

T3 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 absorción de los 9 primeros meses de 2024 bate récord en los últimos 10 años

► En los tres primeros trimestres de 2024, la absorción en el mercado de oficinas madrileño se sitúa en los casi 443.000 m², lo que supone un incremento de alrededor un 35% respecto al mismo periodo del año anterior (330.000 m²).

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

Durante el 3^{er} trimestre, el take-up registró cerca de 175.500 m², alcanzando un acumulado anual de 443.000 m². Comparado con el acumulado de los 3 primeros trimestres del periodo preCovid19 (2015-2019) supone un incremento del 24%.

Esta cifra supera las previsiones de principios de año, provocando que se revisen al alza. Se espera que 2024 cierre con un take-up de alrededor de 540.000 m², lo que convierte en un año muy dinámico en términos de absorción.

Con estas cifras, el mercado de oficinas de Madrid refleja que las empresas, una vez incorporado el modelo híbrido de trabajo, siguen apostando por un significativo componente físico de espacio de oficinas. Durante los primeros 9 meses del año, el 66% de la contratación se ha dado en edificios con calidad A y B+.

La renta *prime* sube ligeramente hasta situarse en 39,50 €/m²/mes, esperando que se incremente a 40 €/m²/mes a cierre de 2024, continuando la presión al alza debido a la escasez de superficie de calidad en el CBD.

Madrid

Take up T3 2024

175.500 m²
(96.000 m² T3 2023)

Top 3 operaciones de ocupación T3 2024

22.430 m²

Cepsa | C. de Teresa Claramunt, 21
(Edificio Arroyo)
Prealquiler en la zona de influencia del barrio de Montecarmelo

16.510 m²

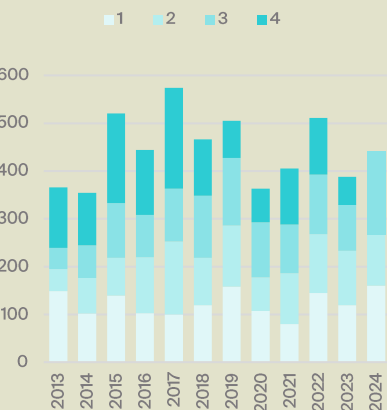
UNIE University | Avda. Monforte Lemos, 28
Prealquiler

15.240 m²

Comunidad de Madrid | Calle de Manuel Cortina, 2

Absorción trimestral Madrid

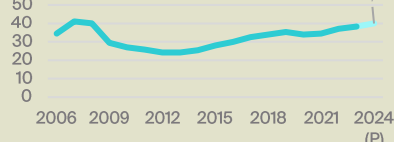
Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta prime Madrid

€/m²/mes

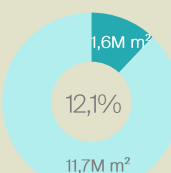


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid*

T3 2024

■ Disponibilidad
■ Stock ocupado



Fuente: Knight Frank Research.

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

% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T3 2024

POR ABSORCIÓN SUPERFICIE

RENTA MÁXIMA (€)

Descentralizado

45% del take-up 22,0

Centro Secundario

25% del take-up 27,5

CBD

20% del take-up 42,0

Periferia

10% del take-up 16,0

MERCADO DE INVERSIÓN
ESPAÑA

La inversión registrada en el país hasta el mes de septiembre está cerca de los 815 M€⁽¹⁾. Madrid concentra más del 60% de la inversión total nacional en 2024⁽²⁾. Dentro de la M-30, se ha dado casi el 90% de lo registrado en la región durante este periodo. Esta tendencia al alza ya se venía observado en los últimos años, alrededor del 60% de la inversión en oficinas se dio dentro de la M-30 en 2021, en 2022 y en 2023.

El tercer trimestre concentra el 44% de la inversión total en España, alcanzando los 360 M€, lo que representa un incremento del 15% respecto al trimestre anterior. En la capital, destaca la compra del edificio Zurich, con 12.000 m², por parte de Besant Capital, que será destinado a cambio de uso. Por su parte, en Barcelona, el Consorcio de la Zona Franca adquirió la Torre Tarragona a Blackstone por 100 M€.

Las rentabilidades *prime* se mantienen en Madrid y Barcelona en un 4,25% y un 4,50% respectivamente.

A cierre de año se estima que más de la mitad de la inversión anual en oficinas se destine a otros usos.

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



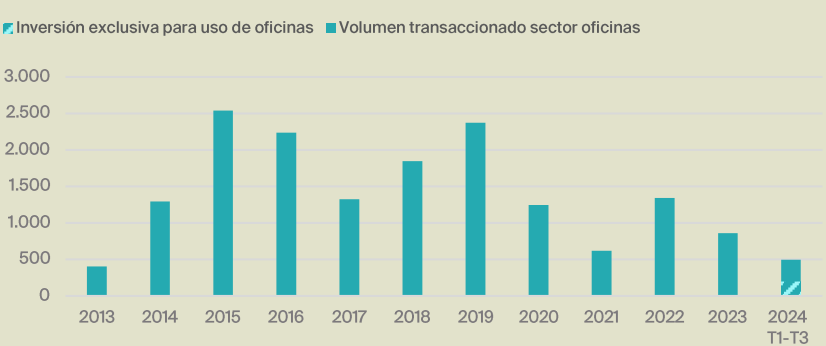
Research
Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

Inversión Oficinas España*



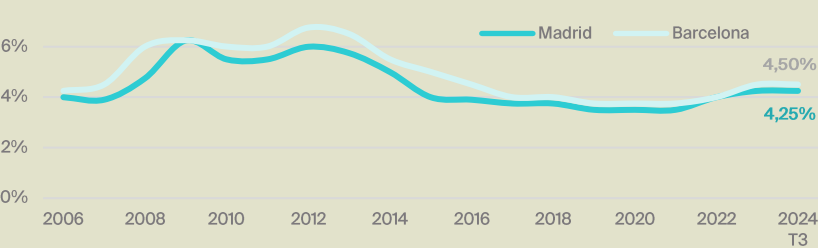
Fuente: Knight Frank Research
*A partir de 2024 se cambia la metodología incluyendo los activos de oficinas con cambios de uso

Inversión Oficinas Madrid*



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. T3 2024

Dublín	5,25 %	=
Praga	5,50%	=
París - CBD	4,25%	=
Bruselas	5,25%	=
Viena	5,00%	=
Munich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research

(1) En el acumulado a nivel nacional, un 37% son edificios que tendrán un cambio de uso.
(2) En el acumulado de Madrid, un 60% son edificios que tendrán un cambio de uso.