



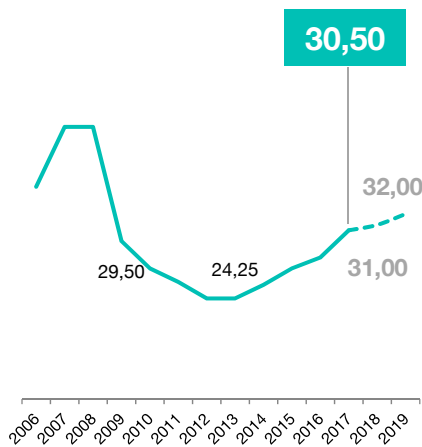
# SNAPSHOT OFICINAS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2018

## MERCADO DE USUARIOS MADRID

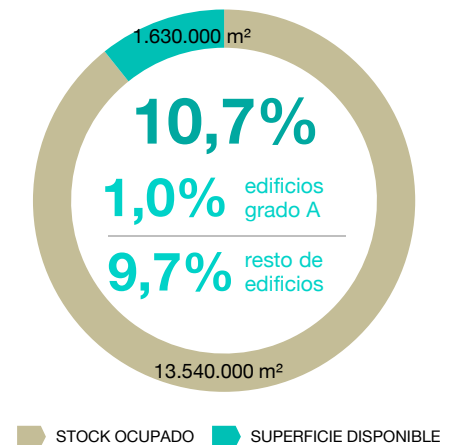
- La absorción del primer trimestre de 2018 ha alcanzado los 119.000 m<sup>2</sup>, un 19% más que el mismo periodo del año anterior. La buena marcha de la economía pronostica otro año de contratación récord.
- La zona M-30 Norte ha concentrado la mayor parte de la contratación, el 36%, y donde ha tenido lugar la mayor operación del trimestre, Everis en la antigua sede de Axa, en Fuente de la Mora 1.
- La tasa de disponibilidad se mantiene en 10,7%, el 1% en edificios de grado A y el 9,7% en el resto.
- Las rentas *prime* se mantienen en 30,5 €/m<sup>2</sup>/mes, esperando que a final de año se alcancen los 31 €/m<sup>2</sup>/mes.

GRÁFICO 1  
Evolución de las rentas *prime*  
T1 2018



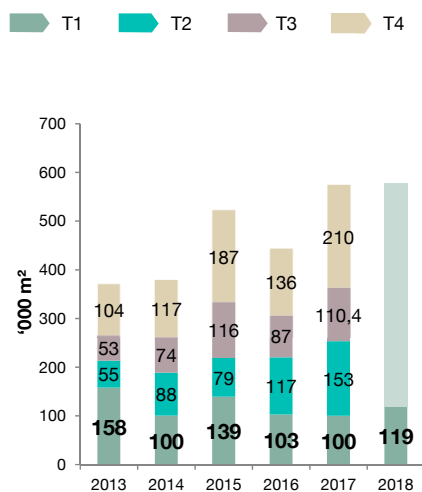
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2  
Tasa de disponibilidad  
T1 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción trimestral  
2013 - 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Ranking absorción m<sup>2</sup> y renta máxima por zonas\*. T1 2018

\* Excluidas operaciones no representativas.

POR ORDEN DE M <sup>2</sup> ABSORBIDOS	RENTA MÁX (T4)
M-30 Norte	13,80
CBD	34,00
C. Secundario	25,00
M-40 Noreste	17,00
A-1	14,50
M-30 Este	14,00
M-30 Sur	11,00
A-2	12,00
A-6	15,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5  
TOP3 | transacciones de ocupación  
T1 2018

EVERIS SPAIN  
FUENTE DE LA MORA 1 | M-30 NORTE

27.280 m<sup>2</sup>

AVORIS REINVENTING TRAVEL  
VIA DE LOS POBLADOS | M-40 NORESTE

9.300 m<sup>2</sup>

ALL FUNDS BANK  
PADRES DOMINICOS 7 | M-30 NORTE

6.150 m<sup>2</sup>

### EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | T1

2016 T1: 103.000 m<sup>2</sup>    2017 T1: 100.000 m<sup>2</sup>    2018 T1: 119.000 m<sup>2</sup>

# MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión en oficinas en el primer trimestre del año se ha situado por encima de los 275 millones.

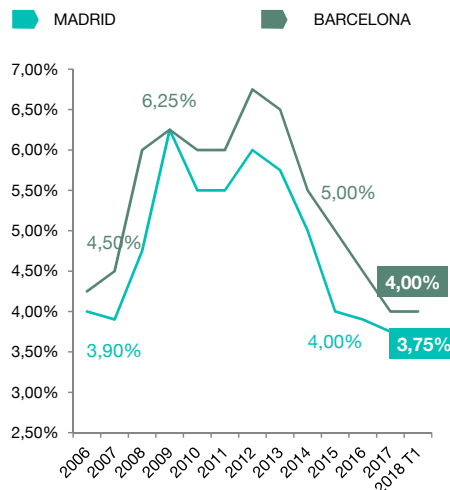
Por tipo de inversor, las SOCIMIs han sido las grandes protagonistas del trimestre en Madrid y Barcelona y se espera que sean los propietarios con más actividad en 2018.

La fusión entre Axiare y Colonial, que recientemente ha sido aprobada por sus consejos de administración, pondrá en el mercado activos no estratégicos para el nuevo gigante inmobiliario.

Las *yields* se mantienen en niveles bajos y se espera que el proceso de contracción continúe.

GRÁFICO 6

## Evolución de la rentabilidad *prime* 2006-2018 T1



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7

## Rentabilidades *prime* europeas Últimos datos disponibles

	YIELD
Bruselas	4,50
Londres City	4,25
Ámsterdam	3,60
Fráncfort	3,25
Londres WE	3,50
Berlín	3,10
París	3,00
Dublín	4,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8

## TOP3 | transacciones de inversión T1 2018

### PARTENÓN 4 - 6. ED. EGENO

VENDE: LAR ESPAÑA

COMPRA: COLONIAL

79,3 M€ | 4.344 €/m<sup>2</sup>

### TITÁN 4 - 8. TORRE TITÁN

VENDE: CAJA ESPAÑA-DUERO

COMPRA: UBS REAL ESTATE

53 M€ | 4.943 €/m<sup>2</sup>

### VIRGEN DEL PUERTO 55

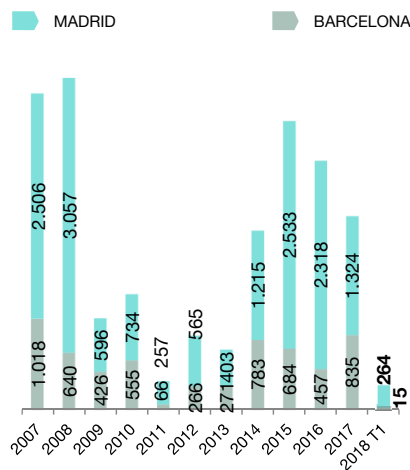
VENDE: GRUPO INSUR

COMPRA: AEW EUROPE

43 M€ | 1.535 €/m<sup>2</sup>

GRÁFICO 9

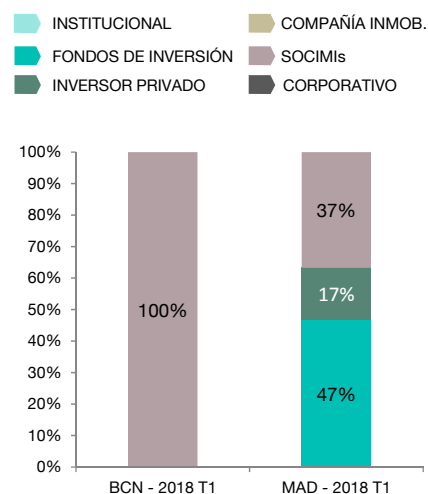
## Evolución del volumen de inversión M€



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10

## Inversión por tipo de inversor T1 2018



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

**Raúl Vicente**

Asociado

Director de Agencia

[Raul.Vicente@es.knightfrank.com](mailto:Raul.Vicente@es.knightfrank.com)

+34 600 919023

**Teresa Taberna**

Manager Capital Markets

[Teresa.Taberna@es.knightfrank.com](mailto:Teresa.Taberna@es.knightfrank.com)

+34 600 919154

**Rosa Uriol**

Directora de Research

[Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)

+34 600 919114

### Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2018

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.