INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID

1T 2026

inmospace
REAL ESTATE

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

IPC
3,4%

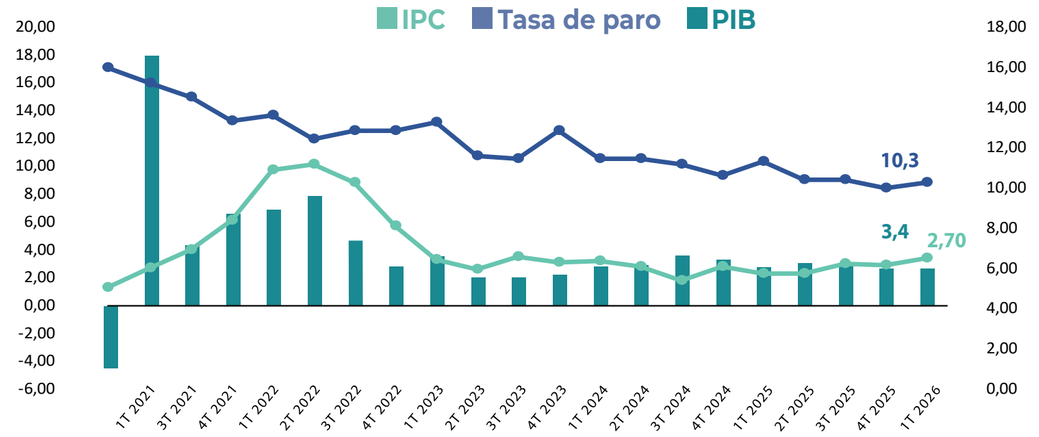
Marzo 2026

Tasa de Paro
10,3%

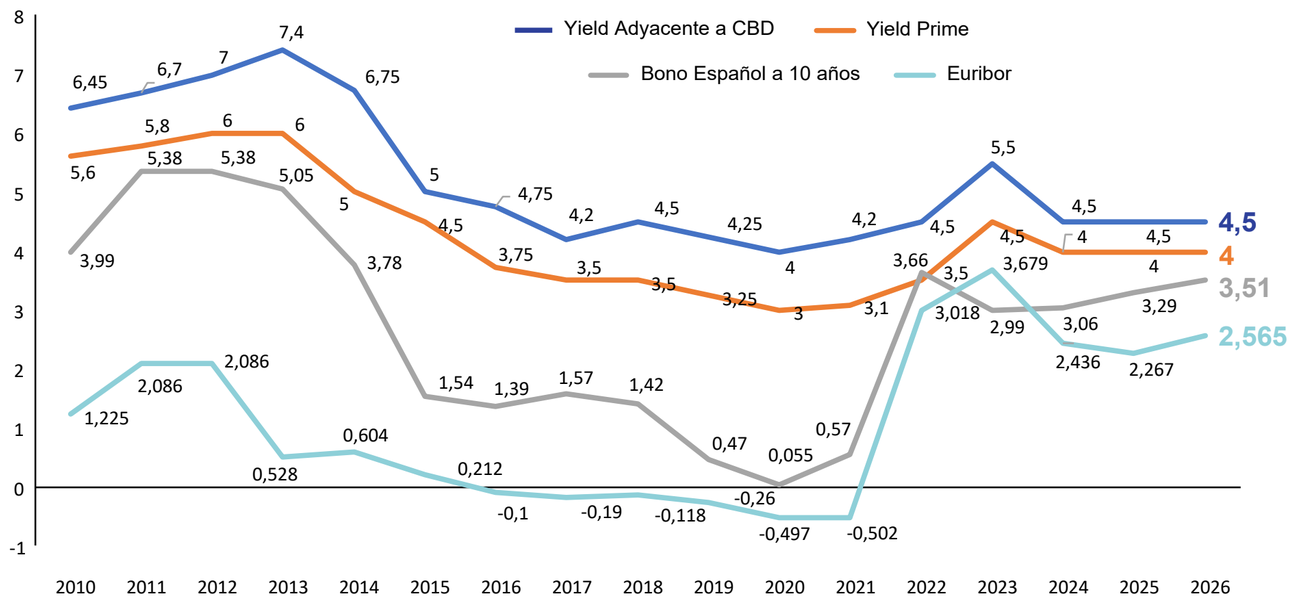
Dato de Marzo 2026

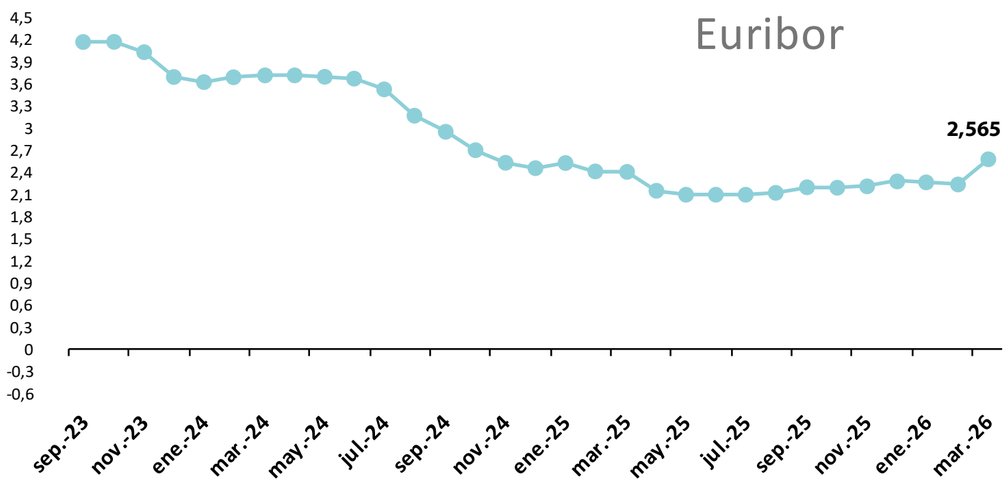
PIB
2,70%

Avance 1T2026



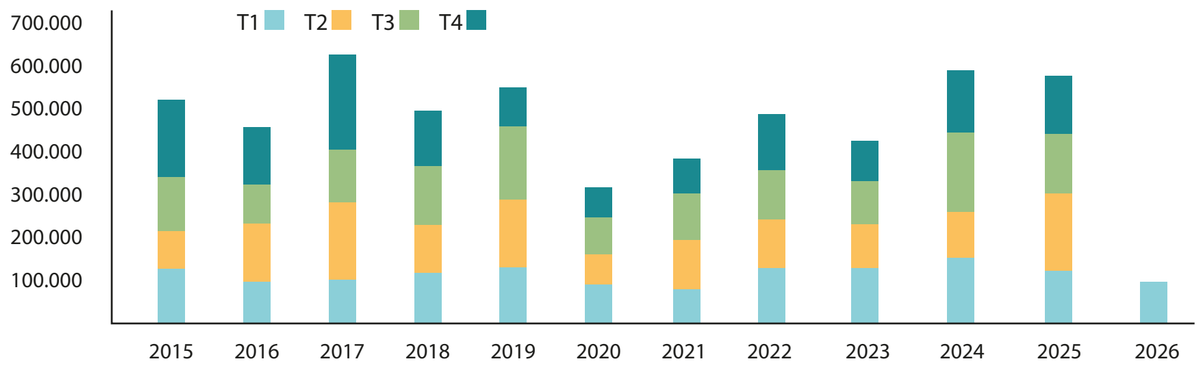
Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años



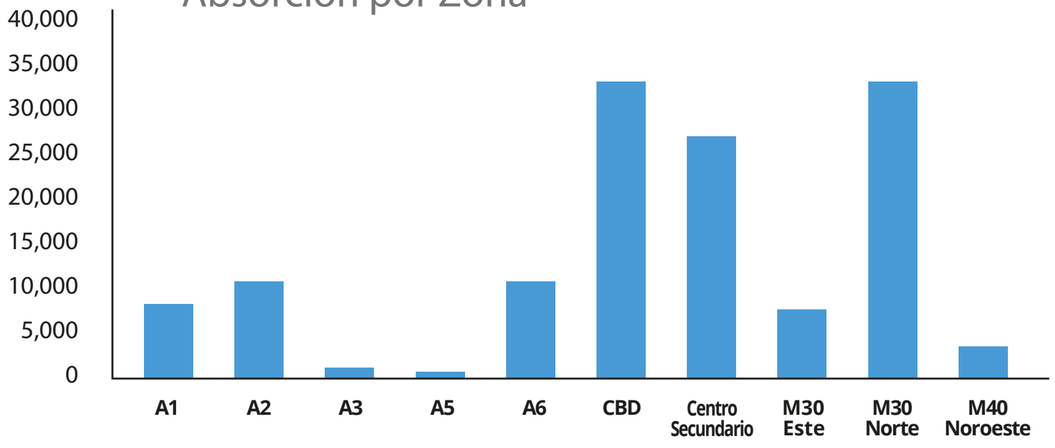


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona



Superficie Total Absorbida en 1T2026:

101.625m²

Supone un descenso de aproximadamente del **21,83%** respecto al 1T2025

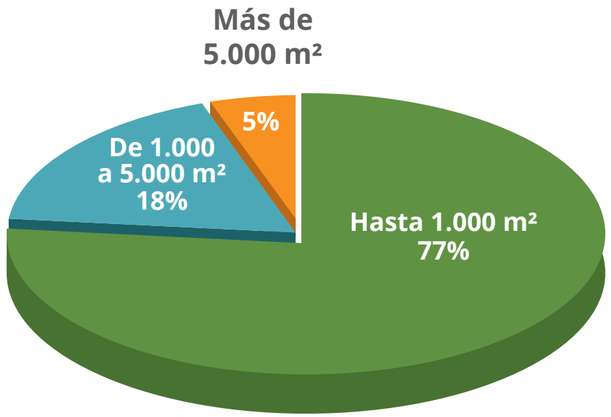
Operaciones 1T2026: **84**

Nº de operaciones supone un descenso del **20%** en relación con las operaciones del 1T2026

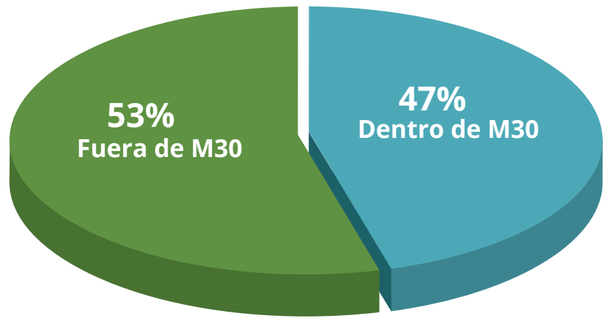
El número de operaciones en este trimestre es un 16,67 % mayor dentro de la M-30; la superficie contratada es superior fuera de la M-30 con un 52,70 %del total y un 47,30 % del total dentro de la M-30.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

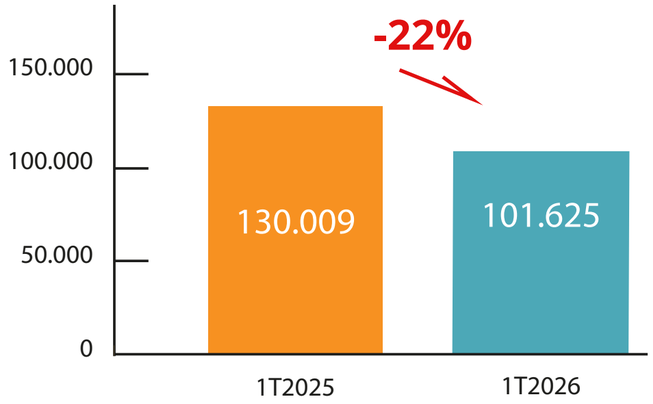
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 1T2026



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 1T2026



COMPARATIVA SUP. ABSORBIDA ANUAL

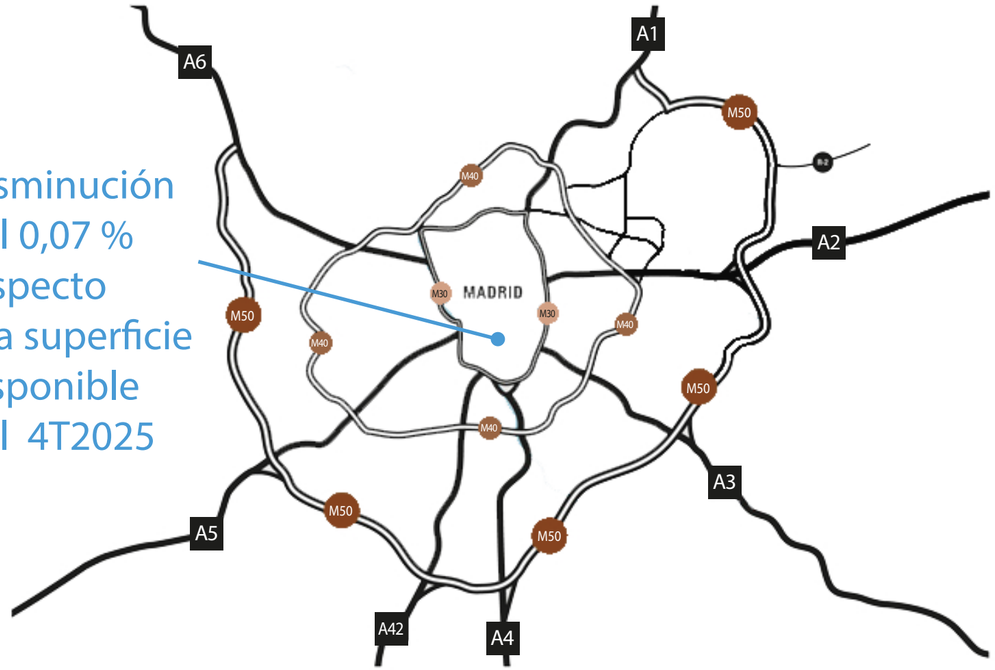


• En el 1T2026 el mayor número de operaciones se han realizado **en superficies menores de 1.000 m², esto supone un 77 %** de las operaciones realizadas en este trimestre.

• En este trimestre, **el mayor volumen de metros absorbidos** se ha realizado en operaciones de **más de 5.000 m², con un porcentaje del 39,11 % del total absorbido.**

• Se considera que la reducción de la absorción es debido a la falta de oferta de calidad dentro de la M-30.

STOCK DE OFICINAS



Disminución del 0,07 % respecto a la superficie disponible del 4T2025

Tasa de Desocupación: **8,14%**

DISTRIBUIDO

18,07%
DENTRO DE LA M30

81,93%
FUERA DE LA M30

Superficie disponible por zonas

OFERTA FUTURA

REHABILITACIÓN Hermosilla 3 16.934 m²	REHABILITACIÓN Pº de la Castellana 106-108 19.900 m²	NUEVA CONSTRUCCIÓN Entrepeñas 67 3.800 m²
REHABILITACIÓN Ayala 42: 5.610 m²	REHABILITACIÓN Sor Ángela de la Cruz 6 11.552 m²	REHABILITACIÓN Alfonso XI 6 11.187 m²

VALORES DE ALQUILER

RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID

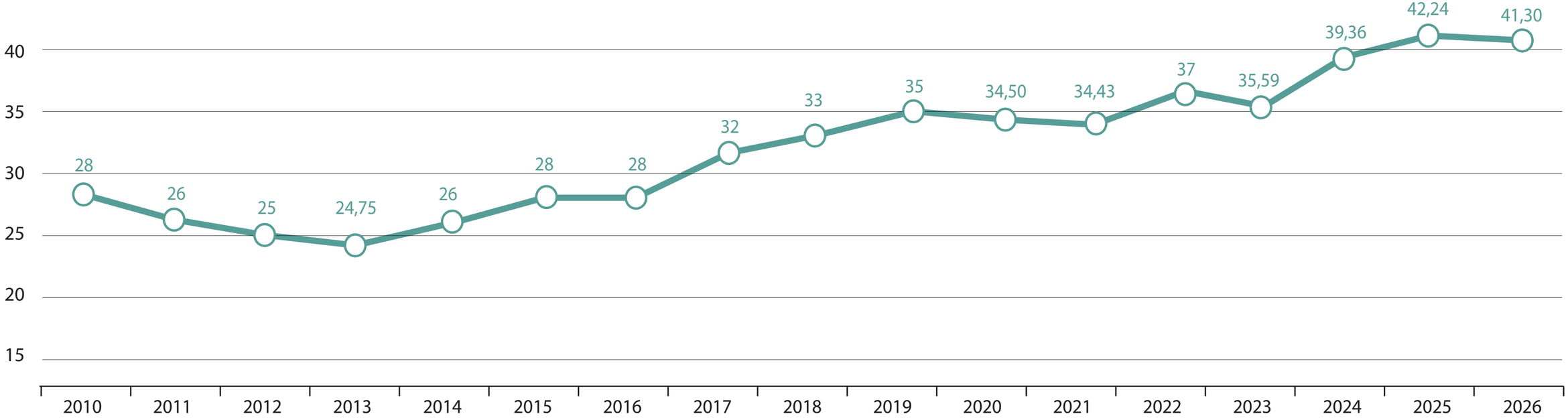
23,76 €/m²/mes

Zona Pº de la Castellana:
se ha firmado con una renta de 45 €/m²/mes, en superficies de 400 m² y 2.600 m².

Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de 900 m²a 43 €/m²/mes y 2.600 m² con una renta de 48 €/m²/mes.

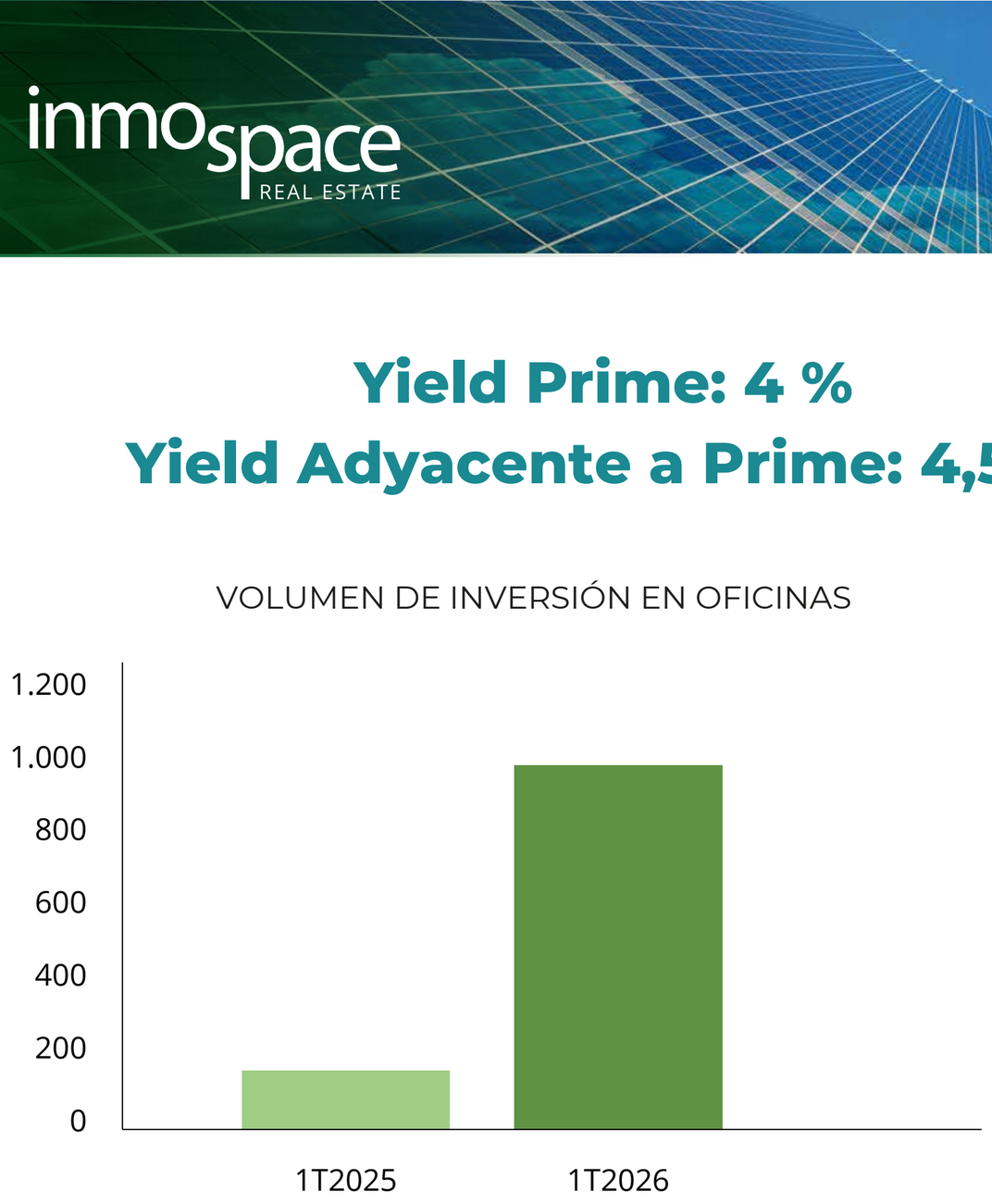
Zona de Azca:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos de casi 300 m² a 42 €/m²/mes

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 1T2026:

5.900 € Millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 1T2026:

1.000 € Millones

La inversión en oficinas en el 1T2026 supone aproximadamente el 16,95 % del total de la inversión inmobiliaria del trimestre.

Analizando las operaciones firmadas en Madrid, se han realizado la gran mayoría en la zona de la periferia, fuera de la M-30.

Madrid dentro de la inversión total en oficinas supone menos del 45% del volumen total de inversión.

inmospace
REAL ESTATE

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