INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID
4T 2023

inmospace
REAL ESTATE

- SITUACIÓN ECONÓMICA
- COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA
- DISPONIBILIDAD DE OFICINAS
- VALORES DE ALQUILER
- INVERSIÓN

IPC
3,1 %

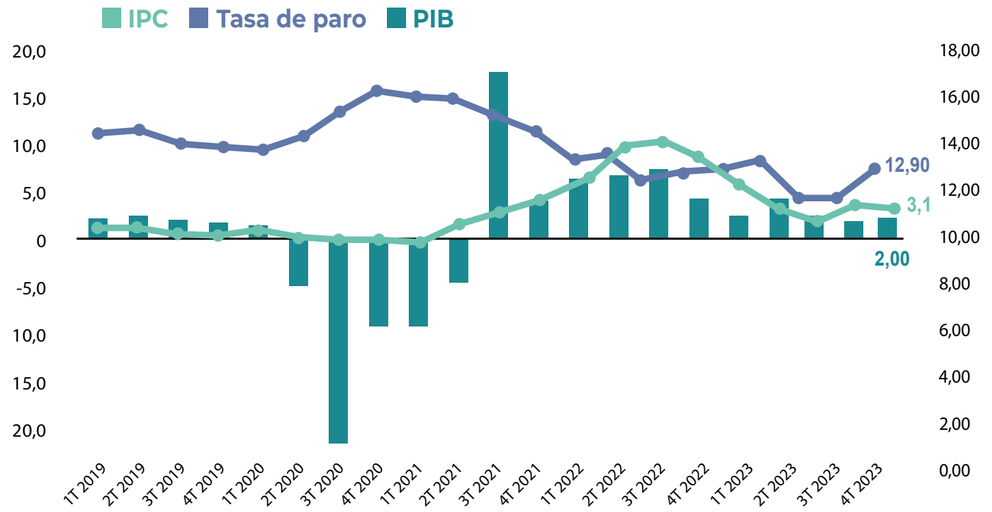
Dato Anual 2023

TASA DE PARO
12,90 %

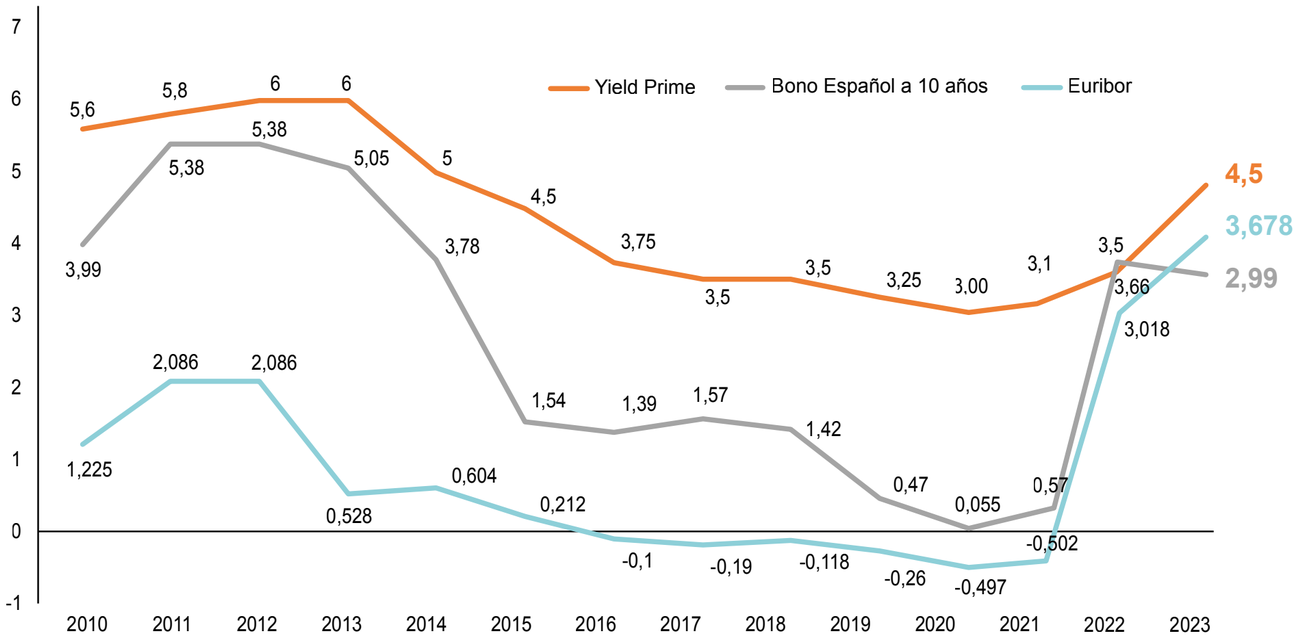
Dato de Diciembre 2023

PIB
2,00

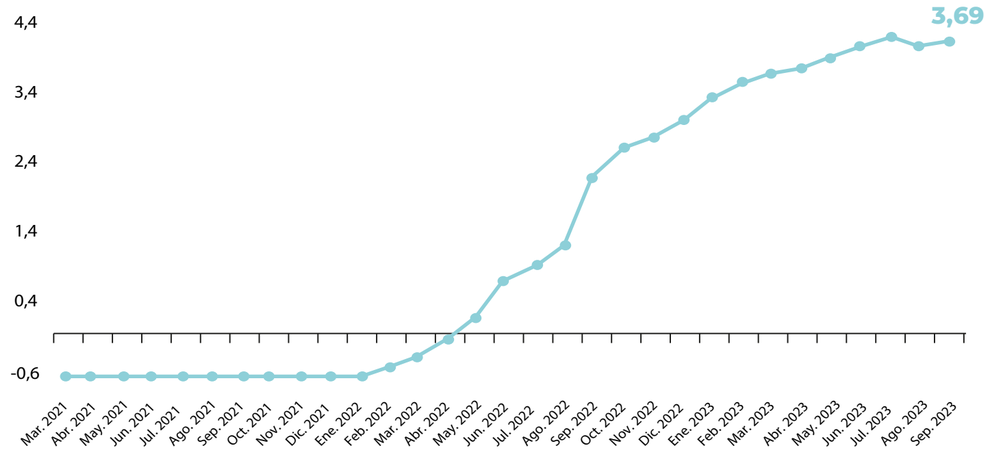
Dato adelantado de 4T2023



Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años

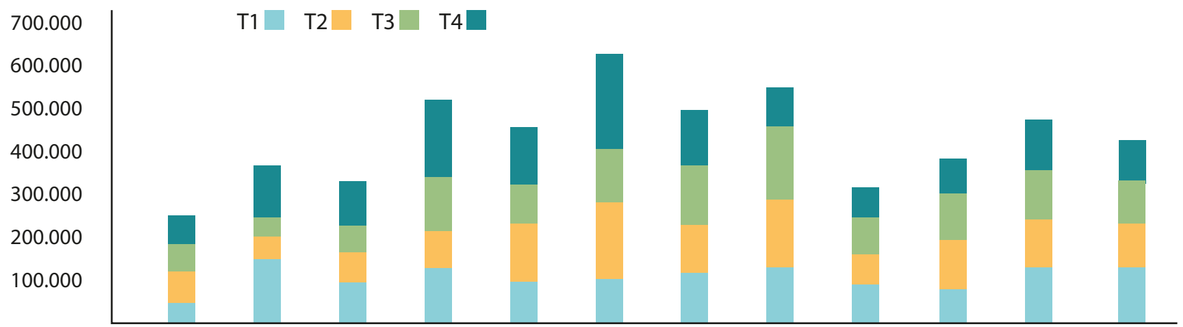


Euribor

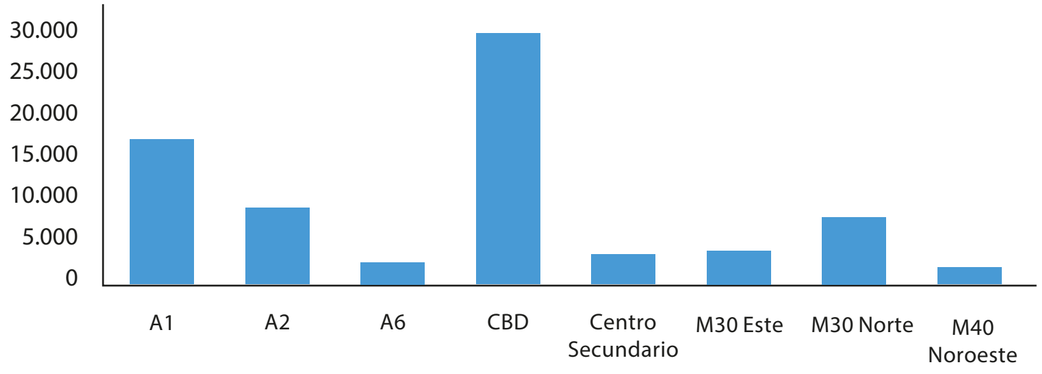


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona



SUPERFICIE TOTAL ABSORBIDA EN 4T2023:

71.700 m²

SUPONE UN DESCENSO DE APROXIMADAMENTE DEL **37%** RESPECTO AL 4T2022

Superficie Total Absorbida en 2023: **415.800 m²**
(un 13,17% menos que la Superficie Total Absorbida en 2022)

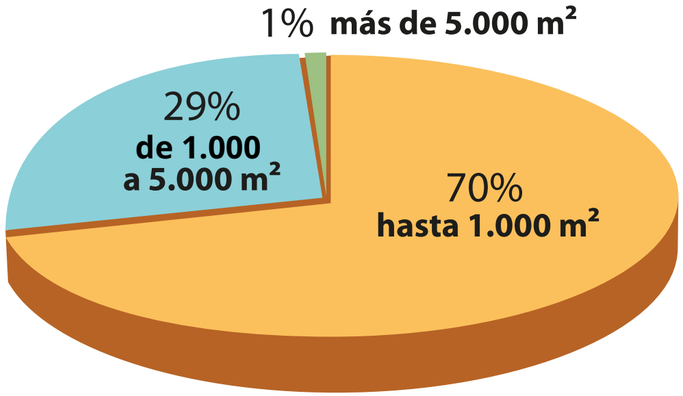
NÚMERO DE OPERACIONES 4T2023: **80**

El Número de Operaciones Total 2023: **376**
(supone casi un 5% menos que el número total de operaciones de 2022)

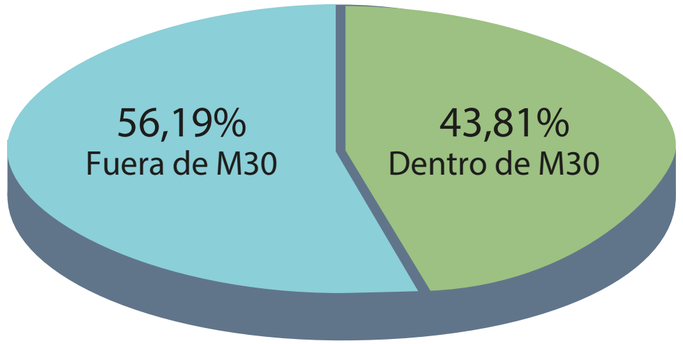
El número de operaciones en este trimestre es un **10,5% mayor dentro de la M-30. Fuera de la M30** este trimestre se ha absorbido el **56%** de la superficie contratada.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

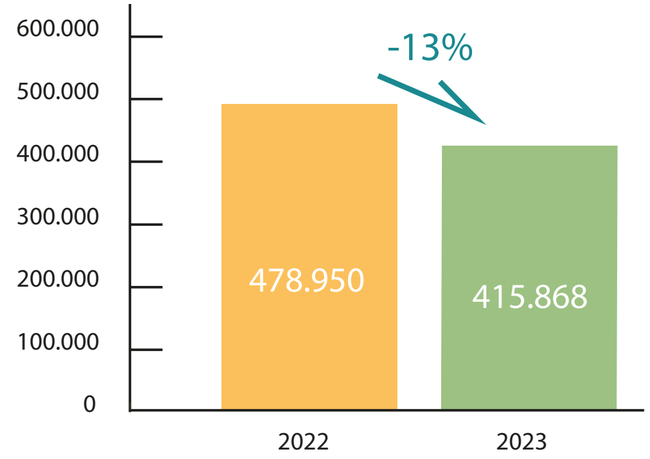
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 4T2023



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 4T2023



Superficie Absorbida



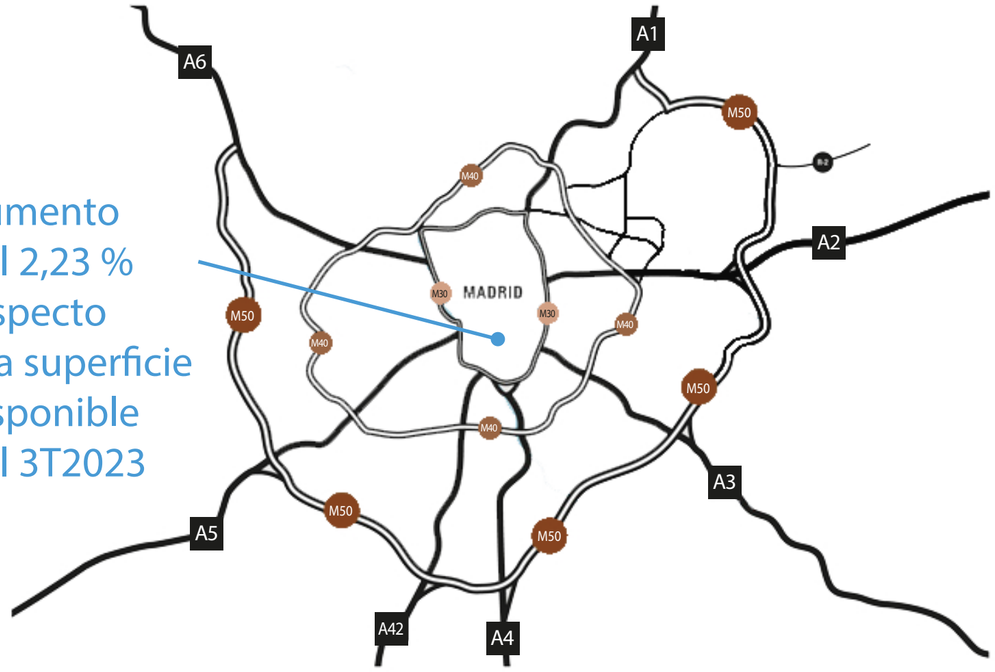
• La superficie total absorbida en 4T2023 es un **37,87% menos que en el 4T2022**, en cuanto a operaciones el 4T2023 disminuye en un 1,23 % en relación a las operaciones del 4T2022.

• En el 4T2023 las superficies más demandadas se encuentran en **la horquilla de 100m ² a 500m², esto supone un 48 %** de las operaciones realizadas en este trimestre.

• En este trimestre el mayor volumen de metros absorbidos se encuentra en la horquilla **de 1.000 m² de 5.000 m², con un porcentaje del 59 %.**

• El mercado en el 4T2023 ha bajado la absorción y el número de operaciones,cifras muy similares al 4T2020

STOCK DE OFICINAS



Aumento del 2,23 % respecto a la superficie disponible del 3T2023

Tasa de Desocupación: **10,09%**

DISTRIBUIDO

23,12 %
DENTRO DE LA M30

76,88 %
FUERA DE LA M30

OFERTA FUTURA

NUEVA CONSTRUCCIÓN
Méndez Álvaro.
Ed. Madnum: 58.256 m²

NUEVA CONSTRUCCIÓN
Quintanadueñas 4.
12.400 m²

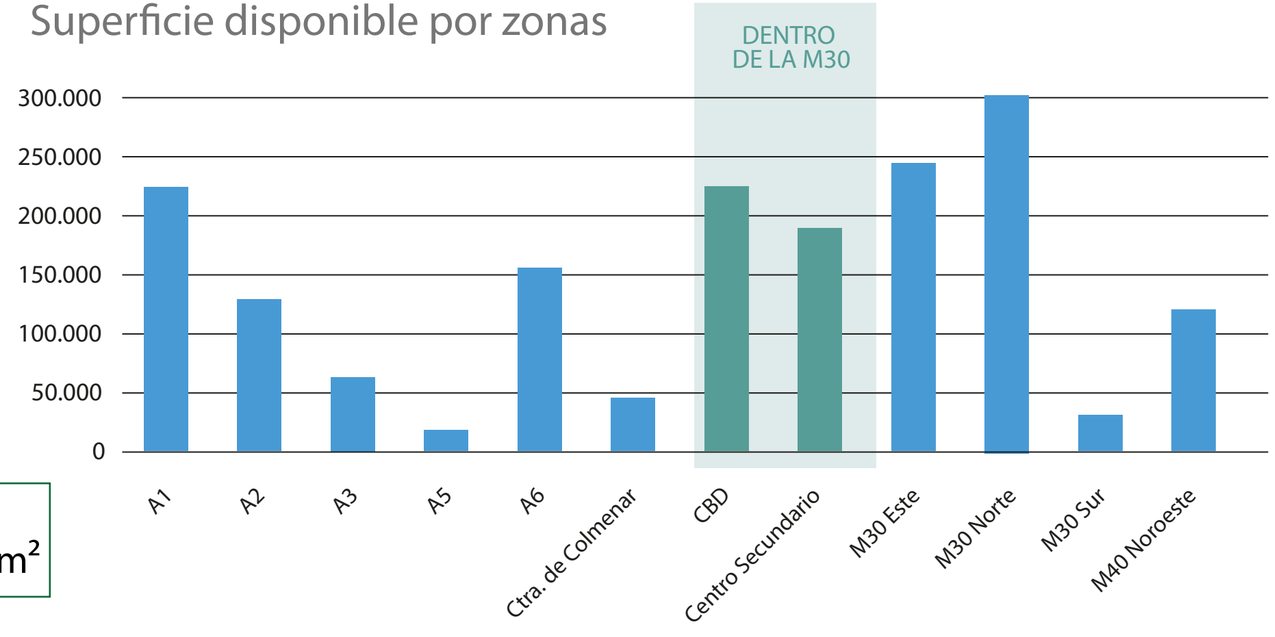
NUEVA CONSTRUCCIÓN
Av. de Manoteras 28.
12.800 m²

REHABILITACIÓN
Josefa Valcárcel 24
Ed. Connecta: 6.313 m²

REHABILITACIÓN
Cerro de los Gamos 1
Ed. 2 y 3 Pozuelo: 15.170 m²

REHABILITACIÓN
Avenida Monforte
de Lemos 28: 7.600 m²

Superficie disponible por zonas



VALORES DE ALQUILER

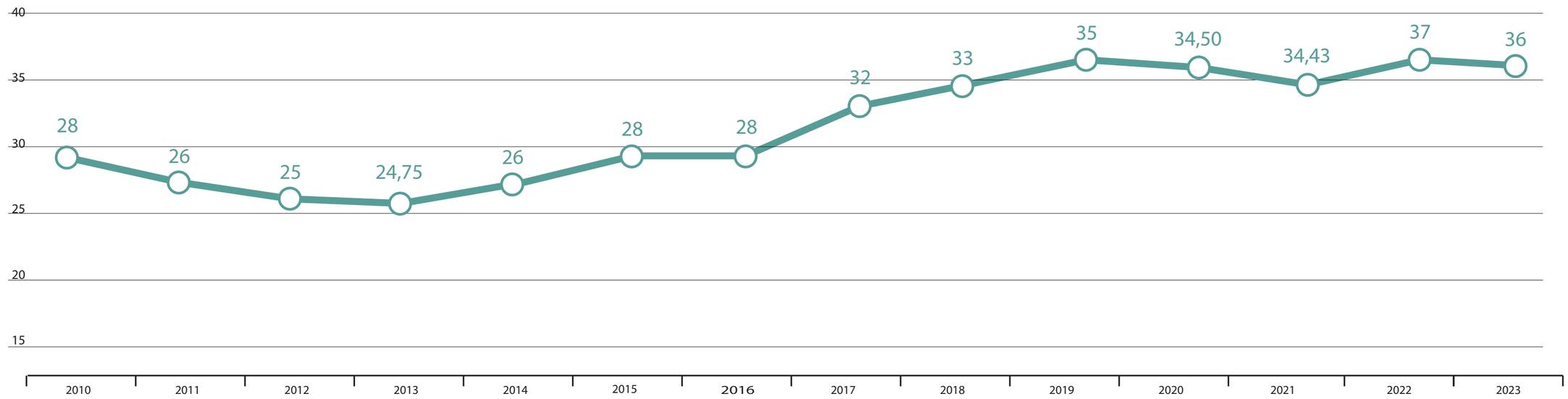
RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID
20,40 €/m²/mes

Zona Pº de la Castellana:
se han firmado operaciones con una renta entre 38 €/m²/mes y 41 €/m²/mes, en superficies entre 650 m² y 900 m² en edificios Prime.

Zona de Azca:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos en plantas altas de 41 €/m²/mes en superficies de 1.500 m² y en superficies de más de 2.000 m² a 38 €/m²/mes.

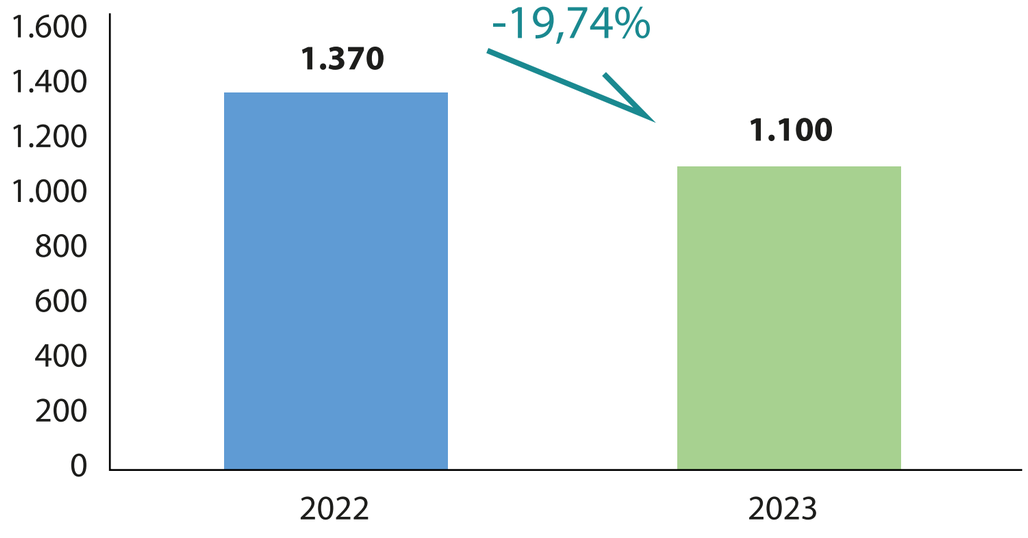
Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de 700 m² a 1.100 m² entre 40 €/m²/mes y 41€/m²/mes.

Evolución de las Rentas de salida en el CBD (€/m²/mes)



Yield Prime: 4,5 %
Yield C. Secundario: 5,5 %

Inversión en Oficinas Madrid



VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 4T2023:

850 € Millones

Madrid acapara más del 60% de la inversión total del 2023, aun así, supone un descenso en la inversión de casi un 20% con respecto al 2022.

La inversión sigue protagonizada por parte de Family Office y Socimis, aprovechando la situación del mercado al no depender de la financiación bancaria con los tipos de interés al alza, han aumentado el volumen de inversión.

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 2023:

1.742 € Millones

inmospace
REAL ESTATE

Av. Valladolid 43, Bajo 2 - C.P. 28008 Madrid
Tel. +34 91 032 79 33 - inmospace@inmospace.com
www.inmospace.com