

EL MERCADO DE OFICINAS DE MADRID MANTIENE EL PULSO EN EL Q1 2025 CON 125.000 M² CONTRATADOS

- Según el último informe publicado por FORCADELL, el CBD ha liderado la contratación de superficie corporativa (35% del total), seguido por la zona descentralizada (31%).
- De la periferia, Pozuelo de Alarcón ha despuntado como la localidad con mayor interés durante el trimestre.

MADRID 05/05/2025 – El mercado de oficinas de Madrid ha alcanzado los 125.000 m² de superficie contratada durante el primer trimestre de 2025, según el último informe publicado por FORCADELL. Si bien esta cifra supone una disminución del 13,79% respecto al mismo periodo del año anterior, evidencia que el sector mantiene el pulso en la capital con una actividad sólida.

Por zonas, el CBD (Central Business District) ha liderado la contratación, absorbiendo casi el 35% del total. Esta tendencia responde a la fuerte demanda existente dentro de la M-30, especialmente en zonas como Azca y el eje Castellana, así como el área de las Cuatro Torres, que garantizan una ubicación estratégica, que refuerza la imagen de marca de las compañías y facilita la retención de talento.

Ante la escasa disponibilidad dentro de la M-30 y el incremento de las rentas, la zona descentralizada también ha experimentado un volumen significativo de transacciones y ha sido la segunda área con mayor superficie contratada (31% del total). La oferta de oficinas Clase A, con numerosos *amenities* y rentas más competitivas, ha convertido esta zona en una solución eficiente para reducir costes sin renunciar a la calidad.

En cuanto a la zona centro y la periferia, la contratación ha sido más discreta, representando un 19% de la superficie contratada y un 15% respectivamente. De esta última, Pozuelo de Alarcón ha despuntado como la localidad con mayor interés durante el trimestre, según el análisis publicado.

Buen ritmo de contratación y signos claros de recuperación

Manel de Bes, director del departamento de Oficinas de FORCADELL, ha valorado positivamente estos datos, de los que se desprende que “el mercado de oficinas en la capital muestra signos claros de recuperación y mantiene un buen ritmo de contratación, aunque con una evolución no uniforme entre zonas”, ya que mientras el centro de la ciudad comienza a registrar niveles de disponibilidad muy bajos, la oferta fuera de la M-30 ha seguido incrementándose.

En este contexto, como señala Manel de Bes “es previsible que en los próximos trimestres asistamos a movimientos relevantes de compañías que optarán por trasladarse a zonas más descentralizadas, las cuales cuentan con una oferta de alta calidad, capaz de acoger grandes operaciones corporativas y satisfacer las necesidades actuales del mercado”.

Además, como pone de relevancia el informe, los propietarios en estas zonas están realizando importantes esfuerzos para atraer a nuevos inquilinos. Entre sus estrategias destacan las aportaciones económicas directas, largos periodos de carencia y la entrega de oficinas en formato *plug & play*, lo que permite a las compañías minimizar sus costes de implantación y acelerar los tiempos de entrada en funcionamiento.

Laura Baeza +34 673 018 969 / marketing@forcadell.com / forcadell.com

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con más de 1.800 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 167 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).

La disponibilidad mantiene la tendencia de los últimos trimestres

Como refleja el informe de FORCADELL, la disponibilidad de oficinas en Madrid mantiene la tendencia de los últimos trimestres y actualmente se sitúa en el 9,5%. En el último año, esta cifra ha descendido casi 3 puntos porcentuales.

Las zonas CBD y *Prime* continúan siendo las áreas con menor superficie de oficinas disponible, registrando tasas de disponibilidad del 3,75% y el 2,14%, respectivamente. En global, representan más del 60% de reducción en la disponibilidad en tan solo un año, consolidándose como los mercados más tensionados de la ciudad.

En cambio, la zona Centro ha mostrado una estabilidad notable, manteniéndose en el 10%, igual que en el trimestre anterior. Asimismo, la mayor parte de la oferta se halla en las zonas fuera de la M-30, donde la zona descentralizada y periferia concentran aproximadamente el 84% del total de la oferta de oficinas disponible en Madrid.

En cuanto a las rentas, durante el primer trimestre de 2025, la renta media de oficinas en Madrid ha mostrado una evolución estable, con un ligero incremento respecto al último trimestre de 2024 y se sitúa en torno a los 23 €/m².