RESEARCH

MARKET IN MINUTES

Mercado de Oficinas de Madrid y Barcelona

Oficinas – España Research – 3T 2026

savills

KEY STATS

2,7%	4,9%	10,18%	107.513
PIB* ESPAÑA	IPC* ESPAÑA	TASA DE DESEMPLEO* ESPAÑA	CREACIÓN NETA DE EMPRESAS*
3T 2026**	3T 2026**	3T 2026	SEP 2025 - AGO 2026

** Fuente: INE*
*** Variación Interanual*

El empleo de oficinas anticipa nuevas tendencias

Madrid y Barcelona podrían generar conjuntamente hasta 139.000 nuevos puestos de trabajo de oficinas hasta 2029

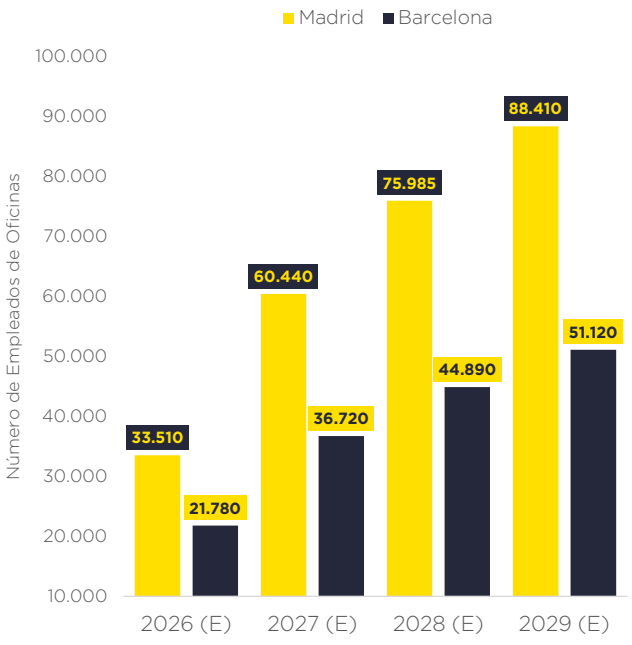
Una base ocupacional en expansión

Las perspectivas de empleo apuntan a un crecimiento sostenido de la actividad de oficinas en Madrid y Barcelona, reforzando la demanda estructural de espacio de trabajo.

Hipótesis de la estimación

- **70% de cobertura presencial**, compatible con modelo híbridos consolidados.
- **14 m² por puesto**, incluyendo espacios comunes y colaborativos desde la pandemia.
- **Crecimiento acumulado 2025-2029**, basado en las proyecciones de empleo de Oxford Economics.

CRECIMIENTO ACUMULADO DEL NÚMERO DE EMPLEADOS DE OFICINAS



Fuente: Savills Research / Oxford Economics

+ 139.000
Nuevos Empleos de Oficinas en Cuatro Años

Madrid

+ 88.000	Nuevos Empleos
~ 61.600	Puestos de Trabajo
~ 866.000 m²	Demanda Potencial

Barcelona

+ 51.000	Nuevos Empleos
~ 35.700	Puestos de Trabajo
~ 500.000 m²	Demanda Potencial

1,36 Millones de m² de Demanda Potencial MAD+BCN

Implicaciones para el Mercado

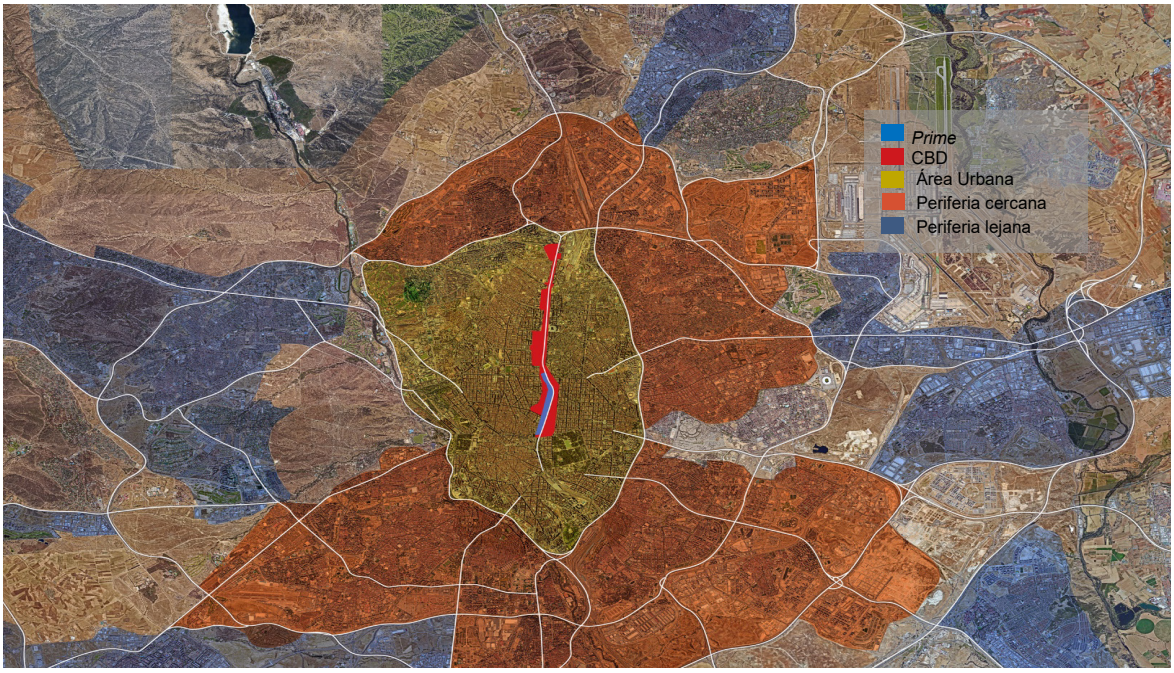
1. La demanda potencial de oficinas, estimada en 866.418 m² en Madrid y 500.976 m² en Barcelona, equivaldría al 75% y 74% de la superficie actualmente disponible, respectivamente. Incluso incorporando la totalidad del *pipeline* especulativo previsto hasta 2029, estos porcentajes se situarían en el 61% y 39%, reflejando la capacidad del crecimiento del empleo para absorber parte de la oferta futura.

2. El crecimiento del empleo impulsará las necesidades de espacio de las empresas, que podrían no encontrar oficinas adaptadas a sus preferencias de ubicación y calidad.

   Este desajuste generaría demanda embalsada y favorecería modelos como el teletrabajo o los puestos compartidos como respuesta a la falta de alternativas.

Madrid recupera impulso y encara el final de 2026 con dinamismo

Tras un primer semestre marcado por una actividad más contenida, el mercado de oficinas de Madrid protagoniza un sólido tercer trimestre que devuelve la contratación a niveles acordes con las expectativas anuales. Con más de 350.000 m² contratados hasta septiembre, el mercado encara el cierre de 2026 con perspectivas favorables, pese a la persistente incertidumbre macroeconómica.



Principales indicadores del mercado de oficinas 1T - 3T 2026 - Madrid

	Prime	CBD	Área urbana	Periferia cercana	Periferia lejana	TOTAL
Número operaciones	27	51	101	121	95	**395**
Variación interanual	▲ 92,5%	▲ 3,2%	▲ 0,4%	▲ 7,4%	▲ 2,2%	▲ **6,8%**
Contratación (m²)	20.175	38.685	87.369	125.747	78.462	**350.439**
Variación interanual	▼ 16,5%	▼ 25,3%	▼ 2,6%	▼ 15,3%	▲ 8,6%	▼ **9,3%**
Tasa Disponibilidad (%)	1,35%	1,50%	2,88%	11,79%	11,28%	**8,01%**
Variación interanual	▼ 0,94%	▼ 0,79%	▼ 0,42%	▼ 1,57%	▼ 0,78%	▼ **0,95%**
Oferta futura (m²)**	14,027	13.250	65.373	92.518	-	**185.168**

***Octubre - diciembre 2026 + 2027*

Fuente: Savills Research

Casi cuatro de cada diez metros cuadrados contratados en Madrid durante 2026 se han firmado entre julio y septiembre, compensando buena parte de la moderación registrada durante el primer semestre y acercando el mercado a las expectativas iniciales. Este cambio de ritmo coincide con una nueva escalada de las rentas prime, que alcanzan los 46,9 €/m²/mes y continúan acortando distancias con mercados europeos como Milán o Frankfurt.

SAVILLS RESEARCH



Renta Prime* (€/m²/mes)
Variación Renta Prime 2025
& CAGR desde 2022

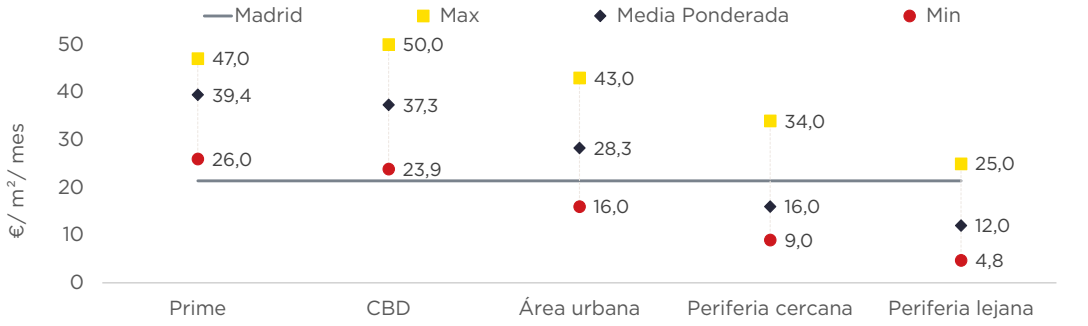
- ***Prime CBD*: 46,9**
  Var. ▲ 6,6%
  CAGR ▲ 5,3%
- **Área urbana: 35,3**
  Var. ▲ 1,6%
  CAGR ▲ 1,9%
- **Perif. cercana: 24,9**
  Var. ▲ 17,6%
  CAGR ▲ 9,5%
- **Perif. lejana: 17,4**
  Var. ▲ 1,9%
  CAGR ▲ 1,9%

**La renta prime se calcula como la media ponderada de las rentas correspondientes al 10% de las operaciones de arrendamiento con las de rentas más elevadas, tomando como referencia un periodo móvil de 12 meses.*

Renta Media Ponderada de Cierre
(€/m²/mes) 1T - 3T 2026
Variación vs 2025
CAGR desde 2022

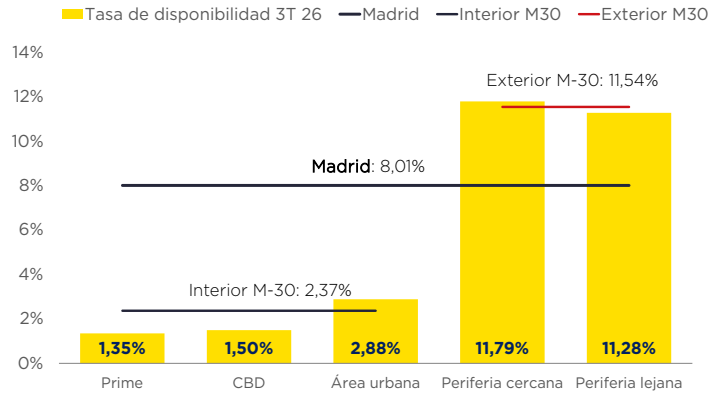
- ***Prime*: 39,4**
  Var. ▲ 0,2%
  CAGR ▲ 4,9%
- **CBD: 37,3**
  Var. ▲ 13,7%
  CAGR ▲ 4,5%
- **Área urbana: 28,3**
  Var. ▲ 15,7%
  CAGR ▲ 3,0%
- **Perif. cercana: 16,0**
  Var. ▲ 7,7%
  CAGR ▲ 3,2%
- **Perif. lejana: 12,0**
  Var. ▲ 24,4%
  CAGR ▲ 2,6%

Rentas por grandes zonas



Fuente: Savills Research

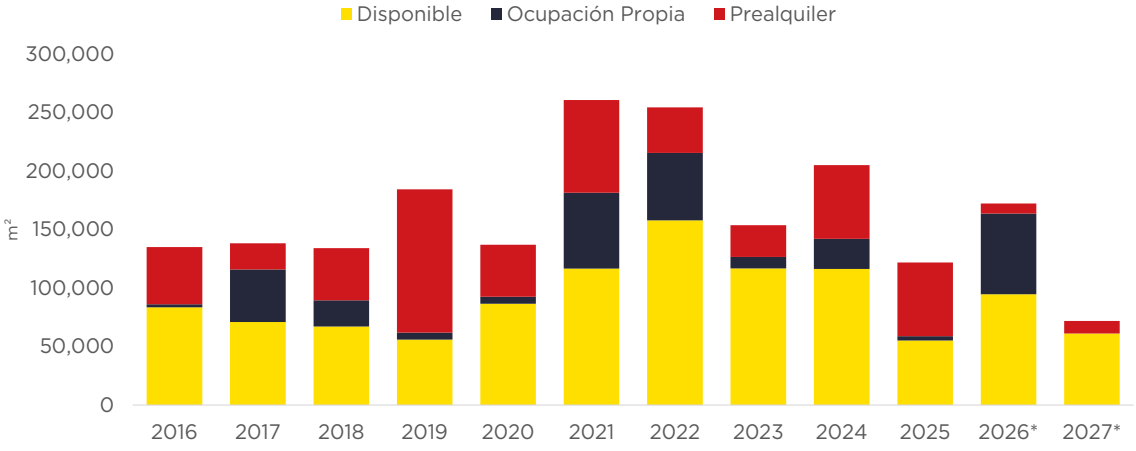
Distribución de la tasa de disponibilidad



Fuente: Savills Research

Stock 3T 2026
***Prime*:** 459.207 m²
CBD: 1.540.073 m²
Área urbana: 3.536.000 m²
Perif. cercana: 4.521.355 m²
Perif. lejana: 4.327.616 m²

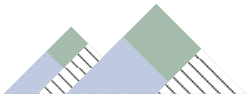
Evolución de la oferta futura



Fuente: Savills Research / *Previsiones



Stock
14,38 mill. m²



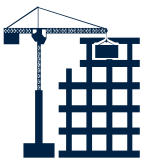
El stock de oficinas de Madrid se mantiene estable, con Pradillo 54 como último nuevo desarrollo incorporado dentro de la M-30.

Superficie disponible
1,15 mill m²



La disponibilidad se sitúa en 1,15 millones de m², con el 89% de la superficie vacante concentrada fuera de la almendra central, frente al 11% dentro de la M-30.

Superficie Media por Operación
887 m²



La superficie media contratada repunta hasta los 887 m², aunque se mantiene un 18,2% por debajo de 2025 por la ralentización de las operaciones de mayor volumen.

Contratación *Flex Office*
11.054 m²



Los operadores de *coworking* han reducido la contratación en 2026 por la escasa disponibilidad de espacios en las zonas más demandadas, especialmente en *Prime* y CBD.

Inversión y rentabilidades en el mercado de Madrid

La actividad inversora se moderó durante el periodo estival, aunque el sólido comportamiento del 1S permite mantener un balance positivo. A cierre de septiembre, la inversión en oficinas en España alcanzó cerca de 2.010 millones de euros (+26%), repartidos en 42 operaciones.

Madrid volvió a liderar el mercado nacional, concentrando 1.130 millones de euros, el 56% del volumen total y el 57% de las operaciones. El ticket medio se situó en torno a los 47 millones de euros, impulsado por dos de las cuatro transacciones superiores a 100 millones registradas en lo que va de año. No obstante, más allá de las grandes operaciones, destaca la creciente actividad en el segmento intermedio, con seis operaciones de entre 50 y 100 millones de euros entre enero y septiembre, frente a tres en todo 2024.

El atractivo de Madrid continúa sustentándose en unos sólidos fundamentales ocupacionales, la escasa disponibilidad de producto de calidad y unas perspectivas favorables de crecimiento de rentas. Este contexto impulsa tanto la inversión en activos estabilizados como las estrategias de creación de valor mediante reposicionamientos, rehabilitaciones y nuevos desarrollos.

Por perfil de riesgo, el volumen invertido se reparte de forma equilibrada entre estrategias *Core*, *Core+* y *Value Add*, con cuotas próximas al 30% cada una. Sin embargo, en número de operaciones predominan los activos estabilizados o con necesidades de gestión limitadas, que representan cerca del 65% de los inmuebles transaccionados. La actividad registrada en proyectos de regeneración y desarrollo evidencia, además, la confianza de los inversores en la evolución del mercado madrileño a medio plazo.

Aunque el interior de la M-30 sigue siendo el mercado más demandado por la escasez de oferta y el potencial de crecimiento de rentas, buena parte de la actividad inversora se concentra actualmente en la periferia.

El 77% de los activos transaccionados se localizó entre la M-30 y la M-40 o en los principales parques empresariales metropolitanos. La mejora de la demanda de usuarios fuera de las zonas más céntricas está favoreciendo la toma de posiciones por parte de inversores que buscan asegurar producto de calidad en ubicaciones estratégicas de la periferia.

El capital nacional mantiene su protagonismo, concentrando el 73% del volumen invertido, si bien entre los inversores internacionales destacan actores portugueses y franceses.

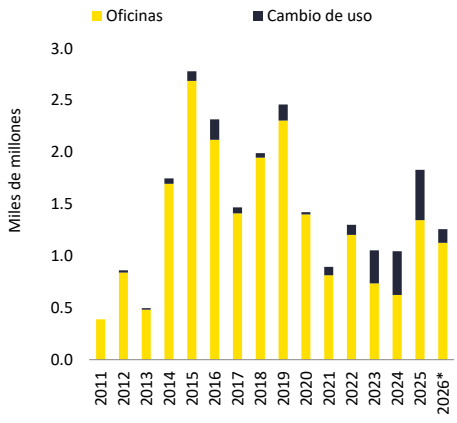
A pesar de la subida de tipos en septiembre, el mercado mantiene la *yield* teórica *prime CBD* en 4,50%, movido por la falta de producto y la perspectiva de crecimiento de renta, si bien la situación macro favorecerá en breve una descompresión que equilibre el incremento de los costes de financiación.

Principales operaciones en el mercado de inversión 3T 2026

Activo	Zona	Comprador	Vendedor	Estrategia
P.E. Omega (5 ed.)	Periferia lejana	Square AM	Starwood	*Core*
La Sierra MBA	Periferia cercana	Insur	Cain + Freo	*Core +*
MB One *	Periferia lejana	IBA Capital	Grosvenor	*VA*
ODA 13	Área urbana	Mutual médica de Catalunya	Perial	*Core*

Fuente: Savills Research / *operación asesorada por Savills

Inversión de oficinas en Madrid

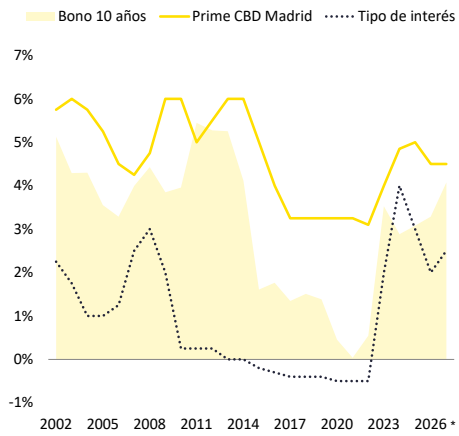


Fuente Savills Research / *hasta 3T

56%

VOLUMEN TRANSACCIONADO EN MADRID

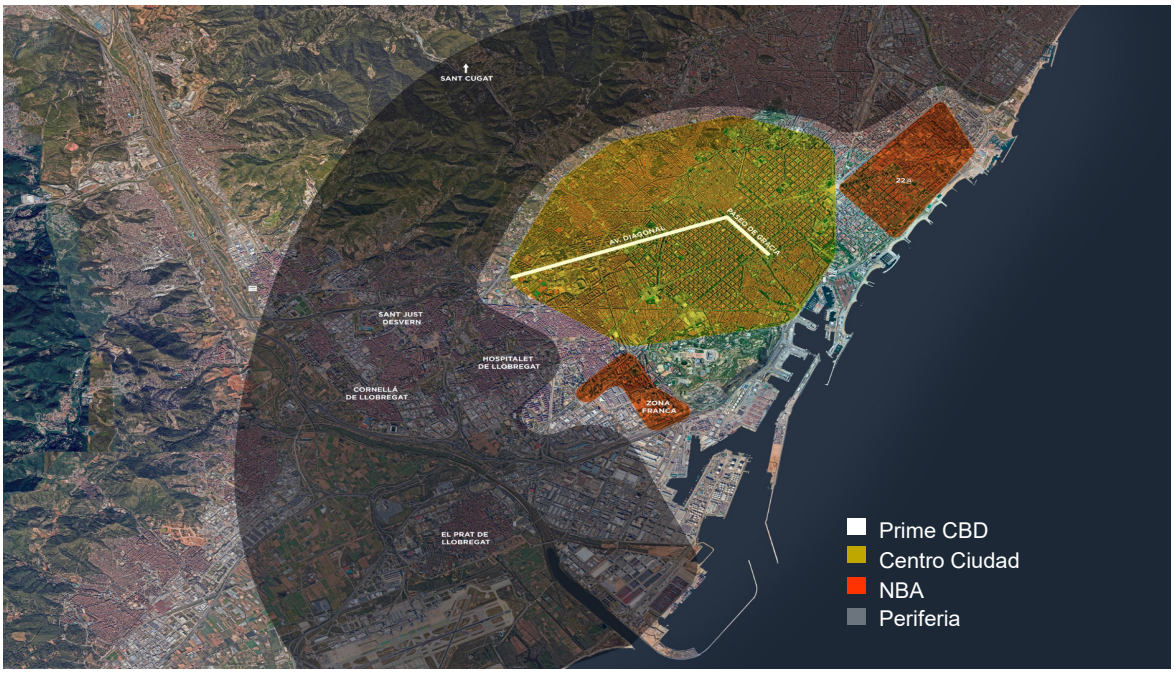
***Yields prime*, bonos y prima de riesgo**



Fuente Savills Research / BdE / *3T

Barcelona modera su actividad, con un balance anual favorable

Tras un primer semestre impulsado por las grandes operaciones, el mercado de oficinas de Barcelona cierra el tercer trimestre con una actividad más moderada, aunque mantiene un acumulado cercano a los 247.000 m², el segundo mejor registro desde 2020. Este balance permite afrontar la recta final de 2026 con perspectivas favorables para alcanzar el objetivo anual de 300.000 m² contratados.



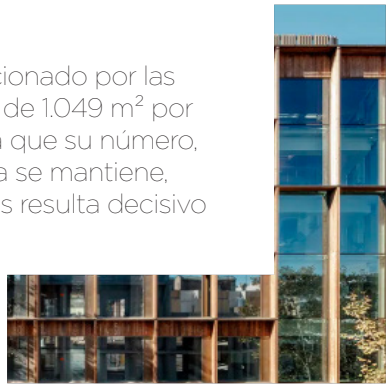
Principales indicadores del mercado de oficinas 1T - 3T 2026 - Barcelona

	Prime CBD	Centro Ciudad	NBA	Periferia	TOTAL
Número operaciones	22	90	80	43	**235**
Variación interanual	▼ 19,2%	▼ 11,3%	▲ 2,7%	▲ 57,7%	▲ **0,4%**
Contratación (m²)	15.856	60.426	91.180	79.326	**246.789**
Variación interanual	▼ 22,5%	▼ 37,5%	▼ 31,6%	▲ 261,8%	▼ **9,4%**
Tasa Disponibilidad (%)	2,17%	4,85%	18,33%	13,32%	**9,98%**
Variación interanual	▼ 1,05%	▼ 0,26%	▼ 1,10%	▼ 0,78%	▼ **0,67%**
Oferta futura (m²)*	-	15.418	70.710	25.000	**111.128**

**Octubre - diciembre 2026 + 2027*

Fuente: Savills Research

> El ritmo de contratación en Barcelona está cada vez más condicionado por las decisiones de los grandes ocupantes. Con una superficie media de 1.049 m² por operación, el tamaño de los acuerdos adquiere mayor relevancia que su número, generando importantes diferencias entre trimestres. La demanda se mantiene, pero el momento en que se materializan las grandes operaciones resulta decisivo para el balance del mercado.
>
> **SAVILLS RESEARCH**



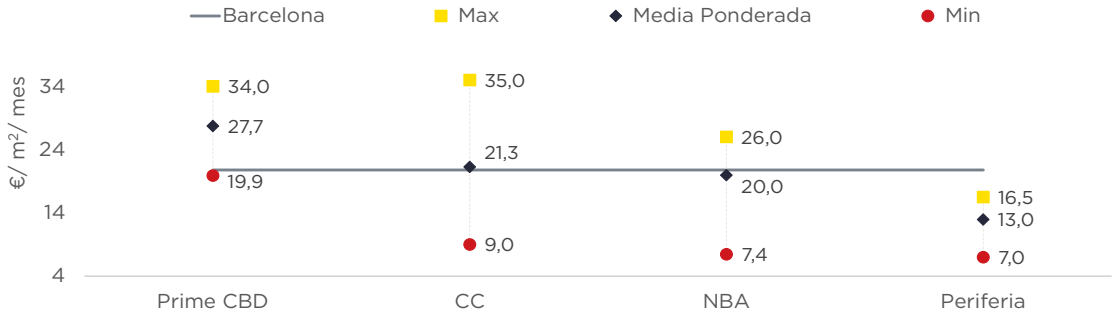
Rentas Media Ponderada de Cierre *(€/m²/mes)* 1T - 3T 2026
Variación vs 2025
CAGR desde 2022

- ***Prime* CBD: 27,7**
  Var. ▲ 9,2%
  CAGR ▲ 2,8%
- **C. Ciudad: 21,3**
  Var. ▲ 0,1%
  CAGR ▲ 5,8%
- **NBA: 20,0**
  Var. ▲ 0,7%
  CAGR ▲ 0,9%
- **Periferia: 13,0**
  Var. ▲ 13,0%
  CAGR ▲ 4,2%

Rentas *(€/m²/mes)* **máximas y mínimas** del trimestre por zona

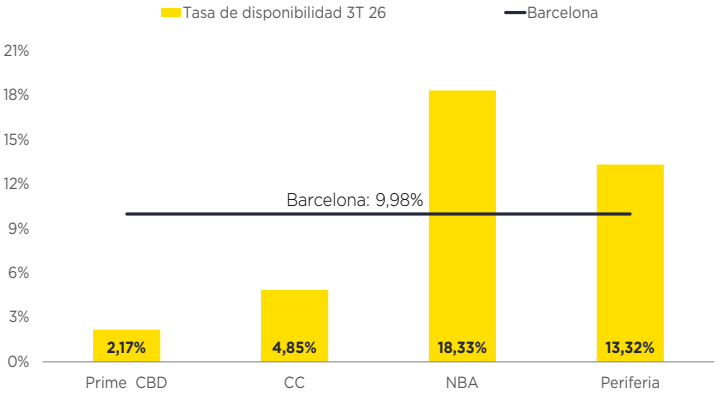
- ***Prime* CBD**
  Max: 34,0
  Min: 19,9
- **C. Ciudad**
  Max: 35,0
  Min: 9,0
- **NBA**
  Max: 26,0
  Min: 7,4
- **Periferia**
  Max: 16,5
  Min: 7,0

Rentas por grandes zonas



Fuente: Savills Research

Distribución de la disponibilidad



Fuente: Savills Research

Stock 3T 2026

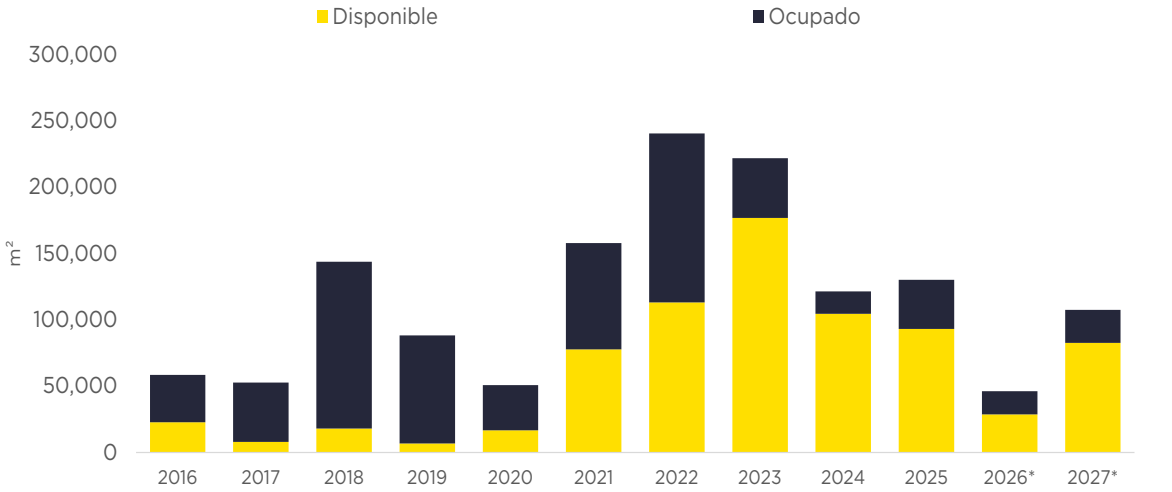
***Prime* CBD:** 834.600 m²

C. Ciudad: 2.717.798 m²

NBA: 1.909.364 m²

Periferia: 1.346.479 m²

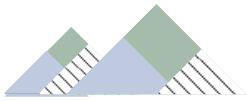
Evolución de la oferta futura



Fuente: Savills Research / *Previsiones



Stock
6,80 mill. m²



El parque de oficinas de Barcelona se mantiene estable en torno a los 6,8 millones de m², con Llacuna, 15 y Ávila, 60 como principales incorporaciones al stock.

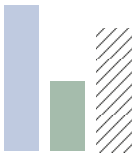
Tasa de disponibilidad
9,98%



La disponibilidad de Barcelona desciende hasta el 9,98% y rompe por primera vez desde 2022 la barrera del 10%, año en el que se entregó gran parte del pipeline previsto antes de la pandemia.

22@
Concentra el 44% del Pipeline*

Oct - Dic 2026 +2027



El 22@ concentra el 44% del pipeline y mantiene su posición como principal foco de desarrollo, mientras el mercado continúa absorbiendo la oferta incorporada en los últimos años.

32%
Contratación en Periferia

La Periferia gana protagonismo en el mercado de Barcelona, elevando su peso relativo en la contratación del 8% en 2025 al 32% en 2026.

Inversión y rentabilidades en el mercado de Barcelona

El mercado de inversión de oficinas de Barcelona acumula más de 800 millones de euros hasta septiembre, volumen que representa cerca del 40% de la inversión nacional y supera en un 11% el total registrado durante todo 2025.

Parte de este crecimiento responde al cierre de dos megaoperaciones (≥100 millones de euros) durante el 1S, que concentran aproximadamente el 60% de la inversión anual. No obstante, excluyendo las operaciones de mayor tamaño, el ticket medio alcanzó los 26,4 millones de euros, un 12% superior al de 2025, reflejando una mejora de la liquidez y una mayor disposición de los inversores a abordar operaciones de volumen intermedio.

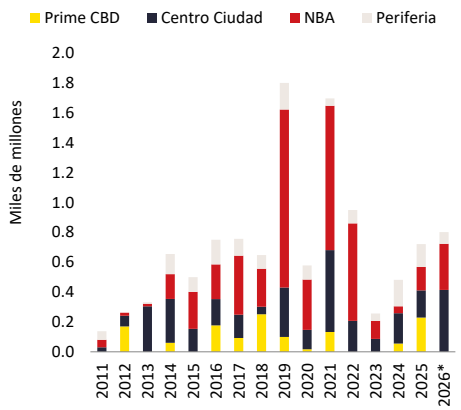
La actividad continúa claramente orientada hacia estrategias defensivas. Los activos *Core* y *Core+* concentraron el 98% del volumen invertido y el 86% de los activos transaccionados, confirmando que la calidad del inmueble, la solidez de sus fundamentales y la visibilidad de los ingresos siguen siendo los principales criterios de inversión. Por el contrario, las estrategias *Value add* apenas representaron el 2% del volumen, evidenciando una limitada apetencia por operaciones de reposicionamiento o transformación.

Por zonas de mercado, Centro Ciudad concentró el 52% de la inversión (415 millones de euros), impulsado principalmente por la operación del edificio Estel. Las Nuevas Áreas de Negocio (NBA) canalizaron 309 millones de euros (38% del total), repartidos entre seis activos, cuatro de ellos ubicados en el distrito 22@, que continúa atrayendo capital gracias a la calidad de su stock y a las perspectivas de mejora de sus indicadores ocupacionales. La Periferia registró una actividad más moderada, con 79 millones de euros (10% del volumen) distribuidos entre cuatro operaciones.

Aunque las operaciones de cambio de uso no se incluyen en las estadísticas de inversión, este segmento sigue ganando relevancia. Las restricciones urbanísticas de Barcelona están desplazando esta actividad hacia municipios de la corona metropolitana, donde se consolida como una alternativa para reposicionar activos obsoletos y, al mismo tiempo, contribuir a ampliar la oferta residencial y de alojamiento alternativo.

Los sólidos fundamentales del mercado mantienen el interés inversor sobre el segmento de oficinas. La *yield* teórica *prime CBD* permanece estable en el 4,50%, apoyada en la escasez de producto core y en la fortaleza de la demanda por activos de máxima calidad. No obstante, el entorno de financiación favorecerá una ligera descompresión de rentabilidades en el corto plazo, motivada principalmente por el ajuste de las condiciones financieras más que por un deterioro de los fundamentales del mercado.

Inversión oficinas en Barcelona

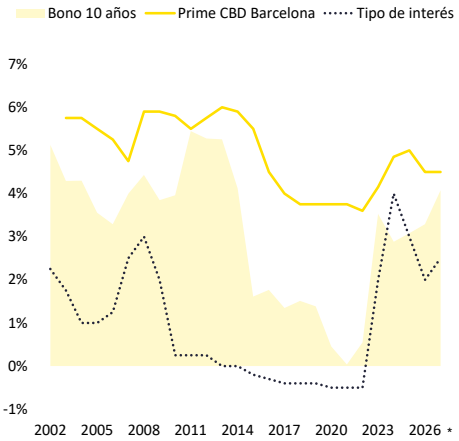


Fuente Savills Research / *hasta 3T

40%

VOLUMEN TRANSACCIONADO EN BARCELONA

Yields prime, bonos y prima de riesgo



Fuente Savills Research / BdE / *3T

Savills Research

Somos un equipo dedicado al análisis e investigación basados en datos rigurosos y precisos sobre todos los sectores del mercado inmobiliario deEspaña.
Para ver publicaciones anteriores de Spotlight, visite **www.savills.es/publicaciones**



Hipolito Sánchez
Head of Offices
91 319 13 14
hipolito.sanchez@savills.es



Alexis Pourcelot
National Director Research
91 319 13 14
alexis.pourcelot@savills.es



Gema de la Fuente
National Director Research
91 319 13 14
gema.fuente@savills.es



Luis Dueñas
Analyst
91 319 13 14
luis.dueñas@savills.es

Savills plc es un proveedor global de servicios inmobiliarios que cotiza en la Bolsa de Londres. Contamos con una red internacional de más de 700 oficinas y asociados en América, Reino Unido, Europa continental, Asia-Pacífico, África y Oriente Medio, y ofrecemos una amplia gama de servicios especializados de asesoramiento, gestión y transacciones a clientes de todo el mundo. Este informe tiene únicamente fines informativos generales. No puede publicarse, reproducirse ni citarse, ni en parte ni en su totalidad, ni utilizarse como base para ningún contrato, acuerdo u otro documento sin consentimiento previo. Aunque se ha hecho todo lo posible para garantizar su exactitud, Savills no acepta ninguna responsabilidad por cualquier pérdida directa o indirecta que derive de su uso. El contenido está estrictamente protegido por derechos de autor y se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier formato sin el permiso por escrito de Savills Research.