

MARKETBEAT

OFICINAS BARCELONA

Una publicación de Cushman & Wakefield



La disponibilidad disminuye un 9% en Barcelona respecto al año pasado. La contratación total en el primer semestre del año ha sido de 208.000 m², un 39% superior a la registrada en el mismo periodo del año anterior. La renta Prime en Barcelona se sitúa en los 22,5€/m²/mes, un 7% por encima de la de hace un año.

ENTORNO ECONÓMICO

Los indicadores de coyuntura siguen apuntando a un avance firme de la actividad económica. En mayo, el índice de la cifra de negocios del sector servicios avanzó un 7,9% anual y el del sector industrial lo hizo un 10,8%.

El índice de confianza empresarial de la Caixa, para el segundo trimestre, muestra un aumento en el porcentaje de los empresarios que se declaran optimistas, lo cual vaticina continuidad en el buen momento económico.

Tanto la ocupación como la inversión inmobiliaria se basan en perspectivas positivas de creación de empleo y de evolución del PIB en el mercado español, de cumplirse las previsiones de crecimiento cerraría el año con un PIB de al menos el 3,1%, superior al del año 2008.

Por su parte las transacciones para la compra de vivienda crecieron un 12% interanual (mes de mayo).

INDICADORES DE MERCADO

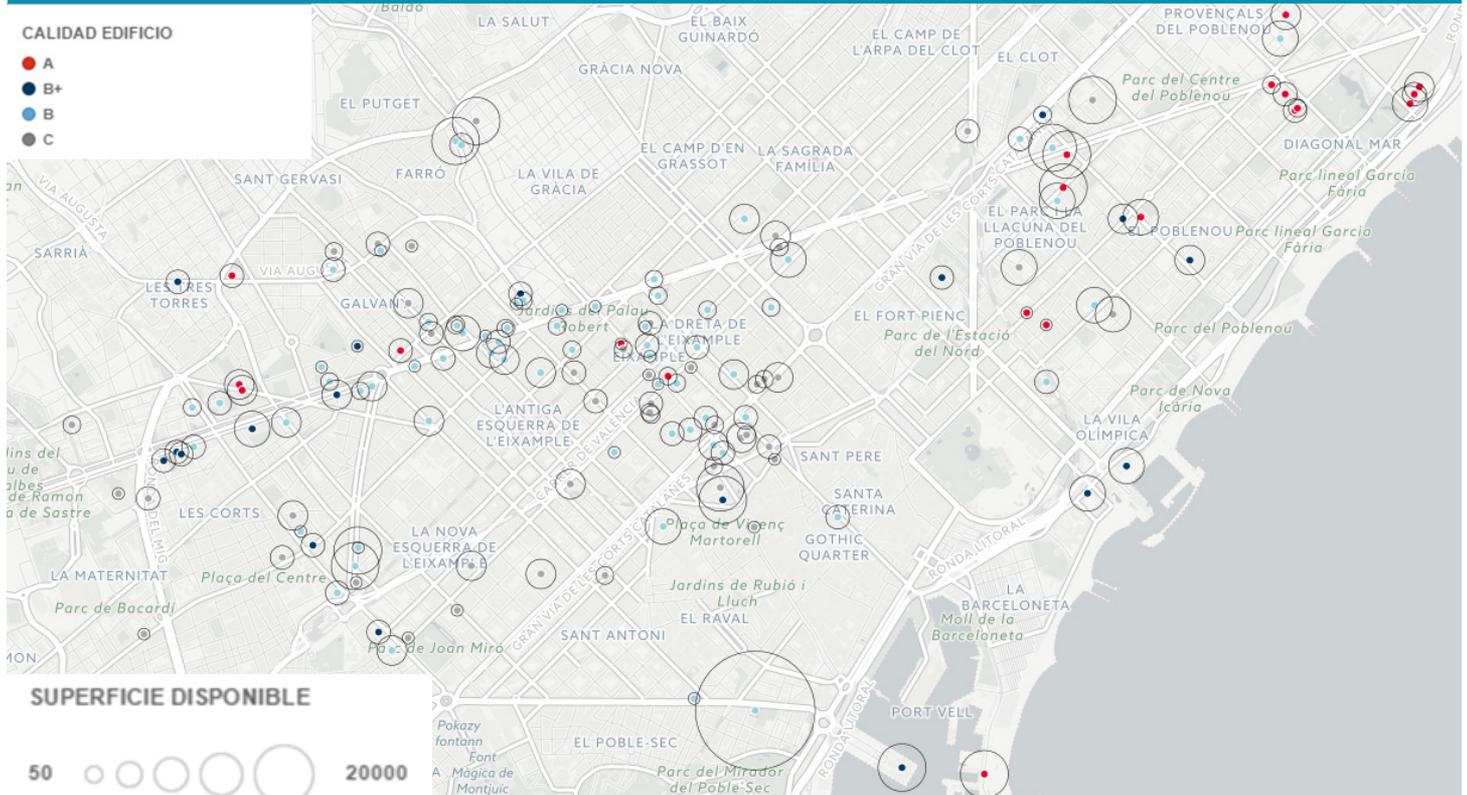
ALQUILER

- ↔ Oferta
- ↑ Nueva Construcción
- ↑ Contratación
- ↑ Rentas Prime

INVERSIÓN

- ↔ Oferta
- ↑ Demanda
- ↔ Rentabilidades Prime

DISPONIBILIDAD SEGÚN CALIDAD EN BARCELONA



OFERTA

La oferta disponible de oficinas en Barcelona a cierre del segundo trimestre ha disminuido considerablemente si se compara con los datos del mismo periodo del año anterior. La reducción supera los 45.000 m². La superficie disponible en Barcelona es de 485.000 m² y su corrección anual del 9% demuestra la evolución positiva de la economía y el sector servicios.

La tasa global de disponibilidad se sitúa en el 8,2%. Este indicador alcanzó su máximo en el año 2010, cuando llegó a superar el 14%. Desde entonces se ha visto corregida en más de 5 puntos.

El descenso en la oferta disponible se debe a los sanos niveles de absorción y a los bajos niveles de entrega de nuevo stock no comprometido al mercado. En este segundo trimestre no se han entregado nuevos proyectos en Barcelona. A excepción de la finalización de algún activo en rehabilitación y de la entrega de Torre Marina en la Zona Franca (19.500 m²) en el tercer trimestre, no se espera la entrada de nueva oferta al parque de Barcelona hasta 2018 y 2019.

En la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal y en Centro Ciudad la tasa de desocupación se sitúa por debajo del 3% y del 4% respectivamente. Esta cifra denota escasez de producto en el mercado si se entiende que el umbral de equilibrio está entre el 5% y el 8% de tasa de disponibilidad. En las Nuevas Áreas de Negocio y en la Periferia la desocupación es algo más elevada, situándose a cierre del trimestre en el 12% y el 21%.

La disponibilidad de calidad se sitúa mayoritariamente en la Periferia y en las Nuevas Áreas de Negocio. Algunas de las sub zonas en estos mercados están viendo importantes cambios respecto a los datos de disponibilidad registrados en años anteriores. Ejemplos de esto son Sant Cugat del Vallès en el sub-mercado Periferia o 22@ y Plaza Europa en las Nuevas Áreas de Negocio. En el caso de 22@ la tasa de disponibilidad es del 7,5% mientras que en Plaza Europa cuentan con una tasa de disponibilidad del 9%. En ambos sub mercados los ritmos de contratación en los últimos 12 meses se han traducido a escasos niveles de oferta de calidad.

El 22@ alcanzó en el año 2013 su máximo nivel de superficie disponible, cuando contaba con una disponibilidad del 17%. Por su parte, Plaza Europa en el año 2012 alcanzó una tasa de desocupación superior al 36%, los niveles registrados hoy en ambas zonas confirman la apuesta por parte de las empresas en la búsqueda de espacios de calidad, bien ubicados en cuanto a transporte público y en zonas consolidadas por lo que a servicios se refiere.

Es en la zona de 22@ donde se espera la entrega de la mayor parte de los proyectos en construcción. Entre finales de 2017 y 2019 finalizarán cerca de 90.000 m². Por un lado Ciutat de Granada, 150, propiedad de Colonial, en el Campus Audiovisual, tendrá un total de 25.000 m². Por otro, Stoneweg, 1810 Capital Investments y Castellví saldrán al mercado con su proyecto LUXA, que contará con tres inmuebles de oficinas con un total de 22.000 m². Ambos proyectos cuentan hoy con dos contratos de pre-alquiler por gran parte del espacio construido.

DEMANDA

La absorción total en Barcelona en el primer semestre del año ha sido de 208.000 m², un 39% superior a la registrada en el mismo periodo del año anterior. La demanda de espacios de oficinas mantiene el buen ritmo y se sitúa un 40% por encima de la media de los últimos 10 años.

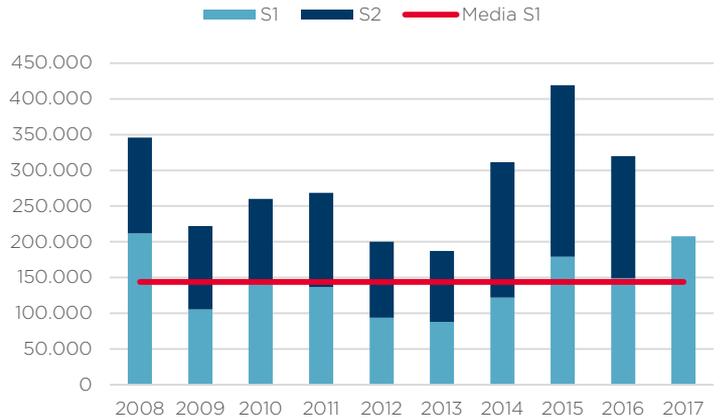
La falta de espacios de calidad en la zona tradicional de negocios sigue impulsando la reubicación de aquellas compañías con necesidad de espacio hacia las Nuevas Áreas de Negocio, donde también se encuentran proyectos en construcción y en los que se están negociando operaciones de pre-alquiler. Se esperan varias transacciones de este tipo antes de final de año.

La superficie disponible se encuentra atomizada tanto en las diferentes zonas de negocio como en los mejores inmuebles. Esto está llevando a las empresas a estudiar el pre-alquiler a la hora de reubicarse. Este tipo de operaciones son atractivas, cuando la disponibilidad es tan baja, ya que además de proporcionar seguridad en el alquiler del espacio deseado, ofrece la posibilidad de personalizar el proyecto.

En lo que va de año, el 61% de la superficie contratada se encuentra en las Nuevas Áreas de Negocio y en la Periferia. Estas zonas siguen atrayendo gran parte de la demanda que sigue enfocada en encontrar en su reubicación calidad y flexibilidad.

En el primer semestre se han cerrado un total de 220 contratos en Barcelona, un 15% por encima de la media si se tienen en cuenta las operaciones firmadas en el mismo periodo de los últimos 5 años.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



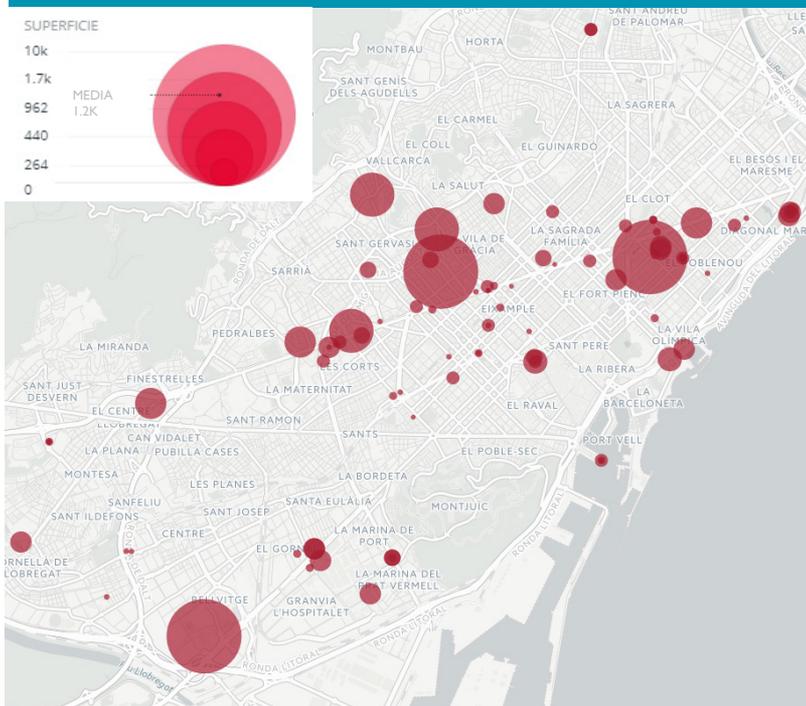
Fuente: Cushman & Wakefield

El 32% de las operaciones firmadas en este primer semestre corresponde a contratos entre 300 y 750 m². Las operaciones de menor tamaño siguen siendo muy representativas en la ciudad, con el 35% del total. El 22% de las operaciones fueron contratos de entre 750 y 2000 m², el resto corresponde a cierres por encima de los 2000 m² hasta los 10.000 m².

La demanda en Barcelona se encuentra en auge ya que el 41% de la superficie contratada corresponde a operaciones de empresas deseando ampliar espacio, así como empresas de nueva creación.

Las buenas perspectivas para finales de 2017 y 2018 de creación de empleo, las ventas minoristas, el turismo, las exportaciones y la producción industrial permiten pronosticar una absorción neta positiva del espacio de oficinas de Barcelona y la consecuente reducción de espacio disponible en el futuro más inmediato. Los nuevos desarrollos en construcción serán los que cubran la demanda en un futuro y ayudarán a equilibrar la tasa de disponibilidad.

PRINCIPALES OPERACIONES EN BARCELONA - 2017



220
operaciones en
Barcelona en el
primer semestre
de 2017,
un 15% más que
en 2016

RENTAS

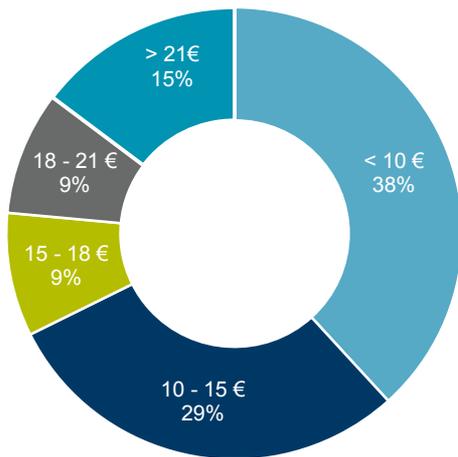
La evolución de las rentas en Barcelona tiene que ver con el aumento de la actividad de la demanda así como con la reducción de la disponibilidad de calidad. En 2013 las rentas prime de la zona de PG/Diagonal llegaron a niveles mínimos, concretamente a los 17,7 €/m²/mes. Hasta hoy se han recuperado un 35%, pero sin alcanzar los niveles máximos de 2007 (27 €/m²/mes).

La renta Prime en Barcelona se sitúa en los 22,5€/m²/mes, un 7% por encima de la de hace un año.

En el resto de zonas, se han visto también ajustes al alza comparado con el año pasado. La renta máxima en el Centro Ciudad ha aumentado un 4% y en las Nuevas Áreas de Negocio un 13%. La Periferia acumula un aumento en el último ejercicio del 13,5%, situándose en los 10,50€/m²/mes. La falta de disponibilidad de calidad, en algunos submercados de esta zona, como por ejemplo Sant Cugat del Vallès, podría empujar las rentas máximas hacia arriba en el corto plazo.

En términos generales, se han reducido los incentivos (meses de carencia/escalado de rentas/contribuciones) por parte de las propiedades para ocupantes nuevos, si se compara con la práctica de hace dos años. Las pocas opciones disponibles de calidad en las diferentes subzonas son el motivo de este cambio de tendencia en el sector.

OPERACIONES POR DE TRAMOS RENTA - S1 2017*



Fuente: Cushman & Wakefield

INVERSIÓN

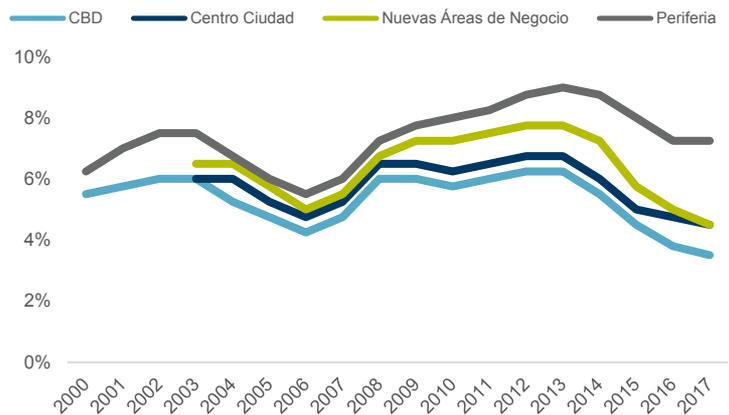
En el primer semestre del año la actividad inversora ha aumentado en Barcelona respecto al año pasado. De enero a junio se han cerrado un total de 16 operaciones de inversión con un volumen superior a los 470M€.

Los fondos, socimis y family office asumen protagonismo, este tipo de propietarios crecen en detrimento de las promotoras tradicionales que han sobrevivido a la crisis.

De entre las principales operaciones cabe destacar la adquisición por parte de MERLIN Properties de la *Torre Agbar* por un importe de 142 M€ y que cuenta con un total de 33.210 m². En Sant Cugat del Vallès destaca la compra por parte de GreenOak de Vallsolana Garden Business Park en Can Sant Joan (hasta la fecha propiedad de UBS). El complejo cuenta con dos inmuebles: el edificio Kibo y el edificio Vinson, de 9.800 m² cada uno repartidos en cuatro plantas.

El entorno económico en expansión ha impulsado a los inversores a tomar posiciones en el mercado de Barcelona y esto se refleja en las rentabilidades. En el CBD han cerrado el primer semestre manteniéndose en el 3,5%. Por su parte, las Nuevas Áreas de Negocio cuentan con niveles de rentabilidad de entre el 4,5% y el 5%. Se espera que estos niveles se mantengan hasta final de año, aunque la falta de producto en el mercado podría verse reflejada en cierta compresión para algunos activos concretos.

RENTABILIDADES PRIME



Fuente: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es líder global en servicios inmobiliarios y asesora a sus clientes a transformar la manera en que la gente trabaja, compra y vive. Los 43.000 empleados de la firma en más de 60 países proveen un profundo conocimiento local y global que aporta un valor significativo para ocupantes e inversores alrededor del mundo.

Este informe contiene información disponible al público y ha sido invocado por Cushman & Wakefield sobre la base de que es exacto y completo. Cushman & Wakefield no acepta ninguna responsabilidad si esto no fuera el caso. Ninguna garantía o representación, expresa o implícita, se hace a la exactitud o la integridad de la información contenida aquí, y se somete a errores, omisiones, cambio de precio, alquiler u otras condiciones, retiro sin previo aviso, y a cualquier listado de condiciones especiales impuestas por nuestros directores.

©2017 Cushman & Wakefield, Inc. Todos los derechos reservados.

Cushman & Wakefield
Passeig de Gràcia, 56- 7ª Planta
08007 Barcelona - España

Cushman & Wakefield
José Ortega y Gasset, 29 - 6ª Planta
28006 Madrid - España

Para conocer más, visite cushmanwakefield.es o siganos en Twitter @CushWakeSPAINed

CONTACTOS

Business Space - Agencia Oficinas

Javier Bernades
Socio, Director Business Space Agencia Oficinas España
javier.bernades@cushwake.com

Research & Consultancy

Ramiro J. Rodriguez PhD
Asociado, Director Research & Consultancy España
ramiro.rodriguez@cushwake.com

Marta Esclapés
Senior Research Analyst - España
marta.esclapes@cushwake.com