INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID

1T 2025

inmospace
REAL ESTATE

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

IPC
2,3%

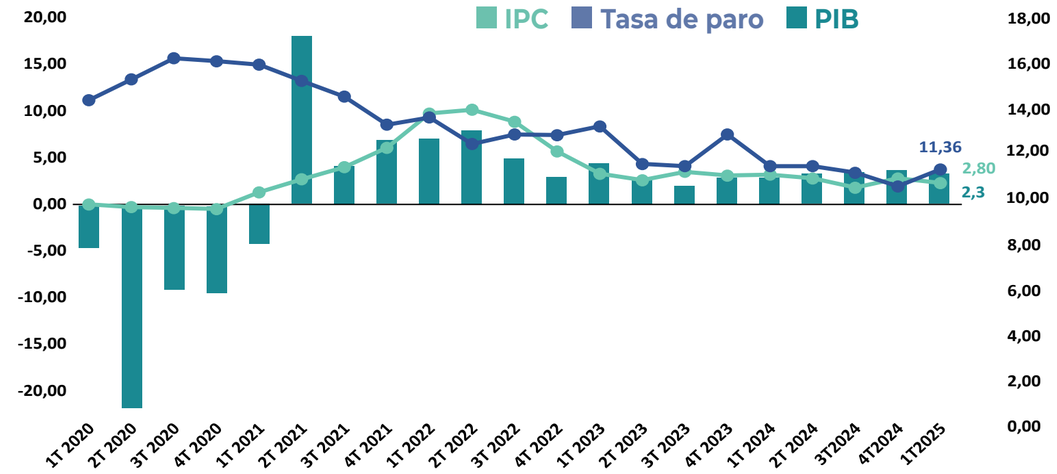
Marzo 2025

Tasa de Paro
11,36 %

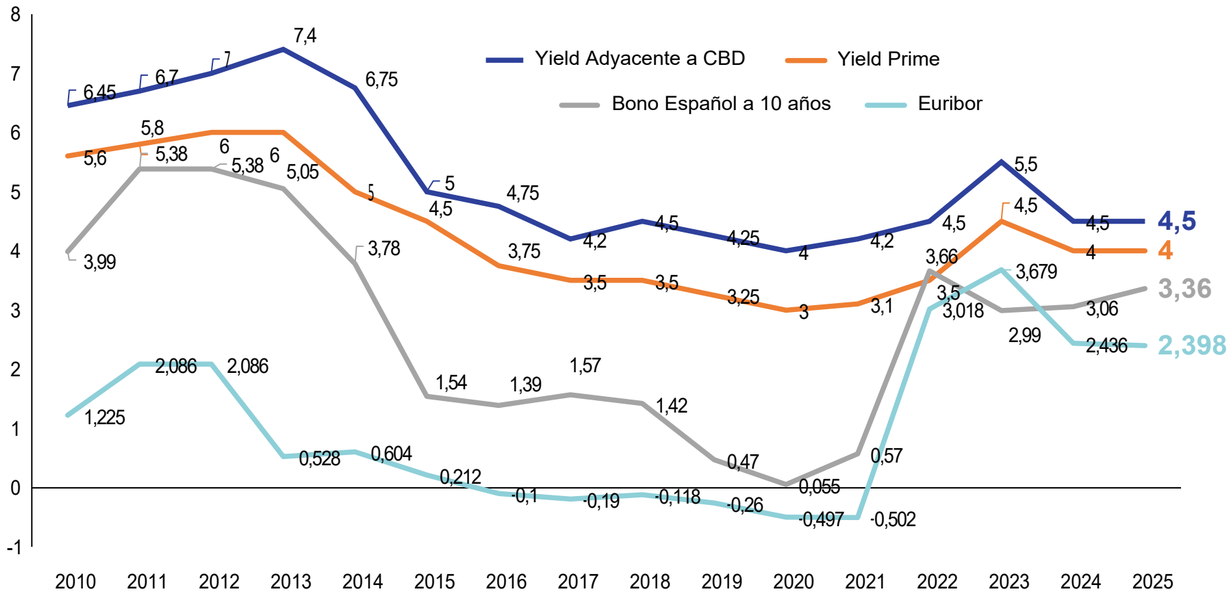
Dato de Marzo 2025

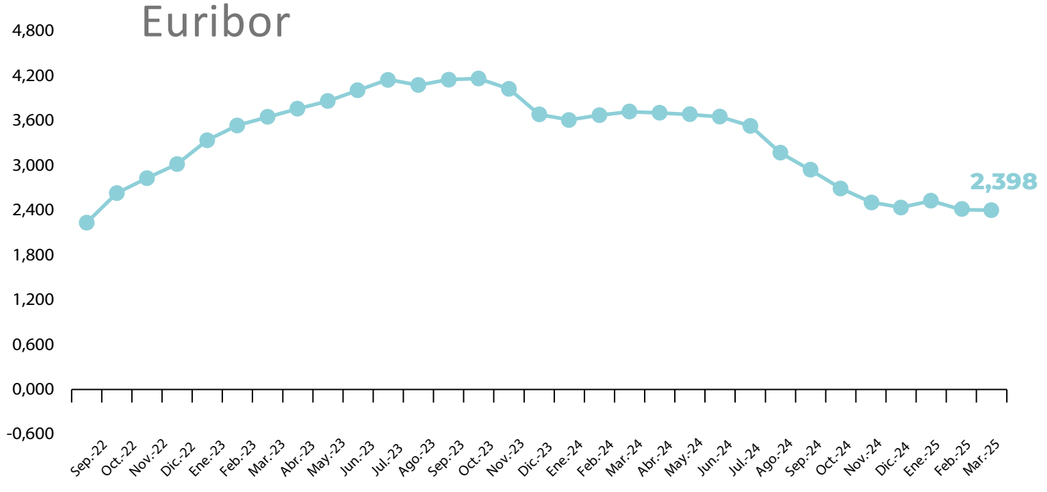
PIB
2,80%

1T2025



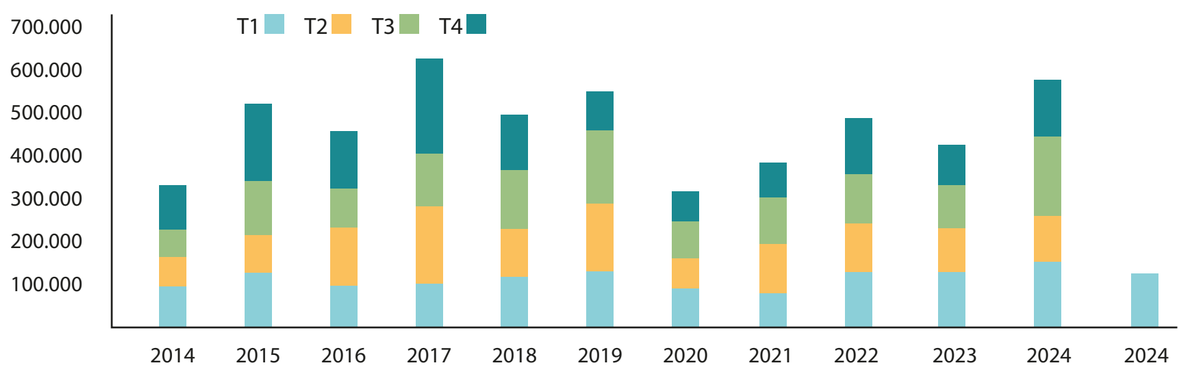
Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años



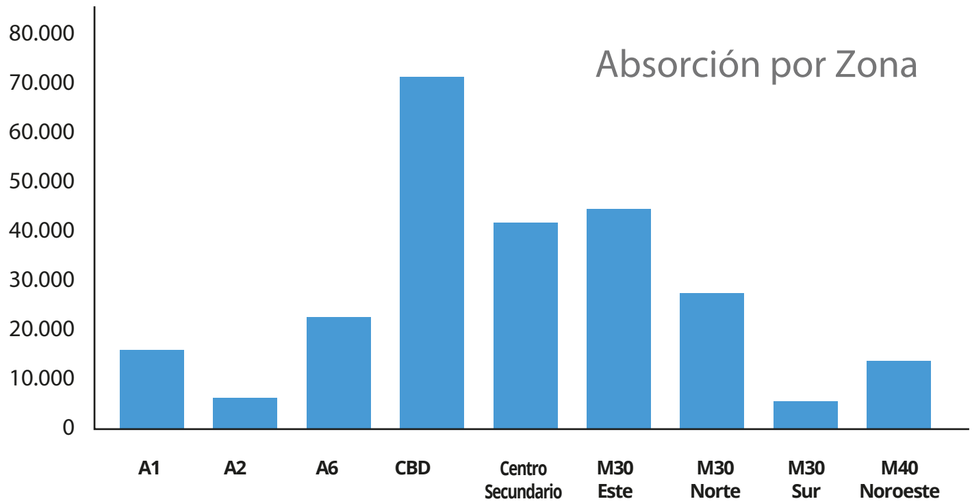


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona



Superficie Total Absorbida en 1T2024:

130.000 m²

supone un descenso de aproximadamente de **19,90%** respecto al 1T2024

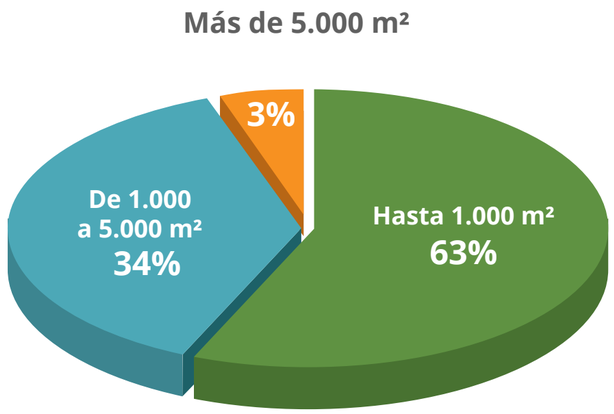
OPERACIONES 1T2025: **105**

El número de operaciones supone un ascenso del **23,10%** en relación con las operaciones del 1T2024

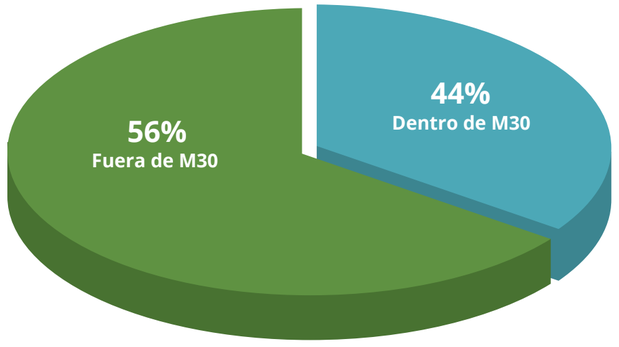
El número de operaciones en este trimestre es un 14,29 % mayor fuera de la M-30; la superficie contratada es superior fuera de la M-30 con un 55,71 % del total y un 44,29 % del total dentro de la M-30

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

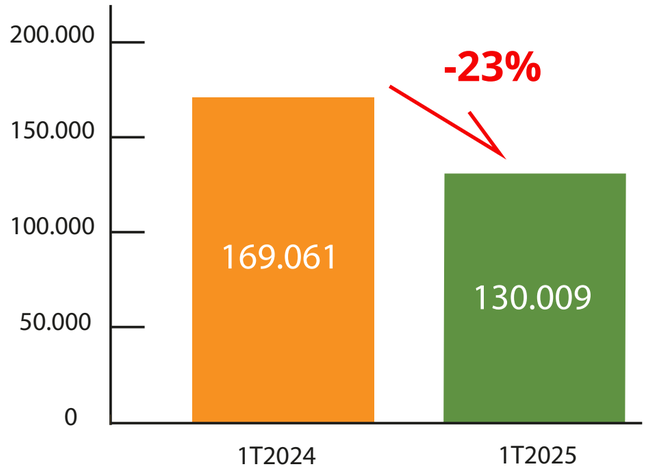
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 1T2025



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 1T2025



COMPARATIVA SUP. ABSORBIDA ANUAL



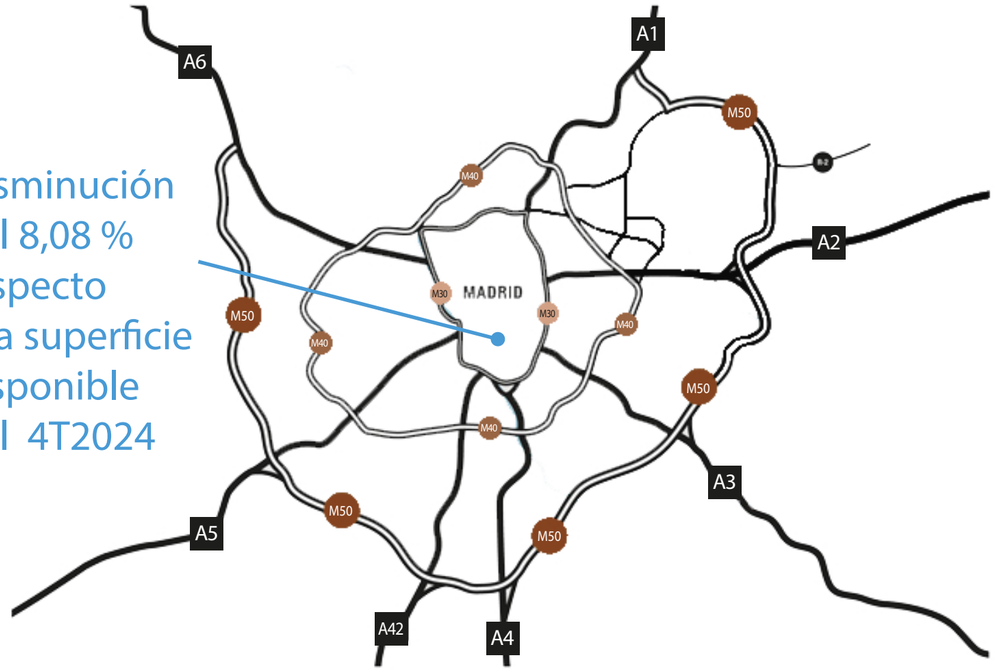
• La superficie total absorbida en 1T2025 es un 23,10% menos que en el 1T2024, en cuanto al número de operaciones el 1T2025 **aumenta en un 22,09 % en relación con las operaciones del 1T2024.**

• En el 1T2025 el mayor número de operaciones se han realizado en **superficies menores de 1.000 m², esto supone un 63 %** 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 a 5.000 m², con un porcentaje del 61,71 % del total absorbido.**

• Los datos de absorción del 1T2025 suponen un descenso en cuanto al 1T2024 pero en comparación con los primeros trimestres de años anteriores se mantiene en la misma línea.

STOCK DE OFICINAS



Disminución del 8,08 % respecto a la superficie disponible del 4T2024

Tasa de Desocupación: **9,46%**

DISTRIBUIDO

17,36 %
DENTRO DE LA M30

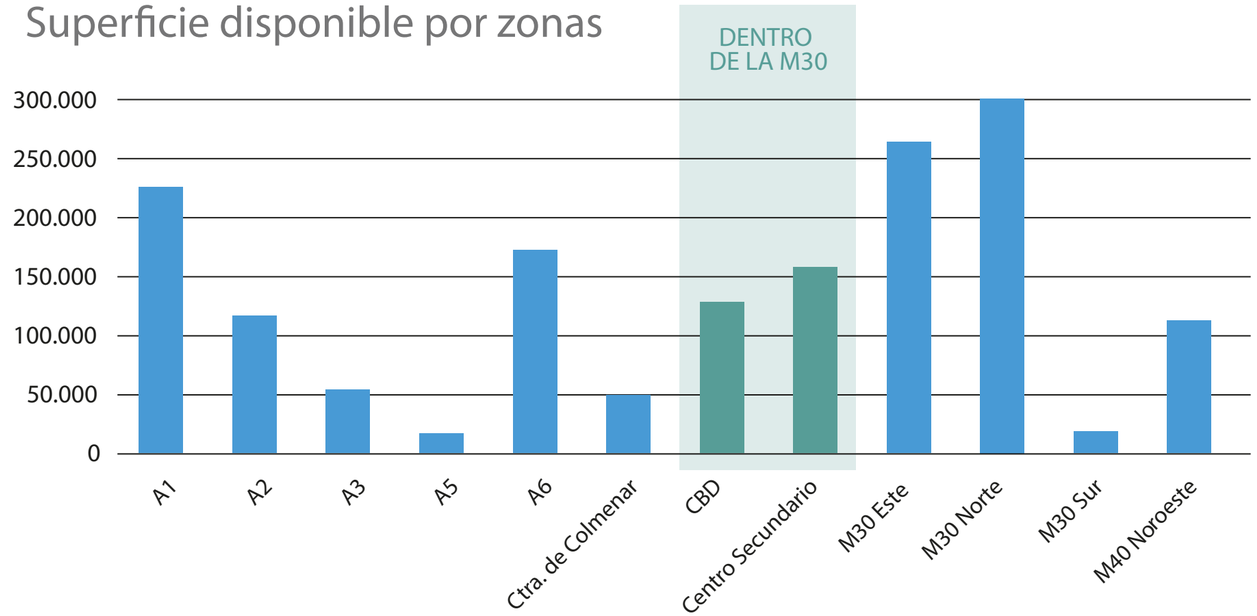
82,12 %
FUERA DE LA M30

OFERTA FUTURA

NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
Foresta 5 Ed. ELEVER: 12.200 m²	Marqués de Mondéjar 21 14.247 m²	Pradillo 54 12.401 m²

REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN
Pº de la Castellana 44 Bis Ed. Ottea: 5.523 m²	Avda. de Bruselas 8 Proyec. Phoenix: 9.539 m²	Josefa Valcarcel 48 19.572 m²

Superficie disponible por zonas



VALORES DE ALQUILER

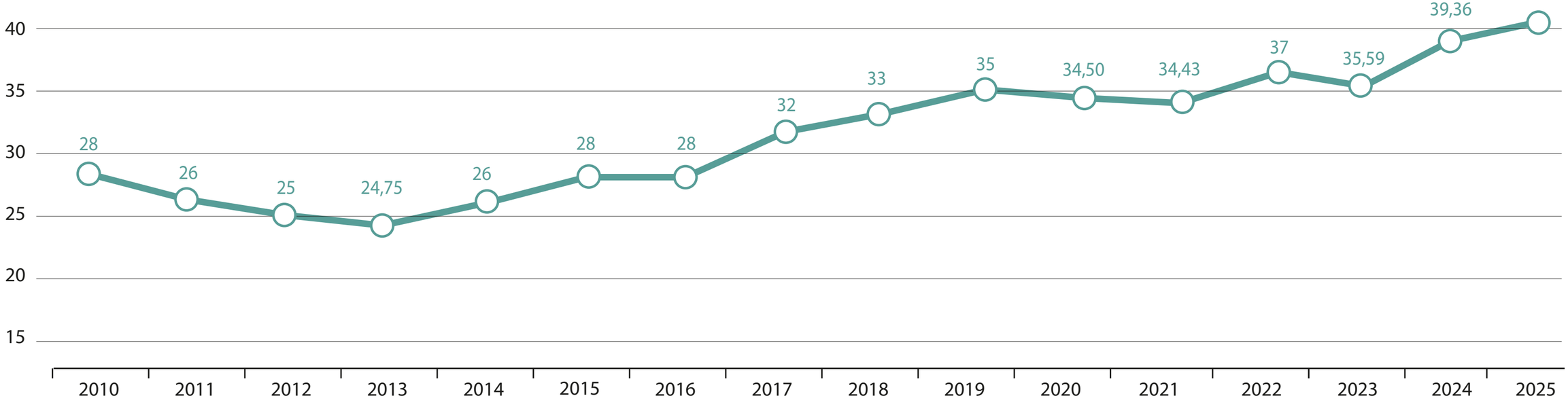
RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID
19 €/m²/mes

Zona Pº de la Castellana:
se han firmado con una renta de 43,50 €/m²/mes, en superficies de casi 800 m² en edificios Prime y 35 €/m²/mes en superficies de más de 2.000 m².

Zona de Azca:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos de aproximadamente 3.100 m² a 38,50 €/m²/mes y de 620 m² a 37,50 €/m²/mes.

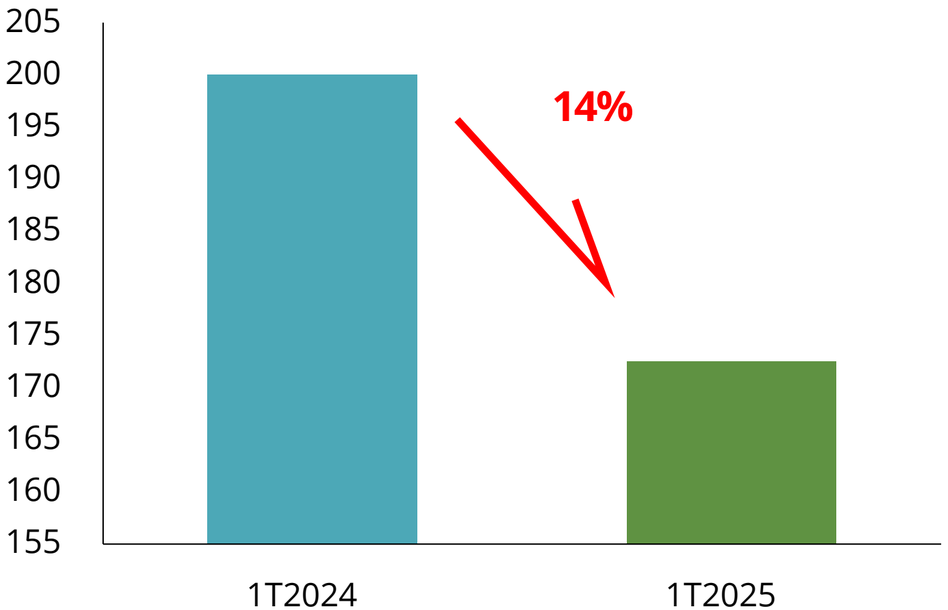
Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de 700 m² con una renta de 35-36 €/m²/mes.

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



Yield Prime: 4 %
Yield Adyacente a Prime: 4,5 %

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS



VOLUMEN DE INVERSIÓN INMOBILIARIA 1T2025:

3.000 € Millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 1T2025:

172,5 € Millones

Aproximadamente ha descendido un 14% la inversión en oficinas frente al mismo periodo del año anterior.

Aun con el descenso, los inversores nacionales privados, conscientes de los buenos niveles de absorción y del alza de las rentas, apuestan por el sector de las oficinas para sus principales inversiones.

Además, debido a la estabilización de los tipos de interés y el buen ritmo de la demanda de oficinas, las rentabilidades se mantienen estables como a finales del 2024.

inmospace
REAL ESTATE

Ríos Rosas 36 5º Centro - 28003 Madrid
Tel. +34 91 032 79 33 - inmospace@inmospace.com
www.inmospace.com