

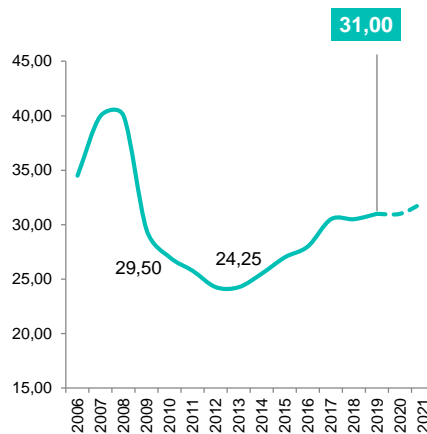
SNAPSHOT OFICINAS

3^{er} TRIMESTRE 2019

Mercado de usuarios Madrid

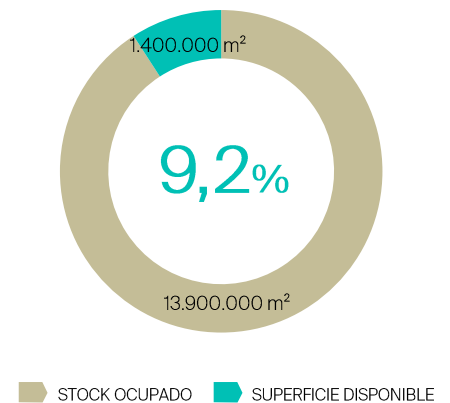
- La absorción del 3^{er} trimestre supera tímidamente a la del trimestre anterior con 145.000 m². En el acumulado de lo que va de año la contratación de oficinas se sitúa cerca de los 455.000 m², tan sólo un 2% menos que la absorción total del año 2018.
- Las empresas siguen eligiendo CBD para instalar sus oficinas ya que más del 40% de la ocupación del trimestre se centra en esta zona.
- Sobre los 1,4 millones de metros cuadrados disponibles, apenas el 3% pertenece a edificios de grado A lo que supondría cerca de un 0,25% del parque total de oficinas de Madrid.
- Durante el tercer trimestre destaca la operación realizada por el Grupo Deloitte, que ha alquilado más de 6.000 m² en el complejo de oficinas Torre Chamartín, propiedad de Merlin Properties.
- La renta media *prime* se mantiene en 31 €/m²/mes, siendo la renta máxima del trimestre 37 €/m²/mes en CBD.

GRÁFICO 1
Evolución de las rentas medias *prime* T3 2019



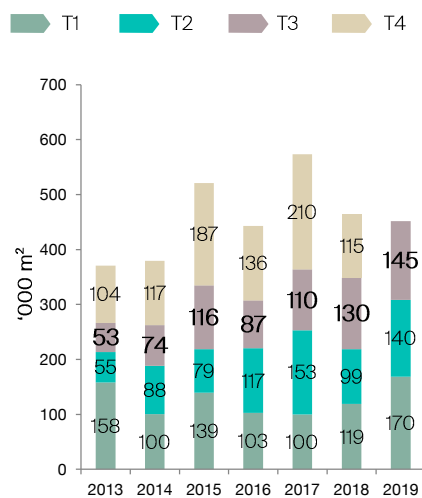
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2
Tasa de disponibilidad T3 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Evolución de la absorción trimestral 2013 - T3 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
Ranking absorción m² y renta máxima por zonas*. T3 2019

* Excluidas operaciones no representativas.

POR ORDEN DE M ² ABSORBIDOS	RENTA MÁX
CBD	37,0
A-1	14,5
M-30 Norte	18,0
C. Secundario	27,0
A-2	9,8
M-40 Noreste	15,0
M-30 Este	15,0
A-6	15,8
Ctra. de Colmenar	7,0

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
TOP3 | Transacciones de ocupación T3 2019

DELOITTE

Dulce Chacón 55 | M-30 Norte

6.366 m²

ARRIAGA ASOCIADOS

Obenque 4 | A-2 (Barajas - Eisenhower)

5.870 m²

ORACLE

Pº Castellana 81 | CBD

5.352 m²

EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | T3

T3 2017: 110.000 m² T3 2018: 130.000 m² T3 2019: 145.000 m²

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

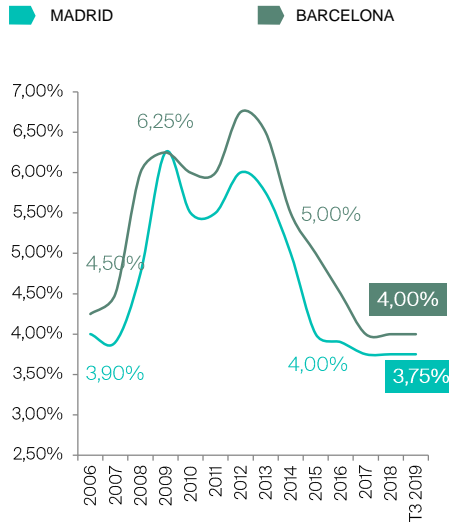
- El 3er trimestre cierra la inversión de oficinas en España con más de 810 M€, superando la cifra de 2.700 M€ en lo que va de año, un 14% más que la inversión lograda durante todo el 2018.

- Durante los tres primeros trimestres del año, la inversión tanto en Madrid como en Barcelona supera a la del mismo periodo del año anterior. Siguen predominando las operaciones realizadas por fondos de inversión en ambas ciudades.

- La operación más destacada del trimestre es la venta de la cartera Heritage, por parte del estadounidense Oaktree Capital Management, compuesta de 5 edificios, 4 de ellos están situados en Madrid y el restante en Barcelona. El comprador es la JV Starwood/ Drago y según Eje Prime el volumen de inversión se estima en 153 millones de euros.

- Las *yields* en zona *prime* continúan estables en niveles bajos, en torno al 3,75% en Madrid y el 4% en Barcelona.

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad *prime*
2006 - T3 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
Rentabilidades *prime* europeas
Últimos datos disponibles (T2 2019)

	YIELD
Bruselas	4,25%
Londres City	4,50%
Dublín	4,00%
Londres WE	3,75%
Ámsterdam	3,00%
Fráncfort	3,00%
Berlín	2,75%
París	3,00%

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8
TOP 3 | Transacciones de inversión
T3 2019

CARTERA HERITAGE (BARCELONA Y MADRID)

VENDE: OAKTREE Y FREO
COMPRA: STARWOOD CAPITAL Y DRAGO

153 M€ | 1.950 €/m²

Fuente: Eje Prime

ANTIGUO PORFOLIO GENERALITAT (BARCELONA)

VENDE: AXA REAL ESTATE
COMPRA: KANAM GRUND

100 M€ | 4.670 €/m²

Fuente: El Confidencial

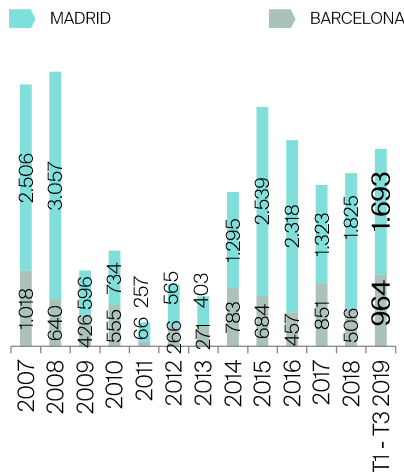
TORRE TARRAGONA (BARCELONA)

VENDE: UBS
COMPRA: BLACKSTONE

Aprox. 100 M€ | 5.520 €/m²

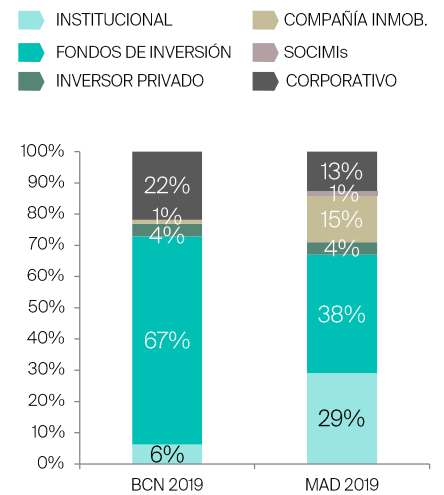
Fuente: Cinco Días

GRÁFICO 9
Evolución del volumen de inversión
2007 - T3 2019 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10
Volumen por tipo de inversor
T1 - T3 2019 (%)



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

Jorge Sena
Partner
Head of Commercial
Jorge.Sena@es.knightfrank.com
+34 600 919004

Raúl Vicente
Associate
Head of Office Agency
Raul.Vicente@es.knightfrank.com
+34 600 919023

Rosa Uriol
Head of Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919114

KnightFrank.es

Aviso importante
© Knight Frank España, S.A.U. 2019

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.