

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
8,61% Tasa disponibilidad	▲	▼
104.000 Absorción T3 (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 continúa 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 2,5% 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 que marcaban situarse en el entorno de los 475.000 m² . A falta del último trimestre de 2025, las cifras confirman la continuidad de la tendencia positiva que cerraba el 2024. Según las previsiones, la contratación de las oficinas espera volver a situarse en cifras por encima de los 500.000 m², gracias a la recuperación del dinamismo y con la importancia de la vuelta de las operaciones corporativas que marcan el devenir del ejercicio.

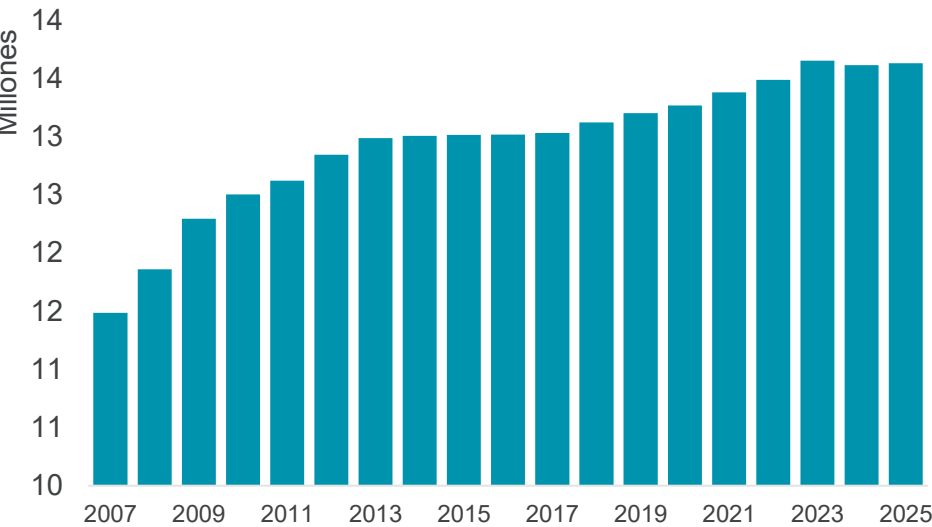
Durante los meses de julio a septiembre la superficie contratada alcanza los 104.000 m² distribuidos en 87 contratos nuevos. Si tenemos en cuenta las cifras de lo que llevamos de año, se han firmado más de 378.000 m², con una superficie media de contratación de 1.091 m².

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 sus espacios. Además, las empresas corporativas han vuelto a sumarse al dinamismo del mercado, durante el tercer trimestre se ha cerrado la firma de Naturgy en Josefa Valcárcel 48 con más de 19.000 m².

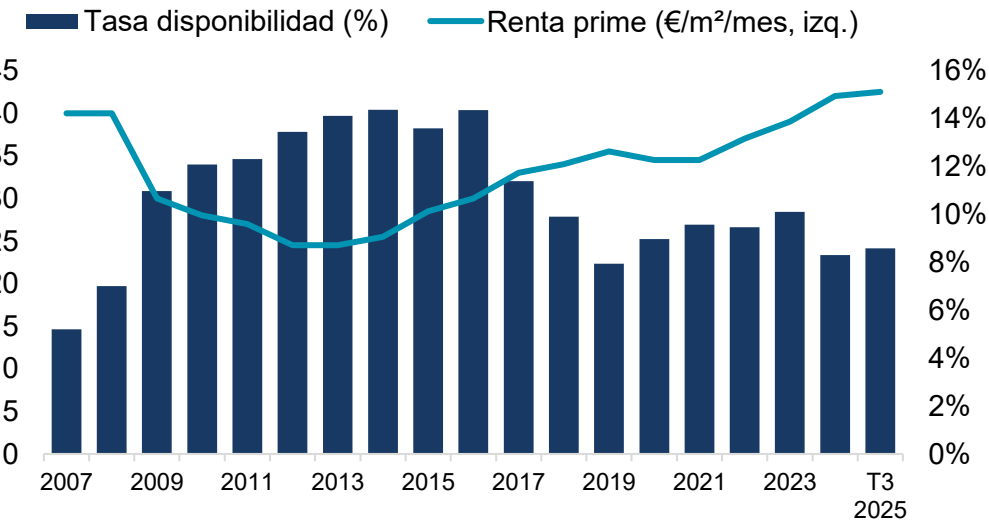
La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan cuotas cercanas al 70% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad se está ajustando trimestralmente rompiendo mínimos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

En cuanto a las rentas prime en CBD, se espera que continúen creciendo a cierre de año, situándose a T3 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.

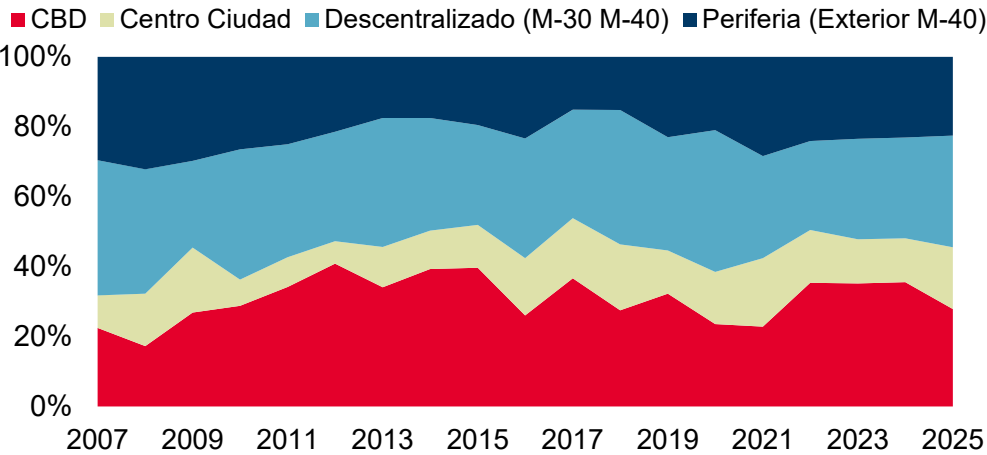
STOCK (m²)



TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)

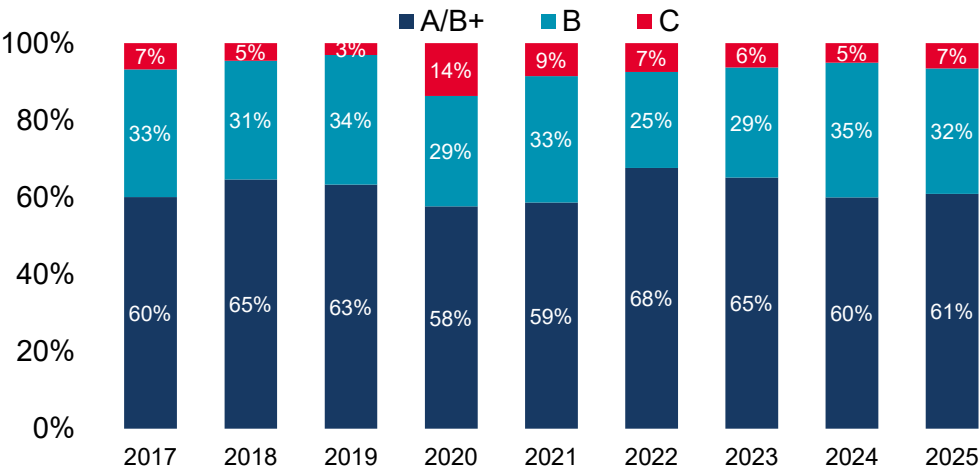


EL INTERIOR DE LA M30 PRONTO SE QUEDARÁ SIN ESPACIO, DEC SE REACTIVA

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. 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 reduciendo 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 170.000 m², en edificios que necesitaban de una reforma integral para ser adaptados a la demanda actual del mercado.

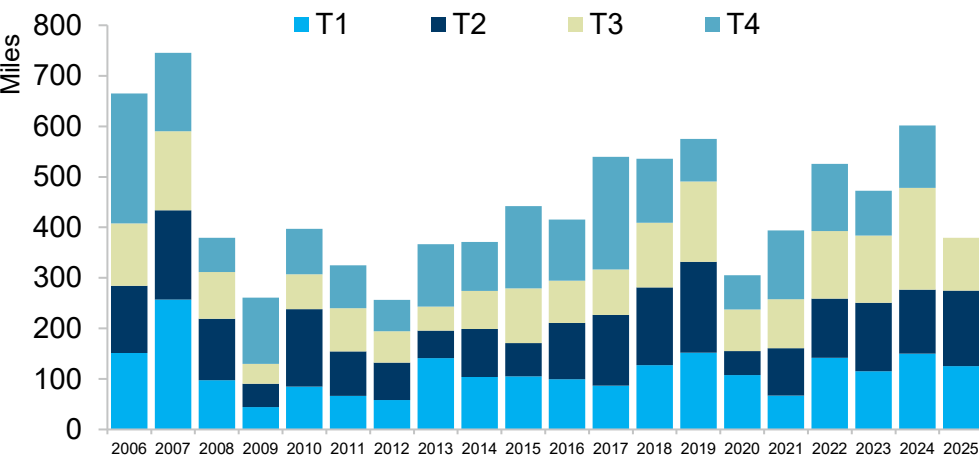
VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



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 9 meses el mercado fuera de la M-30 se ha reactivado tras varios periodos donde el descentralizado y la periferia no acababan de arrancar. 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 2026 y 2027. Los datos que se recojan a cierre de 2025 serán claves para acabar de definir si la escasa disponibilidad en el centro de la ciudad está pivotando ya la demanda hacia zonas exteriores a la M30, con calidad en servicios y comunicaciones.

En lo que va de 2025, El CBD se mantiene liderando el número de operaciones hasta alcanzar el 33% de los nuevos contratos (116) y el 28% de la superficie firmada. Tras más de dos años con el distrito financiero a la cabeza del mercado madrileño, con los datos del tercer trimestre, se empiezan a ver los problemas de la falta de espacio en determinadas zonas.

CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



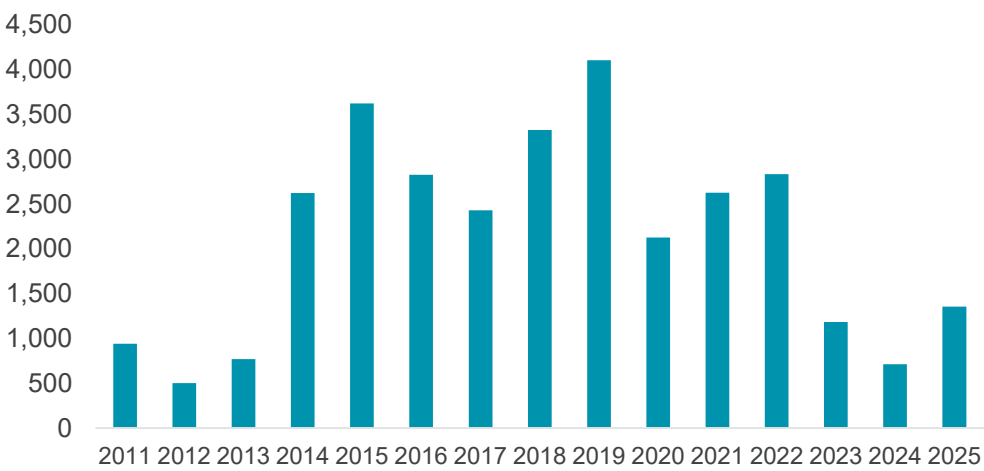
El área descentralizada, el submercado exterior más cercano a la M30, continúa consolidando la inercia positiva del año con cifras más estables que 2024 y 2023. En el tercer trimestre de 2025 se han firmado más de 41.000 m², en línea con el segundo trimestre. Clave para la estabilización y el incremento futuro de este submercado está siendo la absorción de edificios recientemente reformados como Los Cubos, Parque Norte, o la zona de Josefa Valcárcel. Durante los meses de julio y septiembre, destaca la firma de casi 20.000 m² en Josefa Valcárcel 48 por parte de Naturgy, operación de mayor volumen del año y que reafirma la vuelta de las operaciones corporativas durante este 2025.

La periferia ajusta a la baja su contratación trimestralmente un 54% con respecto al segundo trimestre de 2025. Mientras el centro de ciudad, sin el CBD, crece un 60%, gracias a la alta demanda de Méndez Álvaro y en especial la rápida absorción del proyecto Madnum, con capacidad de grandes superficies. Durante el tercer trimestre se han firmado más de 32.000 m² en el centro de la ciudad.

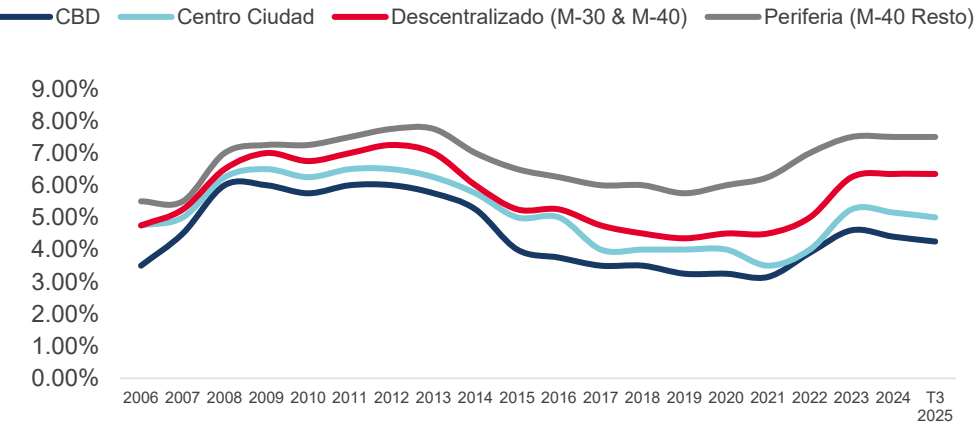
OUTLOOK

- 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.
- 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.

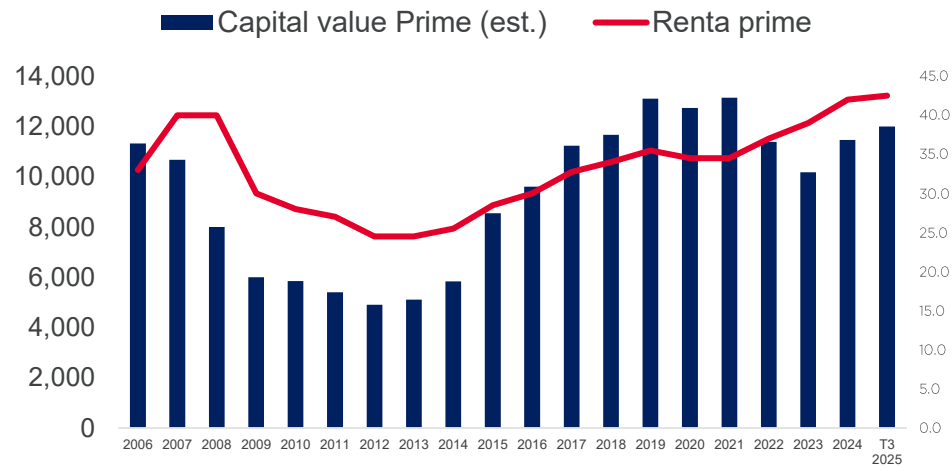
VOLUMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA (€M)



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



INVERSIÓN

La economía global continúa 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 tercer 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 1.200 M€, sin tener en cuenta la operación de Deeplabs (+400M€) lo que representa situarse ya un 50% por encima respecto del total de 2024.

A falta del último trimestre de 2025, el volumen de inversión acumulada se sitúa en el entorno de los 800 millones de euros en Madrid. Durante este periodo destacan el cierre de operaciones como la venta del campus de Amazon en Méndez Álvaro, varias compras fuera de la M30 por total por encima de los 150 M€ o el cierre de operaciones en el CBD como Habana Building o el edificio KOI.

En cuanto a la rentabilidad prime, esta se ha ajustado 5 pbs hasta el 4,25%, 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	72.308	2,19%	12.790	105.547	-	42,50	4,25%
Centro Ciudad	2.296.065	88.446	3,85%	32.515	66.903	26.913	25,00	5,00%
Descentralizado	3.408.313	422.970	12,41%	41.356	121.252	9.989	21,00	6,35%
Periferia	4.624.442	586.672	12,69%	17.717	85.346	-	14,50	7,50%
TOTAL MADRID	13.635.618	1.170.396	8,58%	104.377	379.048	56.598		

*Niveles de renta corresponden con rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T3 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Valcarcel 48	Descentralizado	Naturgy	19.572	Reubicación – Reducción
Madnum	Centro Ciudad	Ericcson	13.398	Reubicación
Las Rozas BP	Periferia	Inmho Gestión	3.437	Reubicación – Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN T3 2025

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Edificio KOI	CBD	Mutualidad de la Abogacía	Royal Metropolitan	11.300	70
María de Molina 54	CBD	Mapfre	HNA	8.100	63
Habana Building	CBD	Confidencial	Arima RE	4.300	46

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T3 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Valcarcel 48	Descentralizado	Naturgy	19.572	Merlin Properties

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.

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
9,75% Tasa disponibilidad	▼	▼
116.700 Absorción T3 (m²)	▲	▲
31,25€ Renta prime €/m²/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
3,10% España PIB	▲	▼
6,99% Barcelona Ciudad Tasa de Desempleo	▼	▼
10,30% España Tasa de Desempleo	▼	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

CONTEXTO ECONÓMICO

Tras un inicio de año marcado por la continuidad de la incertidumbre geopolítica y económica, el tercer trimestre de 2025 muestra señales de estabilización en la Eurozona. Según las últimas proyecciones del BCE, la inflación se sitúa en torno al 2,1% para el conjunto del año, acercándose al objetivo marcado por la institución.

En el caso de España, el Banco de España ha revisado al alza su previsión de crecimiento del PIB para 2025, situándola en el 2,6%, consolidando al país como uno de los motores económicos de la Eurozona. Este avance se apoya principalmente en el dinamismo del consumo privado y la inversión, impulsados por la mejora de la renta disponible y el despliegue de los fondos europeos. La inflación en España continúa moderándose, en línea con la tendencia europea, gracias a la caída de los precios energéticos y la contención de los costes laborales.

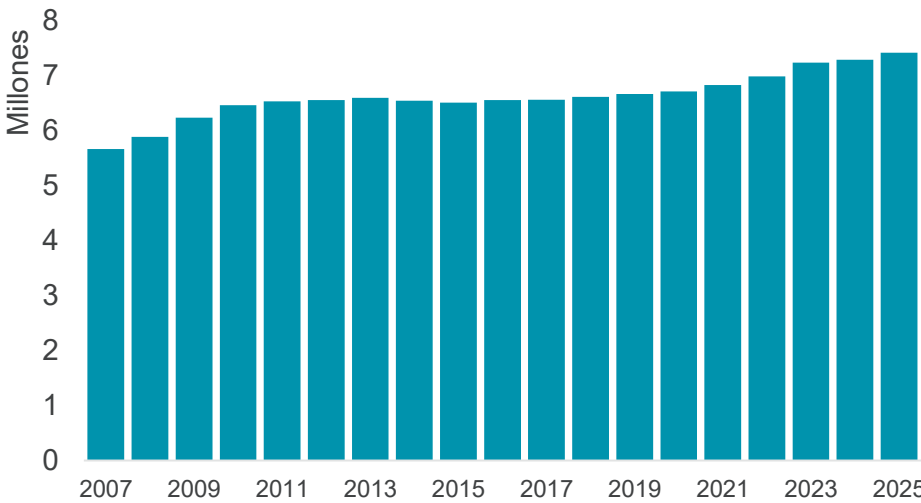
DISPONIBILIDAD A LA BAJA POLARIZANDO MÁS EL MERCADO

Durante el tercer trimestre de 2025 se han entregado 26.000 m² de superficie, incluyendo dos proyectos de nueva construcción: Almogàvers 100, con 9.800 m², y la fase 3 de Viladecans Business Park, con 6.300 m². Un 10% de esta superficie ha sido entregada con usuario final, este dato refleja una estrategia de anticipación por parte de los promotores, que apuestan por espacios de alta calidad y ubicación estratégica para captar demanda futura.

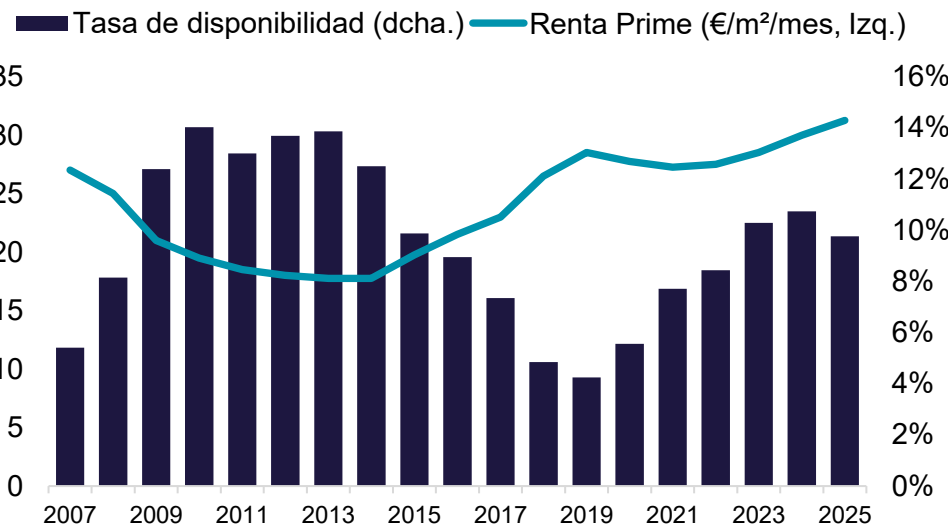
La tasa de disponibilidad se ha situado en el 9,75%, manteniendo la tendencia descendente observada en trimestres anteriores. Este ajuste responde tanto a la absorción progresiva de espacios como a la prudencia en la entrega de nuevos desarrollos.

Antes de finalizar el año, está prevista la entrega de 29.000 m² adicionales, de los cuales un 80% ya cuenta con usuario final, lo que limitará significativamente el impacto en la disponibilidad. Esta cifra confirma el interés sostenido por parte de las empresas en ubicaciones consolidadas y proyectos de calidad, reforzando la polarización del mercado hacia activos prime.

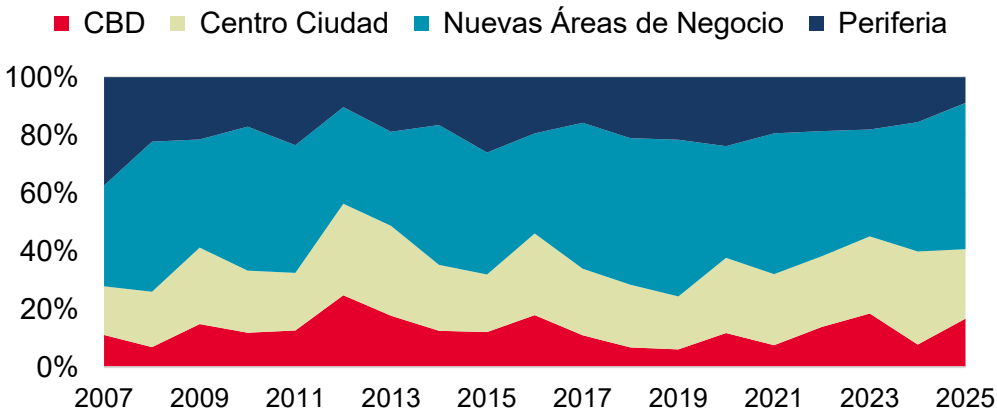
STOCK (m²)



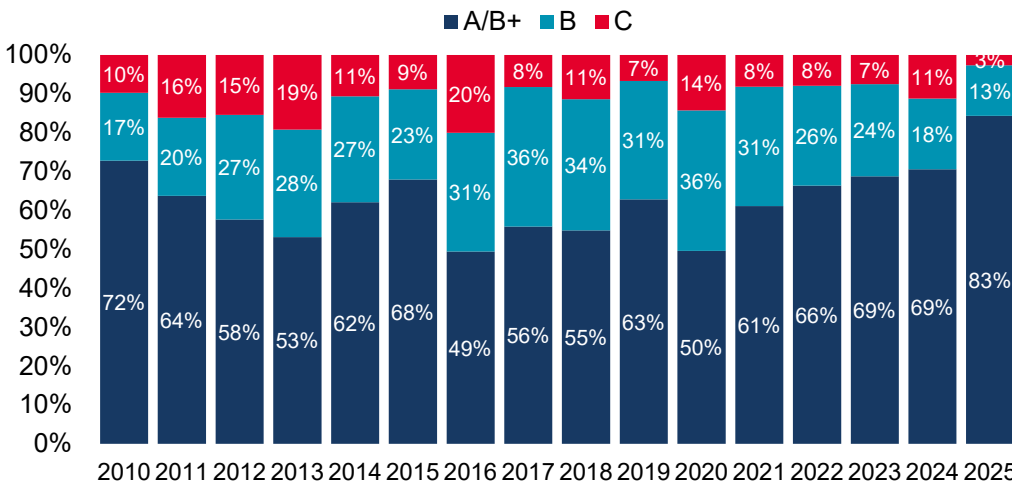
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



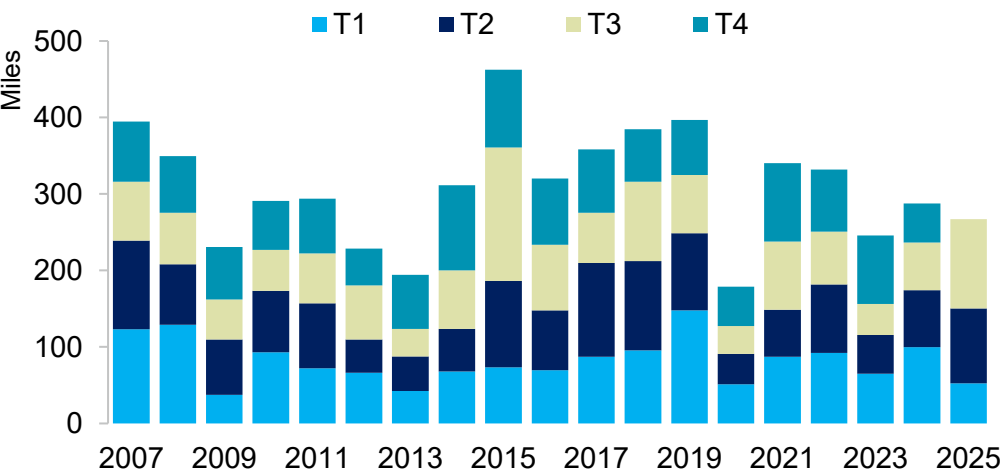
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



LA DEMANDA PRIORIZA LA UBICACIÓN Y LA CALIDAD DE LOS ACTIVOS

La contratación de espacios de oficinas en Barcelona durante el tercer trimestre de 2025 ha alcanzado los 116.700 m², distribuidos en 75 operaciones, lo que representa un incremento del 27% respecto a la media de los últimos cinco años. Este comportamiento confirma la solidez del mercado y la recuperación sostenida de la demanda, especialmente en segmentos de calidad.

El volumen acumulado hasta la fecha refleja una actividad constante y saludable, con una clara preferencia por ubicaciones estratégicas y activos modernos. La contratación se ha concentrado principalmente en las Nuevas Áreas de Negocio, que han representado el 60% de la superficie total, seguidas por el Centro Ciudad (20%), el CBD (15%) y la Periferia (5%). En cuanto al número de operaciones, las Nuevas Áreas de Negocio también lideran con el 47%, seguidas por el Centro Ciudad (24%), el CBD (21%) y la Periferia (8%), lo que evidencia una diversificación creciente en las zonas de interés para las empresas.

La calidad sigue siendo un factor decisivo: en este tercer trimestre, el 91% de la superficie contratada corresponde a edificios clasificados como A o B+, lo que confirma la preferencia por espacios eficientes, sostenibles y adaptados a las nuevas formas de trabajo.

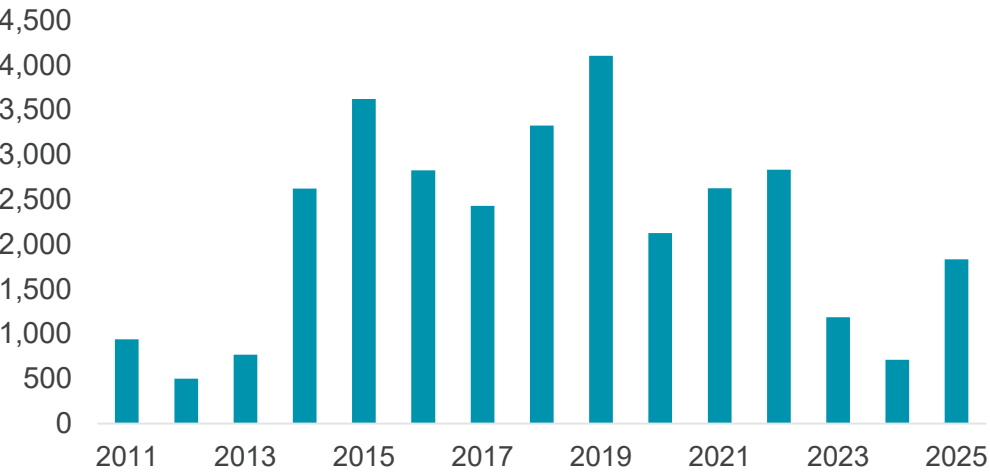
Desde el punto de vista sectorial, el tecnológico continúa siendo el motor principal de la demanda, con un 24% de la superficie contratada. Le sigue muy de cerca el sector coworking (20%) debido a una operación de gran tamaño, y los servicios (15%), reflejando la evolución del tejido empresarial hacia modelos más flexibles y colaborativos.

La renta prime se sitúa actualmente en 31,25 €/m²/mes, impulsada por la escasa disponibilidad de espacios de alta calidad en zonas como Paseo de Gracia y Diagonal. Se espera que esta tendencia al alza continúe en los próximos meses, especialmente en el centro de la ciudad y el CBD, donde la oferta sigue siendo limitada.

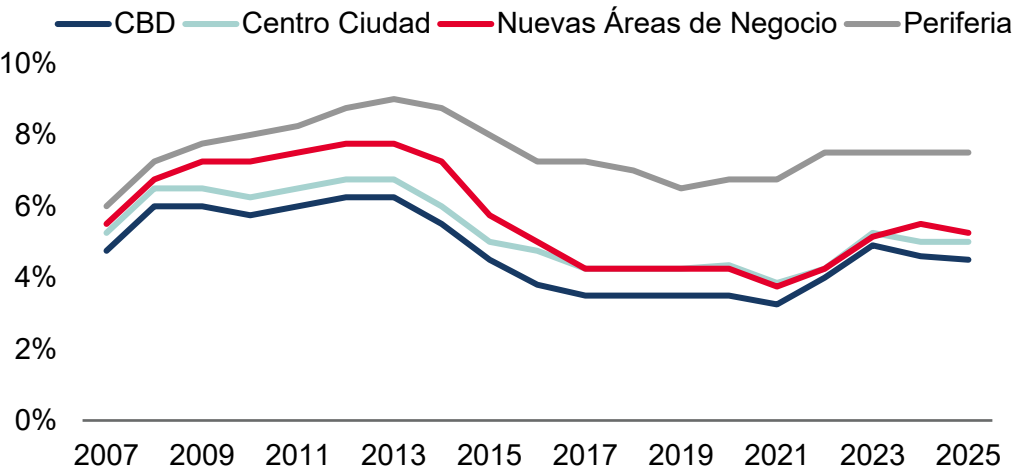
OUTLOOK

- Barcelona continúa consolidándose como el principal hub tecnológico del sur de Europa, respaldada por una combinación de indicadores estratégicos que refuerzan su liderazgo en innovación, emprendimiento y atracción de talento.
- La ciudad se mantiene en el top 5 de ecosistemas de startups de la Unión Europea, según el ranking de StartupBlink, y ha escalado posiciones a nivel global, situándose en el puesto 33 mundial, con un crecimiento del 40,4% respecto al año anterior. Cataluña cuenta actualmente con 2.285 startups, un récord histórico que representa un crecimiento del 9% interanual, y se espera alcanzar las 3.000 startups en 2030.

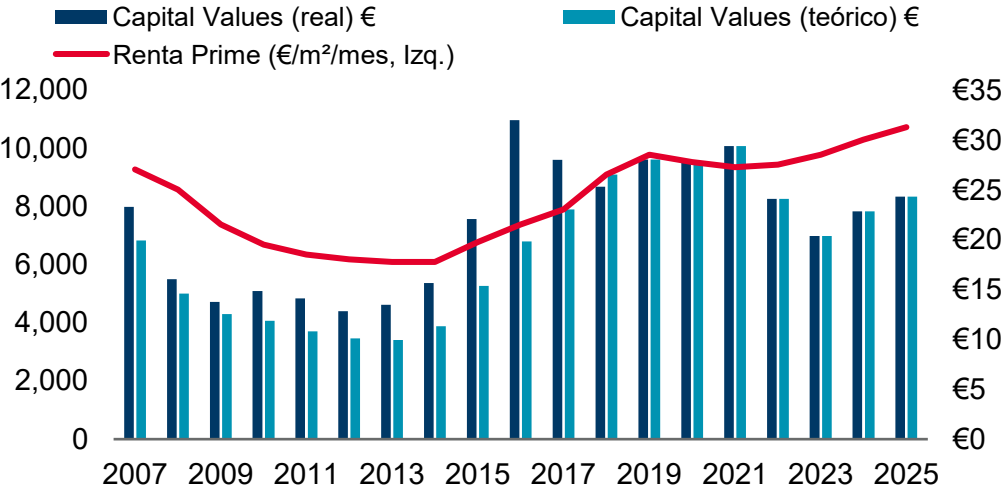
VOLÚMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



EL MERCADO DE INVERSIÓN REAJUSTÁNDOSE

Durante los últimos meses, la economía global ha mostrado una evolución mixta, marcada por una ligera mejora en las previsiones de crecimiento y una creciente fragmentación comercial. El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha revisado al alza su previsión de crecimiento mundial para 2025, situándola en el 3,2%, gracias a un impacto arancelario menor al inicialmente previsto y a la resiliencia de sectores como la inteligencia artificial y los servicios digitales. Sin embargo, esta mejora se produce en un contexto de persistente incertidumbre geopolítica y auge del proteccionismo, con Estados Unidos y China intensificando sus políticas comerciales estratégicas.

Estas tensiones han acelerado la reconfiguración de las cadenas de suministro, favoreciendo estrategias como el *nearshoring* y el *friendshoring*, que abren nuevas oportunidades para regiones como el sur de Europa.

En este entorno, el Banco Central Europeo (BCE) mantiene una postura cautelosa. Tras iniciar un ciclo de bajadas de tipos de interés en junio, ha optado por mantenerlos estables en el 2%, adoptando un enfoque basado en datos. La inflación en la Eurozona se sitúa en torno al 2,2%, lo que respalda la decisión de no realizar ajustes abruptos en la política monetaria.

En el segmento de oficinas a nivel nacional, el volumen total de inversión acumulado en los nueve primeros meses de 2025 asciende a 1.835 millones de euros, lo que representa un incremento del 157% respecto al mismo periodo de 2024. Este fuerte crecimiento se debe principalmente al cierre de grandes operaciones, entre ellas la del Edificio D Garden 662, que ha tenido un impacto significativo en el volumen total. Sin esta transacción, el volumen de inversión en Barcelona se habría mantenido en línea con los niveles registrados en el mismo periodo del año pasado.

En Barcelona, el volumen de inversión entre enero y septiembre ha alcanzado los 488 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 17% interanual. No obstante, cabe señalar que, en términos de volumen, aún nos encontramos significativamente por debajo de los niveles registrados en 2021, presentando una variación anual del -30%. Durante el tercer trimestre, se han registrado transacciones por un monto total de 90 millones de euros, confirmando una evolución positiva y sostenida del mercado, aunque con menor intensidad que en trimestres anteriores.

La rentabilidad prime se sitúa en el 4,50%, manteniéndose estable frente al trimestre anterior y mostrando una compresión de 40 puntos básicos respecto al año pasado. Esta evolución evidencia un creciente interés por parte de inversores Core, especialmente en activos con flujos de caja sólidos en ubicaciones consolidadas. Los tickets intermedios, hasta los 40 millones de euros, siguen siendo los más líquidos, con especial interés en edificios eficientes y bien posicionados.

OUTLOOK

- En paralelo a los españoles, los bonos soberanos europeos han mostrado una ligera subida en sus rentabilidades, especialmente en los tramos largos, como respuesta a la normalización monetaria y a la mejora de las expectativas de crecimiento. Por ejemplo, el bono alemán a 10 años se sitúa en torno al 2,59%, mientras que el bono a 30 años supera el 3,19%.
- Este escenario, aunque más estable que en ejercicios anteriores, sigue condicionado por factores externos como las tensiones comerciales globales, la fragmentación económica y los ajustes en las cadenas de suministro. A pesar de ello, la resiliencia de la economía europea y la moderación de las presiones inflacionistas permiten anticipar una evolución más equilibrada de los mercados financieros en los próximos meses.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

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	888.822	31.617	3,56%	17.015	44.591	0	31,25 €	4,50%
Centro Ciudad	2.626.468	111.927	4,26%	21.899	63.891	19.000	25,00 €	5,00%
Nuevas Áreas de Negocio	2.456.692	426.448	17,36%	71.474	134.600	130.676	22,00 €	5,25%
Periferia	1.441.781	153.190	10,63%	6.342	23.840	1.500	11,75 €	7,50%
TOTAL BARCELONA	7.413.763	723.181	9,75%	116.731	266.922	151.176		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES T3 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Diagrame	Nuevas Áreas de Negocio	Aticco Workspaces - Cospace	14.614	Reubicación - Ampliación
Edificio Link	Nuevas Áreas de Negocio	Metrodora Formación Profesional	6.687	Reubicación - Ampliación
Badavila Edificio Ávila	Nuevas Áreas de Negocio	Diputació de Barcelona	6.202	Reubicación - Ampliación
Edificio Estel	Centro Ciudad	Codeway Sa	5.390	Reubicación - Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2025

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Diagonal, 662	CBD	Pontegadea	Blackstone	24.210	Conf.
Avinguda del Països Catalans, 25-51	Periferia	Acciona	Igis Asset Management	29.772	65
Passeig de Taulat, 266	Nuevas Áreas de Negocio	Square Asset Management	Zurich	18.000	Conf.

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T3 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Almogàvers 100	Nuevas Áreas de Negocio	-	9.769	Conren Tramway
Viladecans Business Park Fase 3	Periferia	-	6.304	Varios
Pablo Iglesias 21	Nuevas Áreas de Negocio	-	5.700	Tulbos/Sanmer y Canal

JAVIER BERNADES

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

NÚRIA CAMPS

Senior Analyst
Research & Insight Spain
nuria.camps@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.