

marketbeat

Oficinas Barcelona

EMPRESAS TIC

RESUMEN DE MERCADO

La contratación de espacios de oficinas ha alcanzado los 116.500 m² en el segundo trimestre de 2018, un aumento del 24% comparado con el primer trimestre del año. La evolución ha sido considerable, superando las previsiones de cierre, situándose en niveles de contratación un 43% superior a la media trimestral de los últimos cinco años. Entre las principales operaciones del trimestre cabe destacar el alquiler por parte de Indra de 11.300 m² en Sant Joan Despí.

De las 143 operaciones firmadas en el trimestre, el 8% están por encima de los 1.000 m². La mayor parte han sido contratos inferiores a los 500m² (75%) y el 17% correspondió a operaciones entre 500 y 1.000m². La superficie media contratada en lo que va de año se sitúa en los 786 m², mientras que la superficie media en las operaciones de más de 2.000m² está entorno a los 4.200m².

La absorción se concentra en las Nuevas Áreas de Negocio, representando el 45,3% del total. La contratación en el CBD y la zona de centro ciudad corresponde al 31,5%, mientras que en la Periferia se ha contratado el 23,2% de la superficie total. Las empresas industriales, ITT y Servicios han acumulado la mayor parte de los espacios contratados.

La oferta disponible de oficinas en Barcelona al cierre del trimestre mantiene la tendencia a la baja, con una tasa de disponibilidad del 6,2%. Los metros cuadrados disponibles suman 370.000 m², un 8% por debajo respecto el trimestre anterior y un 24% en la comparativa interanual.

En la zona de el CBD, así como en el Centro Ciudad, la tasa de desocupación es menor al 3%. En las Nuevas Áreas de Negocio, este indicador se encuentra en el 8,4%, mientras que en la Periferia sigue por encima del 17 %. Antes de enero de 2020 se incorporarán al stock de oficinas de Barcelona 165.000 m², de los cuales el 45% ya están comprometidos.

La recuperación de las rentas se consolida en las diferentes zonas. La renta prime se sitúa en los 25 €/m²/mes, un 11% superior a la de hace un año. El mercado sigue mostrando fundamentales muy robustos, con todos los parámetros evolucionando positivamente. Esto de momento no ha cristalizado en un mayor número de transacciones de inversión con precios crecientes, el mercado ha adolecido de profundidad, marcado por un tono de cautela tanto en la comunidad de inversores como en la de vendedores. Ante la ausencia de producto el mercado se ha reorganizado en transacciones de tipo off-market que esperamos maduren en la próxima mitad del año.



INDICADORES DE MERCADO T2 -2018

Ocupación

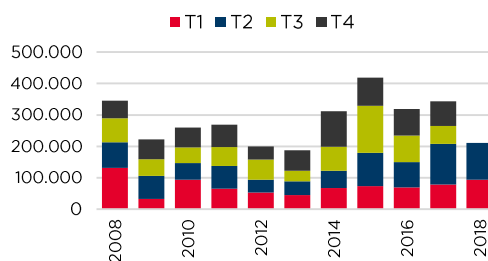
PARQUE DE OFICINAS: 5.941.726 m²NVA CONSTRUCCIÓN 2018: 58.800 m²CONTRATACIÓN 2018: 210.000 m²RENTAS PRIME: 25,00 €/m²/mes

Inversión

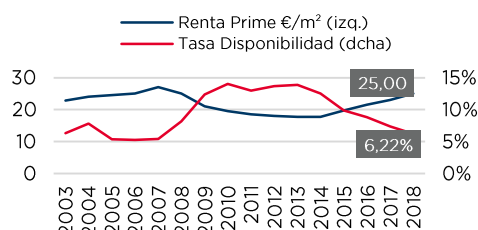
VOLUMEN TOTAL 2018: 314 M€

VOLUMEN OFICINAS 2018: 90 M€

RENTABILIDAD PRIME OFICINAS: 3,5%

Evolución de la absorción por trimestres en Barcelona (m²)

Renta Prime y tasa disponibilidad Barcelona



BARCELONA: LA CUARTA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL



Dentro de los factores que tiene Barcelona para atraer el emprendimiento y proyectos TIC destacan:

La calidad de vida, la atracción del talento internacional, ecosistema de *start-ups*, entre otros. Esto la posiciona como un enclave de *start-ups* e innovación europea.

La economía digital va al alza: el número de personas empleadas ha aumentado un 3,5% en el último año hasta los 111.600 trabajadores en Catalunya, 54.039 de los cuales en Barcelona.*

**Barómetro Tecnológico de Catalunya elaborado por Cercle Tecnològic de Catalunya*

Barcelona se ha consolidado en los últimos años como uno de los principales destinos de las nuevas empresas tecnológicas.

Es la quinta ciudad europea en este sector por detrás de Londres, Berlín, París y Ámsterdam*.

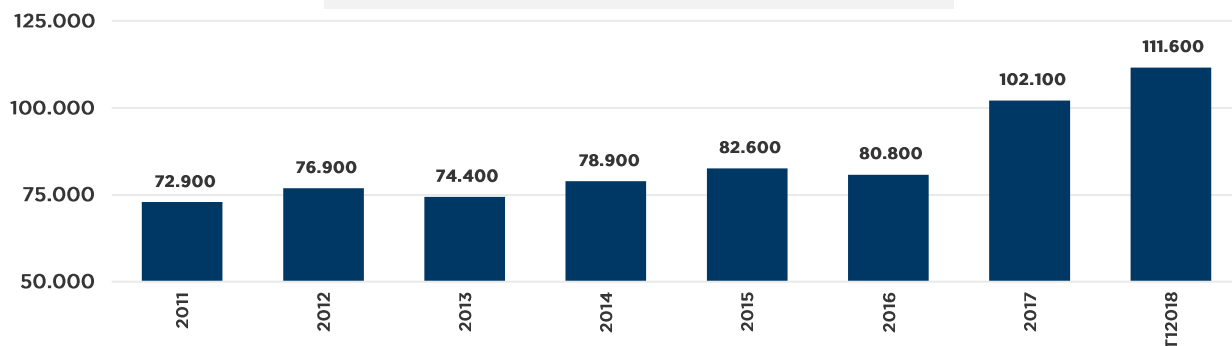
España es el cuarto destino europeo para el talento tecnológico y el segundo país de la UE en atracción de emprendedores internacionales para lanzar nuevas compañías**.

El sector TIC ocupa a 111.600 trabajadores a través de 15.000 empresas en Catalunya, de las cuales 2.750 se encuentran en Barcelona. En 2017 creció el número de trabajadores en un 26%, registrándose así un máximo histórico mientras que el número de empresas creció en un 3,5%. Entre 2010 y 2016, Catalunya ha sido la segunda región del sur de Europa que ha captado más proyectos de inversión extranjera en el ámbito de las TIC.

En Barcelona se aloja el 34% de las *start-up* españolas. Gran parte de estas empresas están enfocadas al comercio electrónico, seguido de los servicios para empresas y la creación de aplicaciones para móviles.

**Fuente: Startup Ecosystem Overview, elaborado por Mobile World Capital Barcelona, **Fuente: Informe Anual sector TIC 2018*

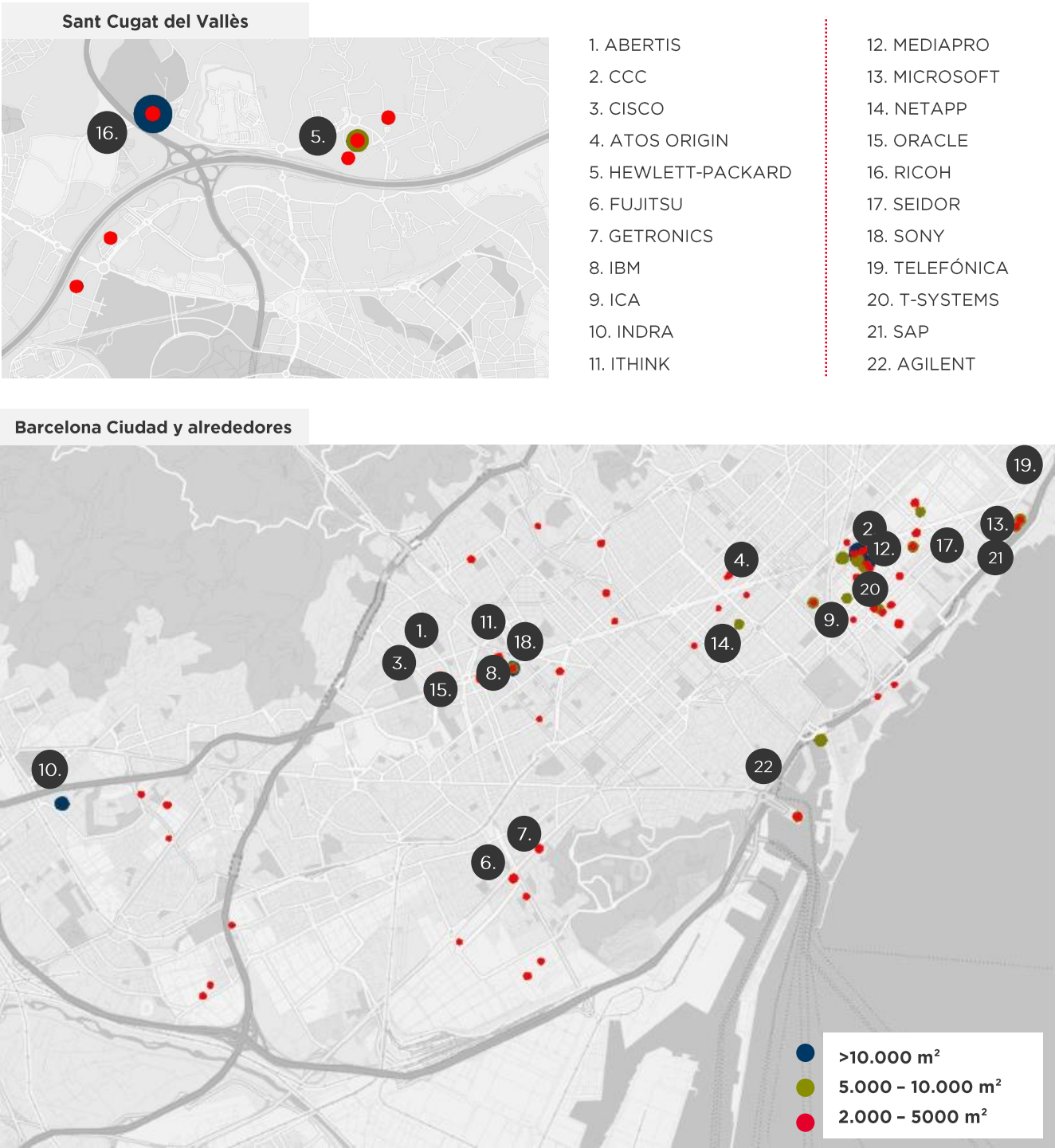
Personas trabajadoras TIC en Catalunya – INE/Idescat



22@ EL “HUB” MÁS DESTACADO

Entre el 80% y el 85% de la actividad TIC se concentra en el Área Metropolitana de Barcelona. Concretamente en la zona de 22@ y Front Marítim (Nuevas Áreas de Negocio). En Periferia, la zona más demandada por este tipo de empresas es Sant Cugat del Vallès.

Las grandes del sector TIC con centros europeos en Barcelona, R+D:



¿QUÉ ESPACIOS DEMANDAN ESTAS EMPRESAS?

Sin duda, el sector TIC es uno de los principales motores de la demanda de oficinas en Barcelona. Entre los principales retos de estas empresas está la retención del talento. En consecuencia, en sus requerimientos principales se encuentra:

- Ubicación en un entorno adaptado a su sector.
- Espacios eficientes y flexibles.
- Un Workplace Strategy moderno.
- Buenos accesos mediante transporte público y privado.

De hecho, con el objetivo de frenar la fuga de talento las empresas están implementando planes como la oferta de espacios y entornos colaborativos virtuales con el objetivo de flexibilizar el trabajo y la ubicación.

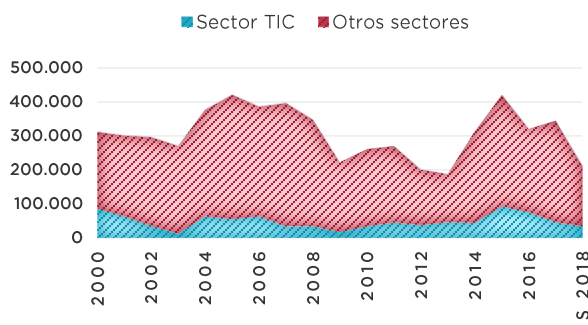
Las mayores empresas de este tipo, en Barcelona, se ubican en torno al centro ciudad y más de la mitad eligen el distrito 22@. Esta zona nació con el objetivo de acoger varios sectores tecnológicos y de *media* en el mismo entorno, convirtiendo a la ciudad de Barcelona en un referente de innovación de alcance global.

La calidad y representatividad de los proyectos del distrito respaldan el hecho de que las grandes como Telefónica, Schibsted, Atos se ubiquen en este submercado, además, las buenas conexiones mediante

transporte público y privado y la gran oferta de servicios, hacen de esta zona una de las mejores opciones para este tipo de compañías.

En los últimos cinco años el peso del sector en la demanda de oficinas de Barcelona se encuentra entorno al 20-22%, llegando a alcanzar al 30% en la serie histórica. Los datos del primer semestre ratifican una clara consolidación de los niveles alcanzados en los últimos ejercicios. En lo que llevamos de año estas empresas han contratado 40.000 m² de nuevos espacios.

Absorción en Barcelona (m²)



NECESIDADES A FUTURO

La superficie contratada por estas compañías varía y depende del subsector de actividad al que pertenecen. Así pues, las necesidades de las tecnológicas relacionadas con el e-commerce difieren de las de las empresas enfocadas en Servicios Web o Software y lo mismo ocurre con las enfocadas en el negocio de hardware. Con todo, hay una serie de elementos comunes en las demandas de espacio para este tipo de compañías que se resumen en las siguientes tendencias:

- Ubicación en edificio multi-tenant donde su posible crecimiento esté, de alguna forma, garantizado.
- Luz natural y prestaciones técnicas de última generación.
- Espacios polivalentes, orientados a las tendencias culturales actuales, fomentando la transversalidad.
- Espacios abiertos e integrados con el paisaje urbano, terrazas donde convivir y poder mantener reuniones informales.
- Servicios integrados en el edificio.

- Menor necesidad de plazas de aparcamiento para coche, pero sí para bicicleta y moto.
- Edificios alineados con su imagen de "modernidad"
- Sensibilidad por el bajo consumo energético, y certificados de sostenibilidad y bienestar.
- Edificios con diseño biofílico, en los que se intenta incorporar elementos de la naturaleza y ayudar a que las personas se sientan mejor.

Esta última es una tendencia generalizada y con gran aceptación a futuro. Se comienzan a ver ya espacios con este tipo de diseño en implantaciones tanto en Madrid como en Barcelona.

El sector TIC ha demostrado tener capacidad de crear ocupación de calidad y de alto valor añadido. La oferta de espacios de oficinas en Barcelona necesita seguir manteniendo un alto estándar de calidad constructiva y arquitectónica para generar opciones atractivas para todo el espectro de empresas, nuevas y posicionadas, del sector tecnológico en España.

Para ampliar información sobre C&W Research & Insight, contacte a:

Marta Esclapés

Analista Senior Research
Spain Research & Insight
marta.esclapes@cushwake.com

Ramiro J. Rodríguez, PhD

Associate Director
Spain Research & Insight
ramiro.rodriguez@cushwake.com

Cushman & Wakefield es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 48.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 70 países. En 2017, la empresa obtuvo ingresos de \$ 6.9 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, valoración y otros servicios.

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.