

T1 2024

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

La contratación de oficinas en los primeros meses del año crece significativamente

► El sector de oficinas ha comenzado el año con un importante crecimiento, ya que, durante el primer trimestre del año, la contratación de oficinas se ha situado por encima de la media de los últimos cinco años.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

Durante el primer trimestre de 2024 la contratación ha registrado alrededor de 157.000 m², lo que supone un 30% más que la media del mismo periodo de los últimos cinco años (122.000m²). Cabe destacar que se han vuelto a ver operaciones de grandes superficies y no solo en las zonas más *prime* sino también en la zona descentralizada. Se han firmado cuatro operaciones por encima de los 8.000m² sumando una superficie de más de 55.000m².

Los usuarios siguen apostando por edificios de alta calidad ya que el 70% del take up corresponde a edificios de grado A y B+. Se espera que este ritmo de actividad continúe durante todo el año y que a cierre de 2024 el volumen supere el del año anterior, hasta llegar a superar los 450.000 m². La renta *prime* ha aumentado ligeramente hasta situarse en 38,35 €/m²/mes, esperando que continúe aumentando en los próximos meses debido a la escasa disponibilidad en CBD.

Madrid

Take up T1 2024

157.000 m²
(120.000 m² T1 2023)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2024

20.300 m²
Garrigues Abogados | C/ Génova 2

16.000 m²
Siemens | C/ Puerto de Somport 10-18

9.900 m²
Merck Sharp & Done | C/ Josefa Valcárcel 42

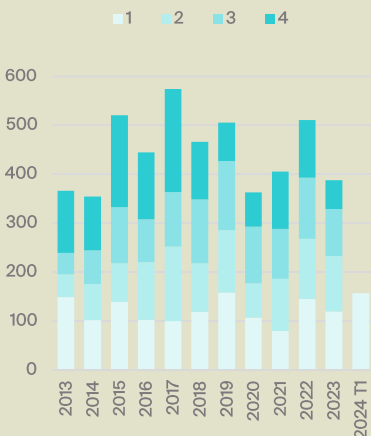
Ranking absorción superficie y renta máxima por zonas*. T1 2024

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

CBD	
36% del take-up	45,0
Centro Secundario	
12% del take-up	30,0
Descentralizado	
25% del take-up	22,0
Periferia	
27% del take-up	14,5

Absorción trimestral Madrid

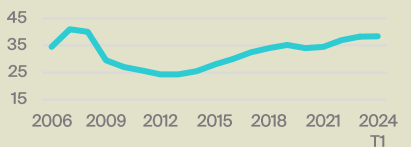
Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta prime Madrid

€/m²/mes



Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T1 2024



Fuente: Knight Frank Research

MERCADO DE INVERSIÓN
MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión directa comienza el año registrando durante el primer trimestre alrededor de 140 millones de euros para España, cifra que se encuentra lejos de la media registrada en el mismo periodo de los cinco años anteriores (755M€) y que representa cerca del 10% de la inversión del sector inmobiliario*.

La actividad de los inversores en el sector de las oficinas continua a ralentí, pendientes de los próximos movimientos de la política monetaria que, según las previsiones, se espera muestre algunos descensos en la segunda mitad del año.

Por otro lado, se espera que los inversores también tengan en cuenta la buena dinámica del segmento de absorción que el mercado de Madrid prevé registrar durante este próximo año.

Las rentabilidades *prime* se han mantenido estables durante el comienzo del año tanto en Madrid como en Barcelona, con un 4,25% y un 4,50% respectivamente.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



Capital Markets
Bernardo Gómez-Arroyo,
Director/Head of Offices
+34 600 919 162
bernardo.gomez@es.knightfrank.com

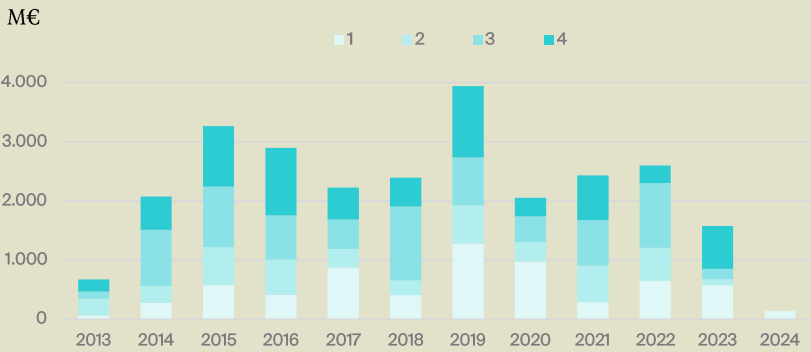


Agency Office
Raúl Vicente Associate, Head of Office Agency
+34 600 919 023
raul.vicente@es.knightfrank.com



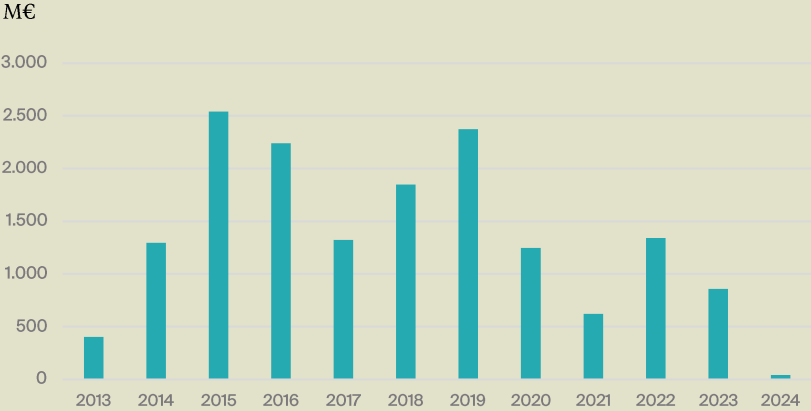
Research
Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

Evolución inversión directa España



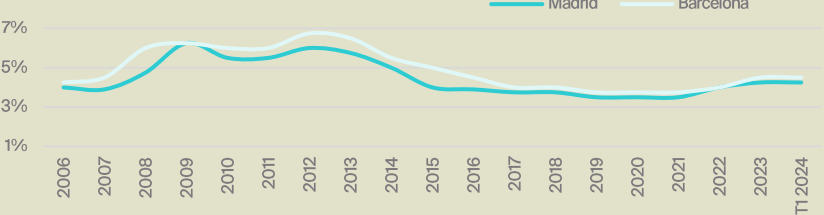
Fuente: Knight Frank Research

Evolución inversión directa Madrid



Fuente: Knight Frank Research

Evolución de la rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime. T4 2023

Ámsterdam	5,25%	=
Praga	5,50%	↑
París - CBD	4,25%	↑
Bruselas	4,90%	=
Vienna	5,00%	↑
Milán	4,25%	↑

Fuente: Knight Frank Research

* Se tienen en cuenta los sectores de oficinas, retail, logística, hoteles y living