

Nota de Prensa

MADRID INICIA 2026 CON UN MERCADO DE OFICINAS DINÁMICO Y SELECTIVO

La contratación alcanza los 90.000 m² en un contexto de disponibilidad estable del 8,7%.

BARCELONA 07/05/26 - La contratación de oficinas en Madrid alcanzó los 90.000 m² durante el primer trimestre de 2026, reflejando un nivel de actividad sólido en el contexto actual, aunque con un ajuste interanual del 28% respecto al elevado volumen registrado en el mismo periodo del año anterior, según el último Informe de mercado de Oficinas en Madrid publicado por FORCADELL.

Sobre la demanda, Manel de Bes, director del Departamento de Oficinas de FORCADELL, explica que “continúa mostrando un elevado grado de selectividad, con operaciones vinculadas principalmente a procesos de reubicación, consolidación y mejora cualitativa de espacios, más que a expansiones netas”.

La distribución de la contratación por zonas refleja un comportamiento equilibrado del mercado. Las zonas descentralizadas concentran aproximadamente el 30% del volumen contratado, seguidas de la periferia, con cerca del 24,5%, destacando especialmente por las operaciones de mayor superficie. Por su parte, el centro urbano representa alrededor del 24,2% de la contratación, condicionado por la limitada disponibilidad de producto de calidad, mientras que el CBD aglutina en torno al 21,3%, marcado por la escasez de espacios disponibles, especialmente en activos *prime*.

En cuanto al número de operaciones, el mercado ha registrado un total de 73 operaciones durante el Q1 de 2026. El centro urbano lidera la actividad con aproximadamente el 32% del total, reflejando un mercado más atomizado y dinámico. El CBD concentra cerca del 27,4% de las operaciones, mientras que las zonas descentralizadas representan en torno al 25%. La periferia, por su parte, registra aproximadamente el 16,4% del total de operaciones, aunque con una superficie media significativamente superior.

La escasez de producto *prime* mantiene la presión sobre la disponibilidad

La tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas de Madrid se sitúa en torno al 8,7%, manteniéndose en niveles contenidos a nivel global, aunque con importantes diferencias entre zonas, según datos de FORCADELL. El CBD presenta una disponibilidad especialmente reducida, en torno al 2,6%, reflejo de una escasez estructural de producto de calidad. Las zonas céntricas mantienen igualmente niveles ajustados, mientras que las áreas descentralizadas y la periferia concentran la mayor parte del espacio disponible, con tasas superiores al 12%.

La disponibilidad en activos *prime* continúa siendo limitada, debido tanto a la absorción sostenida como a la reducción de *stock* derivada de procesos de reposicionamiento y cambios de uso. En este contexto, el mercado mantiene una clara dualidad entre producto de alta calidad, con escasez estructural, y activos secundarios, que requieren una mayor flexibilidad comercial.

El CBD y el eje Castellana lideran el crecimiento de las rentas

En paralelo, las rentas de oficinas en Madrid mantienen una tendencia alcista, especialmente en los activos de mayor calidad y mejor ubicación, donde la presión de la demanda continúa siendo elevada. En el CBD, las rentas *prime* se sitúan en torno a los 46 €/m²/mes, alcanzando máximos en determinados activos representativos, mientras que en el eje de Castellana los niveles se aproximan a los 40 €/m²/mes, consolidándose como uno de los principales referentes del mercado.

A nivel de rentas medias, el mercado presenta una clara diferenciación por zonas: el CBD alcanza los 35,96 €/m²/mes, el centro urbano los 27,43 €/m²/mes, las zonas descentralizadas los 15,64 €/m²/mes y la periferia los 12,83 €/m²/mes. La renta media total del mercado se sitúa en torno a los 24,20 €/m²/mes.

“El mercado de oficinas en Madrid mantiene así una dinámica activa, cada vez más condicionada por la disponibilidad de producto y por una creciente segmentación en función de la calidad de los activos, su ubicación y sus especificaciones técnicas”, manifiesta Manel de Bes. La sostenibilidad, la eficiencia energética y la calidad de los espacios se consolidan como factores clave en la toma de decisiones, en un contexto marcado por la consolidación de modelos de trabajo híbridos y una mayor orientación hacia espacios flexibles y experienciales.