INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID
4T 2025

inmospace
REAL ESTATE

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

IPC
2,90%

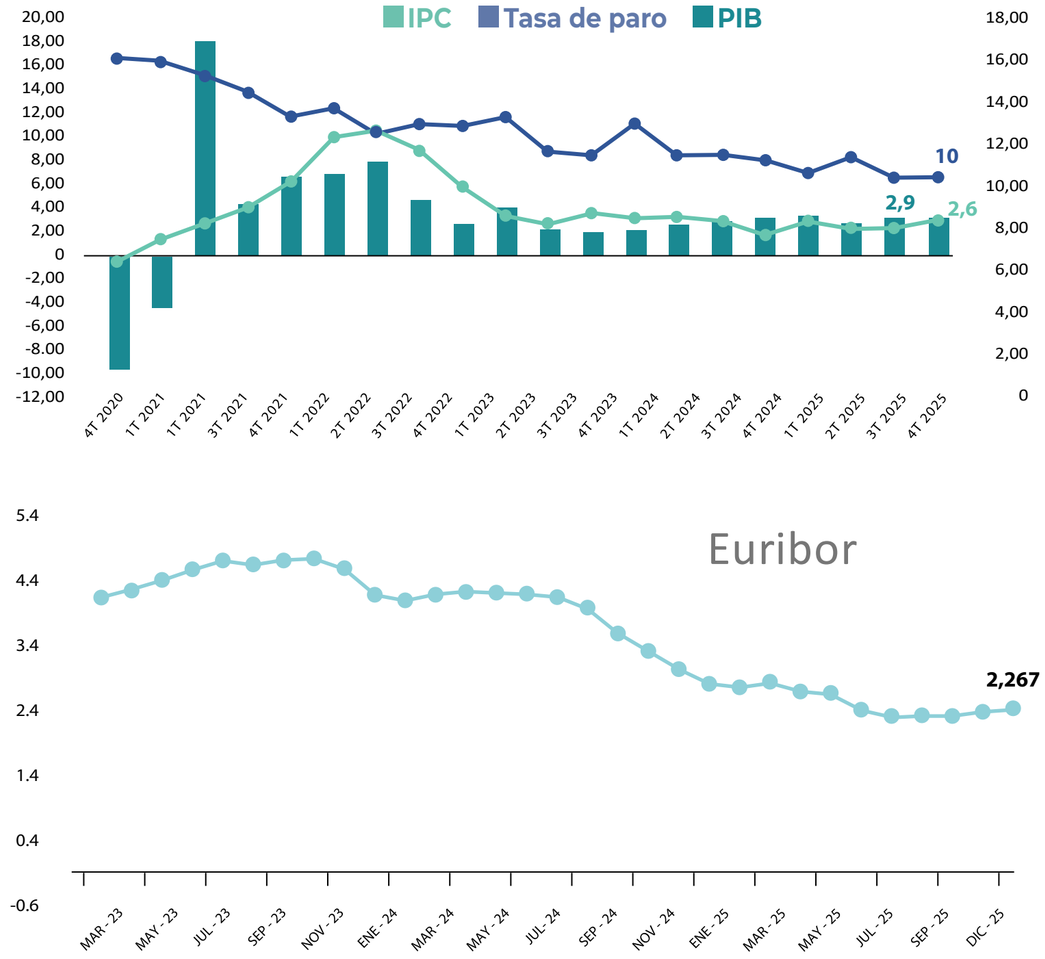
Diciembre 2025

Tasa de Paro
10%

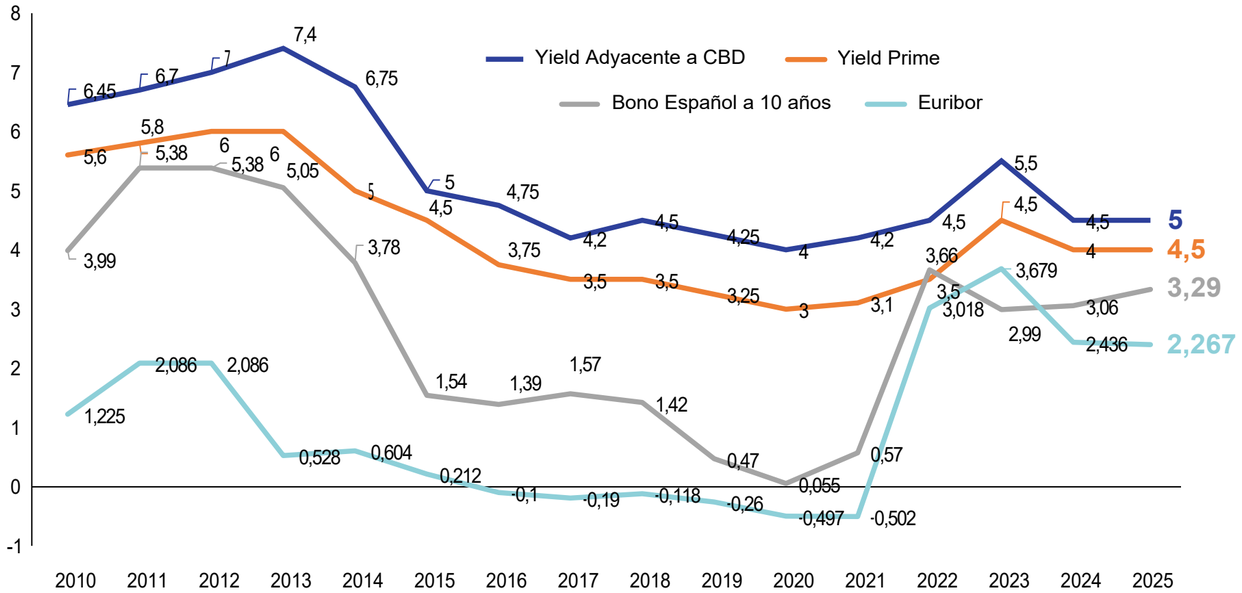
Dato de Diciembre 2025

PIB
2,60%

Dato Definitivo 4T2025

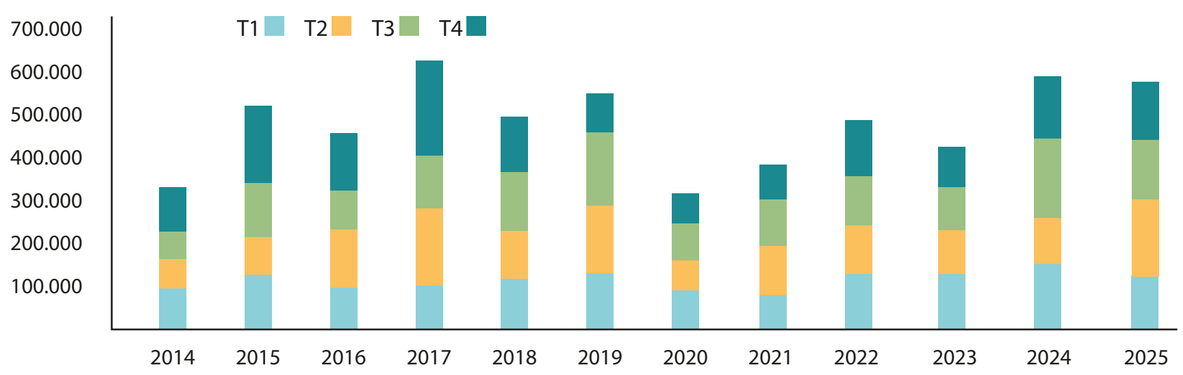


Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años

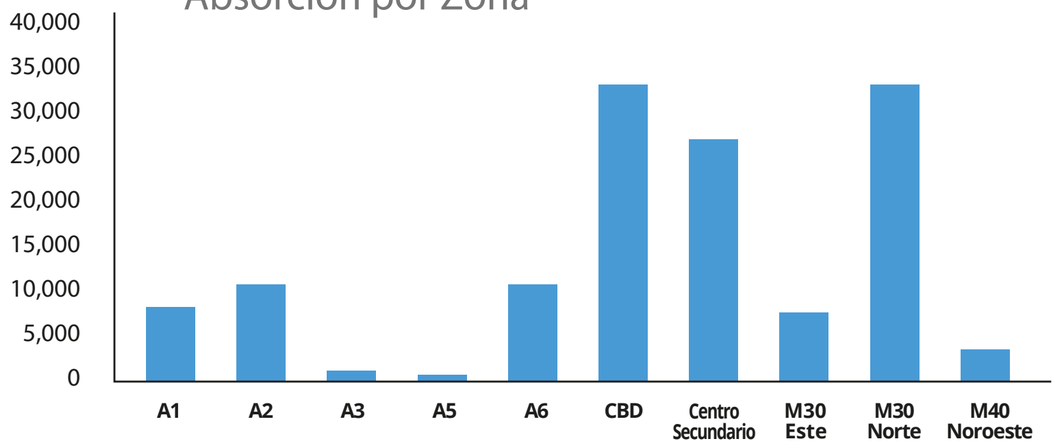


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona



Superficie Total Absorbida en 4T2025:

137.957m²

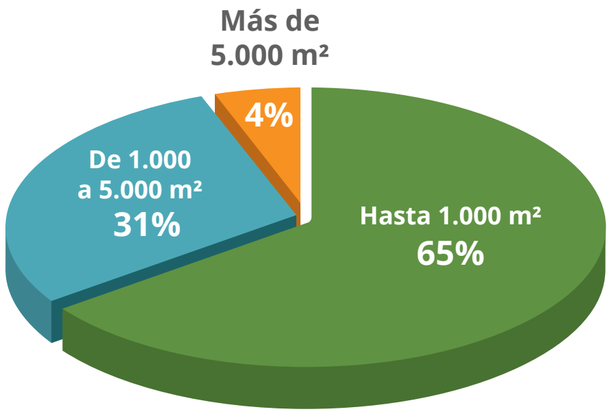
Supone un incremento de aproximadamente del **2,06%** respecto al 4T2024

Operaciones 4T2025: **99**

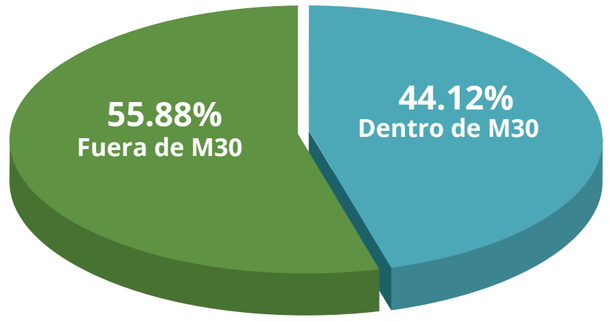
El número de operaciones en este trimestre es un 13,13 % mayor fuera de la M-30; la superficie contratada es superior fuera de la M-30 con un 55,88 % del total y un 44,12 % del total dentro de la M-30.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

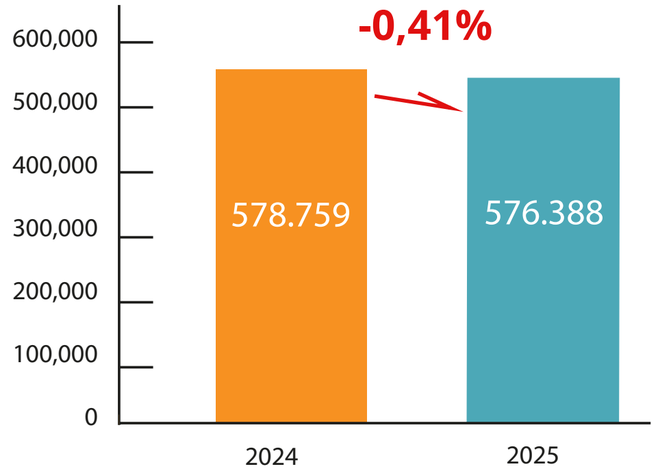
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 4T2025



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 4T2025



COMPARATIVA SUP. ABSORBIDA ANUAL



• La superficie total absorbida en 4T2025 **es un 2,06 % mayor que en el 4T2024,** en cuanto al número de operaciones el 4T2025 disminuye en un 7,48 % en relación con las operaciones del 4T2024.

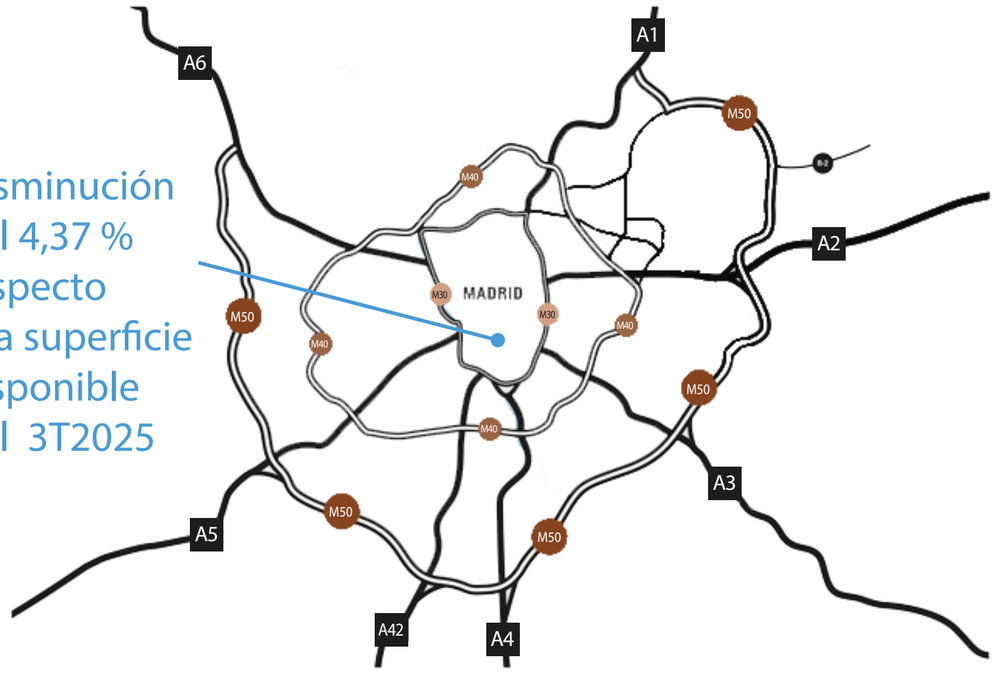
• En el 4T2025 el mayor número de operaciones se han realizado **en superficies menores de 1.000 m², esto supone un 65 %** de las operaciones realizadas en este trimestre.

• En este trimestre, **el mayor volumen de metros absorbidos** se ha realizado en operaciones de **1.000 m² a 5.000 m², con un porcentaje del 45,80 % del total absorbido.**

• Los datos de absorción del 2025 en comparación con el 2024 son prácticamente idénticos, pero donde se nota que el tipo de operación cambia y se están firmando operaciones de superficies más grandes, es la diferencia en el nº de operaciones, bajando un 8,32% en 2025 respecto a 2024.

STOCK DE OFICINAS

Disminución del 4,37 % respecto a la superficie disponible del 3T2025



OFERTA FUTURA

REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
Hermosilla 3 16.934 m²	Pº de la Castellana 106-108 19.900 m²	Entrepeñas 67 3.800 m²

REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN
Cerro de los Gamos 1, Co Pozuelo de Alarcón. Ed. 5: 10.860 m²	Sor Ángela de la Cruz 6 11.552 m²	Alfonso XI 6 11.187 m²

Tasa de Desocupación: **8,66%**

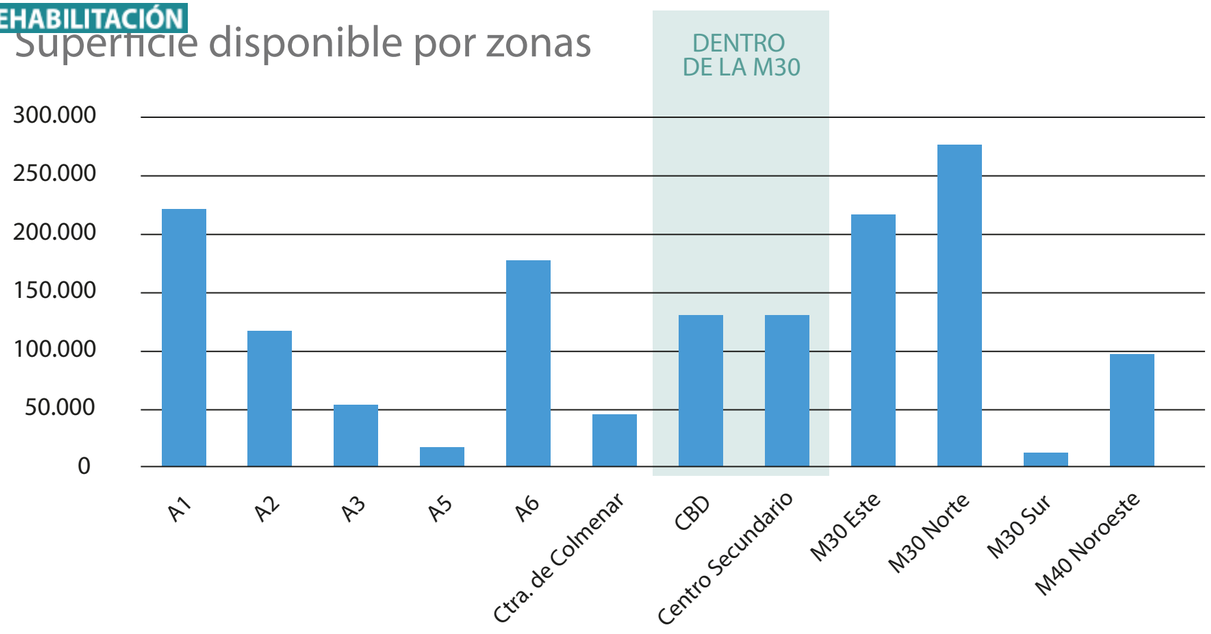
DISTRIBUIDO

16,98%
DENTRO DE LA M30

83,05%
FUERA DE LA M30

REHABILITACIÓN

Superficie disponible por zonas



VALORES DE ALQUILER

RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID

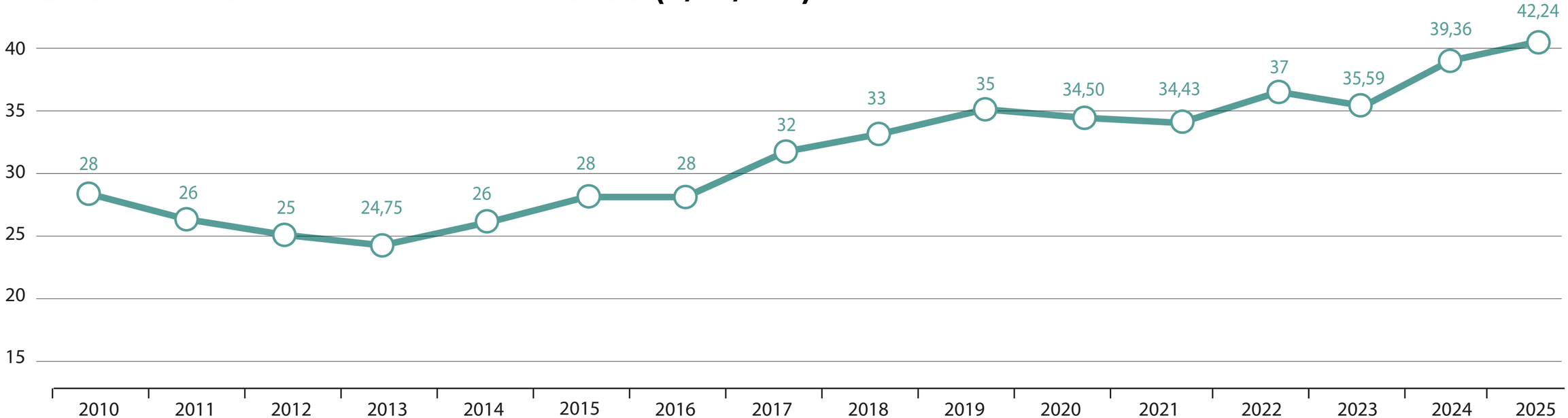
21,14 €/m²/mes

Zona Pº de la Castellana:
se ha firmado con una renta de 45 €/m²/mes, en aprox. 300 m² y 44€/m²/mes en más de 4.500 m².

Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de entre 250 m² y 500 m² con una renta de 39 a 36 €/m²/mes.

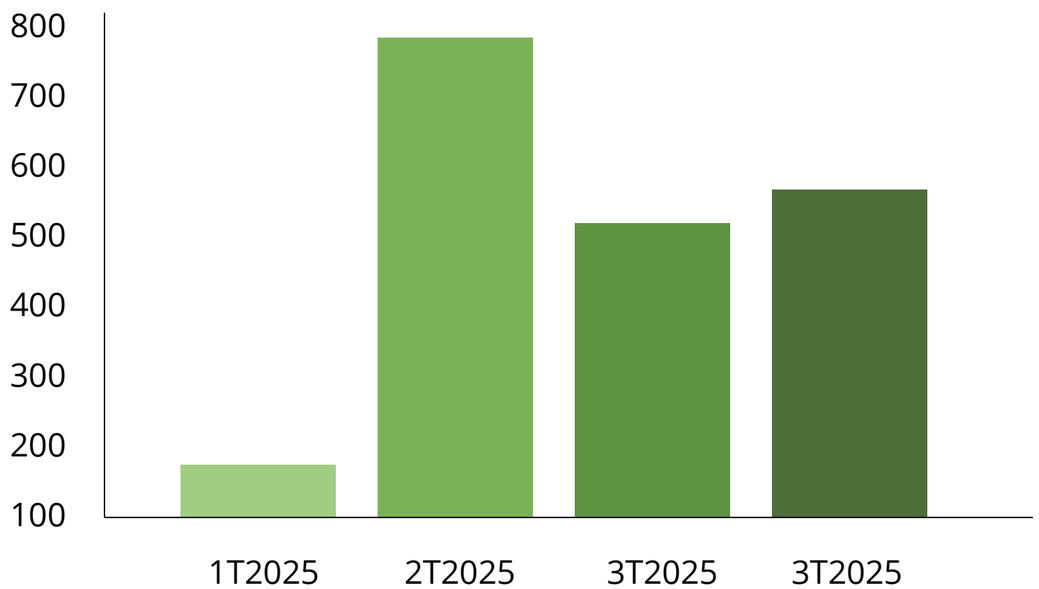
Zona de 4 Torres:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos de 600 a 700 m² desde 30 a 32,5 €/m²/mes.

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



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

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS



VOLUMEN DE INVERSIÓN INMOBILIARIA 4T2025:

4.200 € Millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 4T2025:

563 € Millones

La inversión en oficinas en el 4T2025 supone aproximadamente el 13 % del total de la inversión inmobiliaria del trimestre.

De las operaciones más destacadas son:

• Acciona vende a Mapfre Ombú 6 por 110 mill. € alquilado a EA Sport

• Grosvenor vende a Colonial Avda. de América 38, la sede de Naturgy, por 80 mill. €.

La inversión aproximada en el 2025 en el mercado de las oficinas es de 2.020 Mill. €.

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