

Dades de l'Informe del mercat d'Oficines de Barcelona

La contractació d'oficines a Barcelona supera els 300.000 m² el 2025

- **Barcelona tanca el 2025 amb 314.000 m² contractats (+6,44%), traslladant a l'inici del 2026 operacions en fase avançada.**
- **La disponibilitat baixa al 12% i el mercat avança cap a un escenari de més selectivitat, amb focus en qualitat, ubicació i eficiència.**
- **El 22@ és el districte amb millor equilibri entre disponibilitat d'oficines, qualitat i projecció, i serà el principal focus d'activitat en els pròxims trimestres.**

BARCELONA 20/01/26.- El mercat d'oficines a Barcelona va tancar el 2025 amb 314.000 m² contractats, un 6,44% més que el 2024 (295.000 m²), segons l'últim Informe de mercat d'Oficines a Barcelona publicat per FORCADELL. Aquest impuls es trasllada a inicis del 2026, recolzat en operacions rellevants actualment en fase avançada, que s'espera que es formalitzin en els primers mesos de l'any.

Segons explica Manel de Bes, director del Departament d'Oficines de FORCADELL, “aquest creixement reafirma el dinamisme i la solidesa del mercat d'oficines a Barcelona, fins i tot en un entorn de més selectivitat per part de les empreses”.

Si bé la xifra de contractació anual s'alinea amb el que s'havia pronosticat durant l'any, l'informe mostra un quart trimestre del 2025 amb un ritme d'absorció més moderat del previst, assolint els 47.000 m², un 23,61 % interanual menys a causa del retard de diverses operacions de gran volum, i no per una caiguda de la demanda.

En el Q4, la demanda d'oficines continua concentrant-se en els eixos més atractius de la ciutat. Així, el Centre ciutat i el CBD van aglutinar el 46 % de la superfície contractada en el trimestre, mentre que les àrees de més projecció van captar prop del 40 % del total, 22@ el 32,85% i Plaça Europa – Fira District el 6,37 %.

D'aquestes xifres se'n desprèn que “Barcelona manté el seu atractiu com a hub empresarial i tecnològic, amb una demanda activa, cada vegada més enfocada en qualitat, ubicació i eficiència”, segons explica Manel de Bes i afegeix que les dades apunten a “un inici del 2026 que es presenta com una oportunitat clara per a propietaris i inversors, en un mercat que combina resiliència, creixement i recorregut”.

El mercat d'oficines de Barcelona cada vegada més equilibrat

Tal com reflecteix l'anàlisi de FORCADELL, la disponibilitat d'oficines a Barcelona continua ajustant-se de manera progressiva, encadenant cinc trimestres consecutius de descens, com a resultat d'una absorció neta positiva i d'una oferta nova molt limitada.

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

La taxa de disponibilitat de la ciutat se situa actualment al voltant del 12 %, davant del 12,5 % del trimestre anterior, reforçant un escenari de mercat cada vegada més equilibrat.

El 22@ i NBA Fira concentren aproximadament el 52 % de la superfície disponible, amb un clar predomini del 22@, que representa prop del 40 % del total i redueix el seu pes respecte del trimestre anterior. Aquest districte és el que presenta millor equilibri entre disponibilitat d'oficines, qualitat i projecció, cosa que el converteix en el principal focus d'activitat per als pròxims trimestres.

“Els indicadors mostren com el mercat d'oficines a Barcelona avança cap a un escenari de menor disponibilitat i més selectivitat, on la ubicació i la qualitat de l'actiu són determinants”, destaca Manel de Bes.

Tendències del Mercat d'Oficines a Barcelona per al 2026

L'informe de mercat de FORCADELL preveu per al 2026 que la demanda es mantingui sòlida, tot i que cada vegada més selectiva, impulsada per empreses que prioritzen ubicacions ben posicionades i espais moderns, eficients i ben connectats. En aquest escenari, el mercat continuarà equilibrat però segmentat: els actius prime concentraran la major part de la demanda, i la disponibilitat premium continuarà sota pressió, especialment en CBD i 22@.

Així mateix, s'accelerarà la transformació del parc amb projectes de rehabilitació i adaptació orientats a sostenibilitat i flexibilitat, i les solucions flex vinculades a models híbrids i coworking es consolidaran com un component estructural del mercat. En suma, un escenari madur, de creixement moderat i selectiu, on ubicació, qualitat i adaptabilitat marcaran la diferència.