

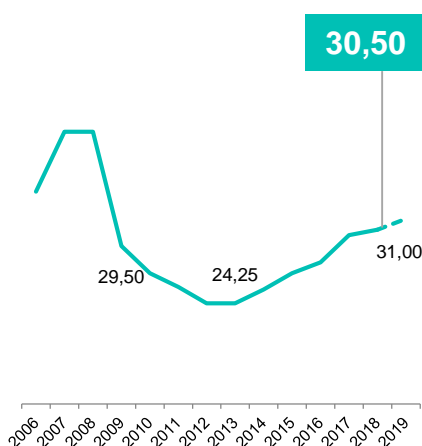
SNAPSHOT OFICINAS

4º TRIMESTRE 2018

MERCADO DE USUARIOS MADRID

- Tras el récord de absorción del cuarto trimestre del 2017 debido a las operaciones de la administración, la absorción bruta ha alcanzado alrededor de 115.000 m² en este trimestre, cerrando el año con cerca de 463.000 m².
- El centro secundario ha registrado la mayor parte de la contratación del trimestre, aproximadamente un 35%. Sin embargo, el año finaliza recuperando la tendencia del año 2016, ya que el 52% de la superficie contratada ha tenido lugar en el exterior de la M-30.
- Dos de las tres transacciones de mayor superficie han tenido lugar en el centro secundario, destacando la realizada por Catalana Occidente de 21.500 m², en el edificio de Méndez Álvaro 2.
- Las rentas *prime* se mantienen en 30,5 €/m²/mes, llegándose a alcanzar rentas máximas de 38,5 €/m²/mes para algunas de las superficies más demandadas en el CBD.

GRÁFICO 1
Evolución de las rentas *prime*
T4 2018



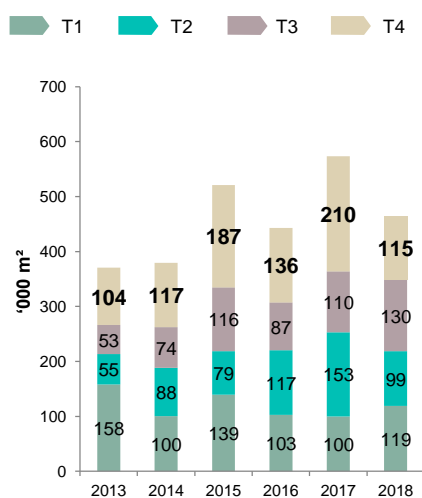
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2
Tasa de disponibilidad
T4 2018



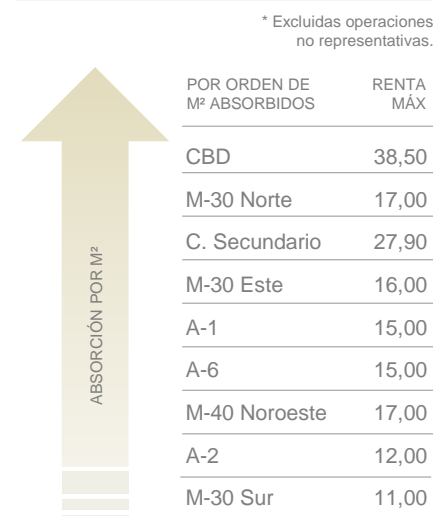
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Evolución de la absorción trimestral
2013 - 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
Ranking absorción m² y renta máxima por zonas*. T1 - T4 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
TOP3 | Transacciones de ocupación
T4 2018

CATALANA OCCIDENTE

MÉNDEZ ÁLVARO 2 | CENTRO SECUNDARIO

21.500 m²

SACYR

CONDESA DE VENADITO 7 | M-30 ESTE

7.973 m²

REPSOL

GENERAL LACY 23 | CENTRO SECUNDARIO

7.000 m²

EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | T4

T4 2016: 136.000 m² T4 2017: 210.000 m² T4 2018: 115.000 m²

MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

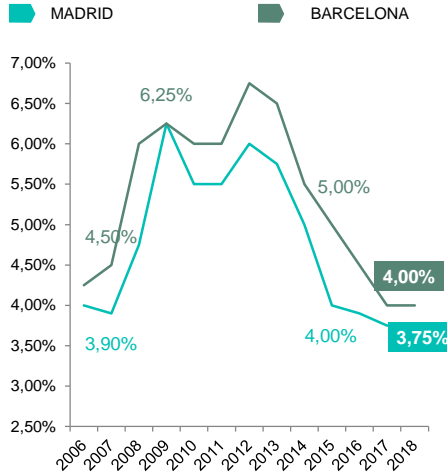
El año 2018 finaliza con datos muy positivos, en torno a los 2.400 millones invertidos en oficinas entre Madrid y Barcelona, lo que supone un 6,7% más que el año anterior.

La inversión continua concentrándose principalmente en Madrid, que cierra el año con un 38% más que en 2017 y un volumen de inversión cerca de los 1.830 millones.

La mayor operación del cuarto trimestre ha sido la venta por 87 millones de euros a la coreana IGIS, por parte de Meridia Capital, de un complejo de cinco edificios de oficinas y que desde los años 70 es la sede de Nestlé en Barcelona.

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

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad *prime*
2006 – T4 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
Rentabilidades *prime* europeas
Últimos datos disponibles

Ciudad	YIELD
Bruselas	4,25%
Londres City	4,25%
Dublín	4,00%
Londres WE	3,50%
Ámsterdam	3,50%
Fráncfort	3,10%
Berlín	3,00%
París	3,00%

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8
TOP3 | Transacciones de inversión
T4 2018

SEDE NESTLE (BARCELONA)

VENDE: MERIDIA CAPITAL
COMPRA: IGIS ASSET MANAGEMENT

87 M€ | 3.151 €/m²

ALBARRACIN 31 (MADRID)

VENDE: ACCIONA
COMPRA: IBA CAPITAL PARTNERS

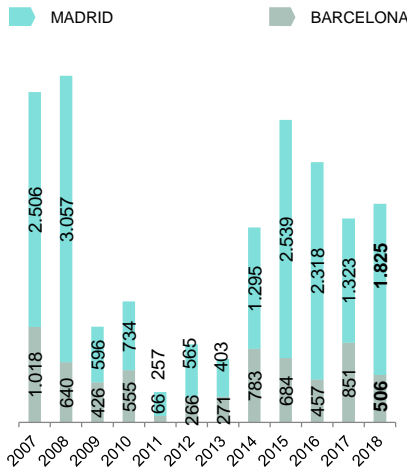
50 M€ | 2.600 €/m²

VELAZQUEZ 94 (MADRID)

VENDE: HEREDEROS DE DARWIN
COMPRA: CASER

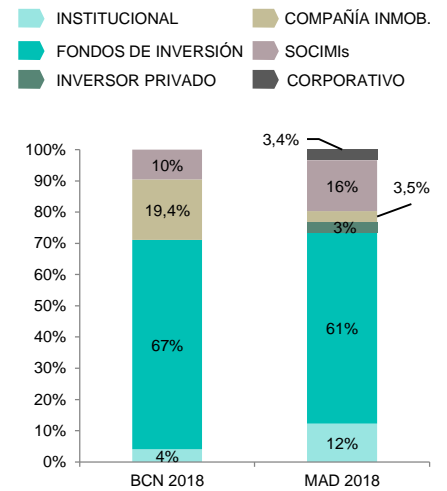
46,8 M€ | 5.460 €/m²

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



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10
Inversión por tipo de inversor
2018. %.



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

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

Teresa Taberna
Directora de Capital Markets Oficinas
Teresa.Taberna@es.knightfrank.com
+34 600 919154

Rosa Uriol
Directora de Research
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.