

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

T42022

knightfrank.es/investigación-de-mercados



TAKE UP T4
2020 - 2022

2020
70.000 m²

MADRID

2021
104.000 m²

2022
115.000 m²



TOP 3 DEALS
4º TRIMESTRE

CARREFOUR
AV. TRANSICIÓN ESPAÑOLA 36
19.000 m²

EDPR ENGIE
AV. BURGOS 89, EDIF. A Y B
14.000 m²

IBM
PZA. PABLO RUIZ PICASSO 7
10.500 m²

Mercado de usuarios

Madrid

El 4º trimestre ha finalizado con una contratación superior a los 115.000 m², más del 10% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. En el total del año el *take-up* supera los 500.000 m², cerca de un 40% más que lo registrado en 2021.

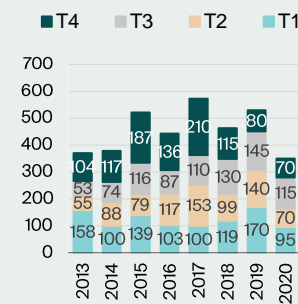
La renta media *prime* se mantiene en 33,5 €/m²/mes aunque se espera que durante los próximos años aumente progresivamente debido a que cada vez

se demandan espacios de mayor calidad. La renta máxima se ha firmado en la Plaza Pablo Ruiz Picasso, con cerca de los 40 €/m²/mes.

La disponibilidad crece ligeramente hasta el 11,5%, en parte debido a terminaciones que han entrado en el mercado. Mientras que en las ubicaciones *prime* las disponibilidades son escasas, como en el CBD, con una tasa por debajo del 5%, y más aún cuando se trata de edificios de grado A. En estos activos la disponibilidad ha bajado al 0,4% sobre el parque total de oficinas.

Absorción trimestral Madrid

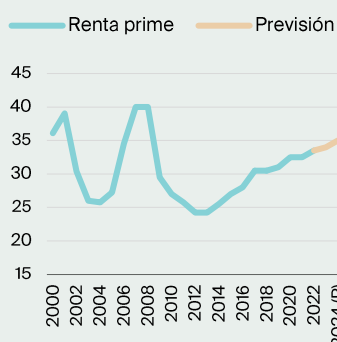
2013 - 2022. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime* Madrid

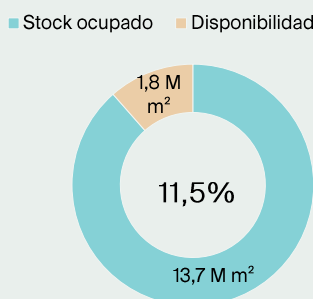
2004 - 2024 (P). €/m²/mes



Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T4 2022



Fuente: Knight Frank Research

RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T4 2022

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	36,5
2. A1	11,5
3. M-30 Norte	18,0
4. A6	17,0
5. Centro Secundario	30,0
6. M-40 Noreste	15,0
7. M-30 Este	16,5
8. A3	6,5
9. A2	9,5
10. Carretera de Colmenar	9,0

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión

Madrid y Barcelona

2022 cierra con una inversión en oficinas de alrededor de los 2.600 M€ en España, cerca de un 10% más que en 2021. El año ha estado marcado por grandes operaciones, casi un 10% de las operaciones firmadas han estado por encima de los 100 M€.

La capital cierra el año con casi 1.400 M€, más de un 120% respecto al año anterior, mientras que la inversión en Barcelona ha descendido más de un 45% (880 M€), teniendo en cuenta que 2021 fue un año histórico en la ciudad condal.

Por trimestres, el último ha sido el menos dinámico del año con unos 300 M€ transaccionados, pero en el cómputo anual éste ha sido compensado especialmente por el tercer trimestre (+1.100 M€).

Los fondos han sido los que mayor volumen han invertido en este periodo.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T4 2022

LONDRES CITY	4,75%
DUBLÍN	4,50%
LONDRES WE	3,75%
ÁMSTERDAM	4,15%
MILÁN*	3,20%
BERLÍN	3,70%
PARÍS	3,25%

Fuente: Knight Frank Research.* T3 2022.

TOP 3 DEALS

BARCELONA

G.V CORTS CATALANES, 764
VENDE: NOVARTIS
COMPRA: FREO & BC P.

40 M€ 3.220 €/m²

Fuente: Brainsre

MADRID

ULISES, 16-18
VENDE: KENNEDY WILLSON
COMPRA: IBERVALLES

40 M€ 4.200 €/m²

Fuente: EjePrime

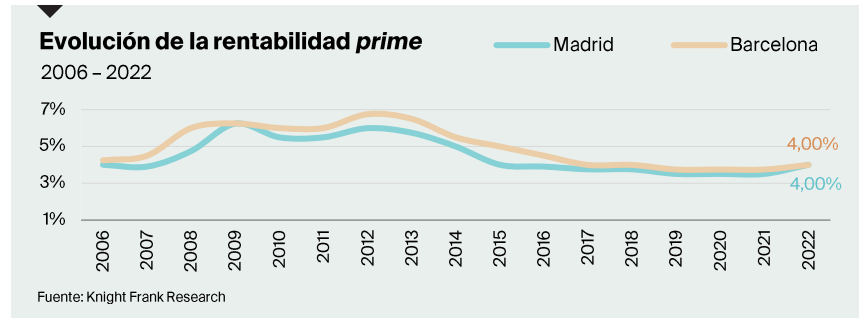
MADRID

EDIFICIO TALOS Y ARCIS
VENDE: MERIDIA
COMPRA: CONFIDENCIAL

20,7 M€ 2.400 €/m²

Fuente: EjePrime

Entre las operaciones destacadas del trimestre se encuentra la compra por parte de Meag, el vehículo inversor de Mapfre y Munich, del edificio de General Perón 40, ubicado en pleno distrito financiero de Madrid, Azca. Esta compra forma parte de la adquisición de un porfolio europeo de cuatro activos de oficinas repartidos entre Hamburgo, Dusseldorf y Madrid por el que han pagado más de 250 millones de euros.



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



Your Space 2021



Active Capital 2022

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. 2023. 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.