

Datos del Informe del Mercado de Oficinas en Barcelona
Q1 2025

EL MERCADO DE OFICINAS EN BARCELONA INICIA 2025 CON UNA CONTRATACIÓN CONTENIDA

- La superficie contratada ha alcanzado los 54.000 m², suponiendo una ralentización debida en gran parte al retraso de operaciones relevantes que debían materializarse en este periodo.
- Las previsiones para el conjunto del año se mantienen en línea con las del ejercicio anterior.

BARCELONA 23/04/2025 – El mercado de oficinas en Barcelona ha iniciado 2025 con una contratación contenida, sobre todo debido al retraso de operaciones que debían materializarse en este periodo. De este modo, la superficie contratada en el primer trimestre de 2025 ha alcanzado los 54.000 m², lo que representa una caída del 50% respecto al mismo periodo del año anterior, según apunta el Informe del Mercado de Oficinas en Barcelona, presentado por FORCADELL.

Este descenso responde a múltiples factores, entre los que destacan, además de la prolongación en los tiempos de decisión por parte de las compañías, la etapa de resiliencia que atraviesa actualmente el mercado de oficinas y la incertidumbre económica a nivel global.

No obstante, como apunta Manel de Bes, director del departamento de Oficinas de FORCADELL, “las previsiones para el conjunto del año se mantienen en línea con las del ejercicio anterior, y se espera que en los próximos trimestres se produzca una corrección que permita equilibrar este desajuste porcentual”. En este sentido, para el segundo trimestre del año se prevé el cierre de operaciones de gran relevancia que impulsen de forma significativa el volumen de contratación.

El 22@ concentra cerca del 50% de la superficie contratada

El distrito tecnológico de Barcelona, el 22@, ha acogido cerca del 50% de la contratación registrada, lo que subraya su relevancia y consolidación como una de las zonas más atractivas para las empresas. Esta preferencia se debe a la disponibilidad de edificios de clase A, con altos estándares de calidad y una amplia oferta de servicios para los empleados.

Asimismo, el centro de la ciudad continúa siendo un importante foco de atracción, concentrando el 38% de la contratación durante este trimestre.

En cuanto a los sectores protagonistas, el tecnológico lidera nuevamente la contratación de espacios corporativos, con un 50% del total, seguido por el sector de la formación, que ha alcanzado un notable 19,39% durante este periodo.

Por otra parte, tal como se ha venido observando en informes anteriores, el estudio de FORCADELL constata que existe una tendencia clara hacia la contratación de oficinas ya implantadas. En el distrito 22@, el 44% de las operaciones firmadas han sido en oficinas acondicionadas y en la periferia el 50%.

Laura Baeza +34 673 018 969 / marketing@forcadell.com / forcadell.com

Según señala el análisis publicado, esta preferencia por oficinas implantadas se mantendrá durante el resto del ejercicio, especialmente mientras continúe la elevada oferta disponible en zonas como las mencionadas, lo que facilita a las empresas encontrar espacios listos para entrar con mayor rapidez y menor inversión inicial.

La disponibilidad se mantiene estable

La disponibilidad de oficinas en Barcelona se ha mantenido estable por segundo trimestre consecutivo y la tasa se sitúa en el 13,8%. Esta estabilidad responde, en parte, a la liberación de superficie por parte de algunas compañías y a la entrega de nuevos proyectos, lo que ha permitido equilibrar el volumen contratado con la oferta disponible.

No obstante, como destaca el informe de FORCADELL, el comportamiento del mercado varía según la zona en la que se encuentran los activos. Tal como se ha venido observando en trimestres anteriores, el distrito 22@ concentra el mayor porcentaje de superficie disponible, con un 44% del total de la ciudad, aunque esta cifra se ha reducido ligeramente respecto al trimestre anterior.

La periferia se posiciona como la segunda zona con mayor disponibilidad (22%). En cambio, el centro de la ciudad mantiene una disponibilidad estable del 19%, en línea con trimestres anteriores. Esta cifra está influenciada por la existencia de varios proyectos de gran envergadura que aún no han sido absorbidos por el mercado, como el Edificio Estel, Edificio Aura, Monumento, Provença 206 y Diagonal Vertical, que en conjunto suman más de 60.000 m² disponibles en esta zona. No obstante, se prevé que una parte significativa de esta superficie se absorba a lo largo del ejercicio actual.

Por último, cabe resaltar que la zona CBD (Central Business District) mantiene una disponibilidad muy limitada (3%) y no se espera ninguna entrega ni incremento de oferta a corto o medio plazo.