

# Snapshot Oficinas

T1 2023

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

[knightfrank.es/research](https://knightfrank.es/research)

## El mercado de oficinas ha representado la mayor inversión del sector inmobiliario<sup>(1)</sup>

- La ocupación del primer trimestre del año deja ver como los inquilinos siguen prefiriendo las zonas más céntricas de la capital, habiendo concentrado la zona de dentro de la M-30 alrededor del 60% de la absorción total.

### MERCADO DE USUARIOS. MADRID

La contratación comienza el año con alrededor de 110.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un ajuste superior al 15% comparando con el mismo periodo de 2022, aunque un 60% superior a 2021.

La renta media prime se mantiene en 33,5 €/m<sup>2</sup>/mes. Se espera un aumento leve en los próximos meses ya que cada vez se demandan edificios con mejores instalaciones y tecnología.

La tasa de disponibilidad se mantiene estable, 11,5%, pero ha disminuido en las zonas céntricas, como es el caso del CBD o el Centro Secundario, con unas tasas del 4% y 4,8% respectivamente.

En cuanto a los activos de grado A, aunque se han agregado casi 10.000 m<sup>2</sup> nuevos al stock durante este trimestre, siguen representando una tasa baja con alrededor del 0,4%.

## Madrid

Take up T1 2023

**110.000 m<sup>2</sup>**  
(135.000 m<sup>2</sup> Q1 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2023

**8.100 m<sup>2</sup>**

Univ. Camilo José Cela | Juan H. de Mendoza

**7.000 m<sup>2</sup>**

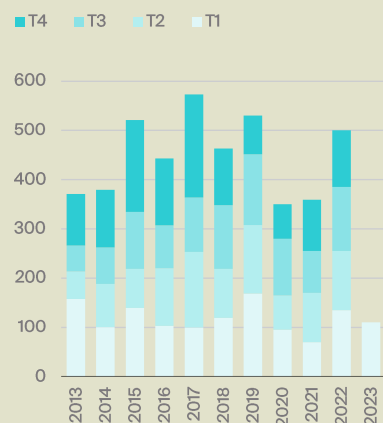
Confidencial | General Lacy 23

**6.300 m<sup>2</sup>**

Mutualidad de la Abogacía | Fco. Silvela 106

### Absorción trimestral Madrid

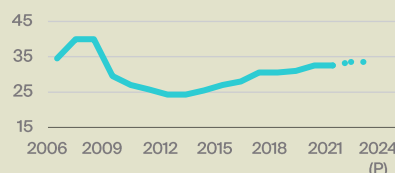
2013 - T1 2023. Miles m<sup>2</sup>



Fuente: Knight Frank Research

### Renta media prime Madrid

2006 - 2024 (P). €/m<sup>2</sup>/mes

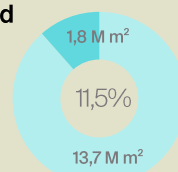


Fuente: Knight Frank Research

### Tasa disponibilidad Madrid

T1 2023

Stock ocupado  
Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

### Ranking absorción superficie y renta máxima por zonas\*. T1 2023

**POR ABSORCIÓN SUPERFICIE** **RENDA MÁXIMA (€)**

1. CBD	37
2. Centro Secundario	32
3. A1	16
4. A6	16
5. M-30 Norte	15,5
6. M-40 Noreste	18
7. M-30 Este	16,5
8. Carretera de Colmenar	9,5
9. A2	10

\*Excluidas operaciones no representativas.

(1) Se tiene en cuenta los sectores de oficinas, logística, retail, hoteles y PRS.

## MERCADO DE INVERSIÓN

### MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión durante los tres primeros meses del año ha sido de alrededor de los 580 M€ en España, cerca de un 95% más que en el último trimestre del 2022.

La capital cierra el trimestre con casi 380M€, un 15% más respecto al mismo periodo del año anterior y más de un 65% del total de la inversión en España. En el caso de la inversión en Barcelona esta ha sido de 161 M€ un 80% más que en el mismo periodo de 2022 y representando casi un 30% del total.

Las rentabilidades prime se han mantenido constantes en los principales mercados, Madrid y Barcelona, con un 4%. En el caso del mercado de Barcelona los fondos han sido los que mayor volumen han invertido con casi el 95%, mientras que en Madrid han destacado las compañías inmobiliarias con más del 80%.

We like questions, if you've got one about our research, or would like some property advice, we would love to hear from you.



#### Commercial

Jorge Sena | Partner, Head of Commercial  
+34 600 919 004  
[jorge.sena@es.knightfrank.com](mailto:jorge.sena@es.knightfrank.com)



#### Capital Markets

Pedro Luengo, Director Capital Markets Offices  
+34 600 919 107  
[pedro.luengo@es.knightfrank.com](mailto:pedro.luengo@es.knightfrank.com)



#### Agency Office

Raúl Vicente Associate, Head of Office Agency  
+34 600 919 023  
[raul.vicente@es.knightfrank.com](mailto:raul.vicente@es.knightfrank.com)



#### Research

Rosa Uriol | Head of Research  
+34 600 919 114  
[rosa.uriol@es.knightfrank.com](mailto:rosa.uriol@es.knightfrank.com)

# España

Volumen de inversión T1 2023

**580 M€** (645 M€ T1 2022)

Top 3 operaciones de inversión T1 2023

**300 M€** | Madrid, 3 edificios

Vende: Colonial | Compra: Prallariz  
Capital value: 8.200 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Brainsre

**70 M€** | Barcelona, Pamplona 66

Vende: Glenwell | Compra: REInvest  
Capital value: 4.700 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Idealista news

**36 M€** | Madrid, Torre Mizar

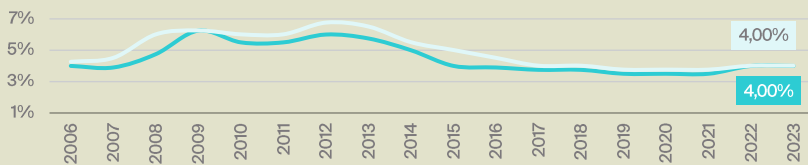
Vende: Zurich | Compra: HNA  
Capital value: 4.900 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Belbex

- Entre las operaciones destacadas del trimestre se encuentra la venta por parte de Colonial a Prallariz de tres edificios de oficinas en Madrid por un total de alrededor de 300 M€. Los edificios están ubicados en la calle Almagro número 9, en la calle José Abascal 56 y en el número 11 de la calle Miguel Ángel. Los activos suman un total de 35.000 m<sup>2</sup> destacando el de la calle Almagro que tiene 15.000 m<sup>2</sup> con ocho plantas y 201 parkings.

### Evolución de la rentabilidad prime

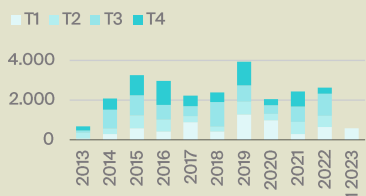
2006 – T1 2023



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen inversión en España

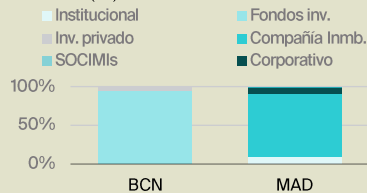
2013 – T1 2023 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen por tipo de inversor

T1 2023 (%)



Fuente: Knight Frank Research. No incluye operaciones confidenciales ni no representativas.

### Europa rentabilidades prime. T1 2023

Londres City	4,75%	=
Dublín	5,00%	↑
Londres WE	3,75%	=
Ámsterdam	4,50%	↑
Fráncfort*	3,40%	=
Berlín	3,75%	↑
París	3,25%	=

Fuente: Knight Frank Research.\* T4 2022.