

Insights

El informe sobre el mercado flex en Madrid revela un notable crecimiento del 30% en la actividad en comparación con el mismo periodo del año anterior, con 2.619 puestos transaccionados. La ocupación se mantiene robusta, alcanzando un 84%, cifra que se ha sostenido por encima del 80% durante más de dos años y medio. Este panorama positivo refleja la confianza de los operadores, quienes continúan abriendo nuevos centros y explorando ubicaciones alternativas fuera del centro de la ciudad, dado que la disponibilidad en esta área es muy limitada y la renta prime en oficinas convencionales ha incrementado un 20% en tres años. En consecuencia, los operadores están en un proceso de expansión orgánica para satisfacer la creciente demanda del mercado.

Datos de mercado

Stock Flex

Puestos

Actual **265.805 m²**
vs 242.000 3T 2023

Actual **26.580 ***
vs 24.200 3T 2023

Participación Flex sobre stock total de oficinas **2,0%**
vs 1,8% 3T 2023

Porcentaje de ocupación en espacios Flex **84%**
vs 84% en 3T 2023

Datos 3T

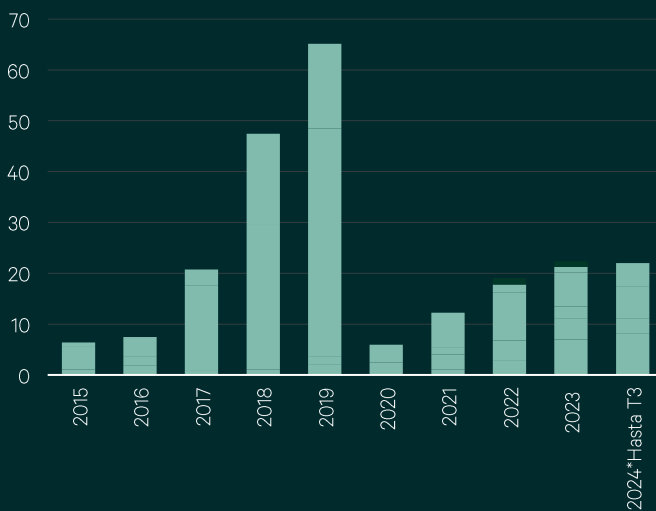
Nueva superficie Flex alquilada en el mercado **7.600 m²**
vs 4.200 en 3T 2023

Nuevos contratos de puestos Flex **2.619**
vs 2.062 en 3T 2023

Tendencia

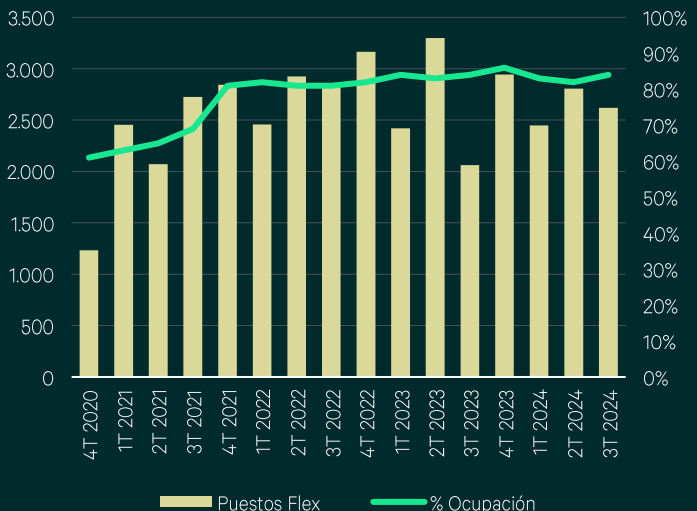
Evolución nueva superficie Flex

(miles de m²)



Evolución del mercado flex

(puestos transaccionados, izq; % ocupación, dcha.)



*Estimación de 10m² por puesto de trabajo.

**Para la elaboración de este informe CBRE ha reunido a los principales operadores Flex para dar, por primera vez, datos agregados que recogen la actividad en materia de Contratación y de Ocupación más 300.000 m² de espacios flex en toda España.

Insights

La ocupación de la ciudad condal se mantiene estable desde principio del año. A lo largo del 2023, la actividad en la ciudad fue menor. En el último trimestre del año anterior, se observaba una recuperación que se ha fortalecido en la primera mitad de este año. Esto se refleja en un aumento del 35% del número de transacciones de puestos en el tercer trimestre en comparación con el mismo periodo del año pasado. Barcelona continúa siendo uno de los destinos más atractivos del país para la expansión de operadores ya establecidos y aquellos que buscan ingresar al mercado español.

Datos de mercado

Stock Flex

Actual

246.700 m²
vs 242.200 en 3T 2023

Participación Flex sobre stock total de oficinas

3,7%
vs 3,4% en 3T 2023

Puestos

Actual

24.700*
vs 24.220 en 3T 2023

Porcentaje de ocupación en espacios Flex

79%
vs 74% en 3T 2023

Datos 3T

Nueva superficie Flex alquilada en el mercado

5.860 m²
vs 700 en 3T 2023

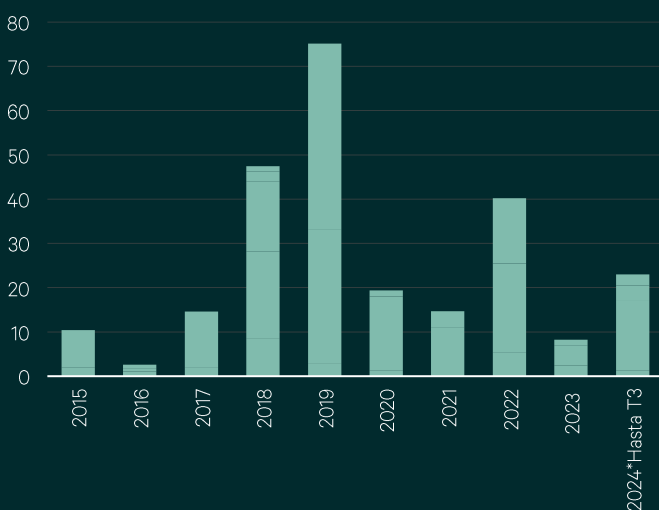
Nuevos contratos de puestos Flex

2.756
vs 2.035 en 3T 2023

Tendencia

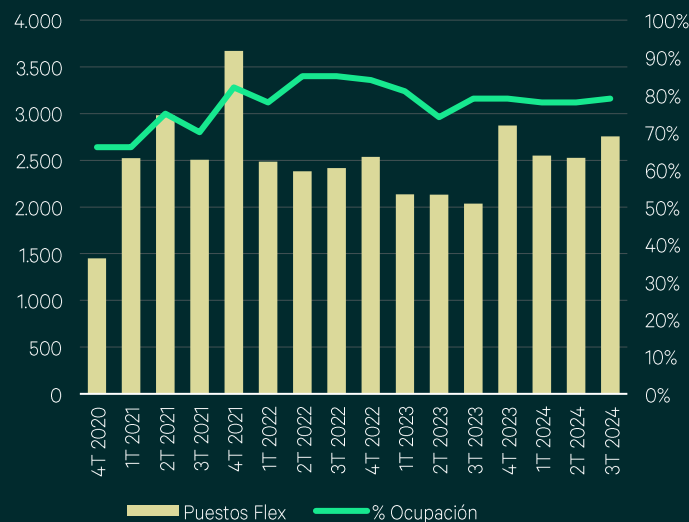
Evolución nueva superficie Flex

(miles de m²)



Evolución del mercado flex

(puestos transaccionados, izq; % ocupación, dcha.)



*Estimación de 10m² por puesto de trabajo.

**Para la elaboración de este informe CBRE ha reunido a los principales operadores Flex para dar, por primera vez, datos agregados que recogen la actividad en materia de Contratación y de Ocupación más 300.000 m² de espacios flex en toda España.

Insights

El tercer trimestre del año el mercado Flex regional continúa con tendencias positivas. La ocupación aumenta, cerrando el trimestre con una ocupación media por encima del 80%, cifra superior a la registrada el trimestre anterior. Continúa el plan de expansión de varios operadores, los cuales han anunciado su crecimiento en nuevos mercados regionales. Estos se harán efectivos entre Q4 de 2024 y Q1 de 2025 y estarán concentrados principalmente en las ciudades de Málaga y Valencia.

En cuanto a los puestos transaccionados, los datos reportados por los operadores suman más de 800 puestos, siendo Valencia (211 pax), Sevilla (79 pax y Málaga (329 pax) las ciudades con mayor movimiento en contrataciones Flex. Destaca la alta ocupación en las ciudades andaluzas Málaga y Sevilla, estables y por encima del 90%.

Respecto a las tarifas, seguidas de Madrid y Barcelona están Málaga y Valencia, con un precio medio/puesto de 350€ y 315€ respectivamente, tarifa ligeramente inferior a la registrada en trimestres anteriores.

Stock Flex

Actividad trimestral

Valencia

14.400 m²

1.440 puestos*

211 puestos

90% ocupación

Alicante

7.600 m²

760 puestos

117 puestos

84% ocupación

Málaga

13.300 m²

1.330 puestos

329 puestos

96% ocupación

Sevilla

18.000 m²

1.800 puestos*

79 puestos

92% ocupación

Palma

2.800 m²

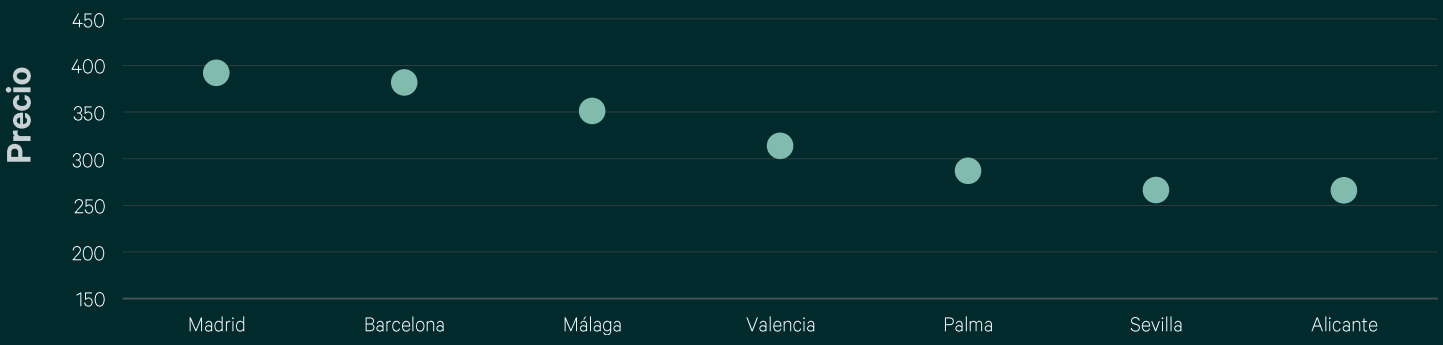
280 puestos*

67 puestos

58% ocupación

Precio medio por ubicación

(€/puesto en oficina privada)



*Estimación de 10m² por puesto de trabajo.

**Para la elaboración de este informe CBRE ha reunido a los principales operadores Flex para dar, por primera vez, datos agregados que recogen la actividad en materia de Contratación y de Ocupación más 300.000 m² de espacios flex en toda España.

Contactos

Alfonso Galobart

Vicepresidente
CBRE España
alfonso.galobart@cbre.com

Bernardo Sesma

Senior Director
Ocupantes España
bernardo.sesma@cbre.com

Pablo Marcos

Senior Director
A&T Ocupantes
pablo.marcos@cbre.com

José Mittelbrum

Senior Director
A&T Investor Leasing
jose.mittelbrum@cbre.com

Salvador Aguilar

Responsable Agile España
Agile España
salvador.aguilar@cbre.com

Jesse Derkx

Director
Agile EMEA
jesse.derkx@cbre.com

Miriam Goicoechea

Director
Research
miriam.goicoechea@cbre.com

Marta Tarrío

Associate Director
Offices Research
marta.tarrio@cbre.com



© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.