

marketbeat

Oficinas Barcelona

Dinámica de rentas



RESUMEN DE MERCADO

La contratación de espacios de oficinas ha alcanzado los 251.250 m² en el primer semestre de 2019, lo cual lo convierte en el mayor semestre de la última década. Entre los meses de abril - junio de 2019 la ocupación de superficie de oficinas ha sido de 103.450 m².

Los operadores de espacios flexibles han seguido ampliando superficies acaparando el 16% de la contratación del segundo trimestre del año. Las primeras 2 operaciones por volumen de metros cuadrados se han materializado en edificios de nueva construcción: Cellnex ha firmado un pre-alquiler de 8.440 m² en Torre Llevant e Indra Sistemas ampliará 6.980 m² en un edificio rehabilitado ubicado en Sant Joan Despí.

Los contratos que más han predominado, con el 50%, han sido los inferiores a 500 m² de superficie, en línea con la dinámica habitual de la ciudad condal. En este segundo trimestre se han contabilizado un total de 74 operaciones, de las cuales 15 han superado los 2.000 m². Un 18% del total de las contrataciones firmadas corresponden a superficies entre 1.000 y 2.500 m² y el 11% a tamaños de entre 2.500 y 5.000 m².

Por zonas, la demanda del primer semestre del año se ha concentrado en las Nuevas Áreas de Negocio, acumulando el 58%. La contratación en el Centro ciudad y CBD acumula el 23% del total, mientras que en la zona de Periferia se ha contratado el 21% de la superficie total.

La oferta disponible de superficie de oficinas en el mercado de Barcelona sigue situándose en un nivel reducido, con una tasa de disponibilidad por debajo del 5%. En metros cuadrados eso supone 312.000, de los cuales solo 19.000 se encuentran en el CBD, lo que supone una tasa de desocupación del 2,1%. En las Nuevas Áreas de Negocio este indicador se encuentra en el 5%, mientras que en Periferia se sitúa por debajo del 13%.

La nueva oferta de espacio de oficina que se espera se entregue en el corto plazo no será capaz de restar la presión sobre los precios que la dinámica del mercado está generando. El volumen de metros cuadrados que están por llegar se sitúan en un nivel que la actual demanda puede fácilmente absorber.

La renta prime cerró junio en los 27,25 €/m²/mes, un 9% superior a la de hace un año y un 21% de incremento si se compara con junio de 2017. Por su parte, la renta media de cierre mantiene la misma dinámica y al final del segundo trimestre había alcanzado los 16,8 €/m²/mes, un 10% superior a la renta media de cierre de 2018.

El mercado sigue mostrando fundamentales muy robustos y 2019 podría ser un año récord, esto se está materializando en nuevas operaciones de inversión que cierra el primer semestre con un volumen de 914 millones de euros.

INDICADORES DE MERCADO T2 - 2019

Ocupación

PARQUE OFICINAS: 6.600.000 m²

NVA CONSTRUCCIÓN 2019 S1: 86.000

CONTRATACIÓN 2019 S1: 251.250 m²

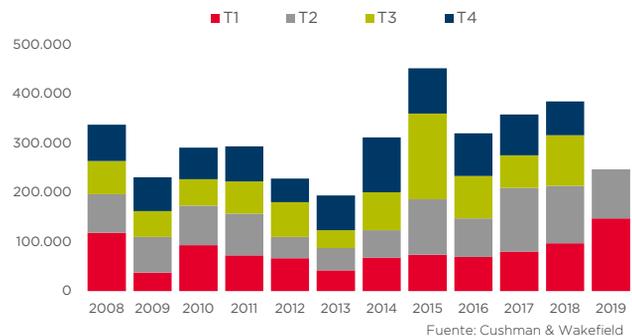
RENTA PRIME: 27,25 €/m²/mes

Inversión directa

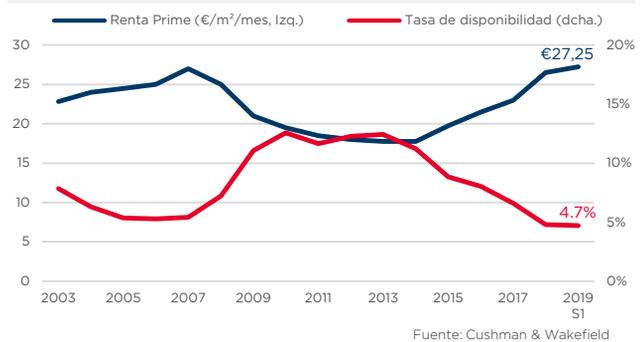
VOLUMEN OFICINAS: 914 M€

RENTABILIDAD PRIME OFICINAS: 3,5%

Evolución de la absorción por trimestres en (m²)



Renta Prime y Tasa Disponibilidad - CBD





Dinámica de rentas de oficinas

Rentas medias vs. Rentas prime



Radiografía de un periodo de expansión

En el presente informe se estudiará el comportamiento de las rentas, centrándose en la tendencia y la dinámica de los precios y no tanto en los valores absolutos.

A raíz de la recuperación del sector de oficinas en el mercado de Barcelona, los alquileres han mostrado una tendencia claramente positiva.

Tanto los fundamentales del mercado como la dinámica del empleo y la atracción de talento internacional, han impulsado un incremento de la **renta media** del 36% desde el mínimo de 2014 hasta T2-2019 y una tasa media de crecimiento anual del 12%. Por su parte, la referencia de renta de las mejores oficinas, o **renta prime**, presenta un crecimiento medio del 13% anual y un crecimiento acumulado del 53% en el mismo periodo.

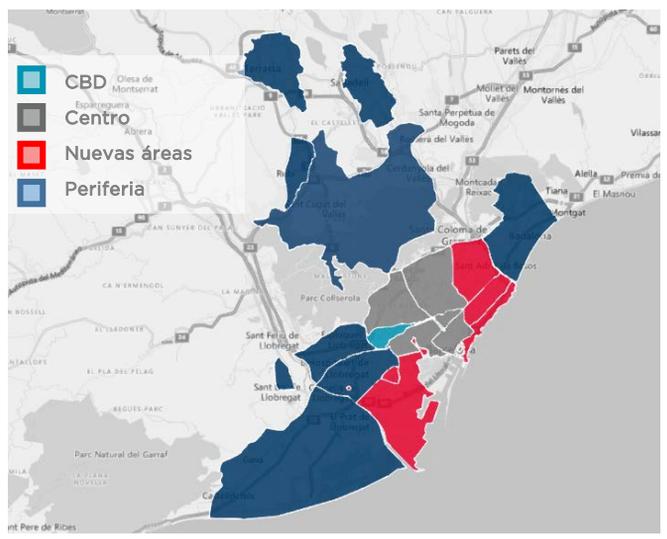
La superficie ocupada en el mercado también determina el incremento. Entre 2014 y T2 de 2019 se han ocupado cerca de 490 mil m² en Barcelona, reduciendo la tasa de disponibilidad de la ciudad desde el 12% al 5%, lo cual añade presión a las rentas.

Los distintos submercados de la Ciudad Condal presentan una tendencia común pero evoluciones diferentes, respondiendo a diferencias en localización y características de los inmuebles. En el distrito de negocios o *Central Business District* (CBD) se ha observado incremento de las rentas potente, gracias a que sus edificios cuentan con características de calidad constructiva, *amenities* y conexiones muy valoradas. De esta forma, la revalorización de la **renta media del CBD** es del 36% desde 2014. Sin embargo es superada por la **media de la zona Centro** (oficinas localizadas principalmente en la zona del Eixample) con un acumulado del 43% también respondiendo a su ubicación y conexiones privilegiadas.

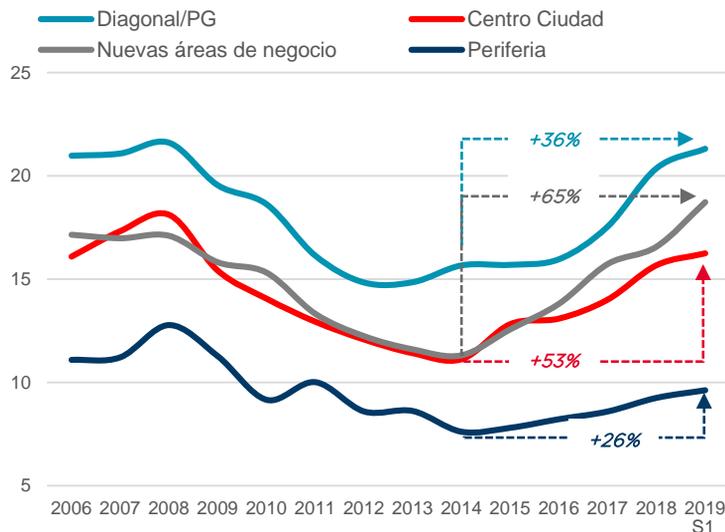
Las nuevas áreas de negocio o (NBA, por sus siglas en inglés), han experimentado un incremento acumulado de la renta media del 65% lo que corresponde a un 15% medio anual. Esta dinámica se explica por el fuerte empuje del 22@. Esta zona presenta gran atractivo para las empresas del sector tecnológico así como ubicación estratégica con relación al CBD y modernidad en su *stock*, que tiene una media de menos de 7 años de construcción (Vea nuestro informe del 22@ 2019 en este [link](#)).

Los **precios de los alquileres en la Periferia** (parques de oficinas en Sant Cugat del Vallès, Llobregat, Aeropuerto y Villadecans), se han revalorizado un 26% a una tasa media anual del 6,9%, viviendo de valores bajos de rentas (7,6 €/m²/mes) y en T2-2019 llegaban ya a 9,6 €/m²/mes.

PRINCIPALES ZONAS DE OFICINAS DE BARCELONA



Renta media por zonas - €/m²/mes



Segmentando las rentas

Incremento de la brecha entre la renta prime y la media de la ciudad

El interés de las empresas por las zonas más céntricas unido a mayores niveles de disponibilidad en zonas descentralizadas han llevado a que la renta prime represente 1,6 veces la renta media, a cierre de junio de 2019. Este ratio se ha ampliado frente a valores mínimos de 2010 cuando era de 1,3 veces.

Con una renta prime de 27,25 €/m²/mes en T2-2019, se observa un incremento medio anual desde el 2014 del 13% frente al crecimiento anual de la media del 8,2%. Esto ha llevado a una ampliación de la diferencia entre la renta prime y la media de Barcelona pero en ambos casos el crecimiento acumulado en el periodo 2014 - T1-2019 es notable y tanto renta prime como media suben un 53% y 42,4%, respectivamente.

Recuperación en zonas Descentralizadas

La recuperación de precios en la zona Descentralizada empezó también en 2014, mostrando una tendencia alcista en los últimos años aunque con dinámicas diferentes, dependiendo del nivel de demanda y tasas de disponibilidad.

Sub-mercados tan consolidados como Plaça Europa, Sant Cugat del Vallès o Poblenou han visto incrementada su renta media cerca de un 50% desde 2014.

Mención aparte para Plaça Europa que empezó a consolidarse como submercado en 2009, y actualmente tiene una renta media de 15,30 €/m²/mes, aunque la escasa disponibilidad de esta zona (4,5%) y la buena calidad de sus oficinas mantendrán la presión al alza sobre los precios.

22@ ha superado el nivel de renta media del ciclo anterior y se prevé que la nueva oferta entrante siga impulsando esa variable.

La estimación de Cushman & Wakefield es de incrementos de rentas en torno al 4,5% anual entre 2019 y 2021.

Un análisis de precios de venta

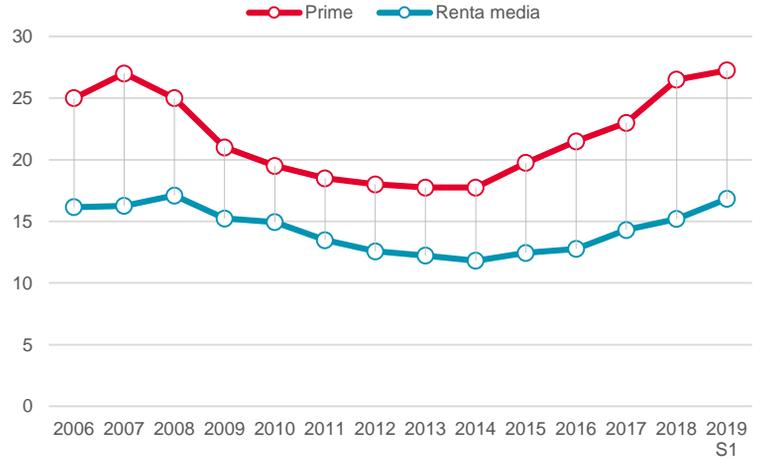
En el mercado de inversión, los precios por metro cuadrado de oficinas mantienen su tendencia reciente, mientras que las rentabilidades prime permanecen en mínimos históricos al cierre del segundo trimestre de 2019 (3,50%).

Desde 2014 la abundante liquidez en el mercado de capitales derivó en el crecimiento del valor de los edificios de calidad alta del CBD. Estos activos superaron los niveles pre-crisis a cierre de 2017 y actualmente el metro cuadrado de oficinas prime se sitúa entre 8.500 y 9.500 euros.

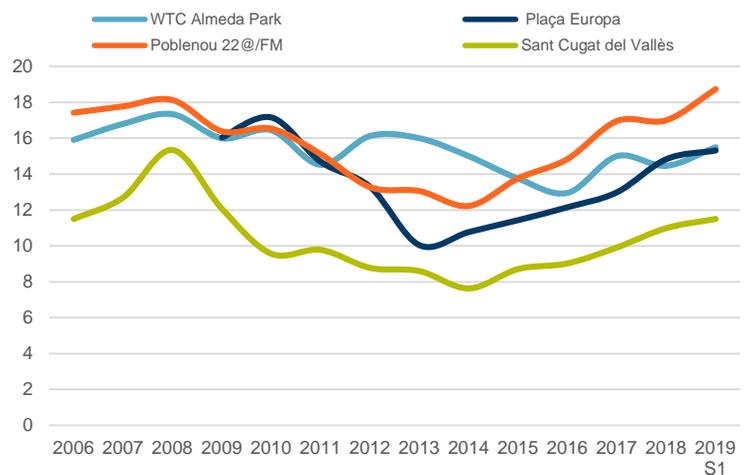
Los activos secundarios (aquellos edificios de oficinas bien ubicados pero de menor calidad constructiva y/o *covenants*), que cuentan con unas rentas medias en torno a los 24 €/m²/mes alcanzan valores de capital de entre en torno a los 5.500 €/m² en el T2-2019.

En todo caso, sea activo prime o secundario de oficinas en Barcelona los crecimientos medios anuales son notables con incrementos del 24% y 27% respectivamente.

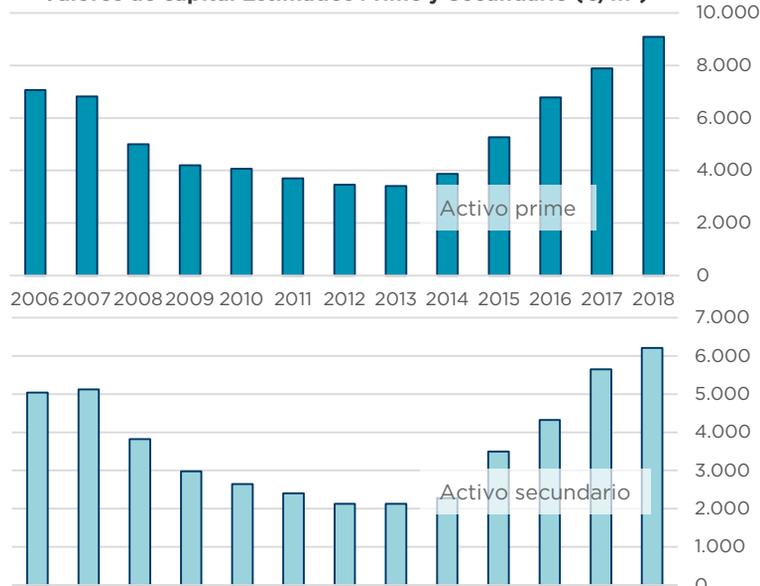
Renta Prime vs. Renta media (€/m²/mes)



Renta media subzonas - €/m²/mes



Valores de capital Estimados Prime y Secundario (€/m²)



Rentas corregidas de efectos de inflación

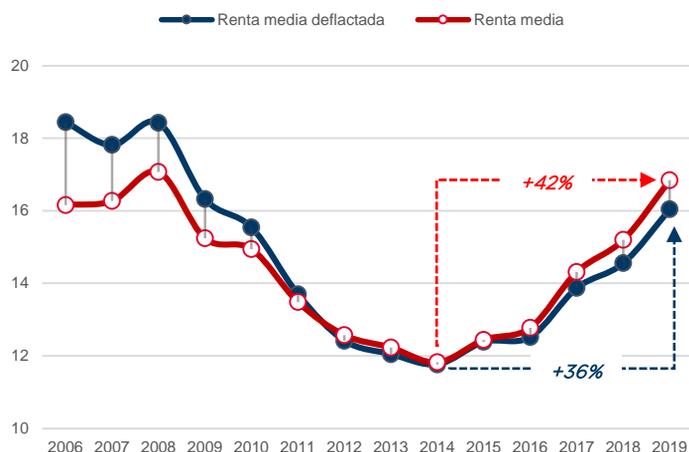
El incremento generalizado de los precios tiene como consecuencia cambios en las rentas de alquiler independientes de los fundamentales del mercado. Es por ello que las rentas recogidas en distintos periodos no son directamente comparables (valores nominales) y se deben corregir usando el IPC (o el deflactor implícito del PIB), llegando así a rentas en valores reales.

Una vez deflactada la serie, se observa en el gráfico contiguo que en junio de 2019 la renta media nominal está por encima de la real. Esto señala que el crecimiento de las rentas en Barcelona (desde 2016, base del índice) se ha impulsado principalmente por sus fundamentales y en una proporción menor por la inflación.

Durante el periodo 2014 - S1-2019, la renta media nominal se incrementó un 42,2%, de lo cual, el 35,6% fue incremento impulsado por fundamentales y la diferencia (6,6 puntos porcentuales) se debieron a la inflación.

En términos nominales, la renta media actual está en el mismo nivel que el máximo del ciclo anterior, pero en términos reales la brecha entre máximos de 2008 y la actualidad es mayor. Esto se puede interpretar como el margen que tienen los activos de oficinas en Barcelona para incrementar sus rentas.

Renta deflactada y media (€/m²/mes, precios de 2015)



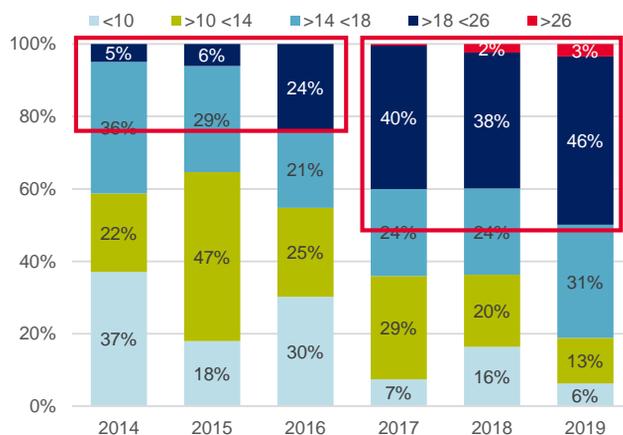
Nueva ocupación y más valor añadido

En los últimos dos años se ha observado una mayor proporción de rentas altas en los nuevos contratos de alquiler de oficinas. Esto es evidencia de que las empresas están dispuestas a pagar más por la superficie que alquilan, debido a su interés por ambientes eficientes, desde el punto de vista energético y del espacio, y de buena calidad constructiva. Esto es resultado del reciente recelo de los *corporates* por su base de talento y por su capacidad para reclutar a los mejores empleados.

El 40% del espacio contratado en 2017 y 2018 pagaron una renta superior a 18 €/m²/mes lo cual contrasta con la cuota media 2014-2015 del 5,5%.

Por otro lado, los alquileres con rentas por debajo de 10 €/m²/mes, solo han acaparado el 6% de la superficie total contratada durante el primer semestre del año, que frente al periodo 2014-2016 se reduce en más de 22 puntos porcentuales.

Contratación de oficinas por rangos de rentas (€/m²/mes)



Previsiones

El sostenimiento de la generación de empleo y el crecimiento de la economía nacional y regional hacen prever que las rentas medias y prime de Barcelona seguirán en expansión, como mínimo, hasta 2022. Se estima una revalorización media anual de la renta media del 4% y de la renta prime del 2,7%.

	2019	2020	2021	2022
Renta prime	27,5	28,30	29,0	29,7
<i>Var. Anual</i>	+3,6%	+3,1%	+2,6%	+2,3%
Renta media	17,4	18,1	18,8	19,6
<i>Var. anual</i>	+14%	+4,0%	+3,5%	+3,0%

Nota metodológica 1: Crecimientos anuales calculados como media compuesta o CAGR.

Nota metodológica 2: Valores de capital estimados como el ratio de la renta media sobre la rentabilidad registrada.

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

Marta Esclapes

Associate Director
Research & Insight Spain
marta.esclapes@cushwake.com

Ramiro J. Rodriguez, PhD

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

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) 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 51.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 70 países. En 2018, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,2 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.