

# Snapshot Oficinas



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

## 2025 marca la consolidación de un nuevo ciclo en el mercado de oficinas de Madrid y Barcelona

- ▶ En los últimos 2 años (2024 y 2025) se ha cimentado el nuevo modelo de oficinas con la generalización y estabilización del teletrabajo, tanto en Madrid como en Barcelona.

### MERCADO DE USUARIOS.

#### MADRID

Después de cinco años desde el shock del Covid19, se ha consolidado un nuevo ciclo en el mercado de las oficinas. El teletrabajo se ha incorporado en la inmensa mayoría de las empresas (y el sector público) pero, en promedio, la presencialidad tiene mayor peso en el binomio teletrabajo-oficina.

Además, las cifras de absorción de espacios de oficinas en Madrid en 2024 y 2025 muestran volúmenes en línea con los años 2017-2019 (pre-Covid19).

El take-up en el mercado de Madrid en 2025 ha sido de alrededor de 530.000 m<sup>2</sup>, en línea con las previsiones de inicio de año.

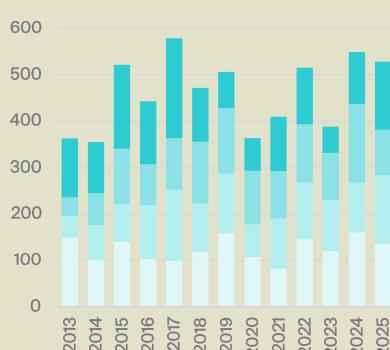
Y la contratación de espacios ha tenido un mayor protagonismo en el exterior a la M-30, con un 55% del total.

La renta prime cierra el año en 43 €/m<sup>2</sup>/mes y apunta a seguir creciendo a lo largo de 2026 debido a la escasez de oferta de calidad alta.

#### Absorción trimestral Madrid

Miles m<sup>2</sup>

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4



#### Renta Prime

€/m<sup>2</sup>/mes



Fuente: Knight Frank Research

#### Tasa disponibilidad

Madrid\* T4 2025

■ Disponibilidad (m<sup>2</sup>)  
■ Stock ocupado (m<sup>2</sup>)



Fuente: Knight Frank Research.

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

## Madrid

Take up T4 2025

**147.500 m<sup>2</sup>**  
(111.700 m<sup>2</sup> T4 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2025

**15.093 m<sup>2</sup>**  
IE | Pº de la Castellana, 278  
Alquiler

**12.841 m<sup>2</sup>**  
ICEX | Av. de Manoteras, 28  
Alquiler

**8.789 m<sup>2</sup>**  
Confidencial | Av. de Castilla, 2, Ed. Japón  
San Fernando de Henares  
Alquiler

% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T4 2025

ZONA	POB ABSORCIÓN SUPERFICIE	RENTA PRIME (€)
CBD	37% del take-up	45,00
Centro secundario	7% del take-up	28,50
Descentralizado	33% del take-up	24,00
Periferia	22% del take-up	16,25

## MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión en oficinas en España durante 2025 ha sido de alrededor 2.400 millones de euros. Madrid acapara 67% de este volumen y Barcelona un 28%.

Del total invertido en oficinas a nivel nacional, casi 500 millones ha sido compra de edificios de oficinas para cambio de uso a residencial y turístico, la mayor parte de esto (87%) se ha ubicado en Madrid.

De los 1.600 millones invertidos en el mercado de oficinas de Madrid, casi el 80% se ha realizado dentro de la M-30. Se espera que esta dinámica de inversión se vea contagiada por la dinámica de absorción de espacios, y se observe mayor movimiento de capitales en el exterior de la M-30.

En Barcelona, se ha registrado un volumen de 680 millones de euros invertidos en oficinas, y la mayor parte de esta actividad inversora se ha localizado en el centro de la ciudad.

Para 2026 se prevé que continúe la actividad inversora en el sector de las oficinas, especialmente en Madrid y Barcelona.

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



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



Daniel Caprarin  
Head of Research, Marketing & PR  
+34 600 919 087  
[Daniel.caprarin@es.knightfrank.com](mailto: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. T4 2025

Londres (City)	5,25 %	=
Praga	5,00%	=
Dublín	5,00%	=
Bruselas	5,25%	=
Berlín	4,80 %	↑
Múnich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research