

Snapshot Oficinas



T2 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

Con cerca de 285.000 m² ocupados en el primer semestre, se iguala el nivel de la época precovid (2019)

► El take-up en Madrid aumentó un 37% interanual durante el segundo trimestre. La inversión en cambios de uso en España representó casi el 15% del total en el 2º trimestre de 2025, frente al 50% registrado en el mismo periodo de 2024.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

En el segundo trimestre del año, el take-up ha superado los 146.700 m², un 25% más respecto a lo registrado en la media trimestral de los últimos dos años. El acumulado semestral se aproxima a los 285.000 m². Se prevé que el nivel de contratación finalice el ejercicio con un nivel similar al año anterior.

Durante este trimestre se ha cerrado la segunda operación de mayor tamaño de los últimos cinco años, el prealquiler de Técnicas Reunidas a Merlin Properties

en el campus Adequa, en Las Tablas.

En cuanto a la renta *prime*, esta aumenta ligeramente hasta situarse en 40,15 €/m²/mes, esperando que cierre el año en 40,50 €/m²/mes.

El interés por las oficinas ubicadas dentro de la M-30 sigue siendo alto. No obstante, el volumen de contratación ha disminuido, debido a la limitada disponibilidad de espacios, que apenas alcanza el 3,4% en el CBD y supera ligeramente el 1% en los edificios de grado A.

Madrid

Take up T2 2025

146.750 m²
(106.915 m² T2 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2025

21.000 m²

Técnicas Reunidas | Av. Burgos, 89, Adequa
Prealquiler

9.539 m²

Confidencial | Avda. de Bruselas, 8
(Arroyo de la Vega, Alcobendas)
Venta-ocupación propia

6.533 m²

Confidencial | Serrano Galvache, 56
Alquiler

% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T2 2025

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

CBD
20% del take-up 42,0

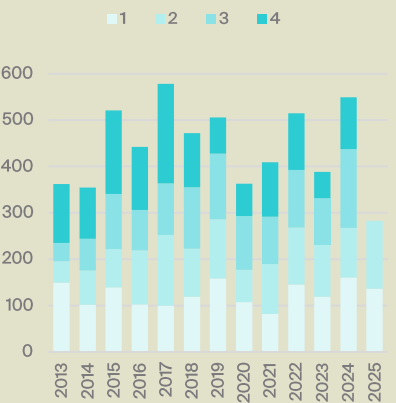
Centro secundario
13% del take-up 33,2

Descentralizado
45% del take-up 22,0

Periferia
22% del take-up 14,0

Absorción trimestral Madrid

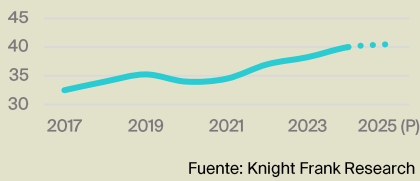
Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta Prime

€/m²/mes

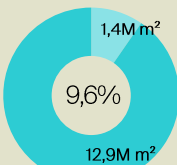


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid*

T2 2025

Disponibilidad (m²)
Stock ocupado (m²)



Fuente: Knight Frank Research.
*Se ha corregido la serie histórica para reflejar un stock más consolidado, acorde con el sector.

MERCADO DE INVERSIÓN
MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión directa en España cerró el primer semestre del año con aproximadamente 960 M€, de los cuales cerca del 50% se concentró en Madrid y otro porcentaje muy similar en Barcelona. La actividad en el resto del territorio fue prácticamente residual.

Si se incluyen los activos sujetos a cambios de uso, la cifra asciende a unos 1.260 M€. Este resultado semestral ha estado fuertemente impulsado por la actividad registrada en el segundo trimestre, que ha concentrado en torno al 80% del total. El ritmo más dinámico en la absorción y la estabilidad económica ya muestran indicios de que están incentivando la actividad inversora.

Durante el 2º trimestre se han registrado transacciones destacadas, como la compra de la sede del Grupo Planeta en Barcelona, por un importe de 250 M€, o la adquisición de la sede de Amazon en Ramírez de Prado 5, en Madrid, incluida en la cartera que IBA Capital y Batipart han comprado a Axa, con un valor estimado similar.

Las rentabilidades *prime* continúan estables tanto en Madrid como en Barcelona, con un 4,50% y un 4,75% respectivamente.

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



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



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

Inversión Oficinas España*

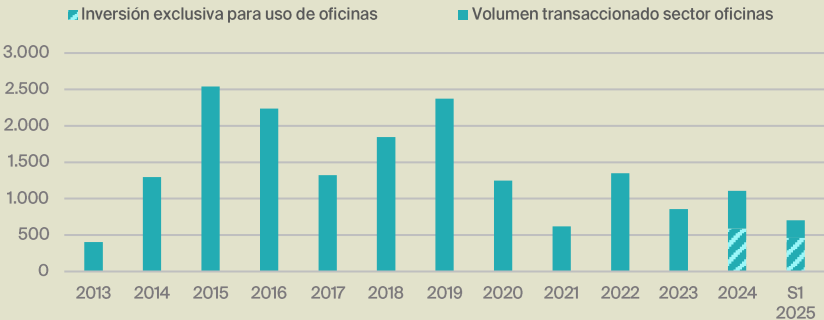
M€



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

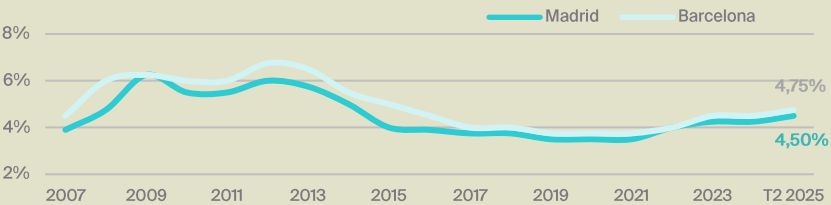
Inversión Oficinas Madrid*

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*. T2 2025

Warsaw	6,00 %	=
Praga	5,25%	=
París - CBD	4,15%	=
Bruselas	5,25%	=
Berlín	4,90 %	=
Munich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research