

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de Madrid, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

Snapshot Oficinas

T12020



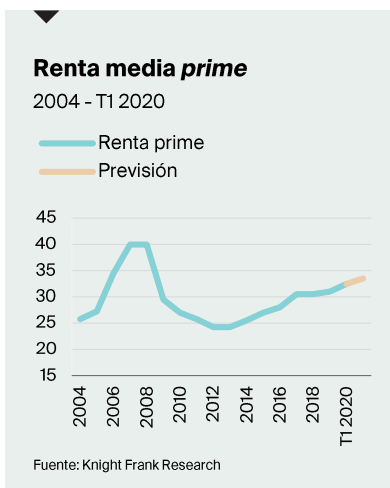
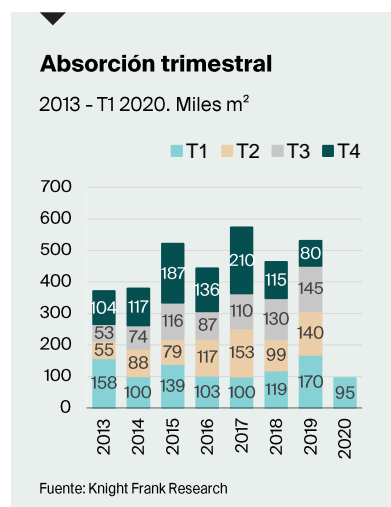
Mercado de usuarios Madrid

El primer trimestre del año arranca con una contratación cercana a los 95.000 m², marcado casi a su término por la crisis sanitaria del COVID-19. En enero y febrero la absorción fue algo inferior a otros años, debido sobre todo a la escasez de producto atractivo y a la aproximación de las rentas a máximos. En marzo, la pandemia ha provocado que varias operaciones pendientes se pospongan a próximos meses sin embargo, sí se han realizado firmas de

grandes inquilinos, entre otros, como la contratación por parte de General Electric International de casi 3.000 m² en la zona de Julián Camarillo.

La renta media *prime* aumenta ligeramente a 32,5 €/m²/mes debido a la inercia positiva de meses anteriores y a la presión que ejerce la baja disponibilidad sobre las rentas. La máxima del trimestre se ha registrado en el CBD, 35 €/m²/mes.

La disponibilidad se ha situado en un 9,9%. De los 1,5 M de m² disponibles alrededor del 3% pertenece a edificios de grado A, lo que supone cerca de un 0,30% del parque de oficinas de Madrid.



RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T1 2020

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	35,0
2. M-30 Este	15,0
3. M-30 Norte	14,5
4. C. Secundario	26,0
5. A5	3,5
6. A1	16,0
7. M-40 Noreste	16,0
8. A6	15,8
9. Carretera de Colmenar	8,0
10. A2	12,0

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión

Madrid y Barcelona

El trimestre cierra con una inversión cerca de 980 millones de euros, de los que alrededor de 550 corresponden a Madrid y unos 280 a Barcelona.

A pesar del impacto del COVID-19, la inversión se ha mantenido por encima de la media de los primeros trimestres de los últimos cinco años, algo superior a los 700 millones de euros incluyendo 2019, que fue excepcional. Si bien hay que reseñar que el escenario actual es de contención debido a la pandemia.

Los fondos de inversión son claramente los protagonistas de este primer trimestre, realizando más del 90% de la inversión en Madrid y casi un 70% en Barcelona.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ULTIMOS DATOS DISPONIBLES | T4 2019

BRUSELAS	4,00%
LONDRES CITY	4,00%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,00%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,75%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

MADRID

EDIFICIO HELIOS
 VENDE: BLACKSTONE
 COMPRA: KIWOOM E INMARK
190 M€ 5.280 €/m²
 Fuente: Real Estate Press

MADRID

LAS TABLAS
 VENDE: GMP
 COMPRA: HARBERT MANAG. CORP.
127 M€ 2.890 €/m²
 Fuente: Eje Prime

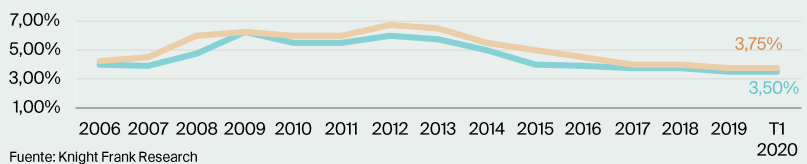
BARCELONA

DISTRITO 22@
 VENDE: LA LLAVE DE ORO
 COMPRA: BLACKSTONE
100 M€ 5.750 €/m²
 Fuente: EjePrime

Durante el trimestre ha destacado la adquisición por parte de las compañías surcoreanas Kiwoom e Inmark a Blackstone del complejo Helios, en el Campo de las Naciones. El inmueble, de nueva construcción, será la sede de ING Bank y donde reubicará a su plantilla.

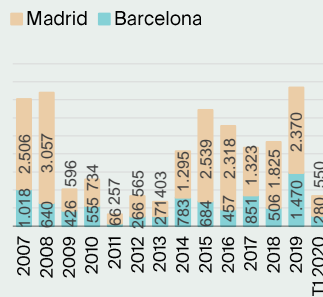
Evolución de la rentabilidad prime

2006 - T1 2020



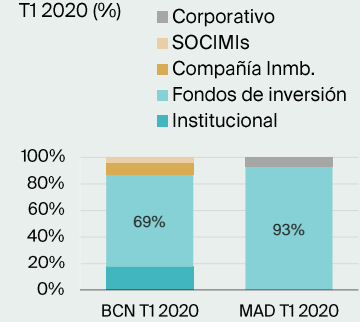
Volumen inversión

2007 - T1 2020 (M€)



Volumen tipo inversor

T1 2020 (%)



COVID-19: En Europa y en el resto del mundo, la actividad se está viendo afectada en todos los sectores debido al brote de coronavirus (COVID-19). A fecha de este informe, consideramos que debemos dar menos peso a la evidencia previa para mostrar nuestra opinión de mercado actual. Dado el futuro incierto que el impacto del COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario y los escasos comparables recientes, este informe pretende proporcionar información del mercado tal como los vemos en este momento, pero es importante resaltar que por la actual situación se pueden producir rápidos cambios en el mismo. Por favor, póngase en contacto con nuestros equipos si desea más detalles o recibir una actualización sobre las condiciones del mercado.

Capital Markets

Jorge Sena
 Partner, Head of Commercial
 +34 600 919 004
Jorge.Sena@es.knightfrank.com

Agency Office

Raúl Vicente
 Associate, Head of Office Agency
 +34 600 919 023
Raul.Vicente@es.knightfrank.com

Research

Rosa Uriol
 Head of Research
 +34 600 919 114
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

Publicaciones recientes



Your Space, 2018



Europ. Office Outlook, 2020

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en **inglés:** knightfrank.com/research



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2020. 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.