

marketshot

Oficinas

Distrito 22@
Barcelona | Junio 2018



Imagen: @miggelbron

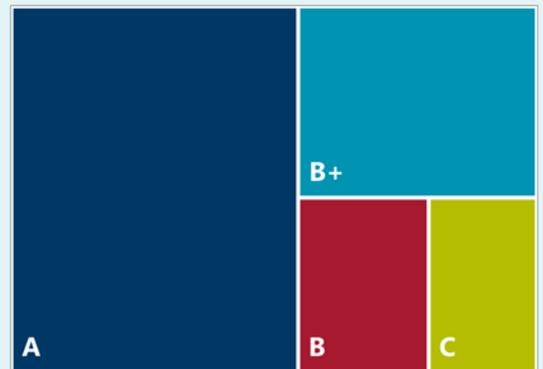


LAS CLAVES DEL DISTRITO

- A cierre de 2017 el distrito 22@ se mantiene como el submercado de oficinas de Barcelona más demandado por usuarios y promotores.
- Se registra un récord en la demanda de espacio, en los últimos 10 años, con 101.000 m² contratados en 2017, un 34% más que los dos años previos. El 30% de la superficie total contratada en Barcelona está ubicada en 22@.
- Los espacios coworking han llegado para quedarse. El desarrollo de 22@ les resulta atractivo y su cuota en la contratación del distrito de 2017 y el primer trimestre del año representa el 12%.
- La demanda sigue buscando espacios de calidad. El 78% de la superficie contratada se ubica en edificios clasificados como A/B+. La disponibilidad en este tipo de inmuebles es limitada. El distrito cuenta con 60.000 m² disponibles a cierre del primer trimestre de 2018. La disponibilidad ha disminuido en un año en un 15%.
- La falta de superficie disponible ha impactado en las rentas, empujando al alza la renta *prime* del distrito que, en algunos casos supera la máxima registrada hace diez años.
- Los desarrollos están de vuelta en la zona, 129.000 m², de nueva construcción se entregarán antes de 2019.

Demanda en 22@ por calidad del edificio (2017-T12018)

■ A ■ B+ ■ B ■ C



El 78% de los m² contratados se ubican en edificios A/B+

DEMANDA BATIENDO RÉCORDS

El papel relevante del distrito 22@, dentro de la contratación de oficinas de Barcelona, ha ido *in crescendo*, desde su nacimiento. Algunos años ha llegado a representar el 50% del total de la absorción en la ciudad condal.

En el año 2017 se cerraron en 22@ un total de 86 operaciones de alquiler sumando 101.000 m² (30% del total de Barcelona), un 33% superior a 2016. Las operaciones más importantes en cuanto a tamaño han sido: Amazon (10.241 m²), King Shared Services (8.837 m²), Hewlett-Packard (7.000 m²) y WeWork (6.572 m²), entre otras, impulsando las operaciones de pre-alquiler ya que, en todos estos casos, "su espacio" no existía. Con operaciones de este tipo, las compañías se aseguran su espacio a futuro así como su posible crecimiento, en un entorno donde la flexibilidad y la calidad son exigencias de sus actuales proyectos.

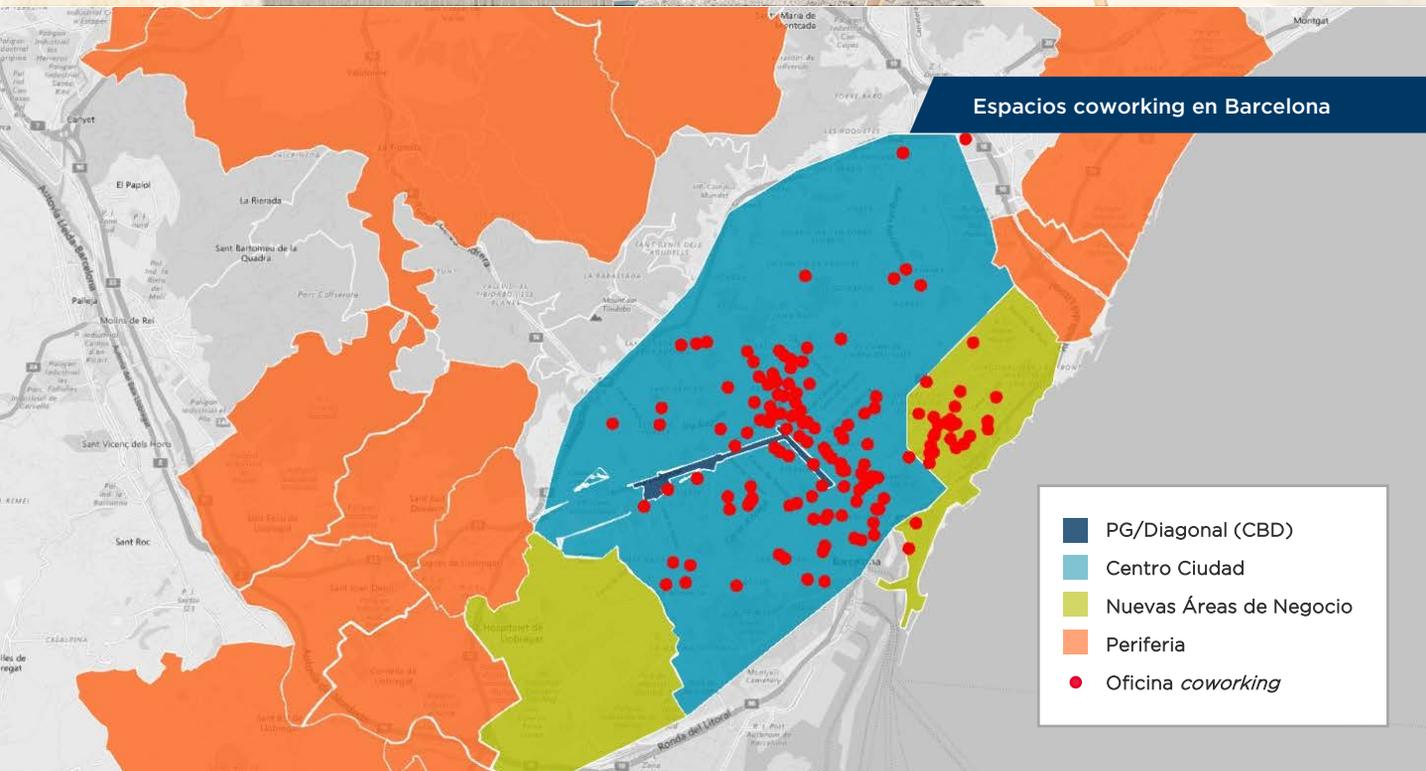
El interés de las grandes demandas ha aumentado respecto al año pasado. Durante 2017 el 34% las operaciones de Barcelona por encima de los 1.500 m² se firmaron en 22@. Además, ha ganado protagonismo el formato del pre-alquiler, dada la falta de producto de calidad, adaptado las nuevas implantaciones y requerimientos por parte de las compañías y su nueva forma de trabajar.

La demanda mayoritaria es para oficinas de tamaño medio-grande, 27 operaciones por encima de los 1.000 m² lo corroboran. En 2017 se han cerrado un total de 22 operaciones por debajo de los 300 m², si bien es cierto que esta demanda está más enfocada a espacios ubicados en el centro de Barcelona, 22@ es también una opción para este tipo de empresas.

ESP@CIOS COWORKING

Este tipo de espacios está cobrando gran protagonismo en la ciudad y principalmente en el distrito 22@, donde representan ya un 3,5% del stock. Su proliferación tendrá un impacto en la oferta de espacios de la zona así como en el uso de metros cuadrados para dedicarlos a este fin. En el año 2013 Barcelona ya contaba con 100 espacios de oficinas de coworking y es, de hecho, la ciudad con mayor número de centros de este tipo en España.

En 2017 el 4% de la absorción en Barcelona corresponde a espacios coworking, de los cuales 10.500 m² se firmaron en 22@. En 2018 hemos visto ya siete operaciones de este tipo, cerrándose la de más volumen (4.500 m²) en la zona de 22@. Esta clase de compañías se consideran consumidores de espacios grandes y tienen una gran aceptación, ya no solo por parte de emprendedores, si no también por empresas que encuentran el valor añadido en un ambiente versátil, funcional y de comunidad. En lo que llevamos de año, el aumento de metros cuadrados contratados por parte de este tipo de empresas es del 52% respecto a todo el ejercicio de 2017.



APUESTA FIRME POR EL NUEVO DESARROLLO

La superficie disponible en 22@ a cierre del primer trimestre del año 2018 era de tan sólo 60.000 m², que se traducen en una tasa de disponibilidad del 7%. Si tenemos en cuenta los edificios de calidad A y B+ en 22@, el porcentaje se reduce al 5,7%.

El distrito cuenta con 129.000 m² en construcción, previstos para entrega entre este segundo trimestre de 2018 y 2019, el 43% de los cuales está comprometido a fecha de hoy. Esperamos que este % aumente en los próximos meses hasta el 75%.

El 77% de la nueva oferta en construcción pertenece a grupos nacionales mientras que el 23% restante está en manos de promotores internacionales. El techo potencial de oficinas en 22@ es de más de 800.000 m² de los cuales 350.000 m² están ubicados en suelo finalista. El potencial de crecimiento de stock de la zona es notable y, de completarse todos los proyectos, el parque de oficinas en este sub-mercado llegaría a duplicarse.

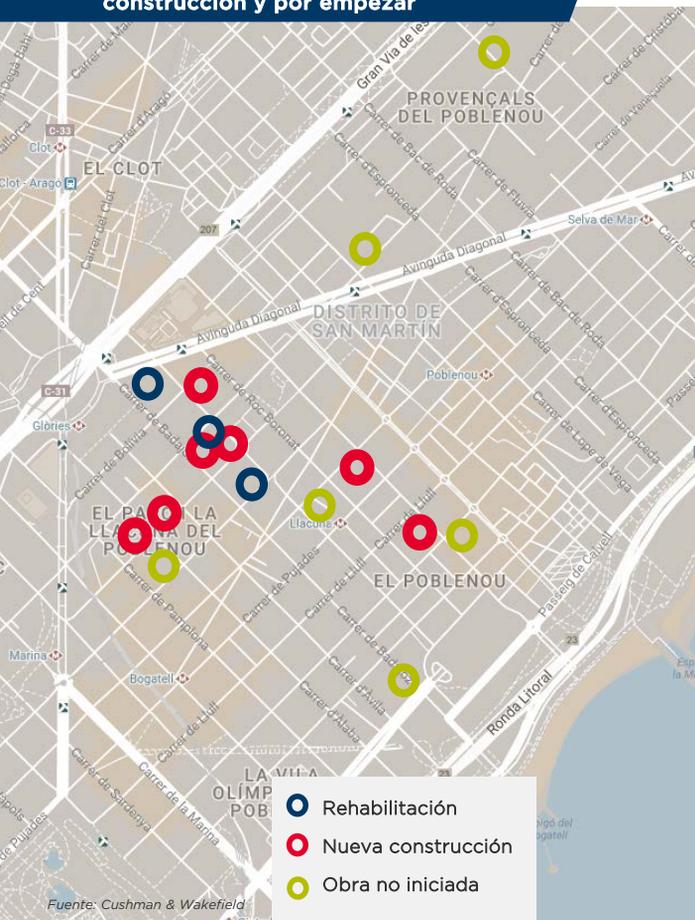
Les Glòries/Campus Audiovisual destaca por albergar los proyectos más emblemáticos, las mejores comunicaciones mediante transporte público y privado, así como una gran oferta de servicios para sus ocupantes. Una vez consolidada esta área, proyectos ubicados por encima de la Diagonal empezarán a tomar forma, tal y como está pasando en la zona de Parc Central.

22@ ha atraído, en los ejercicios recientes, una demanda bruta anual de entre 70.000 y 75.000 m². La demanda total registrada en 2017 (101.000 m²) ha alterado la media de absorción hasta la fecha. Nuestra previsión es que este interés se mantenga e incluso se supere, a cierre de 2018. Los niveles de contratación registrados en la actualidad y los previstos para los próximos meses respaldan la necesidad de promover más desarrollos. El empuje de la demanda y la reacción de la oferta futura mantendrán en equilibrio la tasa de disponibilidad.

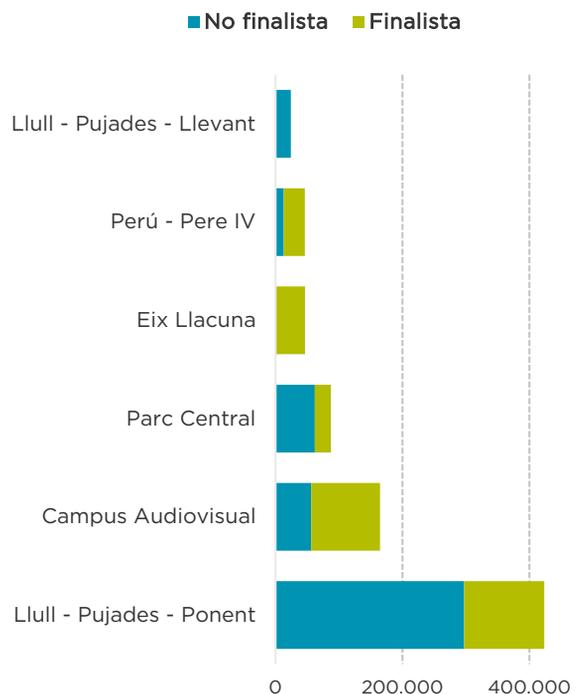
Teniendo en cuenta la disponibilidad actual, la demanda en la zona en el corto-medio plazo y los tiempos de entrega previstos para cada proyecto, podríamos estar ante un 2019 con ligera escasez de producto nuevo, mientras que 2020 y 2021 serán dos años en los que la bolsa de oferta nueva será más amplia.

La nueva construcción en la zona se ha reactivado en los últimos meses debido al tono de la demanda y en gran medida, al crecimiento de las rentas. Previendo que se mantenga esta dinámica, esto tendrá un impacto en el mercado de capitales donde volveremos a ver operaciones de Forward Purchase, grupos comprando producto terminado, ocupado al 100% o con alguna desocupación, para ser adquiridos con capitales Core+ o Value Add.

Principales proyectos en construcción y por empezar



Existencia de suelo 22@ (m²)



Fuente: Cushman & Wakefield

GRAN INTERÉS EN SUELO FINALISTA

El momento por el que está pasando el 22@ se ha debido, en parte, a la capacidad que ha tenido para construir nuevos edificios de calidades prime, flexibles, singulares y sostenibles, ofreciendo la máxima eficiencia de espacios.

Si en algo ha destacado el año 2017 en 22@, respecto a los inmediatamente anteriores y respecto al resto de zonas de oficinas de la ciudad, es en el número de operaciones de suelo para nueva promoción. El crecimiento proyectado en los datos de ocupación de la zona en los próximos años soporta la adquisición de suelos en el distrito.

El volumen de inversión en suelo ha triplicado el registro de 2016. El entorno económico en expansión ha impulsado a los inversores a tomar posiciones en sectores concretos de 22@:

- La Llave de Oro (Almogàvers, 135 - 139)
- Emesa (Pallars, 184)
- Shaftesbury (Cristobal de Moura, 66)
- Värde (Parc Central)
- Meridia Capital (Badajoz, 5)

son sólo algunos de los grupos apostando por la nueva promoción en esta zona.

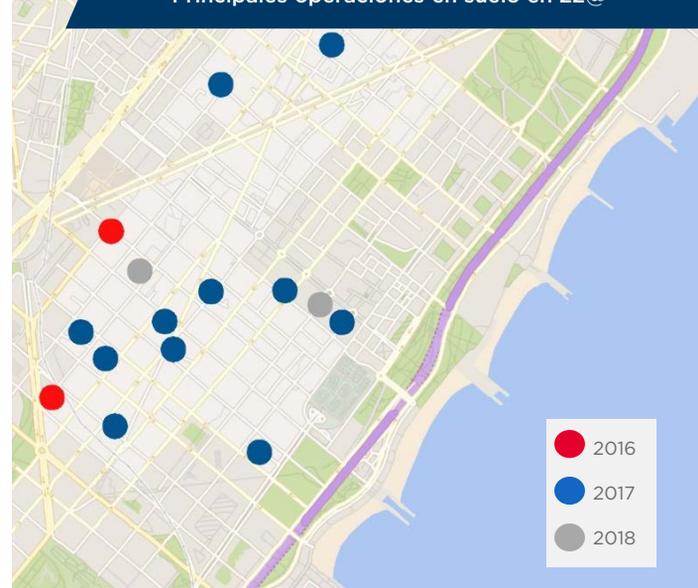
En el entorno de Campus Audiovisual es donde hemos visto más operaciones de este tipo, pero tal y como se aprecia en el mapa a la derecha, la zona norte de la Diagonal y el Eix Llacuna y Badajoz van cobrando protagonismo, tal y como avanzamos en nuestro informe, hace un año.

En 2017 el distrito 22@ atrajo a grupos nacionales e internacionales en similar proporción y alcanzó un volumen de inversión en oficinas de 526 millones de euros, de los cuales 179 millones correspondieron a operaciones de suelo para nuevo desarrollo. El diferencial entre la rentabilidad *prime* de 22@ (4,25%) y la del CBD (3,50%) es un claro atractivo para los inversores.

Volumen de inversión en suelo 22@

Año	M ² (edificabilidad)	Volumen total M€
2016	33.000	51,4
2017	173.000	161
2018 (Q1)	11.700	11,5

Principales operaciones en suelo en 22@



En síntesis, el hecho de que empezemos a ver “movimiento” en la zona norte de la Diagonal y en los ejes Badajoz y Llacuna, es la reacción natural al hecho de que en la zona se ha reducido la disponibilidad a la mitad en los últimos 4 años.



LAS RENTAS AL ALZA

La actividad del mercado de Barcelona, el atractivo de 22@ como alternativa a las zonas centrales y la fórmula de pre-alquileres – ausente desde 2008 – están impulsando las rentas medias y máximas al alza.

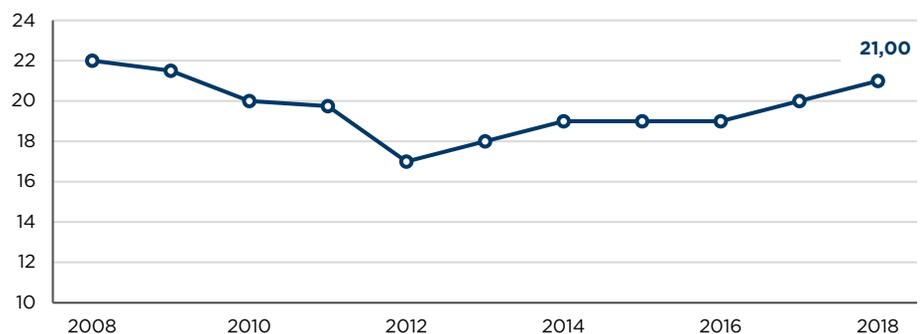
A partir de 2019 al distrito se le presenta más de un escenario, por lo que respecta a las rentas y la demanda atraída por los nuevos proyectos en el *pipeline*. Por un lado, si la demanda sigue con el buen tono actual, las rentas continuarán con esta tendencia en los mejores proyectos y con las mejores calidades. Por otro lado, ¿Cómo podemos esperar que se comporten los niveles de alquiler si todos los proyectos en suelo finalista en entornos como Parc Central, la Escocesa o el Eje Badajoz se ponen en marcha? La oferta añadida, conllevaría a moderar el crecimiento de rentas, particularmente en aquellos proyectos en zonas más desfavorecidas por lo que a servicios y transporte público se refiere.

La renta *prime* ha recuperado, en proyectos muy concretos, el nivel máximo registrado en el distrito hace, exactamente, diez años. Las empresas que entren a renegociar contratos deberán actualizar sus rentas a mercado y aquellas que opten por una nueva localización tienen una alternativa clara en el mismo 22@, en edificios en desarrollo o actualmente en proyecto de la zona norte.

22@ es, posiblemente, el submercado de oficinas en el que encontramos más dispersión de rentas. Los precios de cierre, dentro del mismo distrito, se mueven entre horquillas bien amplias, dependiendo de cada proyecto. Los niveles de renta en esta zona se mueven entre los 11 y los 21 €/m²/mes. La demanda ha ido ocupando los distintos subsectores en tiempos bien distintos, dependiendo de su ubicación y la calidad. Tanto los inmuebles ubicados en el Campus Audiovisual como en el Frente Marítimo son los que han ostentado, en el último ejercicio, las rentas más elevadas, llegando a superar, en edificios muy concretos los 21 €/m²/mes.

La renta prime del distrito se ha recuperado a niveles de hace 10 años.

Evolución de la renta máxima en 22@ (€/m²/mes)





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 48.000 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.

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

Contacto Medios

Jenny Pizarro

Associate Director
Marketing & Comunicación
jenny.pizarro@cushwake.com

Disclaimer

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.

©2018 Cushman & Wakefield LLP. Todos los derechos reservados

