

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

T4 2019

	MADRID		
<b>TAKE UP ANUAL</b> 2017 - 2019	2017 <b>573.000 m<sup>2</sup></b>	2018 <b>463.000 m<sup>2</sup></b>	2019 <b>530.000 m<sup>2</sup></b>
<b>TOP 3 DEALS</b> 4º TRIMESTRE	EDITORIAL PLANETA JUAN IGNACIO LUCA DE TENA 17 <b>6.800 m<sup>2</sup></b>	AMAZON Pº CASTELLANA 259A <b>6.800 m<sup>2</sup></b>	GALA CAPITAL SERRANO 88 <b>5.600 m<sup>2</sup></b>

## Mercado de usuarios Madrid

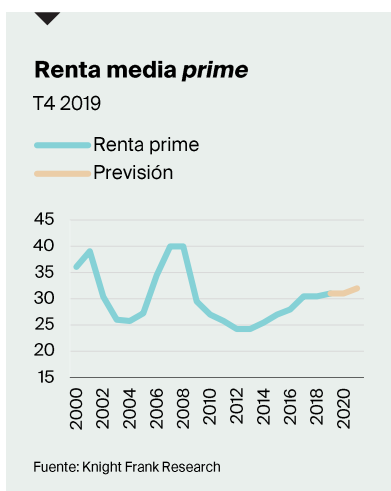
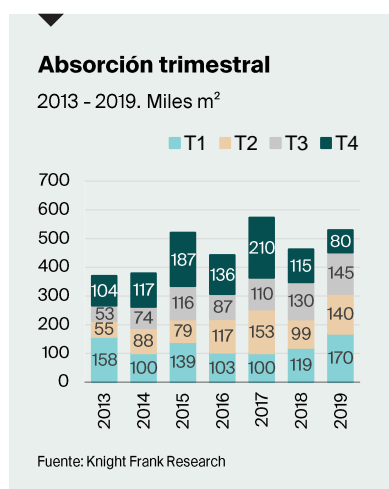
La absorción del 4º trimestre se ha situado alrededor de 80.000 m<sup>2</sup> firmados, dejando una cifra de cierre de año de aproximadamente 530.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un 15% más en comparación con el año anterior.

El CBD continúa siendo la zona que mayor volumen de superficie contratada ha tenido y donde mayor número de transacciones se han realizado durante el último trimestre del año.

Apenas el 3% de los 1,5 M de m<sup>2</sup> disponibles pertenece a edificios de grado A, lo que supone cerca de un 0,30% del parque total de oficinas de Madrid.

La operación más relevante del trimestre ha sido la firmada por el grupo editorial Planeta, que traslada su sede central a un edificio reformado propiedad de la socimi Saint Croix.

La renta media *prime* continúa estable, manteniéndose en 31 €/m<sup>2</sup>/mes, siendo la renta máxima del trimestre de 35 €/m<sup>2</sup>/mes en CBD.



### RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS\* T4 2019

POR ABSORCIÓN M <sup>2</sup>	RENTA MÁX
1. CBD	35,0
2. C. Secundario	27,0
3. M-30 Este	15,0
4. A1	18,0
5. M-30 Norte	18,0
6. A2	11,0
7. M-40 Noreste	15,0
8. M-30 Oeste	n.d.
9. A6	8,0
10. A5	7,0

\* Excluidas operaciones no representativas.

## Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El año 2019 finaliza batiendo récords, alcanzando casi 4.000 millones de euros invertidos en oficinas, lo que supone un 65% más que en el año anterior.

La inversión se concentra principalmente en Madrid, que cierra el año con un 28% más que el año anterior y una inversión de más de 2.300 millones.

Los fondos de inversión siguen apostando por este mercado con alrededor del 50% de la inversión realizada en Madrid y Barcelona.

El apetito inversor se evidencia en la contracción de las *yields* reflejando un 3,50% en Madrid y un 3,75% en Barcelona.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T3 2019

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

Fuente: Knight Frank Research

## TOP 3 DEALS

### MADRID Y BARCELONA

#### PORFOLIO MERLIN

VENDE: MERLIN  
COMPRA: CAIN Y FREQ

**225 M€** 1.690 €/m<sup>2</sup>

Fuente: CincoDías

### MADRID

#### P.E. LAS MERCEDES

VENDE: GREENOAK  
COMPRA: STARWOOD Y DRAGO C.

**201 M€** 2.500 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank Capital Markets

### MADRID Y BARCELONA

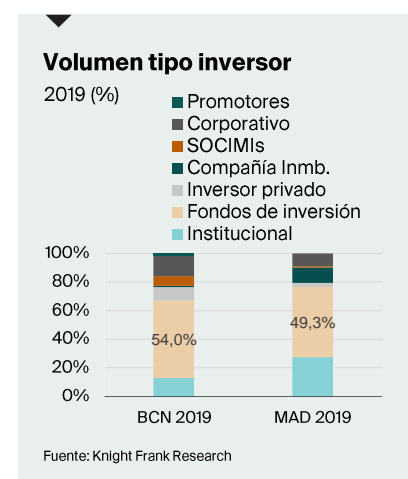
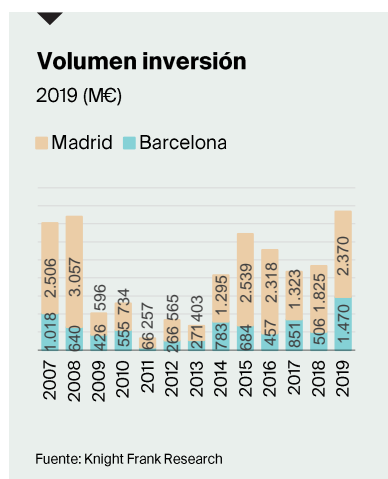
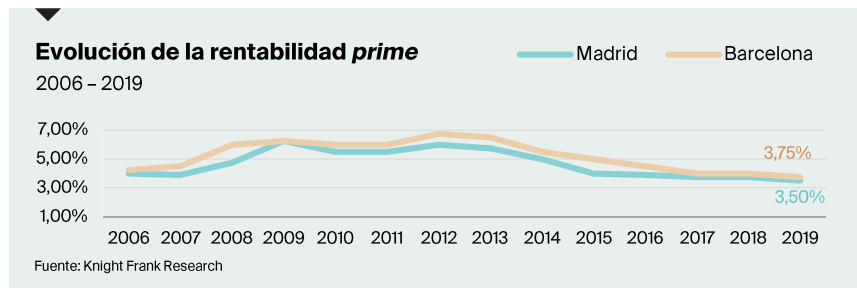
#### CARTERA BLACKSTONE

VENDE: BLACKSTONE  
COMPRA: IREIT Y TIKEHAU C.

**133 M€** 1.780 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank Capital Markets

La operación más relevante del trimestre ha sido la venta por parte de Merlin de una cartera de 26 edificios por 225 millones de euros a Cain International y Freq Group. Estos edificios están repartidos entre Madrid y Barcelona sumando una superficie bruta alquilable de unos 133.000 m<sup>2</sup>.



Nos gustan las preguntas, si tiene una sobre nuestra publicación, o si desea asesoramiento sobre propiedades, nos encantaría escucharle.

Publicaciones recientes

### Capital Markets

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)



European Office. Autumn 19



European Commercial. 19

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. 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.