MARKETBEAT MADRID
OFICINAS T3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
7,50% Tasa disponibilidad	▼	—
139.000 Absorción T3 2026(m²)	▼	—
€45,50 Renta prime €/m²/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,7% España PIB	▲	—
8,0% Madrid Tasa de desempleo	▼	▼
10,18% 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 septiembre sitúa la inflación para la Eurozona, en el 3,0% de media para 2026, mientras que las expectativas de crecimiento se moderan en el entorno del 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 2,7% 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 en el rango del 10% y una evolución positiva de la afiliación en comparación con otros países, reflejando la resiliencia del tejido productivo.

2026 Y 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 . A falta de los últimos tres meses del año, 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, y sectores emergentes, han creado un entorno donde el espacio inmediato se encuentra fuera de la M30.

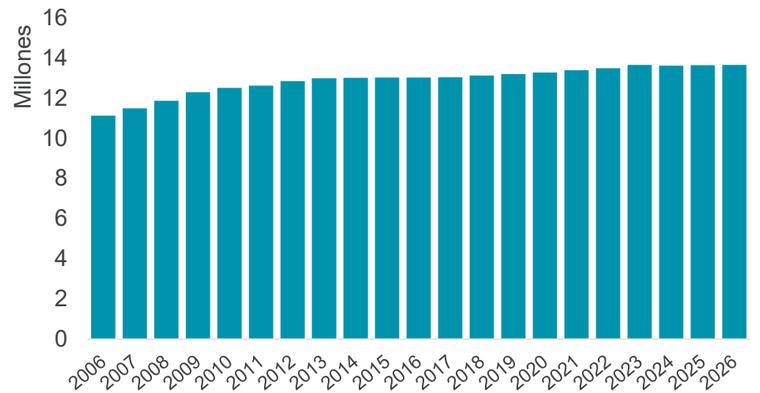
Durante los meses de julio a septiembre la superficie contratada alcanza los 139.000 m² distribuidos en 114 contratos nuevos. Estas cifras suponen situarse en el acumulado del año en 314 operaciones con un total de 340.000 m², un 8% por debajo del mismo periodo del año 2025.

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 el 2026 también han destacado las operaciones de venta a usuario, que han protagonizado 7 firmas y casi 40.000 m².

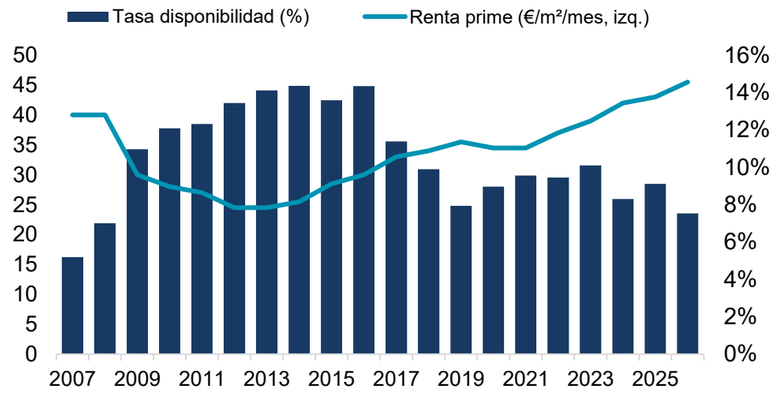
La demanda continúa impulsada por la búsqueda de activos de calidad y flexibilidad, donde los edificios tipo A/B+ acaparan cuotas cercanas al 70% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad en este tipo de edificios se está ajustando trimestralmente rompiendo mínimos por debajo del 1,0% en mercados dentro de la M30.

En cuanto a las rentas prime en CBD cierran el tercer trimestre en 45,50 €/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.

STOCK (m²)



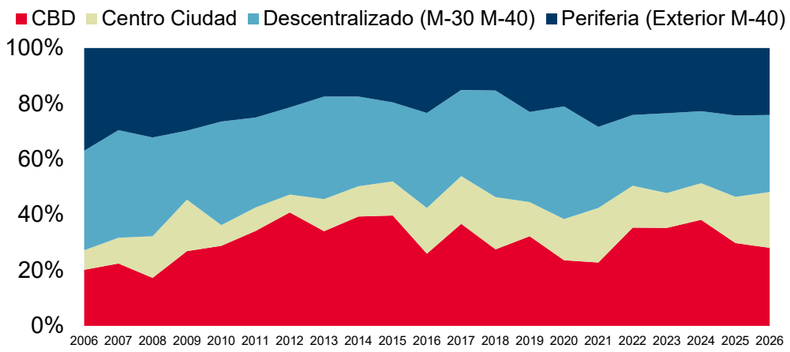
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



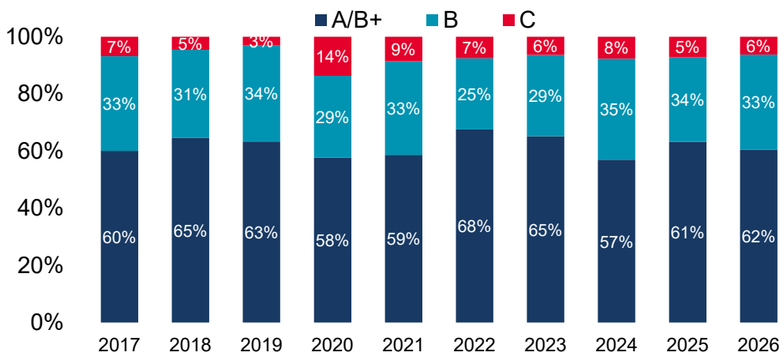
© 2026 Cushman & Wakefield

MADRID
OFICINAS T3 2026

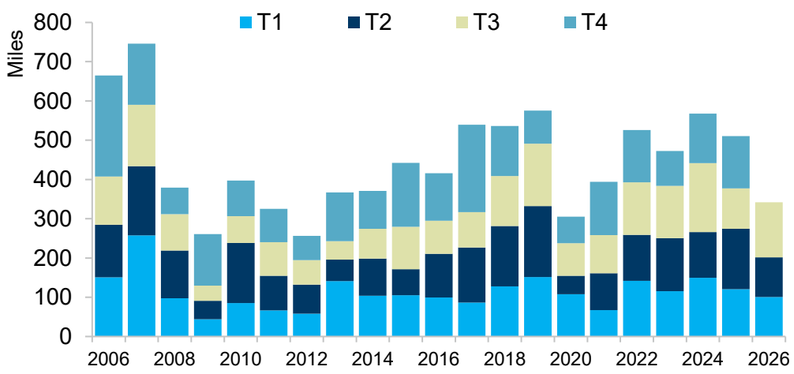
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m²)



VOLÚMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



AÑO CLAVE PARA LOS SUBMERCADOS DEL EXTERIOR DE LA M30

La tasa de disponibilidad general en Madrid empieza a mostrar signos de tensión por debajo del 8% con una tendencia que continúa 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 2%. 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 600.000 m² , en edificios que necesitaban de una reforma integral para ser adaptados a la demanda actual del mercado.

Si analizamos las cifras a falta del último trimestre 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 53% de las operaciones firmadas. 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 está tensionándose 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 (119) y el 38% 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, firma su mejor trimestre del año y alcanza los 94.000 m² de contratación en 82 operaciones. Durante los meses de julio a septiembre, se ha firmado más que la primera parte del 2026. 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 alcanza firmas por un total de 82.000 m², un 8% por debajo del mismo periodo de 2025. Mientras el centro de ciudad, sin el CBD, crece un 10%, gracias a la alta demanda de Méndez Álvaro con capacidad de grandes superficies.

Los datos del 2025 y 2026 muestran la gran tendencia Corebound en el mercado actual donde además de la calidad, es esencial para las empresas, localizarse en zonas con vida para una atracción de talento cada vez más necesaria ante los cambios en la forma de trabajar.

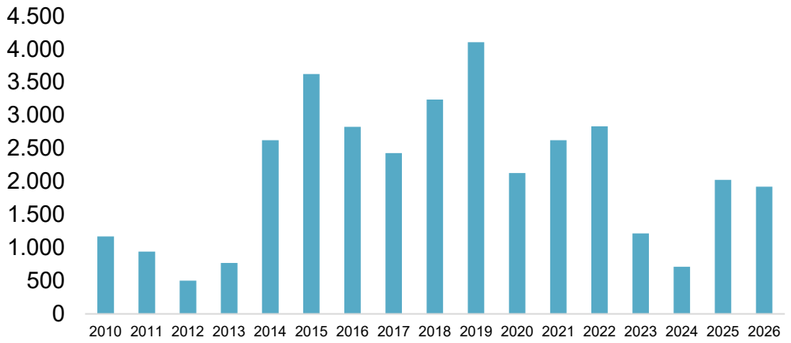
OUTLOOK

- 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, a falta del último trimestre del año, el efecto Corebound en Madrid continúa al alza.
- Para este año, con los datos de los nueve meses ya cumplidos, queda por ver si el exterior de la M30 consigue consolidar las 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.

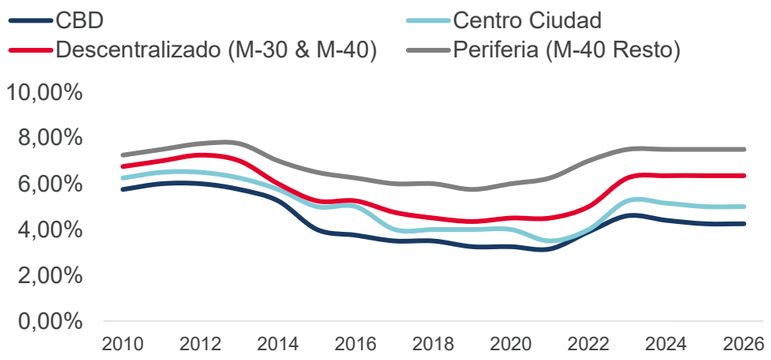
© 2026 Cushman & Wakefield

MADRID
OFICINAS T3 2026

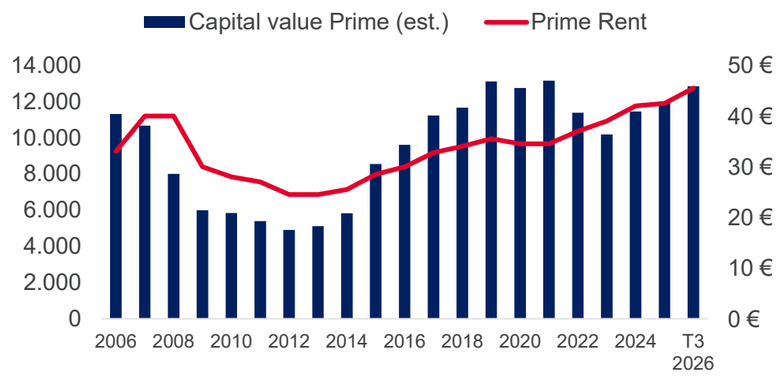
VOLUMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA (€M)



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



INVERSIÓN

A cierre del tercer trimestre, España sigue creciendo a más del doble de ritmo que la Eurozona según el FMI, y esa diferencial es en parte lo que mantiene el apetito inversor por sus oficinas. Con el bono a 10 años en torno al 4% existe sobre el papel poco margen para comprimir yields, así que el crecimiento se espera que venga del aumento de las rentas y no de la mejora de los cap rates. Ello favorece a un inversor selectivo y poco dependiente de la financiación, como el capital nacional que gana peso en el mercado.

En oficinas a nivel nacional, el volumen acumulado hasta septiembre alcanza los 1.920 millones de euros, un 28% por encima del mismo periodo de 2025 y ya cerca del 95% de todo el año pasado. El crecimiento se ha construido sobre el primer semestre, con operaciones como la del Edificio Estel de Barcelona, mientras que el tercer trimestre se ha moderado (unos 340 millones). Es el reflejo de un mercado más selectivo, en el que el capital nacional gana peso (en torno al 75% del volumen, frente al 62% de hace un año) de la mano de family offices y compañías de corte patrimonial.

Los bonos soberanos europeos han prolongado el repunte de rentabilidades durante el tercer trimestre y el inicio del cuarto, en un contexto de inflación más persistente y subidas de tipos del BCE. A finales de octubre, el bono alemán a 10 años cotiza en torno al 3,35% y el español en el 3,95%, con una prima de riesgo cercana a los 60 puntos básicos.

En Madrid, el volumen de inversión acumulada se sitúa en el entorno de los 1000 millones de euros a cierre del tercer trimestre de 2026. Durante este periodo destacan el cierre de operaciones como la venta del que será el nuevo campus Oria en Fuencarral o la compra del parque empresarial Omega, también 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 salvo en operaciones concretas.

La rentabilidad prime se mantiene en el 4,25%, estable respecto al trimestre anterior y a hace un año. Con el bono español en el 3,95% al cerrar el mes de octubre, el diferencial se ha estrechado a unos 70 puntos básicos, lo que explica que la compresión se haya detenido y que el valor de capital crezca vía rentas: la renta prime sube hasta 45,50 €/m²/mes y el capital value a los 12.800 €/m².

OUTLOOK

- Los bonos soberanos europeos han prolongado el repunte de rentabilidades durante el tercer trimestre y el inicio del cuarto, en un contexto de inflación más persistente y subidas de tipos del BCE. A finales de octubre, el bono alemán a 10 años cotiza en torno al 3,35% y el español en el 3,95%, con una prima de riesgo cercana a los 60 puntos básicos.
- 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	3.304.893	40.541	1,23%	29.171	96.147	-	45,50	4,25%
Centro Ciudad	2.346.338	56.874	2,42%	17.853	68.883	12.760	28,50	5,00%
Descentralizado	3.408.916	402.685	11,81%	48.062	94.744	22.434	22,75	6,35%
Periferia	4.559.346	525.895	11,53%	44.860	82.348	-	14,75	7,50%
TOTAL MADRID	**13.619.493**	**1.025.995**	**7.53%**	**139.946**	**341.922**	**33.220**		

**Niveles de renta corresponden con rentas de salida*

PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T3 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Louis Pasteur – Av. Del Juncal	Periferia	Sector educación	12.500	Nueva creación
Pradillo 54 – 58	Centro Ciudad	Datadog Cloud	5.800	Reubicación – Ampliación
Distrito Telefónica	Periferia	Abai Group	5.100	Reubicación - Ampliación

**Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda*

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN T3 2026

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
PE Omega	Periferia	Square AM	Starwood	45,000	100
PE La Sierra	Descentralizado	Insur	Freo/Cain	42,000	65
MBONE	Periferia	IBA Capital	Grosvenor	23,000	Confidential

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 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 T3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
9,33% Tasa disponibilidad	▼	▼
54.961 Absorción T3 (m^2)	▼	▲
32,25€ Renta prime €/m^2/mes	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,7% España, PIB* T3 2026	▼	▼
8,2% Barcelona Ciudad Tasa de Desempleo*	▼	▼
10,18% España Tasa de Desempleo*	▼	▼

Fuentes: INE, TNBP / Barcelona Activa y C&W
**T2 2026*

CONTEXTO ECONÓMICO

La economía global continúa desenvolviéndose en un entorno de elevada incertidumbre geopolítica. El conflicto en Oriente Medio, las tensiones comerciales y la volatilidad energética siguen condicionando las perspectivas a corto plazo. Este encarecimiento de la energía ha llevado la inflación de la Eurozona al 3,8% en septiembre, por lo que el BCE ha subido los tipos 25 puntos básicos, hasta el 2,50%. Aun así, sus proyecciones de septiembre sitúan la inflación media en el 3,0% en 2026 y mejoran el crecimiento hasta el 0,9%, ante una economía que resiste mejor de lo esperado.

A pesar de ello, la economía europea se mantiene resiliente, apoyada en el empleo, en la inversión pública y en la IA. España sigue destacando entre las principales economías de la región: el PIB creció un 2,7% interanual en T3 y el Banco de España ha elevado su previsión de 2026 hasta el 2,6%, impulsada por el consumo, el empleo y el crecimiento poblacional, aunque con una inflación del 3,9% por la energía.

El mercado laboral sigue mostrando solidez, con una tasa de paro del 10,18% en España y del 7,7% en Barcelona. Los tipos más altos encarecen la financiación, pero el entorno financiero permanece estable y el empleo sostiene la demanda, un soporte favorable para la actividad inmobiliaria en el tramo final del año.

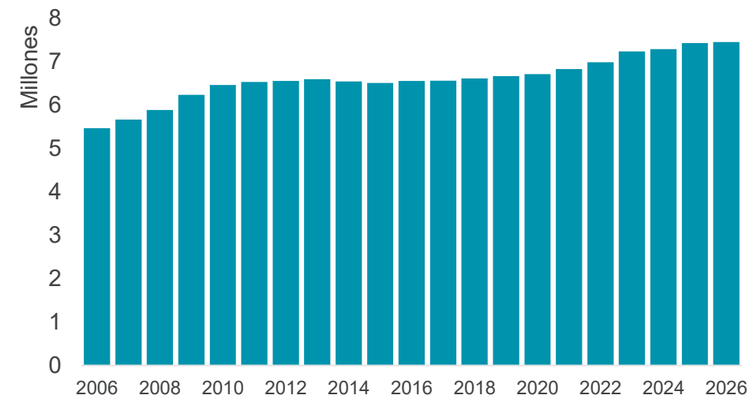
OFERTA LIMITADA Y UN MERCADO CADA VEZ MENOS POLARIZADO

La tasa de disponibilidad se sitúa en el 9,33 %, 43 pb por debajo del cierre de 2025, y consolida así su tendencia descendente. El ajuste responde a la absorción progresiva de espacio y a la ralentización en la entrega de nuevos desarrollos, y acentúa la polarización del mercado. El CBD (3,5 %) y Centro Ciudad (4,0 %) presentan niveles muy ajustados, mientras que las Nuevas Áreas de Negocio (16,1 %) y la Periferia (11,2 %) mantienen una disponibilidad claramente superior.

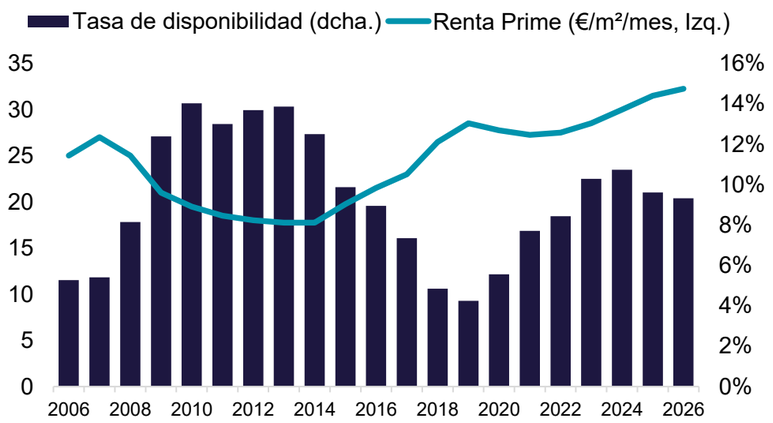
En lo que va de 2026 se han entregado 54.871 m^2, de los cuales 25.790 m^2 corresponden a obra nueva y 29.081 m^2 a rehabilitaciones. Un 80 % de esa superficie ya cuenta con usuario final, de modo que apenas ha llegado producto nuevo al mercado. Esta escasez de proyectos con disponibilidad intensifica la competencia por el producto prime y puede traducirse en una mayor tensión sobre las rentas máximas. También refuerza el flight to quality y la preferencia por localizaciones consolidadas, que sigue siendo el criterio dominante de la demanda.

De cara a los próximos años, está prevista la entrega de 130.116 m^2 en 2027 y 117.112 m^2 en 2028, con un 37 % y un 42 % ya comprometidos, respectivamente. Esta cifra confirma el interés sostenido por ubicaciones consolidadas y proyectos de calidad, y mantiene al mercado orientado hacia los activos prime.

STOCK (m^2)



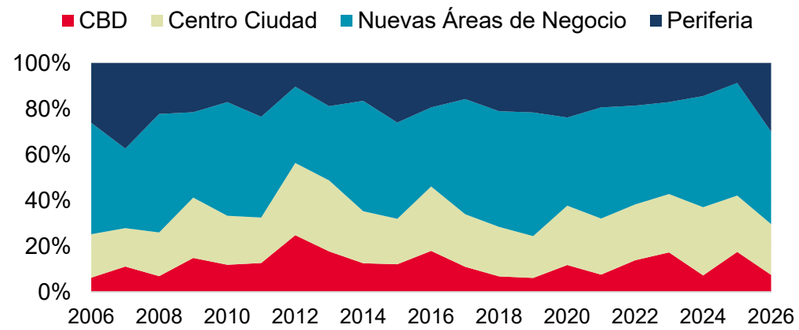
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



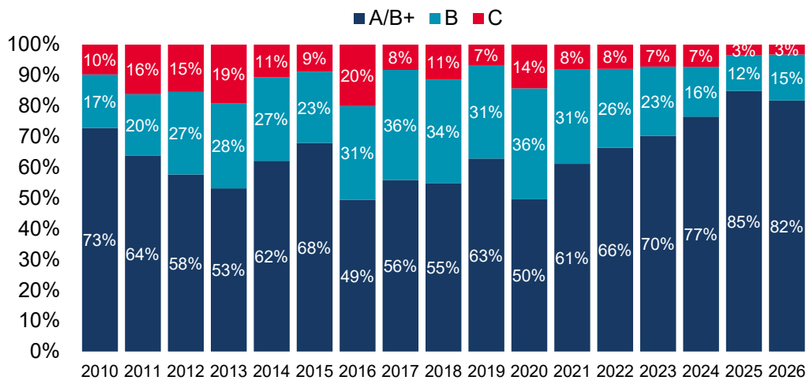
© 2026 Cushman & Wakefield

BARCELONA
OFICINAS T3 2026

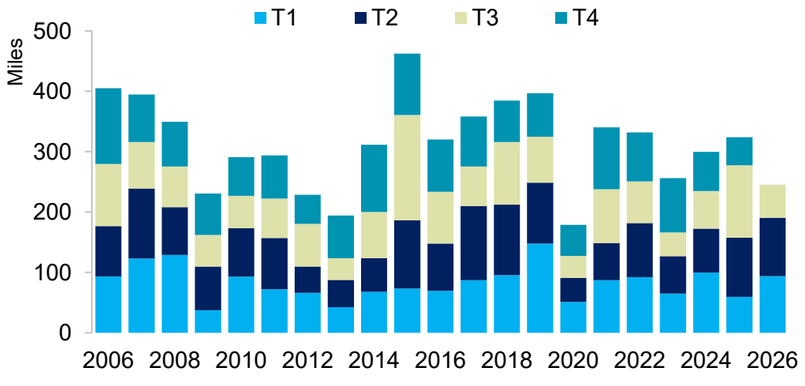
ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (%)



ABSORCIÓN POR GRADO (%)



CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



LA DEMANDA PRIORIZA LA UBICACIÓN Y LA CALIDAD DE LOS ACTIVOS

La contratación de oficinas en Barcelona durante el tercer trimestre de 2026 ha alcanzado los 55.000 m², distribuidos en 60 operaciones, lo que supone una reducción en superficie contratada frente al mismo periodo de 2025 y un -27% en número de operaciones. La caída interanual se compara con un T3 2025 excepcionalmente alto, el mayor desde 2015. El volumen registrado en T3 está en línea con la media de los T3 de 2022 a 2024.

Por zonas, las Nuevas Áreas de Negocio vuelven a marcar el ritmo, con el 52% de la superficie contratada, por delante de la Periferia (23%), el Centro Ciudad (16%) y el CBD (9%). El Centro Ciudad cuenta otra historia: con solo el 16% de los metros cierra el 28% del total, lo que refleja mucha actividad de tamaño reducido en las zonas centrales. La Periferia, por su parte, confirma su recuperación: acumula más de 70.000 m² hasta septiembre frente a los 28.000 m² de todo 2025, debido en parte al 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. En conjunto, la demanda se reparte cada vez mejor por la ciudad, aunque las Nuevas Áreas de Negocio siguen siendo el principal foco gracias a un producto moderno y adaptado a lo que buscan hoy los ocupantes.

Esta diversificación geográfica no ha rebajado la exigencia sobre la calidad, más bien al contrario. Entre enero y septiembre de 2026, el 82% de la superficie contratada corresponde a edificios A o B+, frente al 15% de los B y el 3% de los C. La demanda se reparte por más zonas, pero elige edificios con especificaciones actuales, lo que aumenta la presión sobre el producto secundario, que tendrá que competir vía precio, reforma o flexibilidad. A su vez, refuerza a los activos prime, que absorben con rapidez las mejores opciones disponibles, también en un trimestre de menor volumen.

Desde el punto de vista sectorial, la demanda continúa mostrando una composición diversificada, liderada por el sector tecnológico, que concentra el 25% de la superficie contratada en el trimestre. Le siguen la banca y el sector público, con cerca del 14% cada uno, en ambos casos debido a operaciones de mayor tamaño, y los servicios profesionales, con el 9%. 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 avanzó hasta 32,25 €/m²/mes, un 3% más que en T3 2025 y un 2% por encima de T2 2026, 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.

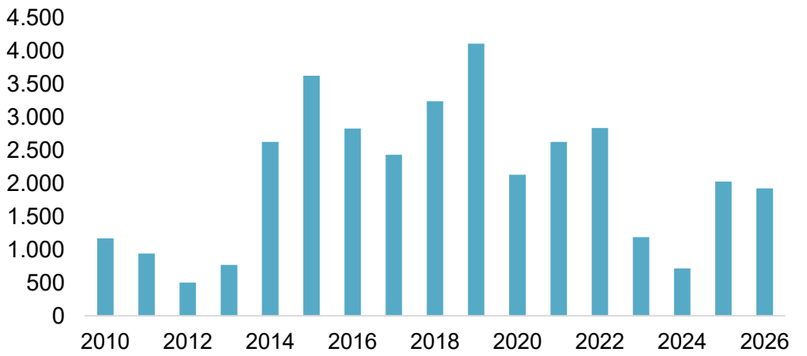
OUTLOOK

- De cara al cierre de 2026, el volumen de contratación dependerá en buena medida de la materialización de operaciones de mayor tamaño. Su menor presencia en T3 aconseja cautela al anticipar una recuperación generalizada, aunque los 245.000 m² acumulados hasta septiembre muestran que la actividad continúa.
- La preferencia por edificios A y B+ y el peso de las Nuevas Áreas de Negocio apuntan a una demanda que seguirá diferenciando entre productos y ubicaciones, con un tejido de ocupantes diversificado y liderado por el sector tecnológico. Si persiste esta selección, los activos mejor adaptados a los ocupantes podrían defender sus rentas con mayor facilidad, mientras el producto secundario afrontaría más presión para ajustar condiciones o acometer mejoras. Las entregas de 2027 y 2028, ya comprometidas en un 37% y un 42%, apuntan en la misma dirección.

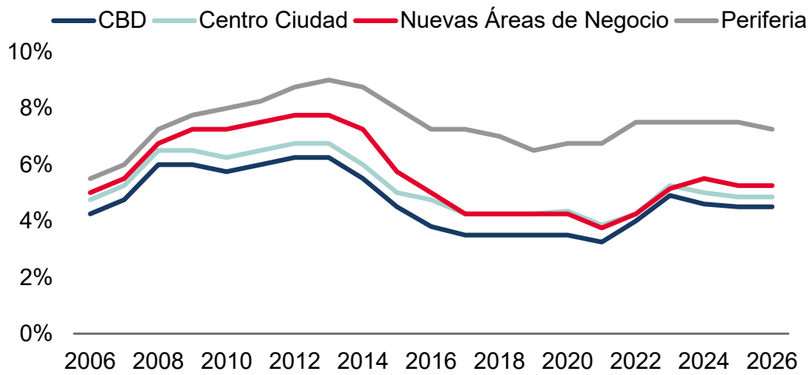
© 2026 Cushman & Wakefield

BARCELONA
OFICINAS T3 2026

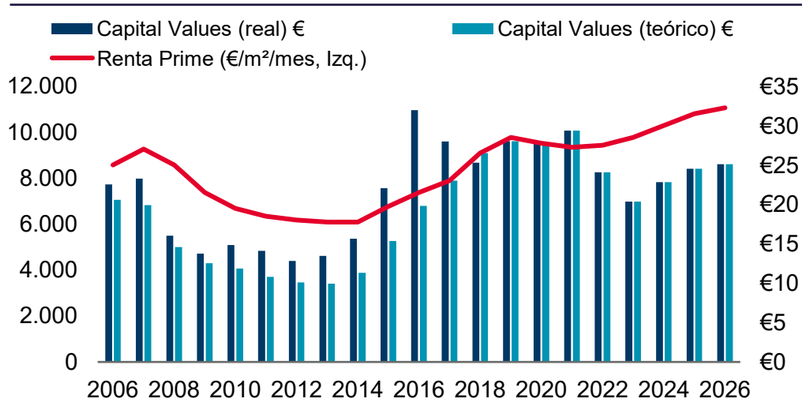
VOLÚMEN DE INVERSIÓN DE OFICINAS ESPAÑA



RENTABILIDADES PRIME



PRIME CAPITAL VALUES



EL MERCADO DE INVERSIÓN REAJUSTÁNDOSE

A cierre del tercer trimestre, España sigue creciendo a más del doble de ritmo que la Eurozona según el FMI, y esa diferencial es en parte lo que mantiene el apetito inversor por sus oficinas. Con el bono a 10 años en torno al 4% existe sobre el papel poco margen para comprimir yields, así que el crecimiento se espera que venga del aumento de las rentas y no de la mejora de los cap rates. Ello favorece a un inversor selectivo y poco dependiente de la financiación, como el capital nacional que gana peso en el mercado.

En oficinas a nivel nacional, el volumen acumulado hasta septiembre alcanza los 1.920 millones de euros, un 28% por encima del mismo periodo de 2025 y ya cerca del 95% de todo el año pasado. El crecimiento se ha construido sobre el primer semestre, con operaciones como la del Edificio Estel de Barcelona, mientras que el tercer trimestre se ha moderado (unos 340 millones). Es el reflejo de un mercado más selectivo, en el que el capital nacional gana peso (en torno al 75% del volumen, frente al 62% de hace un año) de la mano de family offices y compañías de corte patrimonial.

En Barcelona, la inversión en oficinas hasta septiembre asciende a 764 millones de euros, un 52% más que un año antes, y supera ya el total de 2025. La ciudad concentra así en torno al 40% del volumen nacional. Su peso se explica por la primera mitad del año por varias operaciones grandes como el ya mencionado Edificio Estel junto con Torre Diagonal Mar y Two Parc Central, mientras que el tercero se cierra con 40 millones en operaciones de menor tamaño, ajustándose el ticket medio en 30M€.

La rentabilidad prime se mantiene en el 4,50%, estable respecto al trimestre anterior y a hace un año. Con el bono español en el 3,95% al cerrar el mes de octubre, el diferencial se ha estrechado a unos 50 puntos básicos, lo que explica que la compresión se haya detenido y que el valor de capital crezca vía rentas: la renta prime sube hasta 32,25 €/m²/mes y el *capital value* a los 8.600 €/m². Los tickets de hasta 35 millones continúan siendo los más líquidos, con las SCPI francesas manteniendo un papel destacado en activos con contratos a largo plazo, y las zonas periféricas empiezan a ajustar ligeramente hasta el 7,25%.

OUTLOOK

- Los bonos soberanos europeos han prolongado el repunte de rentabilidades durante el tercer trimestre y el inicio del cuarto, en un contexto de inflación más persistente y subidas de tipos del BCE. A finales de octubre, el bono alemán a 10 años cotiza en torno al 3,35% y el español en el 3,95%, con una prima de riesgo cercana a los 60 puntos básicos.
- La inflación en la Eurozona se mantiene por encima del objetivo del BCE (3,8% en septiembre) y el FMI advierte de riesgos a la baja ligados a los conflictos y a la energía. Aun así, el dinamismo de la economía española, unas rentas prime al alza y un capital nacional muy activo favorecen una evolución ordenada del mercado en el último trimestre, con rentabilidades prime estables en el 4,50% y, según las previsiones, posibles ajustes ligeros al alza hacia final de año.

© 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	884.607	31.255	3,53%	4.672	18.231	-	32,25 €	4,50%
Centro Ciudad	2.653.949	105.321	3,97%	8.763	54.418	101.701	25,75 €	4,85%
Nuevas Áreas de Negocio	2.475.787	397.692	16,06%	28.679	99.168	88.661	22,25 €	5,25%
Periferia	1.432.199	160.257	11,19%	12.848	73.586	34.312	13,00 €	7,25%
TOTAL BARCELONA	**7.446.542**	**694.525**	**9,33%**	**54.961**	**245.403**	**224.674**		

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

PRINCIPALES OPERACIONES T3 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Dmoura Blue@	Nuevas Áreas de Negocio	Generalitat de Catalunya	5.690	Consolidación
Sant Cugat Green	Periferia	Banco Sabadell	3.560	Reubicación - Ampliación
WTC Almeda Park Ed. 6	Nuevas Áreas de Negocio	BBVA	2.906	Reubicación - Ampliación
One Parc Central	Nuevas Áreas de Negocio	Wolters Kluwer	2.616	Reubicación - Reducción

**Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda*

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN T3 2026

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Via Augusta 71-73, Sant Cugat	Periferia	Iroko	Merlin Properties	10.140	19,5
Casp, 15	Centro Ciudad	Confidencial	Munt Banque	3.200	12,8
Còrsega, 371	Centro Ciudad	Velora (RevCap)	Inversor privado	2.100	6,4

EDIFICIOS ENTREGADOS EN T3 2026

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Av. Diagonal, 431 BIS	CBD	-	4.188	Banca March
Passatge de Domingo, 7	Centro Ciudad	-	2.252	Badebles

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.