

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

T42021



TAKE UP T4
2019 - 2021

2019
80.000 m²

MADRID

2020
70.000 m²

2021
104.000 m²



TOP 3 DEALS
4º TRIMESTRE

SEGISPA
VIRGEN DEL PUERTO 55
13.800 m²

INDRA
AVENIDA DE CASTILLA 2
7.300 m²

ARVAL SERVICE
ANABEL SEGURA 14
6.700 m²

Mercado de usuarios

Madrid

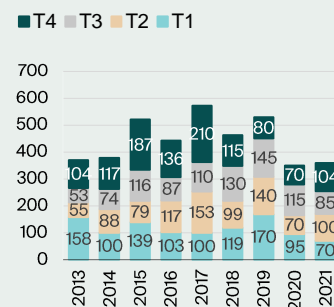
El 4º trimestre del año ha registrado una contratación de alrededor de los 104.000 m², lo que representa casi un 50% más que el mismo periodo de 2020. El acumulado para el año ha sido de unos 360.000 m², superando así la cifra alcanzada durante el año anterior, alrededor de un 3% más, dejando ver una ligera recuperación del sector. Tendencia que se espera continúe en los primeros meses del próximo año.

La renta media *prime* cierra el año manteniéndose estable, situándose en 32,5 €/m²/mes. La renta máxima alcanzada ha sido de 36 €/m²/mes, en una operación firmada en el CBD, en el barrio de Salamanca.

La disponibilidad en Madrid aumenta ligeramente hasta situarse en un 12%, se prevé un ajuste en los próximos meses debido al esperado aumento de demanda. La disponibilidad de edificios de grado A (CBD), se sitúa en alrededor del 0,5% del parque total de oficinas en Madrid.

Absorción trimestral Madrid

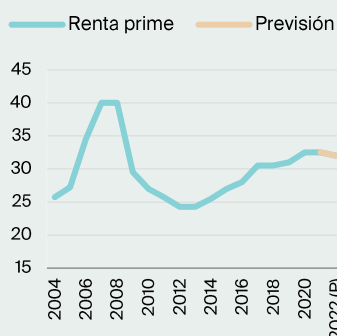
2013 - 2021. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime* Madrid

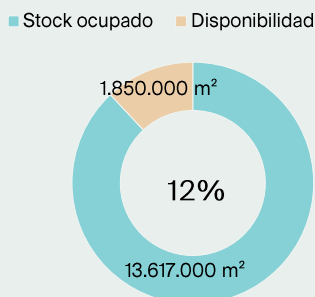
2004 - 2022 (P). €/m²/mes



Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T4 2021



Fuente: Knight Frank Research

RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T4 2021

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	36,0
2. C. Secundario	25,5
3. M-40 Noreste	19,0
4. M-30 Norte	16,5
5. A6	17,0
6. A2	13,3
7. M-30 Este	15,8
8. A1	13,0
9. Crta. de Colmenar	9,0

*Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

Este trimestre cierra con una inversión de más de 745 M€ en España, un 135% más si lo comparamos con el mismo periodo del 2020. En cuanto a la cifra total del año, el volumen de inversión ha sido de alrededor de los 2.500 M€, lo que supone casi un 20% más que en el 2020, pudiendo vislumbrar el esperado inicio de la recuperación del sector.

La inversión en Barcelona ha cerrado el trimestre con casi 365 M€, batiendo récord en el acumulado de los cuatro trimestres, con más de 1.600 M€ frente a los cerca de 310 M€ de la capital para el trimestre y los 620 M€ en el total del 2021.

En Madrid y Barcelona, han destacado los fondos de inversión durante el cuarto trimestre representando el 70% y del 40% de los compradores respectivamente.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T3 2021

BRUSELAS	3,70%
LONDRES CITY	4,00%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,25%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,65%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

BARCELONA

EDIFICIO ESTEL
VENDE: SUNRICH
COMPRA: FREQ
120 M€ 3.000 €/m²
Fuente: Ejeprime

BARCELONA

TORRE SABADELL
VENDE: BANCO SABADELL
COMPRA: HINES
90 M€ 7.600 €/m²
Fuente: Brainsre

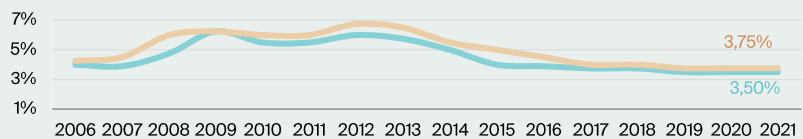
BARCELONA

C/ TANGER 66
VENDE: UK & EUROPEAN INVEST.
COMPRA: BNP PARIBAS
48 M€ 7.200 €/m²
Fuente: Brainsre

Durante el último trimestre ha destacado la compra por parte de Freq en alianza con Bain Capital del Edificio Estel en el Eixample de Barcelona por 120 millones. El edificio será reformado y sus 40.000m² pasarán de tener uso residencial a oficinas. Otra operación relevante ha sido la compra por parte de Hines de la Torre Sabadell, ubicada en la avenida Diagonal de Barcelona por 90 M€.

Evolución de la rentabilidad prime

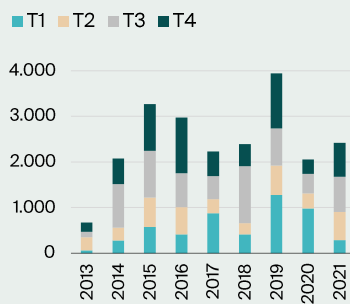
2006 - 2021



Fuente: Knight Frank Research

Volumen inversión en España

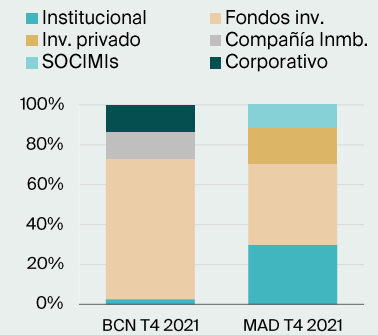
2013 - 2021 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Volumen por tipo de inversor

T4 2021 (%)



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

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



Eur. Office M. Summer 2021



Active Capital, 2021

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en **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. 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.