INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID
3T 2025

inmospace
REAL ESTATE

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

IPC
3,0%

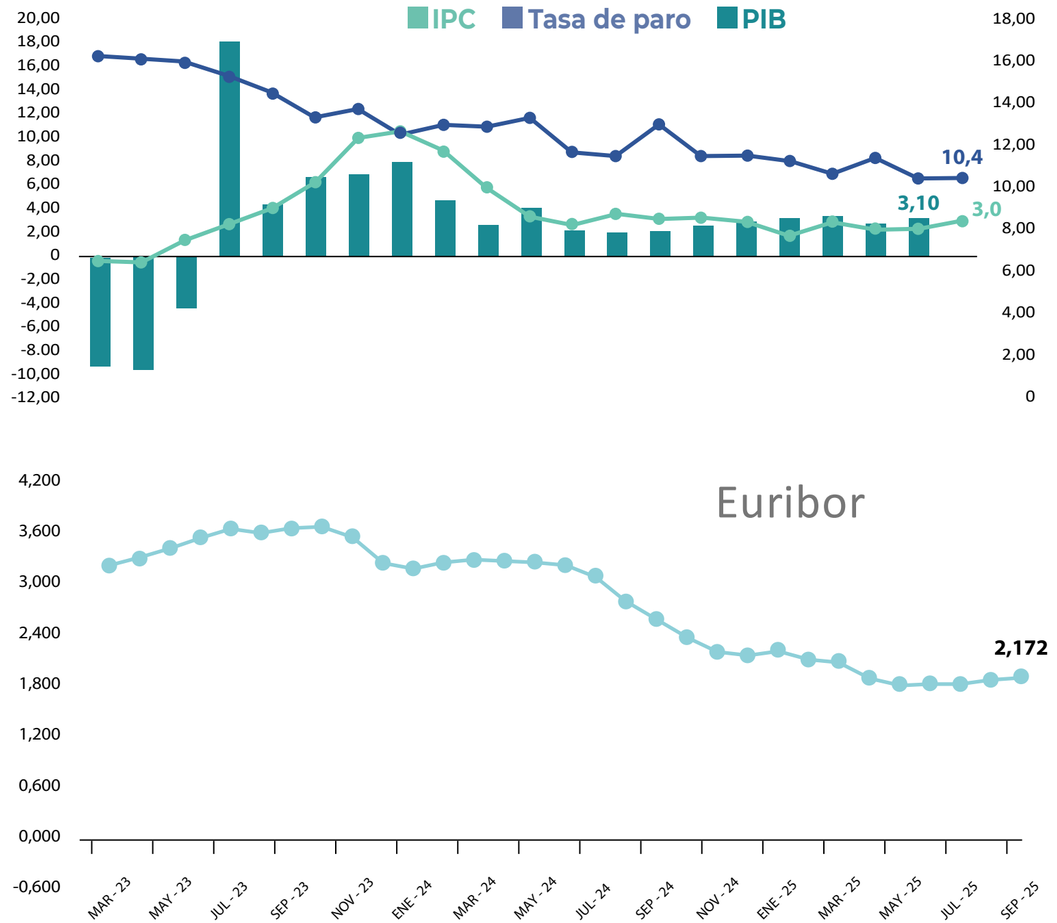
septiembre 2025

Tasa de Paro
10,45 %

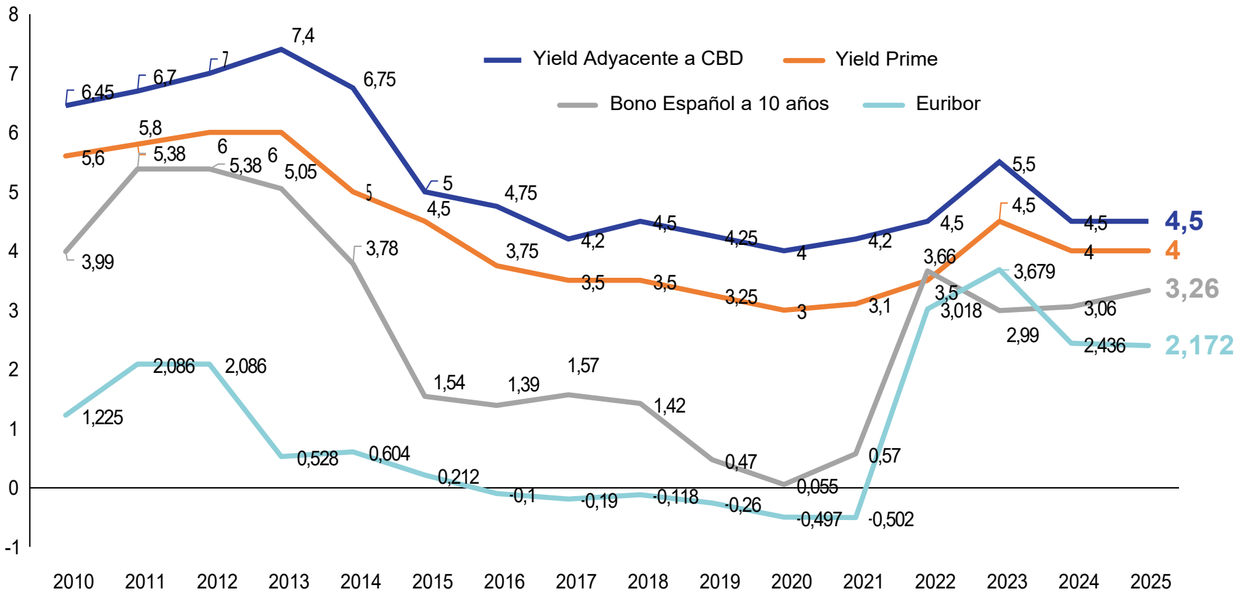
Dato de septiembre 2025

PIB
3,10%

2T2025

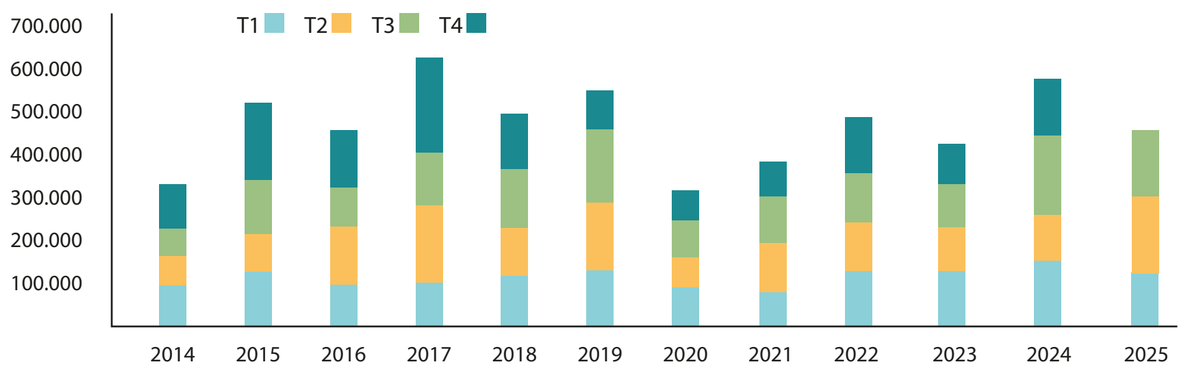


Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años

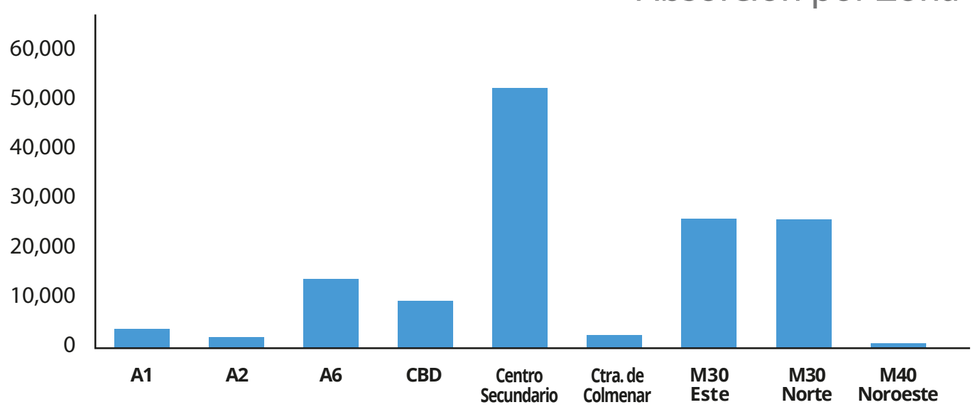


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona



Superficie Total Absorbida en 3T2025:

141.504 m²

supone un ascenso de aproximadamente del **24,50%** respecto al 3T2024

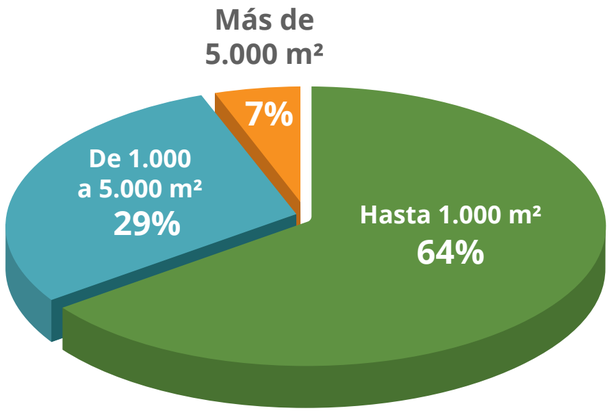
OPERACIONES 3T2025: **73**

El número de operaciones supone un descenso del **31,13%** en relación con las operaciones del 3T2024

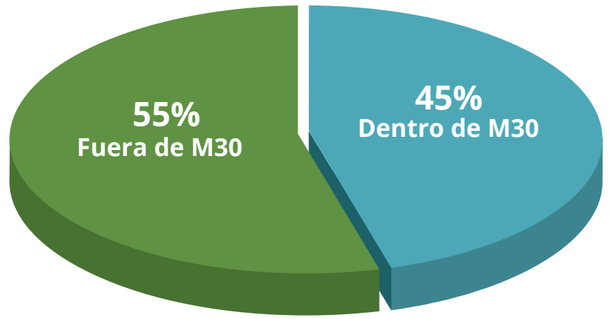
El número de operaciones en este trimestre es un 17,50 % mayor dentro de la M-30; la superficie contratada es superior fuera de la M-30 con un 55,17 % del total y un 44,83 % del total dentro de la M-30.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

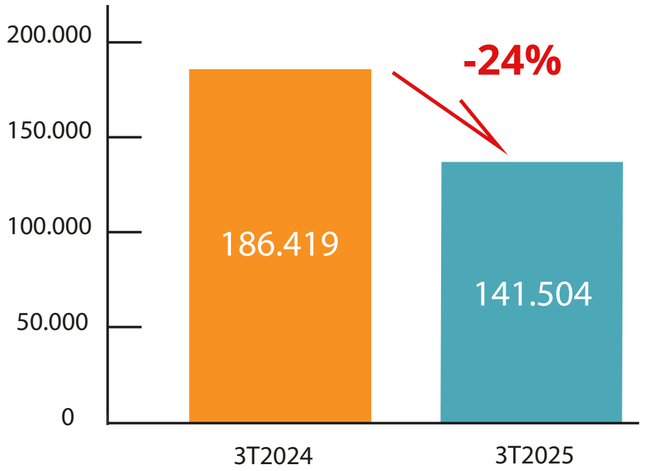
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 3T2025



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 3T2025



COMPARATIVA SUP. ABSORBIDA ANUAL



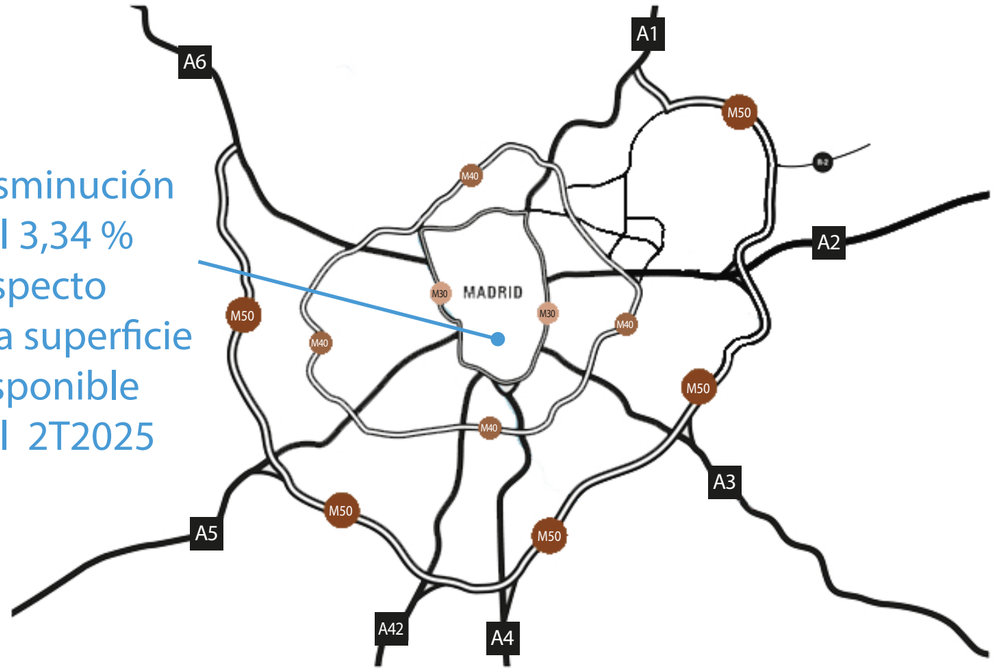
• La superficie total absorbida en 3T2025 **es un 24,5% menos que en el 3T2024,** en cuanto al número de operaciones el 3T2025 disminuye en un 31,13 % en relación con las operaciones del 3T2024.

• En el 3T2025 el mayor número de operaciones se han realizado **en superficies menores de 1.000 m², esto supone un 64 %** de las operaciones realizadas en este trimestre.

• En este trimestre, **el mayor volumen de metros absorbidos** se ha realizado en operaciones de **+ 5.000 m², con un porcentaje del 60,56 % del total absorbido.**

• Los datos de absorción y el número de operaciones del 3T2025 nos hacen ver que se tiende a firmar operaciones de superficies grandes. Sí lo comparamos con el 1T2025 donde la operación media era 1.620 m² y en el 3T2025 la media es de 1.938 m².

STOCK DE OFICINAS



Disminución del 3,34 % respecto a la superficie disponible del 2T2025

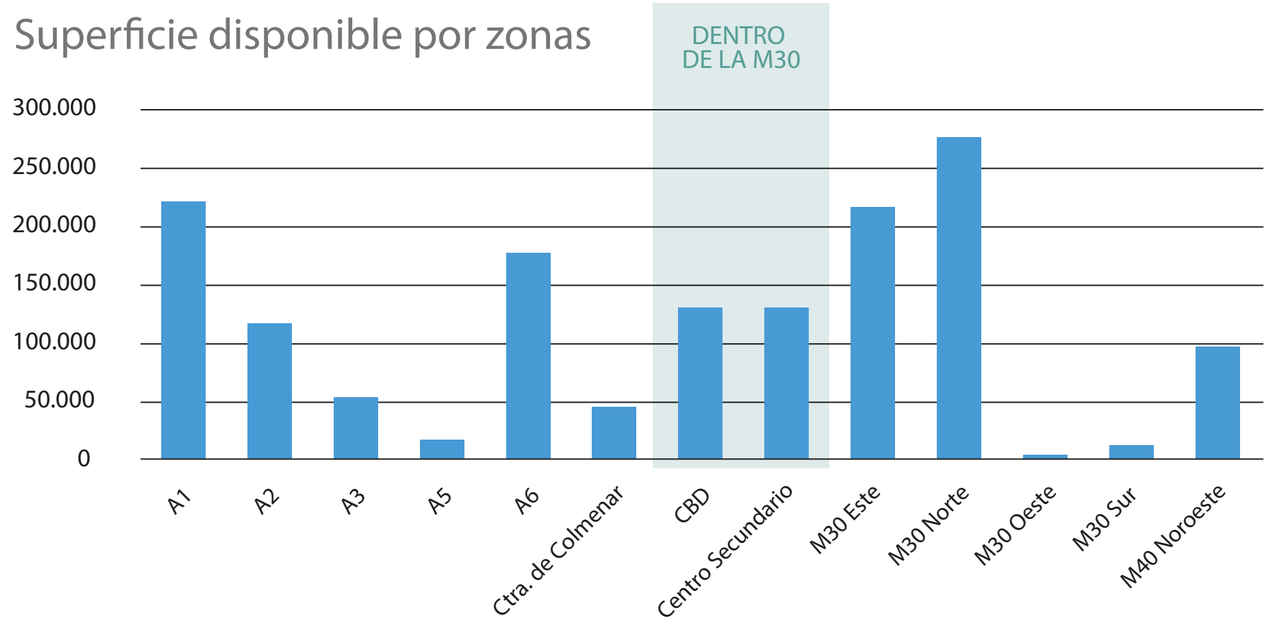
Tasa de Desocupación: **8,81%**

DISTRIBUIDO

17,46%
DENTRO DE LA M30

82,54%
FUERA DE LA M30

Superficie disponible por zonas



OFERTA FUTURA

NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
Manoteras 28 12.840 m²	Cerro de los Gamos Edificio 5: 10.862 m²	Pradillo 54 12.400 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

VALORES DE ALQUILER

RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID

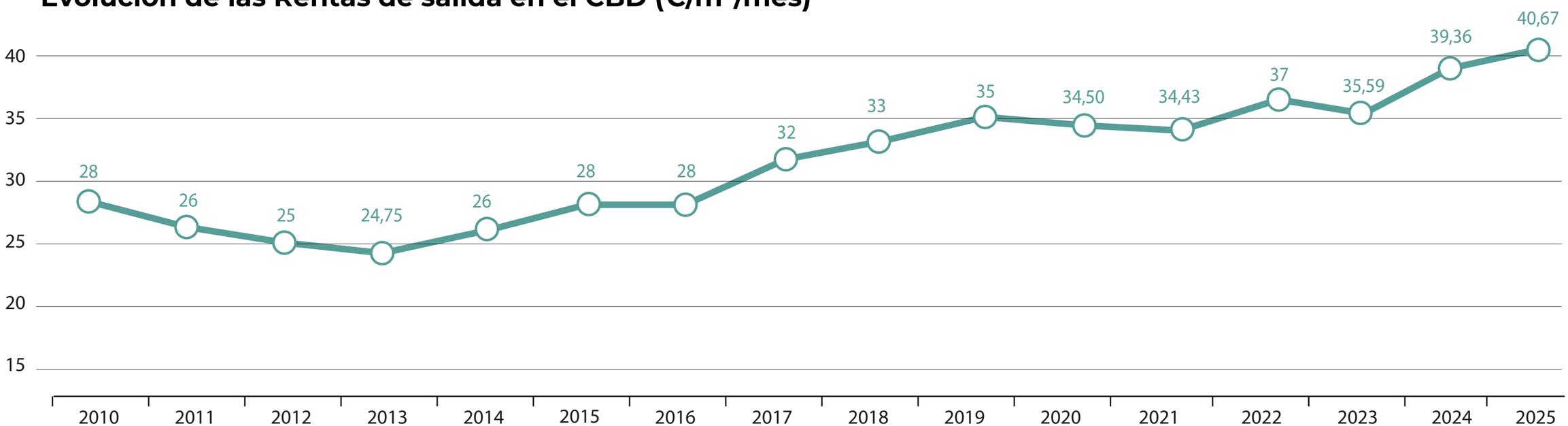
19,98 €/m²/mes

Zona Méndez Álvaro:
se ha firmado con una renta de 30 €/m²/mes, en aproximadamente 2.000 m².

Zona de Azca:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos de 300 m² a 37 €/m²/mes.

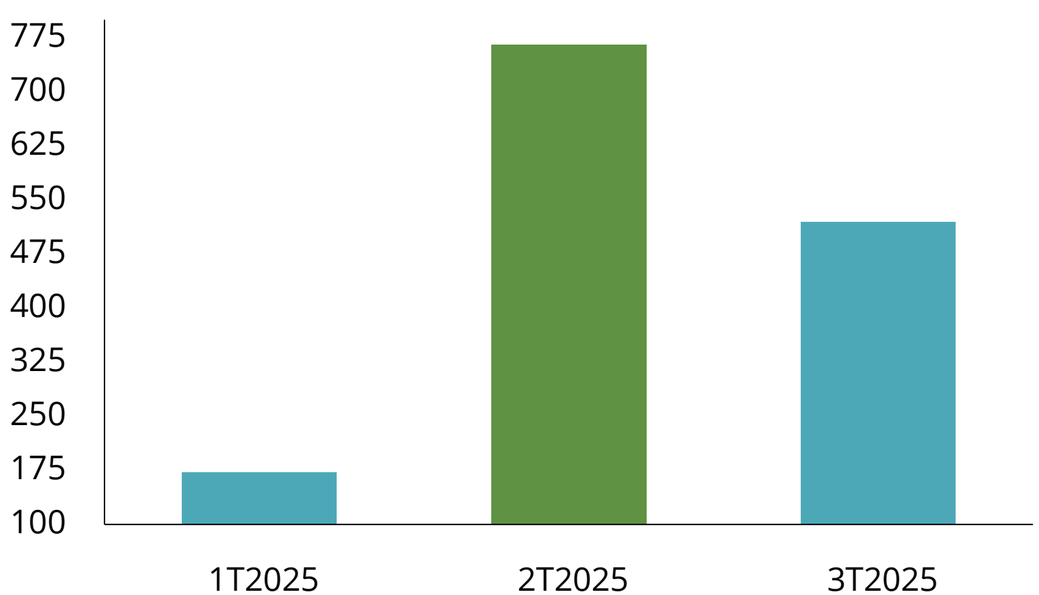
Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de entre 200 m² y 500 m² con una renta de 38 a 35 €/m²/mes.

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 3T2025:

3.500 € Millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 3T2025:

520 € Millones

La inversión en oficinas en el 3T2025 supone aproximadamente el 15% del total de la inversión inmobiliaria.

Se han realizado dos grandes operaciones en la capital el edificio KOI (Juan Hurtado de Mendoza 4) y Serrano 240.

La inversión aproximada hasta el mes de septiembre en el mercado de las oficinas es de 1.500 € Millones.

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