

Snapshot Oficinas



T3 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

La inversión acumulada hasta septiembre, registra cifras superiores al mismo período de 2024

- Durante los primeros tres trimestres del año, el take-up en Madrid alcanza los 380.000 m². La inversión nacional acumulada de los meses de enero a septiembre se concentra en Madrid con más del 60% del volumen total.

MERCADO DE USUARIOS.

MADRID

Este tercer trimestre, el take-up ha alcanzado los 98.000 m², con un acumulado anual a cierre de septiembre de cerca de 380.000 m². Se prevé que, a cierre de año, el nivel de contratación finalice con un nivel similar al pasado 2024, en torno a los 530.000 m².

En cuanto a la renta *prime*, esta aumenta ligeramente este trimestre hasta situarse en 42,50 €/m²/mes, esperando que a cierre de año se sitúe en 43 €/m²/mes.

Por otro lado, se empieza a reflejar en los datos, la tendencia de buscar espacios de oficinas fuera de la M-30.

Si en los años 2022, 2023 y 2024, el take-up anual en el exterior de la M-30 rondaba el 50%, en los tres primeros trimestres de 2025, este porcentaje se ha incrementado hasta alcanzar el 60%. Se espera que, en los próximos trimestres, esta tendencia se consolide.

Absorción trimestral Madrid

Miles m²



Renta Prime

€/m²/mes



Fuente: Knight Frank Research

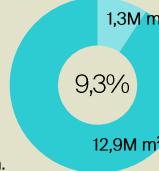
Tasa disponibilidad

Madrid*
T3 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.



% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T3 2025

POB ABSORCIÓN SUPERFICIE	RENTA PRIME (€)
CBD	
14% del take-up	42,5
Centro secundario	
33% del take-up	22,5
Descentralizado	
15% del take-up	18,5
Periferia	
38% del take-up	13,15

MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

El tercer trimestre de 2025 refleja un volumen de inversión en oficinas a nivel nacional de 550M€. En términos acumulados, enero-septiembre 2025, este volumen se eleva a más de 1.380 M€. Destaca Madrid que acapara más del 60% de esta cantidad.

Dentro del mercado de oficinas de Madrid, no se observa todavía una correlación por zonas entre la dinámica de absorción de oficinas y la inversión. Por ejemplo, el 65% de los metros contratados en 2025 ha sido en el exterior de la M30, frente a un 50% del año anterior. En cambio, el 85% del volumen transaccionado en los 3 primeros trimestres de 2025 se ha dado en el interior de la M30. Durante los próximos meses se espera un incremento de operaciones de inversión en periferia, equiparándose la tendencia del mercado de alquiler con el de inversión.

Adicionalmente, si se incluyen los activos sujetos a cambios de uso, la cifra acumulada anual a nivel nacional asciende a más de 1.800 M€.

Las rentabilidades *prime* continúan estables: Madrid con 4,50% y Barcelona con 4,75%.

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



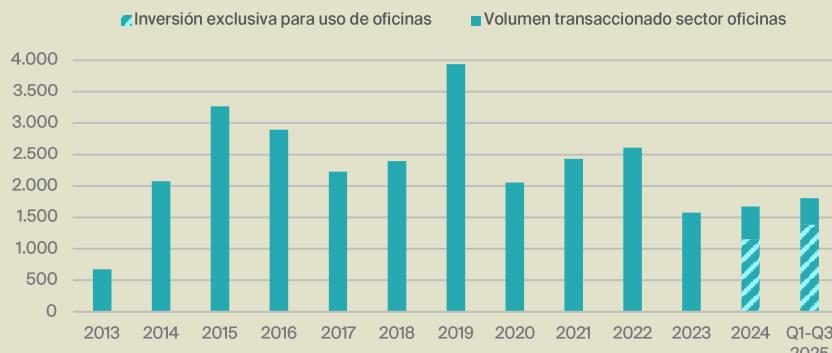
Raúl Vicente Associate, Head of Office Agency
+34 600 919 023
raul.vicente@es.knightfrank.com



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 de oficinas en Madrid*

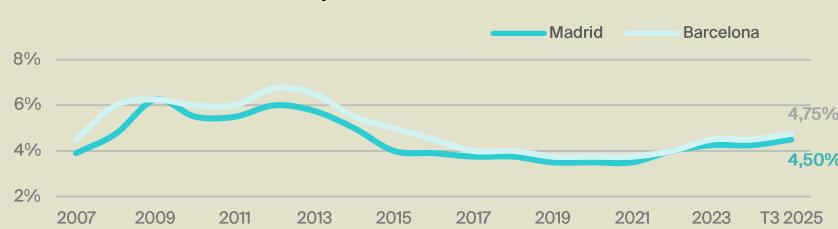
M€



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. T3 2025

Londres (City)	5,25 %	=
Praga	5,00%	↓
Dublín	5,00%	=
Bruselas	5,25%	=
Berlín	4,70 %	=
Múnich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research