INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID

3T 2022

inmospace
REAL ESTATE

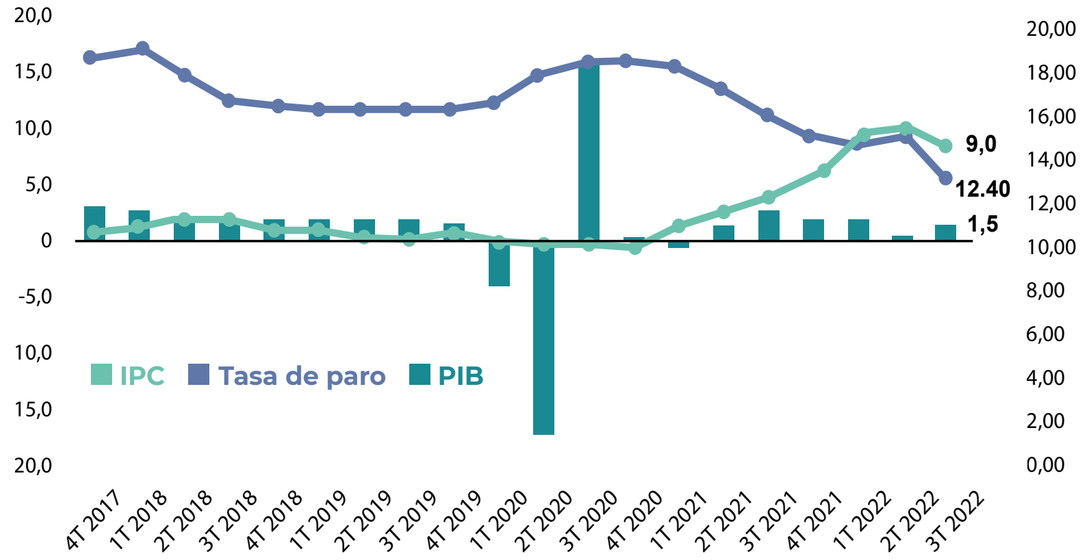
- SITUACIÓN ECONÓMICA
- COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA
- DISPONIBILIDAD DE OFICINAS
- VALORES DE ALQUILER
- INVERSIÓN

SITUACIÓN ECONÓMICA

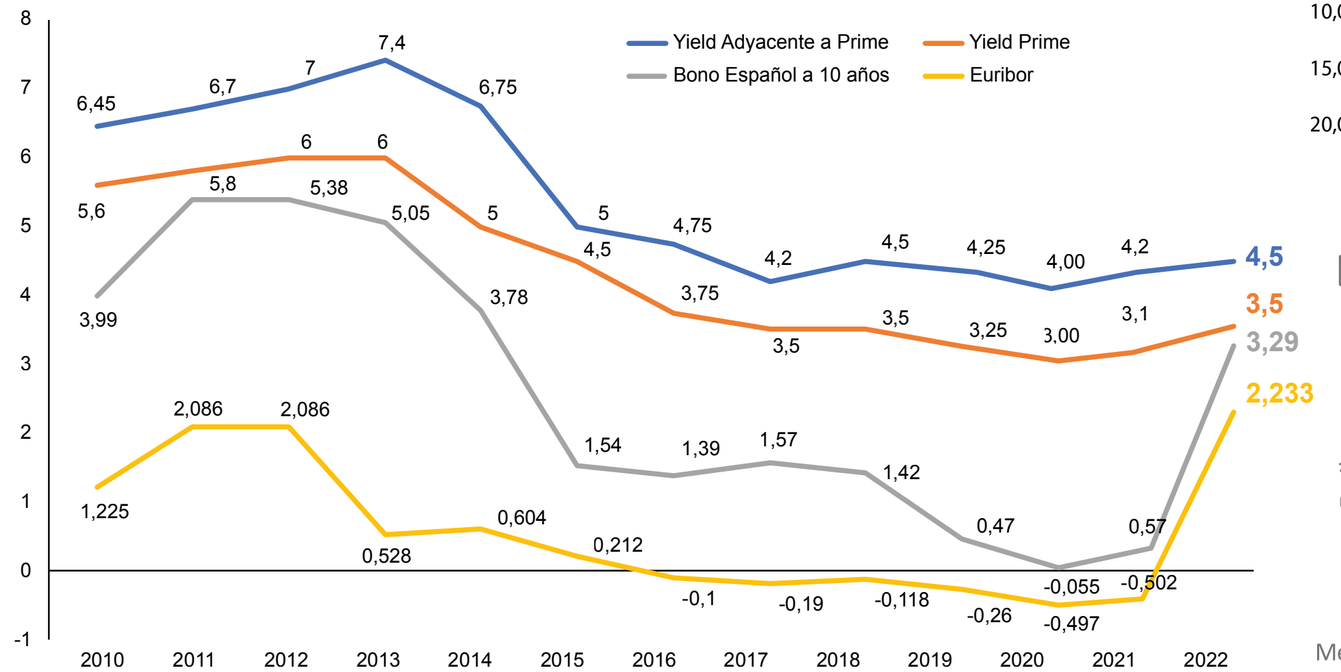
IPC
9 %

TASA DE PARO
12,40 %

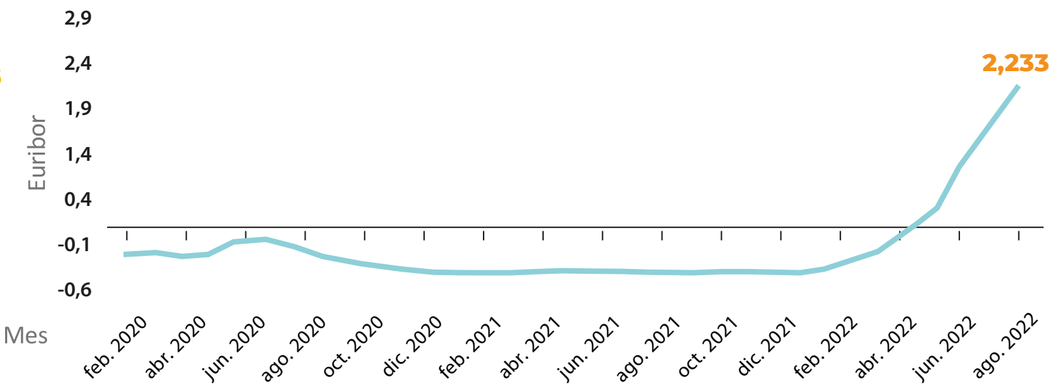
PIB
1,5%



Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años

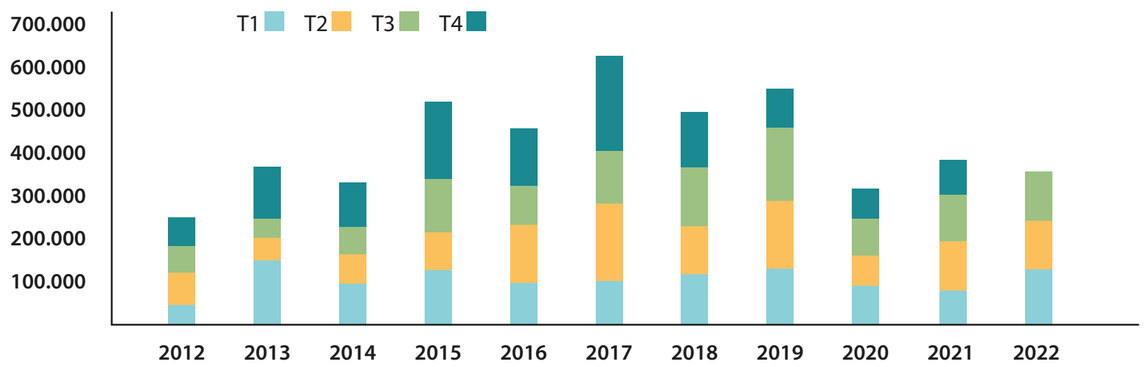


Euribor

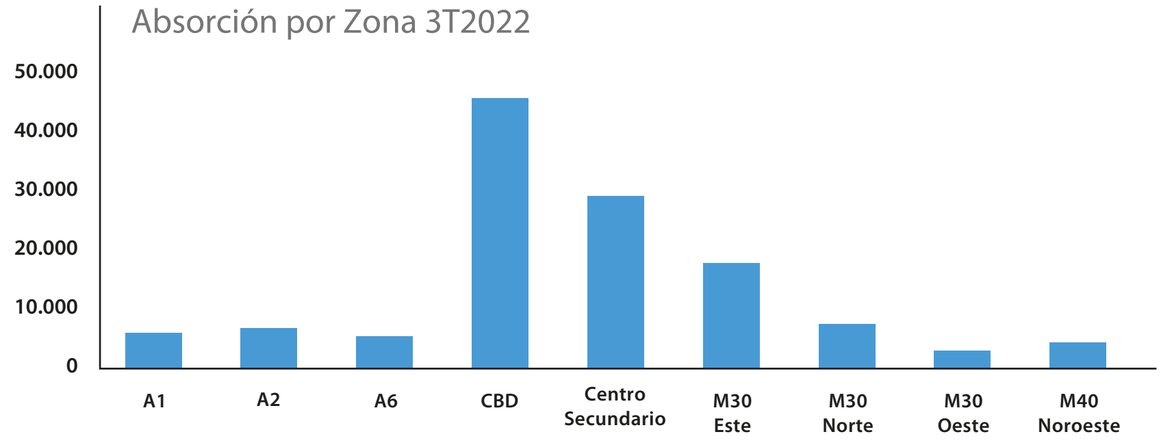


COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Histórico de Absorción



Absorción por Zona 3T2022



SUPERFICIE TOTAL ABSORBIDA EN 3T2022:

120.300 m²

SUPONE UN INCREMENTO DEL 27,70 %

RESPECTO AL 3T2021

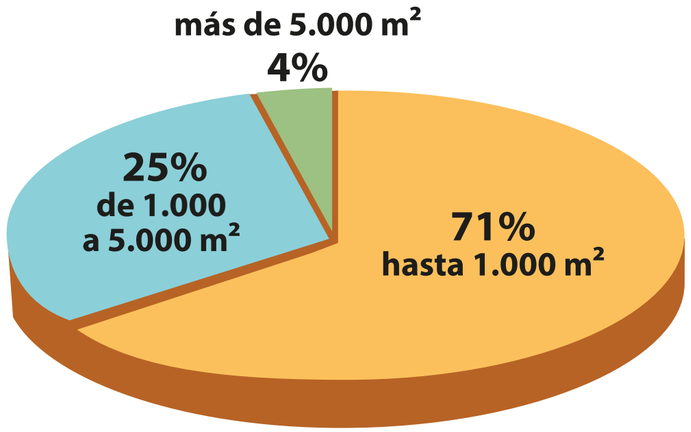
60 % DE LAS OPERACIONES SE HAN REALIZADO DENTRO DE LA **M-30**

101 OPERACIONES REALIZADAS

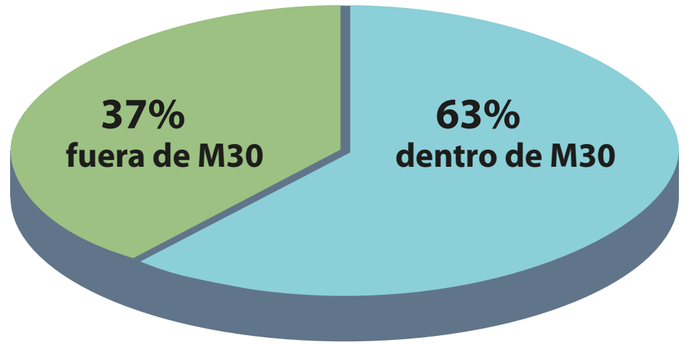
2% MÁS QUE LAS OPERACIONES DEL 3T2021

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

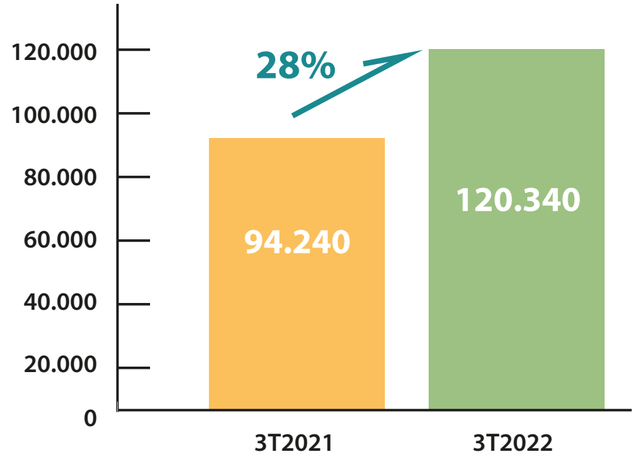
Número de Operaciones por Rango de Superficie



Absorción dentro y fuera de la M30



Superficie Absorbida



• La superficie total absorbida en el 3T2022 es un **28% más que en 3T2021.** Obteniéndose un notable aumento, en el trimestre con menos actividad el año.

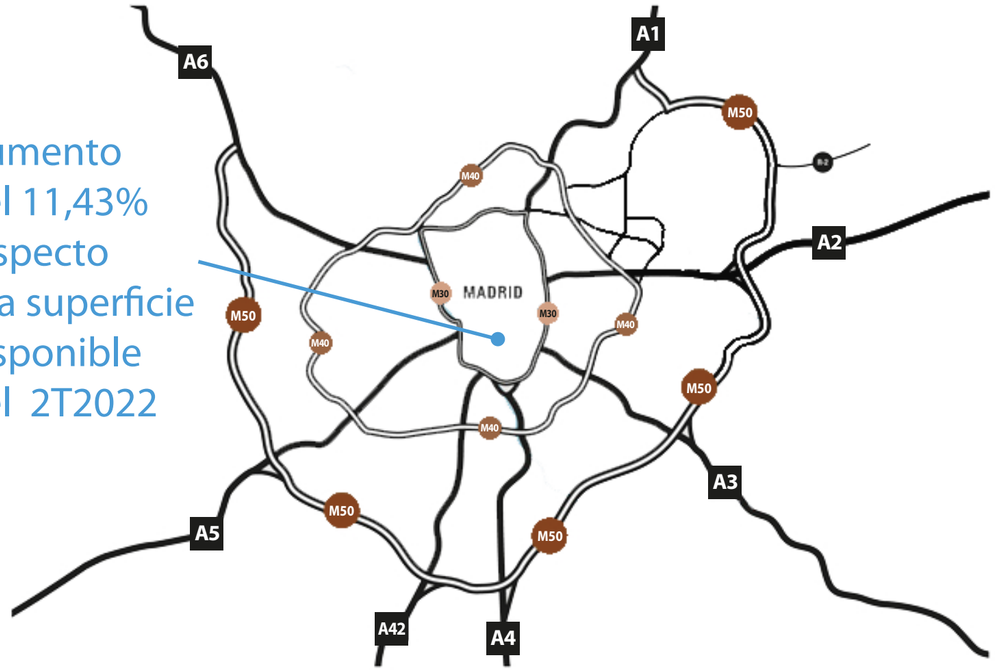
• En el 3T2022 las superficies más demandadas se encuentran en la horquilla de **100m ² a 500m², esto supone un 47 %** de las operaciones realizadas en este trimestre.

• En este trimestre **el mayor volumen de metros absorbidos** se encuentra en la horquilla de los **1.000 m² a 5.000 m², con un porcentaje del 40 %.**

• De enero a septiembre de 2022 se ha realizado un total de 363.400 m², lo cual supone únicamente el 7,85% menos que el total realizado en el 2021. Previsiblemente el año 2022 podría cerrarse con una absorción de más de 450.000 m².

STOCK DE OFICINAS

Aumento del 11,43% respecto a la superficie disponible del 2T2022



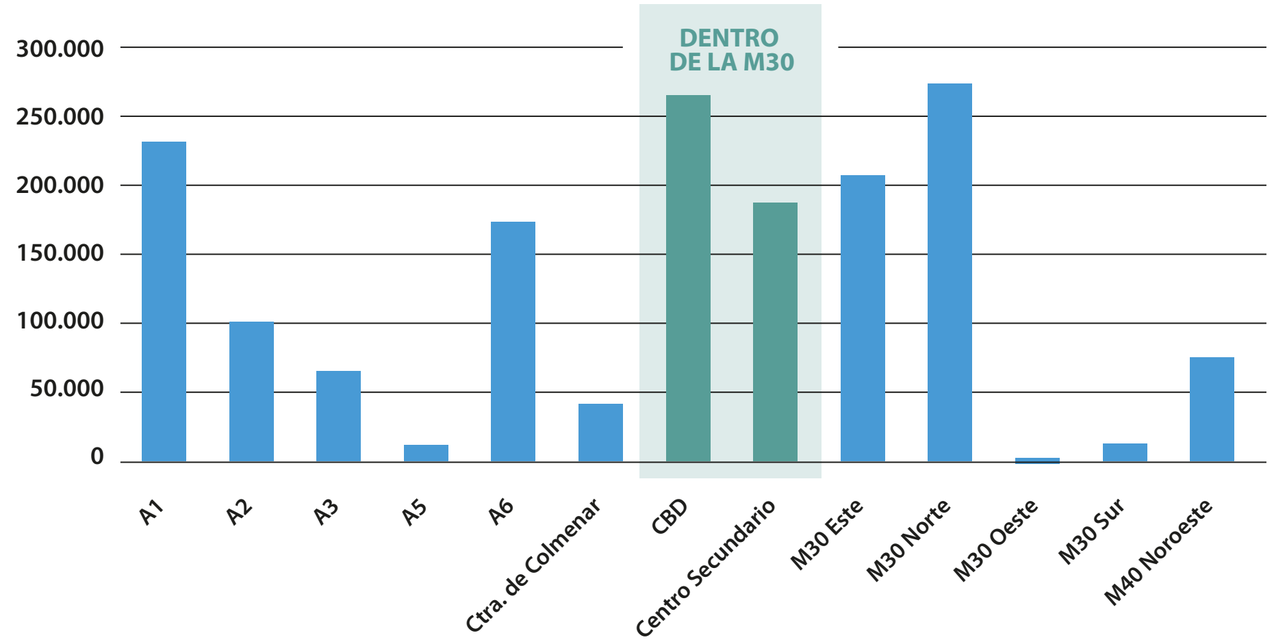
Tasa de Desocupación: 9,63 %

DISTRIBUIDO

27,93 %
DENTRO DE LA M30

72,07 %
FUERA DE LA M30

Superficie disponible por zonas



OFERTA FUTURA

NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
Av. de Manoteras 14 27.104 m²	Teresa Claramunt - Ed. Arroyo 22.733 m²	Av. de Manoteras 28 12.841 m²

REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN
Vía Dublín 17.591 m²	Paseo de la Castellana 19 6.600 m²	Cerro de los Gamos 1 - Pozuelo 29.400 m²

VALORES DE ALQUILER

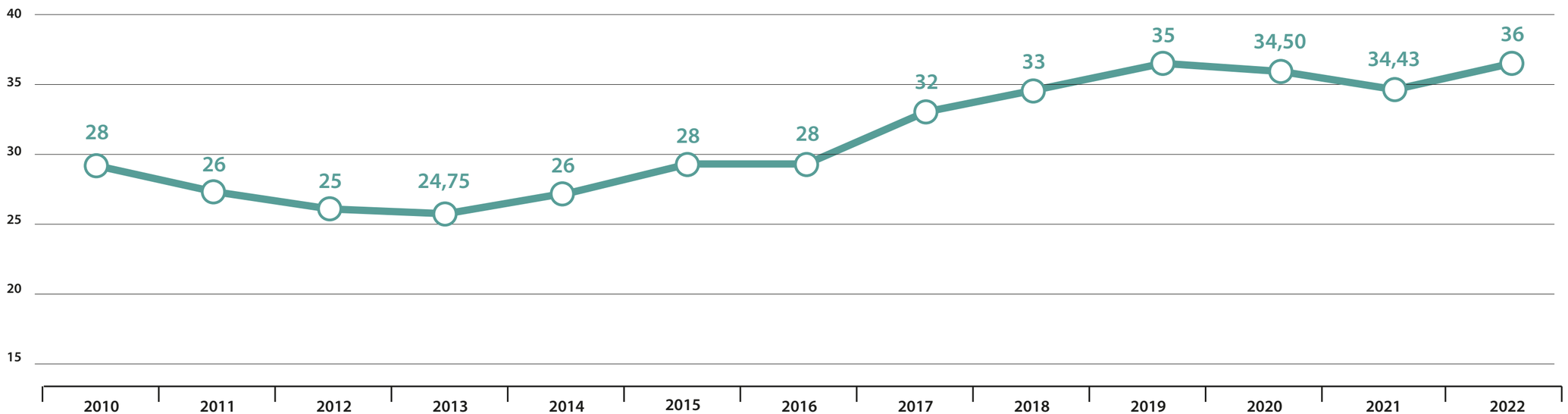
20,52 €/m²/mes
RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID

Zona Pº de la Castellana
se han firmado operaciones con una renta de 43 €/m²/mes, en superficies de aproximadamente 300 m² en edificios Prime.

Barrio de Salamanca
se han realizado operaciones a 28 €/m²/mes en superficies de 450 m² y rentas de 25 a 27 €/m²/mes en operaciones entre 500 m² y 700 m².

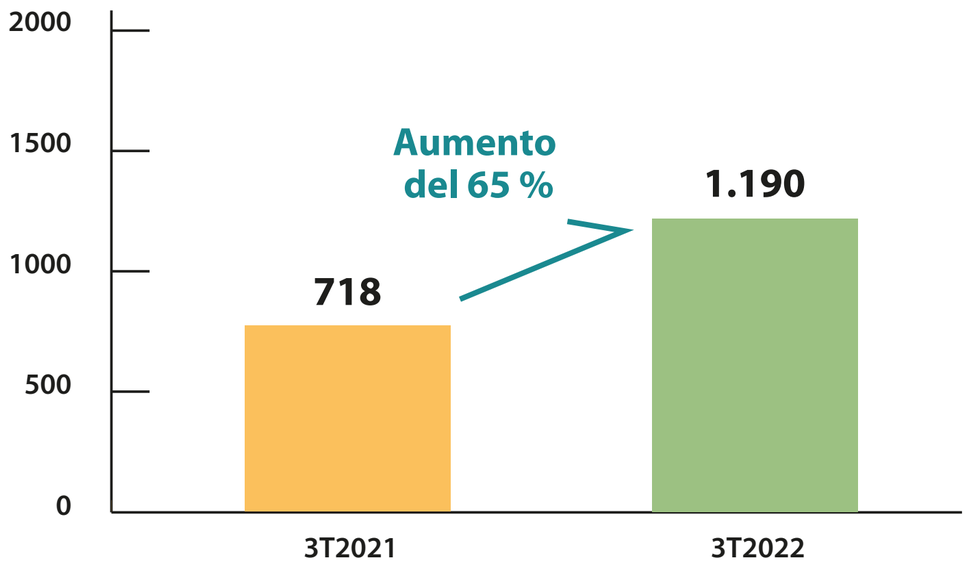
Zona de Chamberí - Almagro
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos de 37 €/m²/mes en superficies de aproximadamente 250 m².

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



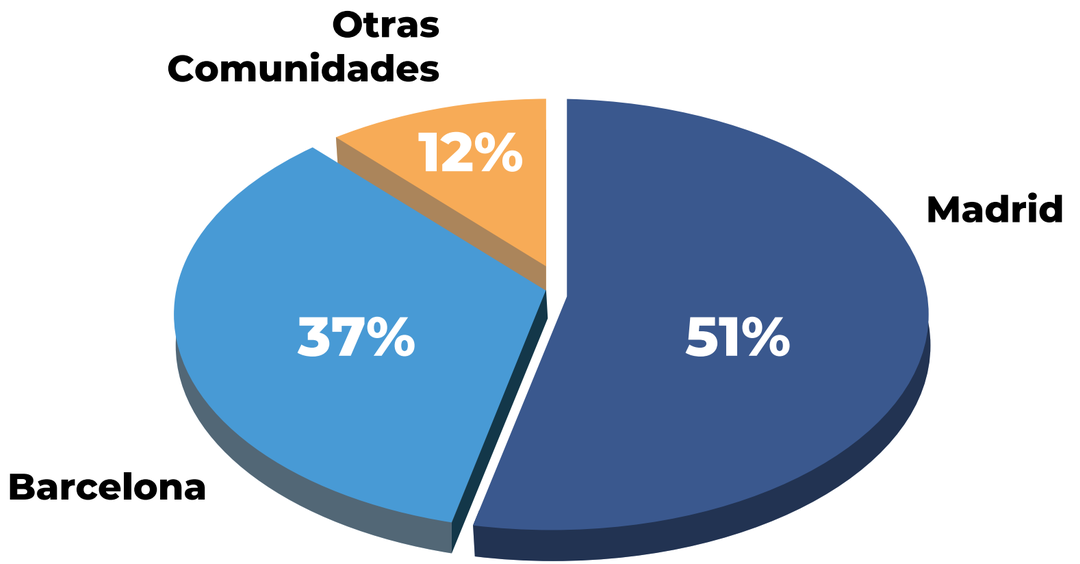
Yield Prime: 3,5 %
Yield C. Secundario: 4,5 %

Inversión en Oficinas



1.190 € millones

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 3T2022



- Madrid: **605 € millones**
- Barcelona: **435 € millones**
- Otras Comunidades: **150 € millones**

inmospace
REAL ESTATE

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