

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

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 m², 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 €/me/mes y apunta a seguir creciendo a lo largo de 2026 debido a la escasez de oferta de calidad alta.

Madrid

Take up T4 2025

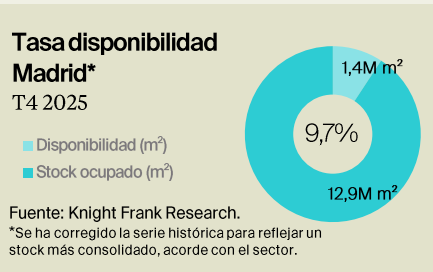
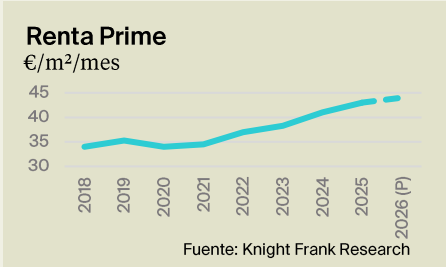
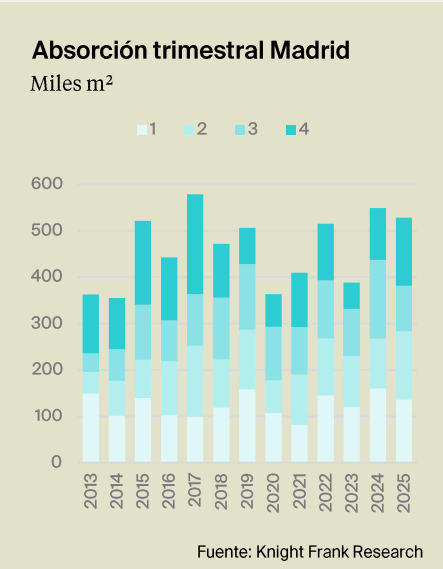
147.500 m²
(111.700 m² T4 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2025

15.093 m²
IE | Pº de la Castellana, 278
Alquiler

12.841 m²
ICEX | Av. de Manoteras, 28
Alquiler

8.789 m²
Confidencial | Av. de Castilla, 2, Ed. Japón
San Fernando de Henares
Alquiler



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

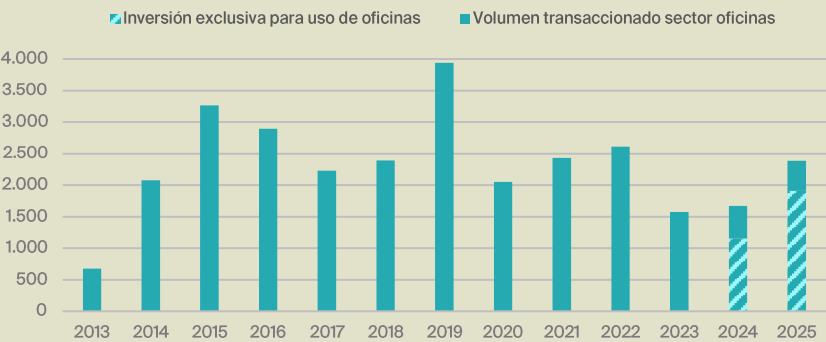


Raúl Vicente Associate, Head of Office Agency
+34 600 919 023
raul.vicente@es.knightfrank.com



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

Inversión Oficinas España*



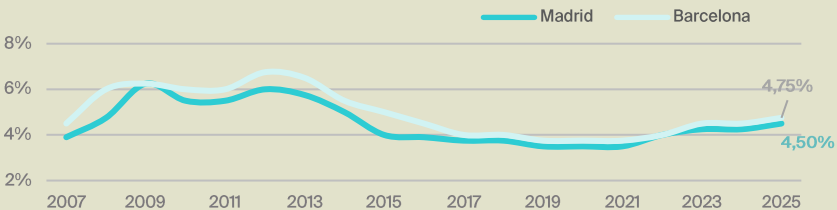
Fuente: Knight Frank Research
*A partir de 2024 se cambia la metodología incluyendo los activos de oficinas con cambios de uso

Inversión de oficinas en Madrid*



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 %	↑
Munich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research