

### FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
<b>9,16%</b> Tasa disponibilidad	▼	▼
<b>50.600</b> Absorción T4 (m <sup>2</sup> )	▼	▲
<b>30€</b> Renta prime €/m <sup>2</sup> /mes	▲	▲

### INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
<b>3,30%</b> España PIB	▲	▼
<b>7,12%</b> Barcelona Tasa de Desempleo	▼	▼
<b>11,2%</b> España Tasa de Desempleo	▼	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

### CONTEXTO ECONÓMICO

Tras el cierre de un año convulso como el 2023, que finalizó con la esperada noticia de la finalización de las subidas en los tipos de interés, el 2024 ha sido un año plagado de retos. Los datos de inflación en la zona Euro han sido los previstos y el BCE comenzó con la desescalada de los tipos de interés. En 2025, continuará la bajada de manera paulatina siempre muy atento a los datos macroeconómicos de Estados Unidos y la Eurozona.

Para España los datos del PIB han ido mejorando las previsiones, situándose por encima del crecimiento de la Eurozona, con cierre para 2024 del 3,1% y un 2,0% para 2025.

### DISPONIBILIDAD A LA BAJA POLARIZANDO MÁS EL MERCADO

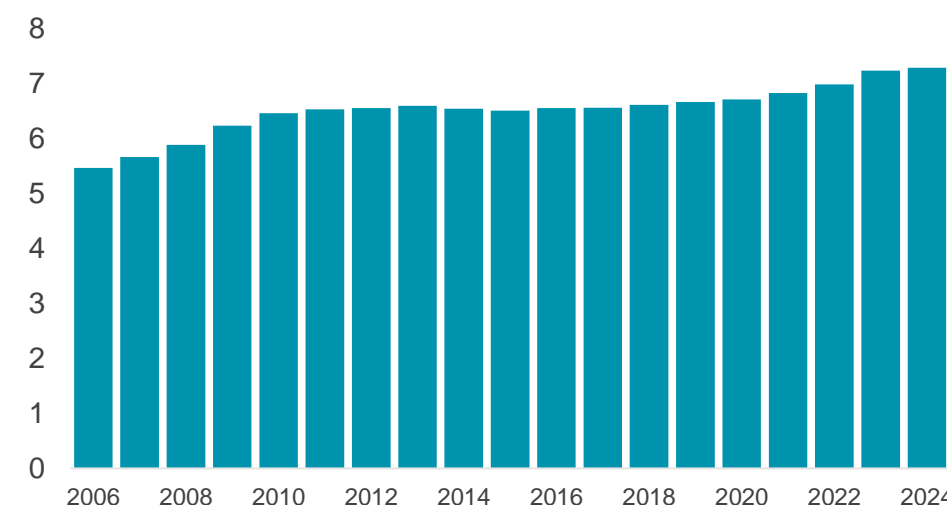
Durante 2024 se entregaron un total de 95.000 m<sup>2</sup> entre construcción nueva y reformas integrales, de los cuales un 75% han salido sin usuario final, que sumados a los 146.000 m<sup>2</sup> de 2023 incrementaron significativamente la disponibilidad de Barcelona.

No obstante, este último trimestre y como tercero consecutivo, en términos anuales, la tasa de disponibilidad se ha visto reducida, pasando del 10.29% al 9.16% actual.

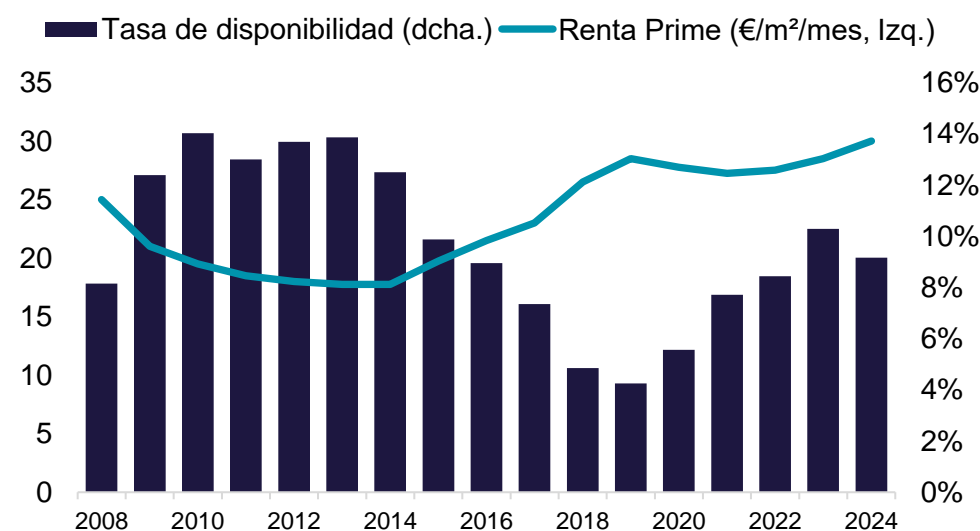
Este año cabe resaltar la entrega de dos reformas en el CBD: el emblemático edificio AURA, fruto de una reforma integral que ofrece un nuevo edificio de oficinas, situado en la zona más *prime* de la Diagonal y, por otro lado, la reforma del edificio Diagonal Vertical, con 23 plantas de altura y más de 11.000 m<sup>2</sup> de stock de calidad.

La ciudad condal espera recibir 162.000 m<sup>2</sup> de oficinas antes de diciembre de 2025, un 31% de la superficie cuenta ya con un usuario final. En el distrito 22@ se espera entregar el 37% de los nuevos proyectos.

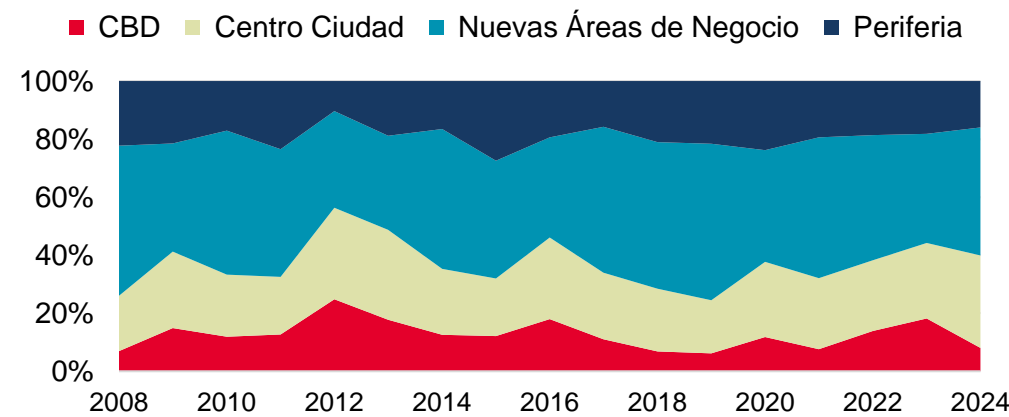
### STOCK (m<sup>2</sup>)



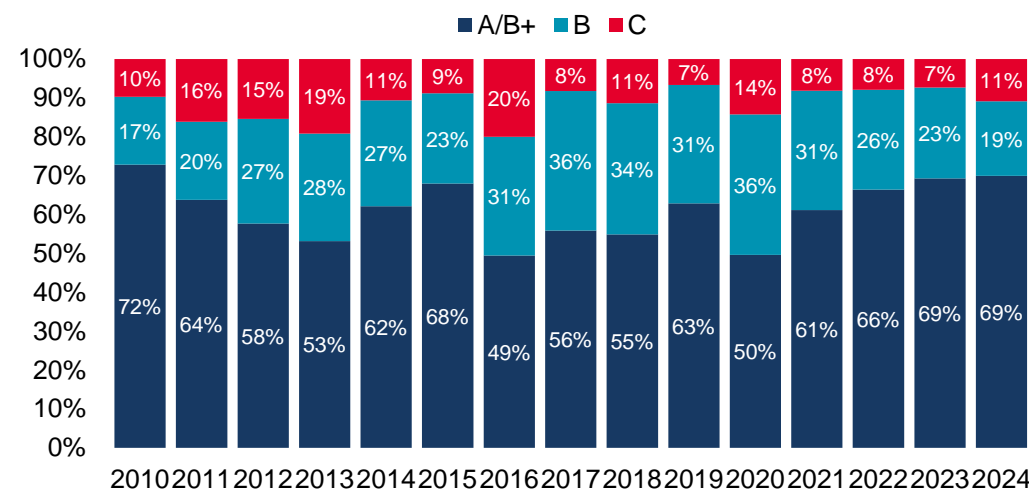
### TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



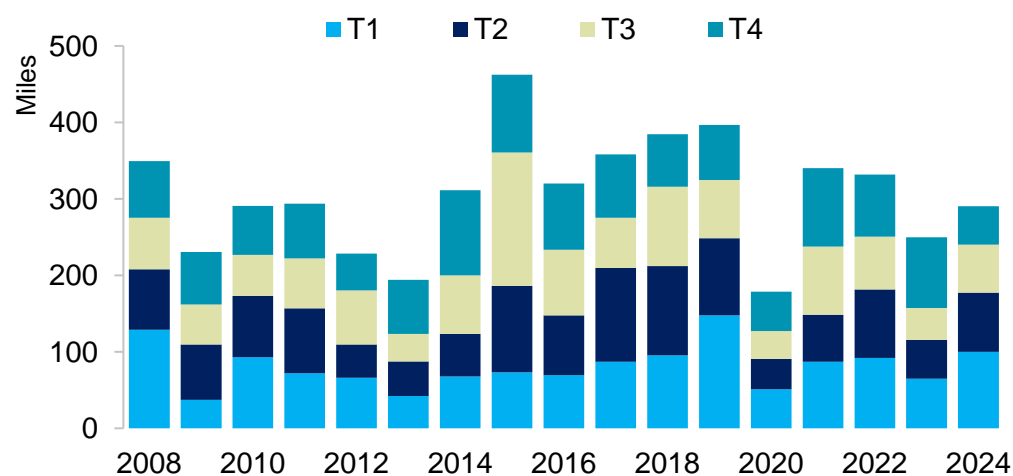
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m<sup>2</sup>)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m<sup>2</sup>)



LA DEMANDA PRIORIZA LA UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS, CON LAS NUEVAS ÁREAS DE NEGOCIO REACTIVÁNDOSE

En 2024 la contratación de espacios de oficinas en el mercado de Barcelona se ha situado alrededor de los 290.000 m<sup>2</sup> con más de 320 operaciones. Esta cifra se sitúa un 16% por encima del total de absorción de 2023.

Este último trimestre, la superficie contratada ha sido de 51.000 m<sup>2</sup>, repartidos en 80 operaciones, un 7% por encima de la media desde 2020.

Por zonas, las Nuevas Áreas de Negocio vuelven a copar la mayor parte de superficie contratada por primera vez en muchos meses este último trimestre con cerca del 44% de la contratación. Por su parte, el Centro Ciudad concentra el 32%, la Periferia el 16% y el CBD el 8% del total.

En cuanto al número de operaciones las cifras se sitúan en el 35%, el 33%, el 17% y el 15% respectivamente para cada una de las zonas.

Uno de los factores más importantes de decisión sigue siendo la calidad, el 70% de la superficie contratada se ha cerrado en edificios clasificados como A/B+.

Por lo que a sectores se refiere, es importante mencionar la presencia del sector Tecnológico, derivada en gran parte del alquiler de Scopely en *Green Business District*, empujando el sector hasta el 20% del total. Las empresas del sector “servicios profesionales” le siguen con un 16%, y servicios en general con un 14%.

En 2024 ha habido un interés creciente de las empresas por el formato *plug&play*, así como ciertas operaciones de subarriendo.

En cuanto a las rentas prime, la polarización debido a la escasa superficie disponible de calidad en PG/Diagonal sigue presionando las rentas al alza hasta los 30€/m<sup>2</sup>/mes a cierre de 2024.

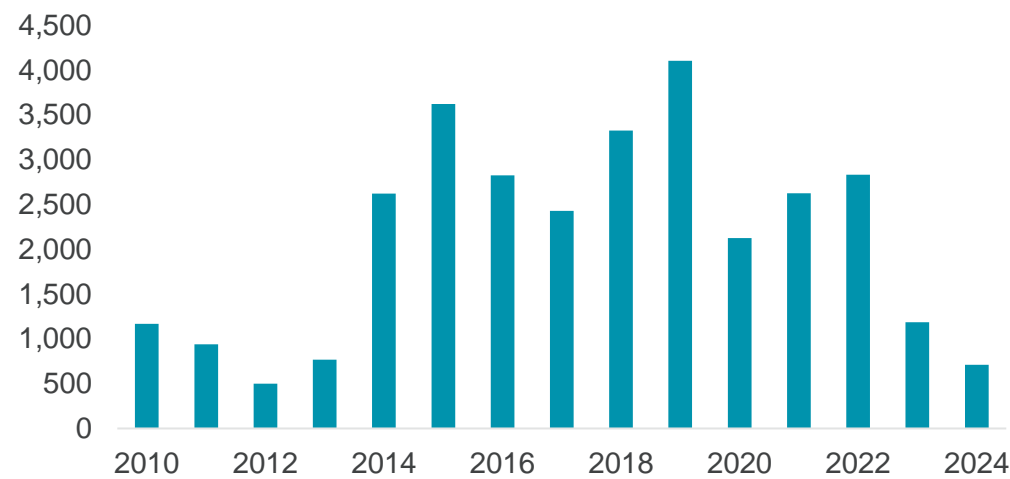
En los próximos meses, se espera una subida en los niveles de renta prime, principalmente por la disponibilidad de nuevos proyectos en la Diagonal, como el emblemático edificio AURA, en la Avenida Diagonal, 471 o el conocido Diagonal Vertical, en la Avenida Diagonal, 407.

OUTLOOK

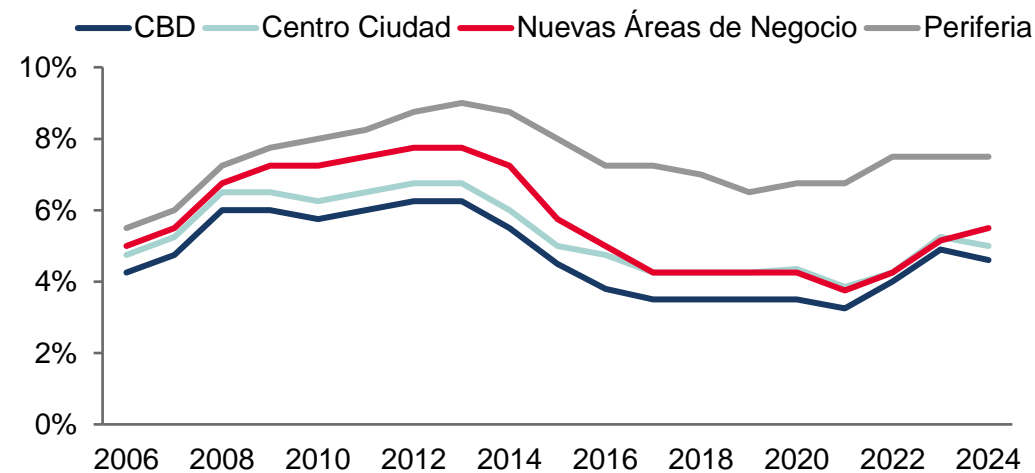
- La propuesta de valor de las oficinas flexibles se ha consolidado y sigue creciendo con nuevos operadores entrando en el mercado español y cuyo crecimiento ha supuesto alcanzar un 3% de espacios flexibles sobre el stock construido en Barcelona.
- Mirando al futuro, hay una apuesta clara de la ciudad por la economía del conocimiento, siendo la cuarta ciudad dentro del Top 5\* de “Ecosistemas emergentes del mundo” y tercera ciudad europea para establecer una start-up, por sexto año consecutivo, detrás de Londres y Berlín.

\*The Global Startup Ecosystem Report 2023

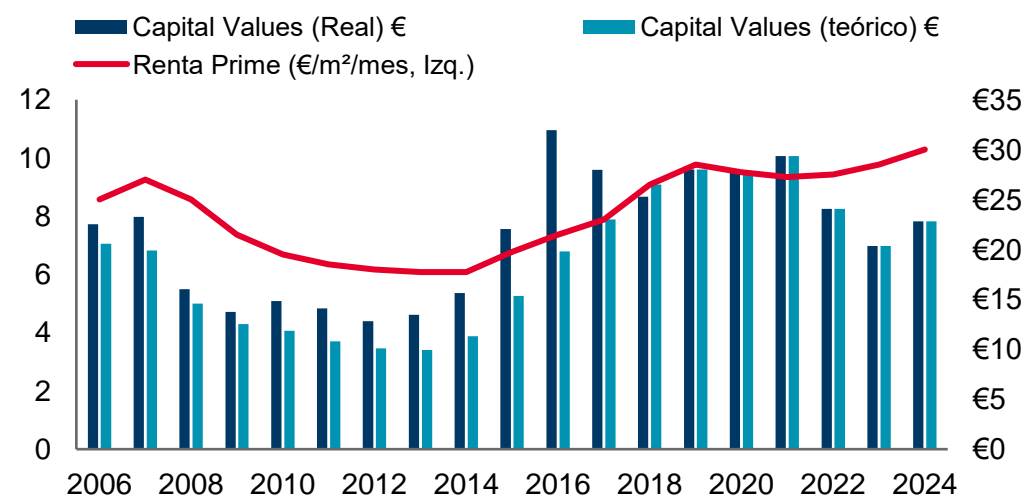
**VOLÚMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA**



**RENTABILIDADES PRIME**



**PRIME CAPITAL VALUES**



**EL MERCADO DE INVERSIÓN REAJUSTÁNDOSE**

En el segmento de oficinas a nivel nacional el volumen total de inversión alcanzó los 713 M€ en 2024, un 40% por debajo del año anterior.

En Barcelona, el acumulado del año se sitúa por encima de los 419 M€, incluyendo el cierre de Torre Tarragona por un valor próximo a los 100 M€.

En los últimos meses ha habido una notable recuperación del interés por partes de los inversores Core de origen alemán en empezar a retomar su nivel de actividad habitual, cosa que no sucedía en los últimos trimestres. Tras un periodo de cautela los inversores germanos ven en España un mercado estable, fiable y que ofrece buenas perspectivas de crecimiento. La vuelta progresiva de estos actores internacionales es una muy buena noticia y de hecho un indicador positivo y fiable acerca de la confianza que proyecta el mercado inmobiliario español en general y en la solidez del sector de oficinas.

A esta tendencia se une la creciente actividad de los *family office* y las aseguradoras, quienes están reforzando su presencia en el mercado con interesantes adquisiciones de activos.

Los últimos dos ejercicios el mercado de oficinas estuvo marcado por las políticas monetarias y por los ya sabidos cambios estructurales que afectaron al *pricing* de este *asset class*. Sin embargo, y dado que estos dos factores empiezan a neutralizarse en positivo por lo menos en parte, se espera que tanto en Madrid como en Barcelona los volúmenes de inversión comiencen una escalada positiva que debería acelerarse especialmente a partir de verano.

En cuanto a la rentabilidad prime esta se ha ajustado hasta el 4.6%, debido a unos niveles de absorción dinámicos que aportan un superior nivel de confort y una mayor concurrencia de inversores Core para operaciones de compra de inmuebles con un cash-flow estable.

En las últimas semanas los bonos a 10 años en España han registrado un aumento significativo en su rendimiento. Unas expectativas de inflación más altas de lo previsto junto con un previsible proteccionismo de la nueva administración norteamericana podrían provocar un descenso más lento de los tipos por parte de la FED y en consecuencia acabar impactando en las políticas del BCE.

Este escenario podría tener lógicamente un impacto en la evolución de las rentabilidades.

**OUTLOOK**

- Los mercados de capitales se enfrentan a un panorama desafiante si se tiene en cuenta la incertidumbre económica surgida de los diferentes conflictos geopolíticos y las decisiones tomadas por parte del BCE, la Fed y el Banco de Inglaterra durante los últimos 18 meses.
- Con la primera bajada de tipos realizada en Septiembre de 2024, los bancos centrales comenzaron una desescalada con varias etapas que se están cumpliendo. De esta manera, se espera que el volumen y el cierre de operaciones se reactive y se mantenga en un tono alcista en 2025.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME (%)
CBD	889,571	59,023	6.64%	5,139	23,327	-	30.00 €	4.60%
Centro Ciudad	2,570,535	89,825	3.49%	20,933	92,542	19,000	24.50 €	5.00%
Nuevas Áreas de Negocio	2,419,850	388,652	16.06%	18,285	128,580	108,169	22.00 €	5.50%
Periferia	1,403,453	129,911	9.26%	6,209	46,231	5,985	11.00 €	7.50%
<b>TOTAL BARCELONA</b>	<b>7,283,409</b>	<b>667,410</b>	<b>9.16%</b>	<b>50,568</b>	<b>290,681</b>	<b>133,154</b>		

\*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T4 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Gran Via 639	Centro Ciudad	Confidencial	4.313	Nueva Creación
Carrer Nou de la Rambla 26	Centro Ciudad	Elisava Escola Universitaria	3.155	Reubicación
Carrer de Roc Boronat 117-125	Nuevas Áreas de Negocio	Bimsa	2.740	Reubicación
Avinguda de Sarrià 131	CBD	Confidencial	2.000	Nueva Creación

\*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2024

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Tarragona, 161	Out of Town	El Consorci de la Zona Franca	Blackstone	18.136	93
Berlín, 38-48	Out of Town	Inmocaixa-Criteria	Tristan Capital Partners - Curzon Capital Partners	13.280	Conf.
Baix Llobregat, 3	Out of Town	Stoneshield Capital	Bayer	25.164	Conf.

EDIFICIOS ENTREGADOS EN 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Diagonal Vertical	CBD	-	11.823	Hines
Tech Building	Nuevas Áreas de Negocio	-	8.389	Semillas Fitó
Carrer de Joan d'Àustria 39-47	Nuevas Áreas de Negocio	-	7.561	AEW

**JAVIER BERNADES**

International partner  
Director Office Sector, Spain  
Business Space  
[javier.bernades@cushwake.com](mailto:javier.bernades@cushwake.com)

**NÚRIA CAMPS**

Research Analyst  
Research & Insight Spain  
[nuria.camps@cushwake.com](mailto:nuria.camps@cushwake.com)

**MARTA ESCLAPÉS**

Partner  
Head of Research Iberia  
Research & Insight Spain  
[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@cushwake.com)

**UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,5 mil millones en sus servicios principales de asser management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG) y más. En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en X.

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.

**FUNDAMENTALES DE MERCADO**

	Var anual	Previsión 12 meses
<b>8,31%</b> Tasa disponibilidad	▲	▼
<b>120.000</b> Absorción T4 (m <sup>2</sup> )	▲	▼
<b>€42,00</b> Renta prime €/m <sup>2</sup> /mes	▲	▲

**INDICADORES ECONÓMICOS**

	Var anual	Previsión 12 meses
<b>3,30%</b> Spain PIB	▲	▼
<b>9,06%</b> Madrid Tasa de desempleo	▲	▼
<b>11,20%</b> España Tasa de desempleo	▲	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

**PÍLDORA ECONÓMICA**

Tras el cierre de un año convulso como el 2023, que finalizó con la esperada noticia de la finalización de las subidas en los tipos de interés, el 2024 ha sido un año plagado de retos. Los datos de inflación en la zona Euro han sido los previstos y el BCE comenzó con la desescalada de los tipos de interés. En 2025, continuará la bajada de manera paulatina siempre muy atento a los datos macroeconómicos de Estados Unidos y la Eurozona.

Para España los datos del PIB han ido mejorando las previsiones, situándose por encima del crecimiento de la Eurozona, con cierre para 2024 del 3,1% y un 2,0% para 2025.

**2024 EL AÑO QUE ROMPE LAS PREVISIONES INICIALES**

Durante el año 2024, la contratación de espacios de oficinas en Madrid ha superado los 570.000 m<sup>2</sup> en más de 550 operaciones. Esto supone un incremento anual del 20% en la superficie contratada. El cierre del año ha supuesto cerrar por encima de las previsiones de inicio del año que marcaban situarse en el entorno de los 475.000 m<sup>2</sup>. En cuanto al último trimestre del año, se han absorbido 121.195 m<sup>2</sup> en 133 contratos nuevos. Tras un tercer trimestre de récord, la contratación de los 3 últimos meses ha ido en línea con el resto del 2024.

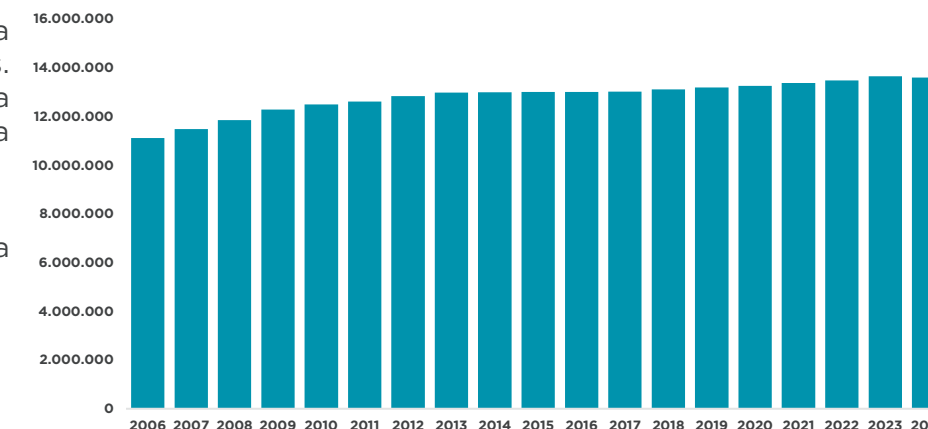
En los meses de octubre a diciembre la superficie media contratada ha continuado en Madrid por encima de 1.000 m<sup>2</sup>. Durante este año las operaciones corporativas de gran tamaño han vuelto a aparecer, empresas como Garrigues, Cepsa o EY España han realizado contrataciones importantes. No obstante, 2024, al igual que pasó en 2023, se ha situado por debajo de la superficie media histórica.

En cuanto a sectores emergentes de los últimos años, 2024 ha consolidado el sector del "Learning" en Madrid. Durante todo el año se han firmado cerca de 40.000 m<sup>2</sup>. Otros sectores históricos como el público, que llevaban periodos de tiempo en "stand by", han marcado años récord de contratación.

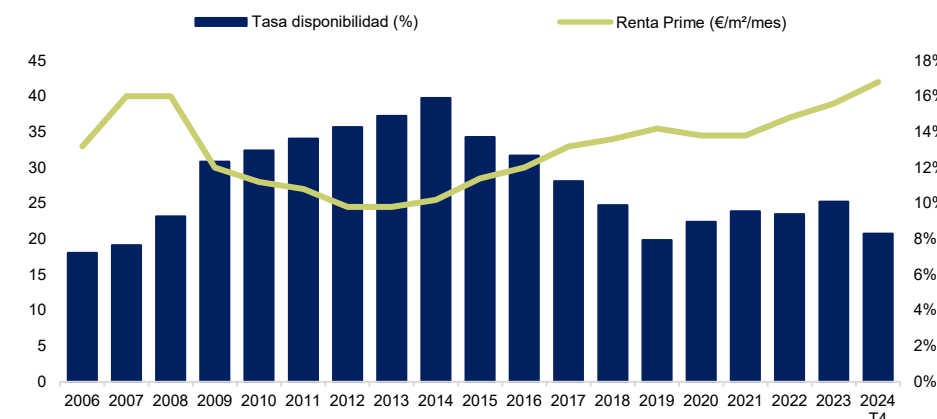
La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan cuotas cercanas al 75% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad se está ajustando trimestralmente rompiendo mínimos por debajo del 3% en mercados dentro de la M30.

En cuanto a las rentas prime en CBD, éstas continúan su escalada en 2024 situándose a T4 de 2024 en 42,00 €/m<sup>2</sup>/mes. Durante los últimos 12 meses, también se han visto incrementadas las rentas en algunos activos de ciertos submercados, con especial atención dentro de la M30, donde la demanda ha continuado activa y se ha decantado por los edificios recién reformados o de nueva construcción, que cumplen con los máximos estándares de calidad. Mientras, las rentas se han mantenido estables a lo largo del año en otros submercados donde la demanda no ha sido tan dinámica.

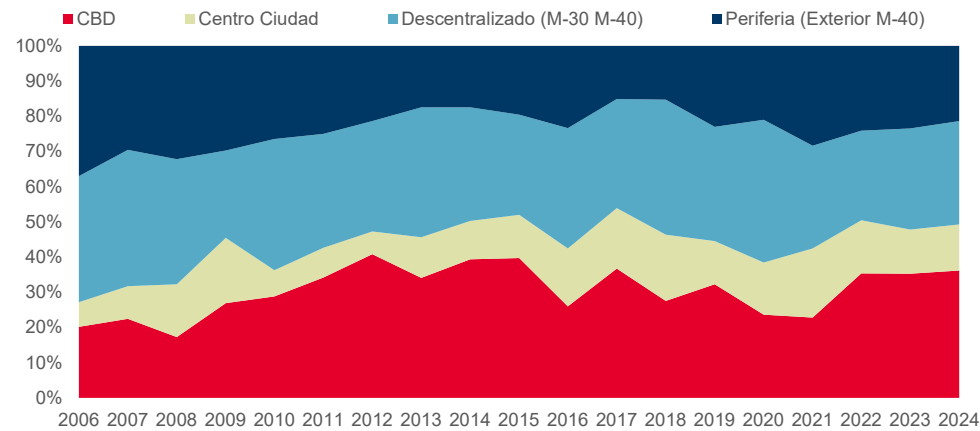
**STOCK (m<sup>2</sup>)**



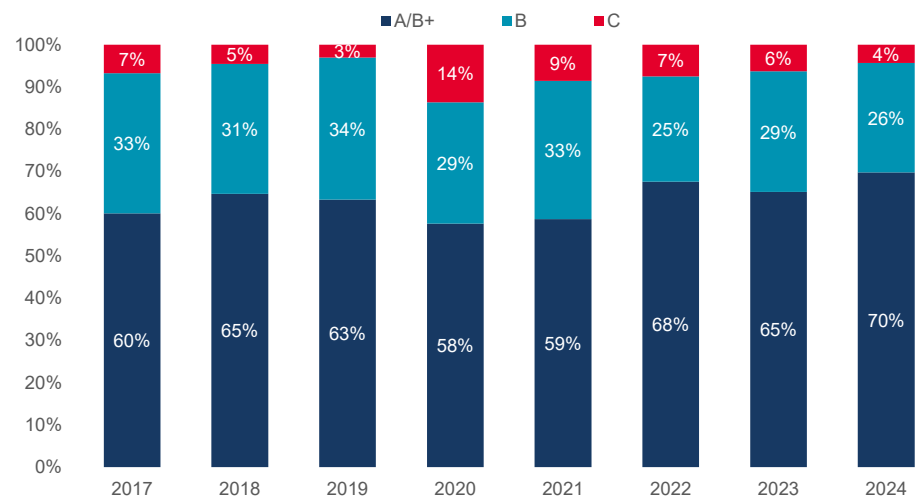
**TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME**



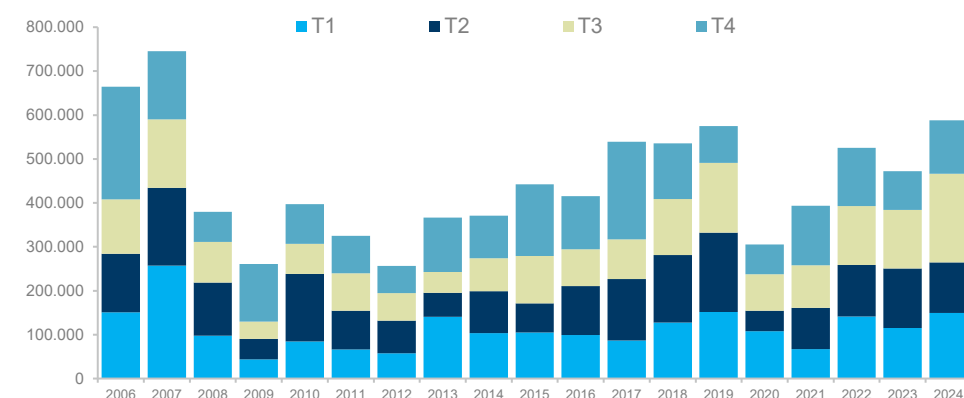
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m<sup>2</sup>)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m<sup>2</sup>)



EL CBD PRONTO SE QUEDARÁ SIN ESPACIO. EL DEC SE REACTIVA

Durante el año 2024, la tasa de disponibilidad en Madrid se ha mantenido estable con una tendencia bajista que cierra el año por debajo del 9%. Si bien es cierto que según nos alejamos del área metropolitana la superficie disponible va en aumento en algunos submercados, impulsada por entregas recientes, la tasa ha bajado en todos los submercados con respecto al 2023. Mientras, dentro de la M-30, la disponibilidad no llega al 3%. Por otro lado, los edificios de calidad continúan ajustando por trimestre consecutivo su disponibilidad, con tasas por debajo del 2,5% de media para edificios A y B+ en Madrid. Además, 2024 ha sido un año marcado por los cambios de uso de oficinas hacia el sector living especialmente, con más de 100.000 m<sup>2</sup> reconvertidos que ajustan el stock en Madrid

Si analizamos la contratación por submercados, la demanda se ha distribuido de manera equitativa tanto en número de operaciones como en superficie total arrendada entre fuera y dentro de la M-30. Sin embargo, durante la segunda parte del año el mercado fuera de la M-30 se ha reactivado tras varios periodos donde el descentralizado y la periferia no acababan de arrancar. Estos datos, no se deben a una bajada del interés por parte de la demanda en zonas céntricas sino, una consecuencia de la falta de disponibilidad para determinadas superficies en el CBD y Centro de Ciudad.

Durante el 2024, El CBD ha liderado por tercer año consecutivo la contratación hasta alcanzar el 36% de la superficie contratada y el 37% de las operaciones firmadas (209). Dentro del CBD han destacado tres micro mercados donde la disponibilidad estaba por encima de la media: Azca, Chamartín y CBD Prime. Esta tendencia puede continuar durante 2025, que a pesar de reducir su disponibilidad a final de año en mínimos históricos el dinamismo es máximo. La zona Centro, supera en un 29% el total de lo contratado en el año anterior con cifras cercanas a 80.000 m<sup>2</sup>

El área descentralizada, el submercado exterior mas cercano a la M30, ha continuado con la inercia del tercer trimestre, donde se colocó por encima del resto en cuanto a niveles de contratación. Durante el año 2024 se han cerrado más de 170.000 m<sup>2</sup>, cifras que no se alcanzaban desde 2019 y crece un 30% con respecto al 2023. Caben destacar en 2024 operaciones de gran volumen como Cepsa, en un proyecto de obra nueva de más de 20.000 m<sup>2</sup> o el incremento de la ocupación del edificio Los Cubos, símbolo de la ciudad de Madrid.

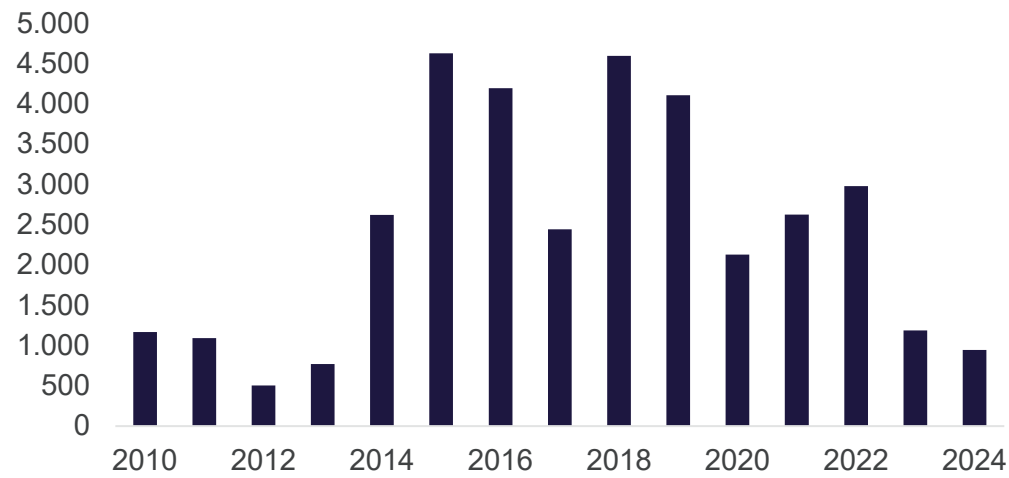
La periferia también crece en contratación con respecto al año 2023, con más de 120.000 m<sup>2</sup> firmados. Además, la contratación durante el cuarto trimestre del año crece trimestralmente un 50% y un 34% con respecto al mismo periodo de 2023.. Destacan 7 operaciones por encima de 2.500 m<sup>2</sup> en la Periferia entre Pozuelo y Alcobendas.

Fuera de la M30, la incorporación de edificios que cumplen con los estándares de calidad y ESG actualmente demandado por las empresas ha hecho crecer la contratación con respecto a 2022 y 2023 en varios focos de oficinas. Ambas zonas, han visto incrementada su actividad en operaciones con respecto al mismo periodo de 2023 en un 20% de media ante la patente falta de disponibilidad en el interior de la M-30.

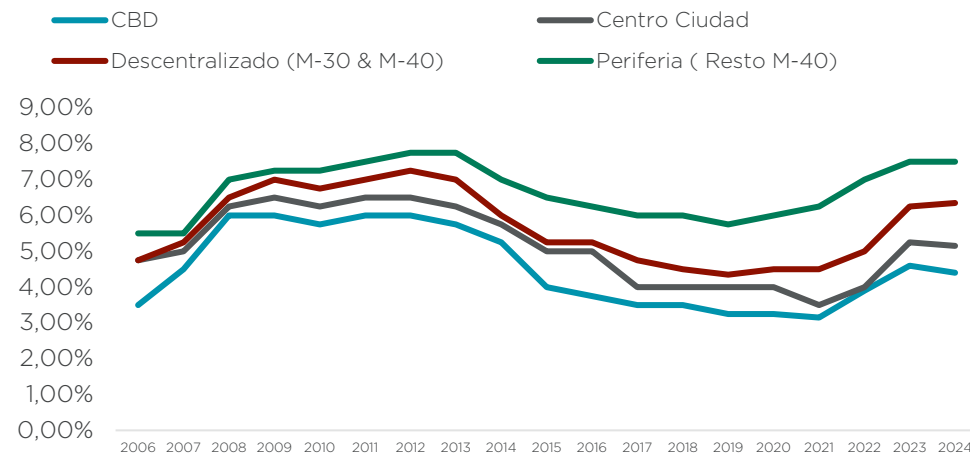
OUTLOOK

- Para 2024, se preveían cifras similares a las registradas en el año 2023 con una contratación de entre 460.000 m<sup>2</sup> y 475.000 m<sup>2</sup> con especial atención a la presión en las rentas impulsada por la baja disponibilidad de edificios clase A, prácticamente nula dentro de la M-30.
- No obstante, se esperaba que la inercia de la falta de disponibilidad dentro de la M-30, impulsara otros nichos de oficinas con adecuadas comunicaciones y servicios que puedan cubrir las necesidades de la demanda actual.
- Los datos reflejados durante el tercer trimestre del año, donde el Descentralizado había ganado peso, hizo situar las cifras ya casi superando las expectativas iniciales. Con las previsiones ajustadas, se esperaba un cierre el año en cifras cercanas a 550.000 m<sup>2</sup> y así ha sido.
- Estas correcciones al alza en se han visto reflejadas también en otros sectores en el mercado español.

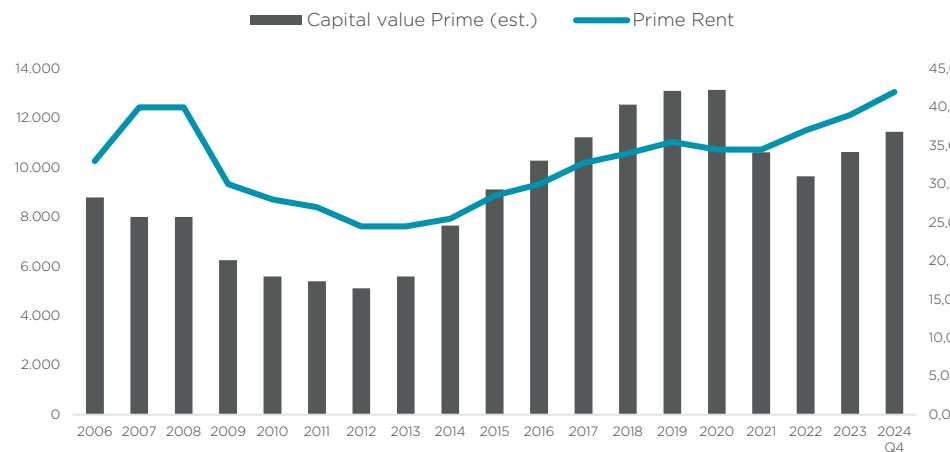
VOLUMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA (€M)



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



INVERSIÓN

En el segmento de oficinas a nivel nacional el volumen total de inversión alcanzó los 713 M€ en 2024, un 40% por debajo del año anterior.

En Madrid, el acumulado del año se sitúa por encima de los 418 M€, donde GMP ha sido el player más activo del mercado con dos compras significativas, una en el centro de la ciudad y otra en el área descentralizada. Destaca también la OPA a la socimi Arima por parte del banco suizo Safra.

En los últimos meses ha habido una notable recuperación del interés por partes de los inversores Core de origen alemán en empezar a retomar su nivel de actividad habitual, cosa que no sucedía en los últimos trimestres. Tras un periodo de cautela los inversores germanos ven en España un mercado estable, fiable y que ofrece buenas perspectivas de crecimiento. La vuelta progresiva de estos actores internacionales es una muy buena noticia y de hecho un indicador positivo y fiable acerca de la confianza que proyecta el mercado inmobiliario español en general y en la solidez del sector de oficinas.

A esta tendencia se une la creciente actividad de los family office y las aseguradoras, quienes están reforzando su presencia en el mercado con interesantes adquisiciones de activos.

Los últimos dos ejercicios el mercado de oficinas estuvo marcado por las políticas monetarias y por los ya sabidos cambios estructurales que afectaron al pricing de este asset class. Sin embargo, y dado que estos dos factores empiezan a neutralizarse en positivo por lo menos en parte, se espera que tanto en Madrid como en Barcelona los volúmenes de inversión comiencen una escalada positiva que debería acelerarse especialmente a partir de verano.

En cuanto a la rentabilidad prime esta se ha ajustado hasta el 4.4%, debido a unos niveles de absorción dinámicos que aportan un superior nivel de confort y una mayor concurrencia de inversores Core para operaciones de compra de inmuebles con un cash-flow estable.

En las últimas semanas los bonos a 10 años en España han registrado un aumento significativo en su rendimiento. Unas expectativas de inflación más altas de lo previsto junto con un previsible proteccionismo de la nueva administración norteamericana podría provocar un descenso más lento de los tipos por parte de la FED y en consecuencia acabar impactando en las políticas del BCE.

Este escenario podría tener lógicamente un impacto en la evolución de las yields.

OUTLOOK

- Los mercados de capitales se enfrentan a un panorama desafiante si se tiene en cuenta la incertidumbre económica surgida de los diferentes conflictos geopolíticos y las decisiones tomadas por parte del BCE, la Fed y el Banco de Inglaterra durante los últimos 18 meses.
- Consecuentemente, la primera mitad del año 2024 ha venido marcada por una posición de *wait and see* en el mercado de inversión de oficinas y con mayor actividad por parte de inversores privados con una capacidad diferente a los inversores institucionales.
- Con la primera bajada de tipos realizada en Septiembre, los bancos centrales comenzaron una desescalada con varias etapas que se están cumpliendo. De esta manera, se espera que el volumen se mantenga en un tono alcista en el inicio de 2025.

PRINCIPALES INDICADORES

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME (%)
CBD	3.331.592	92.072	2.76%	54.450	212.741	-	41,50	4,40%
Centro Ciudad	2.251.206	73.866	3.28%	8.428	76.763	33.767	23,50	5,15%
Descentralizado	3.370.427	434.931	12.90%	21.637	173.101	22.831	19,00	6,35%
Periferia	4.660.110	529.776	11.37%	37.555	125.528	-	13,50	7,50%
<b>TOTAL MADRID</b>	<b>13.613.335</b>	<b>1.130.646</b>	<b>8.31%</b>	<b>122.070</b>	<b>588.133</b>	<b>56.598</b>		

\*Niveles de renta corresponden con rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T4 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Orense 2	CBD	Ernst & Young	10,736	Reubicación – Ampliación
Basauri 7 - 9	Out of Town	Oca Global	6,075	Reubicación – Ampliación
Prim 12	CBD	Onecowork Global	5,850	Nueva creación

\*Renovaciones no incluidas en las estadísticas

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN T4 2024

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Monasterio del Escorial, 4	Periferia	GMP	Grosvenor	9.595	Confidencial

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T4 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Campus Humera	Periferia	IEB	10,000	IEB

**JAVIER BERNADES**

International partner  
Director Office Sector, Spain  
Business Space  
[javier.bernades@cushwake.com](mailto:javier.bernades@cushwake.com)

**VICTOR MANRIQUE**

Research Analyst  
Research & Insight Spain  
[victor.manrique@cushwake.com](mailto:victor.manrique@cushwake.com)

**MARTA ESCLAPÉS**

Partner  
Head of Research Iberia  
Research & Insight Spain  
[Marta.esclapes@cushwake.com](mailto:Marta.esclapes@cushwake.com)

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.