



### At a glance T3 2024

## MERCADO DE OFICINAS DE BARCELONA

### LA CONTRATACIÓN ACUMULADA SE INCREMENTA UN 54%

El incremento de la presencialidad en los espacios de oficinas, unido a las buenas perspectivas macroeconómicas previstas para España, seguirán generando una demanda de espacios de oficinas.

## LA ECONOMÍA ESPAÑOLA LIDERARÁ EL CRECIMIENTO ECONÓMICO PREVISTO PARA 2024 Y 2025

La economía española continúa creciendo a buen ritmo y las últimas previsiones realizadas por las principales entidades públicas y privadas se han revisado al alza en el mes de septiembre.

Recientemente, el grupo BNP Paribas ha actualizado la previsión de crecimiento del PIB para los próximos años, situándolo en el 2,8% en el 2024, incrementándose también el crecimiento esperado para el 2025 hasta el 2,5%.

Una menor dependencia a las importaciones, la fortaleza de un sector turístico que cada vez está más diversificado, tanto geográficamente

como temporalmente, y la demanda interna con una mejora del empleo están siendo las principales palancas de este crecimiento económico.

Por su parte, la inflación continúa convergiendo a los niveles esperados del 2%, situándose en el 2,4% en EEUU en el mes de septiembre.

Los últimos datos de la zona euro ya cumplen con el objetivo marcado por el BCE, situándose la inflación mensual del mes de agosto en el 1,8%, mientras que en España el último dato del mes de septiembre sitúa al IPC en el 1,5%.

## LA DEMANDA SE MANTIENE EN VERANO

A pesar de los meses estivales, la demanda ha mantenido los niveles registrados en el segundo trimestre del año, alcanzando una contratación de 59.083 m<sup>2</sup> entre los meses de julio y septiembre.

Esta cifra representa un incremento del 42,1% respecto al mismo trimestre del año pasado y un leve descenso trimestral del 4,7% respecto al Q2 del 2024.

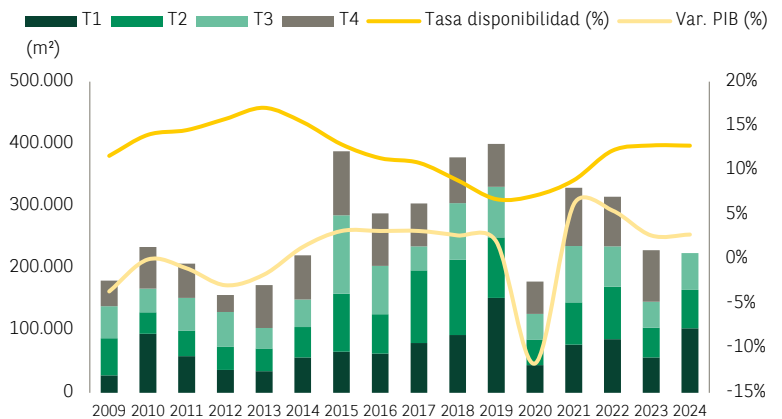
En el **acumulado del año**, la absorción se alza hasta los 224.650 m<sup>2</sup>, cifra que representa un crecimiento del 53,7% respecto al año 2023 (Q1-Q3). A falta del último trimestre del año, la demanda registrada hasta el 1 de octubre supone el 98,0% del total de contratación contabilizada en total el año 2023.

Si se analiza el **número de operaciones**, se observa cómo entre los meses de julio y septiembre se han firmado 52 nuevos contratos, 24 operaciones menos que el trimestre anterior.

La **superficie media contratada** del tercer trimestre se alza hasta los 1.142 m<sup>2</sup>, cifra que supone un incremento considerable respecto al trimestre anterior, debido al mayor dinamismo observado de las demandas con superficies por encima de 1.000 m<sup>2</sup>.

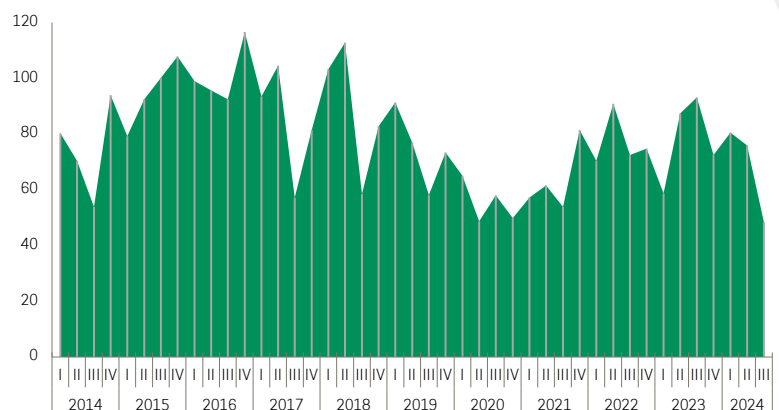
Dentro de las operaciones del trimestre, podemos destacar el cierre de más de 7.857 m<sup>2</sup> por parte de una empresa tecnológica en Esplugues de Llobregat y una firma de 6.329 m<sup>2</sup> registrada en el Distrito 22@.

### EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

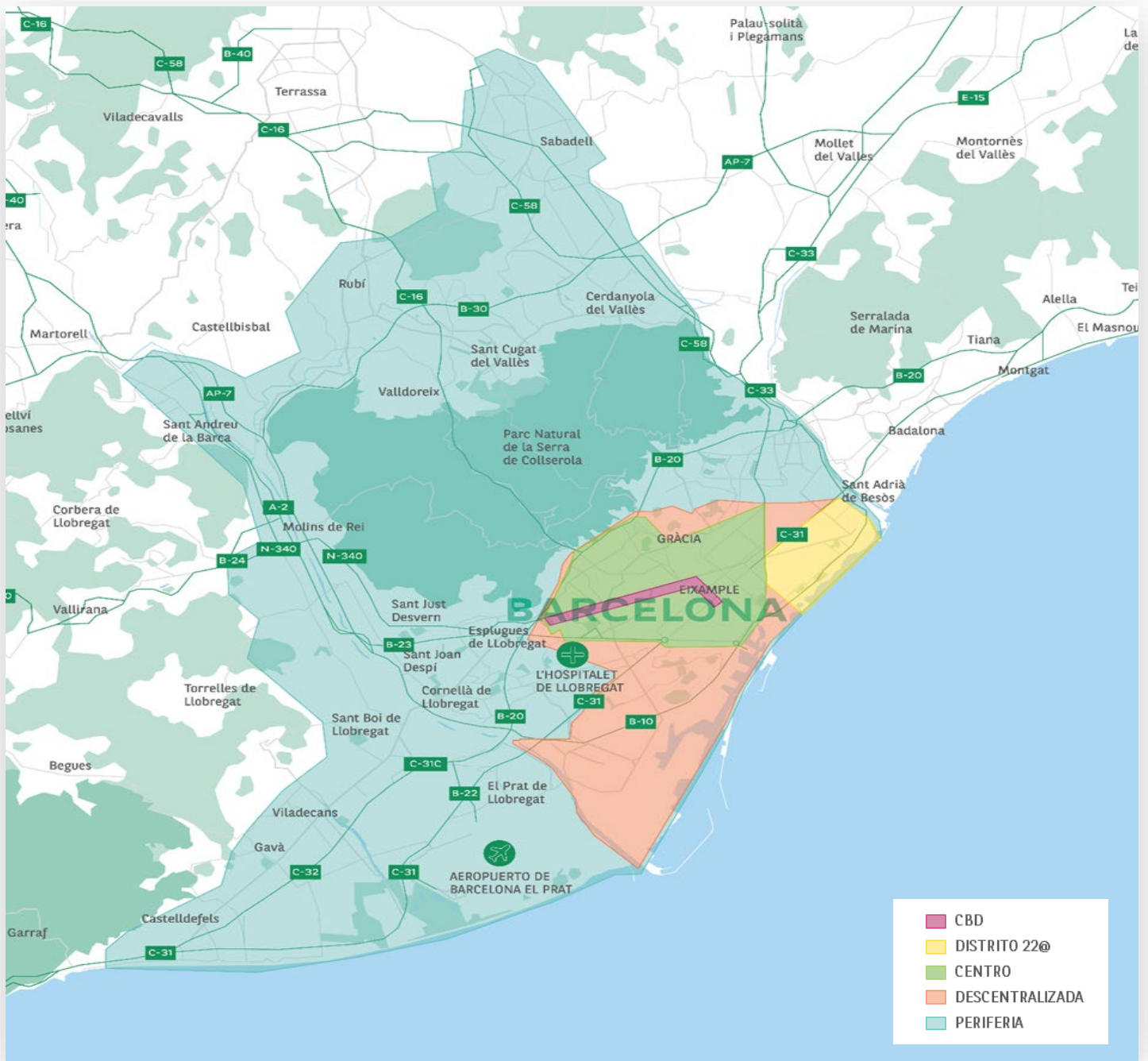
### EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

# 59.083 m<sup>2</sup> contratación T3\_2024

PRINCIPALES ÁREAS DE OFICINAS — BARCELONA Y CORONA METROPOLITANA



Después de un periodo en el que la actividad fue menos dinámica, **el distrito 22@** vuelve a ser la zona que aglutina más superficie contratada en el mercado barcelonés en lo que llevamos de 2024. La contratación registrada en el tercer trimestre del año ha alcanzado una cuota de mercado del 30% y supone un incremento del 152% respecto a la actividad observada en el mismo periodo del 2023. El tamaño medio de las demandas se sitúa en 1.750 m<sup>2</sup>, habiéndose firmado el 56% de las operaciones del tercer trimestre en superficies por encima de 1.000 m<sup>2</sup>.

La zona de la **Periferia** ha sido el área que más contratación ha absorbido en el tercer trimestre, aglutinando el 35% de la demanda entre los meses de julio y septiembre y el 22% de las operaciones. Los mercados más dinámicos de esta zona han sido Sant Cugat del Vallés y Esplugues de Llobregat. Destaca en esta zona, la firma de una compañía *Pharma* en un proyecto de reciente construcción en Esplugues, en una zona que se está consolidando como un *Cluster de Life Science*.

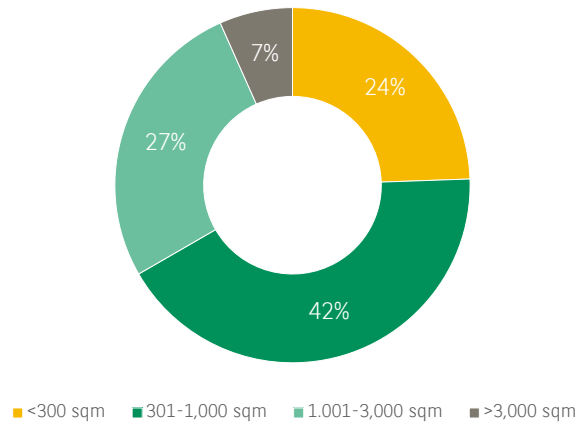
La zona más exclusiva del mercado, **el CBD**, ha sido la tercera área que más contratación ha sumado, aglutinando el 15% absorción y el 16% de

las operaciones. Si se analiza el tamaño de las demandas firmadas, se observa cómo el 43% de las operaciones han sido con superficies por encima de 1.000 m<sup>2</sup>. Una de las operaciones más relevantes de esta zona ha sido la firma de una empresa de seguros japonesa en Diagonal Vertical (Diagonal 407), donde pasarán a ocupar 1.419 m<sup>2</sup>, distribuidos en tres plantas.

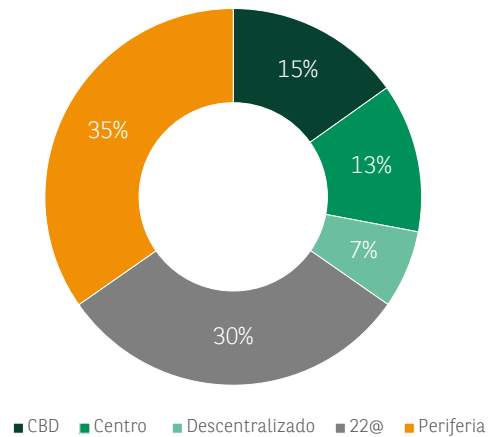
En la zona **Centro**, la absorción registra un **13%** de la contratación trimestral, no obstante, ha sido la zona con mayor número de operaciones registradas, con un **27%** de las operaciones dentro del mercado de oficinas de Barcelona. El tamaño medio de las demandas formalizadas es más bajo si se compara con el resto de las zonas del mercado, situándose en los 440 m<sup>2</sup> en el tercer trimestre.

Finalmente, la zona **Descentralizada**, ha concentrado el 7% de la superficie contratada y el 22% de las operaciones. La operación más destacada de los últimos meses ha sido la firma por parte de una editorial de 1.897 m<sup>2</sup> en el paseo de la Zona Franca 105.

Nº OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE T3 - 2024



CONTRATACIÓN POR ZONAS (% m²) T3 - 2024



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

LOS INMUEBLES DE CALIDAD INCREMENTAN LAS RENTAS

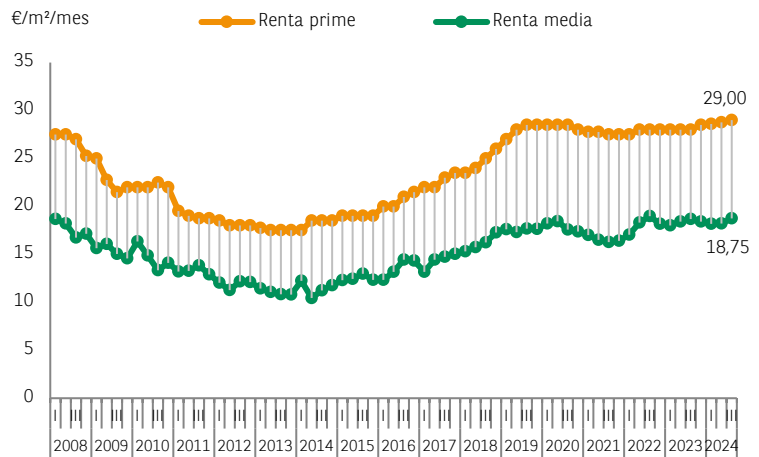
La **renta media** de la ciudad alcanza los **18,75 €/m²/mes** en el tercer trimestre del año. Esta cifra supone un incremento trimestral de la renta media del 2,9% en el mercado barcelonés. Si comparamos con el mismo periodo del año 2023, la renta media ha registrado un incremento del 0,4%. Este incremento de rentas observado se debe principalmente a que las operaciones de mayor volumen de superficie de cada zona se han firmado en edificios de buena calidad que tienen rentas ubicadas en el rango alto de cada zona.

La renta media de **CBD**, que se sitúa en 25,44 €/m²/mes, reflejando un incremento anual del 3,9% respecto al mismo periodo del año 2023 (T3 2023). La **renta Prime** por su parte se alza hasta los 29,00 €/m²/mes, reflejando un crecimiento anual del 3,6% respecto al mismo trimestre del año anterior.

Destaca, dentro de esta zona, una operación que marca un récord en la serie histórica en Barcelona, como ha sido la firma registrada en Diagonal Vertical, con una renta de 40,50 €/m²/mes.

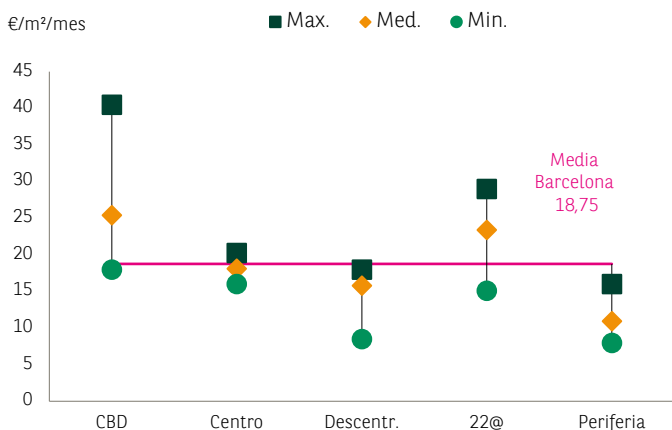
A pesar de esta operación y de algunos edificios rehabilitados que se están negociando con rentas por encima de 30 €/m²/mes, el resto de los edificios Prime del tramo alto de la Diagonal todavía ofrecen espacios de oficinas con rentas ligeramente por debajo.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS (€/m²/mes)



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T3 2024



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

La renta media de las operaciones firmadas en el **Districto 22@** se alza hasta los 23,40 €/m²/mes, observando un incremento importante si se compara con trimestre anterior y con respecto al mismo periodo del año 2023. Esto se debe a que la gran parte de las operaciones firmadas se han registrado en edificios de mayor calidad de esta zona y a que la demanda de mayor superficie ha coincidido con la renta más elevada, firmada en el edificio *Green Business District*, teniendo un mayor peso en la ponderación.

En la zona **Centro**, la renta media se sitúa en 18,13 €/m²/mes, reflejando un ajuste anual del 5,7%. No obstante, si se analiza la variación de los últimos tres meses, el ajuste se reduce al 1,1%.

La renta media de las operaciones firmadas en la zona **Descentralizada** se reduce hasta los 15,81 €/m²/mes, registrando un ajuste anual del 24,2%, respecto al mismo trimestre del año anterior (T3 2023).

Por último, en la zona de la **Periferia**, la renta media se sitúa en 10,97 €/m²/mes, lo que supone un incremento considerable, tanto trimestral como anual. Igualmente, en esta zona han coincidido las operaciones de mayor superficie en los edificios de mayor calidad y con las rentas más elevadas.

## LA ENTREGA DE NUEVOS PROYECTOS INCREMENTA LA TASA DE DISPONIBILIDAD

Teniendo en cuenta que no se han registrado entregas de nuevos inmuebles en los últimos tres meses y el mantenimiento de la demanda, la tasa de disponibilidad de Barcelona se ha mantenido estable a lo largo del tercer trimestre del año. La tasa se sitúa en 13,25% a fecha 1 de octubre, siete puntos básicos menos que en el anterior trimestre.

El incremento de disponibilidad observado en la primera parte del año se ha ido diluyendo a medida que la entrada de nuevos proyectos en los dos últimos trimestres se ha reducido.

En el **CBD** la tasa de disponibilidad se mantiene en torno al 3,0%,

mientras que en el **Centro** la disponibilidad se mantiene también en niveles cercanos al 5%.

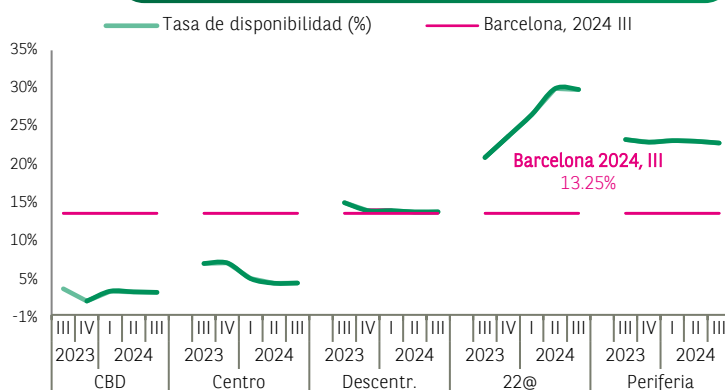
En el **22@**, la tasa de disponibilidad se ha visto reducida ligeramente respecto al trimestre anterior hasta situarse en el 29,40%.

En la zona **Descentralizada**, la tasa de disponibilidad se mantiene en **13,44%**, ligeramente por encima del anterior trimestre.

Finalmente, en la **Periferia** se sitúa en torno al 22,42%, ligeramente por debajo de los niveles registrados en el trimestre anterior (T2 2024).

**13,25%**  
TASA DE DISPONIBILIDAD  
T3 2024

### EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD POR ZONAS



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

## PERSPECTIVAS PARA EL CIERRE DEL EJERCICIO Y EL 2025

De cara al último trimestre del año, se prevé que se consolide la recuperación del mercado de oficinas de Barcelona, con un mayor protagonismo del Distrito 22@, donde vuelven a registrarse las operaciones de mayor volumen de superficie y en edificios de calidad, inmuebles que están perfectamente alienados con los criterios imprescindibles de sostenibilidad.

Otro punto que destacar es la inversión que están realizando propietarios de inmuebles ubicados en la zona más exclusiva del 22@, entrono de Glories, incrementando la calidad de estos, conscientes de la recuperación de la demanda.

Además, se vaticina un incremento de la renta Prime más a medio plazo, de cara al periodo 2025, que pudiera superar la barrera de los 30 €/m<sup>2</sup>/mes.

observándose un mayor dinamismo en la demanda de espacios de oficinas y la vuelta al mercado de demandas medianas y grandes al mercado.

Teniendo en cuenta la actividad observada en lo que llevamos de año y las demandas en fase de negociación, se espera que la contratación se aproxime a los 300.000 m<sup>2</sup> en el global del 2024. Esta cifra supondría un incremento anual en la demanda del 31%

El incremento de la presencialidad en los espacios de oficinas, unido a las buenas perspectivas macroeconómicas previstas para España, seguirán generando una demanda sólida y un crecimiento de rentas más pronunciado en las zonas con edificios de calidad, servicios y buenas comunicaciones.

### Datos clave

	CBD	Centro	Decentr.	22@	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m <sup>2</sup> )	917,587	2,491,314	539,294	1,363,596	1,093,901	6,405,692
Superficie Disponible (m <sup>2</sup> )	26,932	103,421	72,508	400,850	245,245	848,956
Tasa de disponibilidad (%)	2.94%	4.15%	13.44%	29.40%	22.42%	13.25%
Contratación acumulada 2024 (m <sup>2</sup> )	15,733	72,310	27,278	78,982	30,347	224,650
Contratación T3 2024 (m <sup>2</sup> )*	↑ 8,964	↓ 7,568	↑ 3,955	↓ 18,092	↑ 20,503	↑ 59,083
Renta Máxima T3 2024 (€/m <sup>2</sup> /mes)	40.5	20.3	18.0	29.0	16.0	-
Renta Media T3 2024 (€/m <sup>2</sup> /mes)	↑ 25.44	↓ 18.13	↓ 15.81	↑ 23.40	↑ 10.97	↑ 18.75

\* Dato analizado y validado por BNP Paribas Real Estate que no incluye renegociaciones

\*\* Incluye renovaciones integrales

Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

Entença 325-335 4<sup>a</sup>  
08029 Barcelona  
[www.realestate.bnpparibas.es](http://www.realestate.bnpparibas.es)

KEEP UP-TO-DATE WITH BNP  
PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



#BeyondBuildings

## > CONTACTOS

### > RESEARCH



**DAVID ALONSO FADRIQUE**  
DIRECTOR RESEARCH  
ESPAÑA

Móvil: (+34) 659 721 895  
[david.alonsofadrique@bnpparibas.com](mailto:david.alonsofadrique@bnpparibas.com)

### > OFICINAS BARCELONA - AGENCIA



**ANNA GÜELL**  
DIRECTOR AGENCIA  
OFICINAS BARCELONA

Móvil: (+34) 649 876 640  
[anna.guell@realestate.bnpparibas](mailto:anna.guell@realestate.bnpparibas)



**INES BORDÁS**  
CONSULTOR SENIOR  
OFICINAS BARCELONA

Móvil: (+34) 649 874 648  
[Ines.bordas@realestate.bnpparibas](mailto:Ines.bordas@realestate.bnpparibas)



**TANIA BERNIS**  
CONSULTOR SENIOR  
OFICINAS BARCELONA

Móvil: (+34) 669 800 047  
[tania.bernis@realestate.bnpparibas](mailto:tania.bernis@realestate.bnpparibas)