INFORME DE MERCADO DE OFICINAS EN MADRID
3T 2023

inmospace
REAL ESTATE

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

IPC
3,5 %

Dato de sept. 2023

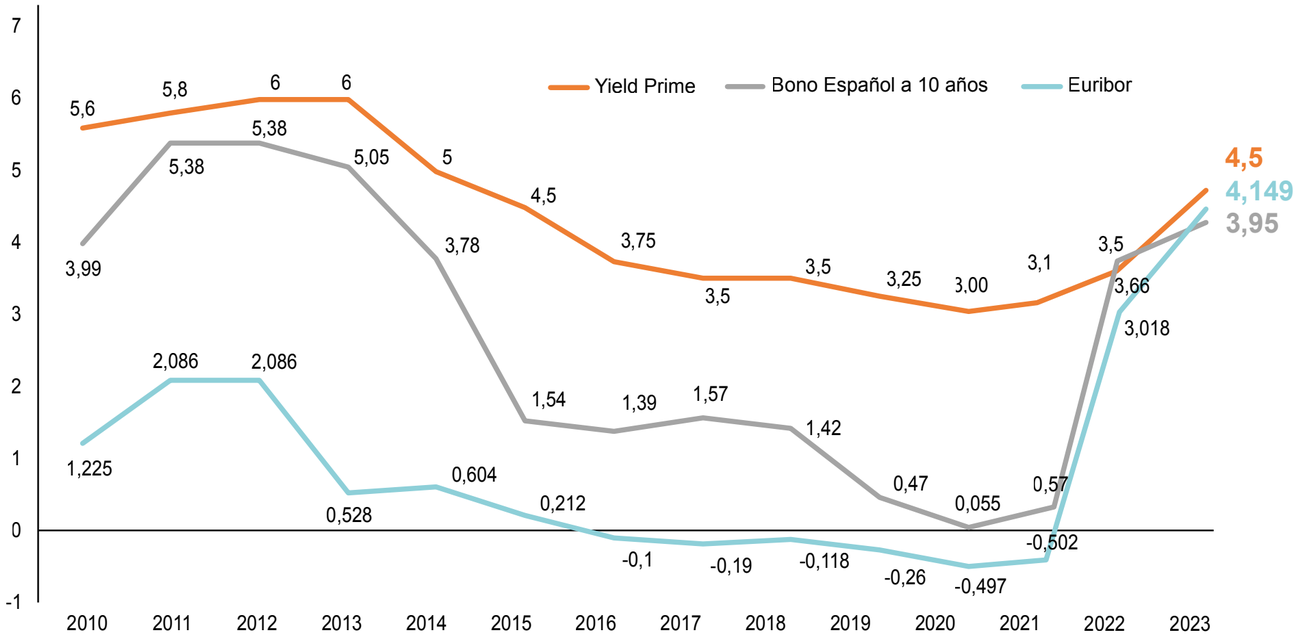
TASA DE PARO
11,50 %

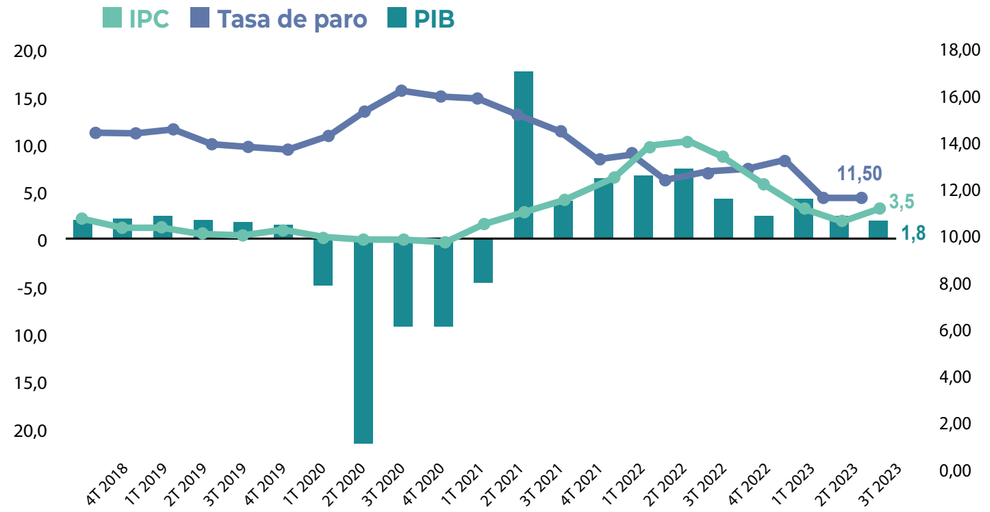
Dato de agosto 2023

PIB
1,8%

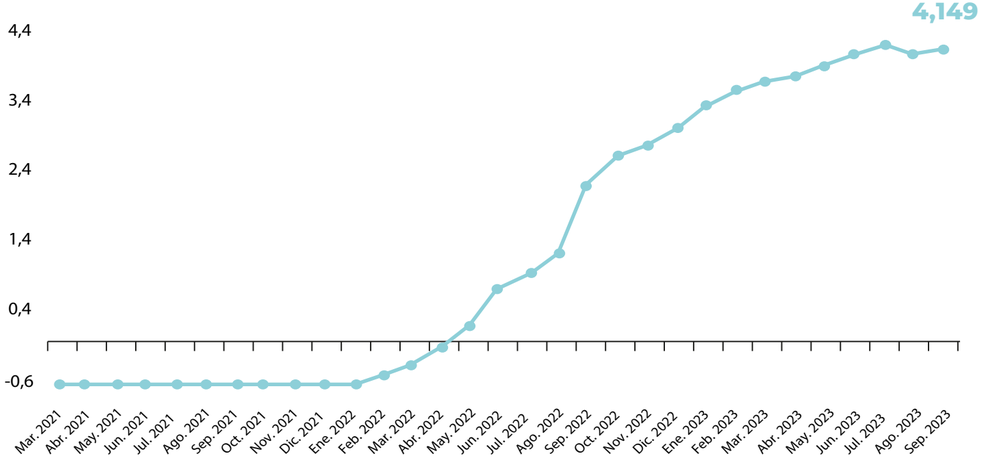
Dato adelantado de 3T2023

Yield Prime VS Euribor y Bono español a 10 años

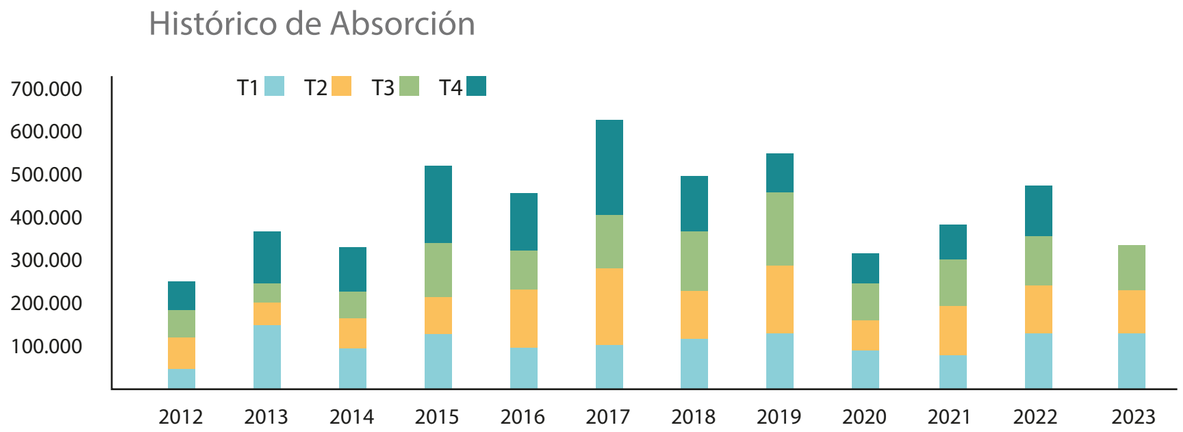


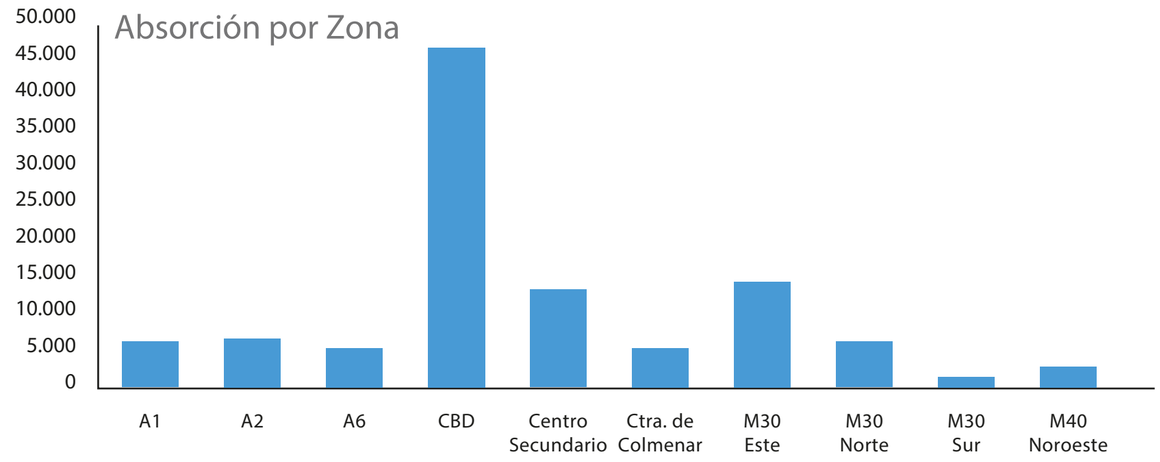


Euribor



COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA





SUPERFICIE TOTAL ABSORBIDA EN 3T2023:

112.500 m²

SUPONE UN DESCENSO DE APROXIMADAMENTE DEL **6,52%** RESPECTO AL 3T2022

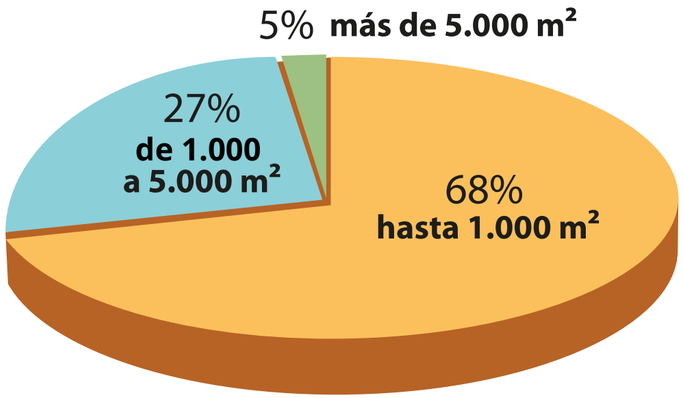
NÚMERO DE OPERACIONES 3T2023:

80

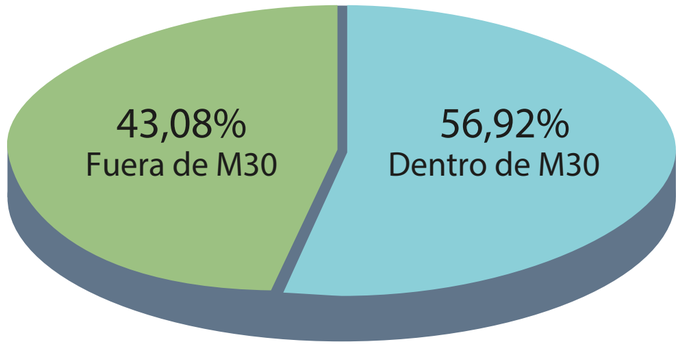
El número de operaciones en este trimestre es un 13,84% mayor dentro de la M-30. Fuera de la M30 este trimestre se ha absorbido el 43,08% de la superficie contratada.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

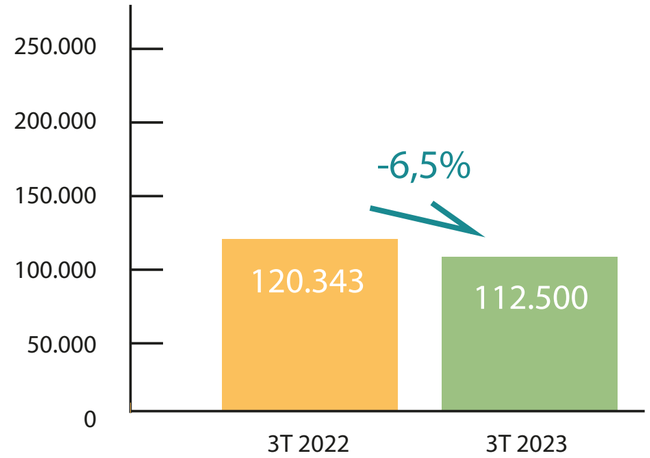
NÚMERO DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE 3T 2023



ABSORCIÓN DENTRO Y FUERA DE LA M30 3T2023



Superficie Absorbida



• La superficie total absorbida en 3T2023 es un **6,5% menos que en el 3T2022**, en cuanto a operaciones el 3T2023 disminuye en un 20,50 % en relación a las operaciones del 3T2022.

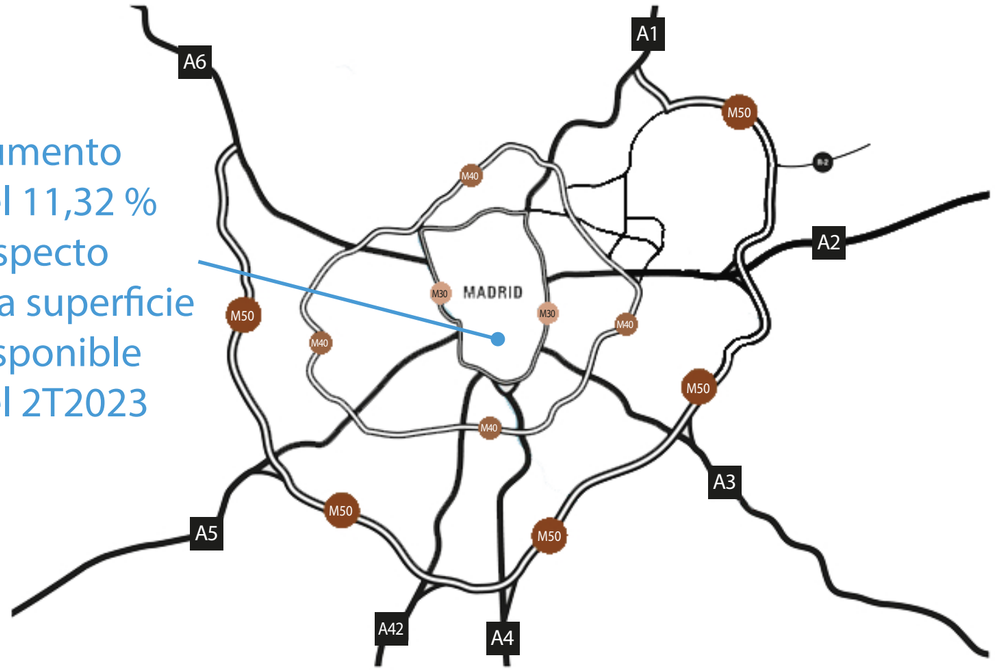
• En el 3T2023 las superficies más demandadas se encuentran **en la horquilla de 100m ² a 500m², esto supone un 51 %** de las operaciones realizadas en este trimestre.

• En este trimestre **el mayor volumen de metros absorbidos** se encuentra en la horquilla **de 1.000 m² de 5.000 m², con un porcentaje del 44 %.**

• Actualmente el mercado se mantiene activo en alquiler, pero en operaciones de menos de 1.000 m² que suponen el 68% de las operaciones del trimestre, un 4% menos que el trimestre anterior, algo habitual, ya que éste trimestre incluye la época estival.

STOCK DE OFICINAS

Aumento del 11,32 % respecto a la superficie disponible del 2T2023



Tasa de Desocupación: **10,18 %**

DISTRIBUIDO

22,42 %
DENTRO DE LA M30

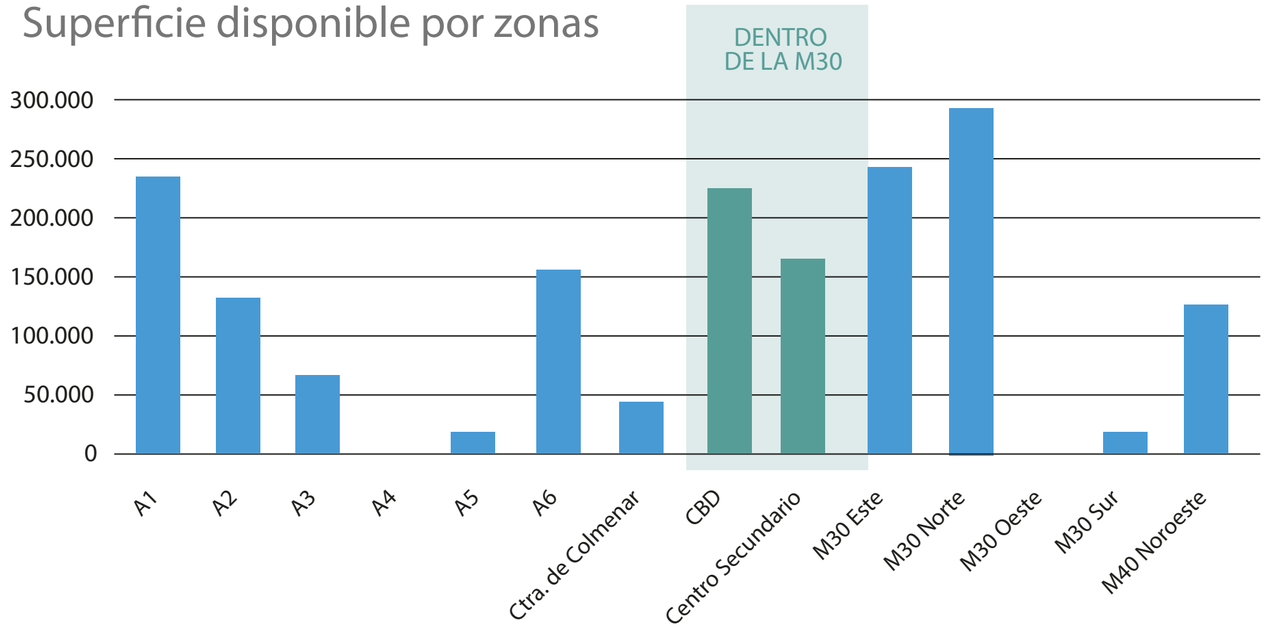
77,58 %
FUERA DE LA M30

OFERTA FUTURA

NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
Méndez Álvaro. Ed. Madnum: 56.200 m²	Quintanadueñas 4. 12.400 m²	Av. de Manoteras 14. 27.100 m²

REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN
Josefa Valcárcel 24 Ed. Connecta: 6.313 m²	Gustavo Fernández Balbuena 15: 2.850 m²	Avenida Monforte de Lemos 28: 7.600 m²

Superficie disponible por zonas



VALORES DE ALQUILER

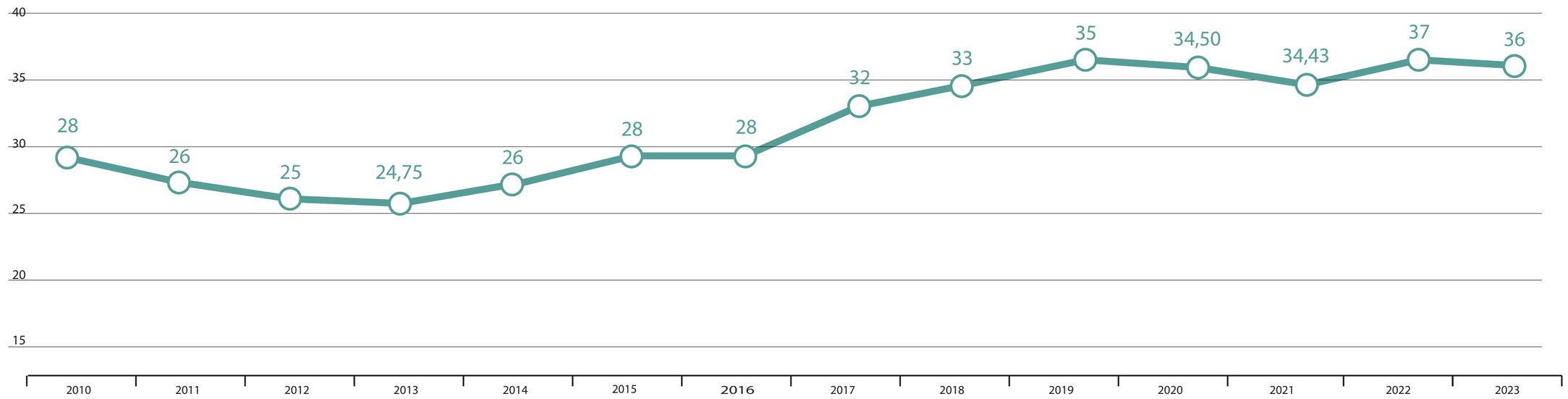
RENTA MEDIA
DE CIERRE EN MADRID
18,50 €/m²/mes

Zona Pº de la Castellana:
se han firmado operaciones con una renta de 40,5 y 42 €/m²/mes, en superficies entre 850 m² y 1.400 m² en edificios Prime.

Zona de Azca:
se han cerrado operaciones en edificios exclusivos en plantas alta de 32 €/m²/mes en superficies de más de 800 m².

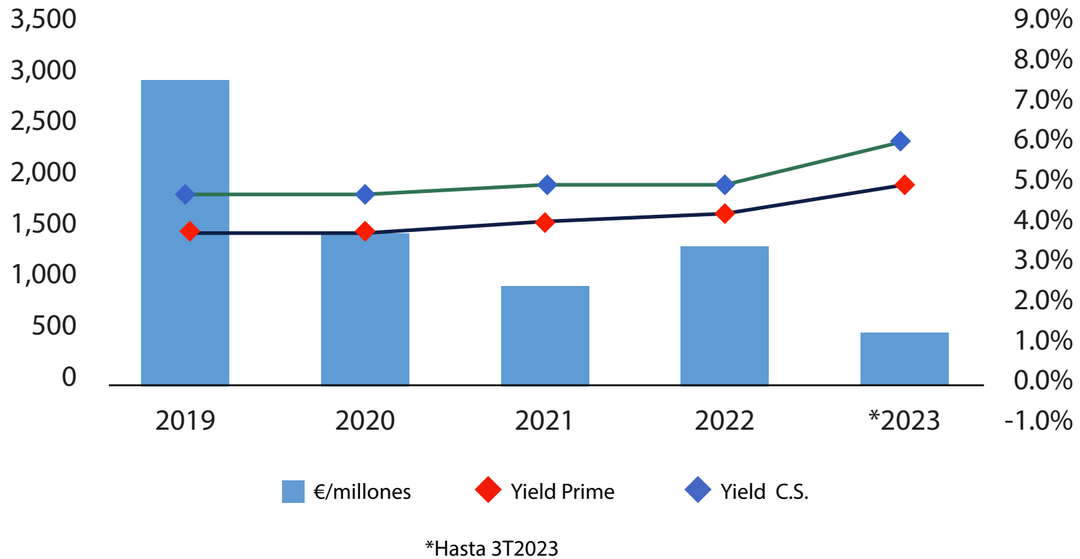
Zona Salamanca:
se han realizado operaciones de 150 m² a 25 €/m²/mes y operaciones de más de 3.000 m² que podrían rondar los 40 €/m²/mes.

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



Yield Prime: 4,5 %
Yield C. Secundario: 5,75 %

Inversión en Oficinas en Madrid VS Yield



*Hasta 3T2023

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN OFICINAS 3T2023:

190 € Millones

- **Madrid acapara más del 50%** de la inversión total situándose en el primer puesto seguido de Barcelona.

- **La inversión está protagonizada** (más del 40% del volumen) por parte de **Family Office y Socimis,** al no depender de la financiación bancaria

inmospace
REAL ESTATE

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