

SNAPSHOT OFICINAS

3er TRIMESTRE 2017

MERCADO DE USUARIOS MADRID

- Las rentas *prime* continúan su tendencia alcista situándose en 29,5 €/m²/mes. Se prevé que supere los 30 €/m²/mes a final de año.
- La superficie de oficina disponible en Madrid sufre un ligero descenso con respecto al 2º trimestre del año situándose la tasa de disponibilidad en un 11,6%.
- La absorción a tercer trimestre de 2017 alcanza los casi 360.000 m², estimándose que a cierre de año la contratación de superficie de oficinas llegue a los 500.000 m².
- La renta máxima en la zona del CBD ha alcanzado los 38 €/m²/mes en el tercer trimestre del año.

GRÁFICO 1
Evolución de las rentas *prime*
T3 2017

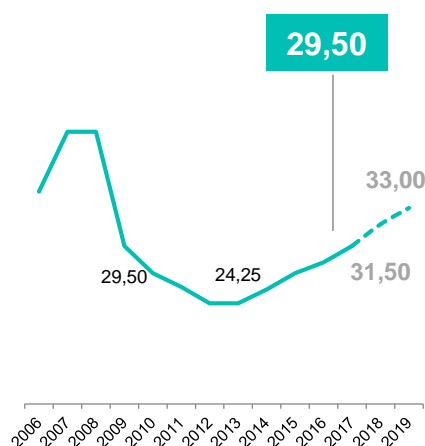


GRÁFICO 2
Tasa de disponibilidad
T3 2017

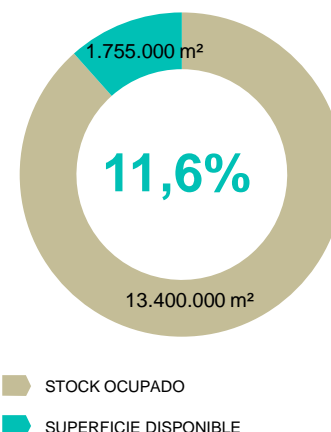


GRÁFICO 3
Evolución de la absorción trimestral
2013 - T3 2017

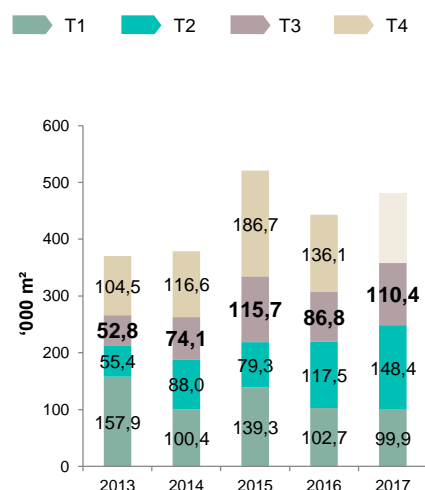


GRÁFICO 4
Ranking absorción m² y renta máxima por zonas*. T1-T3 2017

POR ORDEN DE M ² ABSORBIDOS	RENTA MÁX (T3)
CBD	38,00
M-30 Este	12,00
C. Secundario	19,00
M-30 Norte	14,50
A-1	16,00
M-40 Noreste	16,50
A-2	11,70
A-6	14,00

*Excluidas operaciones no representativas.

GRÁFICO 5
TOP3 | transacciones de ocupación
T3 2017

MAPFRE SOR ÁNGELA DE LA CRUZ 6 | CBD

6.731 m²

IE VELÁZQUEZ 130 | CBD

6.310 m²

WEWORK CASTELLANA 43 | CBD

5.455 m²

EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | 2017

T1: 99.900 m²

T2: 148.400 m²

T3: 110.400 m²

MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

- Durante los tres primeros trimestres de 2017, la inversión en oficinas en Madrid ha alcanzado los 928 M€ y 705 M€ en Barcelona.
- En lo que va de año, los fondos de inversión han sido los grandes protagonistas con el 25,5% de la inversión en Barcelona y el 42,4% en Madrid.
- Se espera que las SOCIMIs terminen el año siendo uno de los propietarios más activos junto con los fondos de inversión.
- Continúa la presión por parte de los inversores, que junto con la falta de producto, mantiene las *yields* en niveles bajos: 3,75% en los mejores edificios de Madrid y 4% en los de Barcelona.

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad *prime*
2006-T3 2017

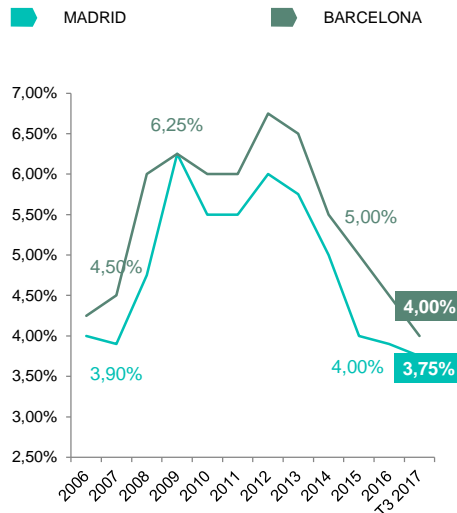


GRÁFICO 7
Rentabilidades *prime* europeas
T3 2017

	YIELD (T3)
Bruselas	4,50
Londres City	4,25
Ámsterdam	4,00
Fráncfort	3,60
Londres WE	3,50
Berlín	3,25
París	3,00
Dublín	4,50

GRÁFICO 8
TOP3 | transacciones de inversión
T3 2017

COMPLEJO LUXA

VENDE: 1810 CAPITAL INVESTMENTS, GRUPO CASTELVI Y STONEWEG
COMPRA: GRUPO CATALANA OCCIDENTE

90 M€ | 5.483 €/m²

FONTANELLA 8

VENDE: AVIGNON CAPITAL
COMPRA: CBRE GI

64,7 M€ | 7.962 €/m²

CARRERA DE SAN JERÓNIMO 15

VENDE: MUTUA MADRILEÑA
COMPRA: REMER INVESTMENT

60 M€ | 8.413 €/m²

GRÁFICO 9
Evolución del volumen de inversión
M€

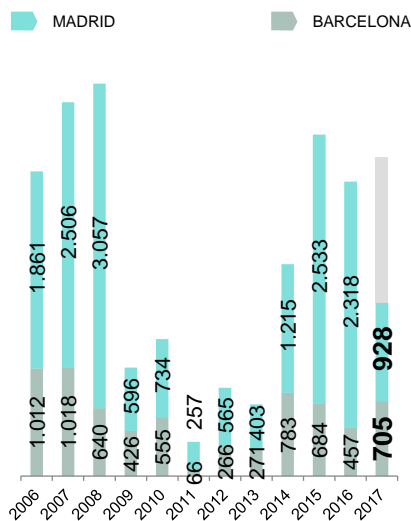
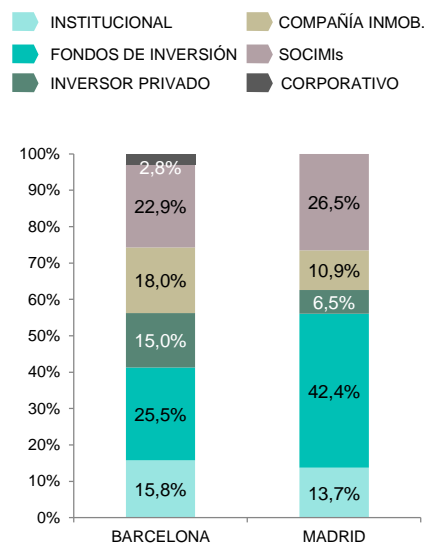


GRÁFICO 10
Inversión por tipo de inversor
T1 - T3 2017



RESEARCH

Raúl Vicente
Asociado
Director de Agencia
Raul.Vicente@es.knightfrank.com
+34 600 919023

Teresa Taberna
Manager Capital Markets
Teresa.Taberna@es.knightfrank.com
+34 600 919154

Rosa Uriol
Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919114

Aviso importante © Knight Frank España, S.A.U. 2017

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.