

Informe del mercado de Oficinas en Barcelona

4º trimestre 2023



CONTRATACIÓN

La contratación de oficinas durante el Q4 de 2023 ha ascendido a 72.000 m², un 25% menos que el trimestre anterior. **El año 2023 se ha cerrado con 238.000 m² de contratación**, lo que supone un descenso del 39% respecto a 2022 y el nivel más bajo desde 2013, a excepción de 2020 por el COVID-19.

El resultado concuerda con las proyecciones iniciales de año, las cuales ya eran moderadamente optimistas dadas las condiciones macroeconómicas: el aumento de los tipos de interés, la inflación y la situación geopolítica. A esta situación se suma la transformación en curso del mercado laboral, generando adaptaciones por parte del sector de oficinas.

OPERACIONES

El Q4 ha sido un trimestre con operaciones destacadas, sobretudo la **operación asesorada por Forcadell de 4.500 m² en Sant Joan Despí a la multinacional alemana Giesecke+Devrient Mobile Security Iberia S.A.** También destacar la operación de Allianz Technology de 4.450 m² en el edificio Sea Towers del 22@ y la de Networkia de 2.580 m² en la zona CBD.

Durante el **Q4 ha habido un total de 85 operaciones**, un número similar que al del año pasado (90 operaciones), a pesar de ello no se han alcanzado los mismos niveles de contratación dado que no se han cerrado operaciones de gran volumen.

72.000 m²
comercializados en 2023

▼ 39%
vs 2022

ZONAS

El **mercado de oficinas en Barcelona** exhibe dos velocidades distintas, reflejo del dinamismo y funcionamiento propios de diversas áreas. Por un lado, el **Central Business District (CBD)** y el **centro de la ciudad (ZC)** mantienen un **ritmo de contratación elevado** con una disponibilidad limitada. En cambio, otras zonas muestran una evolución dispar.

El distrito 22@ experimentó una disminución notable en la contratación debido, principalmente, a la ausencia de operaciones de gran envergadura (5.000 m²>). El incremento de superficie de la nueva oferta ha situado la **disponibilidad del 22@ por encima del 20%**.

La **periferia**, aunque mantiene un buen ritmo de contratación, no ha logrado absorber la considerable oferta disponible. Por último, la **zona de Plaça Europa-Fira** conserva una tasa de ocupación aceptable, aunque no se registraron operaciones relevantes durante el Q4 de 2023.

RENTAS

Las rentas se han mantenido estables, con una ligera tendencia a la baja en algunas zonas más alejadas del centro de Barcelona. Con tal de dinamizar la comercialización en zonas como el 22@, las propuestas de incentivos para los arrendatarios se han situado en valores del 10-25%, contribuyendo así a la reducción efectiva de las rentas. Las **previsiones para 2024** indican que esta tendencia se mantendrá, con **rentas estables en el CBD** y el **centro de la ciudad**, y pequeños ajustes en las áreas más periféricas.

**La zona CBD
y Centro**

mantienen el ritmo de contratación

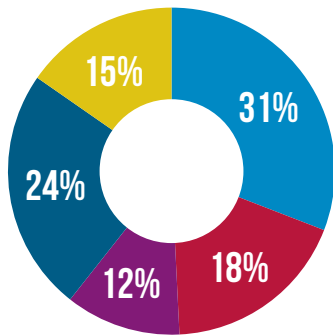
TENDENCIAS DEL MERCADO

Preferencia por edificios Grado A: En este 2023 se sigue observando una clara preferencia por edificios con certificaciones Grado A (LEED & BREEAM). Este interés se enmarca en la creciente adopción de políticas ESG (ambientales, sociales y de gobernanza), las cuales se han vuelto cada vez más prominentes en la filosofía empresarial.

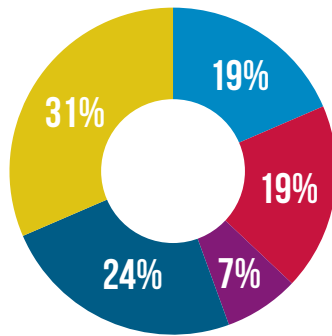
Empresas en busca de oficinas "Plug&Work": Se observa una tendencia hacia la búsqueda de oficinas implantadas que permitan a las empresas iniciar sus operaciones con el mínimo impacto económico. Una tendencia que seguirá siendo altamente demandada a lo largo del 2024.

Las políticas ESG son cada vez más predominantes

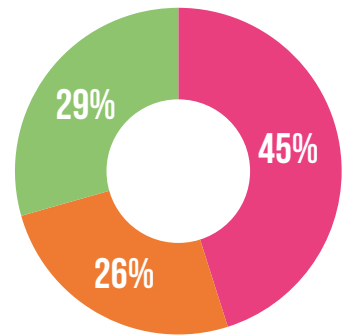
M² CONTRATADOS POR ZONAS



OPERACIONES CERRADAS POR ZONAS



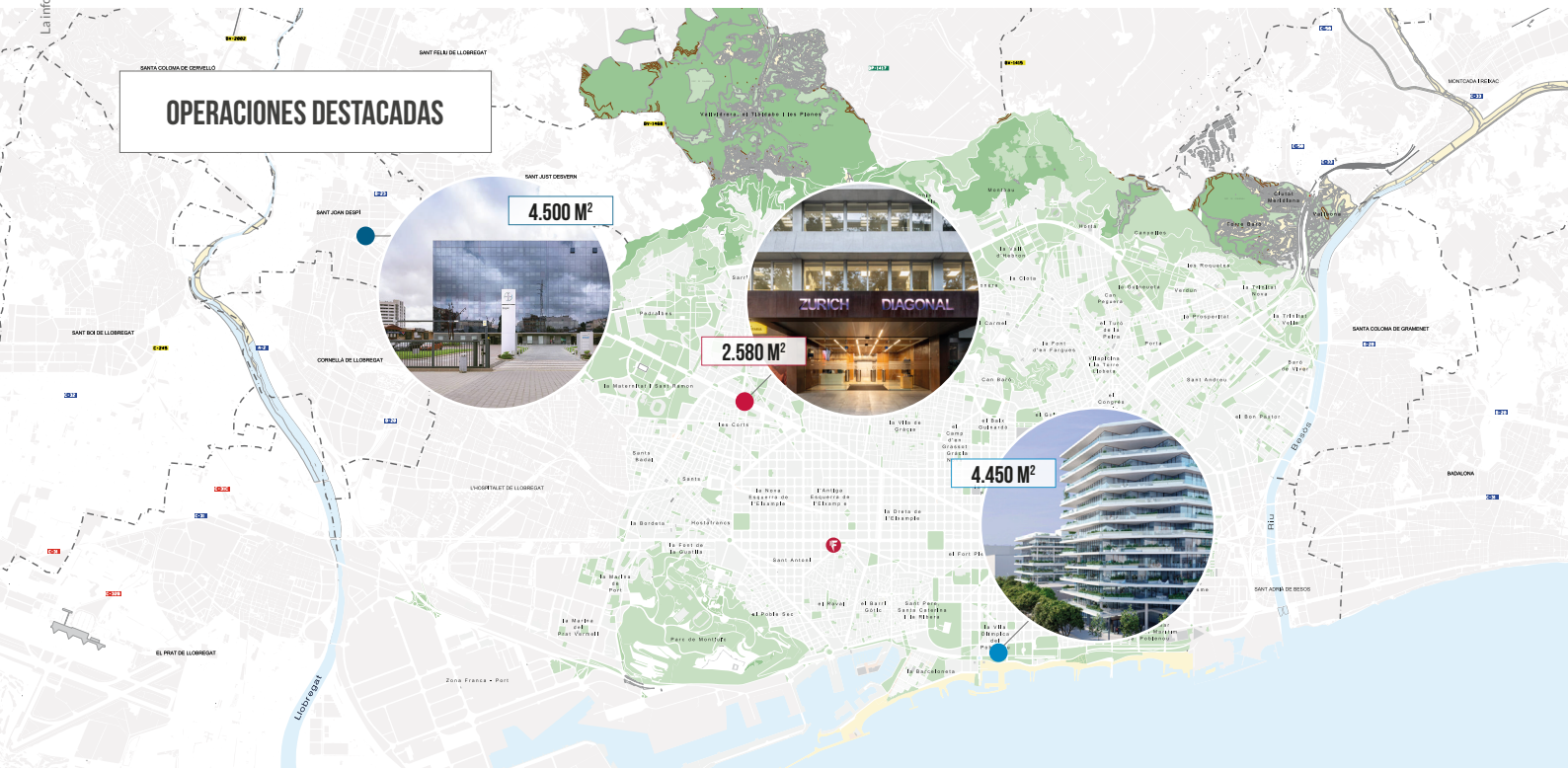
OPERACIONES CERRADAS POR SUPERFICIE



● 22@ ● CBD ● NBA + Fira district ● Periferia ● Zona Centro (ZC) ● 100-500 m² ● 500-1.000 m² ● Más de 1.000 m²

Según datos de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI) del Q4 2023

OPERACIONES DESTACADAS



Informe elaborado por el departamento de Research de FORCADELL y editado trimestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado de Oficinas de Barcelona. Para más información sobre el mercado de Oficinas, contacte con:

► Área de Inmobiliaria de Empresa de FORCADELL
Departamento de Oficinas de FORCADELL
T. 934 965 413 · oficinas@forcadell.com

► Departamento de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marketing@forcadell.com
www.forcadell.com