

---

Oficinas

# El 22@, en obras: el 'hub techie' de Barcelona proyecta más de 370.000 metros cuadrados de oficinas

En el eje de las calles Tánger y Marroc, fondos internacionales y los principales *players* del inmobiliario nacional tienen en marcha proyectos de grandes edificios de oficinas con la tecnología como puntal.

---

J. Izquierdo  
18 jun 2018 - 04:54



La tecnología está cambiando el mundo y, en Barcelona, también el mapa urbano. La imagen del barrio del Poblenou nada tiene que ver hoy con la de hace diez años. Entre medias, se ha creado un *hub* tecnológico que ha atraído el interés de promotores y empresas. En el corazón del 22@, a ambos costados de los ejes Tánger y Marroc, hay en marcha, actualmente, una veintena de proyectos para el desarrollo de edificios de oficinas que abarcan en su conjunto 370.286 metros cuadrados de superficie.

---

1 / 5

<https://www.ejeprime.com/oficinas/el-22-en-obras-el-hub-techie-de-barcelona-proyecta-mas-de-370000-metros-cuadrados-de-oficinas>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

---

---

A izquierda y derecha de la calle Marroc las grúas se acumulan. Contratadas por fondos, promotoras y multinacionales, trabajan a destajo para sumar al parque de oficinas de Barcelona 316.032 metros cuadrados. Firmas de inversión como Värde, Shaftesbury o Praedium, la socimi Colonial y promotoras cotizadas como Metrovacesa, además de empresas locales como Nubiola y Texna, están impulsando el crecimiento del que es ya un nuevo centro de negocios (CBD) y oficinas en la capital catalana.

Actualmente, **debido a la falta de espacio disponible en el CBD de Paseo de Gracia y la Avenida Diagonal**, el 22@ se ha convertido en el epicentro del sector de oficinas de Barcelona, que ha duplicado la contratación en los últimos cinco años hasta alcanzar los 304.345 metros cuadrados.

## **El 22@ se ha convertido en el nuevo CBD de Barcelona ante la falta de espacio disponible en Paseo de Gracia-Diagonal**

**Sólo en 2017, el crecimiento interanual fue del 4%.** Y no sólo se está generando una mayor contratación al albor de la recuperación económica, también se está construyendo un nuevo modelo de oficina en el 22@, acorde a las exigencias de las empresas más modernas. Con la digitalización y la sostenibilidad como parte ya fundamental de las nuevas promociones en el sector, el incremento de los metros cuadrados que necesitan las compañías *millennial* es otra de las grandes características del plan urbanístico que se está desarrollando en el corazón tecnológico de Barcelona.

**Buena parte de los edificios que están en fase de construcción en el hub superan los 20.000 metros cuadrados**, con casos extraordinarios como el del activo que va a levantar Värde entre las calles Marroc y Bilbao, que contará con 51.000 metros cuadrados de superficie. Siguiendo la Avenida Diagonal por el mismo eje, la multinacional de la automoción **Zanini también ocupará un gran espacio de 44.149 metros cuadrados en la calle Treball.**

El eje Marroc es, sin duda, el que más crecimiento tendrá en los próximos años. Allí hay en proyecto once promociones, que sumarán 316.032 metros cuadrados al mercado de oficinas barcelonés. Värde duplicará su presencia en el 22@ con un

---

segundo edificio muy cerca del de la calle Bilbao. En la esquina con Fluvià, el fondo estadounidense levantará un bloque con 22.235 metros cuadrados, enfrente del activo de **30.343 metros cuadrados que tiene en desarrollo el grupo inmobiliario Texna, propietario de la emblemática Casa de las Punxes.**

En este entorno hay hasta cinco edificios en desarrollo. A los ya mencionados de Värde y Texna hay que sumar los que están construyendo Acciona, el fondo británico Shaftesbury y la rehabilitación de Ca l'Alier.

## **El sector Marroc es el que más crecerá próximamente gracias a la decena de proyectos que se están desarrollando en este eje**

El brazo inmobiliario de la energética retomó el pasado mayo su proyecto en el 22@, tal y como adelantó EjePrime. La compañía se hizo con un terreno en la manzana compuesta por las calles Perú, Bolivia, Fluvia y Selva de Mar antes de que estallara la crisis económica, en la etapa en que la compañía operaba bajo la marca Necso. **El complejo de oficinas cuenta con una superficie total de 53.380 metros cuadrados (33.200 metros cuadrados de techo de oficinas)** y contará con una capacidad para más de 3.000 posiciones.

Shaftesbury edificará en la zona 16.410 metros cuadrados de oficinas. Por los terrenos, ubicados en el número 66 de la calle Cristóbal de Moura, **el fondo podría haber pagado alrededor de diez millones de euros.**

**Uno de los proyectos más *techie* del distrito barcelonés es el que está desarrollando la iniciativa municipal Smart City Campus en la antigua fábrica de Ca l'Alier.** Cuando acaben las obras, que debían haber finalizado este pasado mayo, en el espacio se instalará el centro de innovación del gigante tecnológico Cisco en la capital catalana. El activo tendrá una superficie de 17.031 metros cuadrados.

### **Metrovacesa: viaje de ida y vuelta**

Uno de los principales *players* del mercado residencial español también entra a trabajar en el 22@. **Metrovacesa promueve un edificio de 32.818 metros cuadrados de superficie en el extremo este del eje Marroc,** entre las calles Josep Pla y Puigcerdà.

La inversión de la inmobiliaria cotizada en la zona cuenta también con una venta. El

---

pasado verano, la promotora vendió un suelo en el otro costado del *hub* tecnológico a La Llave de Oro, que, tras pagar cerca de veinte millones de euros por los terrenos, levantará oficinas en un inmueble de 17.352 metros cuadrados ubicado entre las calles Sancho de Ávila y Pamplona.



Además de fondos internacionales, sociedades inversoras locales también quieren contar con su trozo del pastel en el 22@. Este es el caso del grupo inmobiliario Nubiola y de la firma Praedium. El primero de ellos construye en la calle Treball 33.825 metros cuadrados de oficinas, mientras que el fondo, creado en 1994, proyecta 20.021 metros cuadrados en la calle Marroc con Selva de Mar.

#### **Tánger, la ‘milla de oro’ del 22@**

Aunque el eje Marroc es el que más oficinas *cocina* en la actualidad, el sector Tánger es donde han construido sus joyas de la corona las dos principales socimis españolas. **Merlin finalizó recientemente la reforma de los 33.000 metros cuadrados de la icónica Torre Glòries (antigua Torre Agbar), donde Facebook ya ha contratado espacio.** A su lado, **Colonial ha construido un edificio de 23.000 metros cuadrados que tendrá como inquilinos a King o Schibsted.**

La socimi catalana, además, cuenta con otro proyecto en el 22@. En el centro del distrito, **entre la Diagonal y la calle Bilbao, la compañía tiene en proyecto un edificio de oficinas de 15.000 metros cuadrados de superficie.**

Sin embargo, quien se llevó a su *casa* a Amazon, el gran objeto de deseo del 22@, fue

---

el fondo hispano-suizo Castellví, en su alianza promotora con Stoneweg y 1810 Capital. **En el Golden Luxe, de 21.994 metros cuadrados, también se ubica WeWork,** otro gigante, en este caso del *coworking*, la sensación del mercado de oficinas. El pasado septiembre, la propiedad cambio a manos de la aseguradora Catalana Occidente previo pago de noventa millones de euros.

Al oeste de Merlin, Colonial y Castellví, otros *players* como Briten o la gestora hispano-alemana Conren Tramway proyectan inmuebles de oficinas con 15.065 metros cuadrados y 8.300 metros cuadrados de superficie, respectivamente. **Mutua Universal está desarrollando también un edificio en la zona más cercana a la Torre Glòries, con 13.537 metros cuadrados,** donde será vecino de la escuela de diseño LCI, que ha levantado un inmueble de 8.766 metros cuadrados.