

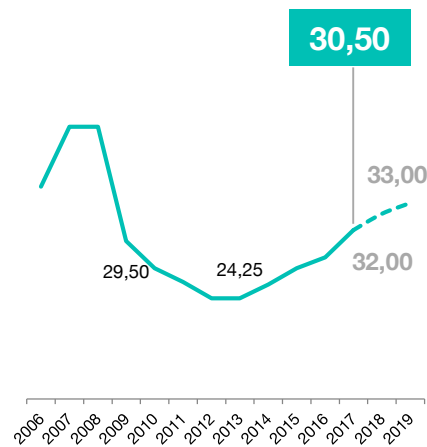
SNAPSHOT OFICINAS

4º TRIMESTRE 2017

MERCADO DE USUARIOS MADRID

- La absorción del cuarto trimestre de 2017 ha alcanzado los 210.000 m², gracias a las contrataciones de la Administración Pública, que ha firmado las operaciones de mayor superficie del año.
- La contratación a final de año se ha situado por encima de los 570.000 m², con un crecimiento del 29% respecto al año 2016. Ha sido el mayor nivel de contratación de los últimos 10 años.
- La superficie de oficinas disponible en Madrid sufre un ligero descenso con respecto al 3er trimestre del año situándose la tasa de disponibilidad en un 10,7%.
- Las rentas *prime* continúan su tendencia alcista situándose en 30,5 €/m²/mes a final de año.

GRÁFICO 1
Evolución de las rentas *prime*
T4 2017



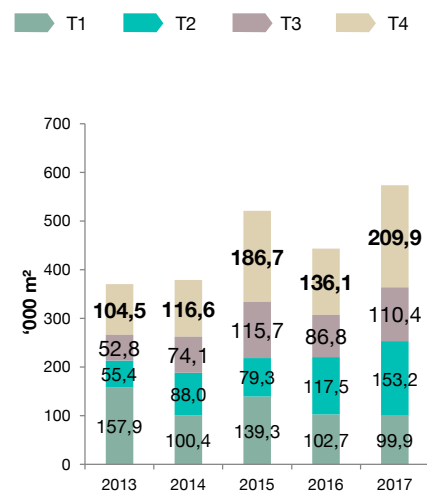
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2
Tasa de disponibilidad
T4 2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Evolución de la absorción trimestral
2013 - 2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
Ranking absorción m² y renta máxima por zonas*. T4 2017

*Excluidas operaciones no representativas.

POR ORDEN DE M ² ABSORBIDOS	RENTA MÁX (T4)
CBD	36,00
C. Secundario	23,00
M-30 Este	14,50
M-30 Norte	15,00
A-2	12,00
M-40 Noreste	16,25
A-1	14,00
A-5	12,00
A-6	12,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
TOP3 | transacciones de ocupación
T4 2017

COMUNIDAD DE MADRID

ALBARRACÍN 31 | M-30 ESTE

19.727 m²

MINISTERIO DE HACIENDA

MATEO INURRIA 15 | CENTRO SECUNDARIO

17.480 m²

MINISTERIO DE HACIENDA

MANUEL CORTINA 2 | CBD

15.141 m²

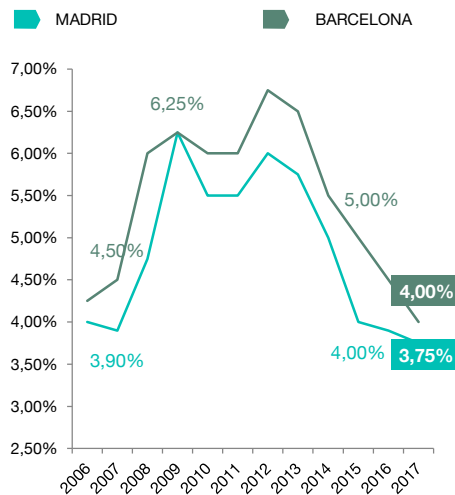
EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | 2015 - 2017

2015: 521.000 m² 2016: 443.000 m² 2017: 573.000 m²

MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

- El volumen de inversión en oficinas en el último trimestre del año se ha situado en torno a 525 millones, un 55% menos que el mismo periodo del año anterior, debido a la situación de incertidumbre generada por el proceso independentista en Cataluña.
- Los fondos de inversión han sido los grandes protagonistas del año. En el último semestre han llevado a cabo casi el 50% de la inversión en Madrid y Barcelona.
- Se espera que las SOCIMIs sean uno de los propietarios con más actividad en 2018.
- Las *yields* se mantienen en niveles bajos y se espera que el proceso de contracción continúe cuando se recupere la estabilidad política en Cataluña.

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad *prime*
2006-2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
Rentabilidades *prime* europeas
T3 2017*

	YIELD (T3)
Bruselas	4,50
Londres City	4,25
Ámsterdam	4,00
Fráncfort	3,60
Londres WE	3,50
Berlín	3,25
París	3,00
Dublín	4,50

* Últimos datos disponibles

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8
TOP3 | transacciones de inversión
T4 2017

CENTRO DE MANGO

VENDE: MANGO

COMPRA: INVESCO

100 M€ | 667 €/m²

SANTIAGO DE COMPOSTELA 96

VENDE: CONFIDENCIAL

COMPRA: ZAMBAL SOCIMI

54,6 M€ | 3.814 €/m²

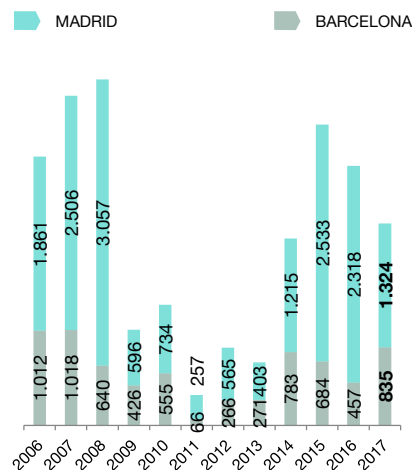
EDIFICIO LOS CUBOS - ALBACETE 5

VENDE: REALIA

COMPRA: HENDERSON PARK & THERUS INVEST

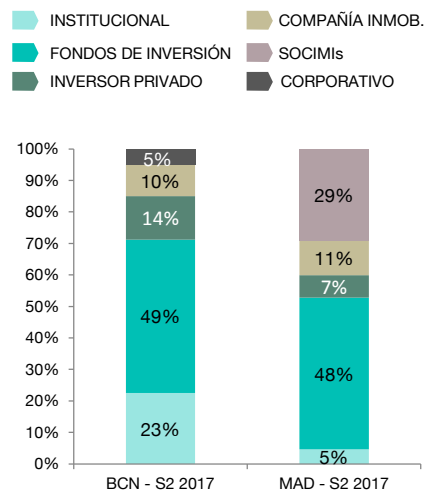
52 M€ | 2.838 €/m²

GRÁFICO 9
Evolución del volumen de inversión
M€



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10
Inversión por tipo de inversor
S2 2017



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

Raúl Vicente

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

Teresa Taberna

Manager Capital Markets
Teresa.Taberna@es.knightfrank.com
+34 600 919154

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919114

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.