

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
8,84% Tasa disponibilidad	▲	▼
147.000 Absorción T2 (m²)	▲	—
€42,50 Renta prime €/m²/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,80% España PIB	▲	—
9,01% Madrid Tasa de desempleo	▼	▼
10,29% España Tasa de desempleo	▼	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

CONTEXTO ECONÓMICO

Tras el cierre de un año convulso como el 2023 y un 2024 plagado de retos, el 2025 comienza con un nivel de incertidumbre similar al vivido al inicio del año anterior, también marcado por el entorno geopolítico. Los datos de inflación en la zona Euro han sido los previstos y el BCE continua con su política de bajada de los tipos de interés a expensas de nuevos posibles gastos de índole público.

Para España los datos del PIB han ido mejorando las previsiones, situándose por encima del crecimiento de la Eurozona, con cierre para 2024 del 3,3% y una previsión de cierre por encima 2,0% para 2025 dejan a España como uno de los motores económico de la Eurozona.

2025 ESPERA VOLVER A ROMPER LAS PREVISIONES

Durante el año 2024, la contratación de espacios de oficinas en Madrid superó los 570.000 m² distribuidas en más de 550 operaciones. Este dato supuso cerrar por encima de las previsiones de inicio del año que marcaban situarse en el entorno de los 475.000 m² . La primera parte del 2025 confirma la tendencia positiva las previsiones si hemos estado el año pasado cerca de 600.000)esperan volver a situarse en cifras por encima de los 500.000 m² gracias a la recuperación del dinamismo en las operaciones y con la importancia de la vuelta de las operaciones corporativas que marcan el devenir del ejercicio.

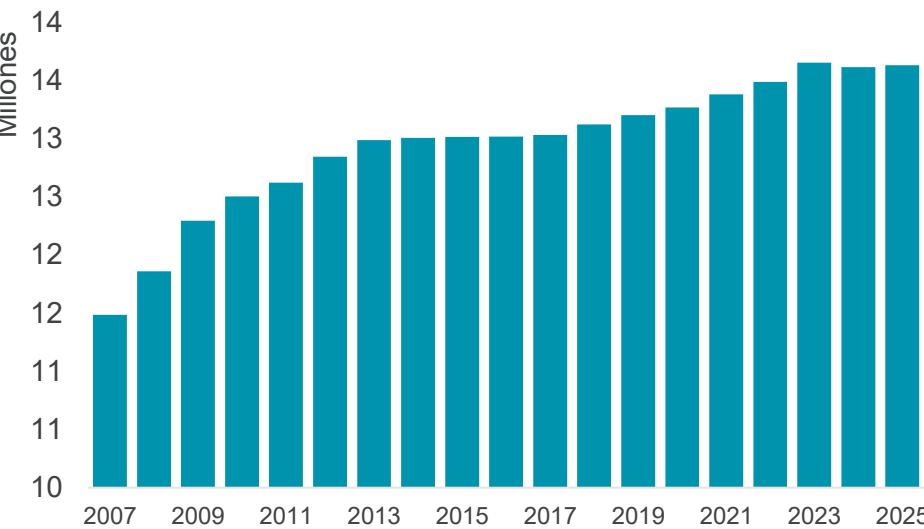
Durante los meses de abril a junio la superficie contratada alcanza los 147.000 m² distribuidos en 107 operaciones, un 25% por encima del mismo periodo del año anterior en términos de absorción. Si tenemos en cuenta las cifras de lo que llevamos de año, se han firmado más de 274.000 m², lo que supone situarse un 3% por encima de la primera parte de 2024.

En cuanto a sectores emergentes de los últimos años, en 2025, el sector de la formación continúa dejando huella en las cifras de contratación de la capital, siendo operaciones con ubicaciones prime, edificios de alta calidad y superficie media cercana a los 10.000 m² . Otros sectores históricos, como el público, llevan varios meses de gran dinamismo reubicando oficinas con el propósito de mejorar la calidad de las mismas. Las empresas corporativas han vuelto a sumarse al dinamismo del mercado, con firmas como la de Técnicas Reunidas en Adequa con más de 20.000 m².

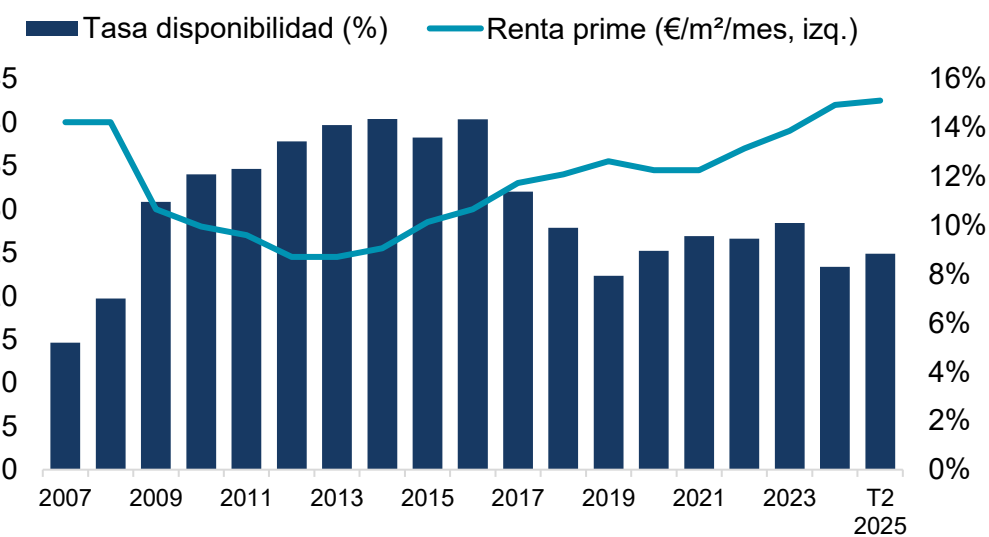
La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan cuotas cercanas al 70% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad se está ajustando trimestralmente rompiendo mínimos por debajo del 2% en mercados dentro de la M30.

En cuanto a las rentas prime en CBD, se espera que continúen creciendo durante el año, situándose a T2 de 2025 en 42,50 €/m²/mes. Durante los últimos 18 meses, también se han visto incrementadas las rentas en algunos activos de ciertos submercados, con especial atención dentro de la M30, donde la demanda ha continuado activa y se ha decantado por los edificios que cumplen con los máximos estándares de calidad y servicios. Mientras, las rentas se mantienen estables en otros submercados donde la demanda no ha sido tan dinámica.

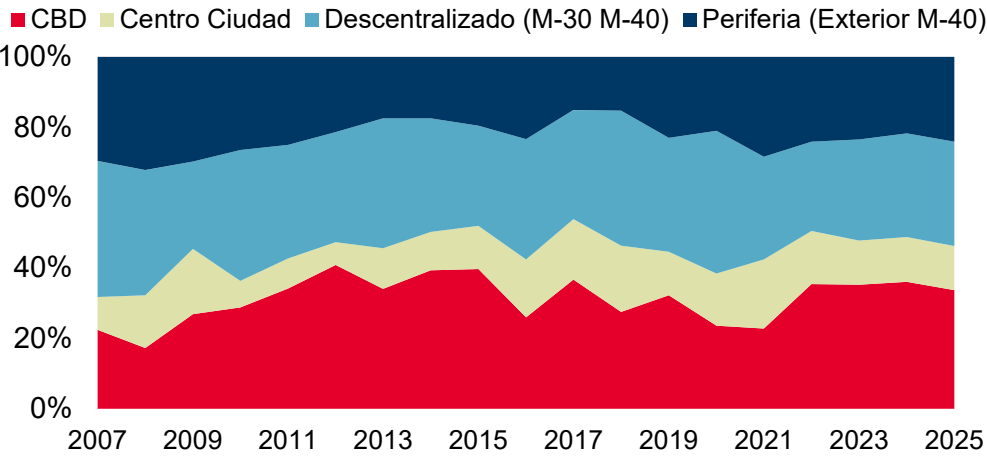
STOCK (m²)



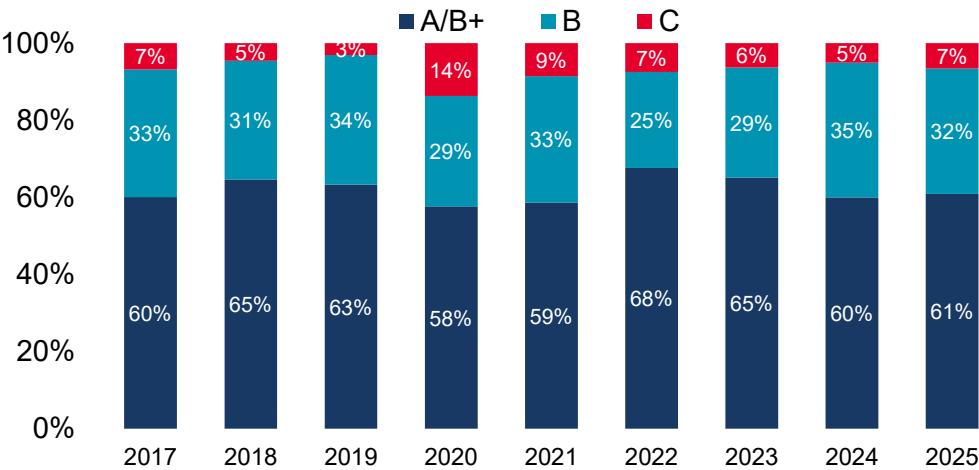
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



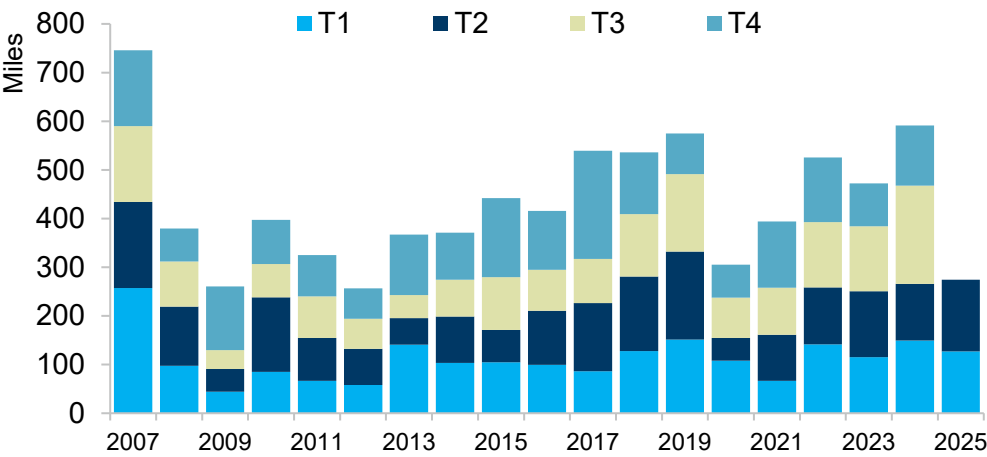
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



EL INTERIOR DE LA M30 PRONTO SE QUEDARÁ SIN ESPACIO, DEC SE REACTIVA

La tasa de disponibilidad se mantiene estable en el entorno del 9% con una tendencia bajista a medio y largo plazo. Si bien es cierto que según nos alejamos del área metropolitana la superficie disponible continúa estancada en algunos submercados, impulsada por entregas recientes. No obstante, la tasa ha bajado en todos los submercados con respecto al 2023. Mientras, dentro de la M-30, la disponibilidad no llega al 3%.

Por otro lado, los edificios de calidad continúan ajustando por trimestre consecutivo su disponibilidad, con tasas por debajo del 2% de media para edificios A y B+ en Madrid. Además, en los últimos 3 años han crecido los cambios de uso de oficinas, que han ajustado el stock trimestralmente, hacia el sector living especialmente, con más de 130.000 m², en edificios necesitaban de una reforma integral para ser adaptados a la demanda actual del mercado.

Si analizamos la contratación por submercados, la demanda se ha distribuido de manera equitativa tanto en número de operaciones como en superficie total arrendada entre fuera y dentro de la M-30, tendencia que viene dándose en los últimos años. Sin embargo, en los últimos 12 meses el mercado fuera de la M-30 se ha reactivado tras varios periodos donde el descentralizado y la periferia no acababan de arrancar. Cabe destacar, que durante esta reactivación post covid, se ha registrado una reducción de la superficie media contratada en Madrid. Ante la falta de disponibilidad para determinadas superficies en el CBD y Centro de Ciudad se espera que las zonas fuera de la M30 vayan acaparando cada vez mayor demanda durante 2025. Tal es así, que en lo que va de año, se ha incrementado un 11% la superficie contrata con respecto al mismo periodo de 2024.

Durante el semestre de 2025, El CBD se mantiene liderando la contratación hasta alcanzar el 34% de la superficie contratada y el 36% de las operaciones firmadas (91). Esta tendencia puede continuar durante 2025, que a pesar de reducir su disponibilidad en mínimos históricos el dinamismo es máximo en el interior de la M30. Durante el año destacan firmas como Salesforce en Castellana 36 - 38, Lvmh Iberia en Castellana 4 o la de Afianza en Torre Emperador con más de 6.000 m².

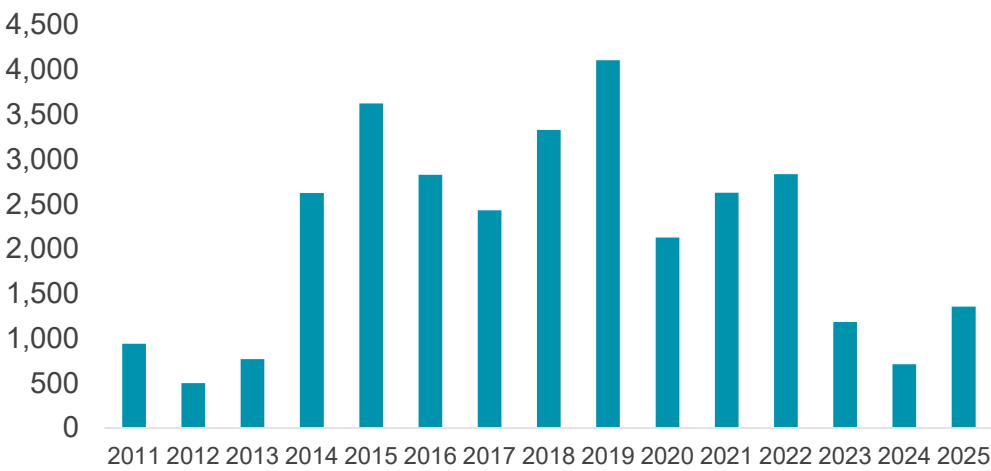
El área descentralizada, el submercado exterior más cercano a la M30, ha continuado con la inercia que comenzó en la segunda parte del 2024 donde el dinamismo se reactivó tras un 2023 con un ajuste a la baja de las cifras. En el segundo trimestre de 2025 se han firmado más de 46.000 m², un 32% más que en mismo periodo de 2024 y una variación trimestral positiva del 34%. Destacan micromercados como Campo de las Naciones, clave como nicho de oficinas, que en este primer semestre ya ha superado el 50% de todo lo que se cerró en 2024 o Las Tablas con más de 28.000 m2 firmados, el total de todo lo que se absorbió el año anterior ya ha superado

La periferia incrementa su contratación trimestralmente un 25% con respecto al primer trimestre de 2025. En los meses de enero a junio se han registrado 66.000 m2 divididos en 64 operaciones. Destacan dos nuevas operaciones por encima de los 3.000 m2 cada una del sector educación en la zona Sureste de la capital.

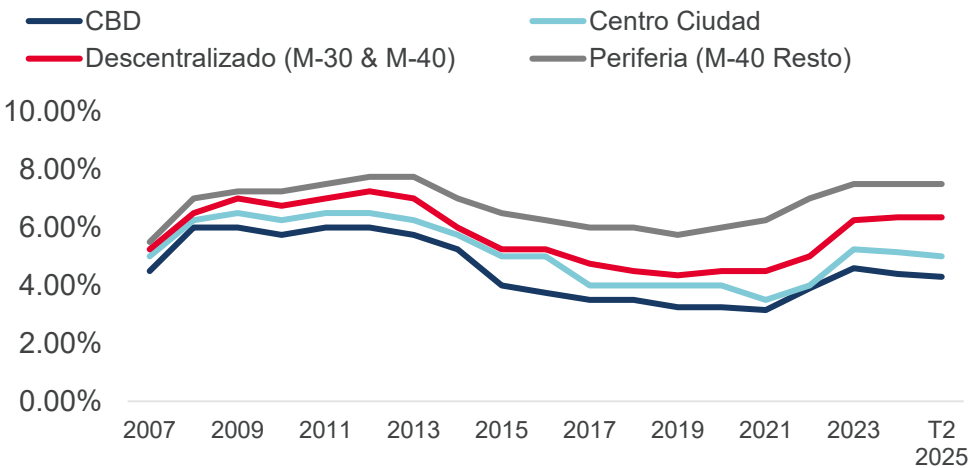
OUTLOOK

- Para 2024, se preveían cifras similares a las registradas en el año 2023 con una contratación de entre 460.000 m² y 475.000 m² con especial atención a la presión en las rentas impulsada por la baja disponibilidad de edificios clase A, prácticamente nula dentro de la M-30. Sin embargo, las cifras a final de año superaron las expectativas muy por encima.
- No obstante, se esperaba que la inercia de la falta de disponibilidad dentro de la M-30, impulsara otros nichos de oficinas con adecuadas comunicaciones y servicios que puedan cubrir las necesidades de la demanda actual.
- Los datos reflejados durante el primer trimestre del año muestran que la estabilidad macro global es clave a la hora de tener un crecimiento sostenible en todos los ámbitos del sector inmobiliario y las empresas.
- Para 2025, las previsiones esperan cerrar el año en cifras cercanas a los 500.000 m², con fuerte actividad en la segunda parte del año.

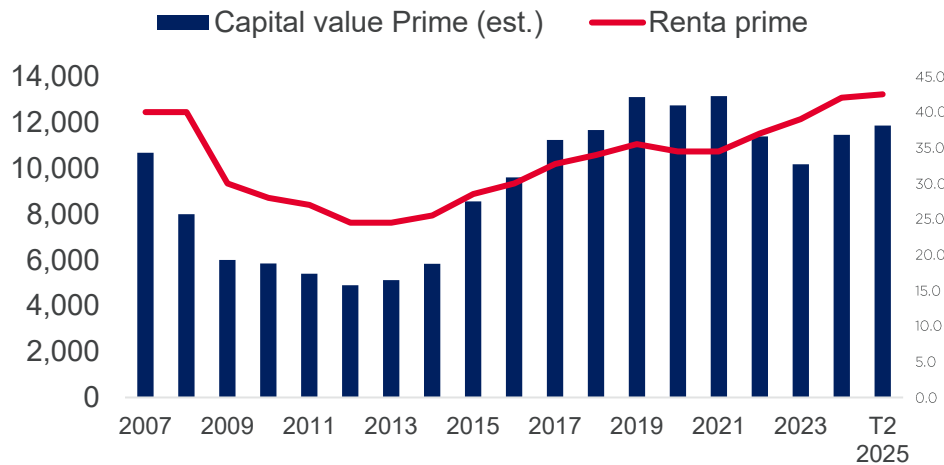
VOLUMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA (€M)



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



INVERSIÓN

En los últimos meses, la economía global se ha visto condicionada por el resurgimiento de políticas cambiantes, especialmente por parte de la administración de Donald Trump. La imposición de aranceles generalizados ha intensificado las tensiones comerciales con numerosos países, contribuyendo a una ralentización del crecimiento económico mundial, que el Fondo Monetario Internacional sitúa en un 2,5% para 2025.

Pese a este entorno internacional adverso, España continúa mostrando una evolución económica positiva. El PIB creció un 0,6% en el primer trimestre del año, y las previsiones del FMI apuntan a un crecimiento del 2,5% para el conjunto del ejercicio, posicionando al país como una de las economías europeas con mejor comportamiento relativo.

Este contexto se enmarca en una continuación de las tendencias observadas desde finales de 2024, caracterizadas por un aumento en la rentabilidad de los bonos soberanos y una posible revisión al alza de las expectativas inflacionistas lo que podría afectar a la política monetaria por parte del Banco Central Europeo en sus bajadas de tipo de interés.

En cuanto al mercado inmobiliario, en particular el segmento de oficinas, los últimos dos años han estado marcados por la incertidumbre asociada a las subidas de tipos de interés y a cambios estructurales en la demanda. Estos factores afectaron al *pricing* y a la liquidez de los activos, especialmente en las grandes capitales. No obstante, a medida que estas presiones comienzan han comenzado a moderarse, se está observando una recuperación progresiva de los volúmenes de inversión, especialmente en Madrid y Barcelona. Como se preveía, esta recuperación se ha acelerado a partir del segundo trimestre.

En este contexto el segmento de oficinas a nivel nacional, el volumen total de inversión superó en la primera mitad de año los 1.000 M€, lo que representa situarse ya un 40% por encima respecto del total de 2024.

En el primer semestre de 2025, el volumen de inversión se sitúa en el entorno de los 500 millones de euros en Madrid. Durante este periodo destacan el cierre de operaciones como la venta del campus de Amazon en Méndez Álvaro o varias compras fuera de la M30 por total por encima de los 100 M€.

En cuanto a la rentabilidad prime, esta se ha ajustado 10 pbs hasta el 4,3%, con niveles de absorción dinámicos que aportan un mayor nivel de confort y una mayor concurrencia de inversores Core para operaciones de compra de inmuebles con un flujo de caja estable.

OUTLOOK

- Los mercados de capitales se enfrentan a un panorama desafiante si se tiene en cuenta la incertidumbre económica surgida de los diferentes conflictos geopolíticos y las decisiones tomadas por parte del BCE, la Fed y el Banco de Inglaterra durante los últimos 18 meses.
- Con la primera bajada de tipos realizada en Septiembre, los bancos centrales comenzaron una desescalada con varias etapas que se están cumpliendo. De esta manera, se espera que el volumen se mantenga en un tono alcista en el 2025 con especial atención a la segunda parte del año, donde la estabilidad de paso a mayor crecimiento económico.
- Madrid, a su vez, se posiciona como una de las capitales más atractivas en cuanto a la inversión. Los cambios de uso también están suponiendo un aporte de capital recurrente en los últimos 18 meses con operaciones de una coyuntura mas laboriosa pero que puede conseguir unos retornos atractivos para el inversor.

PRINCIPALES INDICADORES

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME (%)
CBD	3.306.798	66.145	2,00%	44.369	92.547	-	42,50	4,30%
Centro Ciudad	2.305.295	103.527	4,49%	19.397	34.387	26.913	24,50	5,00%
Descentralizado	3.358.145	442.418	13,17%	46.610	81.354	9.989	20,00	6,35%
Periferia	4.659.898	593.072	12,73%	36.619	66.007	-	14,50	7,50%
TOTAL MADRID	13.630.136	1.205.161	8,84%	146.996	274.296	56.598		

*Niveles de renta corresponden con rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T2 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
P.E Adequa	Descentralizado	Técnicas Reunidas SA	16.010	Consolidación
Avenida de Bruselas 8	Periferia	Confidencial	9.539	Reubicación – Ampliación
Torre Emperador	CBD	Afianza Asesores SL	6.554	Reubicación – Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN S1 2025

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Rámirez de Prado 5	Centro ciudad	IBA Capital, Batipart	Axa IM	60.000	274
Claudio Coello, 124	CBD	Gran Europa	AEW	4.300	37
Avenida Bruselas 8	Periferia	Confidencial	Confidencial	9.674	Confidencial

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T2 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Europa 20A	Periferia	-	5.417	Confidencial

JAVIER BERNADES
International partner
Director Office Sector, Spain
Business Space
javier.bernades@cushwake.com

VICTOR MANRIQUE
Research Analyst
Research & Insight Spain
victor.manrique@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS
Partner
Head of Research Iberia
Research & Insight Spain
Marta.esclapes@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG) y más. Para más información, visite: www.cushmanwakefield.com. En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 370 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN en Twitter.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.