MARKETBEAT MADRID
OFICINAS T1 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
8,96% Tasa disponibilidad	▼	▼
88.000 Absorción T1 2026(m²)	▼	—
€43,50 Renta prime €/m²/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,8% España PIB	▲	—
8,0% Madrid Tasa de desempleo	▼	▼
10,8% España Tasa de desempleo	—	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

CONTEXTO ECONÓMICO

Tras el inicio de 2026, todavía marcado por cierta incertidumbre geopolítica y económica, la Eurozona comienza a mostrar señales más claras de estabilización. Las últimas estimaciones del Banco Central Europeo sitúan la inflación ligeramente por debajo del 2%, consolidando la senda de moderación iniciada en 2025 y acercándose a su objetivo a medio plazo.

En España, la economía mantiene un comportamiento sólido tras el buen cierre de 2025, situándose entre las más dinámicas de la región. El crecimiento sigue apoyado en el dinamismo del consumo privado y la inversión, impulsados por la mejora del empleo y la ejecución de los fondos europeos. Las previsiones actuales apuntan a un crecimiento del PIB en torno al 2,1%–2,3% para 2026.

Por su parte, el mercado laboral mantiene una evolución favorable, con la tasa de paro estabilizada por debajo del 10% y una evolución positiva de la afiliación, reflejando la resiliencia del tejido productivo.

2026 AFRONTA EL DESAFÍO DE LA DISPONIBILIDAD

Los datos del primer trimestre de 2026 nos muestran la pauta del devenir del año y unas expectativas de no superar los 500.000 m² de contratación .Todo apunta a que tendremos cifras similares a 2023, con un contexto diferente marcado por la falta de disponibilidad real en ciertos submercados. La recuperación del dinamismo en el mercado, sumado a la vuelta de las operaciones corporativas, esenciales para la absorción de un ejercicio y sectores emergentes, han creado un entorno donde el espacio inmediato se encuentra fuera de la M30.

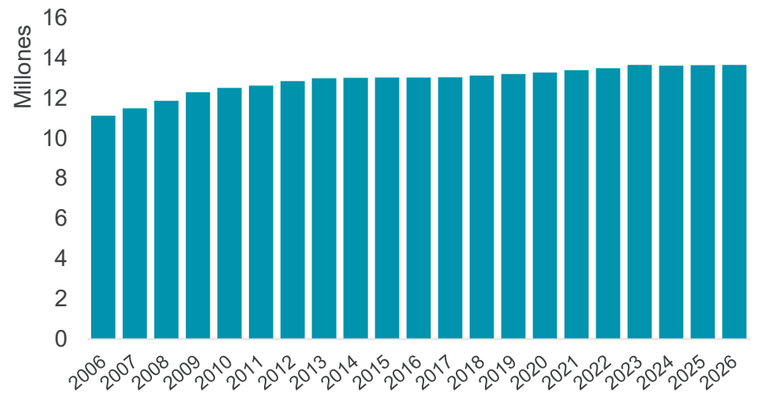
Durante los meses de enero a marzo la superficie contratada alcanza los 88.000 m² distribuidos en 93 contratos nuevos.

En cuanto a sectores emergentes de los últimos años, en 2026, el sector de la educación continúa dejando huella en las cifras de contratación de la capital, siendo operaciones con ubicaciones prime, edificios de alta calidad o potencial para ello y superficie media por encima del mercado. Durante el primer trimestre del año, se han firmado tres operaciones de calado que, en conjunto, superan los 15.000 m², lo que supone un 17% del total de la contratación.

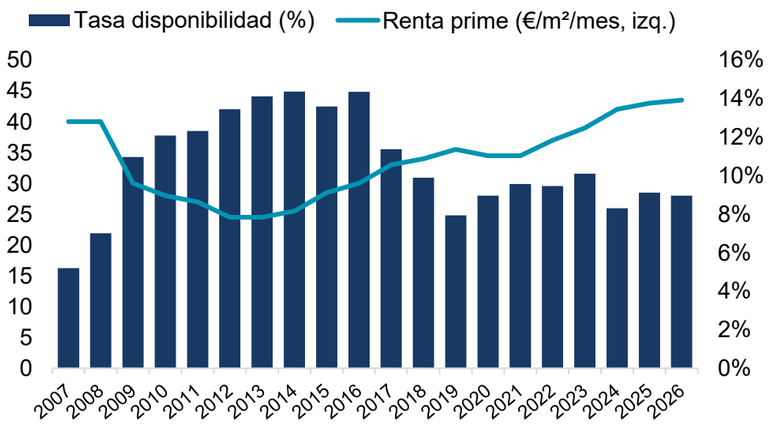
La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan cuotas cercanas al 70% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad en este tipo de edificios se está ajustando trimestralmente rompiendo mínimos por debajo del 1,5% en mercados dentro de la M30.

En cuanto a las rentas prime en CBD cierran el primer trimestre en 43,50 €/m²/mes, con una tendencia alcista para 2026. Durante los últimos 24 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)



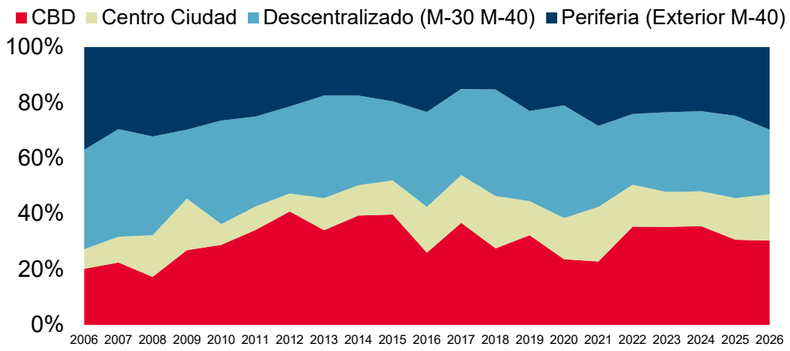
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



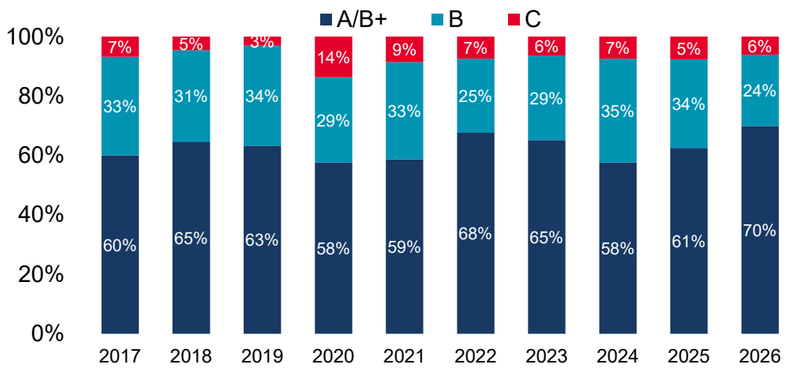
© 2026 Cushman & Wakefield

MADRID
OFICINAS T1 2026

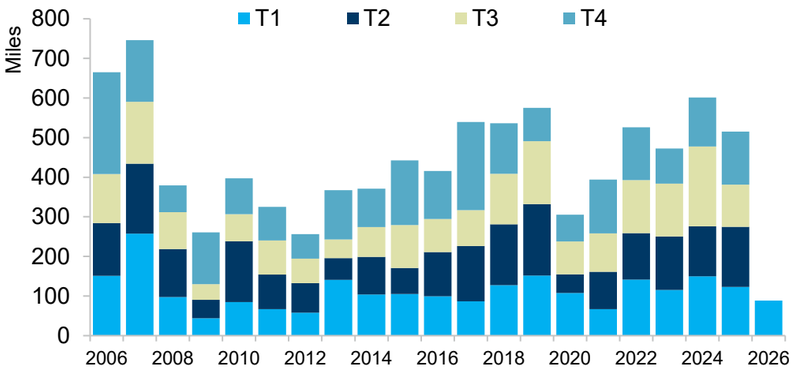
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



AÑO CLAVE PARA LOS SUBMERCADOS DEL EXTERIOR DE LA M30

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 tanto, gran parte de la disponibilidad en el mercado proviene de superficie fuera de la M-30.

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 en Madrid. Además, en los últimos 5 años han crecido los cambios de uso de oficinas, que han ajustado el stock trimestralmente, hacia el sector living especialmente, con más de 500.000 m² , en edificios que necesitaban de una reforma integral para ser adaptados a la demanda actual del mercado.

Si analizamos las cifras del primer trimestre del año por submercados, si bien la superficie contratada se ha distribuido de manera equitativa, en el número de operaciones, la demanda se ha decantado por el interior de la M30 con el 57% de las firmas. Tras un período de recuperación de la absorción tanto en el Descentralizado como en la Periferia, el inicio de 2026 frena las expectativas de crecimiento para el cierre del año. Sin embargo, 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 actualmente 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 . A pesar de que en la segunda parte del 2025 la demanda pivotó ya hacia zonas exteriores a la M30, con calidad en servicios y comunicaciones, las cifras no acaban de materializarse en crecimientos generalizados sólidos.

En el primer trimestre de 2026, El CBD se mantiene liderando el número de operaciones hasta alcanzar el 43% de los nuevos contratos (40) y el 30% de la superficie firmada. Tras más de dos años con el distrito financiero a la cabeza del mercado madrileño, con los datos desde el tercer trimestre de 2025, 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, que consolidó su crecimiento en 2025, cierra el primer trimestre del año con un ajuste anual a la baja del 38% tanto de superficie contratada como de número de operaciones. 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. Destacan el alquiler de Grupo Amir en Sentia BP - Madbit o Sage Spain en Skyligth – Manoteras, que entre ambas acumulan el 50% de la absorción del área descentralizada de Madrid.

La periferia inicio el año con 26.000 m², cifra similar al año anterior. Mientras el centro de ciudad, sin el CBD, crece un 25%, gracias a la alta demanda de Méndez Álvaro y en especial la rápida absorción del proyecto Madnum, con capacidad de grandes superficies. Este trimestre destaca la compra por parte del edificio Faro, recién reformado.

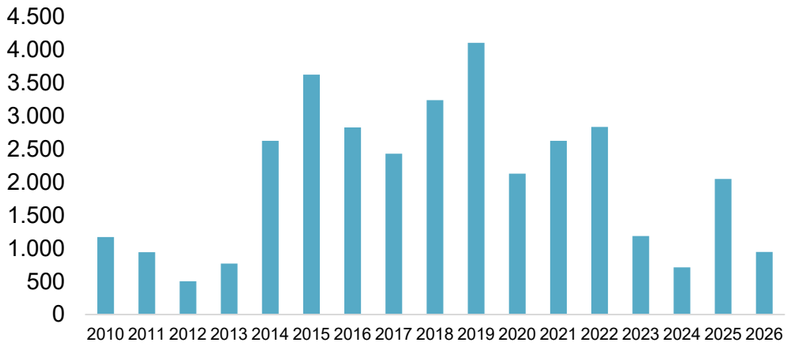
OUTLOOK

- Durante el periodo 2022 - 2025, se preveían cifras con una contratación media de entre 460.000 m² y 475.000 m² con especial atención al crecimiento de 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 cada año superaron las expectativas muy por encima.
- Para el inicio de 2026, 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 este año, es esencial observar los datos de los seis primeros meses. 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 de las rentas, que crece muy por encima de lo inicialmente esperado.

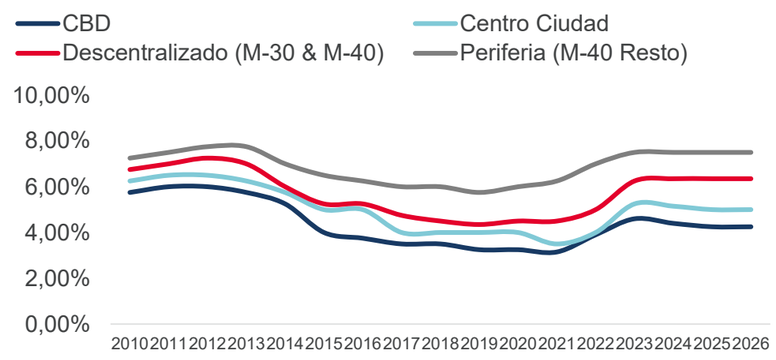
© 2026 Cushman & Wakefield

MADRID
OFICINAS T1 2026

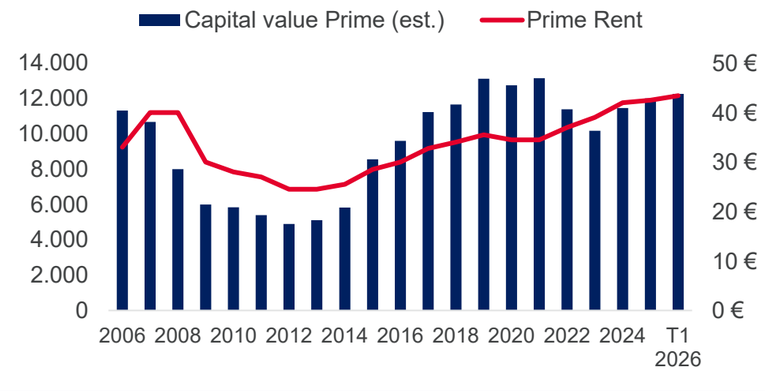
VOLUMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA (€M)



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 este primer trimestre de 2026 asciende a más de 900 millones de euros, 740 millones por encima que el mismo periodo del año anterior. Este fuerte crecimiento se debe principalmente al cierre de grandes operaciones, entre ellas la del Edificio Estel o Proyecto Oria, que han tenido un impacto significativo en el volumen total.

En Madrid, el volumen de inversión acumulada se sitúa en el entorno de los 400 millones de euros en el primer trimestre de 2026. Durante este periodo destacan el cierre de operaciones como la venta del que será el nuevo campus Oria en Fuencarral varias compras fuera de la M30 como la sede de Siemes Gamesa, Isla de Manoteras o la compra en el CBD de Eloy Gonzalo 27. Como venía sucediendo durante el 2025, la inversión nacional está impulsando el crecimiento en las cifras a la espera de la llegada del capital internacional que no acaba de materializarse.

En cuanto a la rentabilidad prime, esta se ha mantenido estable en el primer 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/Core+ para operaciones de compra de inmuebles con un flujo de caja estable.

OUTLOOK

- En línea con la evolución en España, los bonos soberanos europeos han registrado un leve repunte de rentabilidades, especialmente en los plazos largos, en respuesta a la normalización monetaria y a la mejora de las expectativas de crecimiento. A modo de referencia, el bono alemán a 10 años se sitúa en torno al 2,87%, mientras que el bono a 30 años supera el 3,40%.
- Aunque el contexto es más estable que en ejercicios anteriores, sigue muy condicionado por factores externos como las tensiones comerciales globales, la fragmentación económica y los ajustes en las cadenas de suministro. Con todo, la resiliencia de la economía europea y la moderación de las presiones inflacionistas apuntan a una evolución más ordenada 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

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	3.305.550	90.989	2,75%	26.872	26.872	-	43,50	4,25%
Centro Ciudad	2.306.597	75.306	3,26%	14.711	14.711	12.760	26,00	5,00%
Descentralizado	3.429.915	463.460	13,51%	20.604	20.604	20.460	22,00	6,35%
Periferia	4.603.521	592.888	12,88%	26.321	26.321	-	14,50	7,50%
TOTAL MADRID	**13.645.583**	**1.222.643**	**8.96%**	**88.508**	**88.508**	**33.220**		

**Niveles de renta corresponden con rentas de salida*

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T1 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
P.E Cerro de los Gamos	Periferia	Sector educación	8.500	Reubicación - Ampliación
Edificio Faro	Centro Ciudad	RENFE S.A	5.000	Reubicación
Sentia Business Center	Descentralizado	Grupo Amir Education Iberia	5.000	Reubicación - Ampliación

**Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda*

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN T1 2026

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Proyecto Oria	Descentralizado	Atrea RE	Metrovacesa	48.000	200
Eloy Gonzalo 27	CBD	Inversor privado	Swiss life AM	6.300	Confidencial
Manoteras 48	Descentralizado	Edificia	BNP REIM	13.500	Confidencial

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T1 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
InMadrid – MM21	Centro Ciudad	-	14.248	RevCap - BWRE
Elever	Descentralizado	-	9.989	Grupo Insur
Dune	Descentralizado	ICEX	12.842	Arima RE

ALFREDO COLLAR
Partner
Head of Office Agency, Spain
Alfredo.collar@eur.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 empresa líder mundial en servicios inmobiliarios comerciales para ocupantes e inversores, con aproximadamente 53.000 empleados en más de 350 oficinas y cerca de 60 países. En 2025, la empresa declaró unos ingresos de 10,3 mil millones de dólares en sus líneas de servicio principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Sustentada en la creencia que Better Never Settles, la empresa ha recibido numerosos reconocimientos del sector y del mundo empresarial 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 opera desde hace más de 35 años, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Avenida Diagonal, 545, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 390 profesionales. Para obtener más información, visite //www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWakeSPAIN en X.

©2026 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.

MARKETBEAT BARCELONA
OFICINAS T1 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
9,33% Tasa disponibilidad	▼	▼
94.000 Absorción T1 (m^2)	▼	▲
31,50€ Renta prime €/m^2/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,8% España PIB	▼	▼
7,9% Barcelona Ciudad Tasa de Desempleo	▼	▼
10,8% España Tasa de Desempleo	▼	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

CONTEXTO ECONÓMICO

La persistencia de los conflictos geopolíticos, especialmente la guerra en Ucrania y las tensiones en Oriente Medio, continúa siendo uno de los principales focos de riesgo para la economía global en el corto plazo. Su impacto potencial se transmite principalmente a través de tres canales: los precios de la energía, las disrupciones en las cadenas de suministro y el deterioro de la confianza empresarial y del consumidor.

Este primer trimestre de 2026 la Eurozona comienza a mostrar señales más claras de estabilización. Las últimas estimaciones del Banco Central Europeo sitúan la inflación ligeramente por debajo del 2%, consolidando la senda de moderación iniciada en 2025 y acercándose a su objetivo a medio plazo.

En España, la economía mantiene un comportamiento sólido tras el buen cierre de 2025, situándose entre las más dinámicas de la región. El crecimiento sigue apoyado en el dinamismo del consumo privado y la inversión, impulsados por la mejora del empleo y la ejecución de los fondos europeos. Las previsiones actuales apuntan a un crecimiento del PIB en torno al 2,1%–2,3% para 2026.

Por su parte, el mercado laboral mantiene una evolución favorable, con la tasa de paro estabilizada por debajo del 10% y una evolución positiva de la afiliación, reflejando la resiliencia del tejido productivo.

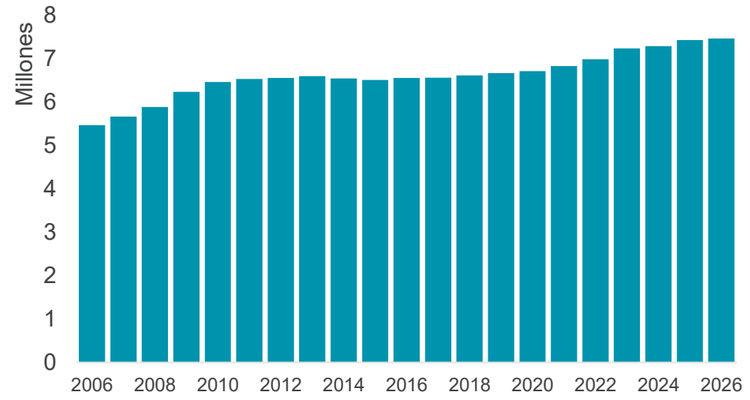
DISPONIBILIDAD A LA BAJA POLARIZANDO MÁS EL MERCADO

Durante este T1 2026 se han entregado 22.000 m^2 de superficie con un 12% de la superficie entregada con usuario final. Esta limitada entrega de proyectos con disponibilidad incrementa la competencia por producto prime y puede trasladarse en mayor tensión sobre rentas prime. En este contexto, se refuerza el "flight to quality" y la preferencia por localizaciones consolidadas como criterio dominante de la demanda.

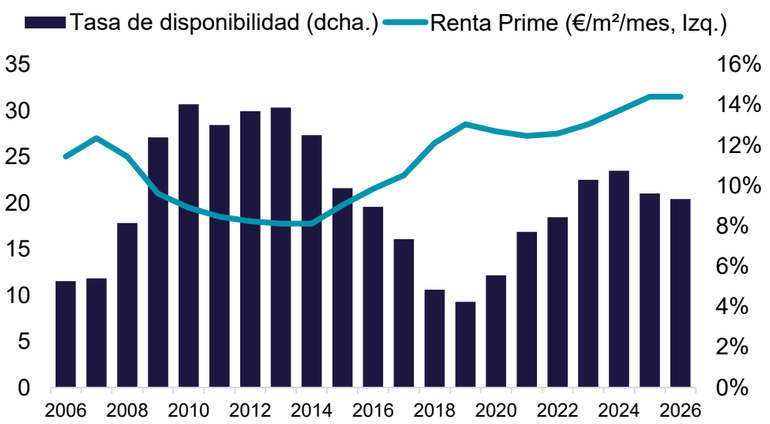
La tasa de disponibilidad se ha situado en el 9,3%, manteniendo la tendencia descendente observada en trimestres anteriores. Este ajuste responde tanto a la absorción progresiva de espacios como a la ralentización en la entrega de nuevos desarrollos.

En los próximos meses de 2026, está prevista la entrega de 38.000 m^2, de los cuales un 75% ya comprometido, 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 (m^2)



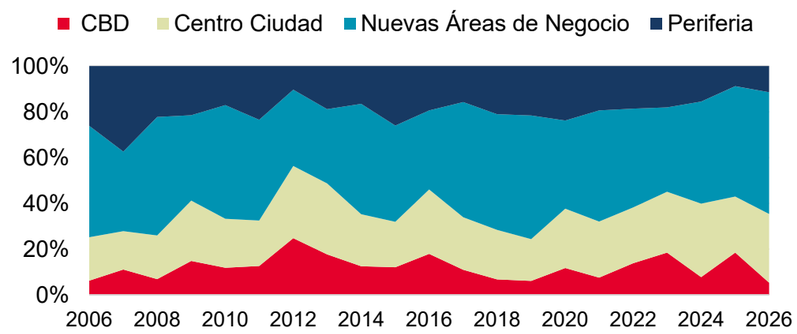
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



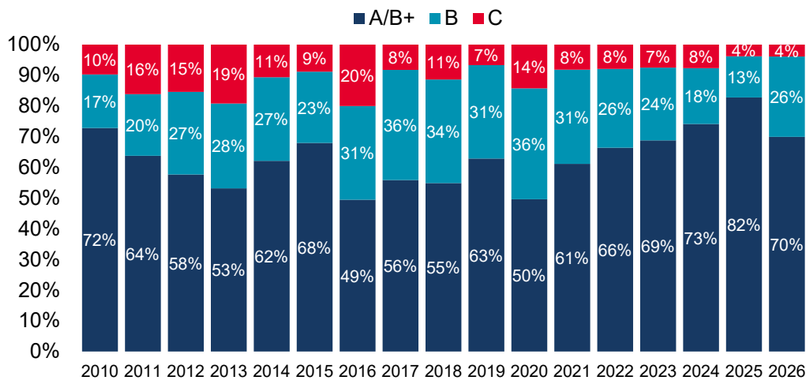
© 2026 Cushman & Wakefield

BARCELONA
OFICINAS T1 2026

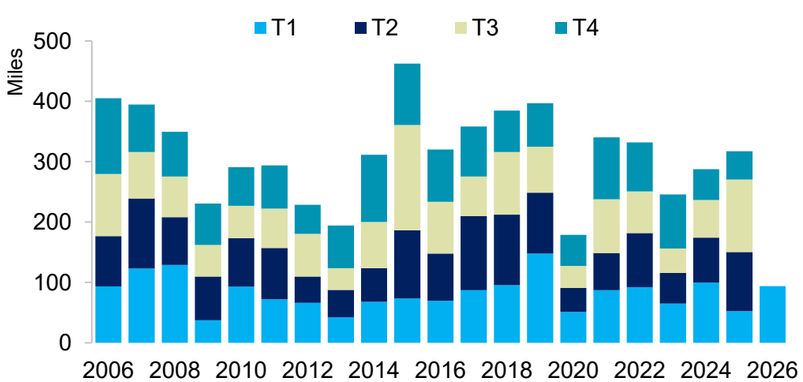
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



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 primer trimestre de 2026 ha alcanzado los 94.000 m², distribuidos en 66 operaciones, lo que supone un +80% en superficie frente al mismo periodo de 2025 y un +10% en número de operaciones. El dato refleja una recuperación clara de la demanda, con un incremento de metros superior al de operaciones, señal de tickets medios más elevados y mayor capacidad de absorción. El foco de la actividad se mantiene especialmente en edificios de calidad, que concentran el interés del mercado.

En el trimestre destacan dos operaciones por encima de los 10.000 m², que explican parte del salto en superficie y evidencian el peso creciente de los grandes movimientos. La primera es la compra de la mitad de la sede del Banco de España por parte de la Generalitat de Catalunya; la segunda, el alquiler en el edificio Inspire, en el distrito 22@, por parte de Sanofi.

La contratación se ha concentrado principalmente en las Nuevas Áreas de Negocio, que han representado el 55% de la superficie total, seguidas por el Centro Ciudad (30%), la Periferia (10%) y el CBD (5%). En términos de número de operaciones, las Nuevas Áreas de Negocio también lideran con el 45%, seguidas por el Centro Ciudad (30%), la Periferia (18%) y el CBD (6%), lo que confirma un patrón de demanda sostenida y diversificada, con un protagonismo estructural de los ejes de crecimiento. En particular, el 22@ actúa como polo tractor por disponibilidad, modernidad de producto y alineación con requerimientos actuales, desplazando parte del interés desde ubicaciones más tradicionales.

La calidad sigue siendo un factor decisivo: este año, el 70% de la superficie contratada corresponde a edificios clasificados como A o B+, consolidando una polarización hacia activos mejor ubicados y con especificaciones actuales. Esta preferencia tiende a dejar mayor presión sobre el producto secundario, que debe competir vía precio, reforma o flexibilidad para mantener tracción. En paralelo, el sesgo hacia calidad refuerza la estabilidad de los edificios prime y acelera la absorción de las mejores opciones disponibles.

Desde el punto de vista sectorial, el trimestre está condicionado por un deal de 15.000 m² por parte de la farmacéutica Sanofi en el 22@, que impulsa al sector farmacéutico hasta representar el 22% del total. Le sigue muy de cerca el sector tecnológico (20%) y el sector Público (20%). La composición sectorial, apoyada por operaciones de tamaño relevante, refuerza la lectura de que los ocupantes priorizan ubicaciones competitivas y producto eficiente, con el 22@ como plataforma natural para crecimiento y consolidación.

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. La combinación de demanda orientada a calidad y oferta limitada mantiene la tensión en el prime, con mayor probabilidad de consolidación al alza en los próximos meses. Este contexto refuerza la brecha frente al producto secundario y eleva la importancia de la diferenciación (ubicación, sostenibilidad y eficiencia) como palanca para capturar demanda y sostener niveles de renta.

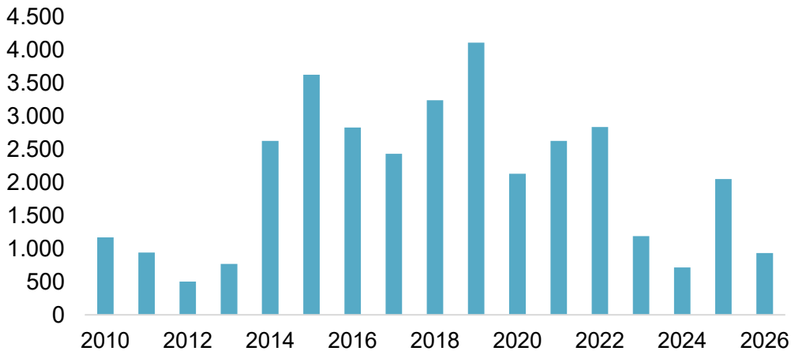
OUTLOOK

- Barcelona refuerza su posición como principal hub tecnológico del sur de Europa, apoyada por indicadores que consolidan su liderazgo en innovación, emprendimiento y atracción de talento.
- Según el ranking de StartupBlink, la ciudad se mantiene en el top 5 de ecosistemas de startups de la Unión Europea y ha alcanzado el puesto 33 mundial, con un crecimiento del +40,4% respecto al año anterior; Cataluña suma 2.285 startups (+9% interanual) y apunta a las 3.000 en 2030.

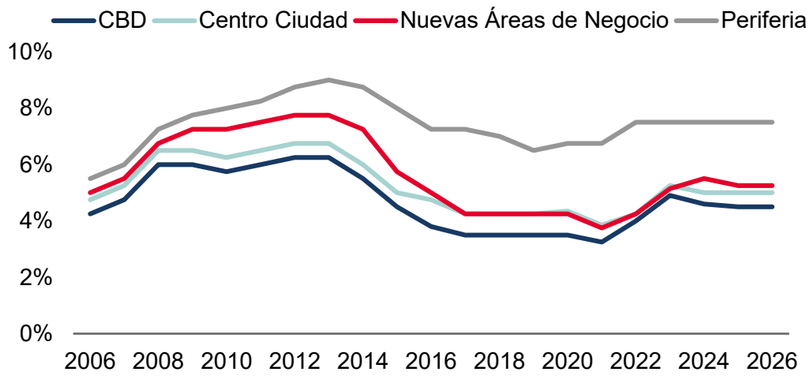
© 2026 Cushman & Wakefield

BARCELONA
OFICINAS T1 2026

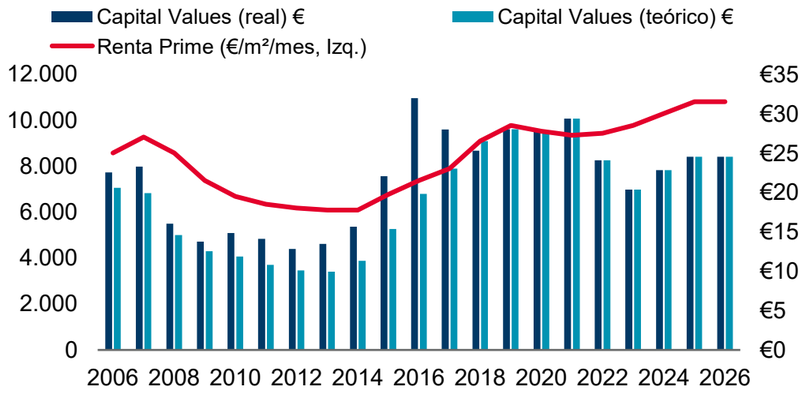
VOLÚMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA



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 este primer trimestre de 2026 asciende a más de 900 millones de euros, 740 millones por encima que el mismo periodo del año anterior. Este fuerte crecimiento se debe principalmente al cierre de grandes operaciones, entre ellas la del Edificio Estel, que ha tenido un impacto significativo en el volumen total.

En Barcelona, el volumen de inversión ha alcanzado los 495 millones de euros este primer trimestre del año, lo que supone un crecimiento del 760% interanual. Además, cabe señalar que, en términos de volumen, nos encontramos significativamente por encima de los niveles registrados en T1 2021, presentando una variación anual del +75%.

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 a largo plazo 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. Este es un segmento de mercado muy sólido y cuando se cumplen todas las condiciones las transacciones se cierran con *yields* sistemáticamente por debajo del 5%.

OUTLOOK

- En línea con la evolución en España, los bonos soberanos europeos han registrado un leve repunte de rentabilidades, especialmente en los plazos largos, en respuesta a la normalización monetaria y a la mejora de las expectativas de crecimiento. A modo de referencia, el bono alemán a 10 años se sitúa en torno al 2,87%, mientras que el bono a 30 años supera el 3,40%.
- Aunque el contexto es más estable que en ejercicios anteriores, sigue muy condicionado por factores externos como las tensiones comerciales globales, la fragmentación económica y los ajustes en las cadenas de suministro. Con todo, la resiliencia de la economía europea y la moderación de las presiones inflacionistas apuntan a una evolución más ordenada de los mercados financieros en los próximos meses.

© 2026 Cushman & Wakefield

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	885.716	28.715	3,24%	5.001	5.001	-	31,50 €	4,50%
Centro Ciudad	2.633.273	108.785	4,13%	28.201	28.201	94.073	25,25 €	5,00%
Nuevas Áreas de Negocio	2.456.674	389.893	15,87%	49.964	49.964	91.405	22,00 €	5,25%
Periferia	1.444.604	164.842	11,41%	10.788	10.788	29.624	12,00 €	7,50%
TOTAL BARCELONA	**7.420.267**	**692.234**	**9,33%**	**93.954**	**93.954**	**215,102**		

**Los niveles de renta corresponden a rentas de salida*

PRINCIPALES OPERACIONES T1 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Plaça de Catalunya 17	Centro Ciudad	Generalitat de Catalunya	13.000	Reubicación
Carrer de Pamplona 60-66	Nuevas Áreas de Negocio	Sanofi Aventis	15.123	Reubicación - Ampliación
Greenvia Building	Nuevas Áreas de Negocio	Cosymbio Labs	6.353	Reubicación

**Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda*

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN T1 2026

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Edificio Estel	Centro Ciudad	InmoCaixa	Bain Capital, FREO	52.000	385
Torre Diagonal Mar	Nuevas Áreas de Negocio	Rentamar	Union Investment	22.000	90

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T1 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Monumento	Centro Ciudad	Skyscanner	13.700	InmoCaixa
Carrer del Milanesat 21-23	Centro Ciudad	Grupo Océano	3.753	Meridia Capital Partners
Nux	Centro Ciudad	-	2.021	Grupo Catalana Occidente

ALFREDO COLLAR
Partner
Head of Office Agency Spain
alfredo.collar@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 empresa líder mundial en servicios inmobiliarios comerciales para ocupantes e inversores, con aproximadamente 53.000 empleados en más de 350 oficinas y cerca de 60 países. En 2025, la empresa declaró unos ingresos de 10,3 mil millones de dólares en sus líneas de servicio principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Sustentada en la creencia que Better Never Settles, la empresa ha recibido numerosos reconocimientos del sector y del mundo empresarial 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 opera desde hace más de 35 años, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Avenida Diagonal, 545, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 390 profesionales. Para obtener más información, visite //www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWakeSPAIN en X.

©2026 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.