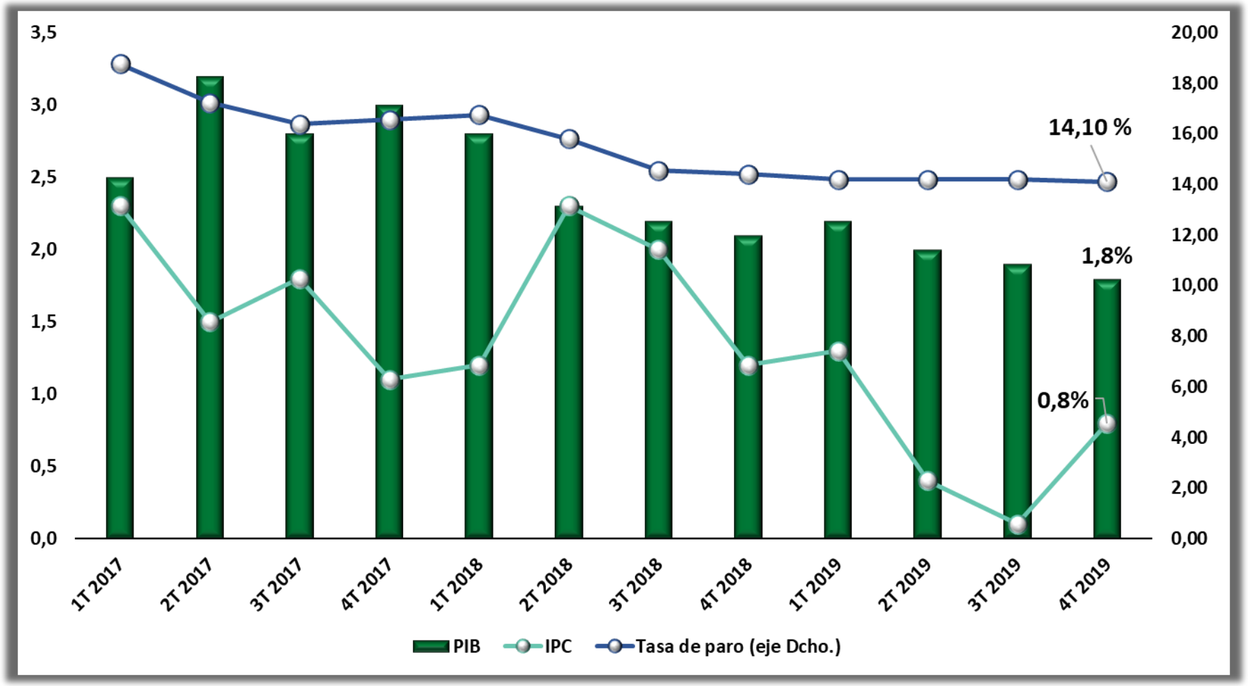
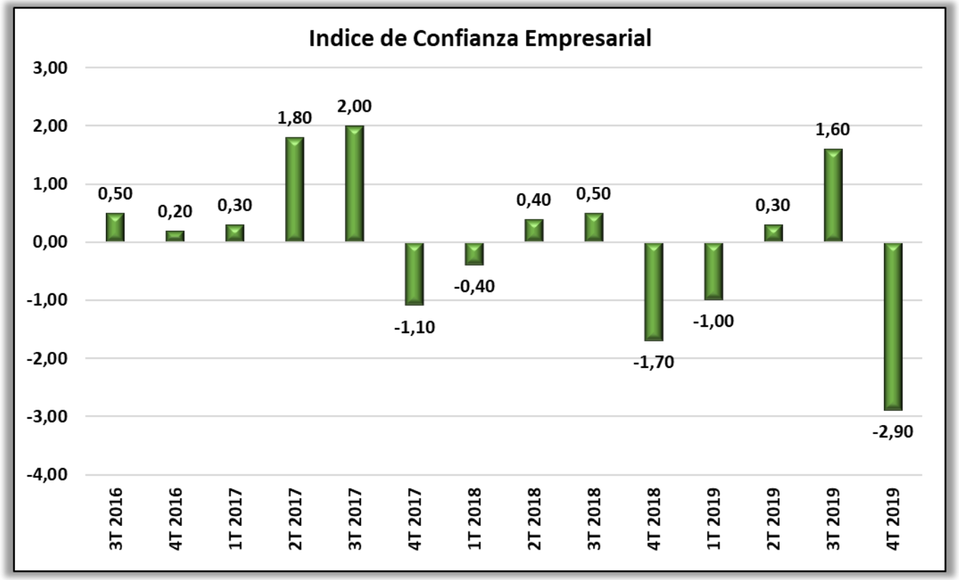
4T - 2019

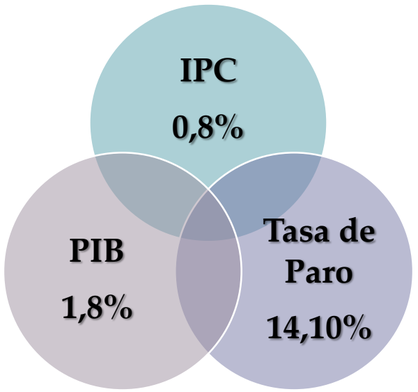
Informe de Mercado de Oficinas en Madrid

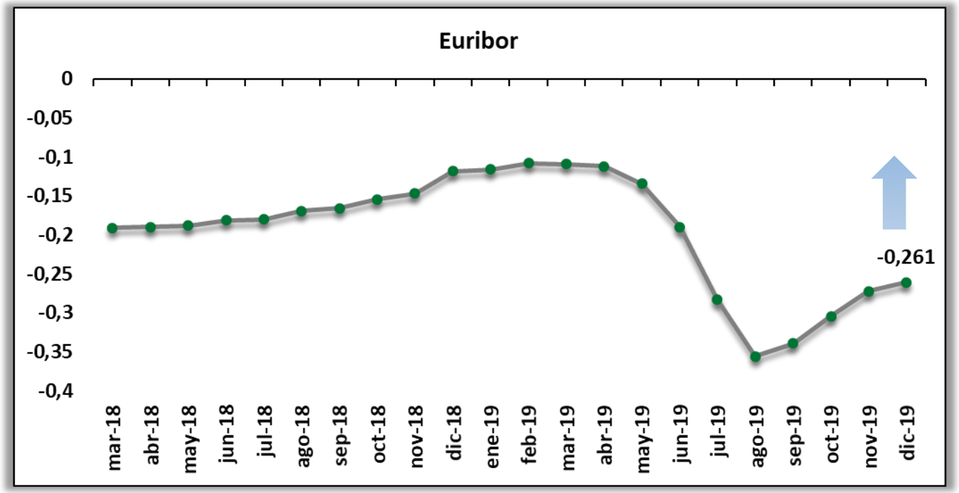
- Situación Económica
- Comportamiento de la demanda
- Stock del mercado
- Valores de alquiler
- Inversión

Situación Económica

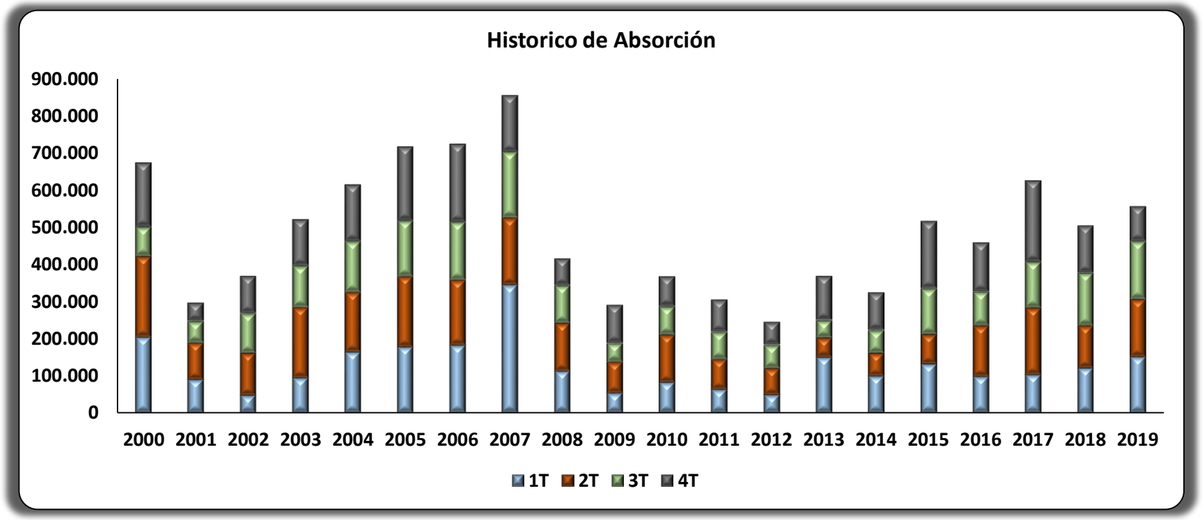


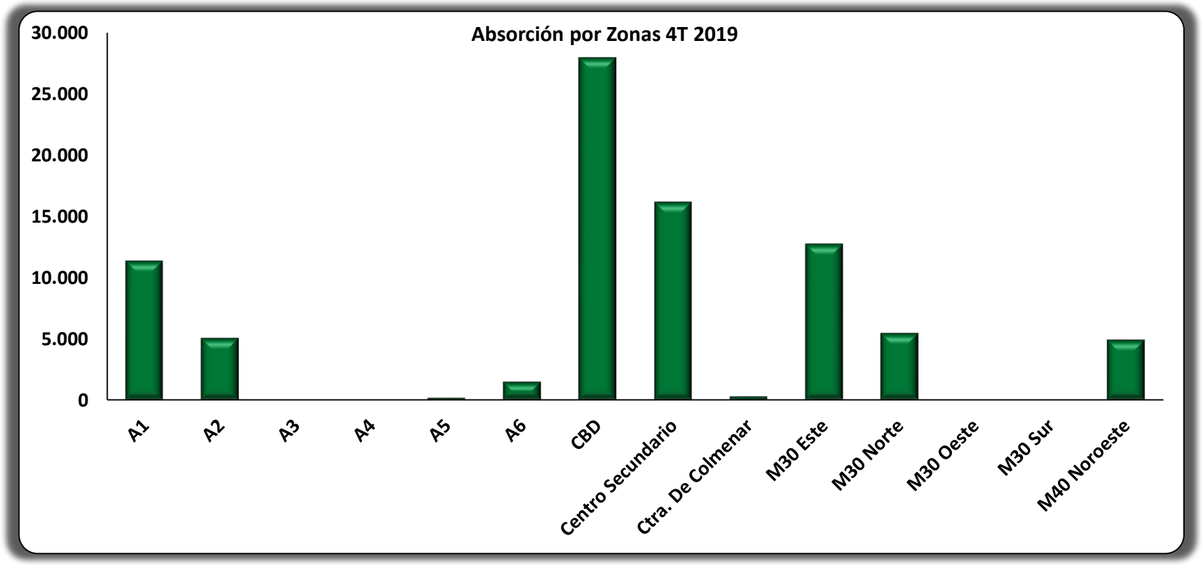






Comportamiento de la demanda





94.000 m²
Absorción

C. Secundario
19 % de la absorción total

Mercado de Oficinas Madrid
4º T 2019

94
Operaciones

CBD
33 % de la Absorción total

Operaciones Destacadas del trimestre

EDITORIAL PLANETA. Juan Ignacio Luca de Tena 17: 6.841 m²

AMAZON. Torre Foster: 6.791 m²

BEKA FINANCE. Serrano 88: 5.617 m²

AVON COSMETICS. Cristalia Ed. 7 y 8: 2.900 m²

Comportamiento de la demanda

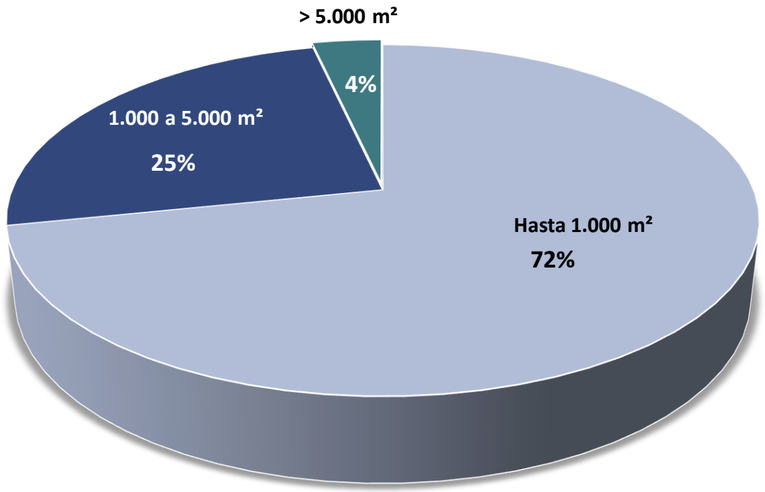
Operaciones realizadas

4º Trimestre 2019	94	
		11%
4º Trimestre 2018	85	

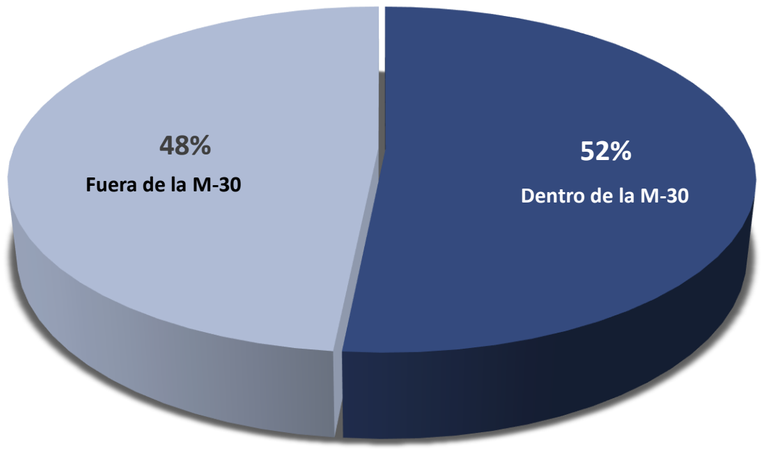
Superficie Absorbida

4º Trimestre 2019	94.000 m²	
		-26%
4º Trimestre 2018	127.700 m²	

Número de operaciones por rango de superficie



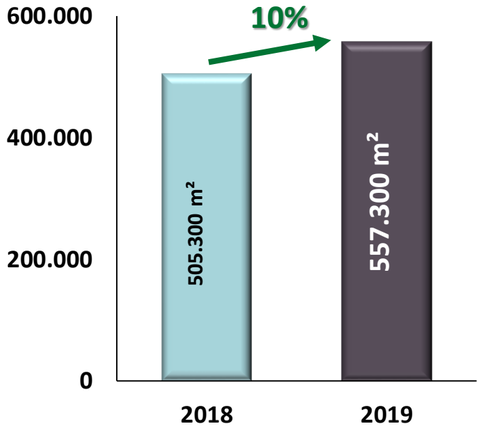
Absorción dentro y fuera de la M30



Absorción 4T 2019 94.000 m²

- Superficies más demandadas hasta los 1.000 m²
- El mayor volumen de m² absorbidos en la franja: de 1.000 a 5.000 m²
- Bajada de la contratación debida a la situación política y la proliferación de espacios flexibles

Sup. Absorbida Anual



Stock del mercado. Oferta Actual

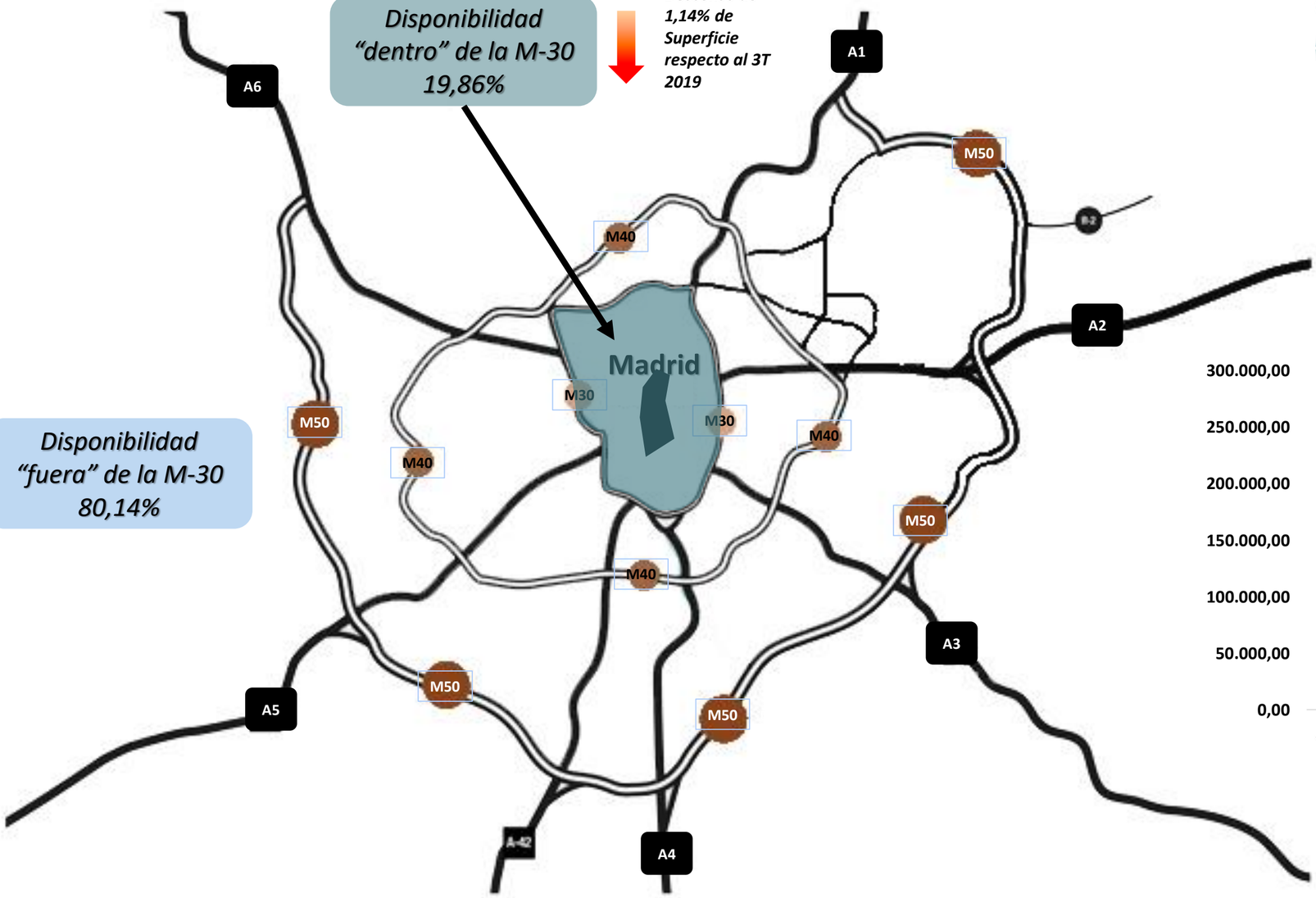
Stock de oficinas

9,33%

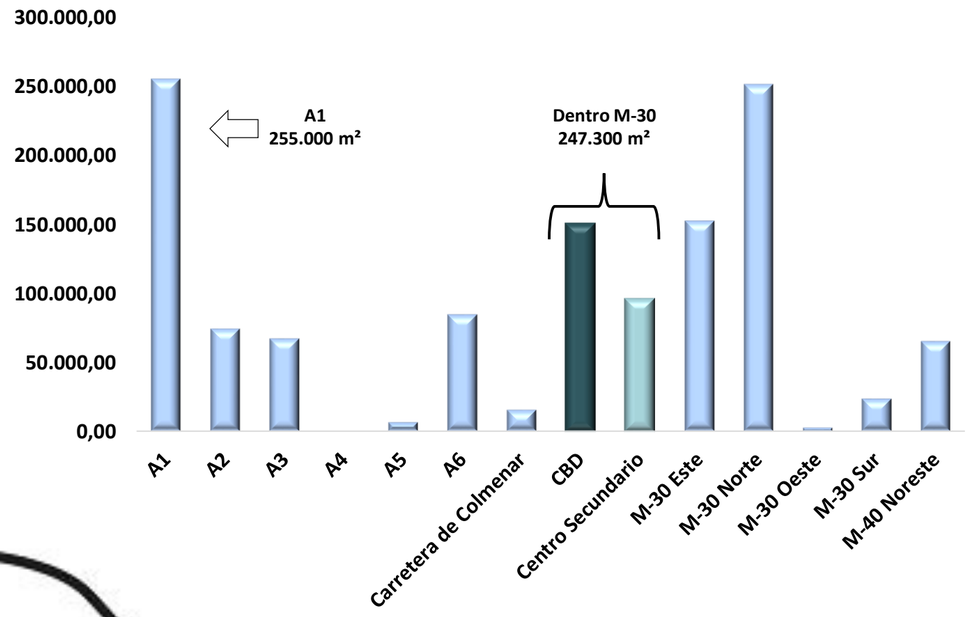
Disponibilidad "dentro" de la M-30
19,86%

Descenso de 1,14% de Superficie respecto al 3T 2019

Disponibilidad "fuera" de la M-30
80,14%

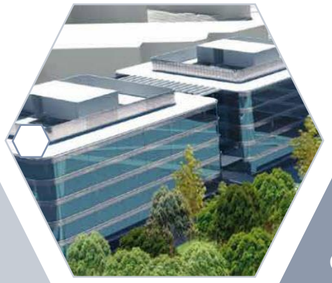


Superficie disponible por zonas



Stock del mercado. Oferta Futura

Nueva Construcción

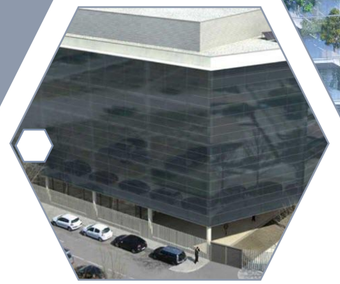


Nanclares de Oca 5-17
A2 Plaza
50.000 m²

Arqborea Quintanadueñas 5
Las Tablas
15.790 m²

Dédalo 2
Julián Camarillo
5.170 m²

Ancora 40
20.300 m²



2020-2021

Rehabilitación

2020-2021

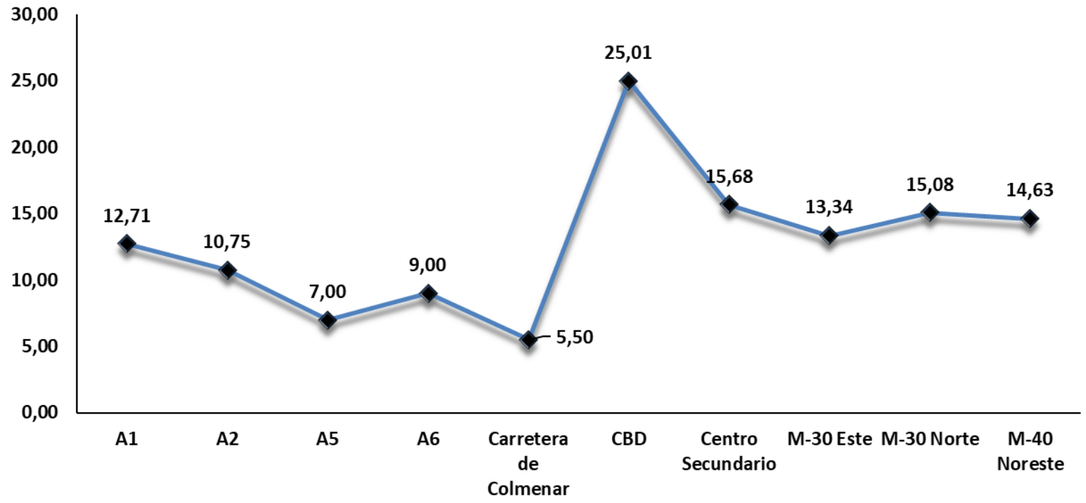
Amador de los Ríos 5
2.000 m²

Claudio Coello 123
4.000 m²

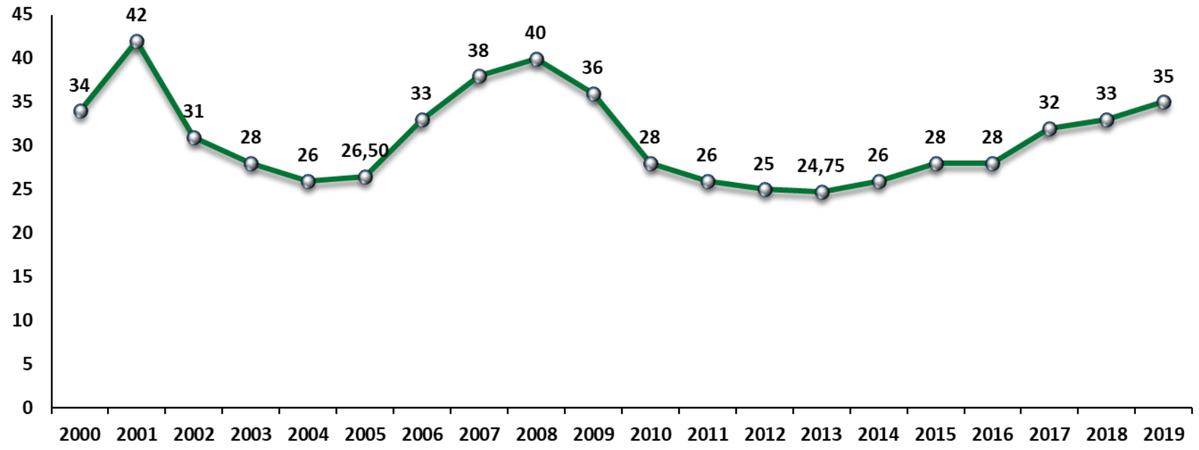
Serrano 34
6.600 m²

Valores de alquiler

Promedio rentas de cierre por zonas (€/m²/mes)



Evolución de las Rentas de salida en el CBD (€/m²/mes)



Renta Media de Cierre en Edificios Prime: 28,75 €/m²/mes

Renta Media de Cierre en Madrid: 18,15 €/m²/mes

Rentas de Cierre más destacadas

- **ALANTRA** – Pº de la Castellana 95 • 35,50 €/m²/mes
- **MORNINGSTAR SERVICES** – Pº de la Castellana 81 • 35,00 €/m²/mes
- **HISCOX** – Miguel Ángel 11 • 32,50 €/m²/mes
- **COMET MEETING** – Alfonso XII 30 • 29,00 €/m²/mes

Inversión

En este año se ha invertido en España aproximadamente 4.600 millones de €, de los cuales el 63% corresponde a Madrid. Esto a supuesto el 24% más que en 2018. Frente a la falta de producto las rentabilidades se mantienen

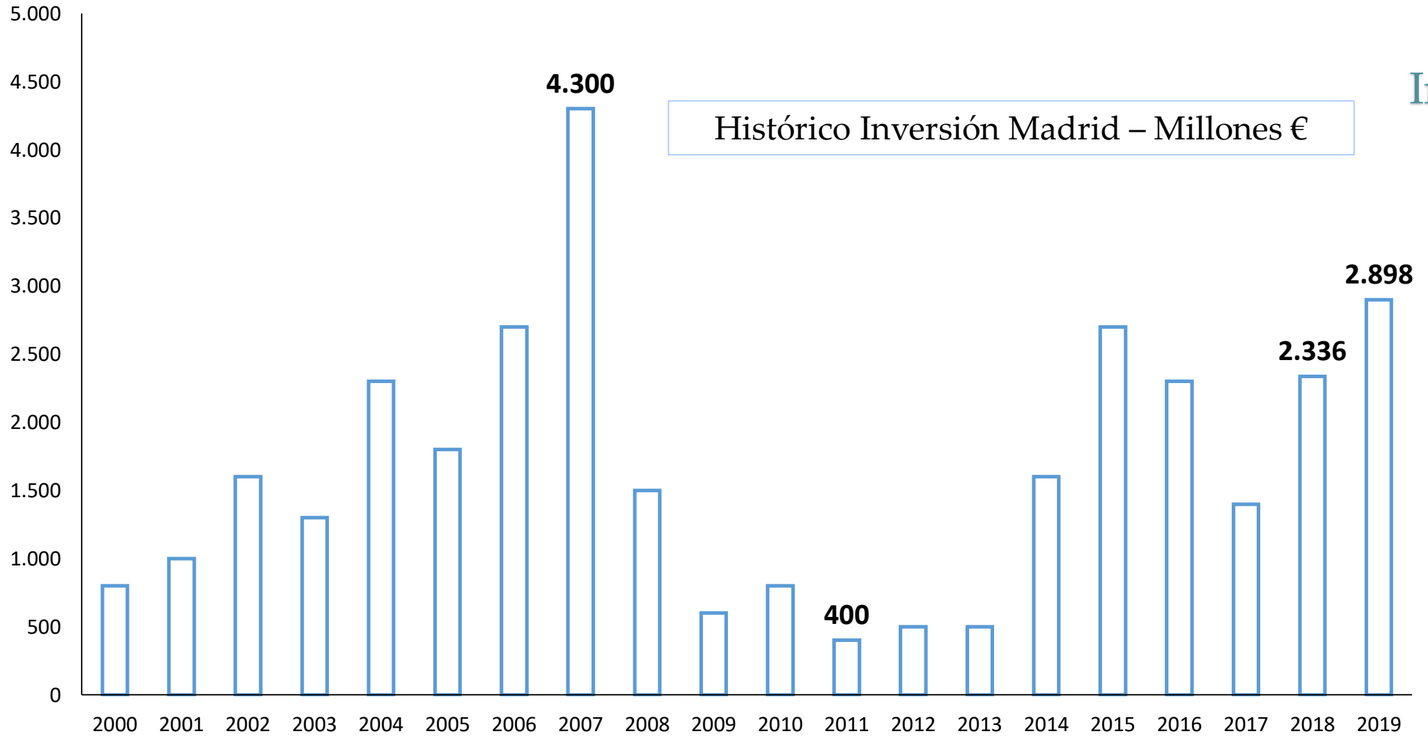
La rentabilidad de oficinas en zona Prime en Madrid **3,25%**

La rentabilidad de oficinas en Centro Secundario en Madrid **4,25%**

Operaciones Destacadas en inversión

- **CAIN Y FREO.** Cartera de Inmuebles de Merlín 133.200 m² por 225 € millones
- **HNA.** Torre Espínola 8.700 m² por 51 € millones
- **CBRE GLOBAL INVESTORS.** Sede de Repsol en Méndez Álvaro por 47 € millones
- **GDF CAPITAL.** Compra Plaza de Colón, 1 Ed. Axis por 100 € millones

Histórico Inversión Madrid – Millones €



Inversión Mercado de Oficinas 1.402 € Millones

“nuestro objetivo es conseguir tu satisfacción”

Guzmán el Bueno 133 – 4ª Izquierda

Edificio Britannia 28003 Madrid

www. Inmospace.com @inmoSpace

Tel.: +34 91 032 79 33