

Snapshot Oficinas

T2 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 volumen de inversión en oficinas registra en 2026 el mejor primer semestre desde 2019

- La fuerte absorción en el interior de la M-30 durante el S1, en parte por ampliaciones de inquilinos ya presentes en la zona, tensiona aún más la oferta disponible y refuerza a los mercados secundarios como alternativa estratégica.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID

Madrid registra a cierre de 1^{er} semestre una absorción de unos 184.500 m² (88.500 m² en el 2^o trimestre). A pesar de que los fundamentales, como la creación de empleo y el crecimiento de la economía son positivos, se prevé finalizar el año cerca de los 450.000 m², condicionado por la falta de disponibilidad dentro de la M-30.

Durante estos seis meses, destaca el aumento de la actividad dentro de la M-30, que ha concentrado cerca del 58% de la absorción, frente al 41% de 2025. Una parte

significativa de esta demanda ha estado impulsada por movimientos de consolidación y ampliación de superficie de inquilinos ya presentes en la zona. Esto contribuye a reducir aún más la disponibilidad en el CBD (3,3%, en grado A el 0,5%) y en el C. Secundario (3,6%), y se convierte en una oportunidad para otras ubicaciones, que se muestran como alternativa para optimizar costes con calidad y conectividad.

Por sectores, el educativo sigue siendo el más relevante, representando un 18% del total del semestre.

Madrid

Take up S1 2026

184.500 m²
(283.100 m² S1 2025)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2026

6.700 m²

CEF/UDIMA | Gral. Martínez Campos, 30
Ocupación propia

6.651 m²

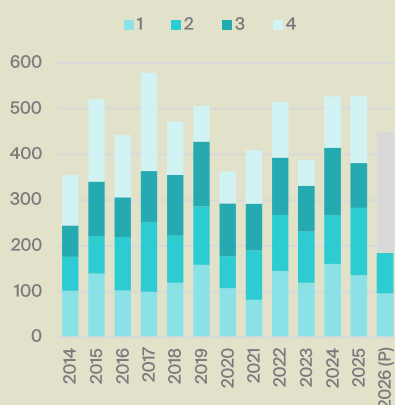
Andersen | Hermosilla, 3
Alquiler

4.492 m²

Julius Baer Agencia de Valores |
Marqués de Mondejar, 21
Alquiler

Absorción trimestral Madrid

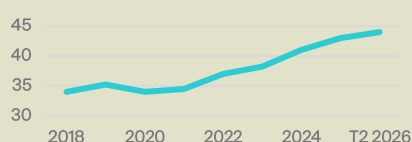
Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta Prime

€/m²/mes

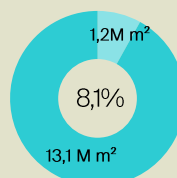


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid*

T2 2026

Superficie disponible (m²)
Stock ocupado (m²)



Fuente: Knight Frank Research

% absorción por superficie y renta máxima por zonas macro. T2 2026

POR ABSORCIÓN
SUPERFICIE

RENTA
MÁXIMA (€)

CBD

35% del take-up 45,00

Centro secundario

23% del take-up 33,00

Descentralizado

22% del take-up 24,00

Periferia

20% del take-up 14,00

MERCADO DE INVERSIÓN
MADRID Y BARCELONA

En tan solo seis meses, la inversión en edificios para uso exclusivo de oficina, ya ha superado los registros anuales de 2024 y 2023, y ha alcanzado cerca del 75% del total de 2025. A cierre de primer semestre se han alcanzado más de 1.660 M€ y con los cambios de uso, se han superado los 1.730 M€. Durante este periodo, prácticamente la totalidad de la inversión se ha dividido al 50% aproximadamente entre Madrid y Barcelona.

Durante el segundo trimestre se cerraron operaciones por más de 750 M€, destacando la adquisición de la Torre RBA en Barcelona por parte de Grupo Icyesa por 100 M€, en una operación de sale & leaseback, así como la compra del edificio Los Cubos en Madrid por 91 M€ por parte de Atrea Real Estate a Henderson Park. Esta última transacción pone de relieve el interés inversor por activos de oficinas de alta calidad, completamente reposicionados, con sólidas credenciales ESG y respaldados por inquilinos de primer nivel, incluso en ubicaciones alternativas al CBD tradicional.

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
Director, Head of Agency Offices
+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*



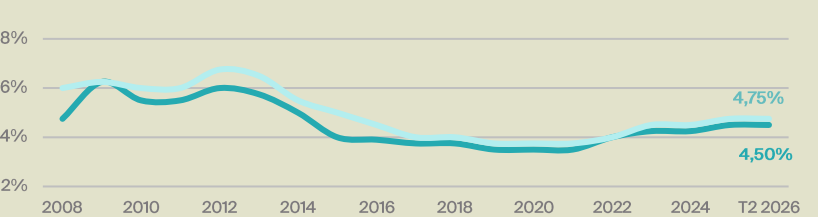
Fuente: Knight Frank Research
*A partir de 2024 se cambia la metodología incluyendo los activos de oficinas con cambios de uso

Inversión de oficinas en Madrid*



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. T2 2026

Londres (City)	5,25 %	=
Praga	5,00%	=
Dublín	4,75%	↓
Bruselas	5,25%	=
Berlín	4,90 %	↑
Munich	4,30 %	=

Fuente: Knight Frank Research