

Snapshot Oficinas

T1 2026

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

knightfrank.es/research

El sector educativo gana protagonismo como motor de absorción, acelerando su expansión en Madrid

► En los últimos años se ha consolidado un motor adicional que gana peso: las escuelas de formación y de negocio, que están ampliando su huella inmobiliaria, con implantaciones en zonas tradicionalmente orientadas al uso corporativo.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

2026 comienza con un total de 96.000 m² contratados en el primer trimestre, siguiendo el buen ciclo en la capital.

Continúa la demanda de superficie de calidad en ubicaciones prime, habiéndose registrado una absorción ligeramente superior en el interior de la M-30 frente al exterior, impulsada principalmente por el movimiento de Renfe desde sus oficinas de Chamartín a Méndez Álvaro.

La limitada oferta en el interior de la M-30 continúa presionando al alza las rentas, con una renta prime que alcanza los 43,5 €/m²/mes, con previsión de que siga creciendo hasta los 44 €/m²/mes a cierre de 2026. Actualmente, la tasa de disponibilidad en el CBD se sitúa por debajo del 1,5% en calidad A, lo que refleja una clara escasez de producto.

El sector educativo sigue siendo un actor relevante, sube su peso del 3% (pre pandemia) al 23% durante el primer trimestre, y se espera que sigan teniendo protagonismo en los próximos trimestres.

Madrid

Take up T1 2026

96.000 m²
(136.361 m² T1 2025)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2026

13.687 m²

RENFE | Retama, 3,
Ocupación propia

8.548 m²

TAI Escuela Universitaria | Camino Cerro de los Gamos, 1
Alquiler

7.321 m²

Red Eléctrica | Anabel Segura, 7
Alquiler

% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T1 2026

FOR ABSORCIÓN SUPERFICIE

RENTA MÁXIMA (€)

CBD

29% del take-up

48,00

Centro secundario

24% del take-up

28,00

Descentralizado

18% del take-up

21,50

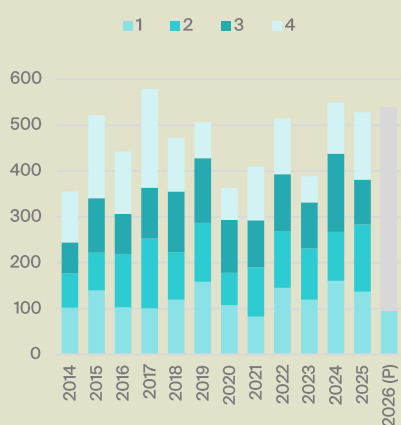
Periferia

29% del take-up

17,00

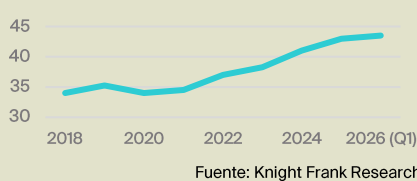
Absorción trimestral Madrid

Miles m²



Renta Prime

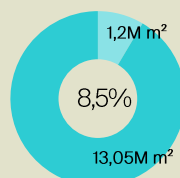
€/m²/mes



Tasa disponibilidad Madrid*

T1 2026

Disponibilidad (m²)
Stock ocupado (m²)



MERCADO DE INVERSIÓN MADRID Y BARCELONA

El volumen de inversión en oficinas en España durante el primer trimestre de 2026 ha sido alrededor de 965 millones de euros, de los que prácticamente el volumen invertido se divide al 50% entre Madrid y Barcelona.

Destaca la venta del proyecto Oria Innovation Campus, formado por dos edificios, vendidos por Metrovacesa y adquiridos por Atrea Real Estate, por un importe de 200 millones y una superficie de unos 42.000 m².

De los cerca de 480 millones de euros invertidos en el mercado de Madrid, más de la mitad se ha realizado dentro de la M-30 y, a diferencia de meses anteriores, no se han dado de forma significativa cambios de uso.

En Barcelona, se ha registrado un volumen también cercano a los 480 millones de euros, donde podemos destacar el edificio Estel, comprado por Inmocaixa, por un importe de 385 millones. Se trata del mayor inmueble de oficinas en Barcelona, con una superficie superior a los 50.000 m².

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



Bernardo Gómez-Arroyo,
Director/Head of Offices
+34 600 919 162
bernardo.gomez@es.knightfrank.com



Raúl Vicente Associate, Head of Office Agency
+34 600 919 023
raul.vicente@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin
Head of Research
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

Inversión Oficinas España*

M€



Fuente: Knight Frank Research
*A partir de 2024 se cambia la metodología incluyendo los activos de oficinas con cambios de uso

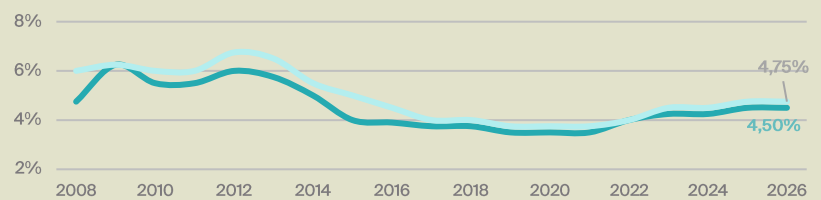
Inversión de oficinas en Madrid*

M €



Fuente: Knight Frank Research
*A partir de 2024 se cambia la metodología incluyendo los activos de oficinas con cambios de uso

Evolución de la rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime. T1 2026

Londres (City)	5,25 %	=
Praga	5,00%	=
Dublín	5,00%	=
Bruselas	5,25%	=
Berlín	4,80 %	=
Munich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research