

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

T32021



**TAKE UP T3**  
2019 - 2021

2019  
**145.000 m<sup>2</sup>**

MADRID

2020  
**115.000 m<sup>2</sup>**

2021  
**85.000 m<sup>2</sup>**



**TOP 3 DEALS**  
3<sup>er</sup> TRIMESTRE

SECURITAS DIRECT  
CAM. DE LOS GAMOS 5  
**8.700 m<sup>2</sup>**

GRUPO ANAYA  
VALENTÍN BEATO 21  
**5.800 m<sup>2</sup>**

ELECNOR  
ARTURO SORIA 343  
**4.500 m<sup>2</sup>**

## Mercado de usuarios

### Madrid

El 3<sup>er</sup> trimestre del año cierra con una contratación cercana a los 85.000 m<sup>2</sup>, aunque es una cifra por debajo de lo registrado en el mismo periodo del año anterior, está por encima de 2013 y 2014 que fueron los años más castigados por la crisis anterior.

Si bien tras el verano y la estabilización de la pandemia comienza a verse un mayor movimiento, lo que hace prever un aumento de la

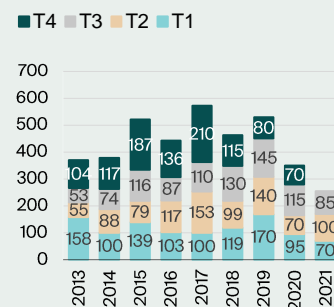
demanda que repercutirá sobre todo a principios del próximo año.

La renta media *prime* permanece estable, situándose en 32,5 €/m<sup>2</sup>/mes. La renta máxima alcanzada ha sido de 39 €/m<sup>2</sup>/mes, en dos operaciones firmadas en la zona del Paseo de la Castellana.

La disponibilidad en Madrid aumenta ligeramente (11,8%), ajustándose al ritmo de la absorción y a la salida de nuevos proyectos al mercado. La disponibilidad de edificios de grado A (CBD), se sitúa cerca de un 0,5% del parque total de oficinas en Madrid.

### Absorción trimestral Madrid

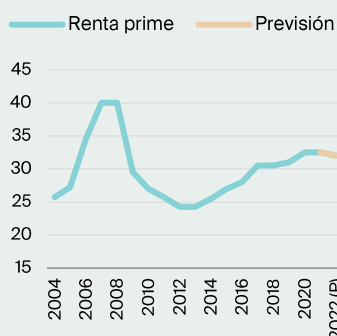
2013 - T3 2021. Miles m<sup>2</sup>



Fuente: Knight Frank Research

### Renta media *prime* Madrid

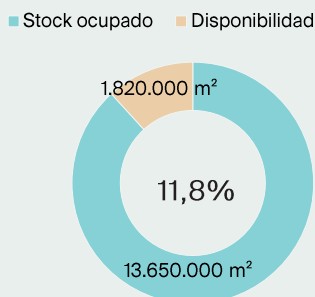
2004 - 2022 (P). €/m<sup>2</sup>/mes



Fuente: Knight Frank Research

### Tasa disponibilidad Madrid

T3 2021



Fuente: Knight Frank Research

### RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS\* T3 2021

POR ABSORCIÓN M <sup>2</sup>	RENTA MÁX
1. CBD	39,0
2. A6	15,5
3. C. Secundario	22,0
4. M-30 Norte	19,0
5. M-30 Este	13,5
6. Crta. de Colmenar	9,0
7. A1	13,7
8. M-40 Noreste	14,5
9. M-30 Sur	9,3
10. A2	12,0

\*Excluidas operaciones no representativas.

## Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El tercer trimestre cierra con una inversión de más de 770 M€ en España, lo que supone un aumento de un 80% comparado con el mismo periodo del año anterior. Mientras que el acumulado del año se sitúa en casi los 1.700 M€. Se está viendo un aumento de la actividad y con ella la vuelta de muchos inversores a priorizar la compra de oficinas.

El volumen de inversión en Barcelona sigue siendo superior al de Madrid, casi 560 M€ frente a los cerca de 170 M€ de la capital en este trimestre, debido a la confianza de los inversores por este mercado junto con la escasez de producto en Madrid.

Tanto en Madrid como Barcelona, han destacado los fondos de inversión representando cerca del 98% y del 95%, respectivamente, del total de su inversión.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T2 2021

BRUSELAS	n.d
LONDRES CITY	4,00%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,50%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,70%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

## TOP 3 DEALS

### BARCELONA

PORTFOLIO PENTAGON  
VENDE: AXA REAL ESTATE  
COMPRA: KANAM

**280 M€** 4.100 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Brainsre

### BARCELONA

C/ ZAMORA 70-73 (22@)  
VENDE: GLENWELL GROUP  
COMPRA: CBRE GLOBAL INV.

**75 M€\*** 4.900 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Brainsre \*Precioestimado

### BARCELONA

C/ TANGER 36 (FUT. OFICINAS AMAZON)  
VENDE: ENRIC GREGORI (family office)  
COMPRA: KANAM

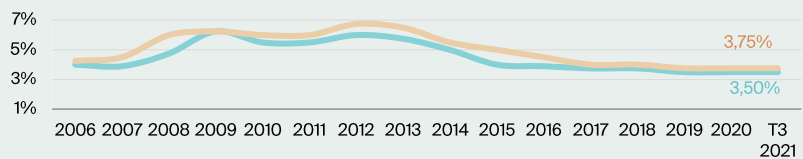
**67 M€** 8.000 €/m<sup>2</sup>

Fuente: EjePrime

Destaca la compra por parte del fondo de inversión Kanam de un porfolio de cinco edificios, llamado Pentagono, a la aseguradora Axa por unos 280 M€. Los activos se ubican en Barcelona y están alquilados a la Generalitat de Cataluña hasta 2033. Esta operación del fondo de inversión se suma a la compra de la que será la segunda sede de Amazon en Barcelona por la que ha pagado casi 70M€.

### Evolución de la rentabilidad prime

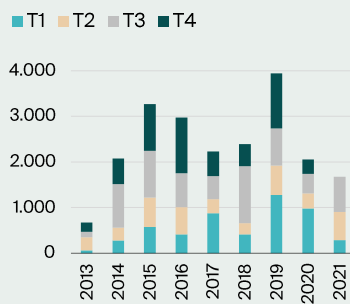
2006 - T3 2021



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen inversión en España

2013 - T3 2021 (M€)

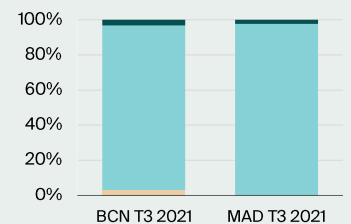


Fuente: Knight Frank Research

### Volumen por tipo de inversor

T3 2021 (%)

■ Inv. privado ■ Fondos inv.  
■ Institucional



Fuente: Knight Frank Research

**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](mailto:Jorge.Sena@es.knightfrank.com)

### Agency Office

Raúl Vicente  
Associate, Head of Office Agency  
+34 600 919 023 [Raul.Vicente@es.knightfrank.com](mailto:Raul.Vicente@es.knightfrank.com)

### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114 [Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

Pedro Luengo  
Director Capital Markets Offices  
+34 600 919 107 [Pedro.Luengo@es.knightfrank.com](mailto: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](http://knightfrank.es/investigacion-de-mercados) y en **inglés:** [knightfrank.com/research](http://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. 2021. 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.