

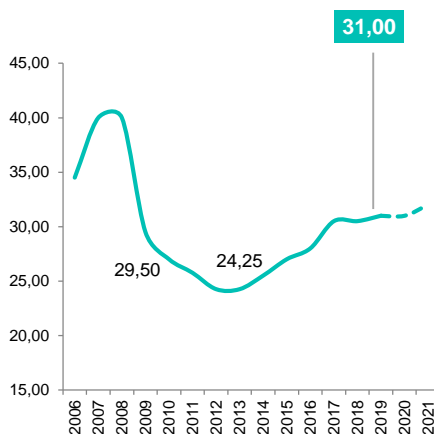
SNAPSHOT OFICINAS

2º TRIMESTRE 2019

Mercado de usuarios Madrid

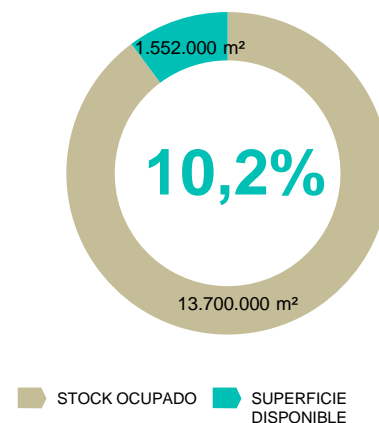
- La absorción en el 2º trimestre ha sido de 140.000 m², acumulando lo que lleva de año 310.000 m² de contratación de oficinas, un 40% más que el mismo periodo del 2018. Este acumulado incluye la compra de la sede de Acciona en el primer trimestre para uso propio.
- La zona que ha registrado la mayor contratación del trimestre ha tenido lugar en el CBD, alrededor del 40%.
- Sobre los 1,5 millones de metros cuadrados disponibles, sólo el 4% pertenece a edificios de grado A lo que supondría un 0,4% del parque total de oficinas de Madrid.
- La operación más destacada ha sido la realizada por Banco Santander, que ha alquilado más de 16.000 m² en la calle Josefa Valcárcel, junto a su sede, para reubicar a parte de su plantilla.
- La renta media *prime* se incrementa hasta los 31 €/m²/mes, siendo la máxima del trimestre 35 €/m²/mes en CBD.

GRÁFICO 1
Evolución de las rentas medias *prime* T2 2019



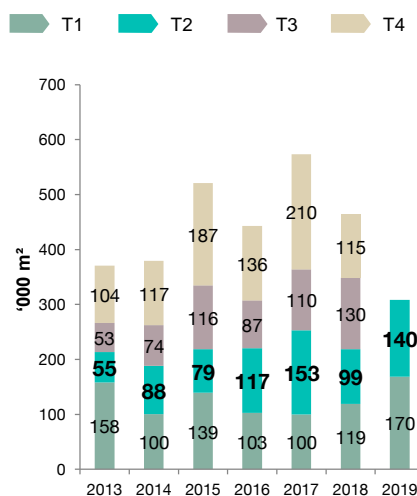
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2
Tasa de disponibilidad T2 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Evolución de la absorción trimestral 2013 - T2 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
Ranking absorción m² y renta máxima por zonas*. T2 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
TOP3 | Transacciones de ocupación T2 2019

BANCO SANTANDER

Josefa Valcárcel 26-30 | M-30 Este

16.200 m²

CETELEM

Pº Virgen del Puerto 55 | Centro Secundario

13.670 m²

MASMOVIL

Av. Bruselas 38 | A-1 (Arroyo de la Vega)

13.440 m²

EVOLUCIÓN ABSORCIÓN MADRID | T2

T2 2017: 153.500 m² T2 2018: 99.500 m² T2 2019: 140.000 m²

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

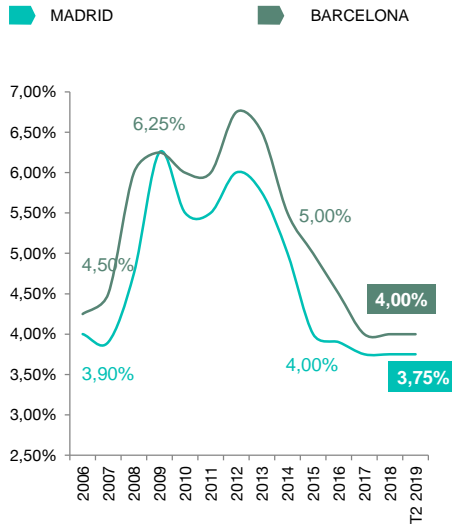
La inversión en el segundo trimestre cierra con casi 650 M€, más del doble de la cifra alcanzada en el mismo trimestre del año anterior, y termina el semestre en cerca de 2.000 M€, aproximándose ya a cifras de cierre de años anteriores.

El inversor estadounidense es el que más ha invertido en España en lo que va de año con cerca de 600 M€, sin embargo el mayor número de operaciones siguen siendo realizadas por el inversor español con un 33%.

La mayor operación del trimestre ha sido en Barcelona con la compra por parte de Grupo Emperador de la sede de Telefónica en el Distrito 22@ por 150 M€. En Madrid, la operación más relevante ha sido la venta realizada por Blackstone a Grosvenor de la *Moraleja Building One* por 80 M€.

Las *yields* en zona *prime* continúan estables en niveles bajos, en torno al 3,75% en Madrid y el 4% en Barcelona.

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad *prime*
2006 – T2 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
Rentabilidades *prime* europeas
Últimos datos disponibles

Ciudad	YIELD
Bruselas	4,25%
Londres City	4,25%
Dublín	4,00%
Londres WE	3,50%
Ámsterdam	3,25%
Fráncfort	3,10%
Berlín	2,75%
París	3,00%

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8
TOP 3 | Transacciones de inversión
T2 2019

SEDE TELEFÓNICA (BARCELONA)

VENDE: TELEFÓNICA

COMPRA: GRUPO EMPERADOR

150 M€ | 4.412 €/m²

TORRE AUDITORI (BARCELONA)

VENDE: IBERDROLA

COMPRA: ABERDEEN STANDARD

98 M€ | 4.260 €/m²

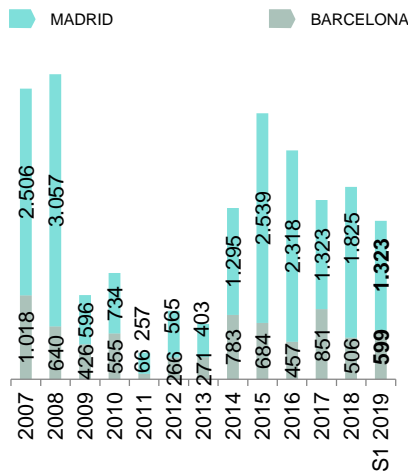
MORALEJA BUILDING ONE (MADRID)

VENDE: BLACKSTONE

COMPRA: GROSVENOR

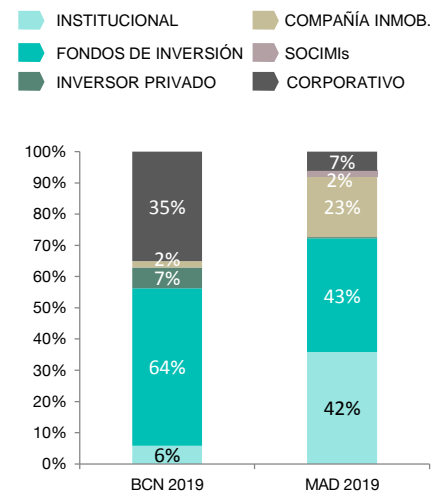
80 M€ | 3.540 €/m²

GRÁFICO 9
Evolución del volumen de inversión
2007 - S1 2019 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 10
Inversión por tipo de inversor
T2 2019 (%)



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

Jorge Sena
Partner
Director del área Comercial
Jorge.Sena@es.knightfrank.com
+34 600 919004

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

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

KnightFrank.es

Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2019

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.