

Snapshot Oficinas

T4 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 ocupación en Madrid crece con fuerza con una absorción de 555.000 m², por encima de los niveles precovid

- Respecto a la inversión, esta seguirá marcada por los cambios de uso durante el próximo año, optimizando el espacio y definiendo un stock más eficiente y alineado con las nuevas demandas del mercado.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

El take-up registró en el 4º trimestre unos 111.740 m², alcanzando en el año cerca de 555.000 m², un 10% más que la media de los últimos cinco años previos al Covid (2015-2019).

El año ha superado las previsiones y refleja que el teletrabajo ha tenido un impacto mucho menos significativo del pronosticado. Una vez incorporado el modelo híbrido, se sigue apostando por la presencia física en las oficinas. El porcentaje de presencialidad en Madrid

es el más alto de Europa.

La escasez de espacios disponibles dentro de la M-30 ha impulsado un aumento en la renta prime, registrando los 40 €/m²/mes, que, junto con la dinámica demanda de espacios de calidad prevé un aumento paulatino de la misma en los próximos años.

Para 2025 esperamos que la tendencia positiva en el mercado de ocupación se mantenga. Y es muy probable que ese dinamismo se traslade a los edificios de calidad, con buenas comunicaciones y *amenities* del exterior de la M-30.

Madrid

Take up T4 2024

111.740 m²

(59.000 m² T4 2023)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2024

13.565 m²

Ernst & Young | C. Orense, 2
Prealquiler

6.075 m²

OCA Global | C. de Basauri, 7
Alquiler

5.870 m²

ONECOWORK | C. de Prim, 12
Alquiler

Absorción trimestral Madrid

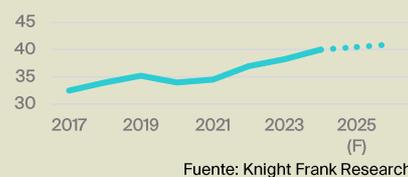
Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta prime Madrid

€/m²/mes

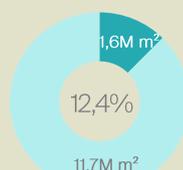


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid*

T4 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. T4 2024

FOR ABSORCIÓN SUPERFICIE

RENTA MÁXIMA (€)

CBD

50% del take-up 44,0

Periferia

24% del take-up 16,75

Descentralizado

18% del take-up 22,0

Centro Secundario

8% del take-up 31,5

MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

La inversión total en oficinas registrada en España en 2024 fue cercana a los 1.675 M€, concentrando Madrid más del 65%. Del total de la inversión nacional, casi un 70% se ha dado en edificios con uso principal de oficina, mientras en Madrid la cifra se encuentra en torno a un 50%.

Dentro de la capital, el interior de la M-30 ha registrado casi el 90% de la inversión. Esto consolida la progresión creciente de los últimos años en esta área debido a una demanda muy dinámica de las empresas por los espacios de calidad y con buenos accesos.

El incremento de la inversión enfocada a cambios de uso responde a una optimización de espacio inmobiliario. Y servirá para conseguir un stock de oficinas más eficiente y que responda a las necesidades de la demanda actual.

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

En 2025 se observa cómo el capital privado sigue activo en las principales ciudades europeas. Teniendo en cuenta la tendencia alcista de rentas dentro de la M-30 y la limitada disponibilidad, las zonas más próximas con buena comunicación se beneficiarán. Se verán transacciones hacia la segunda mitad del año en estas zonas balanceando más el mercado entre activos de dentro y fuera de la M-30.

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

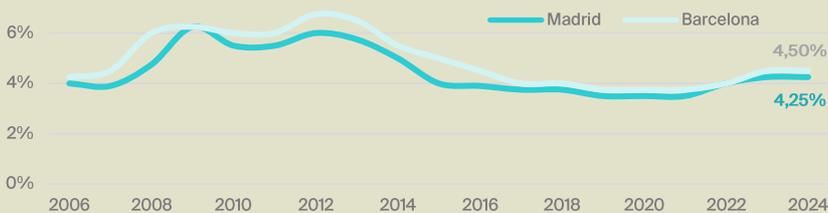
Inversión Oficinas Madrid*

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. T4 2024

Dublín	5,25 %	=
Praga	5,50 %	=
París - CBD	4,15 %	↓
Bruselas	5,25 %	=
Viena	5,00 %	=
Munich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research