

CUSHMAN &
WAKEFIELD

TRANSPARENCY

DISTRITO 22 @
BARCELONA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Marzo 2026

AIR QUALITY: OPTIMAL

```
function fetchData() {  
  const url = 'https://api.openweathermap.org/data/2.5/weather?lat=41.3851&lon=2.1734&appid=YOUR_API_KEY';  
  fetch(url).then(response => {  
    if (!response.ok) {  
      console.log('Error fetching data');  
    }  
    return response.json().then(data => {  
      console.log('Weather data:', data);  
      // Process the data as needed  
    });  
  });  
}
```



ÍNDICE

22@ EL DISTRITO DE LA INNOVACIÓN	05
DEMANDA	06
LOS PROTAGONISTAS DEL DISTRITO	08
DISPONIBILIDAD ACTUAL Y OFERTA FUTURA	09
INVERSIÓN	14
22@: PROYECTO DE CIUDAD	16
RETOS A FUTURO PARA EL DISTRITO 22@	17



**“El 55% de la oferta
clase A de oficinas de
Barcelona está en 22@”**

EL DISTRITO DE LA INNOVACIÓN

El 98% de los m² contratados en 2025 se encuentran en edificios A/B+



En 2025 el **43%** de la superficie total contratada en Barcelona (317.000 m²) se alquiló en 22@. El año cerró con un total de **137.000 m²** de absorción, cifra que duplica la alcanzada en el año anterior y triplica el volumen de 2023.



La demanda continúa enfocándose en la **calidad**. El **98%** de la superficie alquilada se encuentra en edificios catalogados como A y B+. Disponer de espacios en este tipo de activos es fundamental para preservar el atractivo de este submercado.



En términos anuales, la **tasa de disponibilidad** se ha visto **reducida**, pasando del 10,74% al 9,61% actual en Barcelona, y ha pasado del 19,31% a **18,66% en 22@**.



Actualmente, hay **75.000 m²** en construcción en el distrito (incluyendo rehabilitaciones) de los cuales **30.000 m²** se encuentran en el **norte** y **45.000 m²** en el **sur**. Un **12%** de la superficie en construcción está **pre-alquilada**. Hasta Diciembre de 2029 un total de 8 proyectos nuevos o rehabilitaciones se añadirán al stock.



La **renta prime** en la zona se sitúa en los **22,00 €/m²/mes** (T4 2025), aunque el distrito sigue registrando operaciones de alquiler, en algunos activos en concreto, por encima de estos niveles.

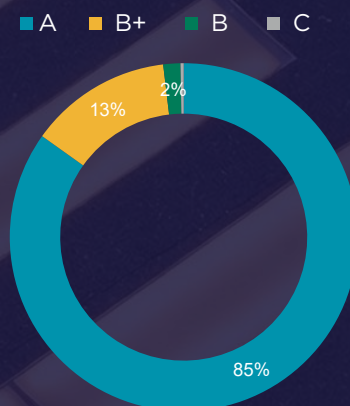


A pesar de ser un año marcado por la falta de actividad inversora, 22@ ha copado el **15%** del **volumen de inversión en oficinas** en Barcelona, con un total de **95 M de €**.



El **sector ITT y el sector profesional, incluyendo educación**, siguen 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 2025



Fuente: Cushman & Wakefield



DEMANDA

Los positivos niveles de absorción registrados en Barcelona, y en 22@, en 2025 han sido resultado de una mayor actividad en el mercado y de una demanda más dinámica.

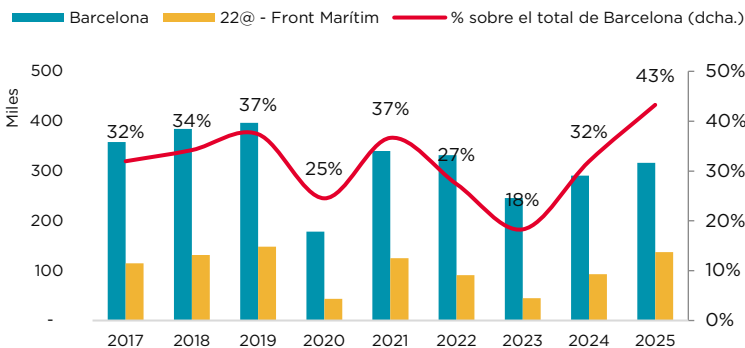
Históricamente, el distrito ha desempeñado un papel clave en la contratación de espacios de oficinas, llegando a representar aproximadamente el 40% de la absorción total en Barcelona en años como 2006 y 2019.

En 2025, el distrito se posiciona de nuevo como la zona que ha capturado más contratación, copando el 43% de la demanda total, con 137.000 m² repartidos en 80 operaciones, en línea con el registro de 2024 y un 40% por encima de la media de los últimos 5 años. Entre las principales operaciones cerradas cabe destacar Aticco

(14.600 m²) en el edificio Diagrama y el *Ajuntament* de Barcelona (8.200 m²) en el edificio Dmoura. El distrito sigue siendo el destino preferido para los grandes ocupantes.

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 2025, representando aproximadamente el 8% del stock total del distrito. Además, el 100% de la demanda de operadores de coworking se concentra en superficies de grado A y B+.

El formato *plug & play* está teniendo buena acogida por parte de la demanda, impulsada principalmente por la preferencia de las empresas de evitar la inversión en una nueva implantación. Este año el 45% de las operaciones se ha cerrado en este formato.



Fuente: Cushman & Wakefield

“En 2025 el 50% de las operaciones por encima de los 2.000 m² se han cerrado en el distrito”

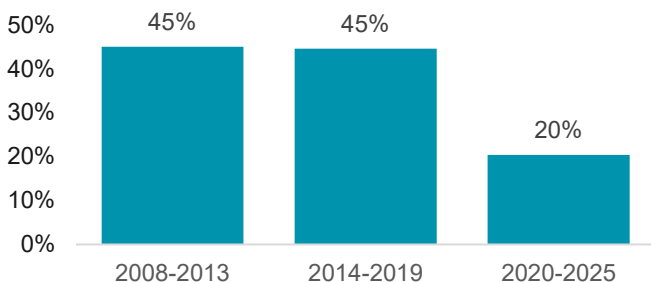


Por cuarto año consecutivo, la demanda neta de oficinas se mantiene positiva, a pesar de la consolidación del teletrabajo, lo que refleja que 22@ sigue mostrando un buen desempeño.

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 **11%** responden a **ampliaciones** de espacio en el mismo edificio
- El **65%** se han **reubicado ampliando** el espacio que tenían en su anterior ubicación
- Tan sólo el 6% de los movimientos corresponden a **reducción** de espacio
- El 14% corresponde a **reubicaciones neutras** en las que la superficie alquilada no se ha visto modificada

TAKE-UP NETO - 22@ (m²)



Fuente: Cushman & Wakefield

En cuanto a las rentas, la referencia de renta prime en la zona se sitúa estable en los 22,00 €/m²/mes, acompañada de unos incentivos que responden al desequilibrio entre oferta y demanda según el submercado y la realidad de cada edificio.

La demanda continúa enfocándose claramente en la calidad. Actualmente, el 98% de la superficie alquilada corresponde a edificios A y B+, una proporción que se ha incrementado de forma sostenida en los últimos años, pasando del 87% en 2023 al 90% en 2024. Disponer de espacios en este tipo de activos es clave para preservar el atractivo del distrito.

La actividad en el mercado de oficinas en Barcelona durante los primeros meses de 2026 sugiere que este ejercicio podría alcanzar niveles de contratación similares a 2025, 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.

“La ausencia de nuevos proyectos en el centro de la ciudad y el CBD está desplazando la demanda hacia el distrito 22@, por lo que esperamos que la contratación en los próximos años sea robusta.”



LOS PROTAGONISTAS DEL DISTRITO

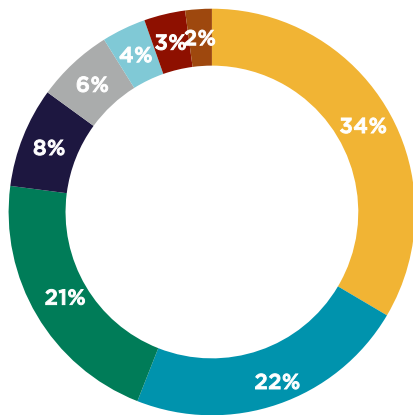
El éxito del distrito 22@ en los últimos años se ha cimentado en la colaboración efectiva entre sus principales actores: universidades, sector público, empresas, Administración Pública y la comunidad local.

Este ecosistema dinámico ha favorecido un elevado ritmo de creación de empresas y start-ups, posicionando al distrito como un entorno propicio para la innovación y el emprendimiento tecnológico. En particular, los sectores de Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones (ITT) y Servicios han experimentado un crecimiento sostenido, liderando la demanda de espacios de trabajo en la zona.

Al analizar el periodo posterior a la pandemia (2020-2025) en comparación con los años anteriores (2014-2019), se observa que, pese a la desaceleración económica global, el perfil de los sectores demandantes se ha mantenido estable, así como la superficie media por operación. En este ciclo se mantienen, además, los principales drivers ya presentes en etapas anteriores, como la demanda internacional, la captación de usuarios procedentes de otros submercados fuera del 22@, la búsqueda de espacios de mayor calidad dentro del propio distrito.

En este contexto, se han registrado operaciones relevantes protagonizadas por instituciones internacionales, como la implantación de la Universidad de Hong Kong, así como la apuesta del Ayuntamiento de Barcelona por el 22@ Norte, con la nueva sede de Urbanismo en el edificio Dmoura. Asimismo, el distrito ha sido testigo de la consolidación y expansión de startups nacidas en Barcelona —como Glovo, Heura Foods, TravelPerk y, más recientemente, Factorial— que han establecido su sede en el 22@ y que, en conjunto, han supuesto una absorción superior a los 50.000 m².

En el ámbito tecnológico, destacan subsectores como el gaming, la ciberseguridad y la Inteligencia Artificial (IA), que se están consolidando como pilares estratégicos del distrito. De forma complementaria, el sector Life Sciences ha reforzado su presencia, impulsado por la necesidad de espacios especializados para el desarrollo de su actividad.



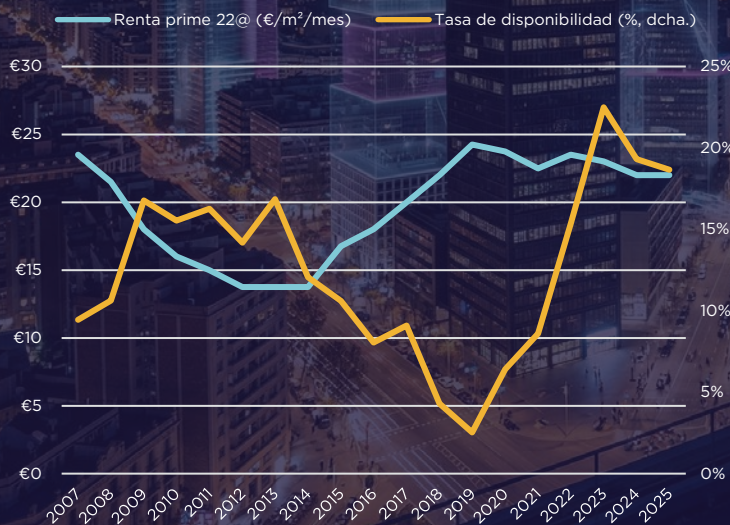
- | | |
|----------------------|-------------------|
| ■ Telecomunicaciones | ■ Otros |
| ■ Servicios | ■ Industrial |
| ■ Co-working | ■ Sector Publicos |
| ■ Profesional | ■ Media |

Fuente: Cushman & Wakefield

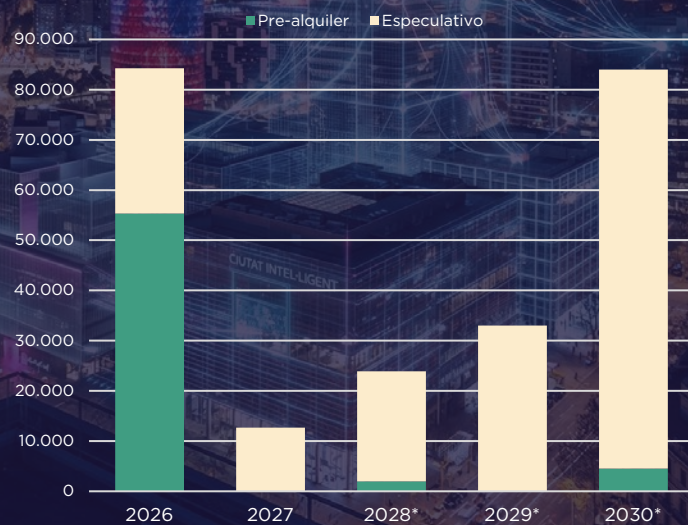
HACE FALTA CONSTRUIR NUEVOS EDIFICIOS

“Ante un escenario de impulso de la demanda, reducción de disponibilidad y subida de rentas, se dan las circunstancias para iniciar la construcción de nuevos edificios de oficinas para salir al mercado a partir del 2028.”

EVOLUCIÓN DE LA DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME EN 22@



EVOLUCIÓN DEL NUEVO STOCK PENDIENTE DE ENTREGA 22@ (M²)



Fuente: Cushman & Wakefield
Se incluyen rehabilitaciones integrales
*Estimado

En 2019, Barcelona y el distrito 22@ alcanzaron niveles históricamente bajos de disponibilidad, registrando una tasa del 4,2% en la ciudad y del 2,53% en el distrito. En el segmento de edificios de calidad A dentro del 22@, la disponibilidad disminuyó aún más, situándose en un 1,63%, lo que incentivó el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas.

En 2025, la tasa de disponibilidad en 22@ ha disminuido del 19,31% al 18,66%, gracias al impulso de la demanda.

Por otro lado, de cara a los años 2026 a 2029 prevemos una disminución significativa de la construcción de nuevos edificios que, sumado a una demanda robusta, seguirá presionando la disponibilidad a la baja. En este sentido, esperamos que la disponibilidad se sitúe en un dígito a partir de finales del 2028 o inicio del 2029.

La combinación de una demanda estructuralmente sólida, una disponibilidad en progresivo descenso y un pipeline de nueva oferta muy limitado dibuja un escenario de tensión creciente en el mercado de oficinas del 22@ en el medio plazo.

A partir de 2028, el distrito podría volver a enfrentarse a una escasez de producto de calidad, similar a la vivida en el ciclo 2016-2019. En este contexto, la evolución al alza de las rentas —especialmente en edificios clase A— resulta

clave para compensar el incremento de los costes de construcción y hacer viable el desarrollo de nuevos proyectos.

No obstante, el nuevo ciclo no demanda más superficie sin más, sino producto alineado con el modelo de ciudad que persigue el 22@: edificios eficientes, bien conectados, capaces de integrarse en un entorno urbano mixto, con servicios, vivienda y calidad de vida como elementos esenciales para atraer talento y actividad económica.

Aquellos promotores que construyeron antes de que el ciclo expansivo del 2014-2019 fuese evidente, se beneficiaron de salir al mercado en un momento de poco producto y mucha demanda.

Actualmente, se encuentran en construcción 75.000 m² en el distrito, incluyendo proyectos de rehabilitación, con 30.000 m² localizados en la zona norte y 45.000 m² en el sur. Asimismo, el 12% de esta superficie en construcción ya está comprometida. Hasta diciembre de 2029, se sumarán al parque de oficinas un total de ocho proyectos nuevos o rehabilitaciones.

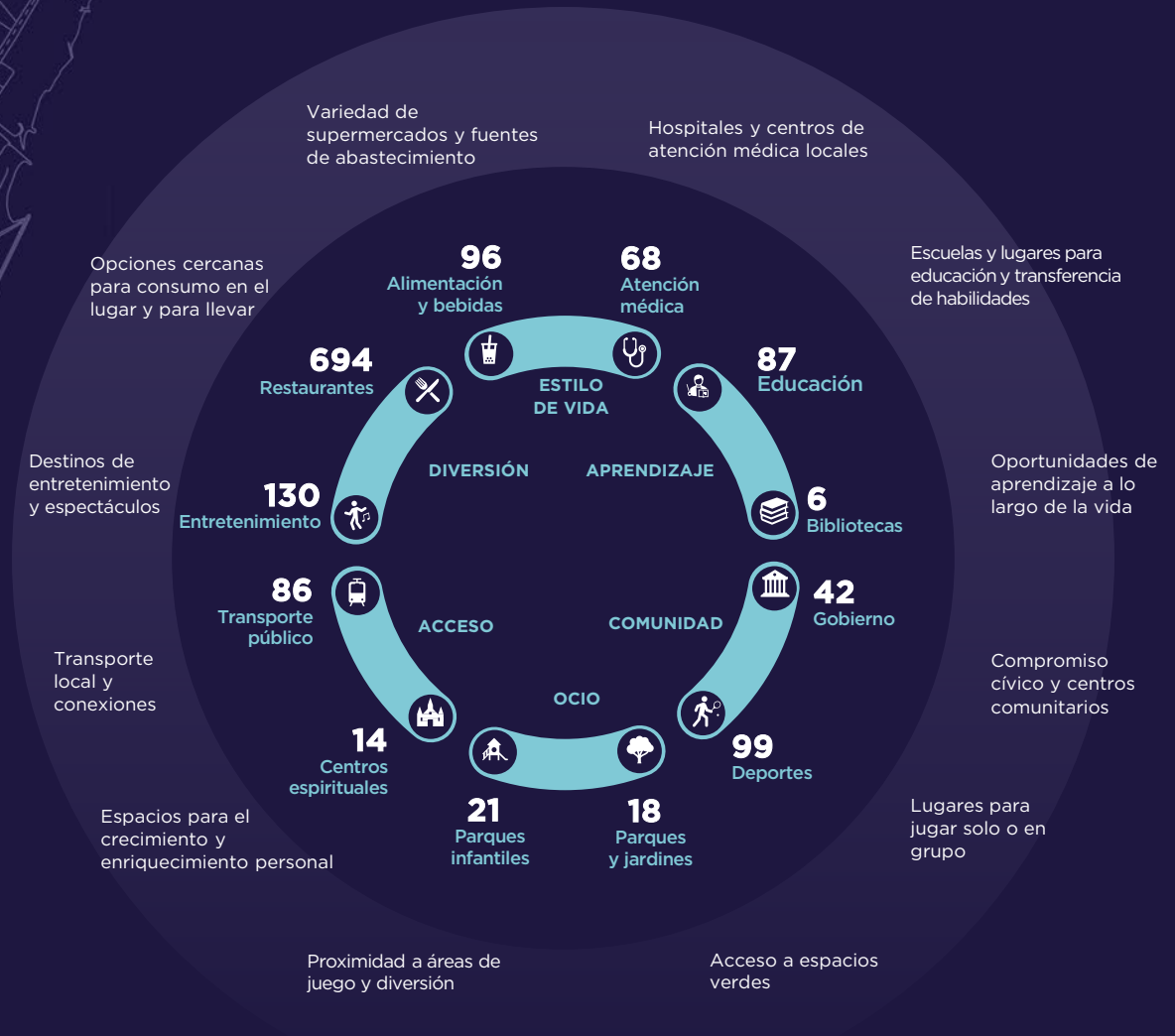
En este contexto, el 22@ se posiciona como una ubicación estratégica gracias a su carácter urbano, conectividad y capacidad para atraer una demanda suficiente que respalde rentas y rentabilidades viables para nueva promoción.

22@ NORTE



Fuente: Cushman & Wakefield

22@ SUR



Fuente: Cushman & Wakefield Spatial Analytics



“El esperado reequilibrio entre oferta y demanda en los próximos años generará un contexto altamente favorable para la vuelta de las operaciones de prealquiler”



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. Este contexto geopolítico impacta directamente en la evolución de los mercados, influyendo en la confianza de los inversores, la estabilidad de las divisas y el acceso a financiación.

Los conflictos bélicos en curso siguen actuando como un factor de riesgo estructural, principalmente a través de su efecto indirecto sobre la inflación, los precios energéticos y las cadenas de suministro. No obstante, el mercado ha mostrado una capacidad progresiva de adaptación, incorporando este riesgo en las valoraciones y en la toma de decisiones de inversión, lo que ha permitido evitar disrupciones significativas adicionales en la actividad inmobiliaria.

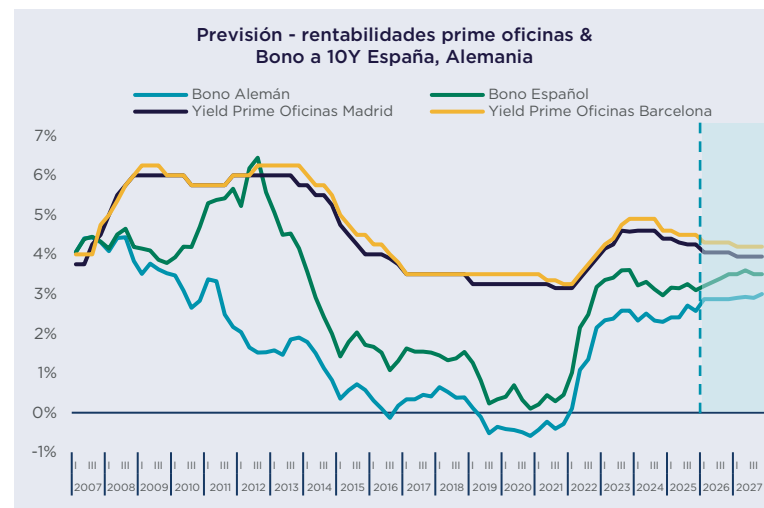
La política monetaria ha empezado a mostrar signos de flexibilización. Durante los últimos meses, la economía global ha avanzado de forma moderadamente positiva. El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé un crecimiento mundial estable del 3,3 % para 2026, impulsado por sectores como la inteligencia artificial, la digitalización y la adaptación de las empresas a un comercio internacional menos tensionado que en periodos recientes.

Al margen de la estabilización de los tipos del BCE, la persistente resistencia de los bonos soberanos a 10 años a corregir a la baja, con incrementos en sus retornos en la mayoría de los mercados europeos, incluida España, continúa ejerciendo presión al alza sobre las tasas de descuento y limita la posibilidad de una compresión adicional de los yields en el mercado de oficinas.

A cierre del año, la rentabilidad Prime se situaba en el 4,50% para Barcelona y en el 5,25% 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 los últimos 24 meses hemos visto más actividad, concretamente un 40% del total ha sido capital extranjero, principalmente protagonizado por SCPIs francesas con una estrategia de dividendo y con un enfoque a contratos de arrendamiento especialmente largos.

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 2025, Barcelona registró una inversión total de 636 M€ en el mercado de oficinas, lo que supone un crecimiento del 50% interanual. En términos de volumen, aún nos encontramos significativamente por debajo de los niveles registrados en 2021, presentando una variación del -66% si lo comparamos con ese ejercicio.

A lo largo del año, se observó un predominante interés por parte de grupos privados y los family offices, los cuales concentraron alrededor del 70% del volumen total de inversión dentro de un entorno de mercado con poca profundidad.

Por su parte, el distrito 22@ representó este año el 15% de la inversión en oficinas en Barcelona, alcanzando un volumen limitado a 95 M€.

De todas formas, en los últimos 24 meses se han cerrado transacciones de suelo por un total de 40 M€, de los cuales tres cuartas partes se localizan en el sur del distrito. Esta cifra se sitúa todavía por debajo de los niveles previos al ciclo actual, aunque pone de manifiesto la confianza sostenida de los promotores en el futuro del 22@.

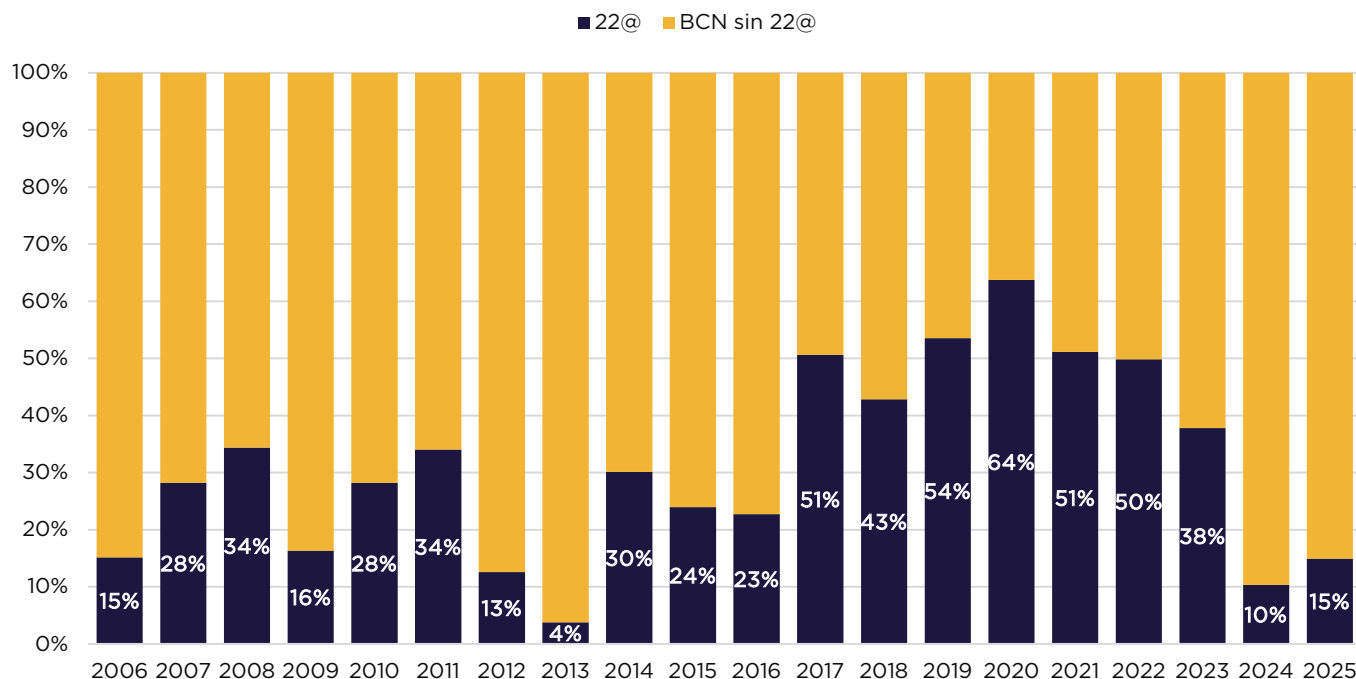
Si analizamos el volumen desde 2017, el distrito 22@ acumula 121 operaciones de inversión con superficies

medias de entre 10.000 m² y 11.000 m², de las cuales el 70% corresponden a compradores internacionales. Por lo que al perfil inversor se refiere, el 30% de estas operaciones cerradas en esta zona son de un perfil Core, ejecutadas por lo general por fondos con una óptica patrimonialista 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 los últimos meses se han materializado varias operaciones relevantes en el distrito, entre las que destacan la transacción de Torre Diagonal Mar, con una superficie superior a los 22.000 m², así como las ventas de los activos ubicados en Taulat, 266, Pere IV 134-136 y Llull 122, lo que pone de manifiesto el renovado interés inversor por el 22@.

En cuanto a las perspectivas de futuro, Time Score — indicador adelantado a seis meses de Cushman & Wakefield— sintetiza las principales tendencias del mercado. En el caso de Barcelona, la señal es claramente positiva, apoyada en el crecimiento económico, la creación de empleo, la mejora de los niveles de ocupación y la fortaleza tanto de las rentas como de la contratación en los submercados más dinámicos.

Inversión en 22@ vs. el resto de Barcelona



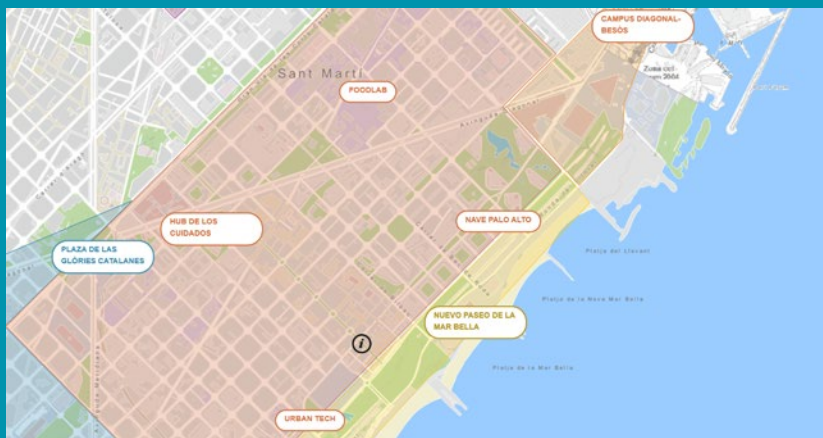
22@: PROYECTO DE CIUDAD

Barcelona se consolida como uno de los principales motores económicos del sur de Europa, apoyándose en una estrategia clara de diversificación productiva y transformación urbana a largo plazo. La ciudad combina una base económica sólida con una planificación estratégica orientada a la innovación, la sostenibilidad y la generación de empleo de calidad, reforzando su atractivo para empresas, talento e inversión institucional.

En este contexto, el **Plan Barcelona Impulsa** constituye la hoja de ruta económica del Ayuntamiento hasta el año 2035. Esta estrategia tiene como objetivo diversificar la economía urbana, atraer actividad en sectores estratégicos y promover un crecimiento inclusivo y sostenible. El plan pone el foco en la creación de empleo cualificado y en la transformación de áreas urbanas clave para generar nuevas oportunidades económicas, reforzando la competitividad global de la ciudad.

El Plan Barcelona Impulsa se articula en torno a ocho grandes ámbitos de actuación, cada uno con una especialización sectorial definida que permite concentrar actividad económica y fomentar sinergias. Uno de ellos es el 22@ Poblenou, que se consolida como el principal distrito de innovación de Barcelona y una pieza central de su estrategia económica a largo plazo. No es solo un ámbito inmobiliario, sino un instrumento de política económica diseñado para concentrar tecnología, emprendimiento, creatividad e industrias de alto valor añadido. Integrado en el Plan Barcelona Impulsa 2035, el 22@ ofrece visibilidad, estabilidad y seguridad estratégica a empresas e inversores, apoyándose en una clara especialización sectorial y en el efecto clúster que genera la concentración de talento y actividad.

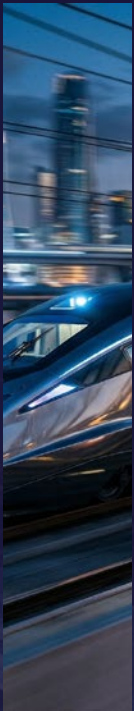
En el nuevo ciclo económico e inmobiliario, este posicionamiento sitúa al 22@ como uno de los submercados mejor preparados para captar demanda, inversión y crecimiento sostenible, siempre alineado con estándares de calidad, sostenibilidad y experiencia de usuario.



<https://www.barcelona.cat/promocioeconomica>



RETOS A FUTURO PARA EL DISTRITO 22@



LA FUTURA ESTACIÓN DE LA SAGRERA

En el horizonte urbano de Barcelona, la apertura de la nueva estación de Alta Velocidad de **La Sagrera** se perfila como un cambio de juego que beneficiará directamente al 22@. Esta infraestructura, la mayor obra ferroviaria en Cataluña, será **un potentísimo nodo de transporte Intermodal**: conectará líneas de AVE, Cercanías, metro y autobuses en un solo punto, convirtiéndose en “la estación de estaciones”. La Sagrera no solo mejorará la movilidad (facilitando que trabajadores y clientes lleguen al 22@ desde toda el área metropolitana e incluso Madrid en AVE), sino que transformará todo el entorno norte del distrito. Alrededor de la estación, en la operación urbanística Sagrera-Sant Andreu, surgirán nuevas calles, zonas verdes y equipamientos públicos, creando una nueva centralidad próxima al 22@. Esto actuará como efecto imán para actividades económicas: una accesibilidad óptima y un entorno renovado tienden a revalorizar el mercado de oficinas cercano.



LA IRRUPCIÓN DE LA IA

La irrupción de la Inteligencia Artificial introduce una nueva capa de infraestructura urbana que redefine la competitividad de las ciudades. Para que Barcelona mantenga su posicionamiento como polo de atracción de capital y talento, el reto ya no es solo el relato innovador, sino la capacidad de **entregar condiciones habilitadoras**: energía disponible, conectividad avanzada, baja latencia y sistemas urbanos resilientes. La IA se integra de forma transversal en las operaciones empresariales y eleva las exigencias sobre la infraestructura “invisible” de la ciudad.

Los distritos mejor conectados y preparados concentrarán la demanda de empresas intensivas en IA, talento cualificado y actividad de alto valor añadido.



PLAN ESPECIAL DE USOS DE 22@

El distrito ha estrenado un nuevo **Plan Especial de Usos** con el objetivo de equilibrar la actividad económica y la vida vecinal, fomentando **un entorno más mixto y habitable**. Sin embargo, el Plan Especial de Usos ha resultado menos audaz de lo esperado en cuanto a la densidad de servicios de restauración, especialmente si se compara con otros distritos de innovación europeos, dado que este tipo de oferta **es clave para atraer a los empleados de vuelta a las oficinas**.

La nueva normativa es más flexible en el 22@ Norte que en el Sur, donde se mantienen fuertes restricciones. Aun así, desde la óptica del mercado de oficinas, **el impacto es positivo**: un distrito con servicios bien planificados y calidad de vida refuerza el atractivo del 22@ como polo de innovación equilibrado.



DESAFIO DE LA VIVIENDA

La falta de construcción de vivienda en Barcelona, y en concreto en el 22@, está suponiendo un **importante reto para las empresas para atraer talento**.

Todavía quedan años antes de que podamos ver la vivienda resultante de la MPGM de 2022. Si bien sólo dará respuesta fundamentalmente a la demanda cuyas rentas encajan con los módulos de la protección oficial.

Además, la nueva legislación en torno al arrendamiento residencial pone en riesgo la oferta de vivienda para estancias de temporada orientadas a profesionales desplazados temporalmente.



Para ampliar la información:

JAVIER BERNADES

International Partner
Head of EMEA Offices

javier.bernades@cushwake.com

NÚRIA CAMPS

Senior Analyst
Spain Research & Insight

nuria.camps@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Partner, Head of Research Iberia
Spain Research & Insight

marta.esclapes@cushwake.com

Contacto medios

JENNY PIZARRO

Head of Business Development Southern Europe
Marketing, Comms & Research

jenny.pizarro@cushwake.com

ALESSANDRO DI COSTANZO

Graphic Designer
Marketing, Comms & Research

alessandro.dicostanzo@cushwake.com

@CushWakeSPAIN

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of \$10.3 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Cushman & Wakefield has over 35 years' experience in Spain and the company's business covers the entire territory. The head offices are located in Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) and Barcelona (Avinguda Diagonal, 545, 7º), with a multidisciplinary team of more than 370 professionals. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com.

© 2026 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