

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

T22021

knightfrank.es/investigación-de-mercados



## Mercado de usuarios Madrid

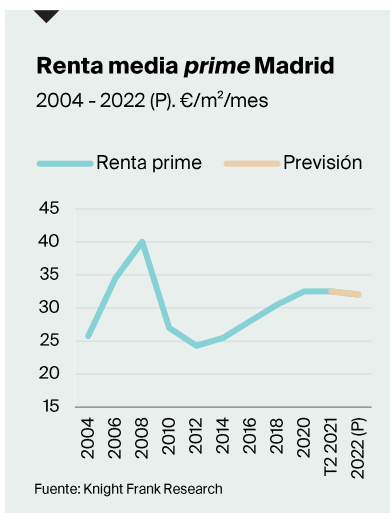
El 2º trimestre del año cierra con una contratación cercana a los 100.000 m<sup>2</sup>, lo que supone casi un 45% más si lo comparamos con el mismo periodo del año anterior. La cifra cerrada durante el 1º semestre de 2021 aumenta ligeramente respecto al mismo periodo de 2020 (un 3%).

Se observa un mayor dinamismo en el sector en gran parte gracias a la apuesta de las empresas por recuperar el

trabajo de manera presencial o a la combinación de trabajo presencial y teletrabajo de cara a septiembre.

Los niveles de renta media *prime* continúan en 32,5 €/m<sup>2</sup>/mes, esperando un ligero ajuste próximamente. La renta máxima alcanzada fue de 38 €/m<sup>2</sup>/mes, en Torre Serrano.

La disponibilidad en Madrid aumenta levemente durante el trimestre a un 11,7% mientras que en los edificios de grado A (en el CBD) ha descendido muy ligeramente manteniéndose cerca de un 0,5% del parque de oficinas.



### RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS\* T2 2021

ZONA	POR ABSORCIÓN M <sup>2</sup>	RENTA MÁX
1. A1		16,0
2. CBD		38,0
3. M-30 Norte		15,0
4. C. Secundario		28,0
5. M-30 Este		16,8
6. M-40 Noreste		17,0
7. M-30 Oeste		10,5
8. Crta. de Colmenar		8,0
9. A6		17,0
10. A2		12,0

\*Excluidas operaciones no representativas.

## Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El 2º trimestre cierra con una inversión de casi 615 M€ en España, superando en más de un 85% la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior, situándose el acumulado del semestre en 900 M€.

Barcelona continúa destacando con más de 700 M€ en el primer semestre, representando más del 75% del total de la inversión registrada frente al 15% de Madrid. No obstante, se prevé que una vez regrese la estabilidad y aparezcan mayores oportunidades de venta en la capital, este mercado retome su natural trayectoria.

En Madrid los fondos de inversión han sido los protagonistas del trimestre, con más de un 60% de la inversión, mientras que en Barcelona han sido los institucionales, que han registrado el 35%.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

#### ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T1 2021

BRUSELAS	3,70%
LONDRES CITY	4,00%
DUBLÍN	3,75%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,50%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,75%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

## TOP 3 DEALS

### BARCELONA

PROJECT SEA  
VENDE: MERIDIA CAPITAL  
COMPRA: ALLIANZ

**180 M€** 6.300 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Confidencial

### BARCELONA

OFICINAS C.C. GLÒRIES  
VENDE: BLACKSTONE  
COMPRA: IBA CAPITAL

**120 M€** 5.600 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Inmobiliario Mes a Mes

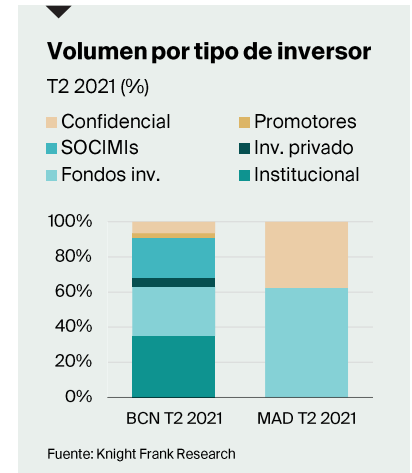
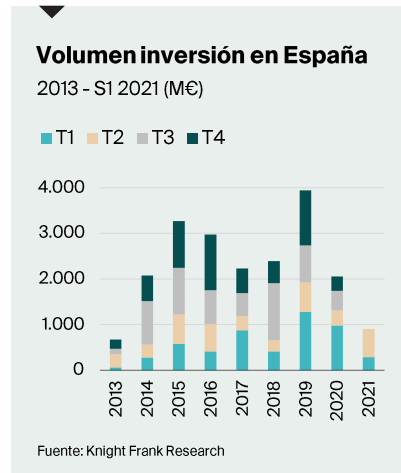
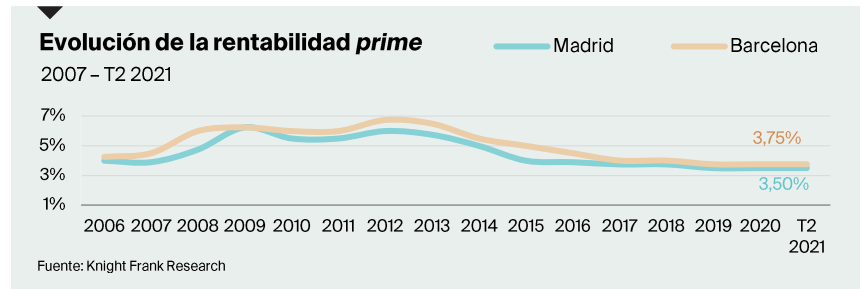
### BARCELONA

TORRE ESTEVE  
VENDE: IBERDROLA  
COMPRA: KGAL GROUP

**100 M€** 5.150 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Brainsre

Destaca por parte de Meridia Capital la venta del complejo de oficinas Project Sea a Allianz por 180 M€. Lo componen dos edificios que suman unos 29.000 m<sup>2</sup>. El solar de los inmuebles es de uso mixto, existiendo además otros 7.000 m<sup>2</sup> de uso residencial que no están incluidos en esta compra.



**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](mailto:Jorge.Sena@es.knightfrank.com)

### Agency Office

Raúl Vicente  
Associate, Head of Office Agency  
+34 600 919 023 [Raul.Vicente@es.knightfrank.com](mailto:Raul.Vicente@es.knightfrank.com)

### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114 [Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

Pedro Luengo  
Director Capital Markets Offices  
+34 600 919 107 [Pedro.Luengo@es.knightfrank.com](mailto:Pedro.Luengo@es.knightfrank.com)

## Publicaciones recientes



Eur. Office Market. Q4 2020



Active Capital. 2020

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