

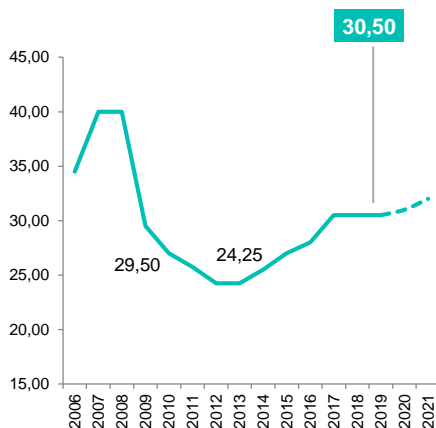
# SNAPSHOT OFICINAS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

## Mercado de usuarios Madrid

- La absorción del primer trimestre del año se ha situado en 124.000 m<sup>2</sup>, superando en un 4% la cifra del mismo periodo del año anterior y en un 24% la de 2017.
- La zona que ha registrado la mayor contratación del trimestre ha tenido lugar en la M-40 Noreste, alrededor del 33%, seguido por la zona de Centro Secundario con el 17% y CBD con el 16%.
- Este trimestre en la zona de mayor contratación, M-40 Noreste, también se ha producido la operación más destacada, que ha sido efectuada por parte de ING Bank, alquilando casi 35.000 m<sup>2</sup> para reubicar su sede en el parque empresarial Helios.
- Las rentas *prime* se mantienen en 30,5 €/m<sup>2</sup>/mes, llegándose a alcanzar rentas máximas de 38 €/m<sup>2</sup>/mes para algunas de las superficies más demandadas en el CBD.

GRÁFICO 1  
Evolución de las rentas *prime*  
T1 2019



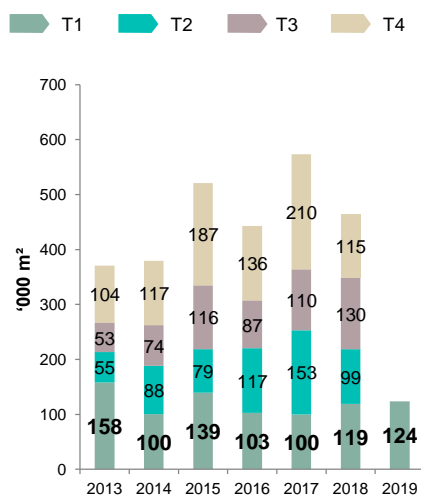
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2  
Tasa de disponibilidad  
T1 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción trimestral  
2013 – T1 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Ranking absorción m<sup>2</sup> y renta máxima por zonas\*. T1 2019

\* Excluidas operaciones no representativas.

POR ORDEN DE M <sup>2</sup> ABSORBIDOS	RENTA MÁX
M-40 Noreste	16,00
C. Secundario	26,80
CBD	38,00
M-30 Este	15,80
A-1	14,30
M-30 Norte	15,00
A-2	13,00
A-3	8,50
A-6	16,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5  
TOP3 | Transacciones de ocupación  
T1 2019

### ING BANK

HELIOS | M-40 Noreste

35.000 m<sup>2</sup>

### WEWORK

Francisco Silvela 106 | Centro Secundario

6.400 m<sup>2</sup>

### ATENTO TELESERVICIOS

Marie Curie 17-19 | A-3 (Rivas)

5.000 m<sup>2</sup>

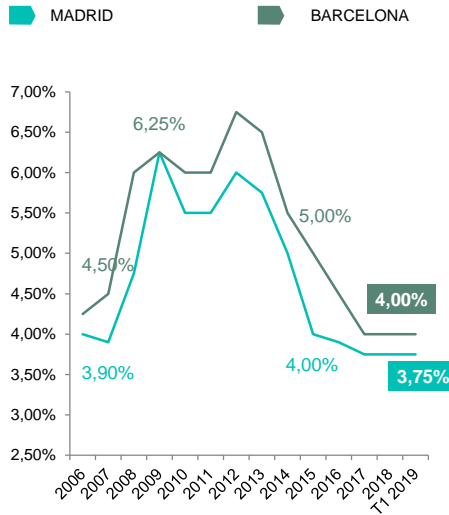
## EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | T1

T1 2017: 100.000 m<sup>2</sup> T1 2018: 119.000 m<sup>2</sup> T1 2019: 124.000 m<sup>2</sup>

# Mercado de inversión Madrid y Barcelona

- En el primer trimestre del año la inversión comienza con datos muy positivos ya que ha rondado los casi 1.300 millones de euros, lo que supone una cifra récord con respecto a los años anteriores.
- La inversión tanto en Madrid como en Barcelona han aumentado en comparación con el mismo periodo del año anterior, ambas más del doble, aunque la mayor parte continúa concentrándose principalmente en la capital.
- La mayor operación del primer trimestre ha sido la venta por 215 millones de euros de 18 edificios a Partners Group, por parte de Meridia Capital, que con esta operación logra desinvertir la mayor parte de su segundo fondo aunque continuará gestionando este portafolio.
- Las yields en zona prime se mantienen estables en niveles bajos en torno al 3,75% en Madrid y el 4% en Barcelona.

GRÁFICO 6  
Evolución de la rentabilidad *prime*  
2006 – T1 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7  
Rentabilidades *prime* europeas  
Últimos datos disponibles

Ciudad	YIELD
Bruselas	4,25%
Londres City	4,25%
Dublín	4,00%
Londres WE	3,50%
Ámsterdam	3,25%
Fráncfort	3,10%
Berlín	2,75%
París	3,00%

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8  
TOP3 | Transacciones de inversión  
T1 2019

## PORFOLIO MERIDIA (BARCELONA Y MADRID)

VENDE: MERIDIA CAPITAL  
COMPRA: PARTNERS GROUP

215 M€ | 2.360 €/m<sup>2</sup>

## CARTERA ILUNION (MADRID)

VENDE: BLACKSTONE  
COMPRA: ZURICH

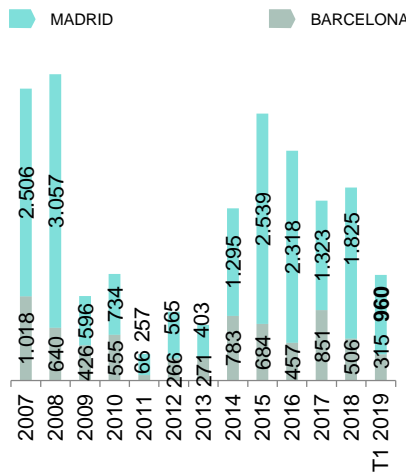
163 M€ | 5.300 €/m<sup>2</sup>

## CARTERA AUTONOMY (BARCELONA Y MADRID)

VENDE: AUTONOMY  
COMPRA: STARWOOD

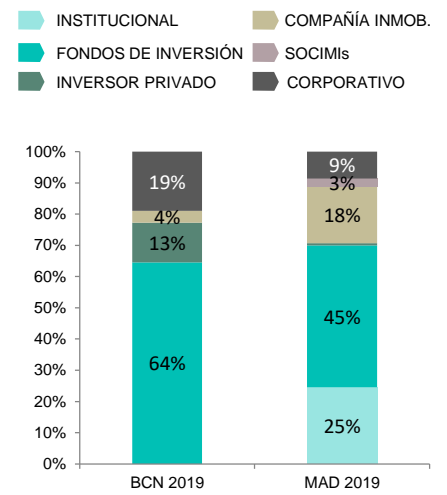
125 M€ | 2.700 €/m<sup>2</sup>

GRÁFICO 9  
Evolución del volumen de inversión  
2007 – T1 2019 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10  
Inversión por tipo de inversor  
T1 2019 (%)



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

**Jorge Sena**  
Partner  
Director del área Comercial  
[Jorge.Sena@es.knightfrank.com](mailto:Jorge.Sena@es.knightfrank.com)  
+34 600 919004

**Raúl Vicente**  
Asociado  
Director de Agencia  
[Raul.Vicente@es.knightfrank.com](mailto:Raul.Vicente@es.knightfrank.com)  
+34 600 919023

**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. 2019

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.