

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de Madrid, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

Snapshot Oficinas

T3 2020



TAKE UP T3
2018 - 2020

2018
130.000 m²

MADRID

2019
145.000 m²

2020
115.000 m²



TOP 3 DEALS
3^{er} TRIMESTRE

CONFIDENCIAL
C/ ALCALÁ 546
17.400 m²

INE
AV. MANOTERAS 50-52
17.300 m²

CONFIDENCIAL
AV. EUROPA 17 (ALCOBENDAS)
8.400 m²

Mercado de usuarios

Madrid

El tercer trimestre ha registrado una contratación de unos 115.000 m², cifra que se encuentra dentro de la media de los últimos cinco años para este periodo, dato positivo ya que el cierre de algunos contratos se está alargando debido a las nuevas restricciones por la crisis sanitaria.

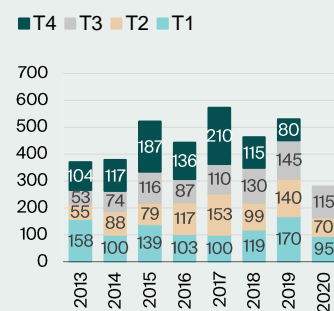
Durante el tercer trimestre la renta media *prime* se ha mantenido estable en 32,5 €/m²/mes. La renta

máxima alcanzada fue de 36€/m²/mes, correspondiente a un alquiler en la calle Velázquez 34.

Aunque continuamos viviendo los efectos de la crisis sanitaria de la COVID-19, se ha observado un leve aumento en la disponibilidad de la capital, que se ha situado en un 10,8% en el tercer trimestre del año. De los 1,6 M de metros cuadrados disponibles alrededor del 5% pertenece a edificios de grado A en el CBD, lo que supone cerca de un 0,5% del parque de oficinas de Madrid.

Absorción trimestral Madrid

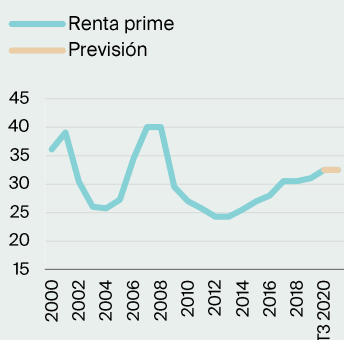
2013 - T3 2020. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime* Madrid

2004 - T3 2020

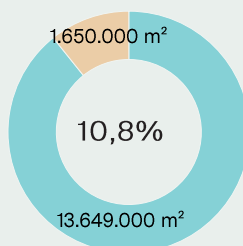


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T3 2020

Stock ocupado Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T3 2020

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. M-30 Este	16,0
2. M-30 Norte	19,5
3. A1	19,5
4. M-30 Oeste	10,8
5. CBD	36,0
6. A2	10,0
7. C. Secundario	27,0
8. M-40 Noreste	17,0
9. A6	17,0

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

Durante el tercer trimestre la inversión ha mejorado con respecto al periodo anterior, aumentando alrededor de un 30%, situándose próximo a los 430 millones. La inversión acumulada durante 2020 asciende a cerca de 1.740 millones de euros, representando Madrid el 60% del total al superar los 1.000 millones. Se espera que el año finalice con una inversión por encima de los 2.000 millones de euros ya que hay varias operaciones cercanas que se prevé que cierren antes de final de año.

A nivel de rentabilidades *prime*, éstas han permanecido estables, registrando un 3,75% para Barcelona y un 3,50% en Madrid. Aunque la escasez de producto se mantiene, aún hay mucha liquidez en el mercado de oficinas español.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T2 2020

BRUSELAS	3,90%
LONDRES CITY	4,25%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,50%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,75%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

MADRID

VELÁZQUEZ 34
VENDE: GRUPO ROSALES
COMPRA: ZURICH
120 M€ 18.000 €/m²
Fuente: Cinco Dias

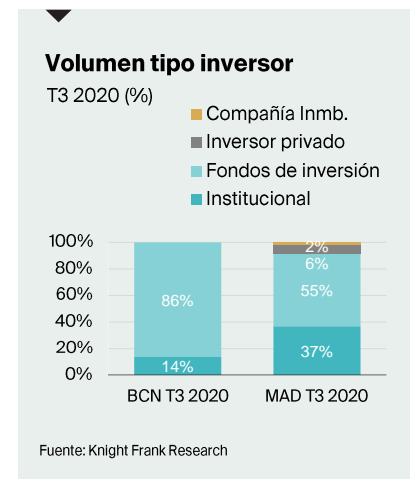
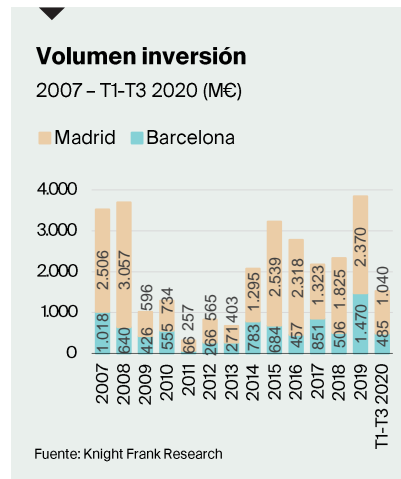
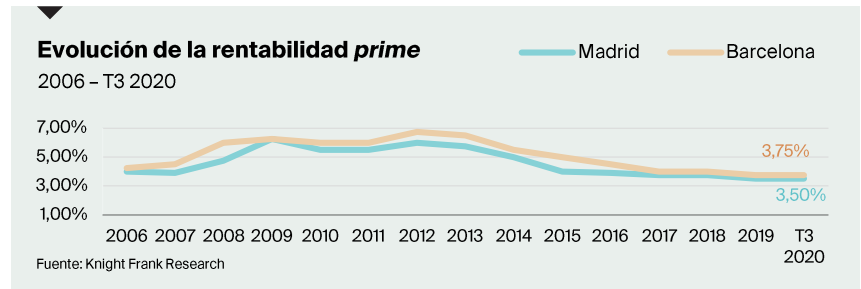
MADRID

ALCALÁ 544-546
VENDE: THERUS
COMPRA: AMUNDI REAL ESTATE
n/d
Fuente: Brainsre

BARCELONA

EDIFICIO DIAGRAMA
VENDE: CAIN Y FREQ
COMPRA: PATRIZIA INMOBILIEN
72 M€ 4.800 €/m²
Fuente: Expansión

Destaca la compra de Zurich de la antigua sede del Banco Popular en la calle Velázquez por 120 millones de euros o la adquisición por parte de la francesa Amundi de un proyecto de oficinas de 30.000 m² en Madbit, de los cuales 17.000 m² están firmados como llave en mano para L'oreal.



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



Covid-19, Junio 2020



Active Capital, 2020

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en [español: knightfrank.es/investigacion-de-mercados](http://español.knightfrank.es/investigacion-de-mercados) y en [inglés: knightfrank.com/research](http://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. 2020. 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.