

Snapshot Oficinas

T2 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

La periferia toma impulso y destaca con cerca de un 30% de la superficie contratada

- La zona que se ubica entre las principales vías de Madrid (M-30, M-40), se sitúa en segundo lugar en términos de volumen de superficie contratada, destacando por otro lado los inquilinos dedicados al sector tecnológico.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

Durante el segundo trimestre, la contratación alcanzó los 110.000 m², lo cual representa una disminución del 8% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Se espera que en el conjunto anual las cifras sean similares a las de 2022.

La renta media prime se mantiene en 33,5 €/m²/mes superando la máxima del trimestre los 40 €/m²/mes

en la calle Claudio Coello, en una transacción del sector financiero.

La tasa de disponibilidad experimenta un ligero aumento hasta alcanzar el 11,8%. No obstante, sigue disminuyendo de manera leve en el CBD y el centro secundario, así como en la zona más alejada de la periferia, donde desciende un 0,4%. Los activos de grado A en CBD mantienen una baja tasa, también cercana al 0,4%.

Madrid

Take up T2 2023

110.000 m²
(120.000 m² T2 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2023

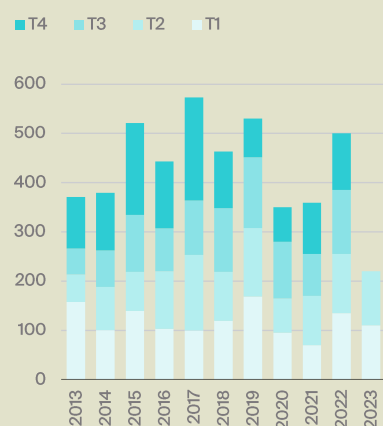
8.475 m²
Kyndryl España | C/ Albacete, 5

6.000 m²
Teamlabs | Pza. San Martín, 1

4.180 m²
SAP España | Pza. Pablo Ruiz Picasso, 11

Absorción trimestral Madrid

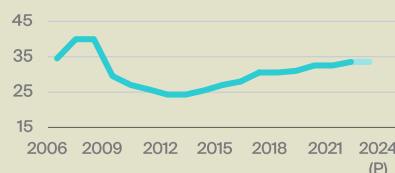
2013 - S1 2023. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media prime Madrid

2006 - 2024 (P). €/m²/mes

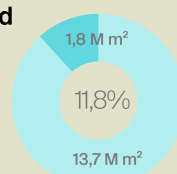


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T2 2023

Stock ocupado
Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

Ranking absorción superficie y renta máxima por zonas*. T2 2023

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

1. CBD	41,0
2. Centro secundario	27,5
3. M-30 Este	15,0
4. M-30 Norte	17,5
5. M-30 Oeste	11,5
6. M-40 Noreste	27,5
7. A1	13,5
8. A2	10,8
9. A6	16,0

*Excluidas operaciones no representativas.

MERCADO DE INVERSIÓN

MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión durante el primer semestre del año ha sido de alrededor de los 670 M€ en España, lo que supone un ajuste de un 45% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Se espera que gracias a las estimaciones de mejoras económicas, el resto de año vaya recuperando el apetito inversor.

Durante el segundo trimestre del 2023 Barcelona ha representado casi el total de la inversión, ya que ha superado los 250 M€, registrando alrededor del 98% del total del país.

Las rentabilidades *prime* siguen manteniéndose constantes en los principales mercados, Madrid y Barcelona, con un 4% ambas. En cuanto al tipo de inversor, en Barcelona los fondos han sido los que mayor volumen han invertido con casi un 85%, 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



Capital Markets

Bernardo Gómez-Arroyo,
Manager of Capital Markets 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

Rosa Uriol | Head of Research
+34 600 919 114
rosa.uriol@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión S1 2023

670 M€ (1.200 M€ S1 2022)

Top 3 operaciones de inversión T2 2023

31* M€ | Barcelona, proyecto 22@

Vende: Codic | Compra: BanSabadell
Capital value: 6.900 €/m²

Fuente: PropertyWeb * Precio estimado

25* M€ | Barcelona, Lluís Muntadas 5

Vende: Siemens | Compra: Kefren, Europi & Airé
Capital value: 1.900 €/m²

Fuente: PropertyWeb * Precio estimado

19 M€ | Barcelona, Sede editorial Océano

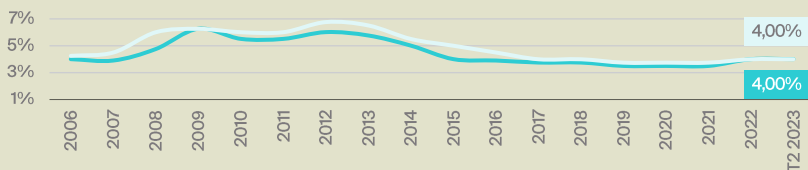
Vende: Grupo Océano | Compra: Meridia
Capital value: 3.500 €/m²

Fuente: EjePrime

► Entre las operaciones destacadas del trimestre se encuentra la venta por parte de la promotora belga Codic de su segundo desarrollo de oficinas, ubicado en la zona del 22@, a la aseguradora BanSabadell Vida. Cuenta con una superficie de unos 4.500 m² y con certificaciones LEED Platinum y WiredScore. La empresa de videojuegos Socialpoint lo prealquiló el año pasado.

Evolución de la rentabilidad prime

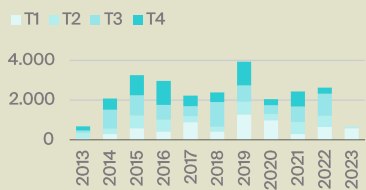
2006 – S1 2023



Fuente: Knight Frank Research

Volumen inversión en España

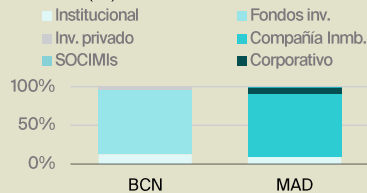
2013 – S1 2023 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Volumen por tipo de inversor

S1 2023 (%)



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

Europa rentabilidades prime. T2 2023

Londres City	5,55%	↑
Dublín	5,00%	=
Londres WE	4,00%	↑
Ámsterdam	4,50%	=
Fráncfort*	3,40%	=
Berlín	3,85%	↑
París**	3,25%	=

Fuente: Knight Frank Research. * T4 2022. **T1 2023.