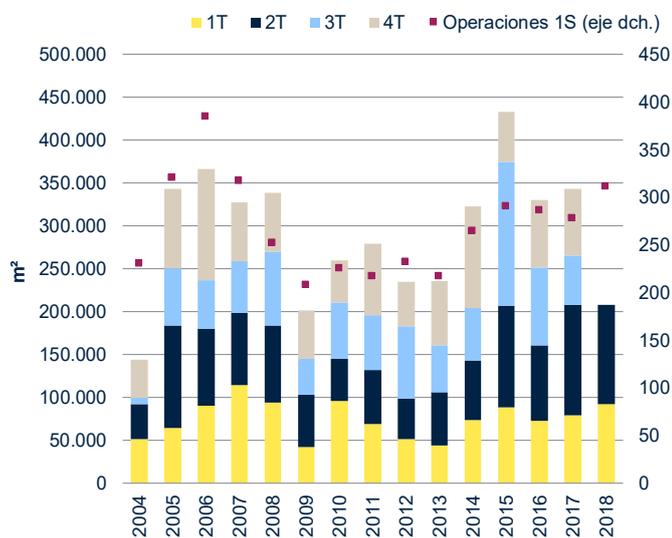


Market in Minutes Oficinas Barcelona

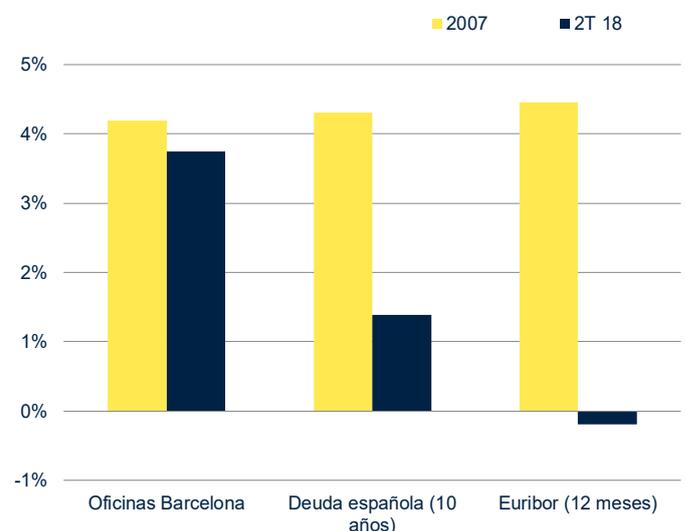
2T 2018

GRÁFICO 1
Absorción anual



Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 2
Rentabilidades *prime* vs deuda a 10 años



Fuente: Savills Aguirre Newman/ Banco de España

SUMARIO

La escasez de oferta en prime CBD y descentralizado, desvía parte de la demanda hacia la periferia

■ El volumen de contratación semestral, 207.500 m², se situó en un nivel similar al registrado en 1S 17, si bien el número de operaciones incrementó considerablemente (12%).

■ La escasez de superficie en prime CBD y Centro ciudad (CC) ha desviado la demanda hacia las Nuevas áreas de negocio (NBA) y la periferia, donde se ha concentrado el 60% de la absorción bruta y casi el 45% del número de operaciones.

■ La tasa de disponibilidad mantiene la querencia de descenso. La reducción de oferta

afectó de manera generalizada a todo el mercado, excepto NBA que incrementó ligeramente gracias a la reincorporación de Torre Glories, que cuenta todavía con espacio disponible.

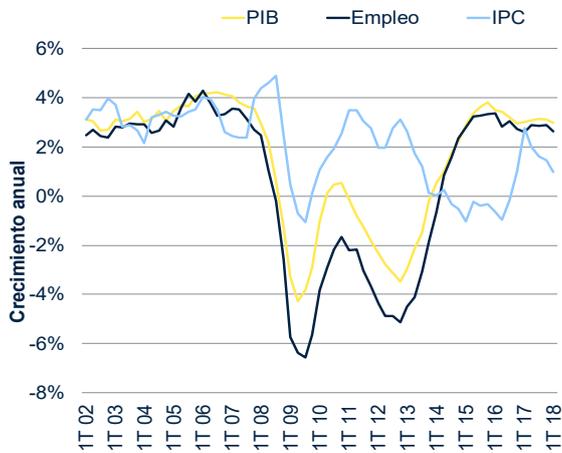
■ Los 33.000 m² distribuidos en cuatro edificios que se entregaron entre abril y junio no han engrosado la bolsa de disponibilidad porque estaban previamente comprometidos.

■ La escasez de oferta ha favorecido la reaparición del formato prealquiler en el mercado.

■ La renta media de cierre del mercado total creció un 5% intranual. Incrementaron además, las operaciones en los rangos de renta más altos (≥ 20 €/m²/mes) al tiempo que disminuyeron los acuerdos firmados <10 €/m²/mes.

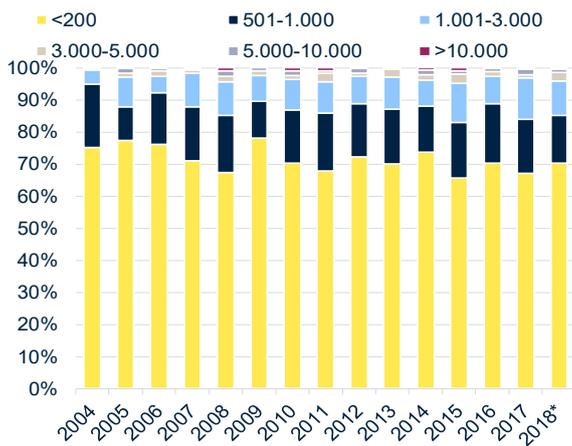
■ A pesar de la discreta actividad inversora en Barcelona durante la primera mitad del año, se espera un mercado más dinámico en la segunda mitad del año. Se ha detectado un *pipeline* de 500 millones con elevada probabilidad de cierre, de los cuales casi 170 millones ya estarían firmados en arras o en fase de DD.

GRÁFICO 3
PIB, consumo y empleo en España



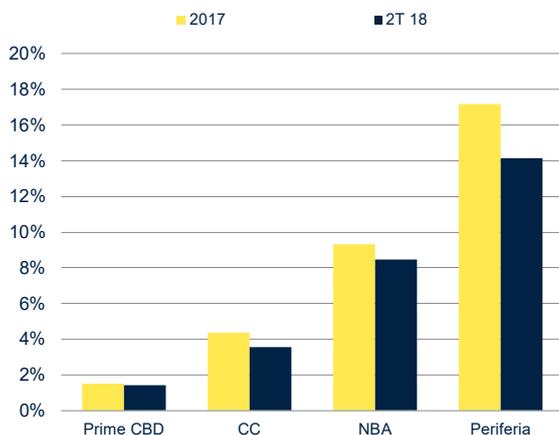
Fuente: INE

GRÁFICO 4
Operaciones según rango de superficie contratada



Fuente: Savills Aguirre Newman / *1S

GRÁFICO 5
Tasa de disponibilidad por zonas



Fuente: Savills Aguirre Newman

Coyuntura económica

La economía española creció un 3% en 1T 18 respecto al mismo trimestre del año anterior (según el último dato del PIB publicado por el INE), en línea con el nivel registrado durante los seis trimestres anteriores. Se pospone así un trimestre más la moderación del crecimiento económico, si bien la previsión para el total anual se situaría en 2,7% según Focus Economics.

El mercado laboral, por su parte, continúa en la senda de recuperación iniciada en el año 2013. El número de afiliados a la Seguridad Social de junio roza ya los 19 millones de trabajadores. A pesar de que esta cifra está influenciada por el incremento de actividad durante el periodo estival, hay que indicar que se trata del mejor dato de la última década.

En términos de contabilidad nacional, el número de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo (ETC) creció en 1T 18 un 2,6% respecto a 1T 17.

La tendencia de la tasa de desempleo confirmaría la fortaleza del mercado. La previsión de Focus Economics para el cierre del año se sitúa en 15,5%, y se quedaría incluso por debajo del 12% en el año 2022.

Absorción y demanda

El mercado de Barcelona consolida la expansión registrada en los últimos trimestres. El volumen acumulado de absorción bruta al cierre de junio, cerca de 207.500 m², se situó en un nivel muy similar al registrado en el mismo periodo del año anterior, pero en el apartado de operaciones, las más de 300 firmas, reflejaron un crecimiento interanual del 12%.

La superficie media contratada se contrajo en el mercado global, pero es reseñable el ajuste de casi el 50% en Prime CBD debido a la escasez de superficie disponible, y el incremento del 28% en la periferia.

Tamaño de las operaciones

Por rango de superficies, los extremos de la clasificación de superficies experimentaron incrementos de actividad. El más notable, el de las operaciones ≤500 m², que representó entre enero y

junio el 70% de la demanda, frente al 67% de 2017.

En las operaciones más voluminosas, aquellas ≥3.000 m², el incremento ha sido más discreto, pasando del 3% en 2017 al 4% en 2018, pero merece destacar que los acuerdos entre 3.000 y 5.000 m² casi han duplicado el nivel el año 2017 (ocho operaciones en 1S 18 frente a cinco en 2017).

Actividad por zonas

La actividad en el eje Prime CBD del mercado continúa descendiendo debido a que roza el 100% de ocupación. En 2T 18 los cerca de 3.500 m² representaron tan solo el 3%. La presencia de Prime CBD en 1T 18 fue del 5% y en 1S 17 del 8%.

El Área urbana, mantuvo el volumen tanto trimestral como semestral, concentrando en torno a un tercio de la contratación. Las NBA se consolidan como el principal foco de atracción de demanda, con casi el 40% del total (unos 75.000 m²), de los cuales más del 52% se localizaron en Poblenuu y 22@.

Disponibilidad actual

La tasa de disponibilidad mantiene la tendencia de descenso hasta situarse en 6,5%. El magnífico comportamiento de la demanda en el mercado de usuarios es uno de los factores clave del ajuste, pero hay que destacar también que poco más del 60% de la superficie nueva y renovada incorporada durante 2T, se ha entregado ocupada.

La reducción de oferta generalizada en el mercado, dejó a Prime CBD, con un 1,4%, próximo al 100% de ocupación. En el centro de la ciudad, con un 3,5%, cada vez es más difícil encontrar espacios que cumplan las premisas de un amplio abanico de la demanda, lo que fuerza a desviar la atención hacia las Nuevas áreas de negocios (NBA).

Con un nivel de vacío del 8,5% es la única zona que crece en oferta, si bien apenas cuatro décimas. Es importante indicar, por un lado, que el 86% de la superficie nueva total entregada entre enero y junio y el 63% de la superficie disponible se localizó en NBA, lo que justificaría el discreto incremento de disponibilidad, y, por otro, que dentro de NBA, Glories se comporta

de un modo similar al de prime CBD, tanto en concentración de demanda, escasez de oferta e incremento de precios. Podríamos hablar, pues, de la descentralización de la zona prime.

Finalmente, la periferia registró la mayor contracción intertrimestral gracias al notable incremento de contratación que salió hacia la zona más alejada del centro por la escasez de alternativas en la demás zonas. Tres de las cinco operaciones más voluminosas del semestre, se localizaron en periferia.

Oferta futura

Durante los próximos 18 meses se espera la entrega de casi 195.000 m², de los cuales, 105.000 m² se incorporarán al mercado como oferta (los 90.000 m² restantes están ya comprometidos con un usuario). NBA se erigen como la zona con mayor potencial de crecimiento del mercado, concentrando el 85% de la superficie especulativa y el 74% de los espacios prealquilados.

El 22@, nuevamente será el principal foco de actividad, con el 72% de la superficie vacía y el 31% de la superficie comprometida. En este apartado, Fira, concentra el 69% de la superficie que entrará ocupada debido al complejo de 46.000 m² que Hines está desarrollando para albergar las nuevas dependencias de la Consellería de Economía (con entrega prevista en 2019).

Rentas

La renta media de cierre de las operaciones registradas en el mercado se situó en 13,45 €/m²/mes, lo que representa un incremento interanual del 5%. Todas las zonas del mercado avanzaron en positivo. El mayor incremento tuvo lugar en el centro de la ciudad, con casi un 10%, ya que contó con varias referencias entre las cinco operaciones con los valores más altos (entre 23 y 29 €/m²/mes).

Los valores de renta crecen, aumentando los registros >20 €/m²/mes, que representaron el 7% en 1S 18 frente al 4% de 1S 17, al tiempo que disminuyen los acuerdos <10€/m²/mes (19% en 1S 18 frente a 23% en 1S 17).

En cuanto a los valores teóricos trimestrales, Prime CBD creció un

8% respecto al mismo periodo del año anterior, situándose ya en 24,50 €/m²/mes. Por segundo trimestre consecutivo los niveles de CC y NBA coinciden en valor. Ambas zonas avanzaron hasta 20,50 €/m²/mes, si bien la variación interanual de NBA, un 11%, reflejó el enorme interés de la demanda en este entorno. De hecho, la media aritmética de las operaciones firmadas en 1S 18 en NBA superó ligeramente (apenas un 4%) al nivel de CC.

Mercado de inversión

El mercado terciario de inversión en España alcanzó en junio cerca de 3.000 millones de euros, lo que representa un descenso en la actividad inversora de casi el 45% respecto al primer semestre de 2017. Hay que indicar que esta cifra solo contempla operaciones directas y descarta operaciones corporativas.

El desagregado de actividad por segmentos muestra que el mercado de oficinas registró el mayor ajuste, con un 50% a nivel nacional. El principal motivo habría que buscarlo en la escasez de producto en venta en procesos abiertos que afecta por igual a los dos principales mercados del país.

La actividad en Barcelona se ha centrado principalmente en operaciones residuales de plantas o módulos firmadas por privados que apenas acumulan 25 millones de euros, pero la realidad del mercado es otra.

Se ha identificado un pipeline de casi 800 millones de euros, de los cuales más de 500 millones están considerados como elevada probabilidad de cierre. De hecho, a partir de mayo se detectó una notable reactivación en el mercado transaccional y, si bien el cierre de varios procesos se ha pospuesto a la segunda mitad del año, algunos acuerdos que ya se encontrarían firmados en arras o en fase de DD, sumarían cerca de 170 millones de euros.

Existen, además, cerca de 200 millones de euros procedentes de operaciones corporativas.

Así pues, el interés por participar en el mercado de la Ciudad Condal y la confianza en la ciudad no se han visto mermadas por la situación política, que tampoco habría

afectado a los precios de los activos.

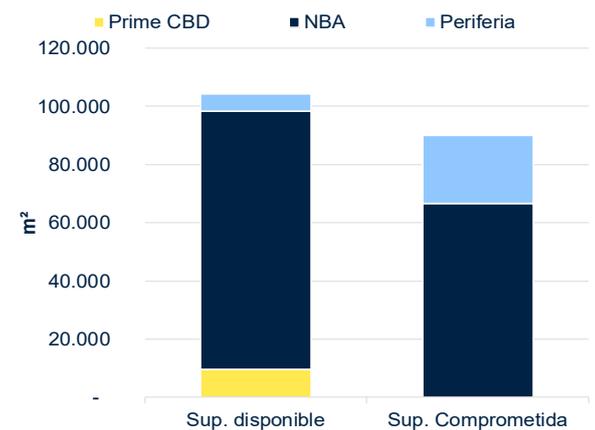
Rentabilidades

La inactividad del mercado y la ausencia de comparables dificulta establecer los niveles teóricos de rentabilidad.

A pesar del desequilibrio entre oferta y demanda, que forzaría la compresión de *yields*, los niveles de *prime CBD* y *prime* descentralizado (NBA) se mantienen en 3,75% y 4,50% respectivamente.

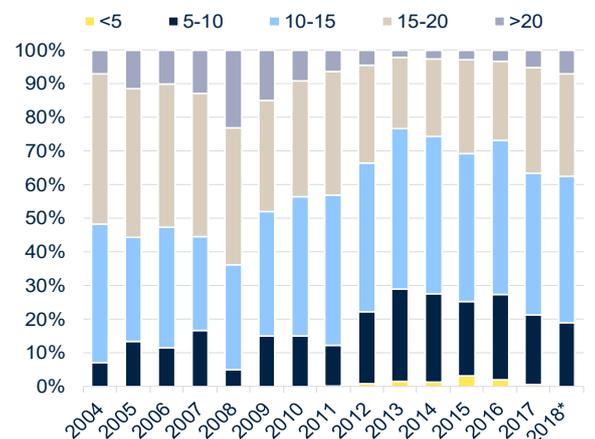
Las rentas todavía en fase expansiva serían el motor del incremento de valor. ■

GRÁFICO 4 **Oferta futura 2S 18* y 2019* por zonas y estado de incorporación**



Fuente: Savills Aguirre Newman / *previsiones

GRÁFICO 6 **Histograma de rentas**



Fuente: Savills Aguirre Newman / **1S

TABLA 1
Principales Operaciones - Mdo. Usuarios 2T 2018

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector de Actividad
Indra	Periferia	11.300	IT
CCC Holding*	NBA	9.000	Servicios profesionales
We Work	NBA	4.150	Servicios profesionales
Lidl	CC	3.150	Distribución
Sellbytel	NBA	3.100	Servicios profesionales
Cospace - Aticco	NBA	2.750	Servicios profesionales
McCann*	NBA	2.750	Servicios profesionales
Firmenich*	NBA	2.700	Industria-Fabricación
Monday by Urbania	NBA	2.570	Servicios profesionales
Markem IMAJE*	Periferia	2.500	IT
Cargill*	Periferia	2.500	Distribución

Fuente: Savills Aguirre Newman / *asesorada por Savills Aguirre Newman

PREVISIONES

2018

■ El ajuste interanual del Índice de confianza empresarial en Cataluña (-2,3%) no refleja la realidad del mercado de usuarios. La demanda continúa muy activa y ante la escasez de espacios disponibles en determinadas zonas se consolida la figura del prealquiler.

■ En los próximos seis meses se espera la entrada de 71.000 m² nuevos y renovados, de los cuales solo 27.000 m² se incorporarán como oferta, lo que, a corto plazo, favorecerá que la tasa de disponibilidad continúe descendiendo.

■ El desequilibrio entre oferta y demanda impulsará los valores de renta. Los niveles teóricos de CC y del *prime* descentralizado avanzan ya en paralelo. La incorporación de superficie de calidad en el 22@ podría fomentar, incluso, que se superen.

■ Se espera un 2S muy activo en el mercado de inversión. Se han identificado cerca de 500 millones de euros con elevada probabilidad de cierre, de los cuales 170 millones corresponderían a operaciones actualmente en DD o en firma de contrato privado.

Equipo Savills Aguirre Newman

Para más información, por favor, contacte con



Hipólito Sánchez
Inversión Barcelona
+34 93 439 54 54
hipolito.sanchez@savills-aguirrenewman.es



Marie Laure Fenet
Agencia Oficinas Barcelona
+34 93 439 54 54
marie.fenet@savills-aguirrenewman.es



Natalia Montal
Agencia Oficinas Barcelona
+ 34 93 439 54 54
natalia.montal@savills-aguirrenewman.es



Gema de la Fuente
Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills-aguirrenewman.es



Pelayo Barroso
Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es



Isabel Gil
Research
+34 91 319 13 14
isabel.gil@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd