

Spain - Madrid

Key Performance Indicators

Prime Yield

4,70%

Expected Investment Returns
Change YoY: -15 bps

Prime Rent

€ 43,25

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

Average Rent

€ 20,40

Monthly, per sq m
Change YoY: -2,5%

Office Investment Volume

€ 1.09B

In Spain during Q2 2025
€ 1.94B (Rolling 12 months)

Take Up

149K

Square Meter
254K Year2Date

Vacancy Rate

10,57%

Percentage of Stock vacant
Change YoY: -90 bps

Completions

—

Square Meter
48K Year2Date

Total Stock

12.916K

Square Meter
11.551K Occupied Stock

(Forecast) Completions

75K (2025)

Square Meter
241K (2026) // 35.975 (2027)

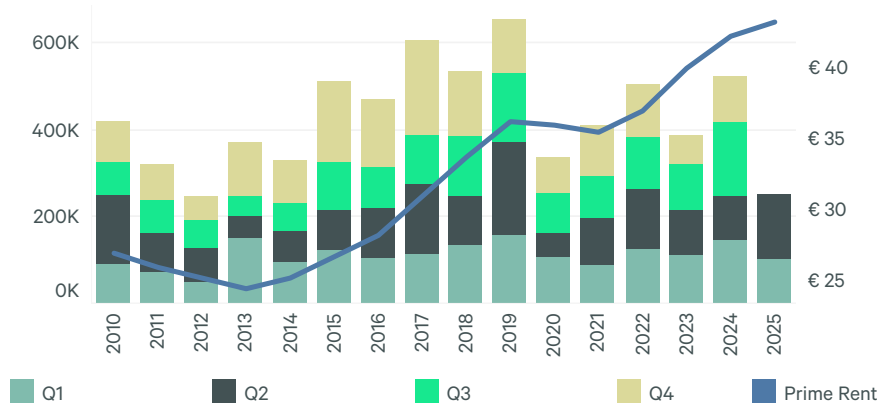
Un buen 2T con un aumento del 48% con respecto al mismo trimestre del año anterior, hace que los datos del primer semestre del año 2025 alcancen los 254.000 m2 alquilados, un 2% por encima con respecto al primer semestre del 2024. La vuelta de operaciones de gran tamaño en el 2T, especialmente en los mercados periféricos limítrofes con la M-30, ha provocado que la superficie media de la contratación se haya incrementado en un 10% respecto al año anterior. En lo referente a sectores, el manufacturero y energético junto con los servicios han sido los más activos en esta primera mitad.

La disponibilidad en la ciudad de Madrid sigue con la tendencia de los últimos trimestres y disminuye hasta situarse en 10,6% (-0,9pp vs 2Q 2024). En el CBD, sigue cayendo hasta el 2,6% (frente al 3,7% a principios del 2020), y en el mercado de Centro Ciudad (CC), a pesar de las entregas recientes, la disponibilidad cae hasta el 4,7%.

Las rentas prime en el CBD, aceleran el ritmo de crecimiento hasta situarse en 43.25€/m2/mes (+0.75€/m2/mes vs 1Q 2025), la poca disponibilidad, la alta demanda, las perspectivas de una oferta futura limitada y la destrucción de stock por cambios de uso son los fundamentales del alza. Suben también las rentas en el CC y en la A-1 en +0.50€/m2/mes respecto el trimestre anterior para situarse en 26.50€/m2/mes y 17.50€/m2/mes respectivamente. Por último, Periferia sube 0.25€/m2/mes hasta los 7.75€/m2/mes. De forma gradual la tensión de rentas en las zonas céntricas se empieza a trasladar a aquellos edificios del primer anillo en los mercados de fuera de la M-30.

La primera mitad del año 2025 se termina con una demanda dinámica, con grandes movimientos por parte de empresas y con un CBD cada vez más tensionado en disponibilidad y rentas.

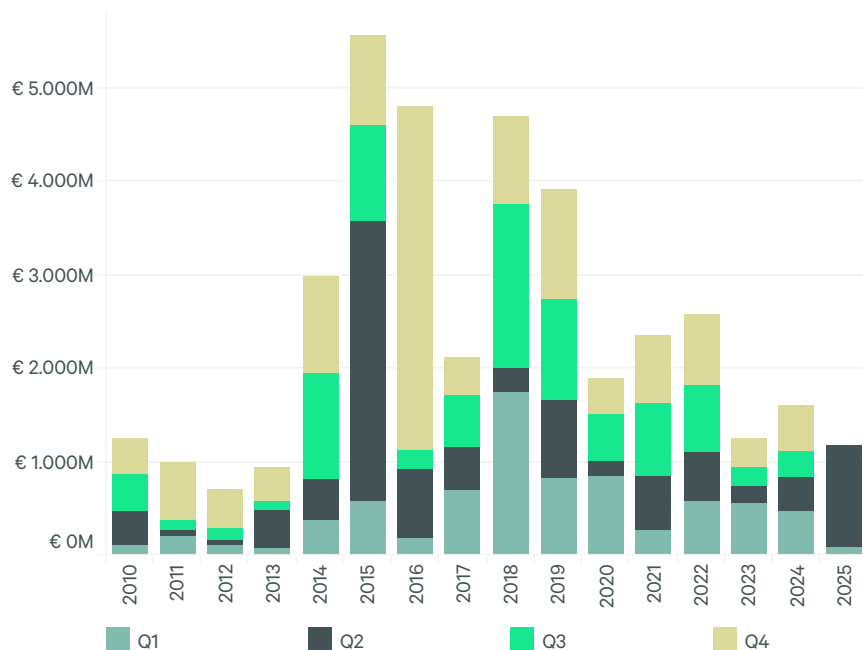
Market Trend (Take-Up | Prime Rent)



Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



Spain Office Investment Volumes



Note: 2025 annual numbers till 30/06/2025

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

Tres operaciones relevantes han dinamizado el mercado de inversión en oficinas, que supera los 1.000 millones de euros en el segundo trimestre. Las transacciones de Prado en Madrid, DGarden (Planeta) en Barcelona y el porfolio LifeScience de DeepLabs, repartido entre ambas ciudades, concentran más del 75 % del volumen total, marcando un punto de inflexión tras un primer trimestre de baja actividad.

El volumen acumulado en el primer semestre alcanza los 1.175 millones de euros, el mejor dato desde 2019. Madrid lidera con más de 600 millones de euros, más del doble que en el mismo periodo del año anterior. En Barcelona, el volumen supera los 550 millones de euros, lo que supone más que triplicar la cifra registrada en el primer semestre de 2024.

La adquisición de oficinas para cambio de uso (principalmente hacia living) mantiene su dinamismo, con más de 160 millones de euros invertidos en el primer semestre. Estas operaciones, contabilizadas según el uso final del activo, se concentran mayoritariamente en Madrid. A ello se suma la compra de oficinas por parte de empresas para uso propio, que añade otros 100 millones de euros no incluidos en los volúmenes tradicionales.

El renovado interés inversor se refleja en un ajuste a la baja de las rentabilidades prime: 4,70 % en Madrid y 4,80 % en Barcelona. Aunque el mercado sigue mostrando cierta polarización, se observa una reactivación del segmento core, con procesos en curso que confirman esta tendencia y anticipan posibles ajustes adicionales en la segunda mitad del año. De esta forma, España abandona así el grupo de países con yields prime por encima de los niveles de hace un año, aunque sigue siendo uno de los mercados europeos con menor ajuste acumulado.

© 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: 3,4%

Average Rent

€ 18,48

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

Office Investment Volume

€ 1.09B

In Spain during Q2 2025
€ 1.94B (Rolling 12 months)

Take Up

97K

Square Meter
157K Year2Date

Vacancy Rate

14,68%

Percentage of Stock vacant
Change YoY: 26 bps

Completions

23K

Square Meter
88K Year2Date

Total Stock

6.707K

Square Meter
5.723K Occupied Stock

(Forecast) Completions

124K (2025)

Square Meter
52K (2026) // 55.106 (2027)

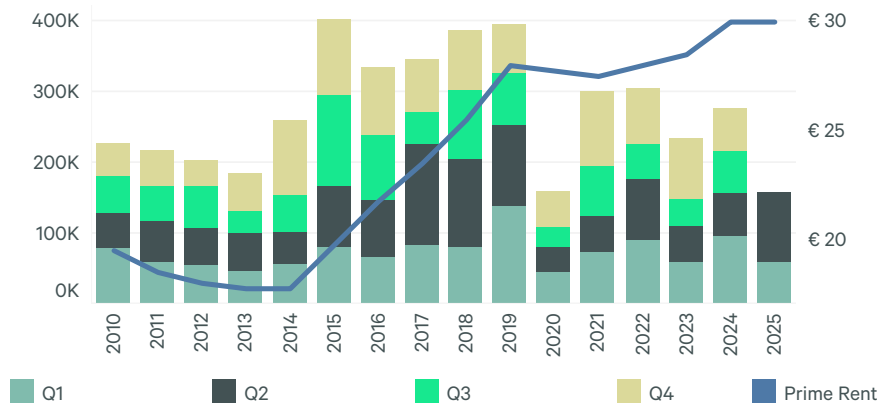
El mercado de oficinas de Barcelona cierra el primer semestre con más de 157.000 m² contratados, superando ligeramente el volumen del mismo periodo del año anterior. El segundo trimestre destaca con más de 97.000 m², un 60% más que el primero. Esta cifra, sin embargo, está condicionada por operaciones relevantes de instituciones educativas (más de 26.000 m²) y de la Administración Pública (más de 12.000 m²), que en conjunto representan cerca del 25% de la actividad.

Según el Mid-Year Outlook de CBRE, Barcelona podría cerrar el año superando los 300.000 m². El 22@ lidera la contratación con un 35% del total, seguido del Centro Ciudad (33%). El CBD, impulsado por la operación de Deloitte en el edificio Aura (14.000 m²), alcanza casi un 20% y duplica ya la absorción registrada en todo 2024.

La buena dinámica permite una ligera caída en la tasa de disponibilidad, del 15,0% al 14,7%. En el CBD, la disponibilidad baja al 4,4%, niveles no vistos desde 2020. En cambio, el 22@ sigue al alza por nuevas entregas y superficie de segunda mano, aunque se espera una corrección en los próximos meses por el buen ritmo de absorción y la importante reducción del pipeline en construcción.

Las rentas prime se mantienen estables en 30,00 €/m²/mes, con previsión de crecimiento ante la escasa disponibilidad en el CBD.

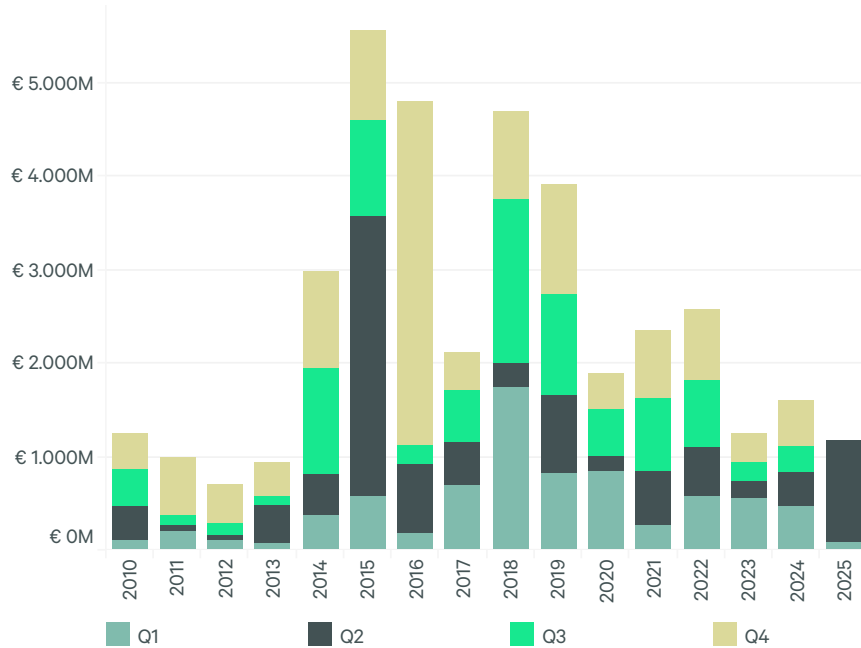
Market Trend (Take-Up | Prime Rent)



Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



Spain Office Investment Volumes



Note: 2025 annual numbers till 30/06/2025

Contacts

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

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

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

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

Tres operaciones relevantes han dinamizado el mercado de inversión en oficinas, que supera los 1.000 millones de euros en el segundo trimestre. Las transacciones de Prado en Madrid, DGarden (Planeta) en Barcelona y el porfolio LifeScience de DeepLabs, repartido entre ambas ciudades, concentran más del 75 % del volumen total, marcando un punto de inflexión tras un primer trimestre de baja actividad.

El volumen acumulado en el primer semestre alcanza los 1.175 millones de euros, el mejor dato desde 2019. Madrid lidera con más de 600 millones de euros, más del doble que en el mismo periodo del año anterior. En Barcelona, el volumen supera los 550 millones de euros, lo que supone más que triplicar la cifra registrada en el primer semestre de 2024.

La adquisición de oficinas para cambio de uso (principalmente hacia living) mantiene su dinamismo, con más de 160 millones de euros invertidos en el primer semestre. Estas operaciones, contabilizadas según el uso final del activo, se concentran mayoritariamente en Madrid. A ello se suma la compra de oficinas por parte de empresas para uso propio, que añade otros 100 millones de euros no incluidos en los volúmenes tradicionales.

El renovado interés inversor se refleja en un ajuste a la baja de las rentabilidades prime: 4,70 % en Madrid y 4,80 % en Barcelona. Aunque el mercado sigue mostrando cierta polarización, se observa una reactivación del segmento core, con procesos en curso que confirman esta tendencia y anticipan posibles ajustes adicionales en la segunda mitad del año. De esta forma, España abandona así el grupo de países con yields prime por encima de los niveles de hace un año, aunque sigue siendo uno de los mercados europeos con menor ajuste acumulado.

© 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.

