

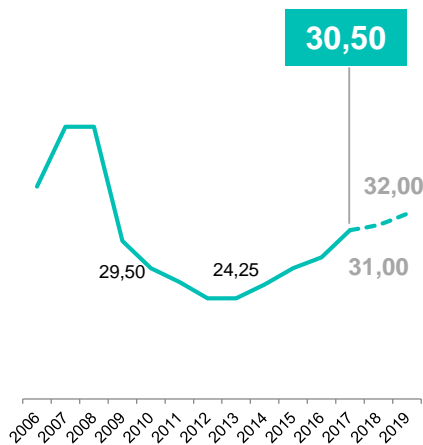
# SNAPSHOT OFICINAS

2º TRIMESTRE 2018

## MERCADO DE USUARIOS MADRID

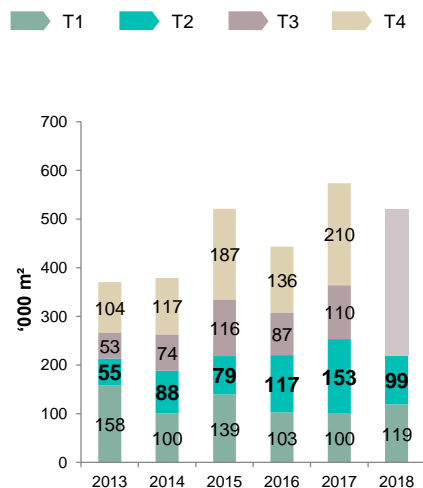
- La absorción bruta se ha situado cerca de los 100.000 m<sup>2</sup> en el segundo trimestre de 2018, sumando 220.000 m<sup>2</sup> en los seis primeros meses del año.
- La tasa de disponibilidad ha aumentado con respecto al trimestre anterior, situándose en el 11,6%. La disponibilidad de edificios grado A se ha mantenido en niveles muy similares.
- El CBD ha registrado la mayor parte de la contratación del trimestre, con operaciones de 800 m<sup>2</sup> de superficie media. Las dos transacciones de mayor superficie han tenido lugar en la zona de la M-30 Este.
- Las rentas *prime* se mantienen en 30,5 €/m<sup>2</sup>/mes, llegándose a alcanzar rentas en el entorno de los 38,5 €/m<sup>2</sup>/mes para algunas de las superficies más demandadas del CBD.

GRÁFICO 1  
Evolución de las rentas *prime*  
T2 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción trimestral  
2013 - 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2  
Tasa de disponibilidad  
T2 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Ranking absorción m<sup>2</sup> y renta máxima por zonas\*. T2 2018

\* Excluidas operaciones no representativas.

POR ORDEN DE M <sup>2</sup> ABSORBIDOS	RENDA MÁX
CBD	38,50
M-30 Este	16,00
C. Secundario	27,90
M-30 Norte	15,00
A-1	14,40
M-30 Sur	11,00
A-6	13,20
M-40 Noreste	17,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5  
TOP3 | transacciones de ocupación  
T2 2018

### ROCHE GIS

INOCENTA DE MESA 1 | M-30 ESTE

9.769 m<sup>2</sup>

### SONAE

RAMIREZ DE ARELLANO 21 | M-30 ESTE

6.759 m<sup>2</sup>

### GRANT THORNTON

CASTELLANA 81 | CBD

4.204 m<sup>2</sup>

## EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | S1

S1 2016: 220.000 m<sup>2</sup>    S1 2017: 253.000 m<sup>2</sup>    S1 2018: 220.000 m<sup>2</sup>

# MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

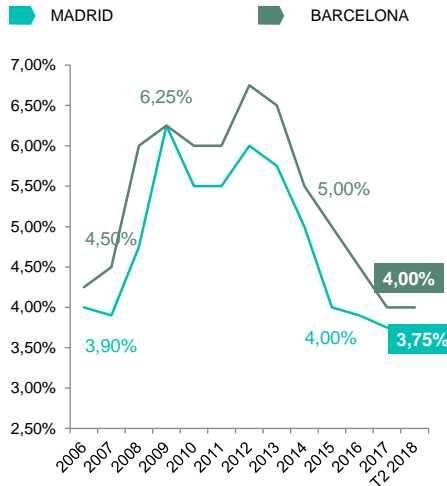
El volumen de inversión en oficinas se ha situado por encima de los 250 millones en 2018 T2, inferior a lo esperado, debido que aún están pendientes de cerrarse algunas operaciones previstas para el primer semestre con un volumen individual superior a 100 millones.

Entre las transacciones del trimestre, destaca la compra del parque empresarial San Fernando por parte de Starwood y Drago Capital. Gracias a esta operación, los fondos de inversión se han convertido en el tipo de inversor líder en el mercado de oficinas en lo que va de 2018.

Con respecto al origen de los inversores, cerca del 60% de la inversión se ha realizado por empresas con sede fuera de España, principalmente del resto de Europa y de Estados Unidos.

Las *yields* se mantienen estables en niveles bajos entorno al 3,75% en Madrid y el 4% en Barcelona.

GRÁFICO 6  
Evolución de la rentabilidad *prime*  
2006 – T2 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7  
Rentabilidades *prime* europeas  
Últimos datos disponibles

	YIELD
Bruselas	4,50
Londres City	4,25
Ámsterdam	3,60
Fráncfort	3,25
Londres WE	3,50
Berlín	3,10
París	3,00
Dublín	4,00

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8  
TOP3 | transacciones de inversión  
T2 2018

## P.E. SAN FERNANDO

VENDE: OAKTREE CAPITAL

COMPRA: STARWOOD & DRAGO CAPITAL

121 M€ | 1.407 €/m<sup>2</sup>

## VELAZQUEZ 108

VENDE: INMOBUILDING 2000

COMPRA: RGA RURAL VIDA

30 M€ | 8.108 €/m<sup>2</sup>

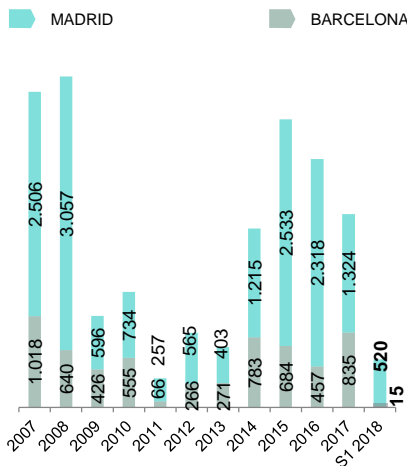
## JUAN HURTADO DE MENDOZA 2-4

VENDE: LICO INMUEBLES

COMPRA: MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI

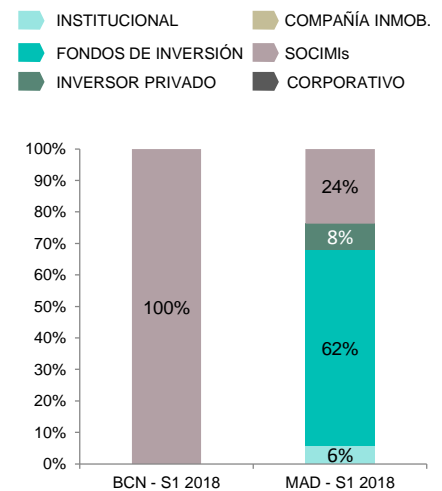
26,5 M€ | 3.786 €/m<sup>2</sup>

GRÁFICO 9  
Evolución del volumen de inversión  
2007 – S1 2018. M€.



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10  
Inversión por tipo de inversor  
S1 2018. %.



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

### Raúl Vicente

Asociado  
Director de Agencia  
[Raul.Vicente@es.knightfrank.com](mailto:Raul.Vicente@es.knightfrank.com)  
+34 600 919023

### Teresa Taberna

Manager Capital Markets  
[Teresa.Taberna@es.knightfrank.com](mailto:Teresa.Taberna@es.knightfrank.com)  
+34 600 919154

### Rosa Uriol

Directora de Research  
[Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto: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.