid. Está ubicado en el corazón del Paseo de la Castellana y muy cerca de Nuevos Ministerios, uno de los principales núcleos de comunicación de transporte público de la capital.
- Varias rehabilitaciones de edificios se han producido en los últimos años para seguir atrayendo a la demanda y como consecuencia de esa renovación del parque de oficinas, algunos de los edificios de AZCA, los que están más cerca del Paseo de la Castellana se han integrado en la zona Prime del Central Business District madrileño.
- La recuperación de los precios de los alquileres de oficinas en AZCA ha sido más rápida que la dinámica general del mercado de Madrid. Eso no es de extrañar debido al atractivo de la zona a lo que hay que sumarle el interés de los propietarios para mantener la calidad de los edificios acorde a la demanda actual de las empresas.
- La consolidación de esta zona de oficinas también ha atraído a los operadores de espacios flexibles ya que aquí encuentran dos de las características más importantes a la hora de ubicar sus negocios: excelentes comunicaciones de transporte público y una demanda dinámica de espacios de oficinas.
- AZCA cuenta además con una destacada zona comercial. La calle Orense junto con El Corte Inglés acogen multitud de operadores de moda. El gigante textil, Zara, abrió en el edificio Castellana 79 una de sus tiendas más grandes del mundo.

La restauración cuenta con zonas de terrazas sin tráfico además de una oferta gastronómica para todos los gustos.

Submercados Oficinas Madrid



OFERTA DE CALIDAD MEDIANTE REHABILITACIONES

En total, entre rehabilitaciones y nueva construcción, 154.500 m² de oficinas han elevado su nivel de calidades en AZCA en los últimos 8 años, lo que representa el 33% del stock de superficie este submercado.

2015 supuso un punto de inflexión para AZCA. Mientras que 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 estaba incrementando.

La firma de consultoría KPMG liberó casi 20.000 m² a principios de 2015 (para trasladarse al norte de Madrid) mientras que BBVA estaba haciendo las maletas para mudarse a Las Tablas. Al mismo tiempo, la recién reconstruida Torre Titania seguía desocupada junto con la Torre Ederra (Castellana 77).

Lo que ocurrió a posteriori se podría resumir como una historia de éxito de este distrito. Los principales caseros de AZCA apostaron por reformar sus edificios para incrementar la competitividad frente a otras zonas de la ciudad y atraer a una demanda cada vez más exigente.

Castellana 79 se había reformado en 2011, y unos años más tarde, en 2013, se daban por finalizadas las obras de Torre Titania que consistieron en reconstruir por completo la torre Windsor que había sido arrasada por un incendio unos años antes.

Torre Picasso, el edificio con más superficie de AZCA no ha sufrido una reforma profunda, pero sí mejoras que le han permitido tener unos niveles de renta similares a la prime de la ciudad.

A partir de 2016, varios edificios comenzaron a rehabilitarse: Castellana 77, 85 y 91 incrementaron el nivel de sus calidades mediante reformas integrales.

Actualmente hay un edificio que está reacondicionando sus instalaciones, Castellana 83-85, cuya entrega se espera para principios de 2021. Otra reforma integral pendiente es la del edificio Sollube (Carlos Trías Bertrán 7) que aunque todavía no han comenzado las obras, se espera que esté completamente reformado en el primer trimestre de 2023. También se espera que empiecen pronto las obras de reforma de uno (el de menor tamaño, cerca de 6.000 m²) de los dos inmuebles que conforman el edificio Alfredo Mahou y estará de vuelta al mercado a finales de 2021.

Todavía hay edificios con potencial en esta zona, ya que existen al menos 20.000 m² de oficinas de calidad C.

Como consecuencia de estas reformas recientes, la zona Prime de oficinas de Madrid ahora también incluye los edificios de AZCA que han sido rehabilitados y están cerca del Paseo de la Castellana.

154.500 m² han sido rehabilitados en AZCA en los últimos 8 años, lo que representa el 33% del stock de superficie de oficinas en este submercado.

Actualmente hay un edificio que están reacondicionando sus instalaciones: Castellana 83-85, y otros dos pronto empezarán las obras de rehabilitación: el edificio Sollube y uno de los dos (el de menor tamaño, cerca de 6.000 m²) que conforman la torre Alfredo Mahou.

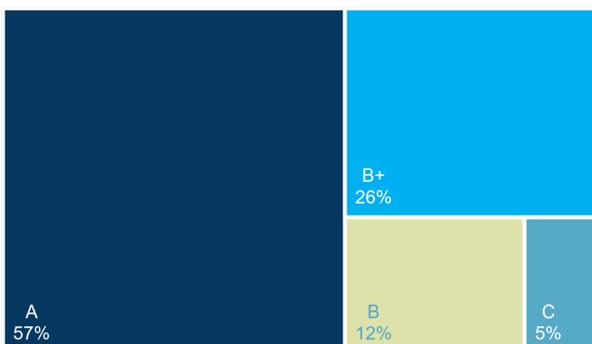
El stock de AZCA son 473.100 m² y no queda margen para incrementarse. El único solar que está ubicado entre la estación Nuevo Ministerios y el edificio Castellana 81 cuenta con 10.200 m² de edificabilidad terciaria y estará enfocado muy probablemente al retail.

A cierre del tercer trimestre de 2019 la superficie disponible sobre el total de stock de oficinas en AZCA mostraba una tasa del 4%. Este nivel supone un descenso considerable, de más de diez puntos porcentuales desde 2016, cuando se situaba en 14,7%.

Adicionalmente hay que tener en cuenta que todas las reformas integrales que se han realizado en este submercado se han hecho bajo el formato especulativo, es decir, no se habían pactado alquileres previos a las reformas. Esto revela la confianza de los propietarios en el mercado de oficinas de Madrid en general y en el de AZCA en particular.

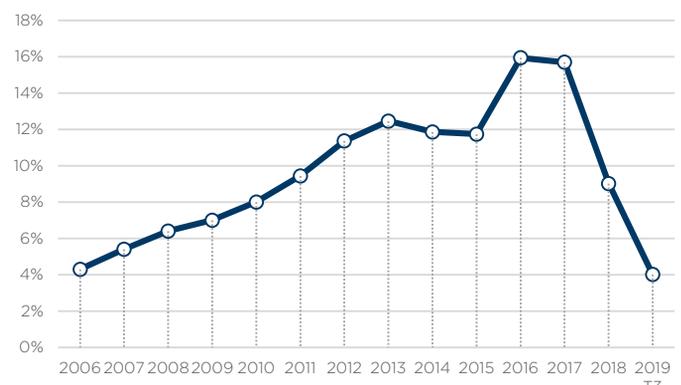
Reparto del stock por calidades

(incluidos los edificios que ahora mismo están bajo reforma)



Fuente: Cushman & Wakefield

Tasa de disponibilidad AZCA



Fuente: Cushman & Wakefield

ABSORCIÓN NETA POSITIVA NUEVO CICLO EN LA DEMANDA

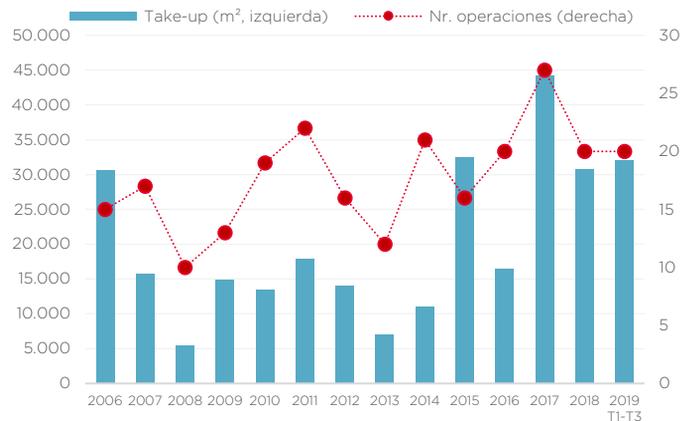
La demanda de espacios de oficinas en este submercado se reactivó a partir de 2015 cuando el take-up alcanzó los 32.500 m², de los cuales 19.775 m² correspondían a la operación de Ernst & Young que ocupó en totalidad la Torre Titania. Ese año marcó el comienzo de un nuevo ciclo con una media de contratación anual (2015 - 2019) de 29.000 m², casi tres veces superior a la media de los años 2008 - 2014 (12.000 m²).

En 2017 la contratación alcanzó los 41.400 m², lo que supuso un récord en la serie histórica. Hay que señalar que en ese año volvían al mercado tres edificios que habían sido reformados: Castellana 77, 81 y 95. Entre los tres atrajeron el 77% de la demanda de 2017. En 2018 se mantuvo la buena inercia y en los primeros trimestres de 2019 se han contratado ya 32.000 m² de espacios de oficinas.

Esta buena dinámica de absorción de espacios se verá condicionada en el corto plazo por la poca superficie que queda disponible en AZCA, que actualmente es de 17.000 m² (repartidos en 10 edificios), de los cuales, de buena calidad hay solo 14.000 m² repartidos en 7 edificios. Bajo la fórmula del pre-alquiler sí se pueden alquilar espacios en los edificios que se van a reformar o se están reformando.

La consolidación de esta zona de oficinas también ha atraído a los operadores de espacios flexibles. En los últimos 10 años se han contratado 137.085 m² de superficie de oficinas compartidas en el mercado de Madrid interior a la autovía M-30. El submercado de AZCA ha sido donde se ha concentrado la mayor parte de ese volumen con el 18,5%, seguido, a cierta distancia, de la zona de Chamartín con un 12,3%, que se ha situado en el segundo lugar. El crecimiento acelerado de la cuota de los espacios flexible en los años recientes muestra el potencial de este sector y 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. Por tamaño de superficie, predominan las operaciones con rangos entre 300 y 750 m², lo cual representa el 41% de los contratos firmados a partir de 2017 hasta hoy. Las operaciones con superficies superiores a 4.000 m² han sido más habituales en los últimos años, en parte por el tipo de oferta disponible.

Absorción y número operaciones AZCA

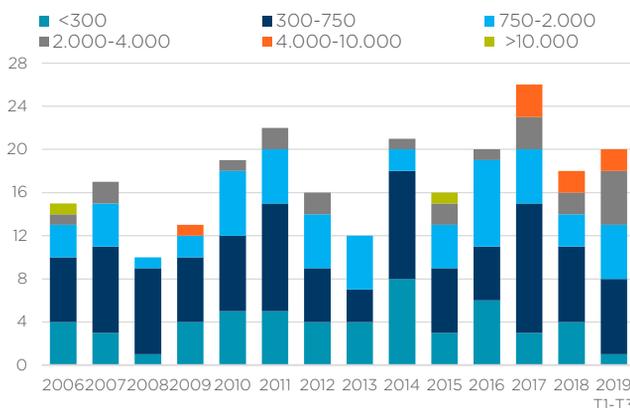


Fuente: Cushman & Wakefield

Dentro del atractivo que tiene Madrid para los operadores de espacios flexibles, 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.

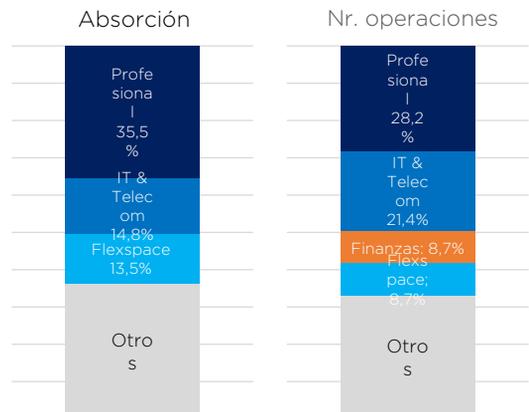
Considerando el nuevo ciclo de contratación que empezó en 2015 hasta hoy, son las empresas con perfil de consultoría las que más superficie han ido alquilando con un 35% del total de metros cuadrados ocupados entre 2015 y hasta el tercer trimestre de 2019. Las empresas de IT y telecomunicaciones son las segundas con un 15% y los operadores de espacios flexibles están en tercer lugar con el 14% del take-up total. Por número de operaciones y sectores de actividad las dos primeras tipologías se mantienen y en el tercer lugar se sitúan las empresas con perfil financiero lo que significa que este tipo de empresas ocupan superficies menores pero son más activas en la demanda.

Reparto operaciones por rangos de superficie



Fuente: Cushman & Wakefield

Take-up por sectores de actividad (acumulado 2015 - 2019 T3)



Fuente: Cushman & Wakefield

