

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

T2 2022



TAKE UP T2
2020 - 2022

2020
70.000 m²

MADRID

2021
100.000 m²

2022
120.000 m²



TOP 3 DEALS
2º TRIMESTRE

AON
VELÁZQUEZ 86D
5.240 m²

ASTRAZENECA
PUERTO DE SOMPORT 21
5.220 m²

GRUPO QUIRÓN
VALPORTILLO PRIMERA 22
5.145 m²

Mercado de usuarios

Madrid

El segundo trimestre del año ha cerrado con una contratación cercana a los 120.000 m², lo que supone un 20% más que el mismo trimestre del año anterior. En lo que llevamos de año los metros registrados ascienden a cerca de 255.000, un 50% más que el primer semestre de 2021, con una previsión de cierre de año de unos 460.000 m² contratados.

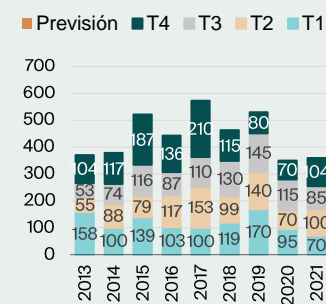
Durante el segundo trimestre la renta

media *prime* sube ligeramente situándose en 33 €/m²/mes. Esta subida se debe a la existencia de activos cada vez más exclusivos y diferenciadores en una zona que ya de por sí se caracteriza por su producto *prime*.

La disponibilidad en Madrid disminuye y en el segundo trimestre del año es de un 11,4%, debido al buen ritmo de la absorción. La disponibilidad de edificios de grado A en CBD, se sitúa alrededor del 0,5% del parque total de oficinas en Madrid.

Absorción trimestral Madrid

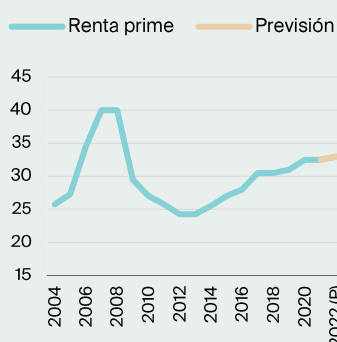
2013 - 2022 (P). Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime* Madrid

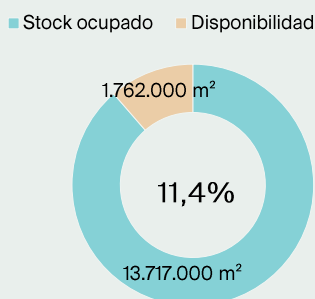
2004 - 2022 (P). €/m²/mes



Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T2 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. A1	14
3. C. Secundario	24
4. M-30 Norte	18,5
5. M-30 Este	16
6. M-40 Noroeste	12,5
7. Ctra. de Colmenar	9
8. A6	17
9. A3	6
10. A2	13

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

En el segundo trimestre del año la inversión realizada supera los 560 millones de euros en España, si analizamos la inversión total del semestre, esta asciende a casi los 1.200 millones de euros, lo que supone más de un 30% si lo comparamos con el mismo periodo de 2021.

La inversión en la capital ha cerrado el trimestre con casi 290M€ similar a los 260 M€ en Barcelona. En el caso de Madrid la inversión ha superado en un 350% si lo comparamos con el 2º trimestre de 2021.

Respecto al tipo de inversor han destacado los Institucionales en este periodo representando el 27% del total en Madrid y el 45% del total en Barcelona.

Las rentabilidades *prime* se mantienen estables en ambos mercados.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T1 2022

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

Fuente: Knight Frank Research.

TOP 3 DEALS

BARCELONA

C/ ANTIC DE VALENCIA, 54 (22@)
VENDE: UBS
COMPRA: UNION INVESTMENT

65 M€ 6.500 €/m²

Fuente: EjePrime

MADRID

C/ VÍA DE LOS POBLADOS, 9
VENDE: MERLIN PROPERTIES
COMPRA: FIDELIDADE

58 M€ 3.150 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

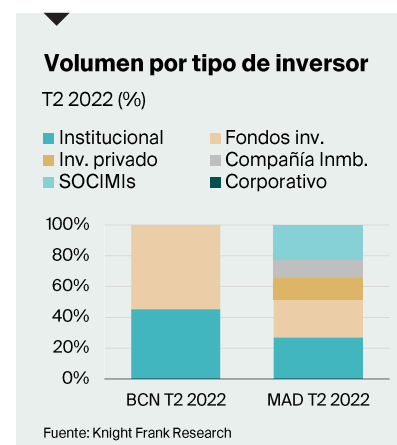
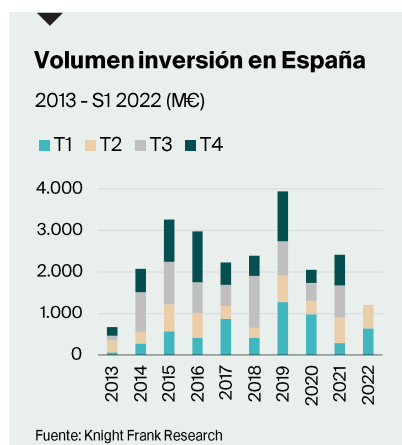
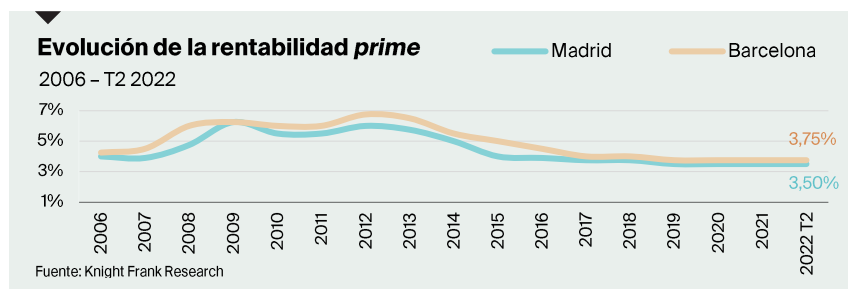
BARCELONA

C/ PAMPLONA, 104 (22@)
VENDE: CODIC
COMPRA: GENERALI

35 M€ 7.780 €/m²

Fuente: Brainsre

Entre las operaciones más relevantes se encuentra la realizada por parte del fondo alemán Union Investment a UBS de un edificio de oficinas en Barcelona por 65M€. El activo está alquilado al 100% a Henkel y Netcentric. Por otro lado en Madrid los portugueses Fidelidade han comprado a Merlin Properties el edificio de oficinas ubicado en Vía de los Poblados 9 por unos 58M€.



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. 2022. 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.