INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID

2T 2025

inmospace
REAL ESTATE

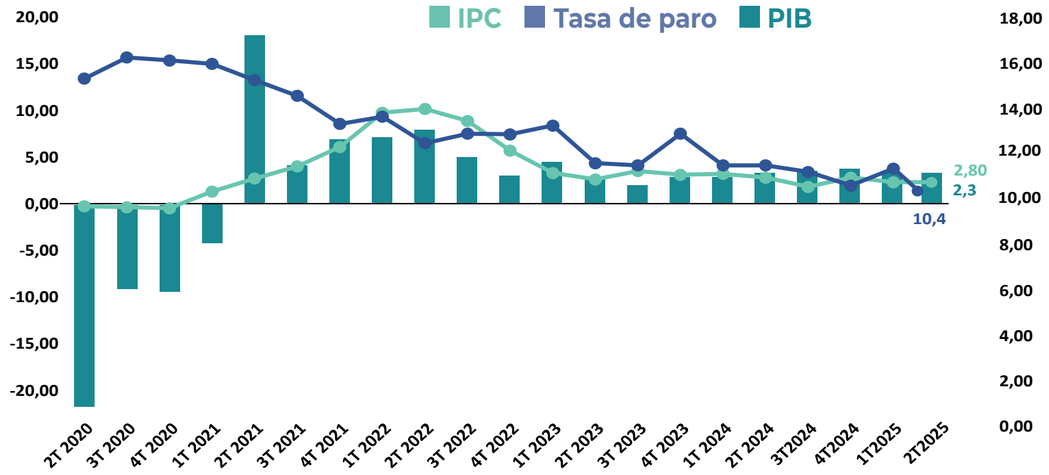
- SITUACIÓN ECONÓMICA
- COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA
- DISPONIBILIDAD DE OFICINAS
- VALORES DE ALQUILER
- INVERSIÓN

DATOS ECONÓMICOS

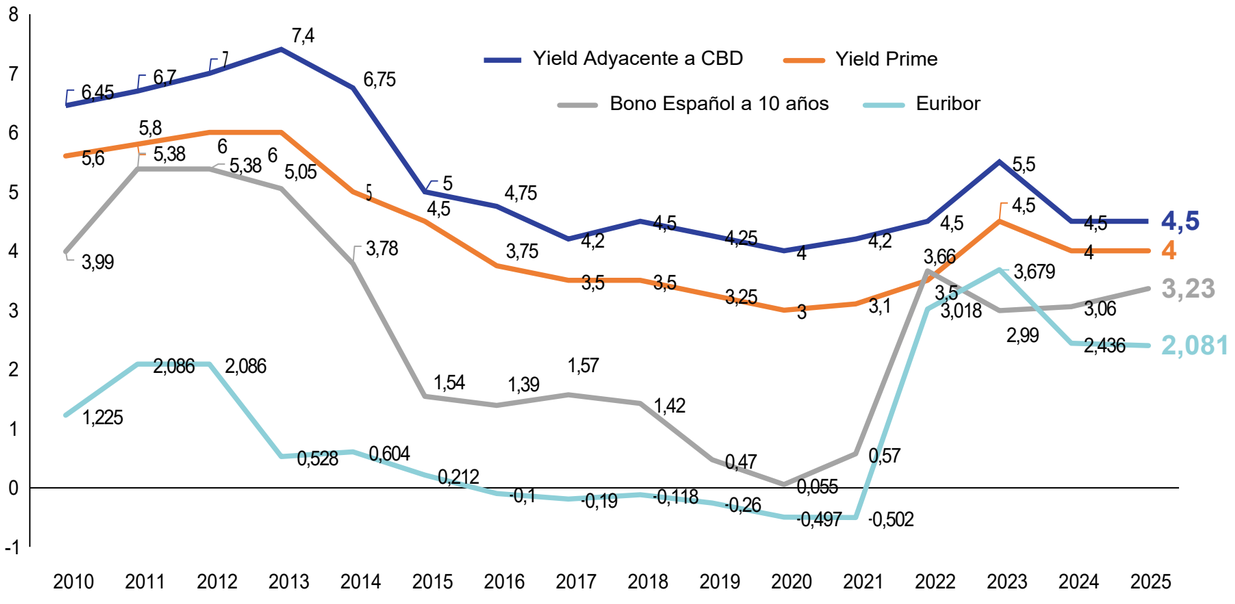
IPC
2,3%
Junio 2025

Tasa de Paro
10,4 %
Dato de Junio 2025

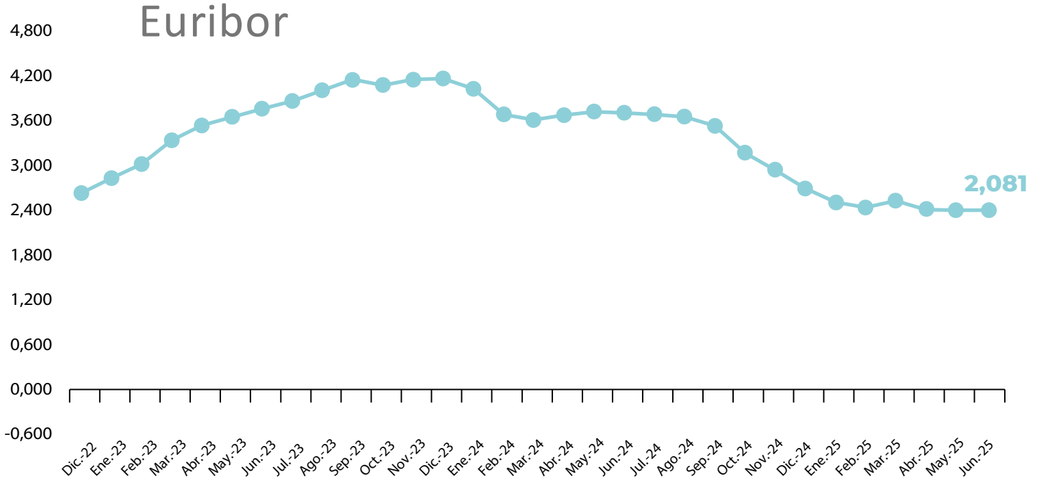
PIB
2,80%
2T2025



Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años

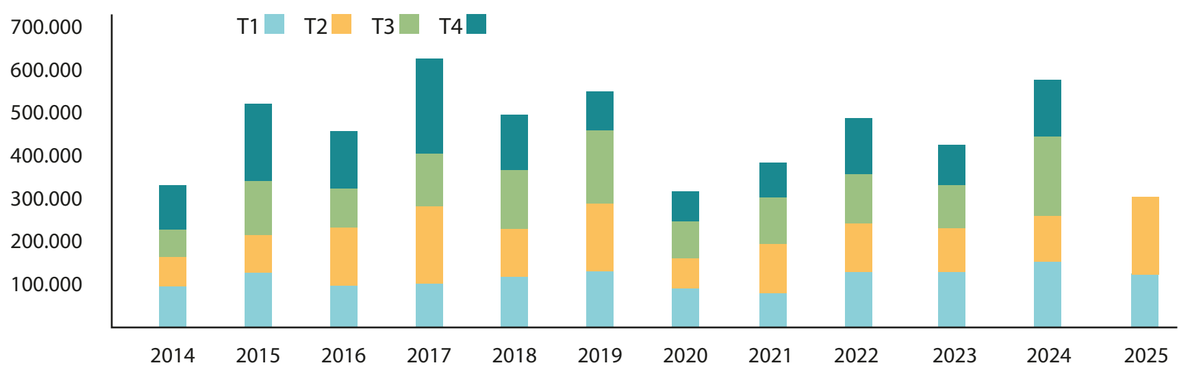


Euribor

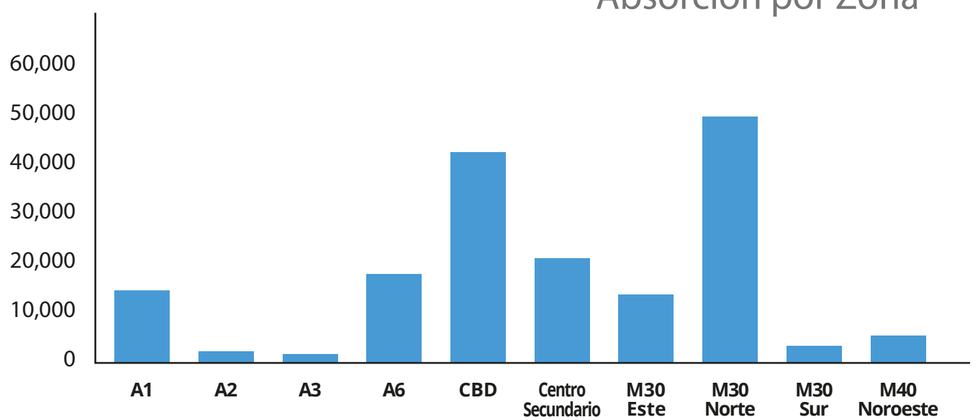


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona



Superficie Total Absorbida en 2T2025:

166.918 m²

supone un ascenso de aproximadamente del **91%** respecto al 2T2024

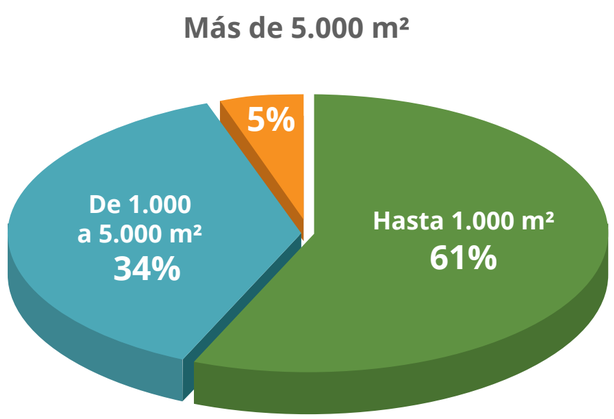
OPERACIONES 2T2025: **103**

El número de operaciones supone un descenso del **10,82%** en relación con las operaciones del 2T2024

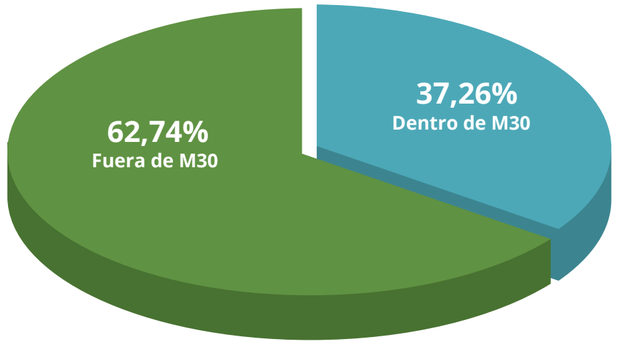
El número de operaciones en este trimestre es un 6,80 % mayor fuera de la M-30; la superficie contratada es superior fuera de la M-30 con un 62,74 % del total y un 37,26 % del total dentro de la M-30.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

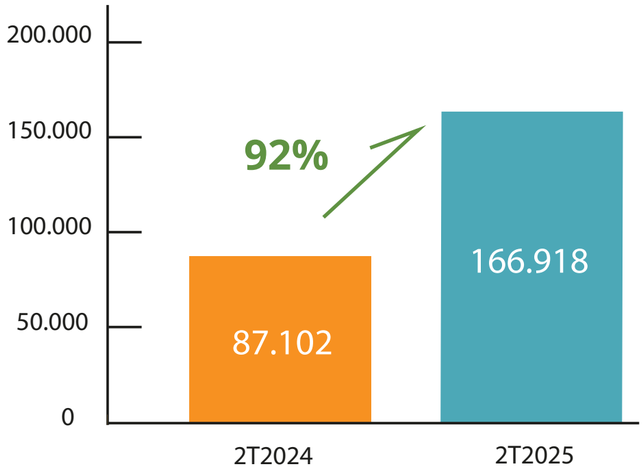
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 2T2025



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 2T2025



COMPARATIVA SUP. ABSORBIDA ANUAL



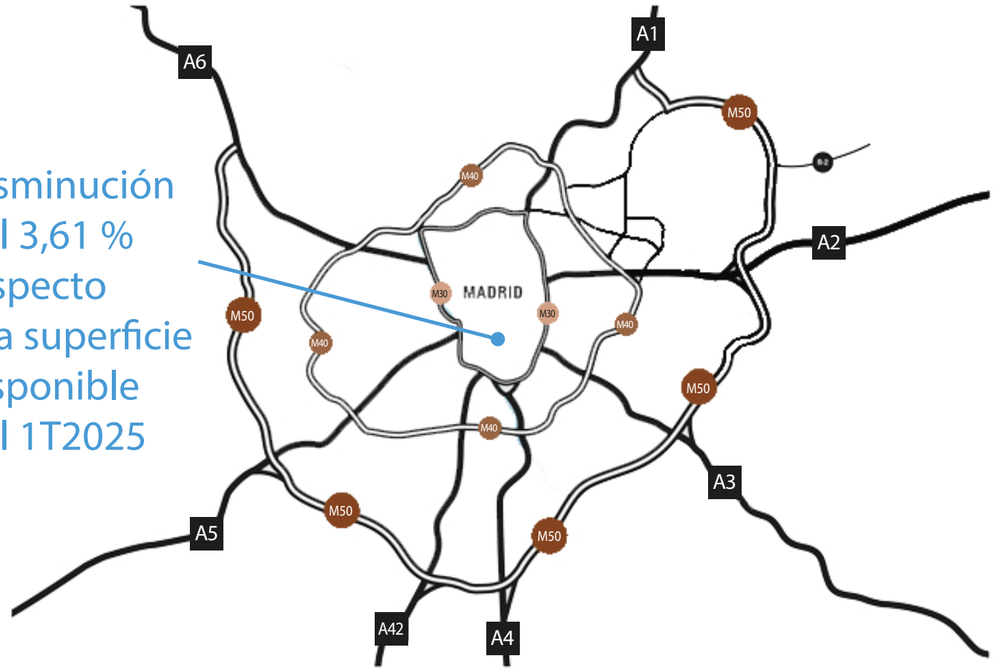
- La superficie total absorbida en 2T2025 **es un 92% más que en el 2T2024**, en cuanto al número de operaciones el 2T2025 disminuye en un 10,82% en relación con las operaciones del 2T2024.

- En el 2T2025 el mayor número de operaciones se ha realizado **en superficies menores de 1.000 m², esto supone un 61%** 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 50% del total absorbido.**

- Los datos de absorción del 2T2025 suponen un ascenso muy importante en cuanto al 2T2024, situando la contratación del trimestre en niveles de 2019, e incluso un 7,64% más.

STOCK DE OFICINAS



Disminución del 3,61 % respecto a la superficie disponible del 1T2025

Tasa de Desocupación: **9,31%**

DISTRIBUIDO

17,10%
DENTRO DE LA M30

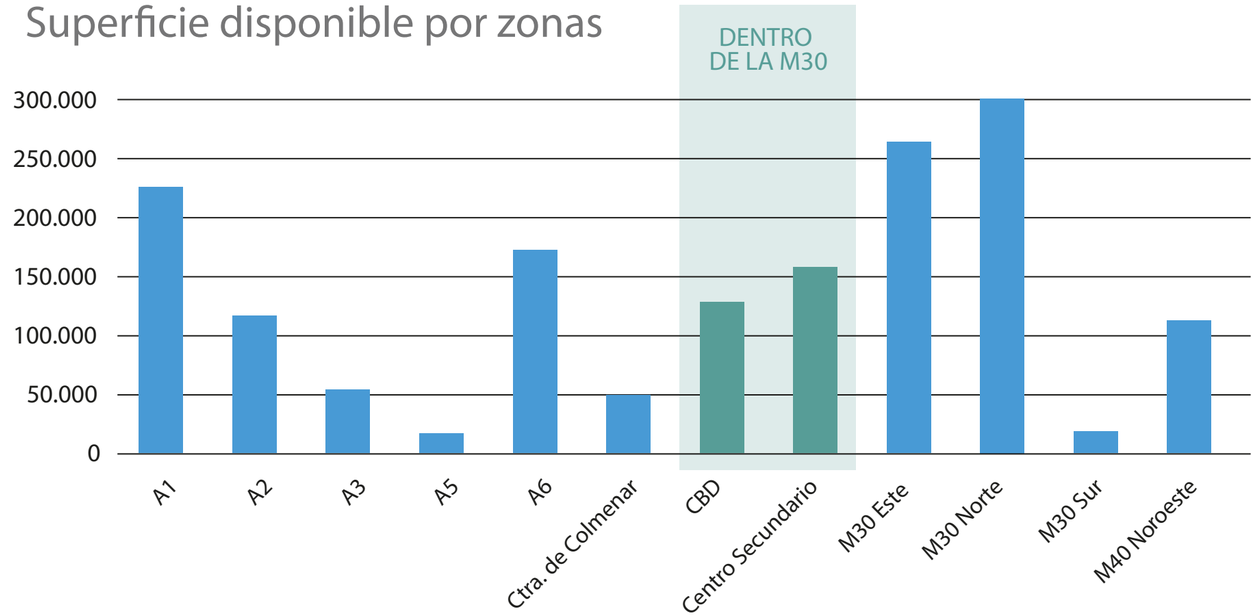
82,90%
FUERA DE LA M30

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	Sor Ángela de la Cruz 6 11.552 m²	Alfonso XI 6 11.187 m²

Superficie disponible por zonas



VALORES DE ALQUILER

RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID

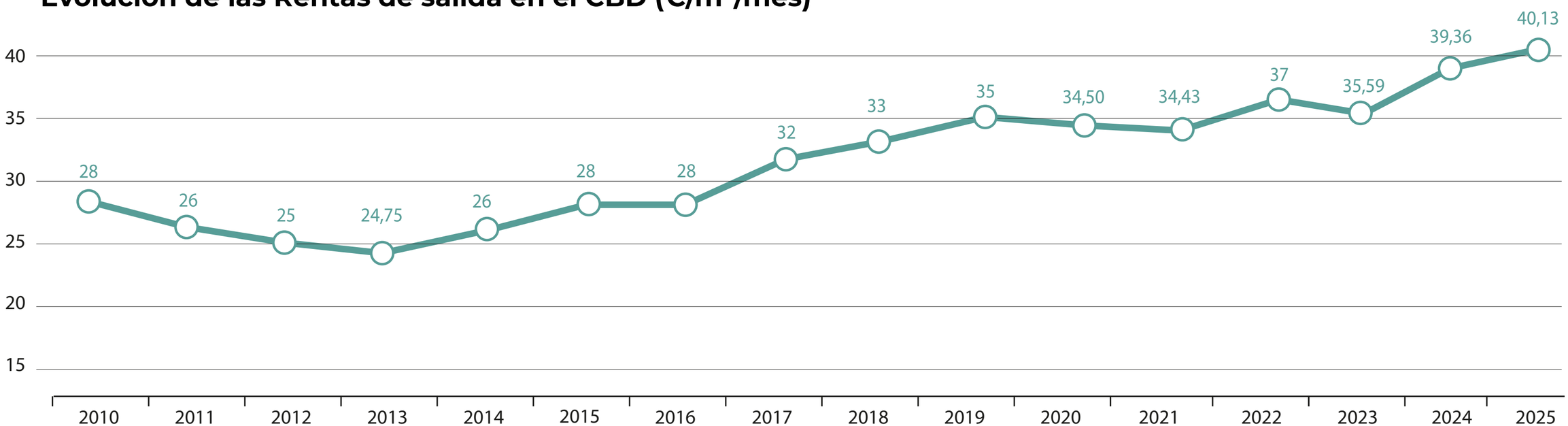
21,59 €/m²/mes

Zona Pº de Recoletos:
se ha firmado con una renta de 40 €/m²/mes, en edificio completo de más de 2.000 m².

Zona de Azca:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos de 250 m² a 37,50 €/m²/mes y de 650 m² a 38 €/m²/mes.

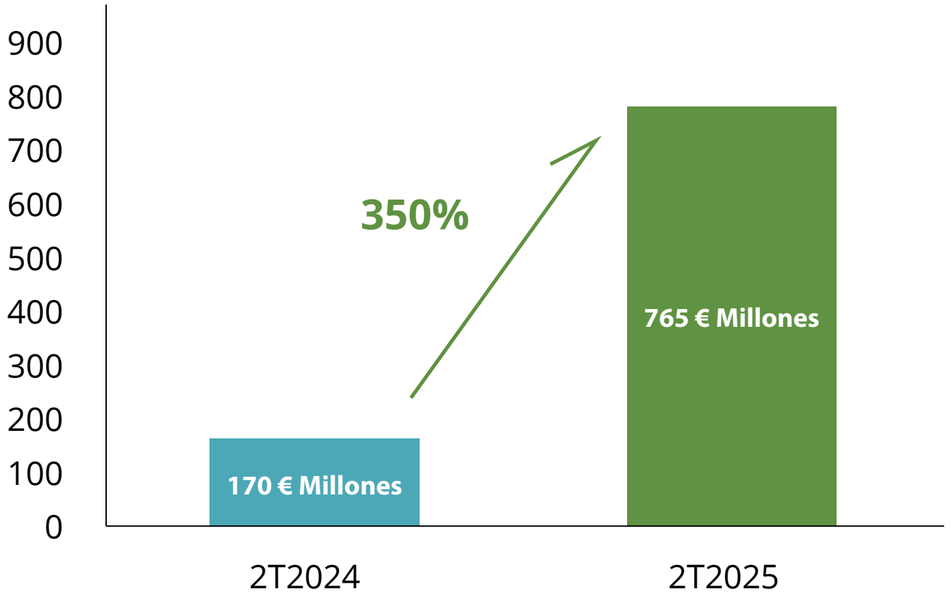
Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de casi 500 m² con una renta de 42 €/m²/mes.

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 2T2025:

4.500 € Millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 2T2025:

765 € Millones

Aproximadamente ha aumentado un 350% la inversión en oficinas frente al mismo periodo del año anterior.

Este aumento tan notorio se debe a la estabilidad de los tipos de interés marcados por el BCE en los entornos del 2%.

Además los buenos niveles de absorción y el alza de las rentas hacen que los inversores apuesten por el sector de las oficinas para susprincipales inversiones.

Todo lo anterior hace que se mantengan estables las rentabilidades.

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