

# Informe del mercat d'Oficines a Barcelona

4t trimestre 2023



## CONTRACTACIÓ

La contractació d'oficines durant el Q4 de 2023 ha ascendit a 72.000 m<sup>2</sup>, un 25% menys que el trimestre anterior. L'any 2023 s'ha tancat amb 238.000 m<sup>2</sup> de contractació, la qual cosa suposa un descens del 39% respecte a 2022 i el nivell més baix des de 2013, a excepció de 2020 per la COVID-19.

El resultat concorda amb les projeccions de principis d'any, les quals ja eren moderadament optimistes donades les condicions macroeconòmiques: l'augment dels tipus d'interès, la inflació i la situació geopolítica. A aquesta situació se suma la transformació en curs del mercat laboral, generant adaptacions per part del sector d'oficines.

## OPERACIONS

El Q4 ha estat un trimestre amb operacions destacades, sobretot l'operació assessorada per Forcadell de 4.500 m<sup>2</sup> a Sant Joan Despí a la multinacional alemanya Giesecke+Devrient Mobile Security Iberia S.A. També destacar l'operació d'Allianz Technology de 4.450 m<sup>2</sup> en l'edifici Sea Towers del 22@ i la de Networkia de 2.580 m<sup>2</sup> a la zona CBD.

Durant el Q4 hi ha hagut un total de 85 operacions, un número similar que al de l'any passat (90 operacions), però malgrat això no s'han aconseguit els mateixos nivells de contractació ja que no s'han tancat operacions de gran volum.

**72.000 m<sup>2</sup>**  
comercialitzats el 2023

▼ **39%**  
vs 2022

## ZONES

El mercat d'oficines a Barcelona exhibeix dues velocitats diferents, reflex del dinamisme i funcionament propis de diverses àrees. D'una banda, el Central Business District (CBD) i el centre de la ciutat (ZC) mantenen un ritme de contractació elevat amb una disponibilitat limitada. En canvi, altres zones mostren una evolució dispar.

El districte 22@ va experimentar una disminució notable en la contractació degut, principalment, a l'absència d'operacions de gran envergadura (5.000 m<sup>2</sup>>). L'increment de superfície de la nova oferta ha situat la disponibilitat del 22@ per sobre del 20%.

La perifèria, encara que manté un bon ritme de contractació, no ha aconseguit absorbir la considerable oferta disponible. Finalment, la zona de Plaça Europa-Fira conserva una taxa d'ocupació acceptable, encara que no es van registrar operacions rellevants durant el Q4 de 2023.

## RENDES

Les rendes s'han mantingut estables, amb una lleugera tendència a la baixa en algunes zones més allunyades del centre de Barcelona. Amb la condició de dinamitzar la comercialització en zones com el 22@, les propostes d'incentius per als arrendataris s'han situat en valors del 10-25%, contribuint així a la reducció efectiva de les rendes. Les previsions per a 2024 indiquen que aquesta tendència es mantindrà amb rendes estables en el CBD i el centre de la ciutat, i petits ajustos en les àrees més perifèriques.

**La zona CBD  
i Centre**

mantenen el ritme de contractació