

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
8,40%	▼	—
Tasa disponibilidad		
101.000	▼	—
Absorción T2 2026(m²)		
€44,00	▲	▲
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

La economía global continúa desenvolviéndose en un entorno de elevada incertidumbre geopolítica. La persistencia de los conflictos en Ucrania y Oriente Medio, junto con las tensiones comerciales y la volatilidad de los mercados energéticos, sigue condicionando las perspectivas económicas a corto plazo. En este contexto, el Banco Central Europeo ha revisado al alza sus previsiones y, en el mes de junio sitúa la inflación para la Eurozona, en el 3,0% de media para 2026, mientras que las expectativas de crecimiento se moderan hasta el 0,8%.

A pesar de ello, la economía europea mantiene una evolución resiliente, apoyada en la fortaleza del mercado laboral y la recuperación gradual de la inversión. España continúa destacando entre las principales economías de la región, con una previsión de crecimiento del PIB del 2,8% en 2026, impulsada por la demanda interna, el turismo y la inversión.

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 mostraban la pauta del devenir del año y unas expectativas de no superar los 500.000 m² de contratación . Con los datos del segundo trimestre, todo apunta a que tendremos cifras similares a 2023 ,donde se firmaron 460.000 m2, pero, 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.

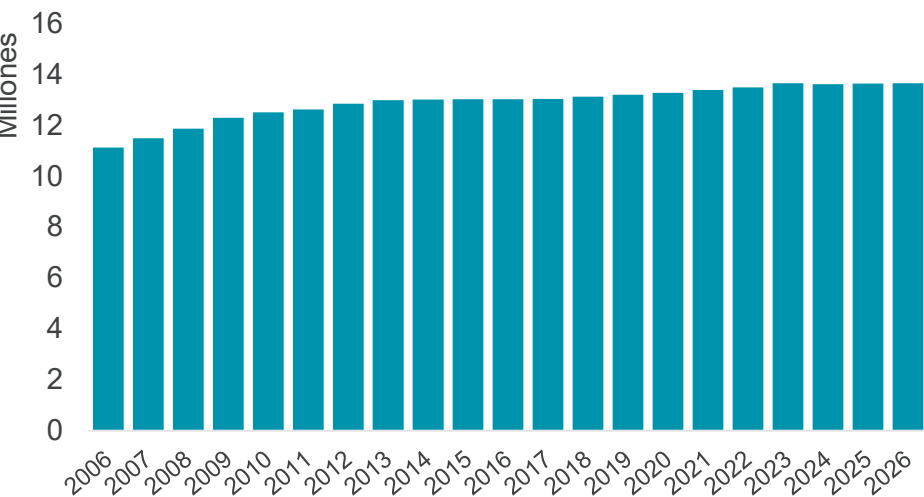
Durante los meses de abril a junio la superficie contratada alcanza los 101.000 m² distribuidos en 105 contratos nuevos. Estas cifras suponen situarse a cierre del primer semestre del año en 198 operaciones con un total de 189.000 m², un 30% por debajo del mismo periodo del año 2025.

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, con edificios de alta calidad o potencial para ello y superficie media por encima del mercado. Durante la primera parte del año, se han firmado siete operaciones que, en conjunto, superan los 15.800 m², lo que supone un 10% del total de la contratación.

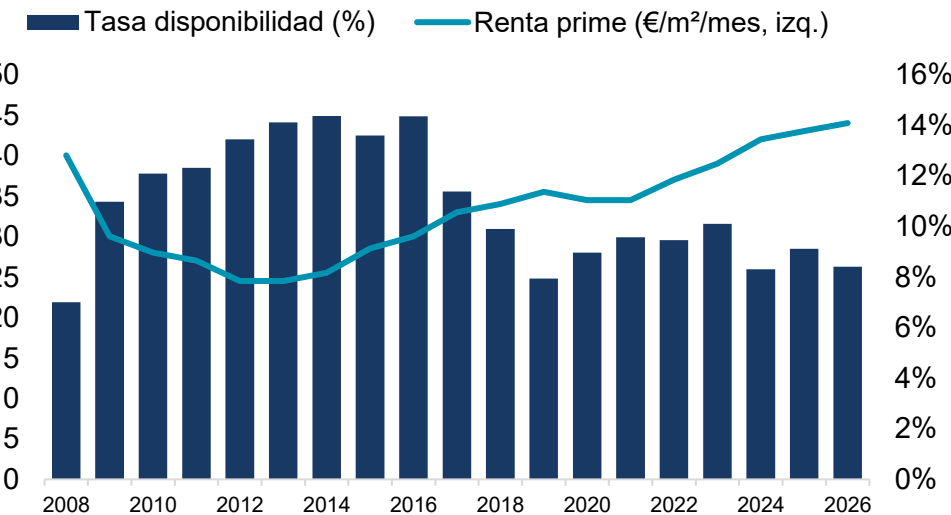
La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan cuotas cercanas al 70% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad en este tipo de edificios se está ajustando trimestralmente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

En cuanto a las rentas prime en CBD cierran el segundo trimestre en 44,00 €/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.

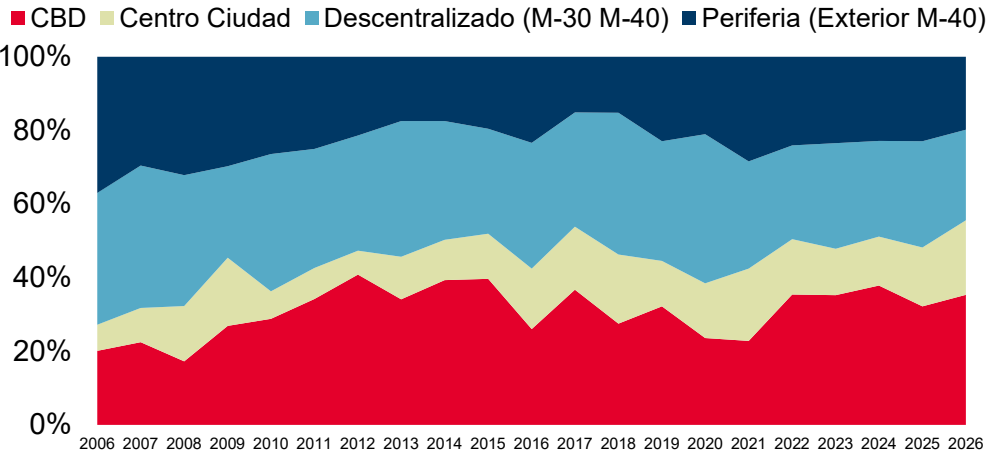
STOCK (m²)



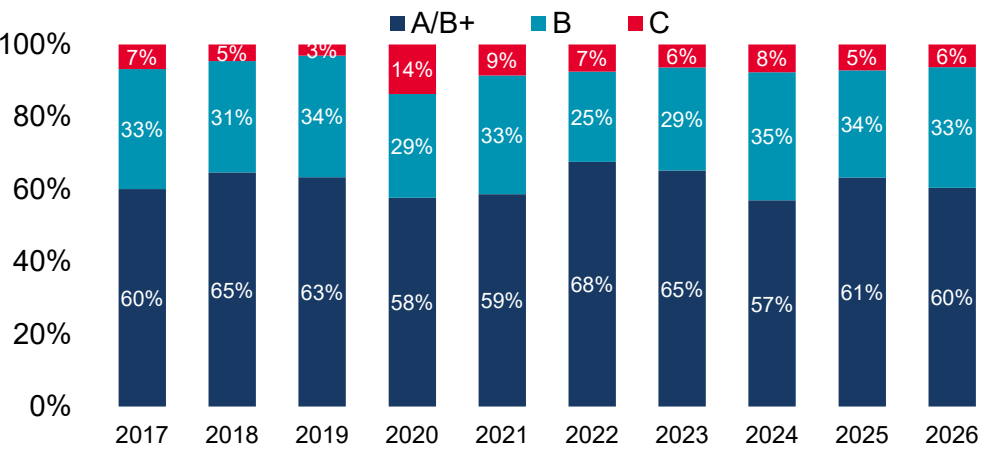
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



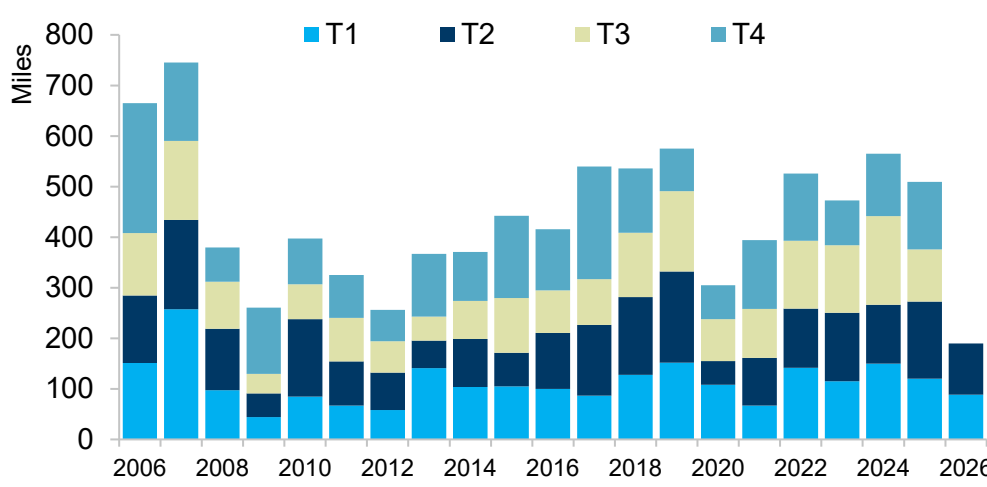
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



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 semestre del año, a pesar de que el mercado se distribuye de manera más equitativa que en 2025, donde la superficie contratada alcanzó la cuota del 66% entre CBD y centro ciudad, la demanda ha continuado decantándose por el interior de la M30 con el 57% de las operaciones firmadas y la superficie contratada. 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 la segunda parte de 2026 y 2027. Los datos recogidos actualmente muestran que el interior comienza a tensionarse con una alta demanda en comparación con la escasa disponibilidad.

Durante el 2026, El CBD se mantiene liderando el número de operaciones hasta alcanzar el 40% de los nuevos contratos (79) y el 35% de la superficie firmada. A pesar de su baja disponibilidad, sigue acumulando la mayor contratación desde 2024 y se consolida como el submercado más demandado de la capital.

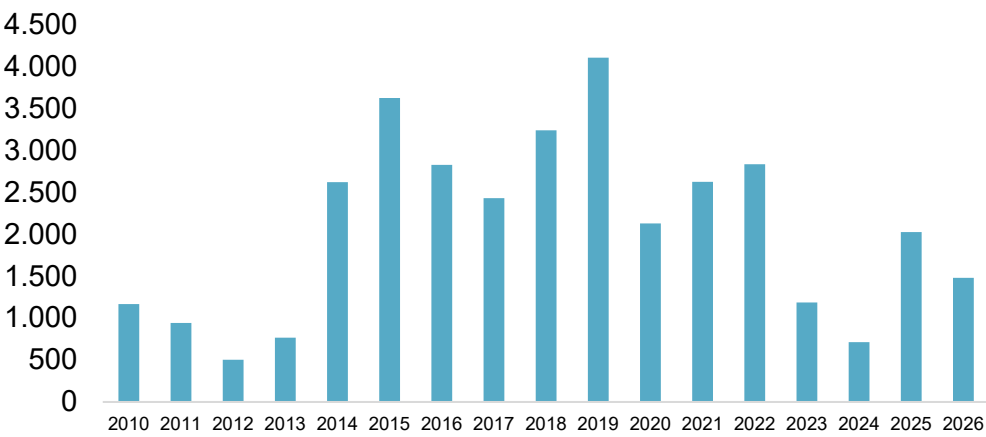
En el área descentralizada, alcanza los 46.000 m² de contratación en 45 operaciones, un 40% menos en cuanto a superficie y un 25% menos en número de contratos nuevos si comparamos el mismo periodo del año anterior. Clave para la estabilización y el incremento futuro de este submercado está siendo la 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 - Manoterías, que entre ambas acumulan el 50% de la absorción del área descentralizada de Madrid.

La periferia cierra el primer semestre con 37.000 m², un 47% por debajo del mismo periodo de 2025. Mientras el centro de ciudad, sin el CBD, crece un 35%, gracias a la alta demanda de Méndez Álvaro con capacidad de grandes superficies. Estas cifras muestran la gran tendencia Corebound en el mercado actual.

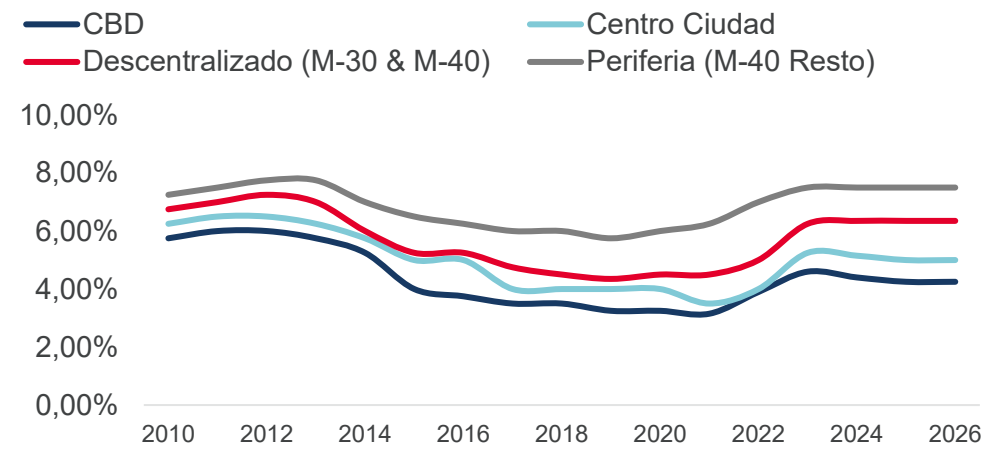
OUTLOOK

- 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. Sin embargo, con la mitad del año concluida, el efecto Corebound en Madrid continúa al alza.
- Para este año, con los datos de los primeros seis meses, 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.

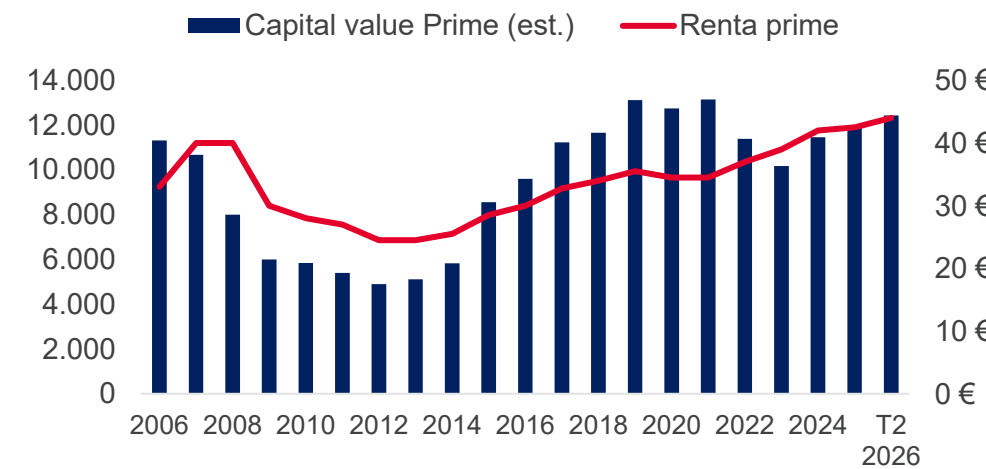
VOLUMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA (€M)



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



INVERSIÓN

Durante el primer semestre de 2026, la economía global ha continuado desenvolviéndose en un entorno de elevada incertidumbre geopolítica. La persistencia de los conflictos en Oriente Medio y Ucrania, junto con las tensiones comerciales y la volatilidad de los mercados energéticos, siguen condicionando las perspectivas económicas internacionales. En este contexto, el Fondo Monetario Internacional prevé un crecimiento mundial próximo al 3% para 2026, apoyado en la resiliencia de las principales economías y en el impulso de la inversión tecnológica y la inteligencia artificial.

No obstante, los riesgos continúan sesgados a la baja y mantienen la cautela entre empresas e inversores. En la Eurozona, el Banco Central Europeo mantiene una postura prudente ante la evolución de la inflación y, tras varios meses de estabilidad, elevó en junio la facilidad de depósito hasta el 2,25%. A pesar de ello, las condiciones financieras siguen siendo relativamente favorables y la actividad económica continúa mostrando resiliencia.

España continúa destacando entre las principales economías europeas, apoyada en la fortaleza de la demanda interna, la inversión y la solidez del mercado laboral. Sin embargo, la resistencia de los bonos soberanos a largo plazo y un entorno financiero más exigente siguen limitando el potencial de compresión adicional de las rentabilidades prime en el mercado inmobiliario comercial.

En el segmento de oficinas a nivel nacional, el volumen total de inversión acumulado durante la primera parte de 2026 asciende a más de 1.400 millones de euros, cifras similares al mismo periodo de 2025. Precisamente, durante el segundo trimestre del año anterior, comenzó la reactivación de la inversión en oficinas. 12 meses después, ha ido consolidándose paulatinamente apoyado en el cierre de grandes operaciones, entre ellas la del Edificio Estel o Proyecto Oria, que han tenido un impacto significativo en el volumen total y edificios emblemáticos como Los Cubos, Torre RBA o Two Parc Central.

En Madrid, el volumen de inversión acumulada se sitúa en el entorno de los 700 millones de euros a cierre del segundo 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 Siemens Gamesa, Puerto de Somport 21-23 y Tucumán 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 durante lo que llevamos 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 3%, 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.

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	3.305.764	69.555	2,10%	40.104	66.976	-	44,00	4,25%
Centro Ciudad	2.304.055	53.563	2,32%	23.674	38.385	12.760	27,50	5,00%
Descentralizado	3.421.188	439.986	12,86%	26.079	46.683	22.434	22,50	6,35%
Periferia	4.567.314	579.129	12,58%	11.167	37.488	-	14,50	7,50%
TOTAL MADRID	13.598.321	1.149.233	8.40%	101.023	189.531	33.220		

*Niveles de renta corresponden con rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T2 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
General Martínez Campos 30	CBD	Sector educación	7.700	Reubicación - Ampliación
Hermosilla 3	CBD	Sector legal	6.200	Reubicación - Ampliación
Alcalá 61	CBD	Forvis Mazars	4.800	-

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN T2 2026

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Albacete 5	Descentralizado	Atrea RE	Henderson Park	19.600	Confidencial
Puerto Somport 21 -23	Descentralizado	GMP	Tishman	20.000	85
María Curie 17- 19	Periferia	Square AM	Alantra	18.000	40

EDIFICIOS ENTREGADOS EN 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](http://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.

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
9,31% Tasa disponibilidad	▼	▼
100.600 Absorción T2 (m²)	▲	▲
31,75€ Renta prime €/m²/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 economía global continúa desenvolviéndose en un entorno de elevada incertidumbre geopolítica. La persistencia de los conflictos en Ucrania y Oriente Medio, junto con las tensiones comerciales y la volatilidad de los mercados energéticos, sigue condicionando las perspectivas económicas a corto plazo. En este contexto, el Banco Central Europeo ha revisado al alza sus previsiones y, en el mes de junio sitúa la inflación para la Eurozona, en el 3,0% de media para 2026, mientras que las expectativas de crecimiento se moderan hasta el 0,8%.

A pesar de ello, la economía europea mantiene una evolución resiliente, apoyada en la fortaleza del mercado laboral y la recuperación gradual de la inversión. España continúa destacando entre las principales economías de la región, con una previsión de crecimiento del PIB del 2,8% en 2026, impulsada por la demanda interna, el turismo y la inversión.

El mercado laboral sigue mostrando solidez, con una tasa de desempleo del 10,8% en España y del 7,9% en Barcelona. En paralelo, el entorno financiero permanece estable pese a unos tipos de interés todavía elevados, proporcionando un soporte favorable para la actividad inmobiliaria durante la segunda mitad del año.

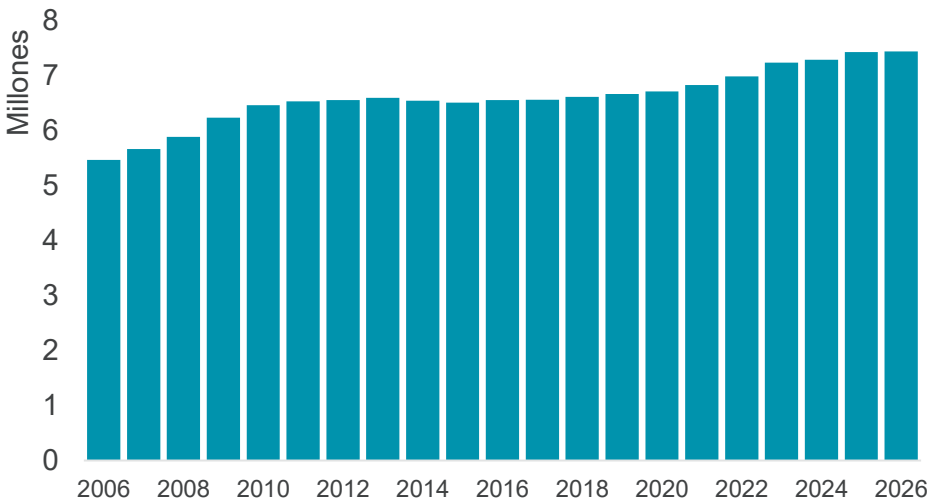
DISPONIBILIDAD A LA BAJA POLARIZANDO MÁS EL MERCADO

Durante este H1 2026 se han entregado 50.000 m² de superficie con un 90% 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 máximas. En este contexto, se refuerza el “flight to quality” y la preferencia por localizaciones consolidadas como criterio dominante de la demanda.

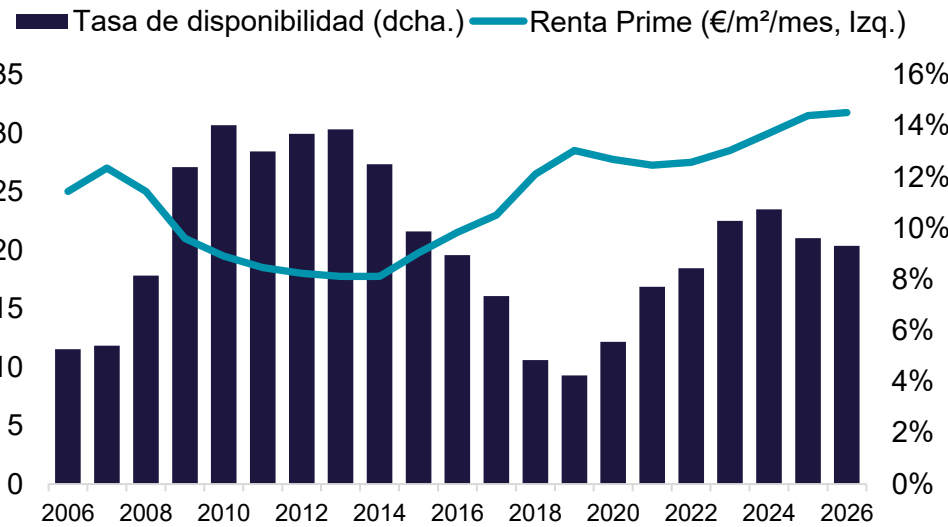
La tasa de disponibilidad se ha situado en el 9,31%, manteniendo la tendencia descendente observada en trimestres anteriores. Este ajuste responde tanto a la absorción progresiva de espacios como a la ralentización en la entrega de nuevos desarrollos.

En los próximos meses de 2026, está prevista la entrega de 9.000 m², todos ya comprometidos, 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.

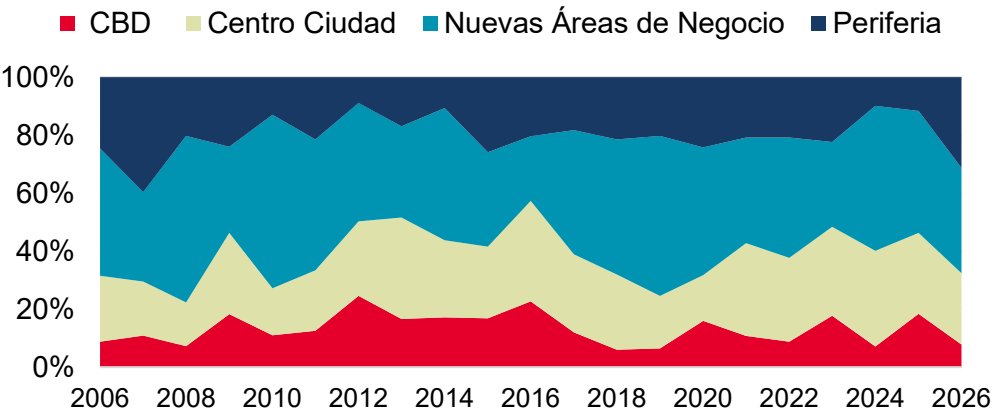
STOCK (m²)



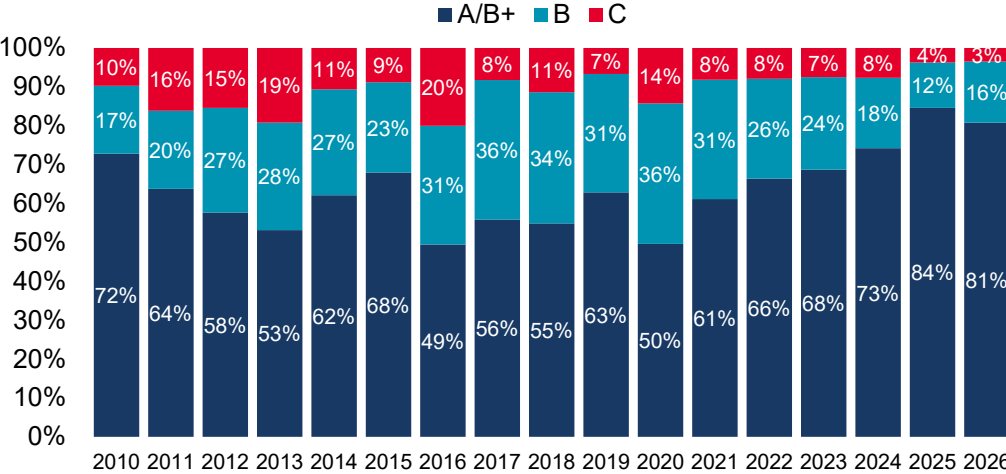
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



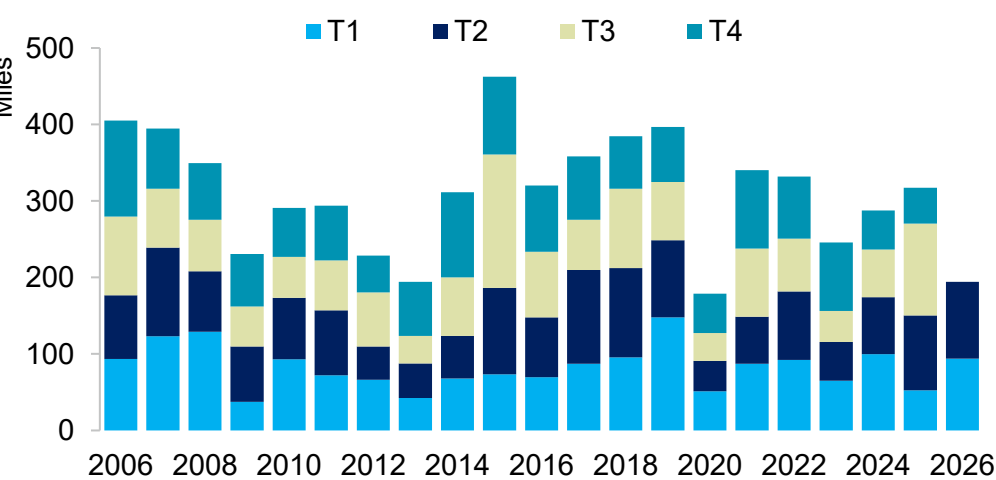
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



LA DEMANDA PRIORIZA LA UBICACIÓN Y LA CALIDAD DE LOS ACTIVOS

La contratación de oficinas en Barcelona durante el segundo trimestre de 2026 ha alcanzado los 100.600 m², distribuidos en 86 operaciones, lo que supone una estabilización en superficie contratada frente al mismo periodo de 2025 y un +20% en número de operaciones. Cabe destacar el futuro desarrollo por parte de Inditex de un macro complejo corporativo y creativo en Sant Adrià del Besòs en el que se estiman 30.000 m² de oficinas que han impulsado de forma significativa el volumen registrado durante el trimestre. La estabilidad de la contratación, junto con el aumento del número de operaciones, evidencia una demanda activa y diversificada, aunque con superficies medias más contenidas.

Las Nuevas Áreas de Negocio y el Centro Ciudad continúan concentrando una parte relevante de la actividad, representando cada una cerca del 30% de las operaciones registradas en el semestre. No obstante, destaca el dinamismo mostrado por la Periferia, que mejora significativamente sus niveles de absorción respecto al año anterior y confirma una recuperación progresiva de la demanda en estos mercados. Este comportamiento refleja un mercado más diversificado tanto geográfica como sectorialmente, con una distribución de la actividad menos concentrada que en ejercicios anteriores. Aunque el 22@ mantiene su posición como principal foco de demanda gracias a la disponibilidad de producto moderno y adaptado a las necesidades actuales de los ocupantes, el creciente interés por otras áreas evidencia una ampliación de las opciones de localización valoradas por las empresas.

En términos cualitativos, durante el primer semestre de 2026, el 80% 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 incrementa la presión sobre el producto secundario, que debe competir vía precio, reforma o flexibilidad para mantener su atractivo. En paralelo, el sesgo hacia calidad refuerza la estabilidad de los edificios prime y acelera la absorción de las mejores opciones disponibles.

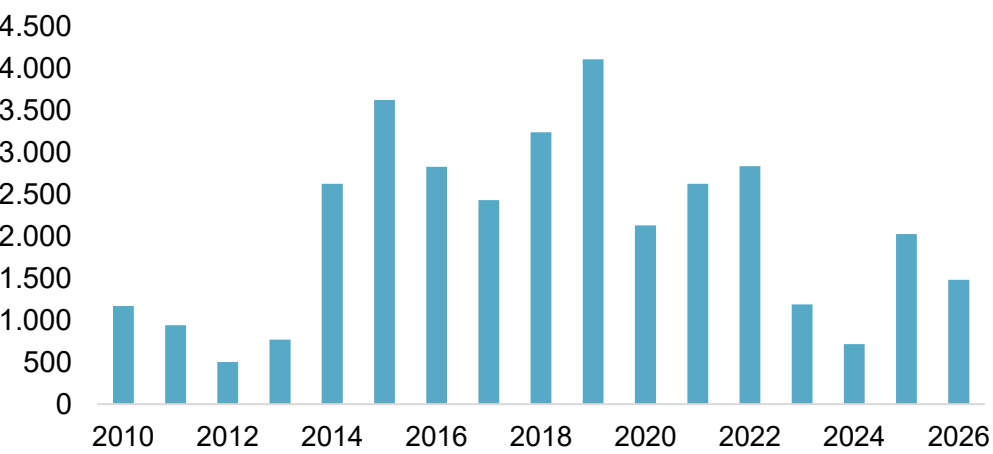
Desde el punto de vista sectorial, este trimestre, excluyendo la operación singular de Inditex, la demanda continúa mostrando una composición más diversificada, liderada por los sectores profesional y tecnológico. Esta distribución confirma el dinamismo de actividades intensivas en conocimiento, que continúan impulsando buena parte de la demanda de oficinas de calidad en Barcelona.

La renta prime se sitúa actualmente en 31,75 €/m²/mes, impulsada por la escasa disponibilidad de espacios de alta calidad en zonas como Paseo de Gracia y Diagonal. La combinación de una demanda orientada hacia activos de mayor calidad y una oferta limitada de espacios prime mantiene la presión sobre las rentas, ampliando la brecha respecto al producto secundario y manteniendo una presión alcista sobre las rentas prime.

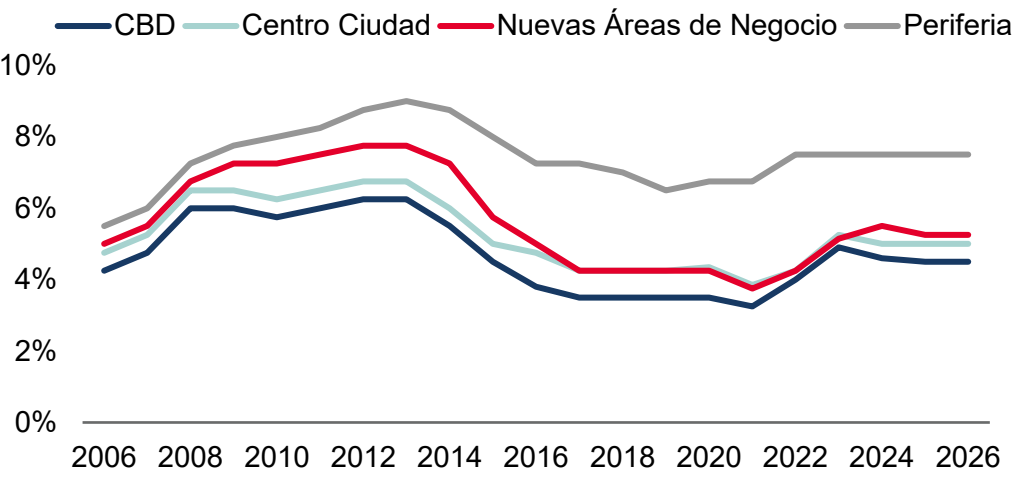
OUTLOOK

- Durante el periodo 2023-2025, las previsiones apuntaban a una contratación anual de entre 250.000 m² y 300.000 m², en un contexto marcado por la escasez de espacios de alta calidad y la presión al alza sobre las rentas, especialmente en el CBD, donde la disponibilidad de producto Clase A era prácticamente inexistente. Sin embargo, la demanda demostró una notable resiliencia y las cifras de contratación registradas al cierre de cada ejercicio superaron consistentemente las expectativas iniciales.
- De cara a 2026 y los próximos años, se anticipaba que las limitaciones de oferta en el CBD y el Centro Ciudad favorecerían una progresiva diversificación de la demanda hacia otros mercados consolidados, capaces de ofrecer espacios modernos, buenas comunicaciones y una amplia dotación de servicios. La evolución reciente confirma esta tendencia, con una actividad cada vez más distribuida entre distintas zonas de la ciudad y una menor concentración de la demanda en los mercados tradicionalmente dominantes.

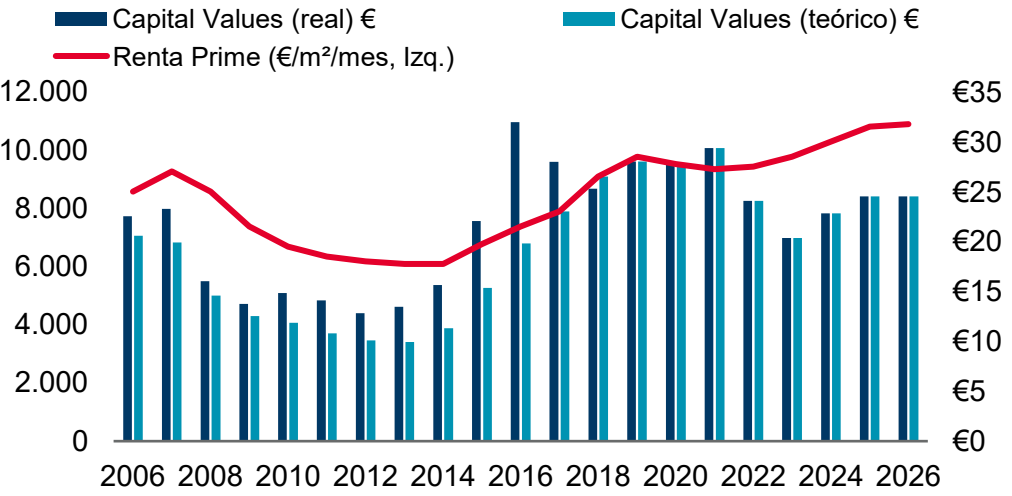
VOLÚMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



EL MERCADO DE INVERSIÓN REAJUSTÁNDOSE

Durante el primer semestre de 2026, la economía global ha seguido mostrando resiliencia pese a un contexto marcado por la incertidumbre geopolítica, las tensiones comerciales y la volatilidad energética. En este entorno, el FMI prevé un crecimiento mundial cercano al 3% para 2026, respaldado por la fortaleza de las principales economías y el impulso de la inversión tecnológica y la inteligencia artificial. En la Eurozona, el BCE mantiene una postura prudente ante la inflación y elevó en junio la facilidad de depósito hasta el 2,25%, aunque las condiciones financieras continúan siendo relativamente favorables.

España sigue destacando entre las principales economías europeas gracias al dinamismo de la demanda interna, la inversión y la solidez del mercado laboral. No obstante, la persistencia de rentabilidades elevadas en los bonos soberanos y un entorno financiero más exigente continúan limitando el potencial de compresión adicional de las rentabilidades prime en el mercado inmobiliario comercial.

En el segmento de oficinas a nivel nacional, el volumen de inversión acumulado durante el primer semestre de 2026 alcanzó los 1.500 millones de euros, un 43% por encima del registrado en el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se explica, en gran medida, por el cierre de operaciones de gran volumen, entre las que destaca la adquisición del Edificio Estel.

En Barcelona, la inversión ascendió a 709 millones de euros en el primer semestre del año, lo que representa un incremento interanual del 70%. Asimismo, el volumen transaccionado se sitúa un 35% por encima de los niveles registrados en el mismo periodo de 2021, reflejando una recuperación sostenida de la actividad inversora.

La rentabilidad prime se sitúa en el 4,50%, estable respecto al trimestre anterior e interanualmente. Esta estabilidad refleja el equilibrio existente entre el fuerte interés inversor por producto Core de calidad y un entorno financiero que continúa limitando una mayor compresión de rentabilidades. Los tickets intermedios, de hasta 35 millones de euros, continúan siendo los más líquidos del mercado, especialmente para edificios eficientes y bien posicionados. En este segmento, las SCPI francesas mantienen un papel destacado, con especial interés por activos arrendados mediante contratos de largo plazo que aportan visibilidad y estabilidad a los flujos de caja.

OUTLOOK

- Los bonos soberanos europeos han continuado registrando un moderado incremento de rentabilidades durante el segundo trimestre de 2026, especialmente en los vencimientos más largos, reflejando unas perspectivas de crecimiento algo más favorables y una mayor cautela de los inversores respecto a la evolución de la inflación. Como referencia, el bono alemán a 10 años se sitúa en torno al 3,1%, mientras que el rendimiento del bono a 30 años supera el 3,6%.
- Aunque la inflación en la Eurozona se mantiene próxima a los objetivos del Banco Central Europeo, el entorno económico continúa condicionado por la incertidumbre geopolítica, las tensiones comerciales internacionales y la volatilidad de los mercados energéticos. No obstante, la solidez del mercado laboral, la moderación de las presiones inflacionistas y unas condiciones financieras más estables favorecen una evolución ordenada de los mercados durante la segunda mitad del año.

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	30.104	3,40%	10.329	15.141	4.188	31,75 €	4,50%
Centro Ciudad	2.653.711	106.200	4,00%	19.560	47.760	104.501	25,50 €	5,00%
Nuevas Áreas de Negocio	2.475.205	409.067	16,53%	20.775	70.739	79.915	22,00 €	5,25%
Periferia	1.431.202	147.956	10,34%	49.951	60.738	34.312	12,50 €	7,50%
TOTAL BARCELONA	7.445.834	693.326	9,31%	100.614	194.379	164.477		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES T2 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Carrer de la Torrassa 84, Sant Adrià De Besòs	Periferia	Inditex	30.000**	Nuevo desarrollo
Campus Esplugues	Periferia	Fundació Privada Universitat Abat Oliba Ceu	8.458	Reubicación - Ampliación
Carrer de Bori i Fontestà 25	Centro Ciudad	Confidencial	4.000	Reubicación - Neutra
Álaba, 111	Nuevas Áreas de Negocio	Sage	2.466	Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

** Superficie estimada correspondiente a oficinas

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN T2 2026

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Diagonal 189	Nuevas Áreas de Negocio	Icyesa	Grupo editorial RBA	20.000	100
Carrer de Bilbao, 128	Nuevas Áreas de Negocio	Tishman Speyer, Freo	Värde Partners	23.400	68

WTCAP Edificio 1	Nuevas Áreas de Negocio	Square Asset Management	UBS	15.000	Confidencial
------------------	-------------------------	-------------------------	-----	--------	--------------

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T2 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Nocco	Nuevas Áreas de Negocio	-	4.855	Patrizia
Carrer Pamplona, 60	Nuevas Áreas de Negocio	Sanofi Aventis	4.156	KKH Property Investors
Carrer de la Llacuna 15-17	Nuevas Áreas de Negocio	Agartha Real Estate, One Capital Partners	2.634	Agartha Real Estate, One Capital Partners

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](http://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.