

Datos del Informe del mercado de Oficinas de Barcelona

La contratación de oficinas en Barcelona supera los 300.000 m² en 2025

- **Barcelona cierra 2025 con 314.000 m² contratados (+6,44%), trasladando al inicio de 2026 operaciones en fase avanzada.**
- **La disponibilidad baja al 12% y el mercado avanza hacia un escenario de mayor selectividad, con foco en calidad, ubicación y eficiencia.**
- **El 22@ es el distrito con mejor equilibrio entre disponibilidad de oficinas, calidad y proyección, y será el principal foco de actividad en los próximos trimestres.**

BARCELONA 20/01/26.- El mercado de oficinas en Barcelona cerró 2025 con 314.000 m² contratados, un 6,44% más que en 2024 (295.000 m²), según el último Informe de mercado de Oficinas en Barcelona publicado por FORCADELL. Este impulso se traslada a inicios de 2026, apoyado en operaciones relevantes actualmente en fase avanzada, que se espera se formalicen en los primeros meses del año.

Según explica Manel de Bes, director del Departamento de Oficinas de FORCADELL, “este crecimiento reafirma el dinamismo y la solidez del mercado de oficinas en Barcelona, incluso en un entorno de mayor selectividad por parte de las empresas”.

Si bien la cifra de contratación anual se alinea con lo pronosticado durante el año, el informe muestra un cuarto trimestre de 2025 con un ritmo de absorción más moderado de lo previsto, alcanzando los 47.000 m², un 23,61 % interanual menos debido a la demora de varias operaciones de gran volumen, y no a una caída de la demanda.

En el Q4, la demanda de oficinas continúa concentrándose en los ejes más atractivos de la ciudad. Así, el Centro ciudad y el CBD aglutinaron el 46 % de la superficie contratada en el trimestre, mientras que las áreas de mayor proyección captaron cerca del 40 % del total, 22@ el 32,85% y Plaza Europa – Fira District el 6,37 %.

De estas cifras se desprende que “Barcelona mantiene su atractivo como *hub* empresarial y tecnológico, con una demanda activa, cada vez más enfocada en calidad, ubicación y eficiencia”, según explica Manel de Bes y añade que los datos apuntan a “un inicio de 2026 que se presenta como una oportunidad clara para propietarios e inversores, en un mercado que combina resiliencia, crecimiento y recorrido”.

El mercado de oficinas de Barcelona cada vez más equilibrado

Tal como refleja el análisis de FORCADELL, la disponibilidad de oficinas en Barcelona continúa ajustándose de forma progresiva, encadenando cinco trimestres consecutivos de descenso, como resultado de una absorción neta positiva y de una oferta nueva muy limitada.

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

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vil a i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con casi 2.000 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de cerca de 200 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).

La tasa de disponibilidad de la ciudad se sitúa actualmente en torno al 12 %, frente al 12,5 % del trimestre anterior, reforzando un escenario de mercado cada vez más equilibrado.

El 22@ y NBA Fira concentran aproximadamente el 52 % de la superficie disponible, con un claro predominio del 22@, que representa cerca del 40 % del total y reduce su peso respecto al trimestre anterior. Este distrito es el que presenta mejor equilibrio entre disponibilidad de oficinas, calidad y proyección, lo que lo convierte en el principal foco de actividad para los próximos trimestres.

“Los indicadores muestran cómo el mercado de oficinas en Barcelona avanza hacia un escenario de menor disponibilidad y mayor selectividad, donde la ubicación y la calidad del activo son determinantes”, destaca Manel de Bes.

Tendencias del Mercado de Oficinas en Barcelona para 2026

El informe de mercado de FORCADELL prevé para 2026 que la demanda se mantenga sólida, aunque cada vez más selectiva, impulsada por empresas que priorizan ubicaciones bien posicionadas y espacios modernos, eficientes y bien conectados. En este escenario, el mercado seguirá equilibrado pero segmentado: los activos *prime* concentrarán la mayor parte de la demanda, y la disponibilidad premium continuará bajo presión, especialmente en CBD y 22@.

Asimismo, se acelerará la transformación del parque con proyectos de rehabilitación y adaptación orientados a sostenibilidad y flexibilidad, y las soluciones flex vinculadas a modelos híbridos y *coworking* se consolidarán como un componente estructural del mercado. En suma, un escenario maduro, de crecimiento moderado y selectivo, donde ubicación, calidad y adaptabilidad marcarán la diferencia.