INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID
4T 2024

inmospace
REAL ESTATE

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

IPC
2,8 %

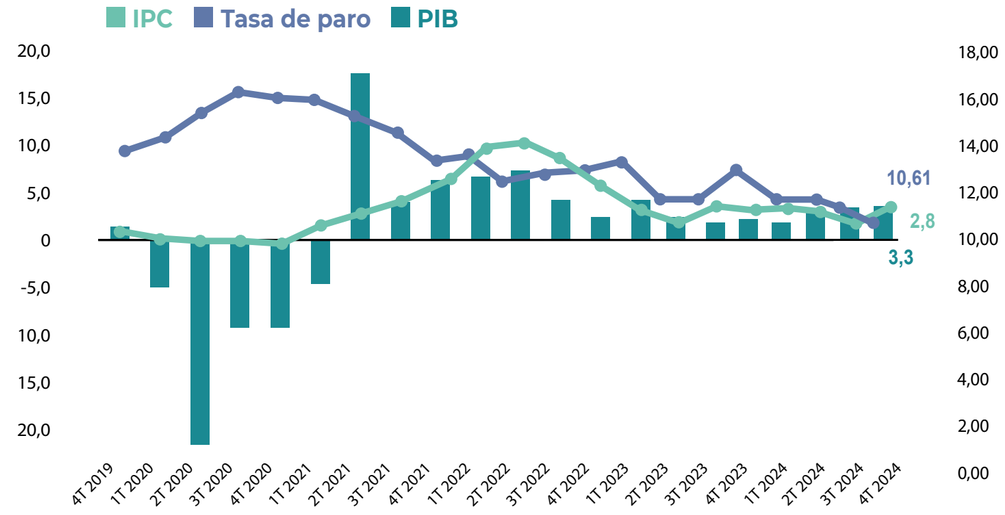
Diciembre 2024

TASA DE PARO
10,61 %

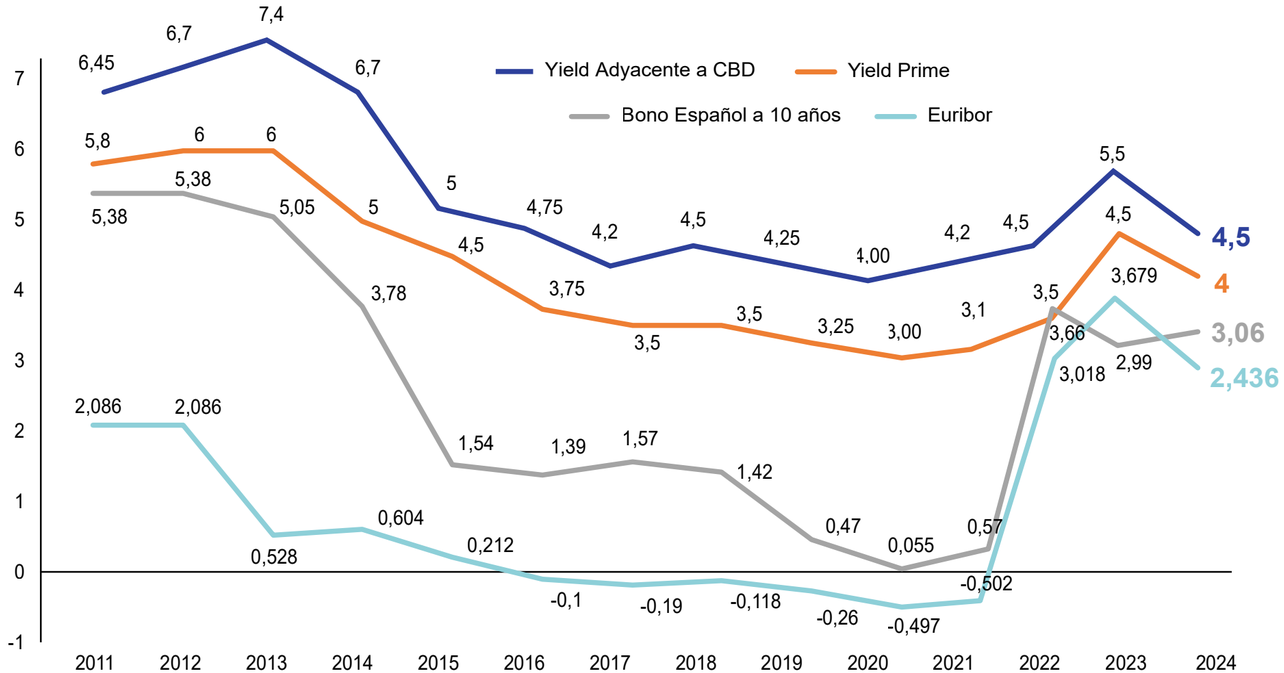
Dato de Diciembre 2024

PIB
3,3

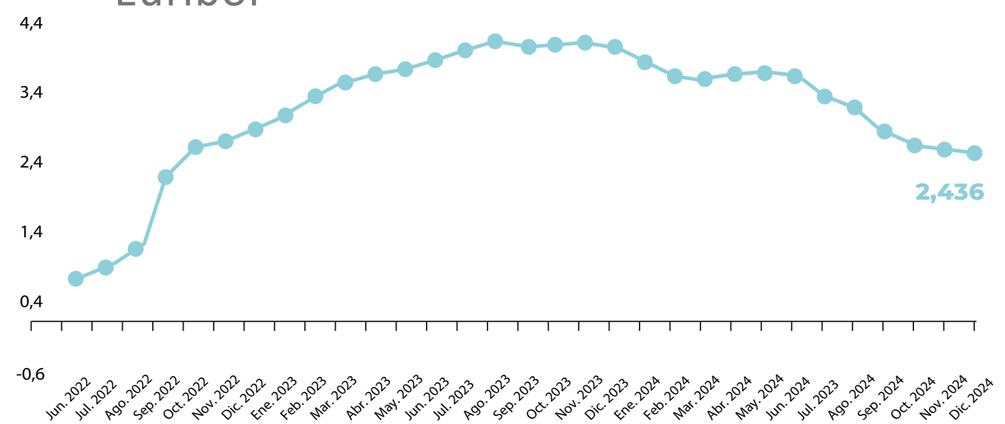
4T2024



Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años

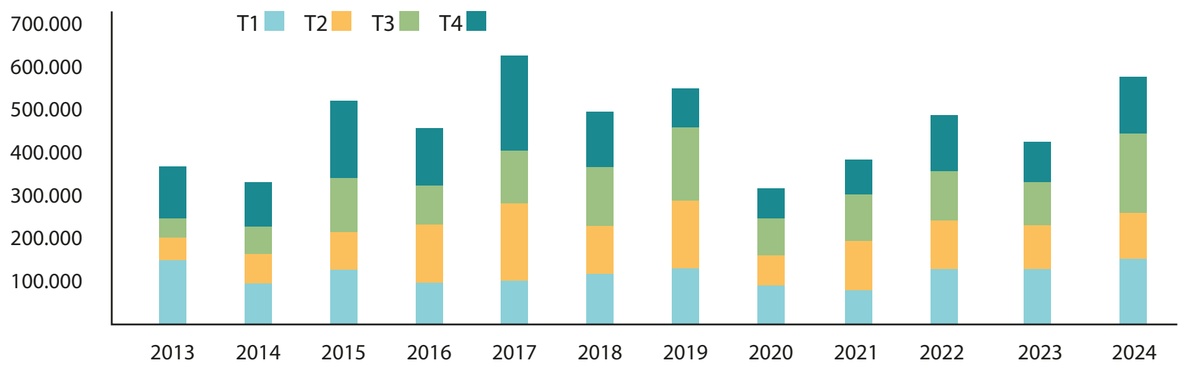


Euribor

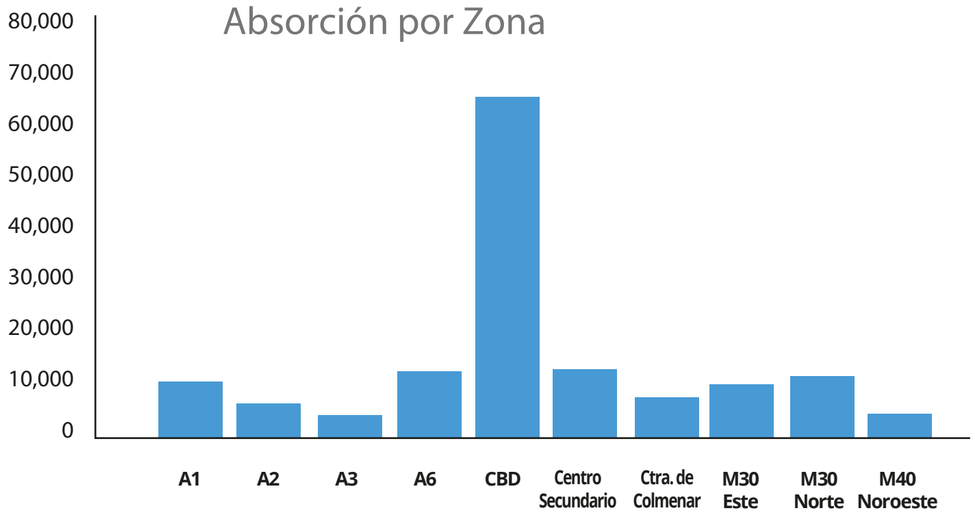


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona



Superficie Total Absorbida en 4T2024:

135.177 m²

supone un ascenso de aproximadamente del **88,32%** respecto al 4T2023

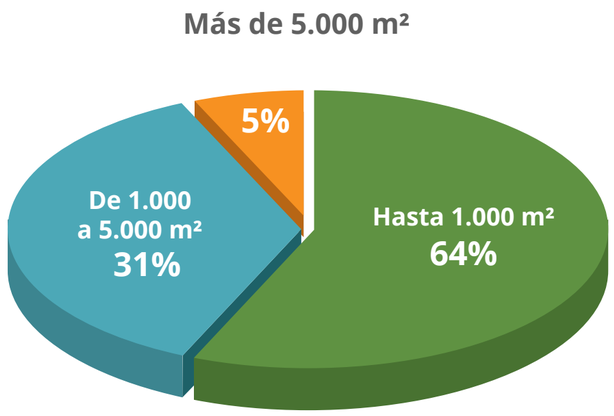
OPERACIONES 4T2024: **107**

El número de operaciones supone un ascenso del **33,75%** en relación con las operaciones del 4T2023

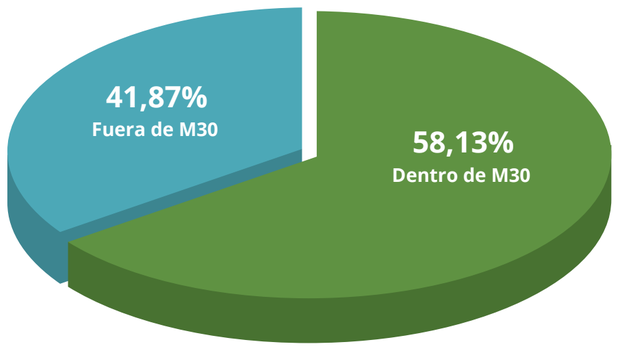
El número de operaciones en este trimestre es un 9 % mayor dentro de la M-30; la superficie contratada es **superior dentro de la M-30 con un 58 %** del total y un 4**2% del total fuera de la M-30.**

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

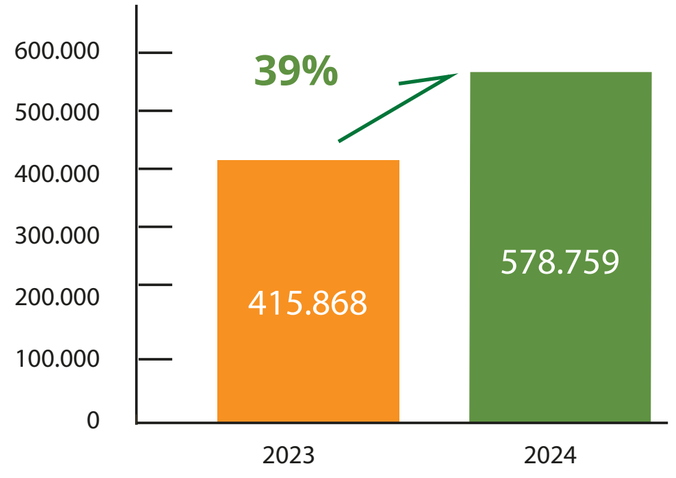
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 4T2024



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 4T2024



COMPARATIVA SUP. ABSORBIDA ANUAL



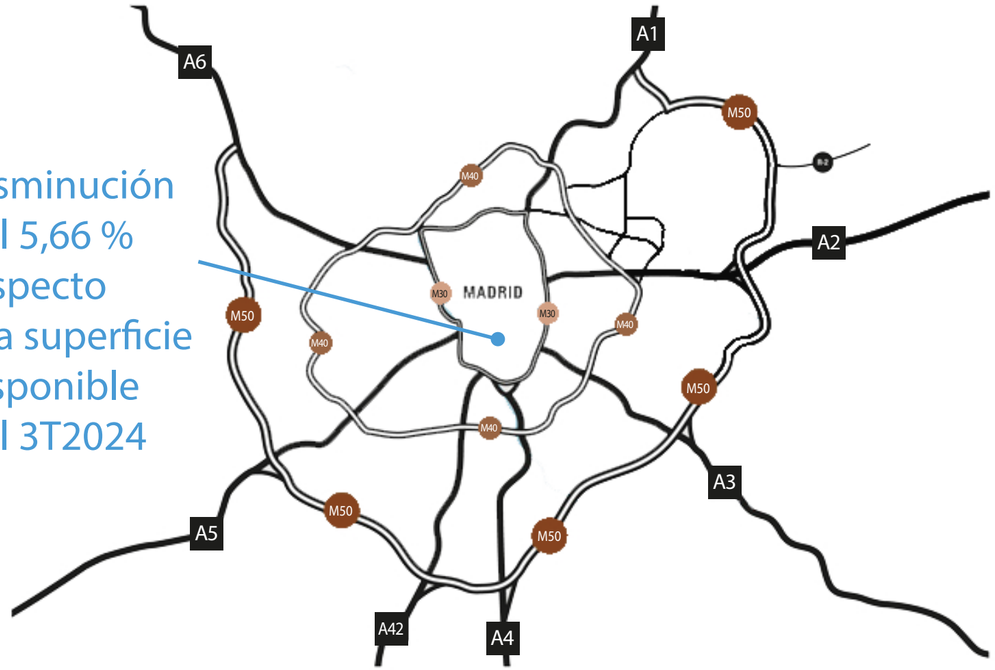
- La superficie total absorbida en 4T2024 es un 88,32% más que en el 4T2023, en cuanto al número de operaciones el 4T2024 **aumenta en un 33% en relación con las operaciones del 4T2023.**

- En el 4T2024 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 encuentra en la horquilla **de 1.000 m² a 5.000 m², con un porcentaje del 43 % del total absorbido.**

- Los datos de absorción del 4T2024 suponen el mejor cuarto trimestre desde 2017. Además, con el total absorbido de 578.700 m² estamos en niveles prepandemia ligeramente superior al 2019 cuando se cerraron 557.300 m² aproximadamente.

STOCK DE OFICINAS



Disminución del 5,66 % respecto a la superficie disponible del 3T2024

Tasa de Desocupación: **9,51 %**

DISTRIBUIDO

18,89 %
DENTRO DE LA M30

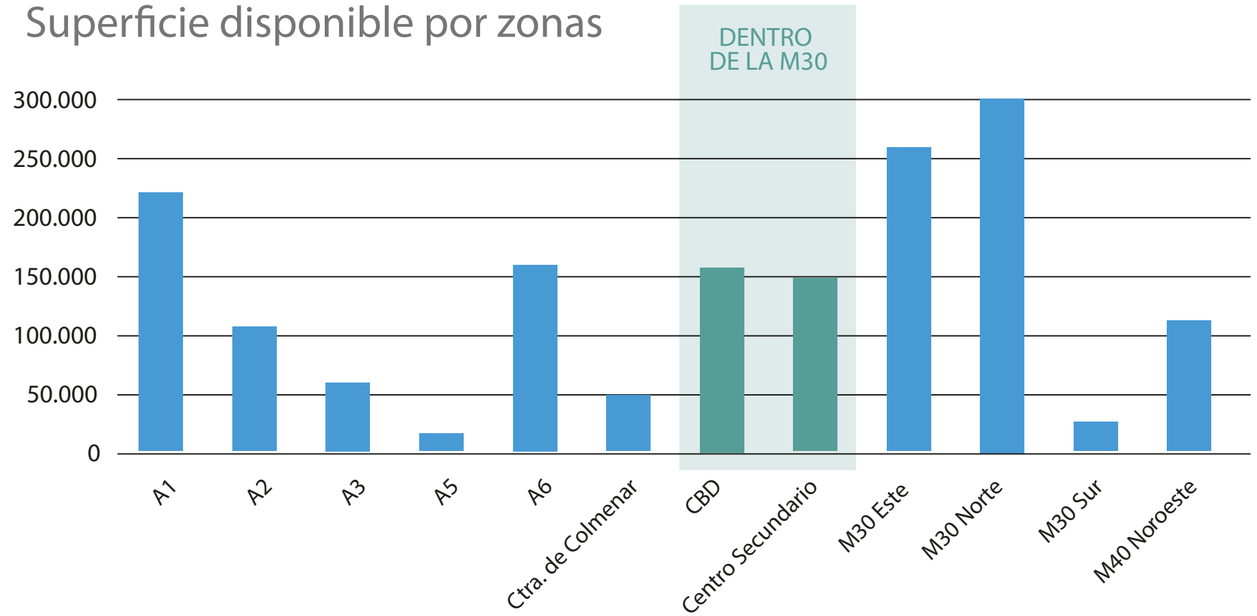
81,11 %
FUERA DE LA M30

OFERTA FUTURA

NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
Foresta 5 Ed. ELEVER: 12.200 m²	Avda. de Manoteras 28 Ed. Arroyo: 12.841 m²	Pradillo 54 12.401 m²

REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN
Avda. de Europa 10 La Moraleja: 4.430 m²	Cerro de los Gamos 1 Ed. 5: 10.862 m²	Lérida 44 4.300 m²

Superficie disponible por zonas



VALORES DE ALQUILER

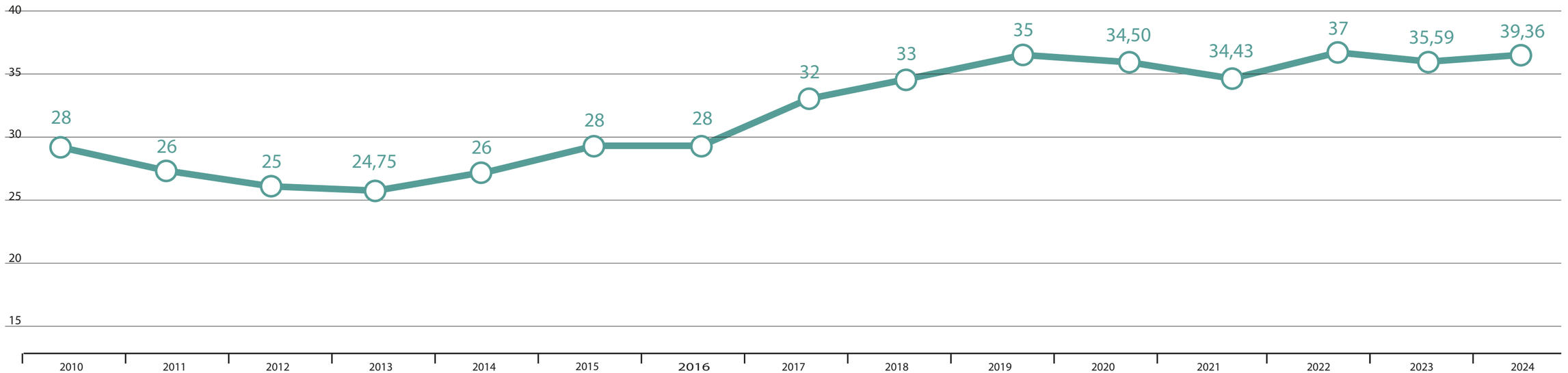
RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID
21,81 €/m²/mes

Zona Pº de la Castellana:
se han firmado con una rentade 44 €/m²/mes, en superficies de 150 m² en edificios Prime y 39,50 €/m²/mes en superficies de 1.500 m².

Zona de Cuzco:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos de aproximadamente 500 m² a 35 €/m²/mes.

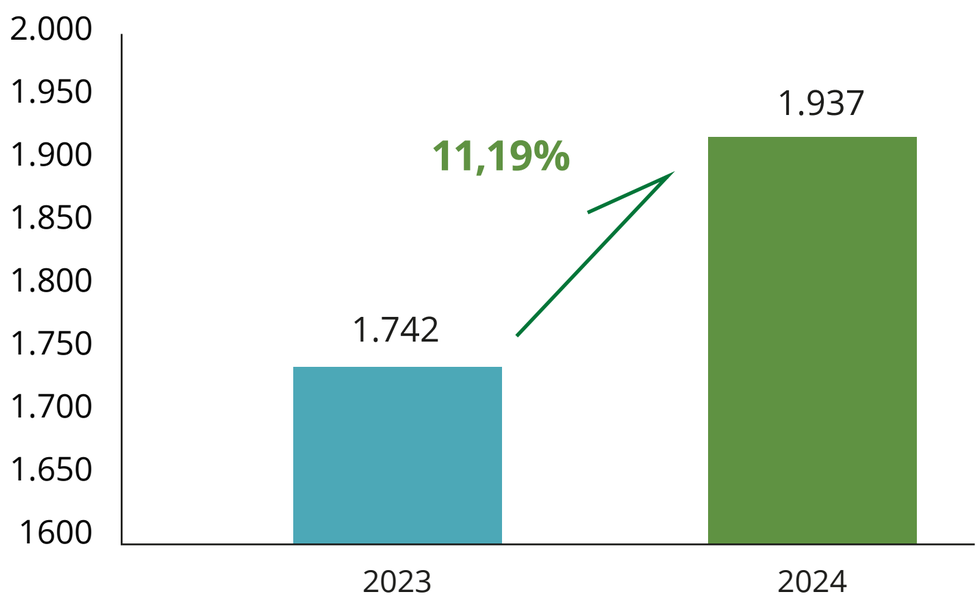
Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de 500 m² a 800 m² con una renta de 34-35 €/m²/mes y casi 40 €/m²/mes en una operación de 2.400 m²

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 4T2024:

3.450 € Millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 4T2024:

732 € Millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 2024:

1.937 € Millones

Aproximadamente el 40% del total de la inversión en oficinas en la capital en el 2024, se ha destinado a la compra para cambio de uso a hotel o residencial.

Madrid supone casi el 60% del volumen de inversión en el sector de las oficinas.

Debido a la estabilización de los tipos de interés y la activación de la demanda, se ha incrementado la inversión, se prevé que siga esta misma línea para 2025.

inmospace
REAL ESTATE

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