

Las reconversiones alcanzan su mayor nivel en 2025 y baten récord tanto en número como en superficie

▲ 73

Cambios de uso

▲ 392.000

m² Iniciaron un proceso de transformación

▼ 48%

peso de Madrid sobre el total nacional

▼ 823

M€ asociados a la compra de activos para cambio de uso

Nota: Los KPI's muestran los datos del 2025 y las flechas indican la variación con respecto al año anterior.

La transformación de edificios gana impulso como vía clave para modernizar el parque inmobiliario y alinearlo con las nuevas dinámicas de demanda.

- 73 cambios de uso identificados en 2025 en España (frente a 70 en 2024), que suman más de 392.000 m² que han iniciado un proceso de transformación en el último año. El avance confirma la creciente orientación del mercado hacia soluciones que permitan reactivar y optimizar el stock existente.
- El 92% de los proyectos reconvertidos tienen como destino final los sectores Living y Hoteles, ante la presión de la demanda turística y residencial en nuestro país; mientras que más de la mitad de los activos (55%) proceden de un uso original de oficinas.
- 823 millones de euros en transacciones vinculadas a cambios de uso en 2025, un 11% menos que el pasado año, debido al mayor peso de las ubicaciones secundarias frente a Madrid.

En los cambios de uso a hospedaje, destaca el creciente número de propietarios que optan por reposicionar sus activos para mejorar su rendimiento y mantenerlos en cartera. Una estrategia que contrasta con las reconversiones hacia proyectos residenciales, donde lo habitual es que el inmueble cambie de manos como parte del desarrollo.

Principales cambios de uso del 2025

Edificio	Población	Uso inicial	Uso final	Subuso final	Superficie (m ²)	Unidades	Fecha	Transacción
Avenida Doctor Marañón, 48	Málaga	Oficinas	Healthcare	Hospital	20.000	-	2T	Sí
Paseo de Doce Estrellas, 5	Madrid	Oficinas	Living	Flex Living	11.546	250	1T	Sí
Madroños, 31-33	Madrid	Oficinas	Living	BTS	10.807	-	4T	Sí
Goya, 14	Madrid	Oficinas	Living	BTS	9.174	-	3T	Sí
Maestro Mendiri, 2	Bilbao	Healthcare	Living	Residencia de estudiantes	8.472	-	4T	Sí
Plaza Nueva, 13	Sevilla	Oficinas	Hotel	-	6.800	65	1T	Sí
Calle Feria, 153	Sevilla	Oficinas	Hotel	-	2.143	68	3T	Sí
Carrera de San Jerónimo, 19	Madrid	Oficinas	Hotel	Apartamentos turísticos	2.042	-	2T	Sí

Fuente: CBRE Research

El 92% de las reconversiones se destinan a Living y Hoteles

La reconversión de activos continúa concentrándose en los segmentos con mayor tensión de demanda, en un contexto de escasez de oferta residencial y de alojamiento. De los 73 casos registrados en 2025, el sector Living lideró con el 49%, impulsado tanto por promociones residenciales en compraventa, especialmente de alta gama, como por proyectos de Flex Living y residencias de estudiantes. El 42% se destinó a usos hoteleros, con una clara preferencia por producto premium y apartamentos turísticos en zonas céntricas.

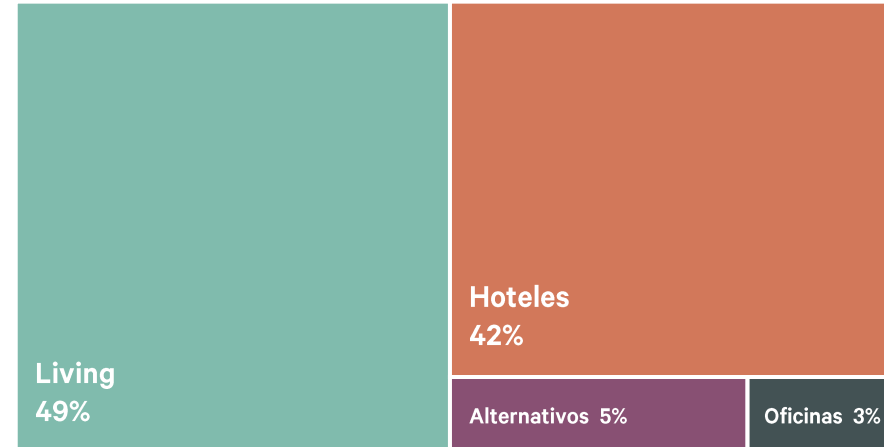
El origen de los activos mantiene la misma tendencia: las oficinas concentraron el 55% de los casos, con cerca de 240.000 m² que iniciaron un proceso de transformación. Junto a ello, se identificaron 12 reconversiones de activos alternativos, en su mayoría edificios históricos en desuso —como antiguos cines, museos o bodegas— que encuentran una nueva vida mediante esta estrategia. De cara a ampliar el volumen potencial de reconversiones, la flexibilización normativa por parte de la Administración será un elemento determinante para facilitar la activación de nuevos proyectos y acelerar la regeneración del parque construido.

Las ubicaciones secundarias se consolidan, junto a Madrid, como focos clave de las reconversiones

Las ubicaciones secundarias concentraron el 52% de los cambios de uso registrados en 2025 (38 casos), por encima del 48% alcanzado en Madrid (35 casos), reflejando un reparto territorial más equilibrado. Andalucía lideró la actividad fuera de la capital con 21 cambios, distribuidos principalmente entre Sevilla, Málaga, Cádiz y Granada, donde la combinación de atracción turística, demanda residencial sostenida y un stock maduro con potencial de reposicionamiento ha impulsado un volumen significativo de reconversiones. A gran distancia le siguieron el País Vasco (6 cambios) y la Comunidad Valenciana (4 cambios).

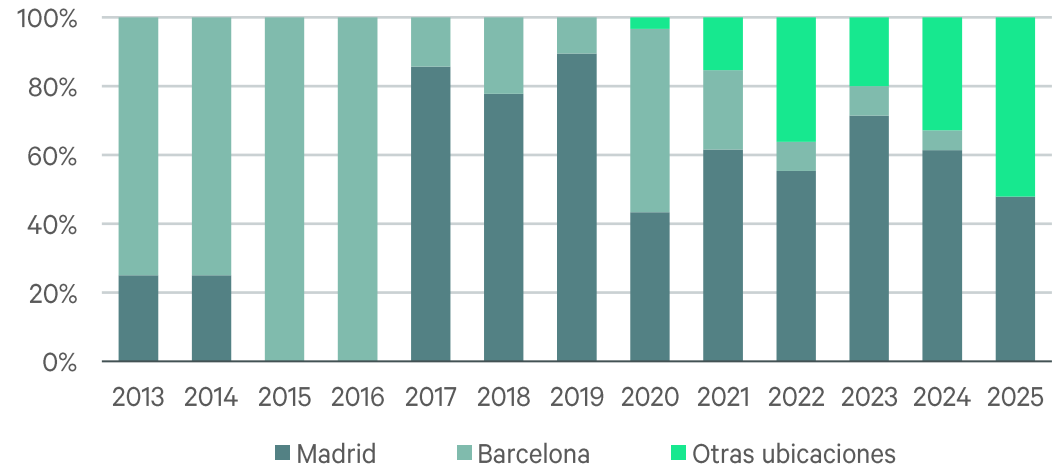
En Madrid, cerca del 70% de los cambios de uso se concentraron dentro de la M-30, destacando los distritos Centro y Chamartín, aunque la periferia sigue ofreciendo oportunidades para reactivar zonas que estén perdiendo dinamismo. Además, se observó una diferencia clave en el origen de los activos: el 71% de los cambios en Madrid proceden de edificios de oficinas, frente al 39% en ubicaciones secundarias.

Número de reconversiones según el uso final del activo (%), 2025



Fuente: CBRE Research

Evolución de los cambios de uso por ubicación (peso sobre total)



Fuente: CBRE Research

823 millones de euros en transacciones vinculadas a cambios de uso en 2025

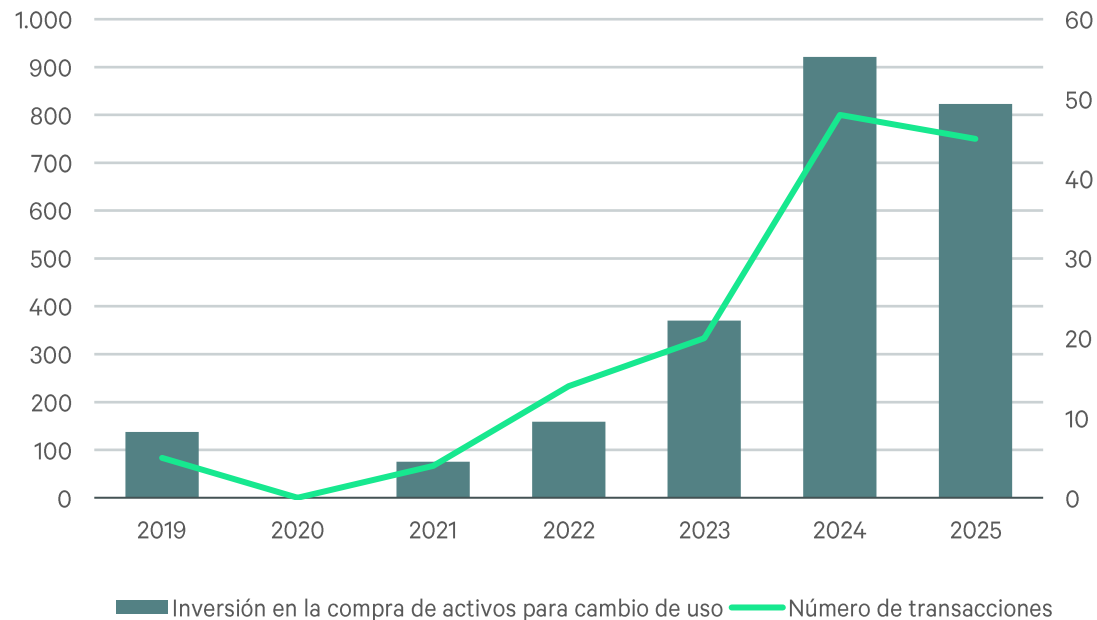
En 2025, el 62% de los cambios de uso (45 de los 73 casos) estuvo vinculado a una transacción inmobiliaria, con una inversión total de 823 millones de euros, un 11% menos interanual. Esta caída se explica principalmente por el mayor peso de operaciones en ubicaciones secundarias, donde los niveles de €/m² transaccionados son inferiores a los de Madrid. Aún así, la capital siguió siendo el principal foco de reconversiones con transacción asociada, concentrando el 53% de los casos (frente al 69% de 2024) y el 83% del volumen total, con 689 millones de euros.

El tamaño medio de las operaciones también se redujo. Mientras que en 2024 se cerraron transacciones de gran volumen —como María de Molina 50, por más de 200 millones de euros— en 2025 no se registró ninguna por encima de los 100 millones, lo que refuerza la concentración de las reconversiones en activos de tamaño medio y en el segmento mid-cap.

En términos de perfil inversor, el 56% de los compradores fueron nacionales, destacando también la presencia de capital europeo (principalmente de Reino Unido y Francia) y latinoamericano, con especial peso de Venezuela y Argentina.

El Living se consolidó como el uso final predominante, con un 51% de los casos (23 operaciones), en línea con la tendencia general de mercado, donde este sector fue el preferido por los inversores tanto en España como en Europa. Las oficinas continuaron siendo el uso inicial más habitual, con el 64% del total, un peso superior al observado en el total de reconversiones.

Evolución de la inversión de activos para cambio de uso (€ Millones, nº transacciones)



Fuente: CBRE Research

Contactos

María Mayoral
 Head de Multistrategy
 Capital Markets CBRE España
 maria.mayoral@cbre.com

Lucía Onieva
 Associate Director
 Capital Markets CBRE España
 lucia.onieva@cbre.com

Miriam Goicoechea
 Directora de Research
 CBRE Iberia
 miriam.goicoechea@cbre.com

Laura Peláez
 Associate Director, Living & Hoteles
 Research CBRE
 laura.pelaez@cbre.com

Marta Tarrío
 Associate Director, Oficinas
 Research CBRE
 marta.tarrio@cbre.com

© Copyright 2026. 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.