

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
9,11% Tasa disponibilidad	▲	▼
133.000 Absorción T4(m²)	▲	—
€43,00 Renta prime €/m²/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,8% España PIB	▲	—
8,0% Madrid Tasa de desempleo	▼	▼
9,9% 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 ha continuado con un nivel de incertidumbre similar marcado por el entorno geopolítico. Los datos de inflación, anclados en el 2%, 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, otra vez más, 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 confirman a España como uno de los motores económico de la Eurozona.

2025 CIERRA EN LA PARTE POSITIVA DE LAS PREVISIONES

Si durante el año 2024 ya se mejoraron las previsiones, los últimos tres meses de 2025 confirma la estabilidad del sector de las oficinas con otro año superando los 500.000 m². Con los datos del último trimestre, las cifras confirman la continuidad de la tendencia positiva situándose en el rango alto de las previsiones iniciales de año. De esta manera, la contratación de las oficinas cierra el año por encima de los 517.000 m², gracias a la recuperación del dinamismo y con la importancia de la vuelta de las operaciones corporativas que marcan el devenir del ejercicio.

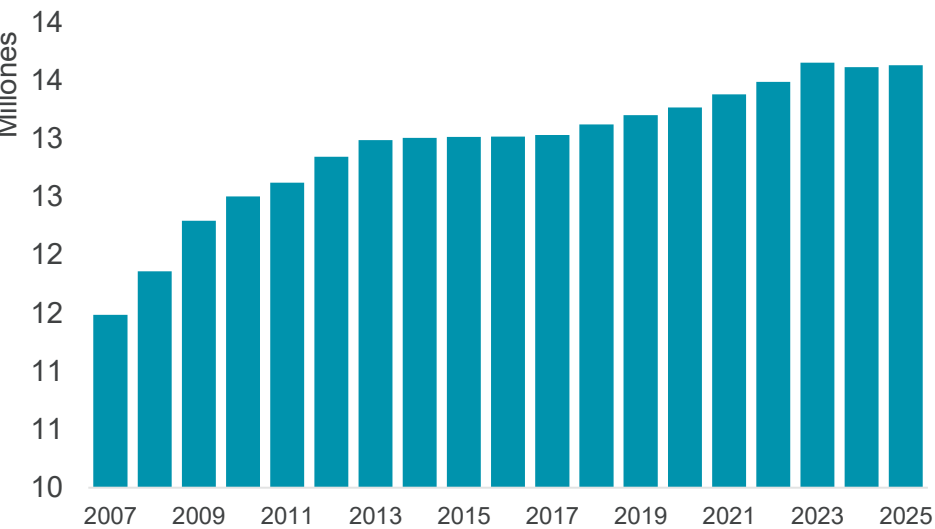
Durante los meses de octubre a diciembre la superficie contratada alcanza los 133.000 m² distribuidos en 114 contratos nuevos. Confirmando, además, la subida de la superficie media que venía observándose durante el año cerrando el 2025 en 1.108 m², un 7% más que el 2024.

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 sus espacios. Además, las empresas corporativas han vuelto a sumarse al dinamismo del mercado. El Instituto de Empresa, el ICEX o las firmas en el tercer trimestre de Naturgy o Ericsson, confirman la importancia de la tendencia actual.

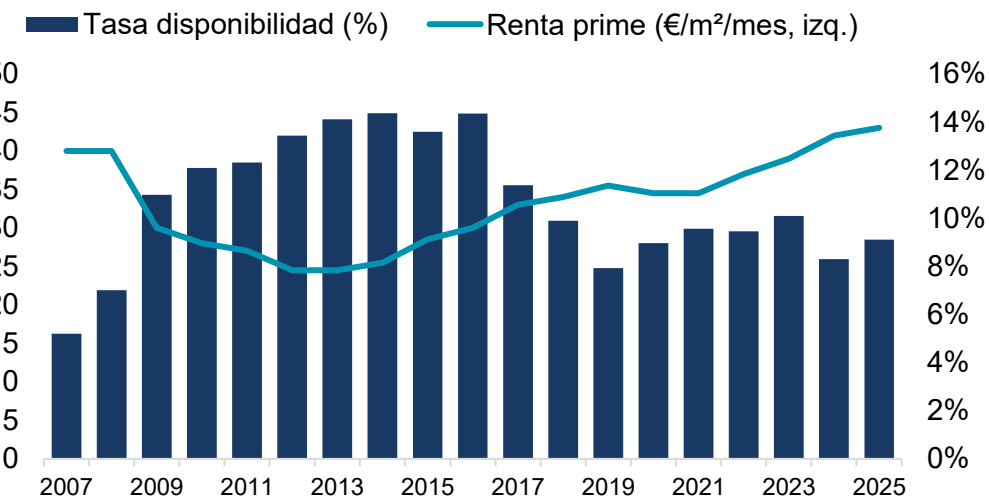
La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan cuotas cercanas al 70% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad en este tipo de edificios se está ajustando trimestralmente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

En cuanto a las rentas prime en CBD cierran 2025 en 43,00 €/m²/mes, con una tendencia alcista para 2026. Durante los últimos 21 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.

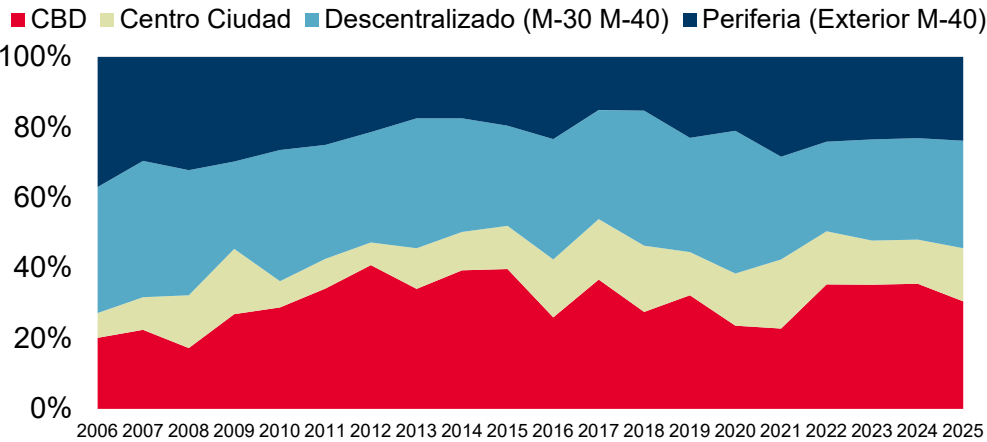
STOCK (m²)



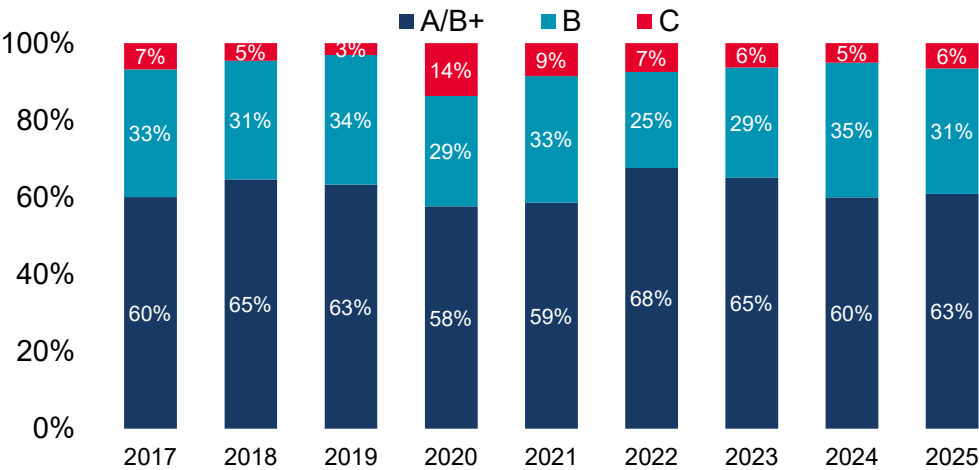
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



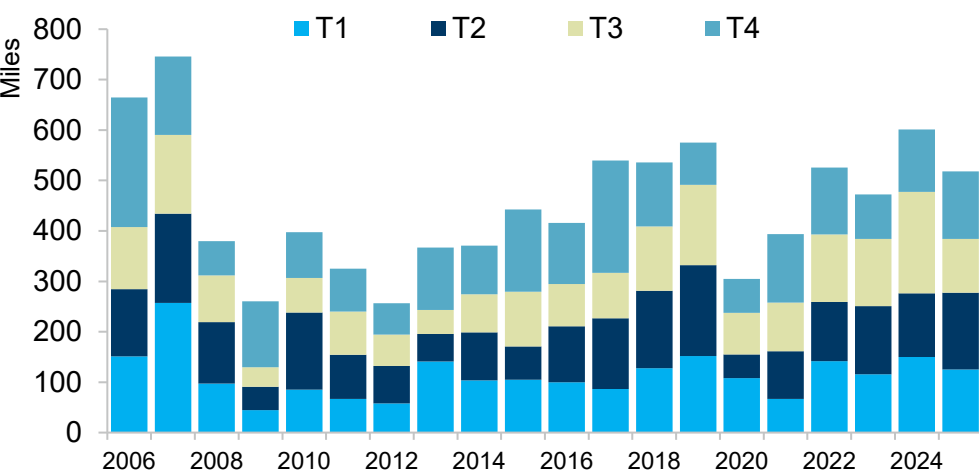
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



EL INTERIOR DE LA M30 COMIENZA A TENSIONARSE, 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 215.000 m², en edificios que 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 6 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 recogidos a cierre de 2025 muestran que el interior de la M30 comienza a tensionarse con una alta demanda en comparación con la escasa disponibilidad en el centro de la ciudad. En la segunda parte del año la demanda pivotó ya hacia zonas exteriores a la M30, con calidad en servicios y comunicaciones.

En 2025, El CBD se mantiene liderando el número de operaciones hasta alcanzar el 33% de los nuevos contratos (154) y el 31% 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.

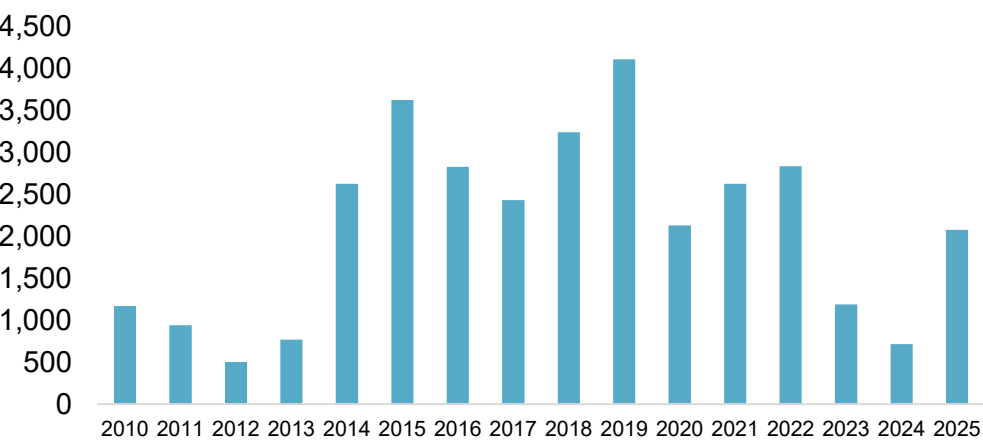
El área descentralizada, el submercado exterior más cercano a la M30, continúa consolidando la inercia positiva del año con cifras más estables que 2024 y 2023. En el tercer trimestre de 2025 se han firmado más de 41.000 m², en línea con el segundo trimestre. Clave para la estabilización y el incremento futuro de este submercado está siendo la absorción de edificios recientemente reformados como Los Cubos, Parque Norte, o la zona de Josefa Valcárcel, muy cercanos al anillo de la M30. En el último trimestre del año, destaca la firma de casi 13.000 m² en el edificio Dune en Manoteras por parte del ICEX o varias operaciones en la fase 3 de Campo de las Naciones.

La periferia ajusta a la baja su contratación anualmente un 10% con respecto al 2024. Mientras el centro de ciudad, sin el CBD, crece un 4%, gracias a la alta demanda de Méndez Álvaro y en especial la rápida absorción del proyecto Madnum, con capacidad de grandes superficies. Durante el año se han firmado más de 78.000 m² en el centro de la ciudad.

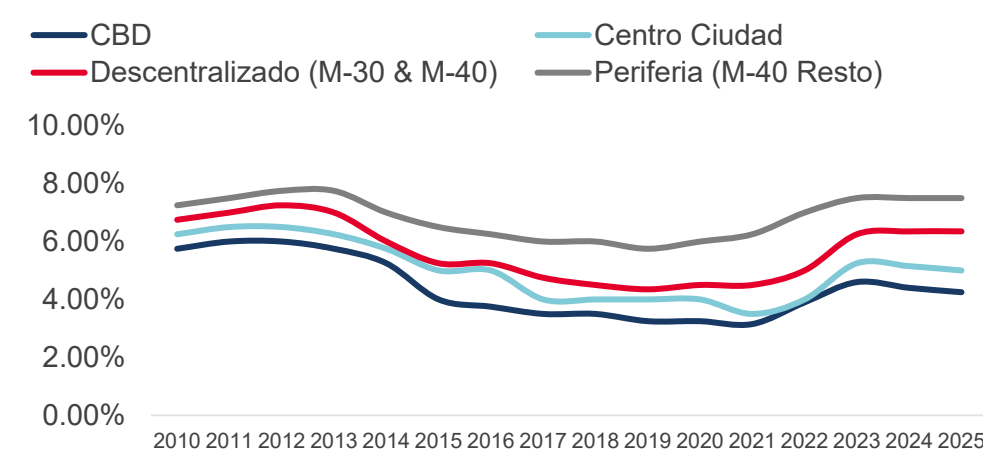
OUTLOOK

- 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 se han cumplido en la parte más optimista y cierra el año en cifras superiores a los 515.000 m², con fuerte actividad en la segunda parte del año.
- Para 2026, es esencial observar los datos de la primera parte del año. Con una demanda activa, queda por ver si el exterior de la M30 consigue consolidar nuevas cifras y bajar disponibilidades ante la falta de oferta real en la gran mayoría de focos del interior. Consecuencias que se están dando ya en la tendencia alcista potente de las rentas.

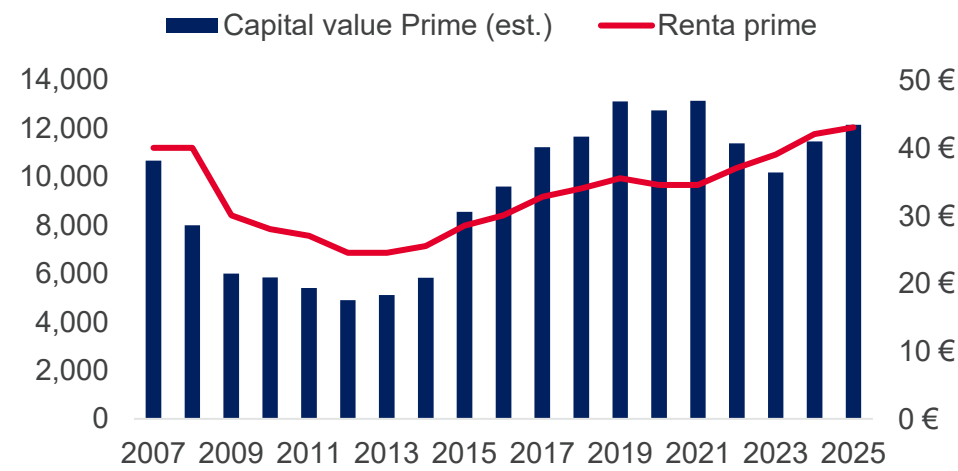
VOLUMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA (€M)



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



INVERSIÓN

Durante los últimos meses, la economía global ha avanzado de forma moderadamente positiva, aunque aún enfrenta importantes desafíos estructurales y riesgos geopolíticos. El FMI prevé un crecimiento mundial estable del 3,3 % para 2025 y 2026, impulsado por sectores como la inteligencia artificial, la digitalización y la adaptación de las empresas a un comercio internacional menos tensionado que en periodos recientes.

Aun así, el entorno sigue marcado por la incertidumbre y el auge del proteccionismo, con Estados Unidos y China reforzando sus estrategias comerciales.

En este escenario, el Banco Central Europeo mantiene un enfoque prudente. En su reunión de diciembre de 2025, decidió mantener sin cambios los tipos de interés, situando la facilidad de depósito en el 2%. La inflación, cercana al objetivo del 2%, muestra señales de estabilidad gracias a la moderación de los costes energéticos. Esta evolución respalda la decisión del BCE y lleva a los mercados a anticipar que los tipos se mantendrán en niveles similares durante gran parte de 2026.

Al margen de la evolución de los tipos del BCE, la persistente resistencia de los bonos soberanos a 10 años a corregir a la baja, con incrementos en sus retornos en la mayoría de los mercados europeos, incluida España, continúa ejerciendo presión al alza sobre las tasas de descuento y limita la posibilidad de una compresión adicional de los yields en el mercado de oficinas.

En el segmento de oficinas a nivel nacional, el volumen total de inversión acumulado en 2025 asciende a 2.075 millones de euros, lo que representa un incremento del 190% respecto a 2024. Este fuerte crecimiento se debe principalmente al cierre de grandes operaciones, entre ellas la del Edificio D Garden 662 o Prado BP, que ha tenido un impacto significativo en el volumen total. Para este volumen no se tienen en cuenta operaciones corporativas

En 2025, el volumen de inversión acumulada se sitúa en el entorno de los 1.400 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€, el cierre de operaciones en el CBD como Habana Building o el edificio KOI y la venta de la sede de Naturgy en Avenida de América.

En cuanto a la rentabilidad prime, esta se ha mantenido estable en el último trimestre del año en 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

- 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 2,87%, mientras que el bono a 30 años supera el 3,40%.
- 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.
- 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	3.308.272	82.918	2,51%	51.212	158.098	-	43,00	4,25%
Centro Ciudad	2.295.382	77.828	3,39%	12.493	78.228	26.913	27,00	5,00%
Descentralizado	3.407.071	479.932	14,09%	35.087	158.140	9.989	22,00	6,35%
Periferia	4.620.995	601.791	13,02%	35.084	123.395	-	14,50	7,50%
TOTAL MADRID	13.631.720	1.242.469	9,11%	133.875	517.861	56.598		

*Niveles de renta corresponden con rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T4 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Castellana 278	CBD	IE - Instituto Empresa	14.000	Reubicación – Ampliación
Dune	Descentralizado	ICEX	12.000	Reubicación
Ximad	Periferia	Real Federación Española Fútbol	4.000	Reubicación – Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN T4 2025

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Ombú	Centro Ciudad	Mapfre	Acciona	14.000	Confidencial
Naturgy HQ	Centro Ciudad	Colonial + Andbank	Grosvenor	13.500	Confidencial
Serrano 240	CBD	Aseguradora	AEW	8.100	Confidencial

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T4 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
----------	------------	---------------------	-----------	-------------

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
9,61% Tasa disponibilidad	▼	▼
47.000 Absorción T4 (m²)	▼	▲
31,50€ Renta prime €/m²/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,8% España PIB	▼	▼
7,9% Barcelona Ciudad Tasa de Desempleo	▼	▼
9,9% 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, y prevé que continúe moderándose hacia 2026.

En el caso de España, el Banco de España ha revisado al alza su previsión de crecimiento del PIB para 2025, situándola en el 2,9%, 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. Para 2026 se espera un crecimiento todavía sólido, cercano al 2,2 %. La inflación española también sigue una senda de moderación, en línea con la eurozona, gracias a la caída de los precios energéticos y la contención de los costes laborales. La tasa de paro por su parte cae este trimestre por debajo del 10%, con la cifra total de desempleados reduciéndose en 118.400 personas en un año.

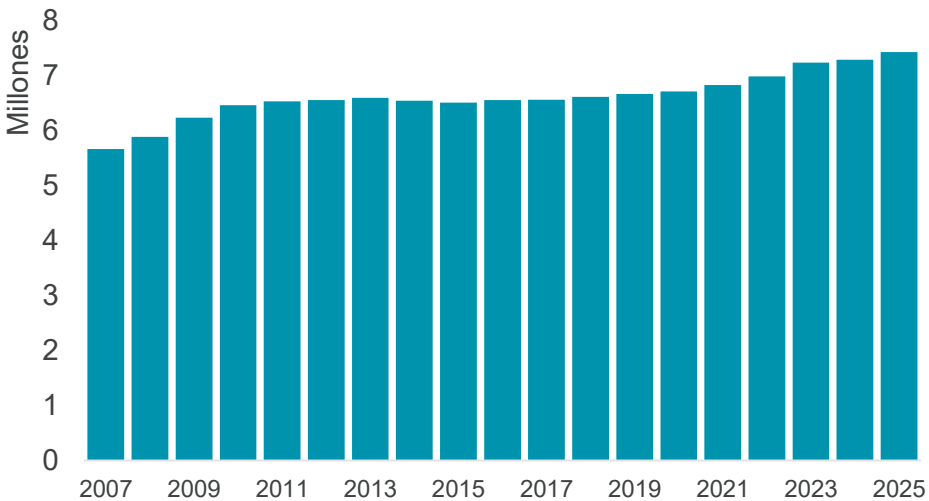
DISPONIBILIDAD A LA BAJA POLARIZANDO MÁS EL MERCADO

Durante 2025 se han entregado 167.000 m² de superficie, incluyendo la reforma del edificio Estel que cuenta con cerca de 50.000 m² de superficie y dos proyectos de nueva construcción: B@B, con 23.500 m², y el edificio Inspire, con 10.000 m². Un 40% de la 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.

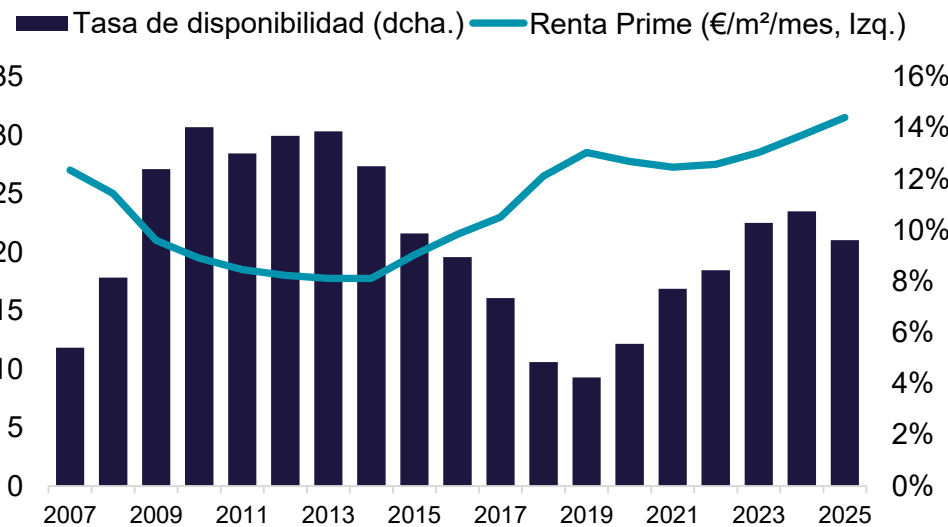
La tasa de disponibilidad se ha situado en el 9,6%, manteniendo la tendencia descendente observada en trimestres anteriores. Este ajuste responde tanto a la absorción progresiva de espacios como a la ralentización en la entrega de nuevos desarrollos.

Este 2026, está prevista la entrega de 122.000 m², de los cuales un 60% 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.

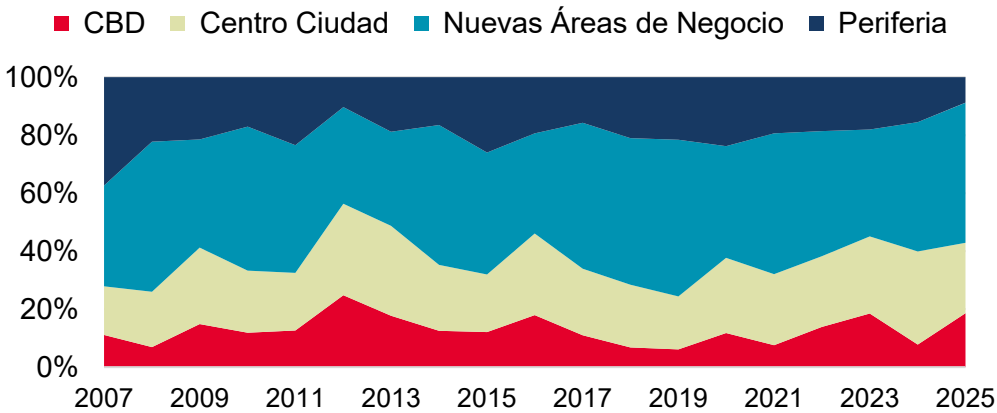
STOCK (m²)



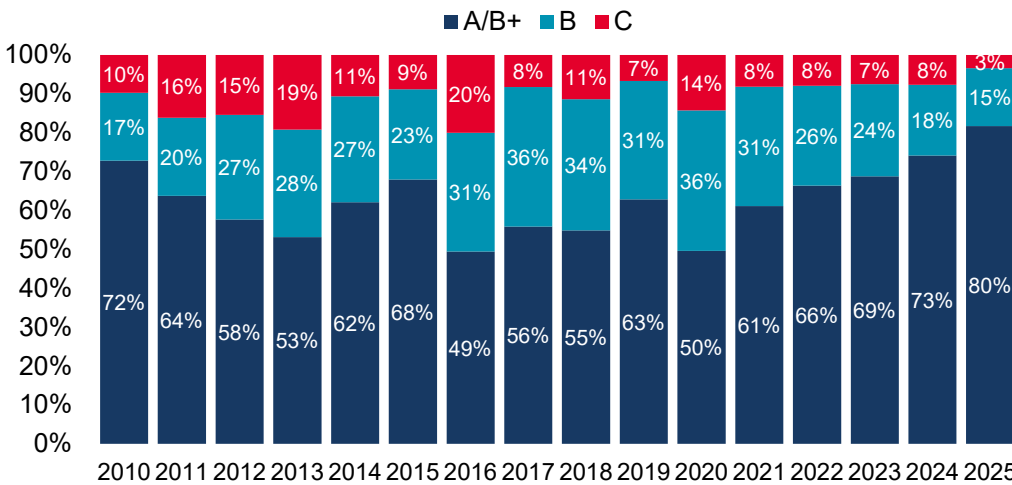
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



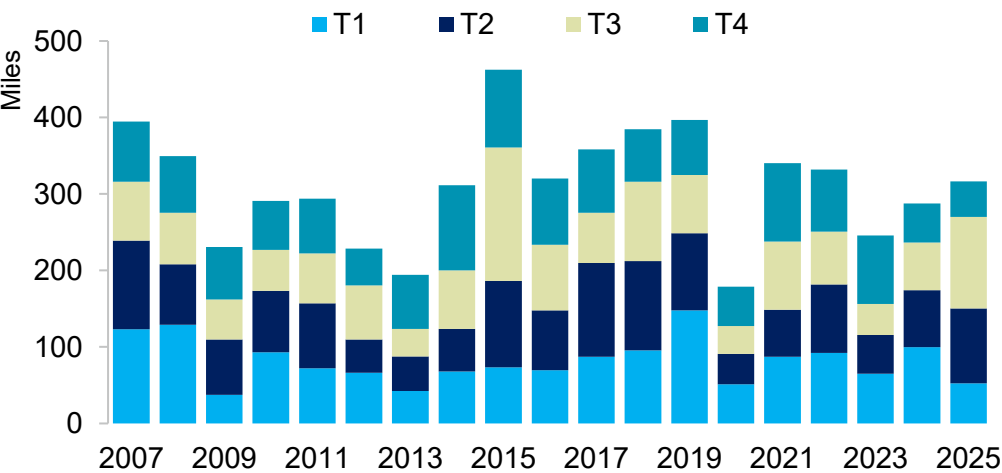
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



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 último trimestre de 2025 ha alcanzado los 47.000 m², distribuidos en 63 operaciones. lo que representa un decrecimiento del 10% respecto al mismo periodo de 2024. A pesar de esta bajada, los trimestres anteriores se registraron niveles altos de contratación, con un tercer trimestre que alcanzó los 120.000 m², confirmando la solidez del mercado especialmente en edificios de calidad.

El volumen acumulado de 2025 alcanza los 317.000 m², reflejando una actividad constante y saludable, con una clara preferencia por ubicaciones estratégicas y activos modernos. Este año se han cerrado dos operaciones que superan los 14.000 m², la primera en el edificio Aura situado en el CBD y una segunda en el edificio Diagrame, en el distrito 22@.

La contratación se ha concentrado principalmente en las Nuevas Áreas de Negocio, que han representado el 50% de la superficie total, seguidas por el Centro Ciudad (20%), el CBD (20%) y la Periferia (10%). En cuanto al número de operaciones, las Nuevas Áreas de Negocio también lideran con el 35%, seguidas por el Centro Ciudad (30%), el CBD (20%) y la Periferia (15%), lo que evidencia una diversificación creciente en las zonas de interés para las empresas.

La calidad sigue siendo un factor decisivo: este año, el 80% 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.

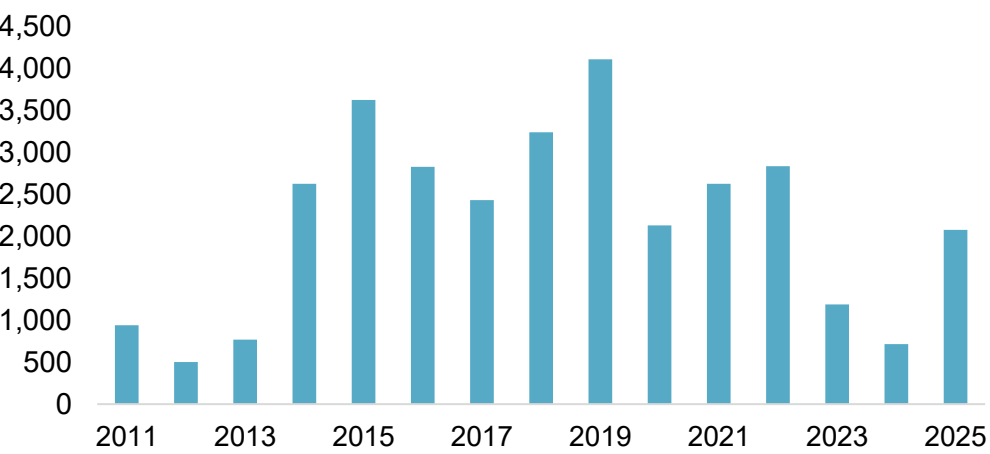
Desde el punto de vista sectorial, el tecnológico continúa siendo el motor principal de la demanda, con un 22% de la superficie contratada. Le sigue muy de cerca el sector Profesional (17%), y los Servicios (15%).

La renta prime se sitúa actualmente en 31,50 €/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.

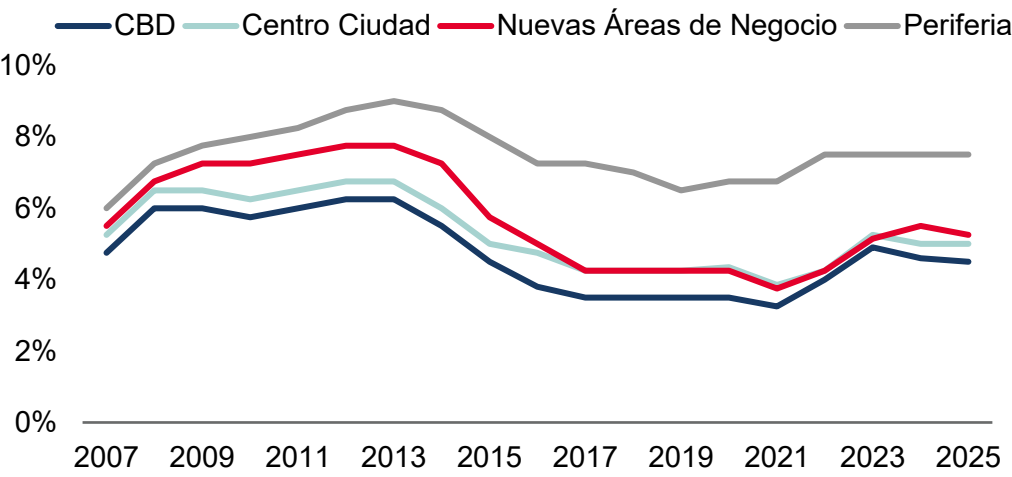
OUTLOOK

- 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.

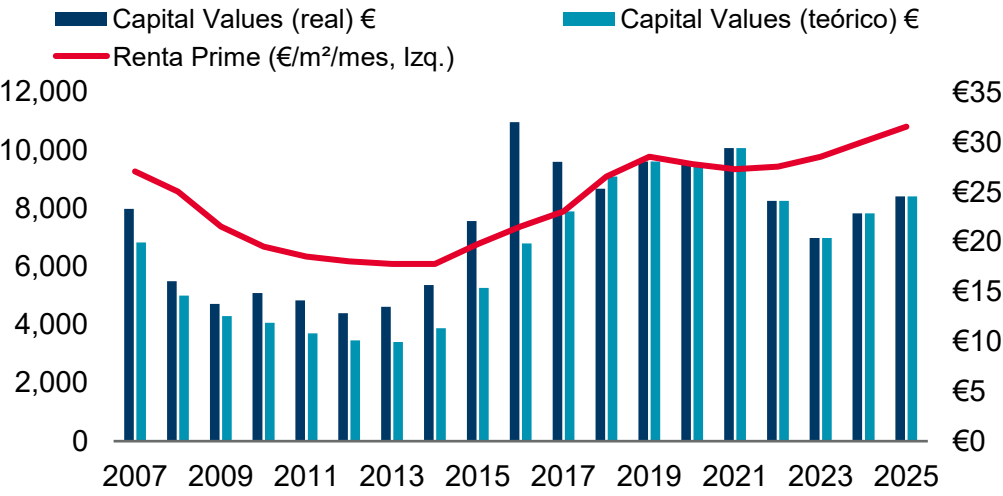
VOLÚMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



EL MERCADO DE INVERSIÓN REAJUSTÁNDOSE

Durante los últimos meses, la economía global ha avanzado de forma moderadamente positiva, aunque aún enfrenta importantes desafíos estructurales y riesgos geopolíticos. El FMI prevé un crecimiento mundial estable del 3,3 % para 2025 y 2026, impulsado por sectores como la inteligencia artificial, la digitalización y la adaptación de las empresas a un comercio internacional menos tensionado que en periodos recientes.

Aun así, el entorno sigue marcado por la incertidumbre y el auge del proteccionismo, con Estados Unidos y China reforzando sus estrategias comerciales.

En este escenario, el Banco Central Europeo mantiene un enfoque prudente. En su reunión de diciembre de 2025, decidió mantener sin cambios los tipos de interés, situando la facilidad de depósito en el 2%. La inflación, cercana al objetivo del 2%, muestra señales de estabilidad gracias a la moderación de los costes energéticos. Esta evolución respalda la decisión del BCE y lleva a los mercados a anticipar que los tipos se mantendrán en niveles similares durante gran parte de 2026. Al margen de la evolución de los tipos del BCE, la persistente resistencia de los bonos soberanos a 10 años a corregir a la baja, con incrementos en sus retornos en la mayoría de los mercados europeos, incluida España, continúa ejerciendo presión al alza sobre las tasas de descuento y limita la posibilidad de una compresión adicional de los *yields* en el mercado de oficinas.

En el segmento de oficinas a nivel nacional, el volumen total de inversión acumulado en 2025 asciende a 2.075 millones de euros, lo que representa un incremento del 190% respecto a 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.

En Barcelona, el volumen de inversión ha alcanzado los 636 millones de euros este 2025, lo que supone un crecimiento del 50% interanual. Esta cifra se situaría en valores parecidos al de años anteriores si no se tiene en cuenta la operación de D Garden 662. Además, cabe señalar que, en términos de volumen, aún nos encontramos significativamente por debajo de los niveles registrados en 2021, presentando una variación anual del -66%. Durante el último trimestre, se han registrado transacciones por un monto total de 225 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 10 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. Asimismo, hay un mercado sólido para operaciones por debajo de los 40M€, con *yields* sistemáticamente por debajo del 5%.

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 2,87%, mientras que el bono a 30 años supera el 3,40%.
- 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	31.500	3,54%	13.111	58.836	5.500	31,50 €	4,50%
Centro Ciudad	2.630.060	106.580	4,05%	10.913	76.842	107.732	25,00 €	5,00%
Nuevas Áreas de Negocio	2.460.275	411.878	16,74%	18.403	152.909	98.627	22,00 €	5,25%
Periferia	1.444.604	163.635	11,33%	4.115	27.955	-	11,75 €	7,50%
TOTAL BARCELONA	7.423.761	713.593	9,61%	46.542	316.543	151.453		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES T4 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Av. Diagonal 431 BIS	CBD	Banca March	5.234	Reubicación - Neutra/Unknown
Av. Diagonal 444	CBD	Revolut Bank	2.862	Reubicación - Neutra/Unknown
Urbit	Nuevas Áreas de Negocio	Audífonos Gaes - Amplifon	2.346	Reubicación - Neutra/Unknown
Torre Mapfre	Nuevas Áreas de Negocio	Cardinia	2.333	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 T4 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Carrer Manuel Florentin Perez 1	Periferia	Batlle i Roig	1.500	Batlle i Roig
Barcelona Circular Hub	Nuevas Áreas de Negocio	Ajuntament de Barcelona	3.399	Mondragon/Ajuntament de Barcelona
Carrer Fontanella 9	Centro Ciudad	-	3.422	Lutx Corporacio
Carrer de Pamplona 106	Nuevas Áreas de Negocio	-	2.379	Sensat Gestión/Goldinver

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.