

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

Snapshot Oficinas

T12021

knightfrank.es/investigación-de-mercados

MADRID			
TAKE UP T1 2019 - 2021	2019 168.000 m²	2020 90.000 m²	2021 70.000 m²
TOP 3 DEALS 1 ^{er} TRIMESTRE	JUST EAT SPAIN ÁNCORA 40 7.200 m²	ILERNA ON LINE JULIÁN CAMARILLO 4 5.200 m²	CONSERJERIA DE JUSTICIA CIDRO 7 3.900 m²

Mercado de usuarios

Madrid

El año comienza con una contratación similar a la del último trimestre de 2020, unos 70.000 m². Se espera que gracias al ritmo de vacunación y a la mejoría de la situación, la vuelta a las oficinas siga produciéndose y con ello el sector comience a recuperarse.

No se han visto alteraciones en los niveles de renta *prime*, continuando en 32,5 €/m²/mes de media. Si bien se espera que a lo largo del año se

experimente una ligera bajada.

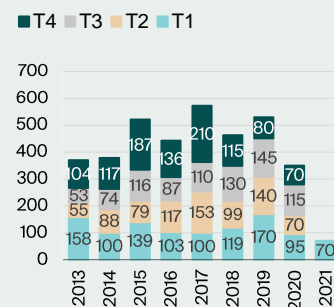
La renta máxima alcanzada fue de 34 €/m²/mes, correspondiente a un alquiler en la calle Génova 27.

La disponibilidad en Madrid desciende ligeramente a un 11,4% debido principalmente a las creaciones de nuevas empresas o a ampliaciones de espacio por parte de compañías ya existentes, que representan alrededor de un 50% del take-up del trimestre.

La disponibilidad de edificios de grado A (en el CBD) se mantiene cerca de un 0,6% del parque de oficinas.

Absorción trimestral Madrid

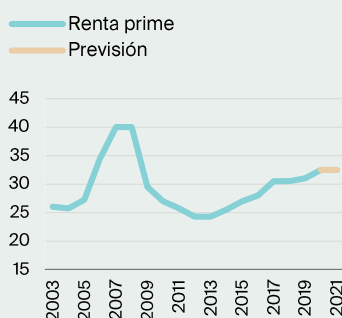
2013 - T1 2021. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime* Madrid

2003 - T1 2021

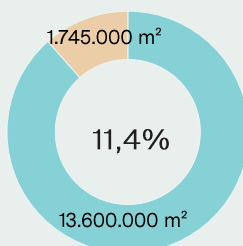


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T1 2021

Stock ocupado Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T1 2021

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	34,0
2. M-30 Este	21,5
3. M-30 Norte	14,5
4. C. Secundario	23,0
5. A1	13,4
6. M-30 Sur	N.D
7. A6	15,0
8. M-30 Oeste	9,0
9. A2	N.D
10. A5	10,0

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

Durante el 1er trimestre la inversión se ha situado en casi 300 M€ en España, y aunque en comparación con 2020 se ha producido un descenso, las cifras siguen siendo más positivas que en los peores años de la crisis anterior. Destaca durante este periodo la inversión en Barcelona que representa más del 65% del total con casi 200M€, frente al 25% de la inversión correspondiente a Madrid.

En Barcelona han predominado los inversores institucionales con más del 95%. Mientras que en Madrid han predominado las Socimis con casi el 60% de la inversión.

Las rentabilidades *prime* se han mantenido estables, registrando un 3,75% para Barcelona y 3,50% en Madrid.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T4 2020

BRUSELAS	3,90%
LONDRES CITY	4,00%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,50%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,75%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

BARCELONA

ONE PARC CENTRAL
VENDE: VÁRDE PARTNERS
COMPRA: DWS R.E. IBERIA

128 M€ 5.000 €/m²

Fuente: EjePrime

BARCELONA

AV. DIAGONAL 123
VENDE: BFO (FAMILIA BERNAT)
COMPRA: METROPOLIS

55 M€ 5.500 €/m²

Fuente: Brainse

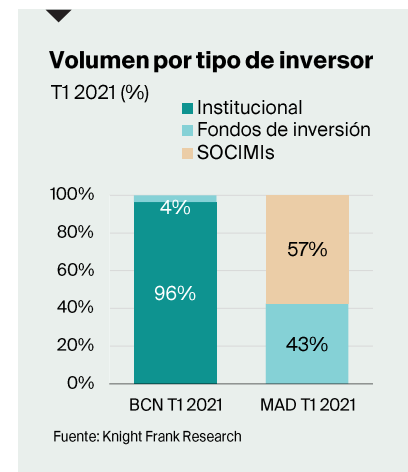
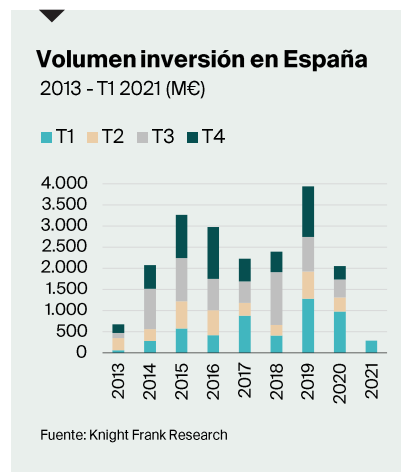
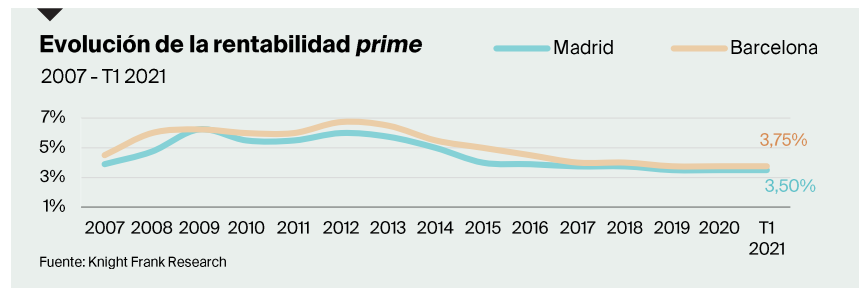
MADRID

LAS ROZAS
VENDE: NAROPA CAPITAL
COMPRA: ZAMBAL

36,5 M€ 3.500 €/m²

Fuente: Idealista

La operación destacada durante el 1er trimestre ha sido la compra por parte de DWS de la torre de oficinas One Parc Central en el 22@ en Barcelona a Várde Partners, es un llave en mano que se entregará en el 3er trimestre de 2022. El precio de la operación se ha cerrado por un importe de 128 millones de euros.



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.

Commercial

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

Capital Markets

Pedro Luengo
Director Capital Markets Offices
+34 600 919 107 Pedro.Luengo@es.knightfrank.com

Publicaciones recientes



Eur. Office Market. Q3 2020



Active Capital. 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. 2021. 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.