

market beat

Oficinas Barcelona



RESUMEN DE MERCADO

La **contratación** de espacios de oficinas ha alcanzado 56.700 m² en el tercer trimestre, con un descenso trimestral del 56%. Sin embargo, la absorción acumulada en el ejercicio de 2017 refleja un aumento del 12% respecto a los datos acumulados de Enero a Septiembre de 2016. Aunque es una evolución considerable, no se espera que 2017 supere la absorción record en Barcelona registrada en 2015 (año récord con 420.000 m²) pero sí se prevé un cierre entorno a los 320.000 m² igualando la contratación de 2016. Entre las principales operaciones del trimestre cabe destacar el pre-alquiler por parte de WeWork, en 22@, de 6.500 m² en el edificio Luxa.

De las 291 **operaciones** firmadas en lo que llevamos de año, tan sólo el 9% está por encima de los 2.000 m². La mayor parte han sido contratos inferiores a los 500 m² (61%) y el 23% correspondió a operaciones entre 500 y 1.000 m². La superficie media contratada en Barcelona en 2017 se sitúa en los 900 m², mientras que la superficie media en las operaciones de más de 2.000 m² está entorno a los 4.400 m². La absorción acumulada hasta septiembre se concentra en las Nuevas Áreas de Negocio, dónde se firman las operaciones de mayor tamaño, representando el 46% de la absorción total. La contratación en el Centro Ciudad y la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal corresponde al 36% de la absorción, mientras que en la Periferia se ha contratado el 18% de la superficie total. Las empresas de servicios profesionales y tecnológicas acumulan en lo que va de año el 39% del total de metros contratados, seguidas del sector industrial, que acumula un 17%.

La oferta disponible de oficinas en Barcelona al cierre del tercer trimestre del año mantiene la tendencia a la baja, con una **tasa de disponibilidad** por debajo del 8%. Los metros cuadrados disponibles suman 468.000 m², un 3,5% por debajo respecto al trimestre anterior y un 10% en la comparativa interanual.

En la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal, así como en el Centro Ciudad, la tasa de desocupación es menor al 5%. En las Nuevas Áreas de Negocio este indicador se encuentra en el 13%, mientras que en la Periferia, aunque ha descendido considerablemente en el último año, sigue por encima del 18%. En los próximos 18-24 meses se incorporarán al stock de oficinas de Barcelona 139.000 m² ubicados principalmente en la zona de 22@.

La recuperación de las **rentas** se consolida en las diferentes zonas. La renta prime se sitúa en los 22,75 €/m²/mes, un 8% superior a la de hace un año.

Entre enero y septiembre, el 10% de las operaciones se han firmado en el rango de 18 a 21 €/m²/mes lo cual contrasta con el 6% de los años 2013 y 2014.

INDICADORES DE MERCADO

Octubre 2017

Ocupación

PARQUE DE OFICINAS: 5.880.000 m² 

NVA CONSTRUCCIÓN T1-T3: 19.400 m² 

CONTRATACIÓN T1-T3: 264.500 m² 

RENTAS PRIME: 22,75 €/m²/mes 

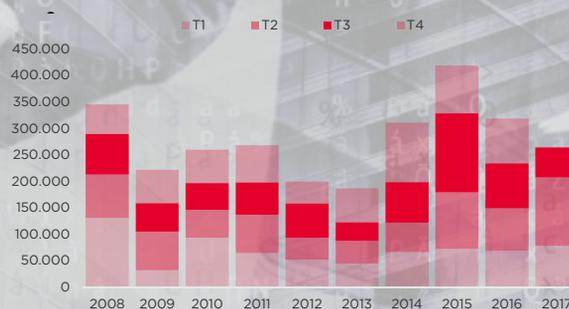
Inversión

VOLUMEN TOTAL T1-T3: 1.750 M€ 

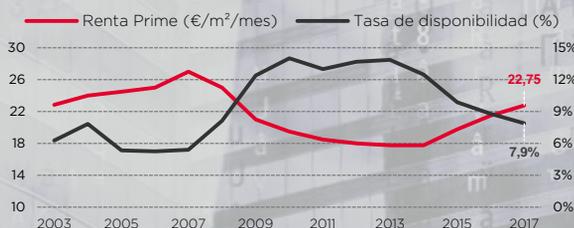
VOLUMEN OFICINAS T1-T3: 800 M€ 

RENTABILIDAD PRIME OFICINAS: 3,5% 

Evolución de la absorción por trimestres en Barcelona



Evolución de la tasa de disponibilidad y la renta prime en Barcelona



COWORKING SPACES

COWORKING: **UBERIZAR EL TRABAJO INTELECTUAL**

Las personas dedicadas a la creatividad, la gestión y la asesoría, entre otras actividades, usan su intelecto como herramienta principal de trabajo.

Sus actividades necesitan espacios flexibles que les permitan desarrollar sus servicios y crear negocio. Así, la oficina es el escenario central del trabajo intelectual cuya evolución reciente ha transformado, a su vez, lo que entendemos por oficina.

El gran impulso que se le ha dado al emprendimiento, así como la forma más relajada de hacer negocios -impuesta principalmente por empresarios de las nuevas tecnologías- han traído consigo nuevas fórmulas de espacios de trabajo.

El trabajo intelectual se puede ejecutar ahora en formatos de *open space*, escritorios compartidos, oficinas equipadas y, más recientemente, *coworking*. Estos dos últimos son servicios inmobiliarios contratados en plazos cortos, que dan máxima flexibilidad al trabajador moderno. El *coworking* tiene su esencia en los recintos colaborativos e interdisciplinarios. También se pone en valor el diseño así como el descanso y el ocio.

La base del uso de oficinas colaborativas son las nuevas tecnologías. Estas permiten el acceso al espacio mediante plataformas digitales y móviles, y llenar un nicho de mercado de contratación y ocupación de oficinas durante cortos periodos de tiempo. En este sentido, el trabajador intelectual tiene a su disposición una oferta inmobiliaria al uso, al estilo de acceso a espacios como Airbnb o al transporte privado como Uber.



La nueva generación del trabajo

El lugar de trabajo de hace 15 años estaba definido principalmente por los costes; hoy en día está mucho más centrado en los aspectos humanos.

La idea de tener una vida laboral separada de la vida personal está disminuyendo y esto significa que nuestras expectativas en el entorno profesional serán diferentes en el futuro.

La nueva generación de trabajo estará basada en la colaboración y será la esencia de la ocupación de oficinas.

Autónomos y emprendedores, sin necesidad de infraestructuras en su trabajo, se nutren de conocimiento y experiencia a la vez que ganan sinergias al pertenecer a una 'comunidad'.

El modelo tradicional de oficina está siendo complementado por los espacios de este tipo ya que en ellos se rompe el aislamiento de trabajar en casa y poder compartir tiempo y, eventualmente, conocimiento.

Un rasgo diferenciador de este tipo de ubicaciones con respecto a los centros de negocios y las oficinas compartidas, es que las empresas de *coworking* ofrecen la figura del gestor. Éste facilita el *networking* entre la comunidad de *coworkers* de forma que se creen oportunidades de negocio, profesionales e incluso de ocio.

Mesas, sillones, *workshops*, *afterworks*, son la nota dominante del espacio colaborativo. Ya no se trata del espacio físico, sino del de las ideas y cómo se comparten. Otra clave reside en el estilo de vida y las necesidades de los usuarios así como en la flexibilidad, la imagen y la productividad, rompiendo con el modelo de oficina convencional.

EL COWORKING EN BARCELONA

Barcelona en el año 2013 ya contaba con aproximadamente 100 espacios *coworking*. De hecho, es en la actualidad la ciudad con mayor número de espacios de este tipo en España. A nivel mundial España se ubica en el tercer puesto, por detrás de EEUU y Alemania.

Cada vez más la búsqueda y el alquiler de estos espacios es asesorado por parte de consultoras inmobiliarias. Las primeras operaciones de oficinas equipadas y estaciones de trabajo se empezaron a registrar en 2005, pero se intensificaron con la recuperación económica en 2014. El 9% de la absorción acumulada en Barcelona en 2017 corresponde a espacios alquilados por empresas de *coworking* y business centres.

Este tipo de empresas absorben superficies entre los 500 y los 1.200 m². El tipo de edificio para las oficinas equipadas se localiza principalmente en segunda línea, con calidad media o media alta. Por su parte, los espacios colaborativos usan inmuebles menos clásicos desde el punto de vista del mercado de oficinas, ubicándose en edificios exclusivos pero también en inmuebles de uso mixto.

La oferta de business centres y *coworking* se distribuye por toda la ciudad, aunque los primeros buscan un tipo de espacio cercano al centro de negocios. Las empresas de espacios colaborativos, en cambio, apuestan por zonas en las que el mix residencial y comercial sea un valor añadido ofreciendo una conexión directa entre sociedad y empresa. La prueba está en que el 62% de la oferta de espacio colaborativo se encuentra en las zonas de Poblenou, Gràcia y el Centro.

Ejemplos como Espai Born, Ample23 y Espacio Coperfield se encuentran en el centro de la ciudad o en el casco antiguo, barrios densamente poblados y con fuerte presencia de emprendedores y pequeños empresarios residentes en la zona.

El coste de uso de estos espacios puede oscilar entre los 350 y los 550€/persona/mes. Los valores añadidos varían entre proveedores pero suelen incluir una estación de trabajo y el derecho de uso a zonas de reunión y salas compartidas. Muchos incluso ofrecen F&B en su amplio abanico de servicios en los que se incluyen la limpieza, seguridad, correo y mensajería, entre otros.

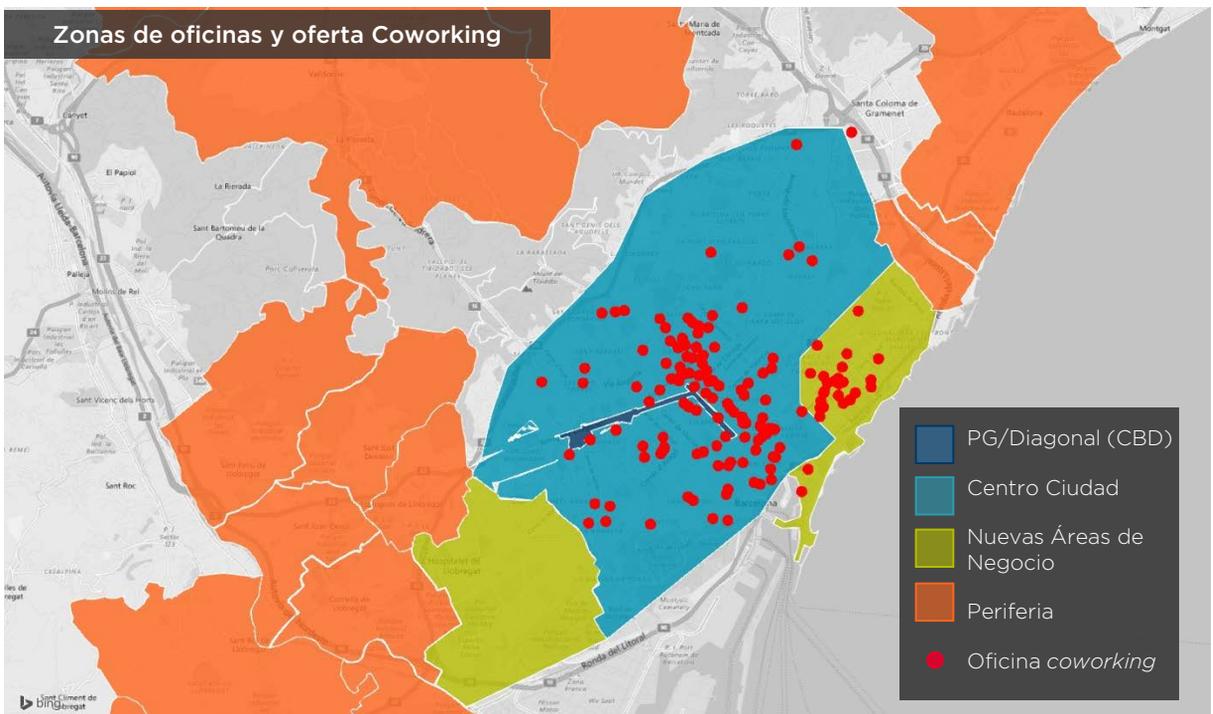
La flexibilidad es la regla donde se integran la facilidad de gestión de reservas en plataformas online, excelente acceso y adecuación para el trabajo creativo y colaborativo. Se espera que la demanda de espacios de esta naturaleza mantenga su trayectoria dando valores añadidos a las start-ups y emprendedores que buscan en la ciudad condal su plataforma de lanzamiento.

WEWORK Y NUEVOS PLAYERS

El ejemplo más reciente en España es la llegada de WeWork a Barcelona y a Madrid. WeWork ha aterrizado en Barcelona instalándose en el distrito 22@, contando con una superficie de 6.500 m². WeWork es uno de los gigantes del negocio del *coworking* en todo el mundo. Tiene la sede en Brooklyn, Nueva York y entre sus clientes se encuentran Spotify, Salesforce, Microsoft, Bank of América o KPMG, que ha contado con sus servicios para algunas de sus filiales en todo el mundo. Se trata de una comunidad de más de 80.000 miembros, con oficinas en Estados Unidos, Argentina, China, Reino Unido, India, Corea del Sur, México, Holanda, Colombia, Hong Kong, Brasil o Canadá, entre otros.

Otro ejemplo Spaces (Regus) que el pasado mes de abril entró en España con un espacio de 3.000 m² también en 22@, compartiendo edificio con Hewlett Packard o Hawkers.

Los casos de WeWork y Spaces son especiales porque, por un lado, superan la media de superficie contratada para dedicarla al *coworking* y por otro, se trata de una apuesta clara por este tipo de formato en las principales plazas de España.



PERSPECTIVA

Sin duda este sector irrumpe en el mercado de oficinas, ajustando la oferta a los trabajadores en movilidad o aquellos que no necesitan un alquiler de largo plazo.

El número de instalaciones de *coworking* se expandirá de forma importante. Las nuevas ofertas pasarán por el uso de ambientes distintos a la oficina tradicional, incluyendo espacios industriales, laboratorios, residencias, etc.

Autónomos, pequeños negocios y emprendedores continuarán fomentando el *coworking* y las empresas adoptarán y adaptarán los métodos derivados del espacio colaborativo para mejorar la productividad e incrementar el compromiso de sus empleados.

En el futuro veremos compañías de este tipo centrándose en espacios residenciales. De hecho, en Estados Unidos hay ejemplos de empresas en las que sus empleados "viven y trabajan", reduciendo los gastos generales y permitiendo compartir ideas en todo momento.

For more information about C&W Research & Insight, contact:

Ramiro J. Rodriguez, PhD

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

Marta Esclapés

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



Vea nuestro informe en Dashboard interactivo

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 45.000 empleados de la firma en más de 70 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.