



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

# TRANSPARENCY

DISTRITO 22 @  
BARCELONA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Marzo 2025







## ÍNDICE

<b>22@ EL DISTRITO DE LA INNOVACIÓN</b>	05
<b>DEMANDA</b>	06
<b>LOS PROTAGONISTAS DEL DISTRITO</b>	08
<b>DISPONIBILIDAD ACTUAL Y OFERTA FUTURA</b>	10
<b>INVERSIÓN</b>	14
<b>22@ ECOSISTEMA VIBRANTE</b>	16
<b>OPORTUNIDAD</b>	18



**“El 21% del stock total  
de oficinas de Barcelona  
está en 22@”**



# EL DISTRITO DE LA INNOVACIÓN

## El 90% de los m<sup>2</sup> contratados en 2024 se encuentran en edificios A/B+



En 2024 el **32%** de la superficie total contratada en Barcelona (291.000 m<sup>2</sup>) se alquiló en 22@. El año cerró con un total de **93.000 m<sup>2</sup>** de absorción, cifra que duplica la alcanzada en el año anterior.



La demanda sigue apostando por la **calidad**. El **90%** de la superficie contratada se ubica en edificios clasificados como A y B+. Contar con disponibilidad en este tipo de inmuebles es clave para mantener el atractivo de este submercado.



En los tres últimos trimestres de 2024, en términos anuales, la **tasa de disponibilidad** se ha visto **reducida**, pasando del 10.29% al 9.16% actual en Barcelona y, ha pasado del 22.5% a **19.3% en 22@**.



Actualmente, hay **90.000 m<sup>2</sup>** en construcción en el distrito (incluyendo rehabilitaciones) de los cuales **47.000 m<sup>2</sup>** se encuentran en el **norte** y **43.000 m<sup>2</sup>** en el **sur**. Un **1%** de la superficie en construcción está **pre-alquilada**. Hasta Diciembre de 2026 un total de 9 proyectos nuevos o reformados se añadirán al stock.



La **renta prime** en la zona se sitúa en los **22,00 €/m<sup>2</sup>/mes** (T4 2024), aunque el distrito sigue registrando operaciones de alquiler, en algunos activos en concreto, por encima de estos niveles.

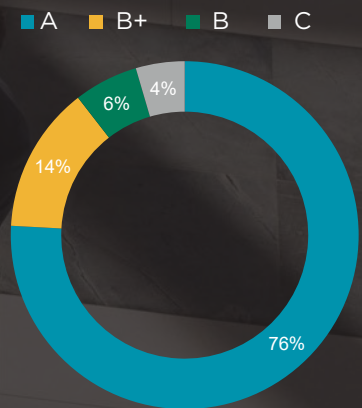


A pesar de ser un año marcado por la falta de actividad inversora, **22@** ha copado más del **6%** del **volumen de inversión en oficinas** en Barcelona, con un total de **26,5 M de €**.



El **sector ITT** y de **Servicios** sigue creciendo en Barcelona manteniendo una fuerte apuesta por la ciudad y más concretamente en 22@.

CONTRATACIÓN DE ESPACIOS DE OFICINAS EN 22@ SEGÚN CALIDAD EN 2024



Fuente: Cushman & Wakefield



## DEMANDA

**Los positivos niveles de absorción registrados en Barcelona y, en 22@, en 2024 han sido resultado de una mayor actividad en el mercado y de una demanda más dinámica.**

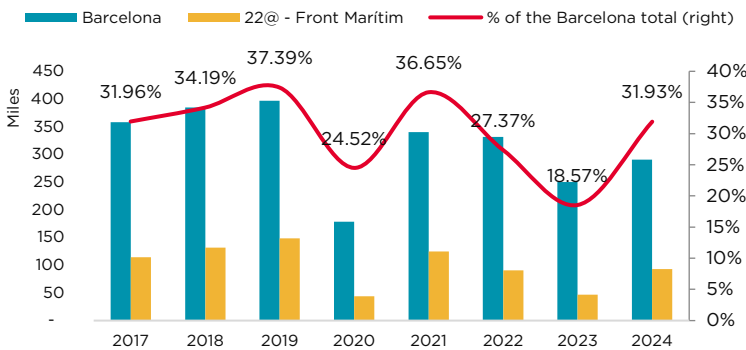
Históricamente, el distrito ha desempeñado un papel clave en la contratación de espacios de oficinas, llegando a representar aproximadamente el 40% de la absorción total en Barcelona en años como 2006 y 2019.

En 2024, el distrito se posiciona de nuevo como la zona que ha captado más contratación, copando el 32% de la demanda total, con 93.000 m<sup>2</sup> repartidos en 82 operaciones, un 71% por encima del registro de 2023. Entre las principales operaciones cerradas cabe

destacar la Diputació de Barcelona (6.900 m<sup>2</sup>) y Scopely (6.100 m<sup>2</sup>) en el campus de nueva creación: Green Business District. El distrito sigue siendo el destino preferido para los grandes ocupantes.

El formato plug & play está teniendo buena acogida por parte de la demanda, impulsada principalmente por la necesidad de evitar la inversión en una nueva implantación. En 2024, el 30% de la demanda en el distrito se ha cerrado en esta modalidad.

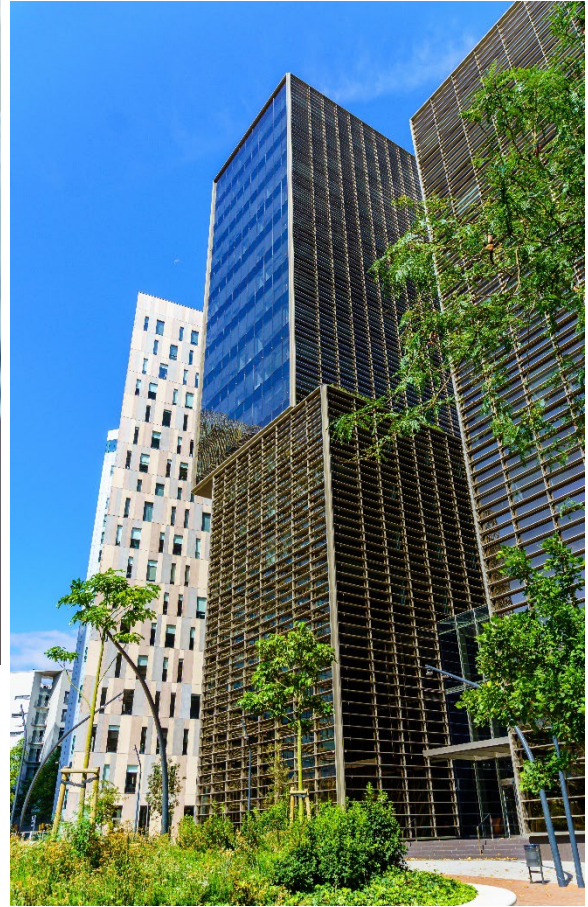
El sector flex sigue desempeñando un papel relevante en 22@, con la presencia de operadores como Aticco, Cloudworks, WeWork y Spaces. La oferta de espacios flexibles ha aumentado en 2024, representando aproximadamente el 6% del stock total del distrito. Además, el 76% de la demanda de operadores de coworking se concentra en superficies de grado A y B+.



Fuente: Cushman & Wakefield

**“En 2024 el 32% de las operaciones por encima de los 2.000 m<sup>2</sup> se han cerrado en el distrito.”**





Por cuarto año consecutivo, la demanda neta de oficinas se mantiene positiva, lo que refleja que 22@ sigue mostrando un buen desempeño. El crecimiento de la superficie ocupada continúa a pesar de los impactos derivados del COVID y la consolidación del teletrabajo. Analizando el motivo\* de la demanda de oficinas en el distrito durante los últimos 24 meses se concluye que:

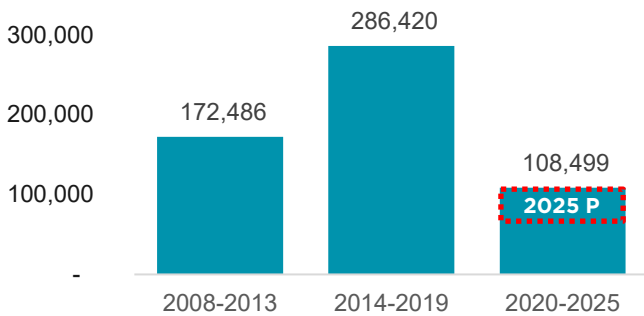
- El **4%** de las operaciones corresponden a compañías de **nueva creación**
- El **10%** responden a **ampliaciones** de espacio
- El **70%** se han **reubicado ampliando** el espacio que tenían en su anterior ubicación
- Tan sólo el **9%** de los movimientos corresponden a **reducción** de espacio
- El **7%** corresponde a **reubicaciones neutras** en las que el espacio ocupado no se ha visto modificado

En cuanto a las rentas, la referencia de renta prime en la zona se sitúa en los 22,00 €/m<sup>2</sup>/mes, acompañada de unos incentivos cada vez más presentes debido al exceso de oferta.

Todavía no se han recuperado los ritmos de contratación de demanda extranjera como en el ciclo anterior (2014-2019). La demanda está siendo impulsada por empresas ya presentes en la ciudad.

La actividad en el mercado de oficinas en Barcelona durante los primeros meses de 2025 sugiere que este ejercicio podría alcanzar niveles de contratación bruta superiores, reforzado por un take-up neto positivo y por la búsqueda de calidad como uno de los principales factores que impulsan las decisiones de los inquilinos.

TAKE-UP NETO - 22@ (m<sup>2</sup>)



Fuente: Cushman & Wakefield



# LOS PROTAGONISTAS DEL DISTRITO

**El éxito del distrito 22@ en los últimos años se debe a las sinergias generadas entre los principales actores que lo conforman: universidades, sector público, empresas y vecinos.**

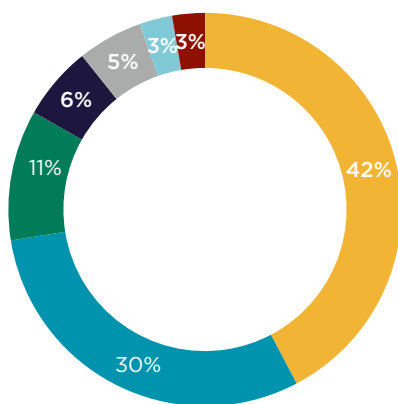
Este ecosistema ha impulsado un alto nivel de creación de empresas y start-ups, consolidando al distrito como un entorno ideal para la innovación.

En cuanto a los usuarios de la zona, los sectores ITT y Servicios han mantenido su crecimiento protagonizando las demandas de mayor volumen.

Al comparar el período post-pandemia (2020-2024) con los años previos (2015-2019), se observa que, pese a la desaceleración económica, el perfil de los sectores que contratan espacio se ha mantenido estable. Sin embargo, la superficie media por operación ha registrado una leve disminución del 2%.

Dentro del ámbito tecnológico, destacan subsectores emergentes como el *gaming*, la ciberseguridad y la Inteligencia Artificial (IA), que podrían consolidarse en el distrito como su base operativa.

El sector Life Sciences también ha reforzado su presencia en 22@, derivado de la necesidad de espacios adecuados para el desarrollo de su actividad. Además, Life Sciences ha demostrado ser resistente a las fluctuaciones de la demanda a corto plazo y se encuentra cada vez más en el foco de los fondos de inversión.



- IT/Telecomunicaciones
- Servicios
- Industrial
- Co-working
- Sector Público
- Servicios Financieros
- Media

Fuente: Cushman & Wakefield

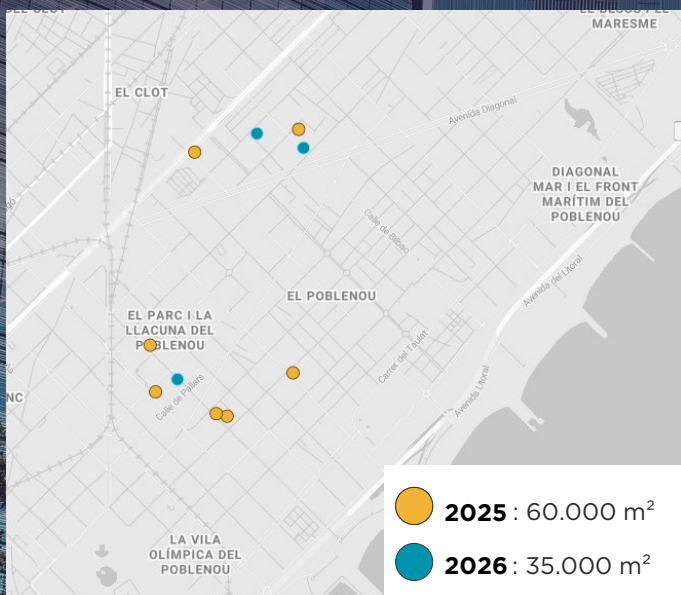






# DISPONIBILIDAD ACTUAL Y OFERTA FUTURA

## NUEVOS DESARROLLOS Y REHABILITACIONES EN 22@ (AÑO DE ENTREGA)



## EVOLUCIÓN DE LA OFERTA FUTURA PENDIENTE DE ENTREGA 22@ (M<sup>2</sup>)/trimestre de entrega



Fuente: Cushman & Wakefield

Barcelona y el distrito 22@ alcanzaron en **2019** su mínimo histórico de disponibilidad, con una tasa del **4,2%** en la ciudad y del **2,53%** en el distrito. En el caso de edificios de calidad A, la disponibilidad en el 22@ cayó al **1,63%**, lo que impulsó el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas.

En **2024**, la disponibilidad en Barcelona ha disminuido hasta el **9,1%**, mientras que en el 22@ alcanza el **19,3%**, debido a la entrega de nuevos desarrollos. En total, se han entregado **47.000 m<sup>2</sup>** de nuevos proyectos y **59.000 m<sup>2</sup>** de reformas integrales en la ciudad.

El distrito 22@ lidera la incorporación de espacios de calidad, con el **71%** de la nueva construcción (33.000 m<sup>2</sup>) y el **43%** de las reformas integrales (25.000 m<sup>2</sup>) de 2024. Destaca la reforma del edificio Diagonal 197, que aporta **14.100 m<sup>2</sup>** en 16 plantas cerca de la renovada Plaça de les Glòries.

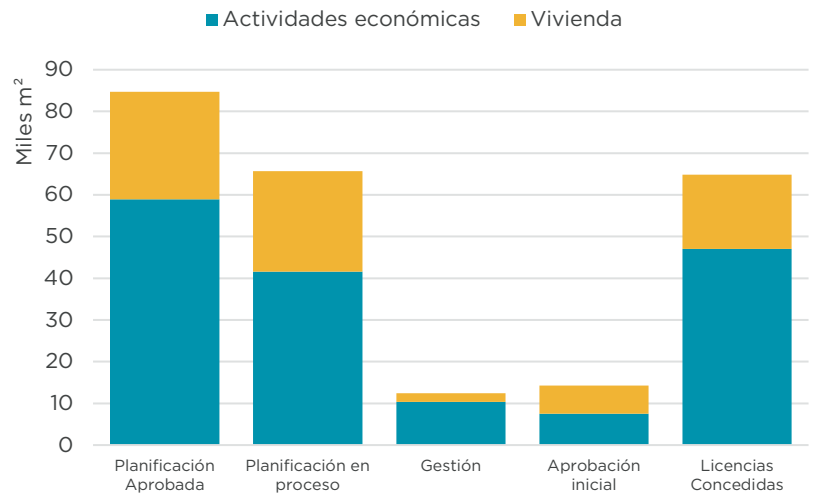
En cuanto a la oferta futura confirmada, hasta diciembre de **2026**, Barcelona prevé la entrega de **220.000 m<sup>2</sup>** de oficinas. Gran parte de las nuevas promociones y rehabilitaciones se concentran en el 22@, que sumará **60.000 m<sup>2</sup>** este año, con **35.000 m<sup>2</sup>** previstos para 2026.

Actualmente, hay **90.000 m<sup>2</sup>** en construcción en el distrito, incluyendo rehabilitaciones, distribuidos en **47.000 m<sup>2</sup>** en el norte y **43.000 m<sup>2</sup>** en el sur. Hasta diciembre de 2026, se añadirán **9 nuevos proyectos** o rehabilitaciones al stock, con un **1%** de la superficie ya pre-alquilada.





Post aprobación de la Modificación del Plan General algunos ámbitos ya están avanzando en el desarrollo urbanístico, con la aprobación de nuevos expedientes en planificación, gestión y concesión de licencias de actividad en el distrito 22@ durante 2024.



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona

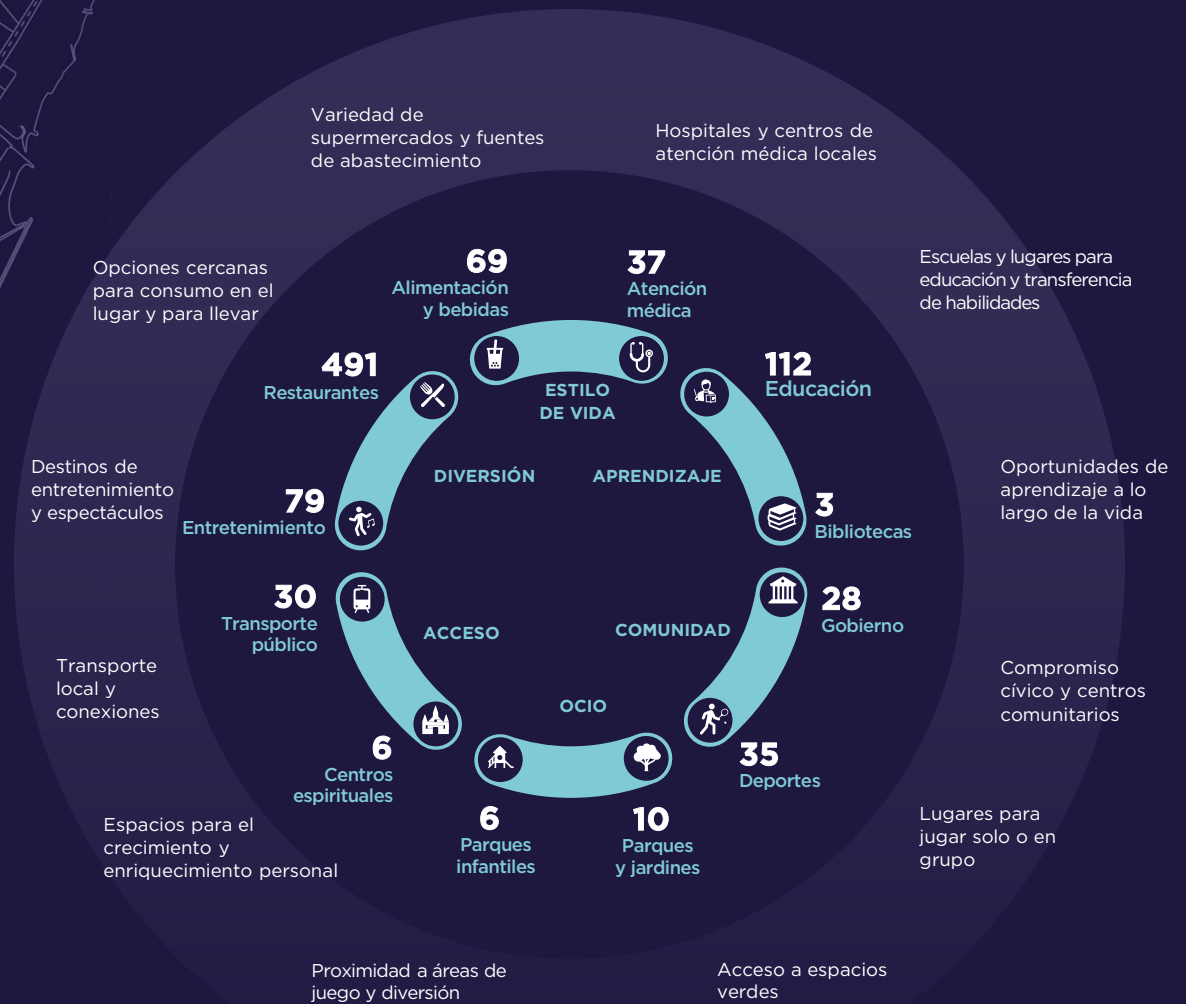
# 22@ NORTE



Fuente: Cushman & Wakefield



# 22@ SUR



Fuente: Cushman & Wakefield Spatial Analytics

**Techo Potencial:** capacidad de crecimiento de stock de oficinas

**En Construcción:** espacios actualmente en obra/reforma con fecha de entrega prevista antes del 2028

**Licencia Concedida o Solicitada:** proyectos con licencia para iniciar obras o con la licencia en proceso

# INVERSIÓN

Los mercados de capitales enfrentan un panorama desafiante debido a la incertidumbre económica derivada de los distintos conflictos geopolíticos y las decisiones adoptadas por el Banco Central Europeo (BCE), la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) y el Banco de Inglaterra en los últimos 18 meses. El contexto geopolítico influye directamente en la evolución de los mercados, afectando la confianza de los inversores, la estabilidad de las divisas y el acceso a financiación.

La política monetaria ha empezado a mostrar signos de flexibilización. En septiembre de 2024, la primera reducción de tipos de interés marcó el inicio de un proceso de desescalada que se está desarrollando en varias etapas, conforme a lo previsto por los bancos centrales.

Sin embargo, en las últimas semanas, los bonos a 10 años en España han experimentado un incremento significativo en sus rendimientos. Este comportamiento se debe, en gran medida, a expectativas de inflación más elevadas de lo estimado y a un posible giro hacia el proteccionismo por parte de la nueva administración estadounidense. Como consecuencia, la FED podría ralentizar el ritmo de reducción de tipos, lo que, a su vez, impactaría en la estrategia del BCE.

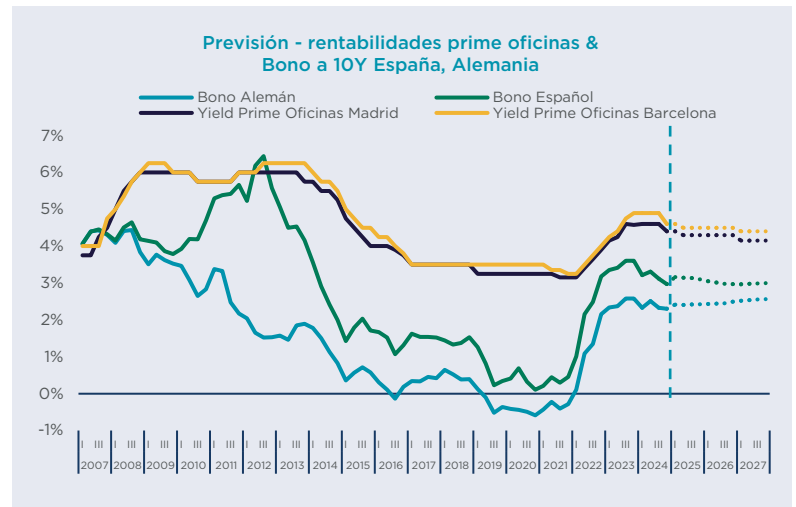
Este escenario podría tener implicaciones directas en la evolución de las rentabilidades de los activos inmobiliarios, afectando la dinámica del sector en el corto y medio plazo.

A cierre del año, la rentabilidad Prime se situaba en el 4,60% para Barcelona y en el 5,50% en el distrito 22@.



España se percibe como un mercado estable, fiable y con perspectivas favorables de crecimiento. La reactivación progresiva de estos inversores internacionales representa una señal positiva y un indicador fiable de la confianza en el mercado inmobiliario español, particularmente en el segmento de oficinas. En 2024 hemos visto más actividad, concretamente un 64% del total ha sido capital extranjero, principalmente protagonizado por SCPIs francesas.

Adicionalmente, se observa un incremento en la actividad de los family office y de las aseguradoras, que están reforzando su presencia en el mercado mediante adquisiciones estratégicas de activos.



Fuente: Cushman & Wakefield



En 2024, Barcelona registró una inversión total de 419 M€ en el mercado de oficinas, destacando el cierre de Torre Tarragona por un valor cercano a los 100 M€. Estos niveles de inversión se encuentran por debajo de los alcanzados en 2021 y 2022, así como de los registrados en el período previo a la pandemia, con 2019 como año récord al alcanzar la cota de los 1.707 M€.

A lo largo del año, se observó un predominante interés por parte de grupos privados, los cuales concentraron más del 50% del volumen total de inversión dentro de un entorno de mercado con poca profundidad.

Por su parte, el distrito 22@ representó este año solo algo más del 6% de la inversión en oficinas en Barcelona, alcanzando un volumen limitado a 26,5 M€. De todas formas, se han cerrado adicionalmente transacciones de suelo por un total de 32 M€ durante el pasado ejercicio, lo cual demuestra la fuerte confianza en el futuro del distrito por parte de los inversores.

Si analizamos el volumen desde 2017, el distrito 22@ acumula 118 operaciones con superficies medias de entre 8.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>. Por lo que al perfil inversor se refiere, el 33% de estas operaciones cerradas en esta zona son de un perfil Core, ejecutadas por lo general por fondos con una óptica patrimonialistas con interés en obtener rentabilidades estables y predecibles. El ticket medio de estas operaciones se sitúa entre los 45 y 50 millones de euros para este perfil de inversor.

En cuanto a las perspectivas de futuro, el índice [TIME](#) de Cushman & Wakefield señala que a finales de este 2025 la demanda inversora va a volver a Barcelona y al distrito 22@. Este hecho, reforzado con los fundamentales robustos del mercado, auguran un 2025 favorable para las oficinas en general que deberían recuperar cierta parte del terreno perdido.









## 22@: DE DISTRITO DE OFICINAS A ECOSISTEMA URBANO VIBRANTE

Para consolidarse como un distrito atractivo y competitivo, el 22@ debe evolucionar hacia un entorno vibrante, diverso y dinámico. No se trata solo de atraer empresas, sino de crear un ecosistema urbano donde las personas quieran trabajar, vivir y disfrutar. El concepto de “vibrancy” es clave: un entorno vivido y vibrante requiere una combinación de usos que lo haga funcional más allá del horario laboral.

El modelo inicial del 22@ estaba centrado en la innovación y las oficinas, pero con el tiempo se hizo evidente la necesidad de más vivienda. La modificación del Plan General intentó abordar esta carencia, aunque sin lograr incorporar vivienda libre. Aun así, es fundamental que se generen más viviendas y otros usos para evitar que el distrito se convierta en un área desierta tras la jornada laboral.

Un estudio reciente realizado por Urbanite Advisors demuestra una fuerte correlación entre la vitalidad urbana y la ocupación de oficinas, situando a Barcelona como la ciudad número uno en Europa en este aspecto. Sin embargo, como se observa en el mapa, el 22@ obtiene un preocupante 26 sobre 100 en este índice, y su zona norte apenas llega a un 6.

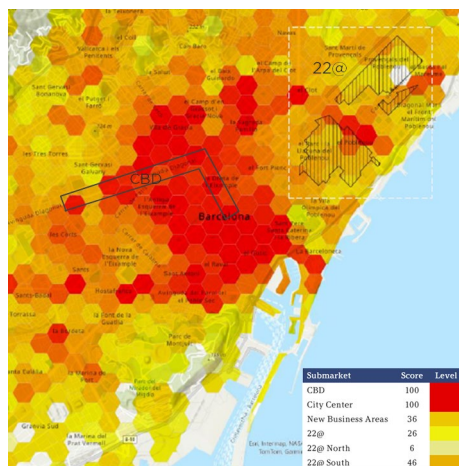
Esto supone un reto crítico: a las empresas no les resulta fácil atraer talento si el entorno no resulta atractivo para trabajar y vivir.

Para revertir esta situación, es necesario actuar en tres niveles desde un punto de vista inmobiliario:

**Empresas:** Ya están adaptándose para mejorar el bienestar de sus empleados mediante cambios en el diseño de oficinas y la adaptación de la flexibilidad en el modelo de trabajo. Más allá de que estén actuando sobre su propio ADN, planes de carrera, modelo retributivo, etc.

**Propietarios:** Han comprendido la importancia de actuar como aliado de sus inquilinos en hacer atractivo su edificio para fomentar la vuelta la oficina ofreciendo servicios y *amenities*.

**Administración:** Debe asumir un papel más activo en la transformación del distrito, asegurando una verdadera visión y actuación estratégica más allá de los momentos políticos.



Fuente: Urbanite Advisors

# Un entorno vibrante, diverso y dinámico.





# OPORTUNIDAD

En Europa, el sector de oficinas se enfrenta a un desafío significativo: muchos activos no cumplen con las necesidades de los ocupantes ni son sostenibles.

Los propietarios que inviertan en sostenibilidad, servicios y espacios, y que se comprometan con la comunidad, serán los líderes del sector.

Actualmente, la mitad del stock de oficinas en Europa tiene más de treinta años, y solo el **14%** se ha construido o rehabilitado en la última década. En España, el **53%** del stock de oficinas se construyó antes del año **2000**, y solo el **14%** se ha construido o reformado en los últimos diez años.

Esta antigüedad del stock está impulsando una tendencia hacia la calidad, con una demanda de espacios de alta calidad que supera la oferta en la mayoría de las grandes ciudades.

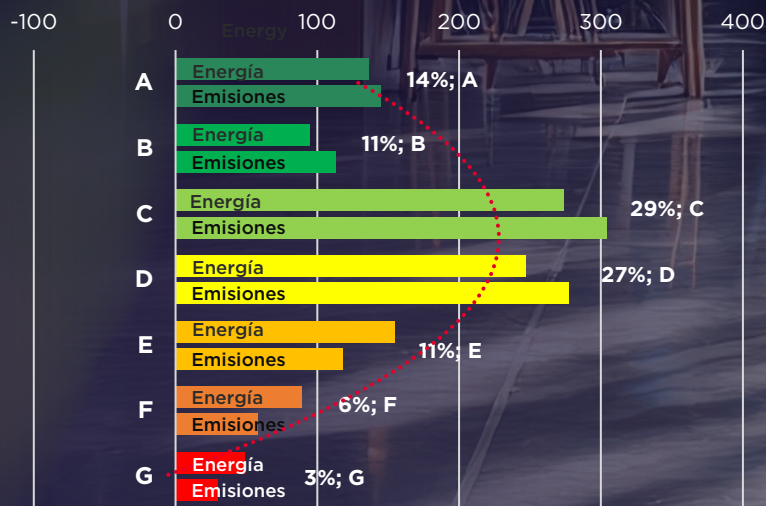
En Barcelona, más de **5 millones de m<sup>2</sup>** están en riesgo de obsolescencia, representando el **81%** del stock.

En el distrito 22@, que pronto cumplirá 25 años, cerca del **50%** de la superficie está en riesgo de obsolescencia. Estos espacios son susceptibles de reposicionamiento o cambio de uso, aunque esta última opción en Barcelona está muy limitada.

Para mitigar este riesgo, algunos propietarios han tomado medidas, como la mejora de edificios para adaptarlos a los requisitos **ESG** y mejorar su eficiencia técnica. Sin embargo, cerca de la mitad de las certificaciones energéticas de oficinas existentes son de categoría "D" o inferiores, lo que pone de manifiesto la necesidad de repensar el parque de oficinas y sus usos.

Este enfoque inmobiliario subraya la urgencia de adaptarse a las nuevas demandas del mercado y la importancia de la sostenibilidad y la calidad en el sector de oficinas.

22@ Barcelona Certificaciones existentes en espacios de Oficinas



Fuente: Cushman & Wakefield









## Para ampliar la información:

### **JAVIER BERNADES**

International Partner  
Director Sector Oficinas, España  
[javier.bernades@cushwake.com](mailto:javier.bernades@cushwake.com)

### **NÚRIA CAMPS**

Research Analyst  
Spain Research & Insight  
[nuria.camps@cushwake.com](mailto:nuria.camps@cushwake.com)

### **MARTA ESCLAPÉS**

Partner, Head of Research Iberia  
Spain Research & Insight  
[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@cushwake.com)

## Contacto medios

### **JENNY PIZARRO**

Head of Business Development Southern Europe  
Marketing, Comms & Research  
[jenny.pizarro@cushwake.com](mailto:jenny.pizarro@cushwake.com)

### **ALESSANDRO DI COSTANZO**

Graphic Designer  
Marketing, Comms & Research  
[alessandro.dicostanzo@cushwake.com](mailto:alessandro.dicostanzo@cushwake.com)

@CushWakeSPAIN

## **ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

© 2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)