

Nota de Premsa

MADRID INICIA 2026 AMB UN MERCAT D'OFICINES DINÀMIC I SELECTIU

La contractació arriba als 90.000 m² en un context de disponibilitat estable del 8,7%.

BARCELONA 07/05/26 – La contractació d'oficines a Madrid va assolir els 90.000 m² durant el primer trimestre de 2026, reflectint un nivell d'activitat sòlid en el context actual, tot i registrar un ajust interanual del 28% respecte a l'elevat volum registrat en el mateix període de l'any anterior, segons l'últim Informe de mercat d'Oficines a Madrid publicat per FORCADELL.

Pel que fa a la demanda, Manel de Bes, director del Departament d'Oficines de FORCADELL, explica que "continua mostrant un elevat grau de selectivitat, amb operacions vinculades principalment a processos de reubicació, consolidació i millora qualitativa dels espais, més que no pas a expansions netes".

La distribució de la contractació per zones reflecteix un comportament equilibrat del mercat. Les zones descentralitzades concentren aproximadament el 30% del volum contractat, seguides de la perifèria, amb prop del 24,5%, destacant especialment per les operacions de major superfície. Per la seva banda, el centre urbà representa al voltant del 24,2% de la contractació, condicionat per la limitada disponibilitat de producte de qualitat, mentre que el CBD aglutina entorn del 21,3%, marcat per l'escassetat d'espais disponibles, especialment en actius *prime*.

Pel que fa al nombre d'operacions, el mercat ha registrat un total de 73 operacions durant el Q1 de 2026. El centre urbà lidera l'activitat amb aproximadament el 32% del total, reflectint un mercat més atomitzat i dinàmic. El CBD concentra prop del 27,4% de les operacions, mentre que les zones descentralitzades representen al voltant del 25%. La perifèria, per la seva banda, registra aproximadament el 16,4% del total d'operacions, tot i comptar amb una superfície mitjana significativament superior.

L'escassetat de producte *prime* manté la pressió sobre la disponibilitat

La taxa de disponibilitat al mercat d'oficines de Madrid se situa entorn del 8,7%, mantenint-se en nivells continguts a escala global, tot i que amb diferències importants entre zones, segons dades de FORCADELL. El CBD presenta una disponibilitat especialment reduïda, al voltant del 2,6%, reflex d'una escassetat estructural de producte de qualitat. Les zones centrals mantenen igualment nivells ajustats, mentre que les àrees descentralitzades i la perifèria concentren la major part de l'espai disponible, amb taxes superiors al 12%.

La disponibilitat en actius *prime* continua sent limitada, tant per l'absorció sostinguda com per la reducció d'estoc derivada de processos de reposicionament i canvis d'ús. En aquest context, el mercat manté una clara dualitat entre producte d'alta qualitat, amb escassetat estructural, i actius secundaris, que requereixen una major flexibilitat comercial.

El CBD i l'eix de la Castellana lideren el creixement de les rendes

Paral·lelament, les rendes d'oficines a Madrid mantenen una tendència alcista, especialment en els actius de major qualitat i millor ubicació, on la pressió de la demanda continua sent elevada. Al CBD, les rendes *prime* se situen entorn dels 46 €/m²/mes, assolint màxims en determinats actius representatius, mentre que a l'eix de la Castellana els nivells s'apropen als 40 €/m²/mes, consolidant-se com un dels principals referents del mercat.

A nivell de rendes mitjanes, el mercat presenta una clara diferenciació per zones: el CBD arriba als 35,96 €/m²/mes, el centre urbà als 27,43 €/m²/mes, les zones descentralitzades als 15,64 €/m²/mes i la perifèria als 12,83 €/m²/mes. La renda mitjana total del mercat se situa entorn dels 24,20 €/m²/mes.

"D'aquesta manera, el mercat d'oficines a Madrid manté una dinàmica activa, cada cop més condicionada per la disponibilitat de producte i per una segmentació creixent en funció de la qualitat dels actius, la seva ubicació i les seves especificacions tècniques", manifesta Manel de Bes.

La sostenibilitat, l'eficiència energètica i la qualitat dels espais es consoliden com a factors clau en la presa de decisions, en un context marcat per la consolidació de models de treball híbrids i una major orientació cap a espais flexibles i experiencials.