

NOTA DE PRENSA

LA CONTRATACION DE OFICINAS EN BARCELONA CRECE UN 13,7% EN 2025 Y LA RENTA PRIME ALCANZA SU MÁXIMO HISTÓRICO

- **Barcelona cierra el último trimestre con 43.933 m² absorbidos, un 8,5% por encima del mismo periodo del año anterior.**
- **La fortaleza de la demanda junto con la reducción de la disponibilidad en los ejes más prime, impulsa la renta prime hasta los 32 €/m²/mes, el nivel más elevado de la serie histórica.**

BNP Paribas Real Estate recoge en su último informe de inversión que el mercado de oficinas de Barcelona cerró 2025 con un balance muy positivo, impulsado por el tirón de la demanda en las zonas más consolidadas y por un nuevo máximo histórico en las rentas prime.

Barcelona consolida en 2025 la recuperación del mercado de oficinas con una contratación anual de 301.476 m², un 13,7% más que en 2024, y un último trimestre que cierra con 43.933 m² absorbidos, un 8,5% por encima del mismo periodo del año anterior. La fortaleza de la demanda en zonas consolidadas como el CBD, el Centro y el distrito 22@, junto con la reducción de la disponibilidad en los ejes más prime, ha llevado la renta prime hasta los 32 €/m²/mes, el nivel más elevado de la serie histórica.

La mejora del entorno macroeconómico español, que se mantiene como una de las economías más dinámicas de la zona euro, ha sido un soporte clave para la actividad del mercado de oficinas. Según las previsiones de BNP Paribas Real Estate, el PIB de España habría crecido un 2,9% en 2025 y lo haría un 2,4% en 2026, muy por encima de la media de la zona euro, favorecido por el dinamismo del empleo, la demanda interna y una posición exterior más sólida.

En este contexto, la contratación de oficinas en Barcelona ha mostrado un dinamismo sostenido a lo largo del ejercicio. En el cuarto trimestre de 2025 se registró una absorción bruta de 43.933 m², un 8,5% más que en el mismo periodo de 2024, si bien el volumen fue inferior al del tercer trimestre por la menor superficie media de las operaciones, que se situó en 684 m². En el conjunto del año, la contratación alcanzó los 301.476 m², encadenando así el tercer ejercicio consecutivo de crecimiento desde 2023.

Los sectores más activos fueron las empresas financieras y aseguradoras, farmacéuticas, tecnológicas y de retail, que han seguido apostando por Barcelona y su área metropolitana como ubicación estratégica.

Liderazgo del distrito 22@

Por zonas, el distrito 22@ se consolidó como principal motor del mercado al concentrar el 43% de la contratación anual, con 129.000 m² arrendados, un volumen que no se veía desde 2021. Aunque en el cuarto trimestre la actividad en esta área se moderó hasta los 9.339 m², el distrito mantiene su papel como foco de absorción para grandes superficies y proyectos de última generación.

En el cierre del año, fue el CBD el que lideró la actividad trimestral con 12.953 m² contratados, impulsado por operaciones relevantes como la de Banca March en la avenida Diagonal 431, con más de 5.200 m². La zona Centro acumuló el 25% de la contratación del trimestre, con 11.144 m² y un elevado número de operaciones, apoyada en la disponibilidad de edificios corporativos de categoría A.

La zona Descentralizada registró una absorción de 8.350 m² en el cuarto trimestre, con la mayor superficie media por operación entre las distintas áreas, y un notable dinamismo en el Front Marítim, donde se cerraron varias operaciones en Torre Mapfre. La Periferia, con 2.148 m² en el trimestre, cerró el año con 23.415 m² contratados, destacando los mercados de Sant Joan Despí, Sant Cugat del Vallès y Cornellà.

El análisis del tamaño de las operaciones muestra el protagonismo de las pequeñas y medianas empresas. El 52% se concentró en el tramo de 300 a 1.000 m², mientras que el 27% correspondió a superficies inferiores a 300 m². Las operaciones entre 1.000 y 3.000 m² representaron el 19% del número de contratos, pero aglutinaron el 44% de la contratación trimestral, con especial protagonismo en las zonas Centro y CBD.

Máximo histórico en la renta prime y descenso de la disponibilidad

El buen comportamiento de la demanda y la competencia por los mejores inmuebles se ha trasladado a las rentas. La renta media en Barcelona se situó al cierre de 2025 en 19,27 €/m²/mes, un 5,9% más que un año antes. La renta prime alcanzó los 32 €/m²/mes, lo que supone un incremento anual del 6,7% y el nivel más elevado de la serie histórica.

En el CBD, la renta media se elevó hasta los 26,32 €/m²/mes, con un crecimiento del 14,2% interanual, y la máxima registrada volvió a situarse en la zona Diagonal Vertical, en torno a 35 €/m²/mes. La zona Centro cerró el año con una renta media de 21,53 €/m²/mes, un 7,8% más que en 2024, mientras que el 22@ registró una renta media de 19,69 €/m²/mes, reflejando un ajuste anual del 5,7% por la mayor competencia de espacios disponibles.

La tasa de disponibilidad en el conjunto de Barcelona descendió hasta el 12,18% en el cuarto trimestre, 14 puntos básicos menos que en el trimestre anterior, acercándose a niveles de principios de 2023. El CBD redujo su disponibilidad hasta el 1,47%, y la zona Centro hasta el 3,26%, mientras que el 22@ se mantuvo como el área con mayor disponibilidad, con un 24%, seguido de la Periferia, con un 19,65%.

BNP Paribas Real Estate prevé que la demanda continúe en 2026 con fuerza, con un volumen de contratación similar al de 2025 y el foco puesto en las zonas con mayor capacidad de absorción, especialmente el 22@. El inicio de 2026 vendría además impulsado por varias operaciones de volumen significativo que no llegaron a materializarse y que se espera cierren en los primeros meses del año. La disponibilidad de edificios de categoría A en el Centro ofrece, asimismo, oportunidades para nuevas operaciones en el corto plazo.

Informe Oficinas Barcelona T4

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: promoción, transacción, consultoría, valoración, gestión de la propiedad y gestión de la inversión. BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 23 países, incluyendo Europa (a través de oficinas propias y su red de alianzas), Asia (plataformas), y América del Norte (red de alianzas). BNP Paribas Real Estate forma parte del grupo BNP Paribas, líder mundial en servicios financieros.

Como agente comprometido con la sostenibilidad de las ciudades, BNP Paribas Real Estate pretende encabezar la transición hacia un sector inmobiliario más sostenible: bajo en emisiones de carbono, resiliente, inclusivo y propicio al bienestar. Para lograrlo, la compañía ha desarrollado una política de responsabilidad social corporativa (RSC) con cuatro objetivos: fomentar ética y responsablemente el rendimiento económico y el uso de edificios; integrar una transición baja en carbono y reducir su huella medioambiental; garantizar el desarrollo, compromiso y bienestar de sus empleados; ser un actor proactivo en el sector inmobiliario y construir iniciativas locales, y alianzas.



Para más información: <https://www.realestate.bnpparibas.es/>

Real estate for a changing world
Real Estate
for a changing
world

Press contacts:

Esther Armendia : +34 699 21 21 52
earmendia@recomunica.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world