

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

T2 2020



TAKE UP T2
2018 - 2020

2018
99.000 m²

MADRID
2019
140.000 m²

2020
70.000 m²



TOP 3 DEALS
2º TRIMESTRE

OPENBANK*
PZA. SANTA BÁRBARA 1-2
10.600 m²

ACCENTURE
Pº CASTELLANA 83-85
9.100 m²

CONFIDENCIAL
Pº CASTELLANA 280
3.700 m²

*Inquilino publicado en MisOficinas.es

Mercado de usuarios Madrid

El segundo trimestre del año cierra con una contratación cercana a los 70.000 m², dato similar a las cifras registradas en los primeros años de la anterior crisis. En el segundo trimestre de 2013, justo antes del inicio de la recuperación, la absorción fue un 20% inferior a la actual.

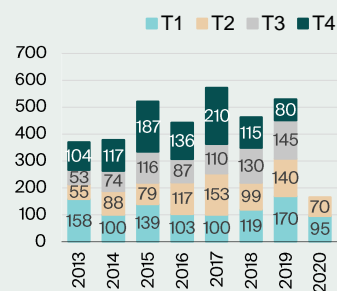
Durante el segundo trimestre la renta media *prime* se ha mantenido

estable en 32,5 €/m²/mes mientras que la máxima firmada ha sido de 41,5€/m²/mes en un edificio exclusivo de oficinas ubicado en el CBD.

La disponibilidad se ha situado en un 10,6%, este ligero aumento es debido a la reorganización de los espacios de oficinas que se está viviendo por la situación en la actualidad. De los 1,6 M de metros cuadrados disponibles alrededor del 5% pertenece a edificios de grado A en el CBD, lo que supone cerca de un 0,5% del parque de oficinas de Madrid.

Absorción trimestral

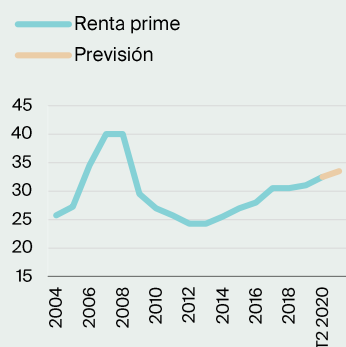
2013 - T2 2020. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime*

2004 - T2 2020

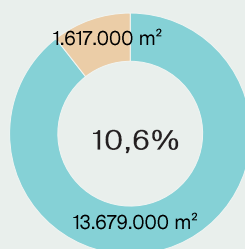


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad

T2 2020

Stock ocupado Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T2 2020

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	41,5
2. C. Secundario	21,0
3. M-30 Este	n.d.
4. M-30 Norte	16,0
5. M-40 Noreste	14,0
6. A1	13,0
7. A2	11,5
8. A3	7,0
9. A6	17,0

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

Si analizamos la inversión total del semestre en el país, la bajada respecto a 2019 ha sido alrededor de un 30%, habiendo superado los 1.300 M€ hasta junio de 2020. Concretamente en el segundo trimestre, éste cierra con unos 330 M€ en España, habiéndose registrado en Madrid casi 160 M€ y en Barcelona 95 M€. Continuamos con un escenario de contención si bien se espera que durante los próximos meses se cierren operaciones que mejoren la perspectiva a cierre de año.

A nivel de rentabilidades *prime*, sigue existiendo bastante liquidez en el mercado y una inercia que provoca una estabilidad de las *yields*. Sigue habiendo inversores *core* con mucho apetito y un coste de capital muy competitivo.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T1 2020

BRUSELAS	4,00%
LONDRES CITY	4,00%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,25%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,75%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

BARCELONA

DISTRITO 22@
VENDE: ACTUAL CAPITAL ADVISORS
COMPRA: DWS IBERIA REAL ESTATE

90 M€ 3.930 €/m²

Fuente: Idealista

MADRID Y BILBAO

SEDES IDOM
VENDE: IDOM
COMPRA: GROSVENOR Y CATALANA OCCIDENTE

90 M€ 3.900 €/m²

Fuente: Expansión

MADRID

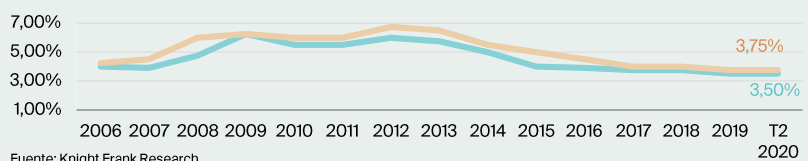
ARGANZUELA (FRAY LUIS DE LEÓN, 11)
VENDE: CONFIDENCIAL
COMPRA: PATRIZIA INMOBILIEN

45 M€ 3.010 €/m²

Fuente: Knight Frank Capital Markets

Destaca la compra de DWS de un complejo de oficinas llave en mano en Barcelona por 90 M€ y la venta de las sedes de Idom en Madrid y Bilbao, también por 90 M€. A destacar también la compra de un edificio de oficinas en Madrid por parte de Patrizia por 45 M€, ocupado por Vodafone principalmente.

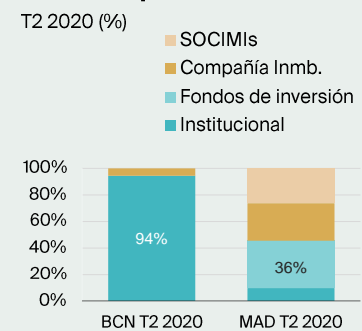
Evolución de la rentabilidad *prime* 2006 - T2 2020



Volumen inversión 2007 - S1 2020 (M€)



Volumen tipo inversor T2 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.

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

Publicaciones recientes



Covid-19, Junio 2020



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.