

# Spain - Madrid

## Key Performance Indicators

Prime Yield

**4,65%**

Expected Investment Returns  
Change YoY: -20 bps

Prime Rent

**€ 43,25**

Monthly, per sq m  
Change YoY: 2,4%

Average Rent

**€ 19,79**

Monthly, per sq m  
Change YoY: -2,6%

Office Investment Volume

**€ 438M**

In Spain during Q3 2025  
€ 2.09B (Rolling 12 months)

Take Up

**97K**

Square Meter  
351K Year2Date

Vacancy Rate

**10,70%**

Percentage of Stock vacant  
Change YoY: -50 bps

Completions

**15K**

Square Meter  
63K Year2Date

Total Stock

**12.889K**

Square Meter  
11.510K Occupied Stock

(Forecast) Completions

**56K (2025)**

Square Meter  
247K (2026) // 51.547 (2027)

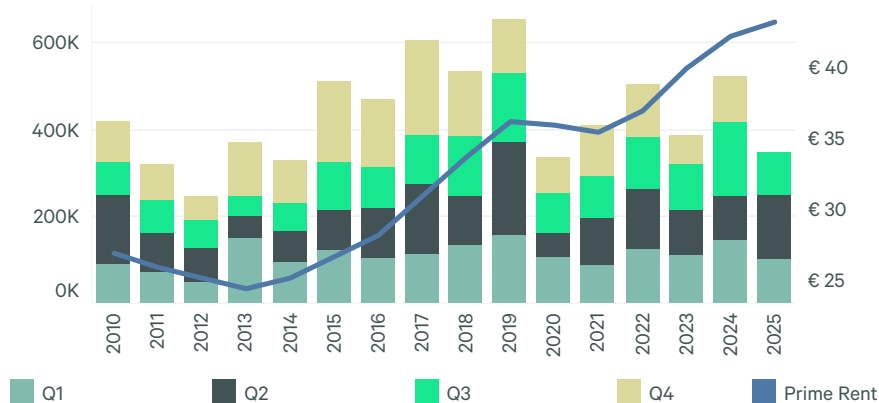
La vuelta del verano ha traído consigo una reducción en el ritmo de contratación de oficinas en Madrid durante el 3T (-42% comparado con el 3T 2024), que acumula 350.000 m2 en el 2025, -16% comparado con el año 2024 (1Q-3Q). Entre los mercados más dinámicos se encuentran el Centro Ciudad y los mercados de fuera de la M-30 donde grandes corporaciones están valorando moverse a edificios de mayor calidad, ante un CBD sin espacios disponibles para la demanda interesada.

En cuanto a niveles de disponibilidad sube ligeramente +0.1p.p con respecto al trimestre anterior hasta situarse en 10.7% (-0.5p.p vs 3T 2024) en la ciudad de Madrid. A nivel mercados no se observa ningún cambio de tendencia en cuanto a disponibilidad. Por calidad, cae hasta el 2.8% de disponibilidad de grado A debido a la menor oferta disponible en el Centro Ciudad.

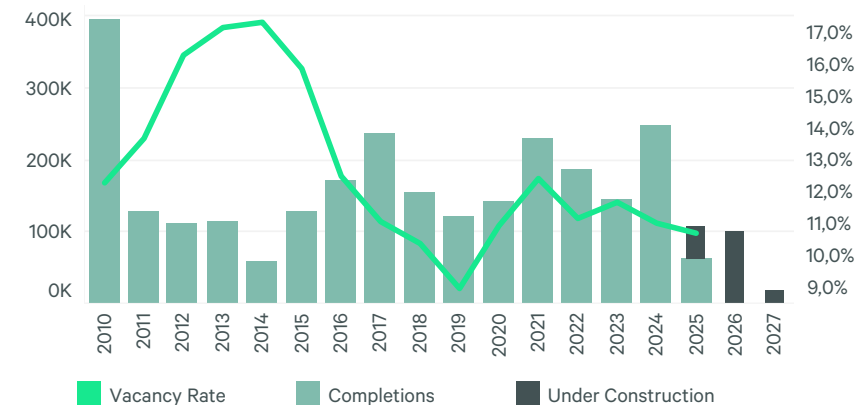
Las rentas prime se mantienen en los 43.25€/m2/mes. A pesar de la falta de testigos, las previsiones de cara a los próximos trimestres son de una subida de las rentas. Sube en 0.50€/m2/mes la renta prime en Centro Ciudad, uno de los mercados más beneficiados de la tensión en el CBD, hasta situarse en los 27€/m2/mes. Por último, Periferia, impulsado por determinadas zonas sube en 0.25€/m2/mes hasta los 8€/m2/mes.

A modo de conclusión, las expectativas para el cierre del año son positivas para el mercado de oficinas de Madrid. Siguen produciéndose movimientos grandes y ciertas tendencias (Alta demanda en el CBD, Escasa disponibilidad dentro de la M-30) se consolidan, pudiendo evolucionar y teniendo impacto positivo en otros mercados más periféricos.

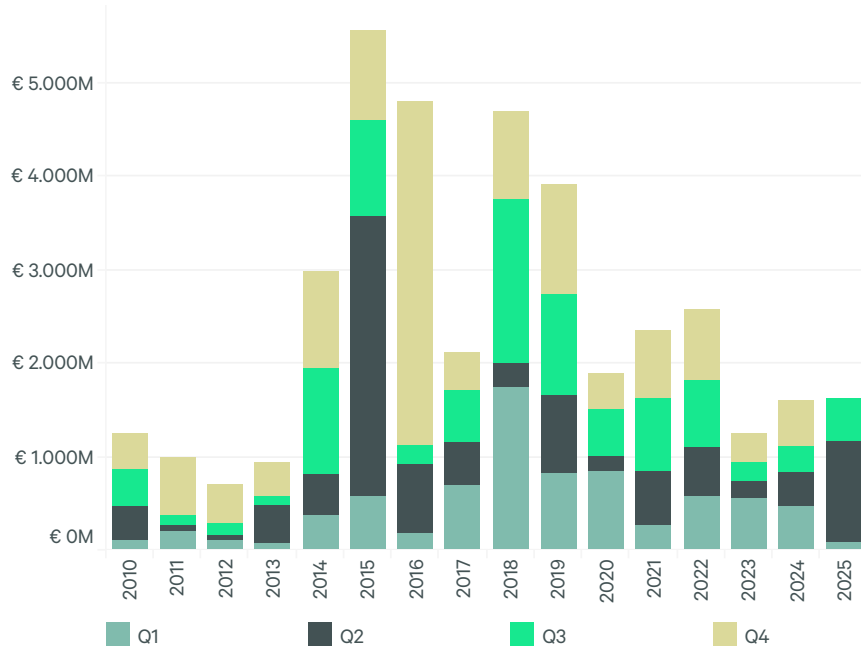
Market Trend (Take-Up | Prime Rent)



Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



### Spain Office Investment Volumes



Note: 2025 annual numbers till 30/09/2025

### Contacts

**Miriam Goicoechea**  
 Director, Research Spain  
 miriam.goicoechea@cbre.com

**Marta Tarrío**  
 Associate Director, Research - Office  
 marta.tarrío@cbre.com

**Nicolás Atorrasagasti**  
 Research Analyst  
 nicolas.atorrasagasti@cbre.com

**Jaime Pesquera**  
 Director, A&T Offices Madrid  
 jaime.pesquera@cbre.com

**Diego Contreras Polín**  
 Senior Director, Capital Markets Office  
 diego.contreras@cbre.com

Los volúmenes de inversión en oficinas alcanzaron los 438M€ en el tercer trimestre del 2025, sumando en lo que llevamos de año más de 1.600M€ (Suponiendo el 13% de la inversión total en España), un 44% más que durante el mismo periodo de tiempo de 2024. Si se tienen en cuenta las transacciones para cambio de uso y para uso propio, el volumen invertido alcanza los 2.220M€, de los cuales un 21% corresponde a compra de edificios de oficinas para cambios de uso y un 6% a compra para uso propio.

Entre las operaciones a destacar durante este trimestre, se observa un mayor dinamismo en el CBD de Madrid, un mercado donde tradicionalmente hay escasez de oportunidades. Es el caso de la venta del Edificio KOI, Edificio Habana o María de Molina 54. Siendo los protagonistas de dichas compras, el capital nacional ligado a aseguradoras o Family Office. En el caso de Barcelona destaca la compra para uso propio de Llacuna 28 por parte de un grupo educativo.

Por último, la Prime Yield en la ciudad de Madrid se comprime hasta el 4,65%, una ligera bajada de 5 pbs frente al trimestre anterior. Impulsado por los testigos observados en localizaciones prime y a relativa estabilidad que se observan en los fundamentales macroeconómicos. Barcelona por su parte se mantiene en niveles de 4,80%.

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.



# Spain - Barcelona

## Key Performance Indicators

Prime Yield

**4,80%**

Expected Investment Returns  
Change YoY: -20 bps

Prime Rent

**€ 30,00**

Monthly, per sq m  
Change YoY: 0,0%

Average Rent

**€ 19,93**

Monthly, per sq m  
Change YoY: 17,2%

Office Investment Volume

**€ 438M**

In Spain during Q3 2025  
€ 2.09B (Rolling 12 months)

Take Up

**109K**

Square Meter  
267K Year2Date

Vacancy Rate

**14,02%**

Percentage of Stock vacant  
Change YoY: -40 bps

Completions

**17K**

Square Meter  
105K Year2Date

Total Stock

**6.716K**

Square Meter  
5.774K Occupied Stock

(Forecast) Completions

**22K (2025)**

Square Meter  
49K (2026) // 55.106 (2027)

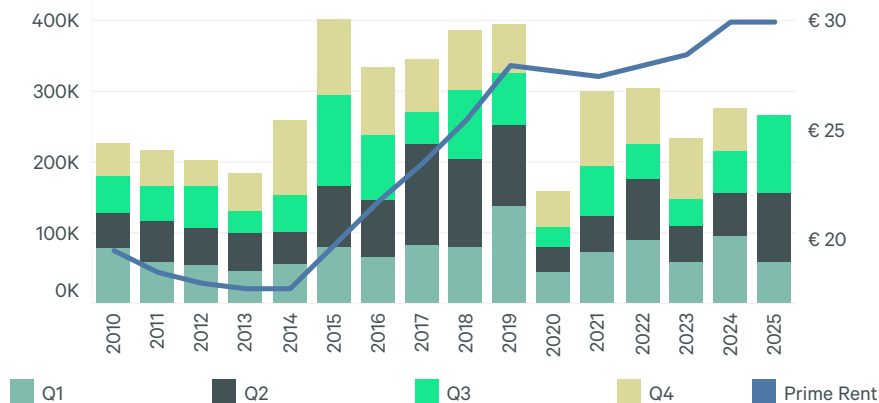
Un magnífico tercer trimestre de contratación de oficinas en Barcelona, con más de 109.000 m2 alquilados (+79% vs 3T 2024), impulsa el acumulado de los nueve primeros meses hasta los 267.000 m2 (+23% vs 1T-3T 2024). El mercado más dinámico de este trimestre, con varias transacciones que ocupan todo el edificio y por tanto de gran tamaño, es el del 22@ sumando el 60% del total del mercado. En cuanto a sectores, sigue siendo el sector tecnológico el más activo, seguido por el sector servicios, especialmente los espacios flexibles, el sector educativo y el sector público, muy activo en los últimos dos trimestres.

La disponibilidad de Barcelona baja hasta un 14%, una disminución de 70 bps con respecto al trimestre anterior. A pesar de seguir una senda decreciente positiva, todavía hay mercados con tasas de disponibilidad por encima del 20%.

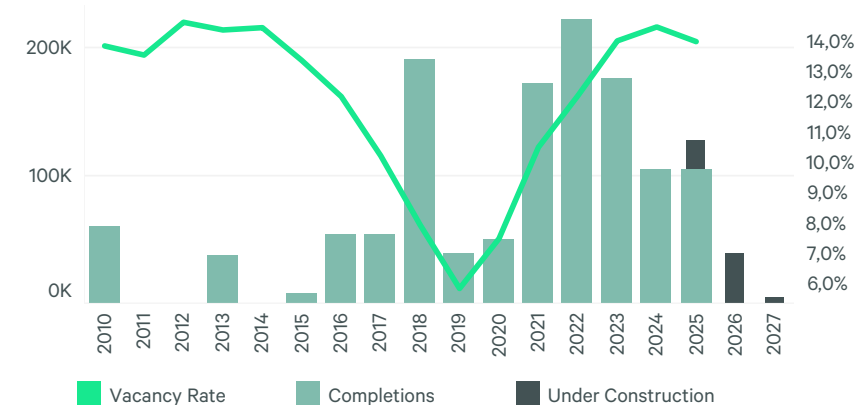
A nivel rentas prime, se producen incrementos en tres mercados. En Centro Ciudad y 22@ sube 0,50€/m2/mes hasta los 25,50€/m2/mes y 24€/m2/mes respectivamente. Por último, de forma más moderada aumenta en Periferia hasta los 12,50€/m2/mes (+0,25€/m2/mes).

A modo de conclusión, las cifras de contratación son positivas para la ciudad de Barcelona, con ciertos mercados recobrando dinamismo y por ende, reduciendo de forma gradual la disponibilidad que todavía sigue en cotas altas.

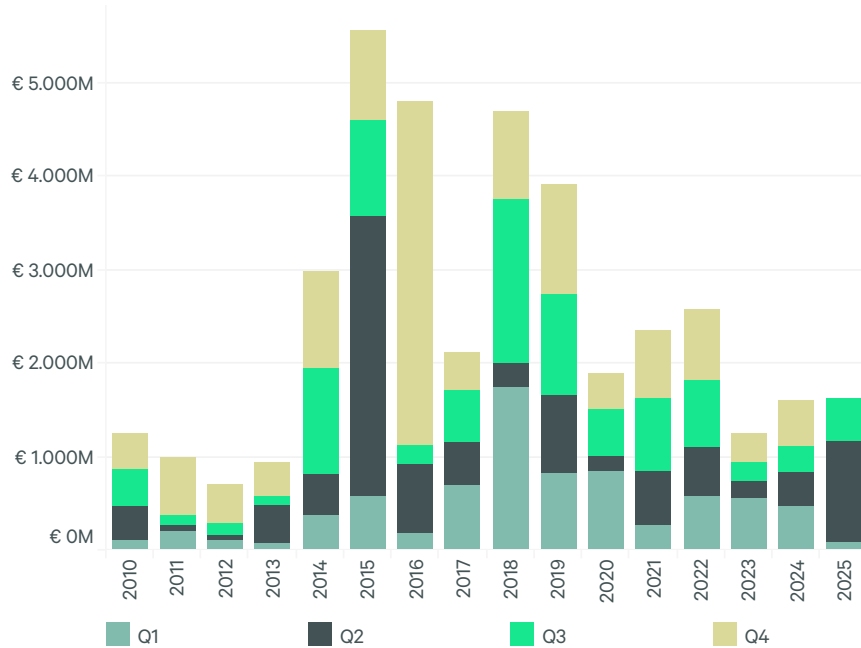
Market Trend (Take-Up | Prime Rent)



Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



### Spain Office Investment Volumes



Note: 2025 annual numbers till 30/09/2025

### Contacts

**Miriam Goicoechea**  
 Director, Research Spain  
 miriam.goicoechea@cbre.com

**Marta Tarrío**  
 Associate Director, Research - Office  
 marta.tarrío@cbre.com

**Lindy Gaber**  
 Managing Director, A&T Office  
 Barcelona  
 lindy.garber@cbre.com

**Alex Pazos**  
 Director, Capital Markets Investment  
 Properties Barcelona  
 alexander.pazos@cbre.com

Los volúmenes de inversión en oficinas alcanzaron los 438M€ en el tercer trimestre del 2025, sumando en lo que llevamos de año más de 1.600M€ (Suponiendo el 13% de la inversión total en España), un 44% más que durante el mismo periodo de tiempo de 2024. Si se tienen en cuenta las transacciones para cambio de uso y para uso propio, el volumen invertido alcanza los 2.220M€, de los cuales un 21% corresponde a compra de edificios de oficinas para cambios de uso y un 6% a compra para uso propio.

Entre las operaciones a destacar durante este trimestre, se observa un mayor dinamismo en el CBD de Madrid, un mercado donde tradicionalmente hay escasez de oportunidades. Es el caso de la venta del Edificio KOI, Edificio Habana o María de Molina 54. Siendo los protagonistas de dichas compras, el capital nacional ligado a aseguradoras o Family Office. En el caso de Barcelona destaca la compra para uso propio de Llacuna 28 por parte de un grupo educativo.

Por último, la Prime Yield en la ciudad de Madrid se comprime hasta el 4,65%, una ligera bajada de 5 pbs frente al trimestre anterior. Impulsado por los testigos observados en localizaciones prime y a relativa estabilidad que se observan en los fundamentales macroeconómicos. Barcelona por su parte se mantiene en niveles de 4,80%.

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

