

Snapshot Oficinas

T3 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

Las ampliaciones de superficie han sido el principal motor de la absorción en T3 2023

- Tanto en el tercer trimestre como en el acumulado del año, se observa como la mayoría de empresas que están alquilando espacios de oficinas están apostando por ampliar su superficie, lo cual refleja el dinamismo de este mercado.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

Durante el 3er trimestre, la contratación alcanzó cerca de 96.000 m², siendo el acumulado del año unos 330.000 m², un 15% menos que en el mismo periodo del 2022. Este descenso es consecuencia, en parte, de la falta de operaciones de grandes superficies: en T1-T3 2022 se registraron 4 operaciones por encima de 8.000 m² con un total 45.000m². En el mismo periodo

de tiempo de 2023 se han firmado 3 operaciones de similar tamaño sumando solo 25.000 m².

Se prevé que el año finalice con cerca de 420.000 m²: un volumen más que positivo y coherente con la situación económica del país teniendo en cuenta que para la primera mitad de 2023 se esperaba una recesión que finalmente no sucedió, aunque sí ralentizó la toma de algunas decisiones.

Madrid

Take up T3 2023

96.000 m²
(125.000 m² T3 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T3 2023

10.500 m²

Straumann Holding | C/ Alcalá, 544
(asesorado por Knight Frank)

5.400 m²

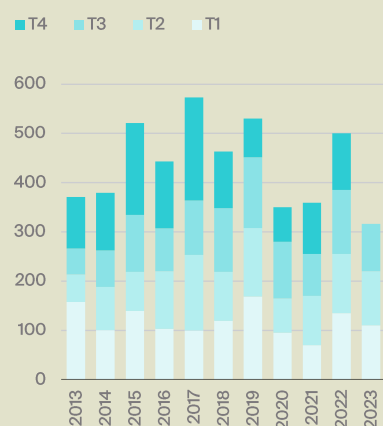
Universidad Comillas | C/ Alberto Aguilera 37
(asesorado por Knight Frank)

4.600 m²

Confidencial | P^o Castellana 77

Absorción trimestral Madrid

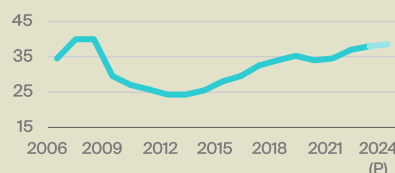
2013 - T1-T3 2023. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta prime Madrid

2006 - 2024 (P). €/m²/mes

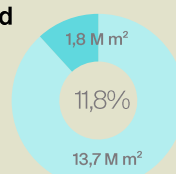


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T3 2023

Stock ocupado
Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

Ranking absorción superficie y renta máxima por zonas*. T3 2023

POR ABSORCIÓN SUPERFICIE

RENTA MÁXIMA (€)

1. CBD	42,0
2. Centro secundario	28,0
3. M-30 Este	22,0
4. A2	13,5
5. A1	14,5
6. M-30 Norte	14,0
7. Carretera Colmenar	10,0
8. M-40 Noreste	13,0
9. M-30 Sur	10,0

*Excluidas operaciones no representativas.

MERCADO DE INVERSIÓN

MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión durante el tercer trimestre ha sido de alrededor 180M€ en España, destacando Madrid con más del 75% del total de esta inversión.

El acumulado en lo que va de año asciende hasta los 855 M€, lo que representa un ajuste de un 65% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En términos generales, el mercado de inversión de oficinas en España sigue ralentizado como consecuencia de la “falta de equilibrio” entre los precios que los compradores ofrecen y lo que los vendedores están dispuestos a aceptar. Esto se debe a que las *yields* continúan en el proceso de ajuste al mercado. En el tercer trimestre de 2023 las rentabilidades *prime* han aumentado ligeramente en Madrid y Barcelona, con un 4,20% y un 4,30% respectivamente.

Se espera que en los próximos meses, y tras la estabilización de los tipos de interés por parte del BCE, el mercado de oficinas encuentre el nuevo nivel de equilibrio y se reactive así la actividad inversora.

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



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
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión T1-T3 2023

850 M€ (2.300 M€ T1-T3 2022)

Top 3 operaciones de inversión T3 2023

79 M€ | Madrid, Tres Cantos

Vende: Confidencial | Compra: JSS RE

Capital value: 1.900 €/m²

Fuente: Brainsre

44 M€ | Madrid, Anabel Segura 14

Vende: Colonial | Compra: Inmocaixa

Capital value: 2.500 €/m²

Fuente: Knight Frank Research

41 M€ | Barcelona y País Vasco

Vende: Confidencial | Compra: Remake

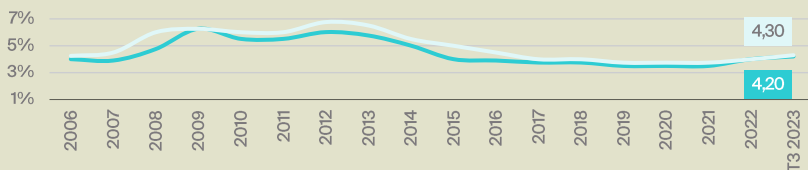
Capital value: n.d €/m²

Fuente: Idealista

► La operación más destacada del trimestre ha sido la compra realizada por parte de la socimi JSS Real Estate del edificio ocupado actualmente por Movistar Plus+ por un volumen de 79 millones de euros a un fondo norteamericano. El activo cuenta con una superficie aproximada de 42.000 m² y se ubica en la Avenida de los Artesanos 6, Tres Cantos.

Evolución de la rentabilidad prime

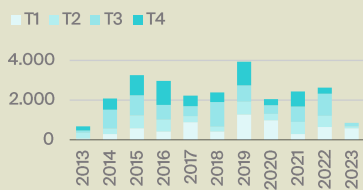
2006 – T3 2023



Fuente: Knight Frank Research

Volumen inversión en España

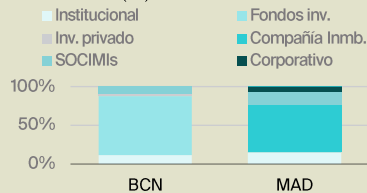
2013 – T1-T3 2023 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Volumen por tipo de inversor

T1-T3 2023 (%)



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

Europa rentabilidades prime. T2 2023

Dublín	5,00%	=
Londres WE	4,00%	↑
Ámsterdam	4,50%	=
Berlín	3,85%	↑
París	3,50%	↑
Bruselas	4,60%	↑

Fuente: Knight Frank Research