



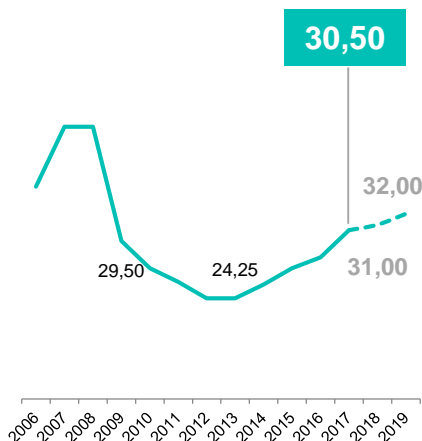
# SNAPSHOT OFICINAS

## 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2018

### MERCADO DE USUARIOS MADRID

- La absorción bruta del trimestre ha alcanzado los 130.000 m<sup>2</sup> en el tercer trimestre, un 18% más que el mismo periodo del año anterior, sumando casi 350.000 m<sup>2</sup> en lo que va de año.
- El CBD ha registrado la mayor parte de la contratación del trimestre, el 34%. Sin embargo, el 52% de la superficie contratada en lo que va de año, ha sido fuera de la M-30, recuperando la tendencia de 2016.
- Las empresas de coworking han alquilado más de 10.000 m<sup>2</sup> este trimestre. En el total del año han absorbido el 7% de la superficie total contratada.
- Las rentas *prime* se mantienen en 30,5 €/m<sup>2</sup>/mes, suavizándose la tendencia al alza de principios de año.

GRÁFICO 1  
Evolución de las rentas *prime*  
T3 2018



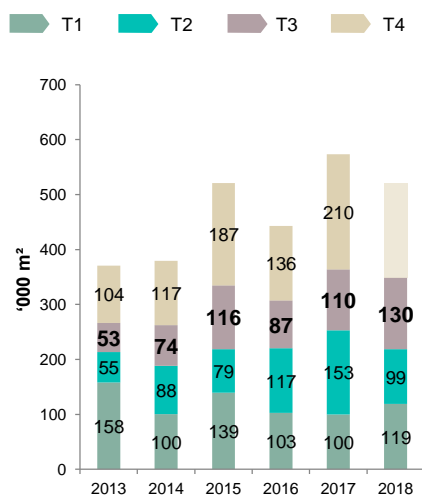
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2  
Tasa de disponibilidad  
T3 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción trimestral  
2013 - 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Ranking absorción m<sup>2</sup> y renta máxima por zonas\*. T1 - T3 2018

\* Excluidas operaciones no representativas.

POR ORDEN DE M <sup>2</sup> ABSORBIDOS	RENTA MÁX
CBD	38,50
M-30 Norte	17,00
C. Secundario	27,90
M-30 Este	16,00
A-1	15,00
A-6	15,00
M-40 Noroeste	17,00
A-2	12,00
M-30 Sur	11,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5  
TOP3 | transacciones de ocupación  
T3 2018

#### SCHNEIDER ELECTRIC

TENERIFE 4 - 6 | A1

9.496 m<sup>2</sup>

#### CAPGEMINI

PUERTO DE SOMPORT 1. OXXEO | M-30 NORTE

9.365 m<sup>2</sup>

#### SECURITAS

PRÍEGOLA 2 | A6

9.000 m<sup>2</sup>

### EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | T3

T3 2016: 87.000 m<sup>2</sup>    T3 2017: 110.000 m<sup>2</sup>    T3 2018: 130.000 m<sup>2</sup>

# MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

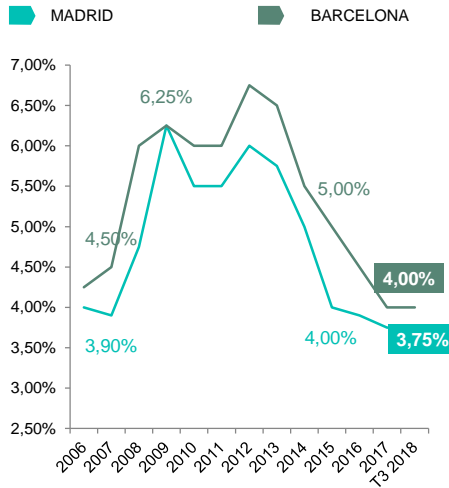
Una discreta primera mitad del año ha dado paso a un tercer trimestre en el que la inversión en oficinas han alcanzado los cerca de 1.200 millones, más del doble que el mismo período del año anterior.

En lo que va de año la inversión en oficinas se sitúa en torno a los 1.850 millones, un 12% superior el año anterior.

La mayor operación del año hasta la fecha ha sido la venta del portfolio de Colonial, los edificios adquiridos por Tristan Capital & Savills IM por 280 millones se suman a la compra de Alcalá 30-32 por parte de Real IS y al acuerdo al que ha llegado con Catalana Occidente para llevar a cabo un proyecto en Méndez Álvaro. Gracias a este proceso de desinversión, Colonial se hará con 440 millones.

Blackstone, muy activo en el mercado español este trimestre, ha apostado por Barcelona con la adquisición de la sede de Planeta por 210 millones.

GRÁFICO 6  
Evolución de la rentabilidad *prime*  
2006 – T3 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7  
Rentabilidades *prime* europeas  
Últimos datos disponibles

	YIELD
Bruselas	4,25
Londres City	4,25
Dublín	4,00
Londres WE	3,50
Ámsterdam	3,35
Fráncfort	3,25
Berlín	3,00
París	3,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8  
TOP3 | transacciones de inversión  
T3 2018

## PORTFOLIO COLONIAL (MADRID)

VENDE: COLONIAL

COMPRA: TRISTAN CAPITAL & SAVILLS IM

280 M€ | 3.615 €/m<sup>2</sup>

## DIAGONAL 662-664 (BARCELONA)

VENDE: INVERSIONES HEMISFERIO

COMPRA: BLACKSTONE

210 M€ | 7.778 €/m<sup>2</sup>

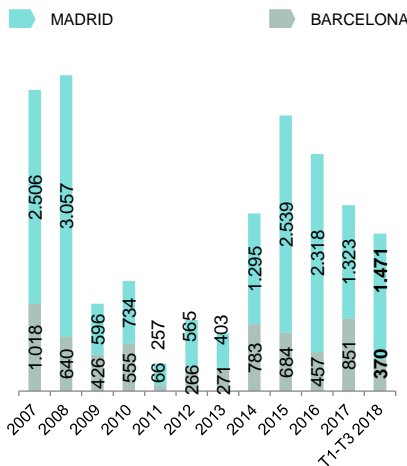
## FUENTE DE LA MORA 1A & B (MADRID)

VENDE: AXA REAL ESTATE

COMPRA: ZAMBAL SOCIMI

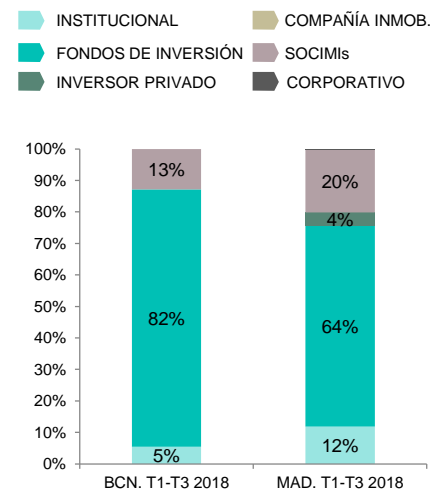
148 M€ | 3.667 €/m<sup>2</sup>

GRÁFICO 9  
Evolución del volumen de inversión  
2007 – T3 2018. M€.



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10  
Inversión por tipo de inversor  
T1 - T3 2018. %.



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

**Raúl Vicente**

Asociado  
Director de Agencia  
[Raul.Vicente@es.knightfrank.com](mailto:Raul.Vicente@es.knightfrank.com)  
+34 600 919023

**Teresa Taberna**

Directora de Capital Markets Oficinas  
[Teresa.Taberna@es.knightfrank.com](mailto:Teresa.Taberna@es.knightfrank.com)  
+34 600 919154

**Rosa Uriol**

Directora de Research  
[Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)  
+34 600 919114

KnightFrank.es

### Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2018

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.