

Oficinas Madrid



Contratación, demanda y disponibilidad, en niveles sólidos

El mercado de Madrid finaliza el verano con una contratación acumulada de casi **400.000 m²**. Si bien supone un ligero ajuste interanual, hay que tener en cuenta que sin las megaoperaciones (>10.000 m²) de 2024 de Cepsa y Garrigues (43.000 m² solo entre las dos), la contratación se mantendría en el mismo nivel.

Al ir parejo el descenso de la contratación y del número de operaciones en 3T 25, el tamaño medio firmado logra mantenerse por encima de los 1.100 m², propio de un mercado como el de Madrid. Esta cifra se reduce a 1.050 m² de media en el análisis de los datos acumulados hasta septiembre.

A pesar de cerrarse menos acuerdos >3.000 m² (en el ejercicio anterior fueron los protagonistas del mercado), las **operaciones medianas han aumentado** considerablemente, lo que también favorece la actividad, ya que en el día a día las negociaciones de entre 500 y 1.000 m² son lo habitual. La proliferación de este tipo de acuerdos es un síntoma sano del mercado, y le hace menos dependiente de los cierres voluminosos.

La mayor disponibilidad en las áreas descentralizadas explica que el **60% de la absorción** hasta 3T se concentre en la **Periferia**. PAUs y el 1er tramo de la A2, submercados colindantes a la M-30, siguen siendo las zonas más demandadas, y suman entre ambos el 20% de la superficie firmada. Es importante destacar el **aumento de la actividad** en la A6, sobre todo en **Las Rozas**, tras varios años muy penalizada por los cambios de grandes sedes. La preferencia por zonas céntricas se traduce en el 23% de contratación que registra el Área Urbana.

En cuanto a la **tasa de disponibilidad**, la estabilidad marca la hoja de ruta hasta el momento, y se mantiene en el **8,96%** del trimestre anterior. Los casi 30.000 m² que entraron al stock, de los que los 21.000 de JV 48 se incorporaron ocupados por Naturgy, apenas alteraron la cifra de oferta. Los porcentajes de desocupación siguen muy polarizados con respecto a la línea de circunvalación: **dentro de la M-30** anota un residual 3% de media, frente al **12,7%** de las zonas más periféricas.

Principales indicadores
del mercado de
oficinas de Madrid



8,96%
Tasa de disponibilidad

Se mantiene estable con respecto al trimestre anterior. Oferta residual dentro de la M-30



227.000 m²
Oferta futura
4T 25 + 26

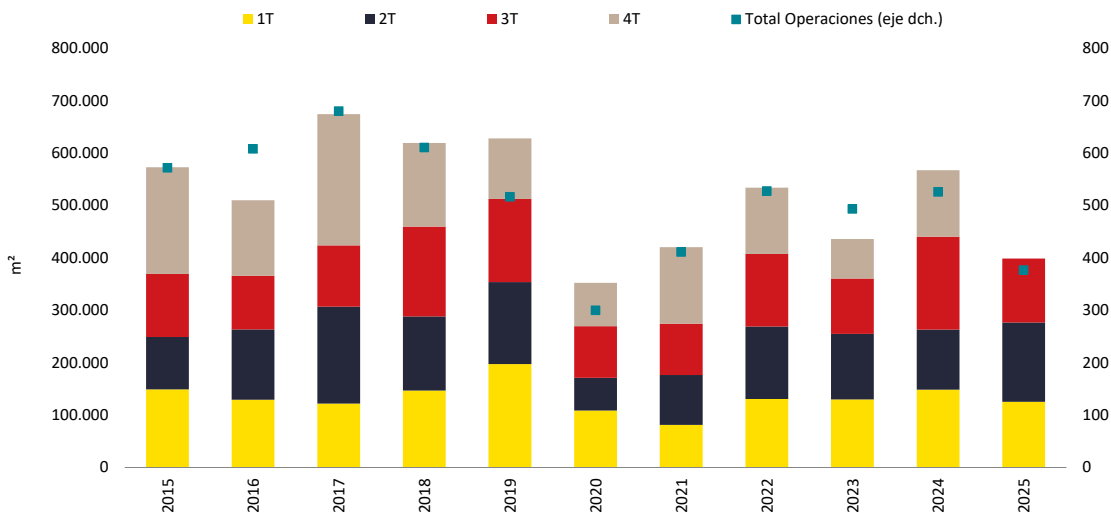
Ralentización de la promoción, centrada en la rehabilitación, con foco en el centro urbano



46 €/m²/mes
Máx Prime CBD

Rentas medias y máximas en alza, acercándose a niveles competitivos con los mercados europeos

Fig. 1 - Absorción Anual por trimestres



Fuente: Savills Research

Previsiones

Con un crecimiento económico (2,7% en 2025) que triplica al de la zona euro, y la tasa de paro nacional a punto de bajar de los dos dígitos (8% en Madrid), el escenario se torna favorable para el sector. Las sólidas bases que se han ido asentado demuestran que la actividad crece, por ello se estima que la contratación a final de año iguale los buenos resultados de 2024 (550.000 m²), incluso sin las grandes operaciones que protagonizaron el ejercicio pasado.

La demanda de oficinas de calidad, unida a un déficit de activos que puedan satisfacerla, puede ser el revulsivo que necesitan los promotores para impulsar la actividad, sobre todo de obra nueva, y en zonas periféricas.

Los indicadores favorables del mercado de usuarios y la entrada de producto serán claves para la dinamización del sector. Se espera cerrar el año en torno a 1.200 millones de euros, que, aunque lejos de la media de la serie histórica, supondría la mejor marca desde 2021.

Rentas en alza

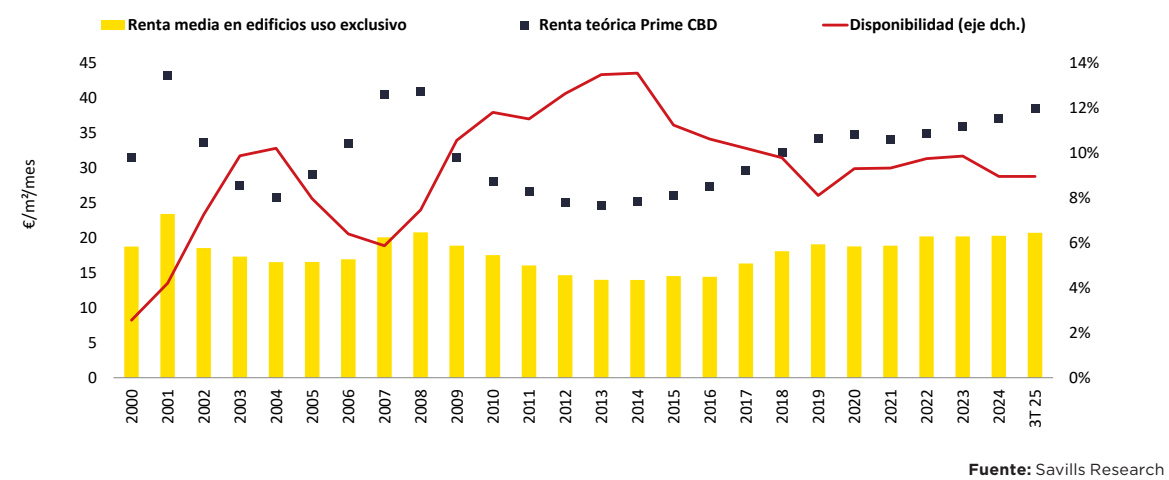
Las rentas continúan creciendo, especialmente dentro de la M-30. De hecho, el valor medio de cierre asciende a **19,60 €/m²/mes en el acumulado hasta septiembre**, que de mantenerse hasta final de año, sería la mejor cifra desde 2008.

Los **acuerdos >40€/ m²/mes** han pasado de ser una *rara avis* a una renta común en zonas y edificios *prime* de la capital desde hace dos años. Si en 2024 se firmaron un total de 10 acuerdos en este rango, hasta 3T son ya ocho. De hecho, las operaciones >30€/ m²/mes han pasado de suponer, de media hasta 2019, el 5%, al 15% en los últimos tres años. Durante

2025, tienen un peso del 18%, y se estima que este porcentaje continúe la senda alcista.

La disponibilidad en niveles críticos dentro de la M-30, la escasa oferta nueva y/o rehabilitada proyectada para los próximos 15 meses, unida a una demanda sostenida, hacen que los valores aumenten en todas las zonas del mercado, incluidas las más alejadas. De ahí que los valores teóricos aumenten tanto en *Prime CBD* (38,50 €/m²/mes, +3,4% interanual), como en los mercados secundarios (26,75 €/ m²/mes,+3%).

Fig. 2 - Tasa de disponibilidad y Rentas 3T 2025



Inversión y rentabilidades

Los buenos resultados del mercado de usuarios se trasladan gradualmente al mercado de inversión.

El acumulado a cierre de 3T sitúa el volumen nacional en torno a 1.650 millones de euros, de los cuales casi dos terceras partes se concentraron en Madrid. Los 1.030 millones de euros transaccionados en la capital triplican el total registrado el mismo periodo del año anterior. La cifra ha estado impactada por dos megaoperaciones (>100 millones de euros) de carteras, pero incluso descartándolas del análisis, la comparativa muestra un volumen que dobla los 340 millones registrados entre enero y septiembre de 2024.

El capital nacional continúa siendo el motor de la actividad inversora (84%), centrando su actividad en producto de calidad localizado en el interior de la M-30. La periferia despierta interés para producto *core* o *core+* en zonas consolidadas, con buena conexión a través de transporte público.

La *yield prime CBD* se mantiene estable en 4,75%. Con las miradas puestas en la reunión de diciembre, parece que el BCE continuará con el tipo de interés en el 2% hasta bien entrado el 2026, lo que dará una situación de continuidad en el acceso al crédito.

Fig. 3 - Principales operaciones en el mercado de inversión 3T 2025

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Juan Hurtado de Mendoza, 4 - Ed. KOI *	Área urbana	Mutualidad de la Abogacía	Royal Metropolitan
María de Molina, 54 *	Área urbana	Mapfre	HNA
Lérida, 32	Área urbana	Inversor privado	Ardian
Fray Bernardino de Sahagún, 24	Área urbana	AHMA + Grupo Rosales	Árma

Fuente: Savills Research / *operación asesorada por Savills

Savills team

Por favor, póngase en contacto con nosotros para más información

Hipólito Sánchez
Head of Offices
Offices
91 319 13 14
hipolito.sanchez@savills.es

Alexis Pourcelot
National Director
Research
91 319 13 14
alexis.pourcelot@savills.es

Gema de la Fuente
National Director
Research
91 319 13 14
gema.fuente@savills.es

Isabel Gil
Associate
Research
91 319 13 14
isabel.gil@savills.es

Savills plc:
Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.

