

# Snapshot Oficinas

T4 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](https://knightfrank.es/research)

## Continúa la adaptación a los nuevos estándares de trabajo en oficinas

- ▶ Durante 2023 se ha registrado una absorción en línea con las previsiones realizadas a principios de año. Respecto a 2022 supone un descenso, aunque esta comparativa resulta confusa debido a que en 2022 se registró una absorción elevada.

### MERCADO DE USUARIOS. MADRID

Durante el 4º trimestre de 2023, la contratación ha registrado cerca de 60.000 m<sup>2</sup>, alcanzando durante el acumulado del año casi 390.000 m<sup>2</sup>, un 25% menos que en 2022. Este ajuste es debido, además de al descenso de la superficie por empleado, a la incertidumbre en los primeros meses del año por una posible recesión que finalmente no llegó, y a que se han firmado la mitad de operaciones por encima de los 8.000 m<sup>2</sup> frente a 2022.

Para 2024 se espera que el take-up supere el volumen de 2023, hasta llegar a unos 430.000 m<sup>2</sup>. En el comienzo del año ya se han firmado dos grandes operaciones: el alquiler de Garrigues de las Torres Colón (20.900 m<sup>2</sup>) y MSD en edificio Botanic (9.900 m<sup>2</sup>). También se prevé que la renta *prime* continúe aumentando dada la escasa disponibilidad en CBD, lo que haría que la demanda aumentase en edificios de calidad de zonas descentralizadas cercanas a la M-30.

## Madrid

Take up T4 2023

**60.000 m<sup>2</sup>**  
(122.500 m<sup>2</sup> T4 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2023

**4.700 m<sup>2</sup>**

Informa | Av. Europa, 19 (Alcobendas)

**2.650 m<sup>2</sup>**

Emerson | C/ Federico Mompou, 5

**2.150 m<sup>2</sup>**

Bluetab | Pz. Pablo Ruiz Picasso, 11

% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T4 2023

% ABSORCIÓN  
POR SUPERFICIE

RENTA MÁX. (€/m<sup>2</sup>)

### CBD

36% del take-up

42,6

### Centro Secundario

17% del take-up

34,0

### Descentralizado

24% del take-up

22,0

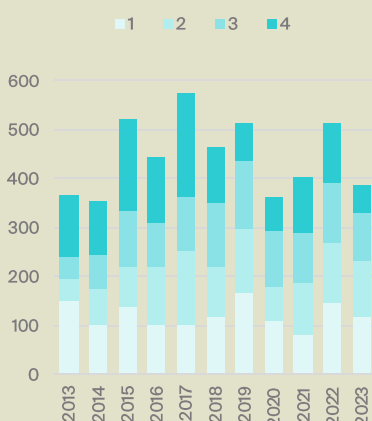
### Periferia

24% del take-up

18,4

### Absorción trimestral Madrid

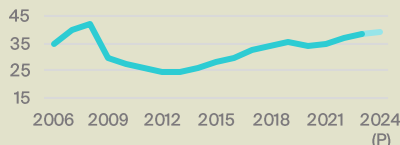
Miles m<sup>2</sup>



Fuente: Knight Frank Research

### Renta prime Madrid

€/m<sup>2</sup>/mes

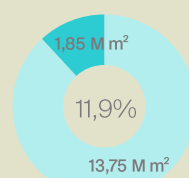


Fuente: Knight Frank Research

### Tasa disponibilidad Madrid

T4 2023

Stock ocupado  
Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

## MERCADO DE INVERSIÓN

### MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión directa durante el cuarto trimestre ha sido de alrededor de 720M€ en España.

En el acumulado del año este volumen ha alcanzado casi 1.600 millones de euros, lo cual representa un ajuste anual del 40% respecto al 2022.

Madrid cierra el año siendo la ubicación con el mayor volumen de inversión, con casi el 55% del total de la inversión.

En el cuarto trimestre de 2023 las rentabilidades *prime* han aumentado ligeramente en Madrid y Barcelona, con un 4,25% y un 4,50% respectivamente.

La previsión de que la actividad inversora empiece a elevar su dinamismo a finales de 2024 se basa en la hipótesis de que los inversores y propietarios contarán con la información de los primeros tres trimestres de 2024, donde se observarán descensos en los bonos. Esto proporcionará datos significativos para ajustar la "yield *prime* de equilibrio" en el mercado de oficinas y comiencen a desbloquearse procesos de compraventa.

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](mailto:bernardo.gomez@es.knightfrank.com)



#### Agency Office

Raúl Vicente Associate, Head of Office Agency  
+34 600 919 023  
[raul.vicente@es.knightfrank.com](mailto:raul.vicente@es.knightfrank.com)



#### Research

Daniel Caprarin  
Head of Research, Marketing & PR  
+34 600 919 087  
[Daniel.caprarin@es.knightfrank.com](mailto:Daniel.caprarin@es.knightfrank.com)

# España

Volumen de inversión T4 2023

**720 M€** (300 M€ T4 2022)

Top 3 operaciones de inversión T4 2023

**328 M€** | Varias, Andalucía

Vende: WP Carey | Compra: Junta de Andalucía  
Capital value: 1300 €/m<sup>2</sup>  
Fuente: EjePrime

**60 M€** | Madrid, Claudio Coello 123

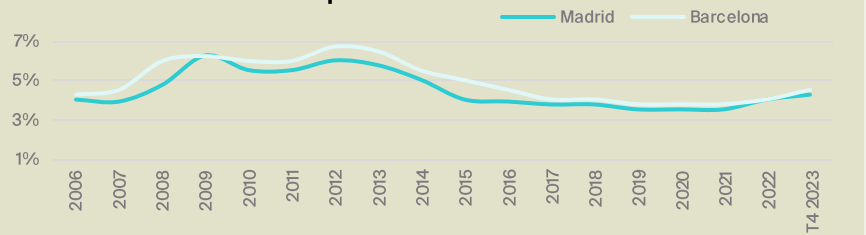
Vende: BentallGreenOak | Compra: Kutxabank  
Capital value: 15.500 €/m<sup>2</sup>  
Fuente: Belbex

**60 M€** | Madrid, Francisco Gervás 10

Vende: Tailor Propco | Compra: Zambal  
Capital value: 7.500 €/m<sup>2</sup>  
Fuente: El Inmobiliario mes a mes

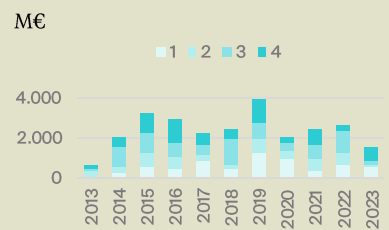
► La operación más destacada del trimestre ha sido la recompra realizada por parte de la Junta de Andalucía de 70 inmuebles de oficinas a la empresa WP Carey. Estos inmuebles fueron vendidos en 2014 por 300 millones y el precio que han pagado ahora ha sido de 328 millones de euros. Con esta operación la Junta pretender ahorrar más de 100 millones a las arcas públicas, más los alquileres que habría que pagar a partir del año 2034.

### Evolución de la rentabilidad *prime*



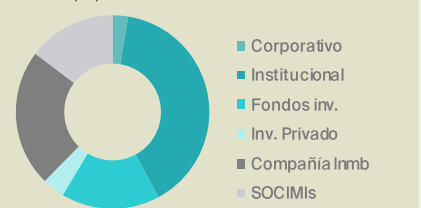
Fuente: Knight Frank Research

### Volumen inversión directa en España



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen por tipo de inversor 2023 (%)



Fuente: Knight Frank Research

No incluye operaciones confidenciales ni no representativas

### Europa rentabilidades *prime*. T4 2023

Ámsterdam	5,25%	=
Praga	5,50%	↑
París - CBD	4,25%	↑
Bruselas	4,90%	=
Vienna	5,00%	↑
Milán	4,25%	↑

Fuente: Knight Frank Research