

# Snapshot Oficinas

T1 2025

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)

## La ocupación supera los 136.000 m<sup>2</sup> en el 1<sup>er</sup> trimestre, por encima de la media trimestral de los últimos dos años

- Tras la dinámica absorción que se registró en el mercado de oficinas de Madrid en 2024, el primer trimestre de 2025 muestra la misma tendencia. El teletrabajo es un complemento a las oficinas, no un sustituto.

### MERCADO DE USUARIOS. MADRID

En el 1<sup>er</sup> trimestre del año, el take-up ha registrado algo más de 136.360 m<sup>2</sup>, más de un 15% por encima de la media trimestral de los últimos dos años.

El modelo híbrido se consolida como la opción preferida por las empresas, lo que resalta la importancia de contar con un espacio de trabajo que promueva el sentido de pertenencia y contribuya a la retención del talento. Al mismo tiempo, se observa que la presencialidad sigue desempeñando un papel clave en la

productividad, observándose niveles de asistencia a la oficina cercanos a 2019.

Los servicios profesionales y de consultoría y los tecnológicos continúan siendo los ámbitos principales de ocupación en espacios de oficinas, con un 25% y un 15%, respectivamente. Asimismo, la industria farmacéutica cobra protagonismo en este trimestre, pasando de representar el 9% del take-up en 2024 al 13%, con un tamaño medio de operación cercano a los 2.000 m<sup>2</sup>, frente a los 1.400 m<sup>2</sup> de media del conjunto de la contratación.

## Madrid

Take up T1 2025

**136.360 m<sup>2</sup>**  
(160.540 m<sup>2</sup> T1 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2025

**5.200 m<sup>2</sup>**

Palex | Polígono de Alcobendas  
Alquiler

**4.654 m<sup>2</sup>**

OHLA | Avda. Manoteras, 20  
Alquiler

**4.630 m<sup>2</sup>**

Confidencial | P. de la Castellana, 36-38  
Alquiler

% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T1 2025

FOR ABSORCIÓN SUPERFICIE

RENDA MÁXIMA (€)

CBD

34% del take-up

43,5

Centro secundario

8% del take-up

26,5

Descentralizado

44% del take-up

23,0

Periferia

14% del take-up

16,0

### Absorción trimestral Madrid

Miles m<sup>2</sup>



Fuente: Knight Frank Research

### Renta prime Madrid

€/m<sup>2</sup>/mes



Fuente: Knight Frank Research

### Tasa disponibilidad Madrid\*

T1 2025

■ Disponibilidad  
■ Stock ocupado



Fuente: Knight Frank Research.

\*Se ha corregido la serie histórica para reflejar un stock más consolidado, acorde con el sector.

## MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

La inversión de este trimestre en el mercado de oficinas en España fue cercana a los 255 M€, concentrando Madrid casi el 65% del total.

Del conjunto de la inversión nacional, casi un 35% se ha dado en edificios con uso principal de oficina, mientras que en Madrid la cifra se sitúa por encima del 20%.

A lo largo del año, se prevé un incremento sustancial de la inversión en los activos de oficinas durante el 3<sup>er</sup> y 4<sup>o</sup> trimestre de 2025. El regreso a un modelo con mayor presencialidad en España, junto con la evidencia del incremento de productividad que supone a las empresas, contribuirán a reactivar la rotación de activos, consolidando así la inversión en la segunda mitad del ejercicio.

En cuanto al perfil de las operaciones, en los últimos meses se han comenzado a observar procesos en marcha de tipo *core*, lo que ha llevado a que los fondos más conservadores vuelvan a estudiar buenas oportunidades en el mercado inmobiliario.

Las rentabilidades prime en las dos grandes capitales se incrementan ligeramente este primer trimestre y se sitúan en un 4,50% en Madrid y en un 4,75% en Barcelona.

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



Bernardo Gómez-Arroyo,  
Director/Head of Offices  
+34 600 919 162  
[bernardo.gomez@es.knightfrank.com](mailto:bernardo.gomez@es.knightfrank.com)



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



Daniel Caprarin  
Head of Research, Marketing & PR  
+34 600 919 087  
[Daniel.caprarin@es.knightfrank.com](mailto:Daniel.caprarin@es.knightfrank.com)

## Inversión Oficinas España\*

M€



Fuente: Knight Frank Research  
\*A partir de 2024 se cambia la metodología incluyendo los activos de oficinas con cambios de uso

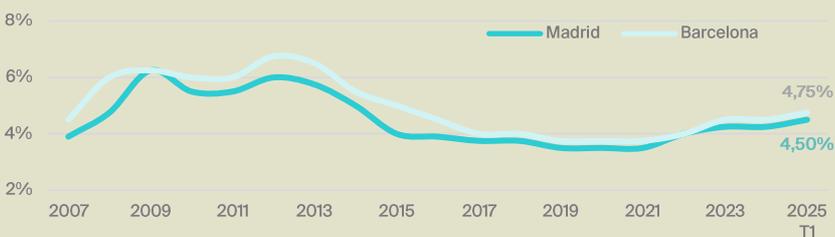
## Inversión Oficinas Madrid\*

M€



Fuente: Knight Frank Research  
\*A partir de 2024 se cambia la metodología incluyendo los activos de oficinas con cambios de uso

## Evolución de la rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

## Europa rentabilidades prime. T1 2025

Amsterdam	4,60 %	=
Praga	5,25 %	↓
París - CBD	4,15 %	=
Bruselas	5,25 %	=
Berlín	4,90 %	=
Munich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research