

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

T12022

knightfrank.es/investigación-de-mercados



Mercado de usuarios

Madrid

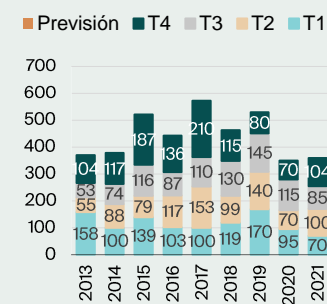
En el inicio de año el mercado de oficinas ha registrado una contratación de alrededor de los 135.000 m², el mejor trimestre desde el año 2019. El primer trimestre de 2022 ha experimentando un aumento del 93% frente el mismo periodo de 2021 y un 30% más que el último trimestre de 2021 abriendo el año con datos muy positivos. Esta tendencia se espera que continúe a lo largo del año consolidando la evolución del sector.

La renta media *prime* se mantiene estable situándose en 32,5 €/m²/mes. La renta máxima alcanzada ha sido de 40 €/m²/mes en una operación firmada en el CBD en la plaza de Pablo Ruiz Picasso.

La disponibilidad en Madrid se mantiene similar al trimestre anterior, en un 12%, debido en parte a la escasez de producto nuevo en el mercado. La disponibilidad de edificios de grado A en CBD, se sitúa en alrededor del 0,5% del parque total de oficinas en Madrid.

Absorción trimestral Madrid

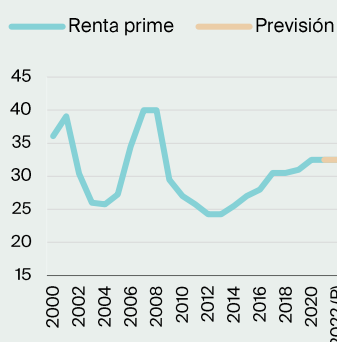
2013 - 2022 (P). Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime* Madrid

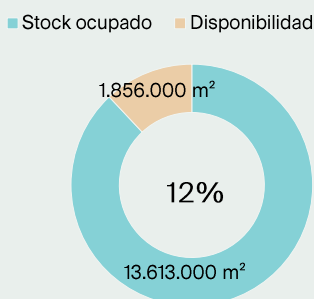
2004 - 2022 (P). €/m²/mes



Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T1 2022



Fuente: Knight Frank Research

RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T1 2022

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	40
2. C. Secundario	26
3. M-40 Noreste	18
4. A6	17
5. M-30 Este	14
6. A1	13
7. A2	12
8. M-30 Noroeste	11,5
9. Crta. de Colmenar	9,0

*Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El primer trimestre del año comienza con buen ritmo, la inversión realizada supera los 640 millones de euros en España, un 120% más si lo comparamos con el primer trimestre del 2021.

La inversión en la capital ha cerrado el trimestre con casi 330M€ frente a los 90 M€ en Barcelona. Cabe destacar la ciudad de Bilbao donde la inversión en este sector durante este trimestre supera los 220 millones de euros, un 35% sobre el total.

Respecto al tipo de inversor han destacado los fondos de inversión durante el primer trimestre representando el 55% del total en Madrid y más del 90% del total en Barcelona.

La rentabilidades *prime* se mantienen estables en ambos mercados en los tres primeros meses del año.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T4 2021

LONDRES CITY	3,75%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,25%
ÁMSTERDAM	3,15%
FRÁNCFORT	2,60%
BERLÍN	2,65%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research.

TOP 3 DEALS

BILBAO

TORRE BIZKAIA
VENDE: ANGELO GORDON
COMPRA: ONCHENA /
BARAUNBERRI

170 M€ 7.100 €/m²

Fuente: Brainsre

MADRID

C/ CONDESA DE VENADITO 1
VENDE: GMP
COMPRA: INMOCAIXA

85 M€ 4.250 €/m²

Fuente: Ejeprime

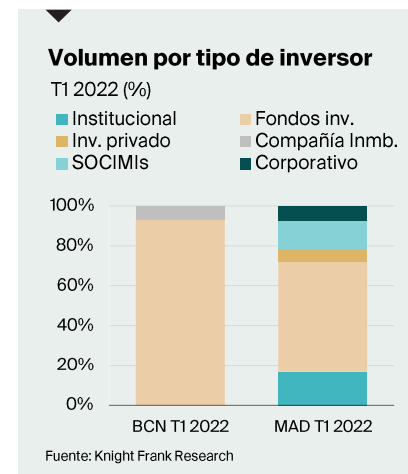
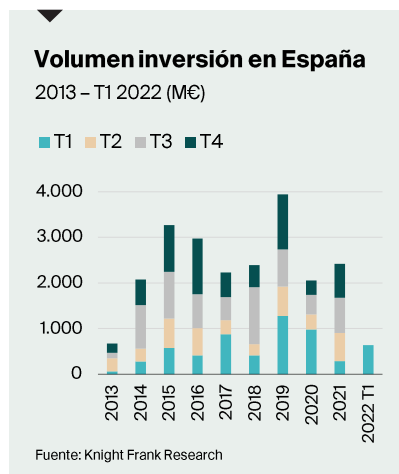
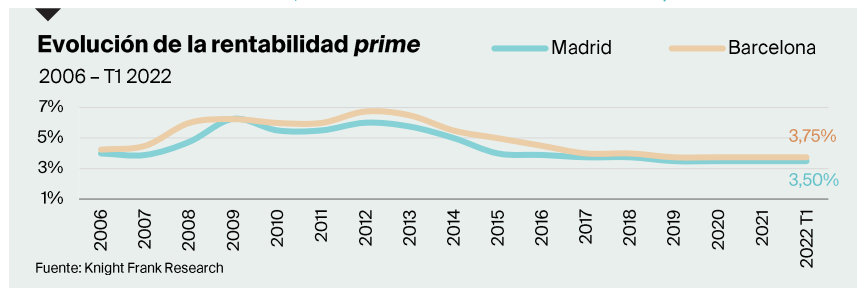
BARCELONA

C/ PALLARS 193
VENDE: STARWOOD CAPITAL
COMPRA: MACQUARIE CAPITAL

70 M€ 5.400 €/m²

Fuente: Brainsre

Durante el primer trimestre del año ha destacado la compra de la Torre Bizkaia en Bilbao por parte de Onchena y Beraunberri al fondo de inversión Angelo Gordon por un precio que podría rondar entre los 165 y 175 millones. Otra operación relevante ha sido la compra por parte de InmoCaixa del edificio de oficinas en Madrid, ubicado en la calle Condesa de Venadito por 85 M€.



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 M. Summer 2021



Active Capital, 2021

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.