

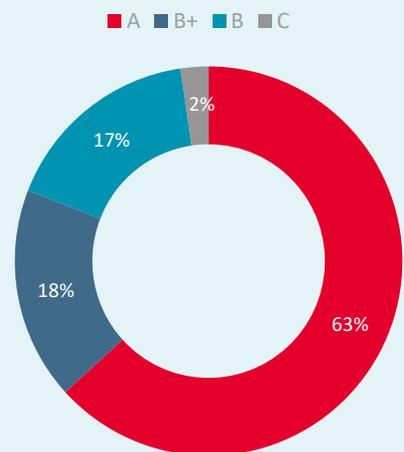
## Distrito 22@ Barcelona | Junio 2019



### 22@ MARCA CONSOLIDADA

- 22@ lideró de nuevo la demanda de oficinas en 2018 en Barcelona, no sólo por el lado de la ocupación de espacios, también se ha mantenido como el submercado de oficinas más demandado por parte de los promotores y fondos de inversión.
- El atractivo de la zona es tal que 2018 cerró registrando un nuevo récord, con 128.000 m<sup>2</sup> contratados, un 14% más que el año anterior. El 33% de la superficie total contratada en Barcelona está ubicada en 22@.
- Los espacios coworking se han convertido en los protagonistas del mercado de Barcelona acaparando, en este caso, el 14% de la demanda de 22@. El distrito les resulta atractivo, ubicación que reúne todas sus exigencias por lo que a servicios, transporte y calidad de inmuebles se refiere.
- La demanda sigue apostando por la calidad. El 81% de la superficie contratada se ubica en edificios clasificados como A/B+. La disponibilidad en este tipo de inmuebles es limitada. El distrito contaba con 47.500 m<sup>2</sup> disponibles a cierre del primer trimestre de 2019. La disponibilidad ha disminuido en un año en un 20%.
- La falta de superficie disponible ha impactado en las rentas, empujando al alza la renta prime del distrito que supera en un 5% la máxima registrada hace diez años.
- A cierre del primer trimestre, las rentas en el distrito crecieron un 13,5%, en línea con el crecimiento registrado en el CBD de Barcelona (13%).
- El distrito contará con seis proyectos nuevos que sumarán un total de 43.000 m<sup>2</sup> al stock de oficinas de la zona hasta 2020. El 26% de esta nueva superficie se encuentra comprometida.
- Los inversores ya están tomando posiciones en el 22@ Norte, desde enero de 2018 son ya seis operaciones las que se han registrado para nuevos desarrollos en el norte de la Diagonal.

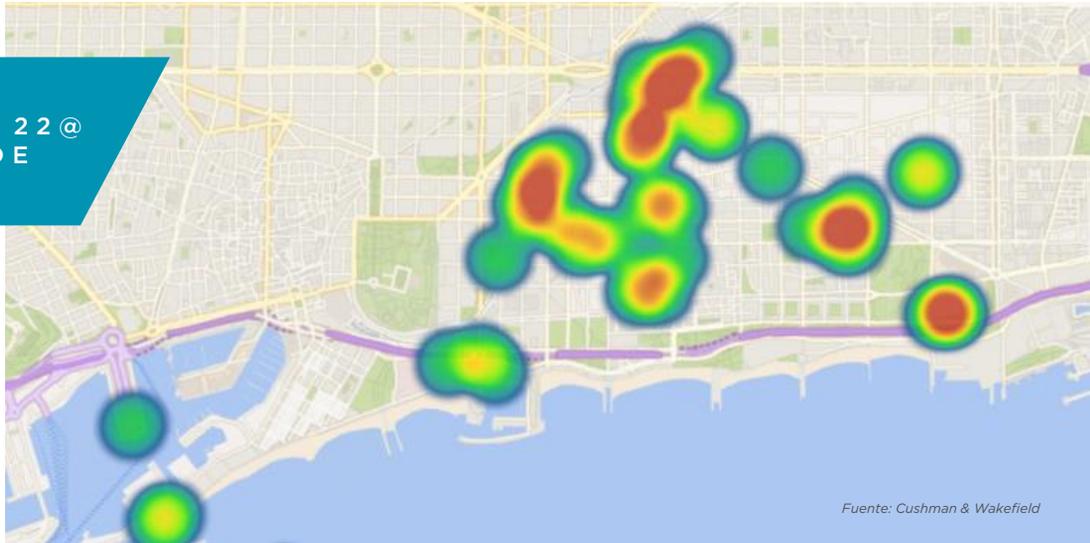
### LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS DE OFICINAS EN 22@ POR CALIDAD (2017-T12019)



Fuente: Cushman & Wakefield

**El 81% de los m<sup>2</sup>  
contratados se ubican  
en edificios A/B+**

## CONTRATACIÓN ACUMULADA EN 22@ (2010-2018 N.º DE OPERACIONES)



Fuente: Cushman &amp; Wakefield

## DEMANDA NUEVO RÉCORD

22@ ha tenido, desde sus inicios, un papel fundamental en la contratación de espacios de oficinas de Barcelona. El distrito es una historia de éxito que algunos años ha llegado a representar el 50% del total de la absorción en la ciudad.

En el año 2018 se cerraron en 22@ un total de 73 operaciones de alquiler sumando 128.000 m<sup>2</sup> (33% del total de Barcelona), un 14% superior a 2017. Las principales operaciones cerradas en los últimos quince meses, por encima de los 5.000 m<sup>2</sup> han sido Everis (25.000 m<sup>2</sup>), CCC - Facebook (9.000 m<sup>2</sup>), WeWork (9.000 m<sup>2</sup>), IMH (6.100 m<sup>2</sup>) y Criteo (8.500 m<sup>2</sup>).

El formato de pre-alquiler ha jugado un importante papel, tal y como viene ocurriendo desde finales del 2016. Este tipo de operaciones son la fórmula adecuada para que aquellas empresas con necesidades de espacio aseguren su edificio preferido, así como su posible crecimiento, en un entorno donde la flexibilidad y la calidad son exigencias clave para la toma de decisiones.

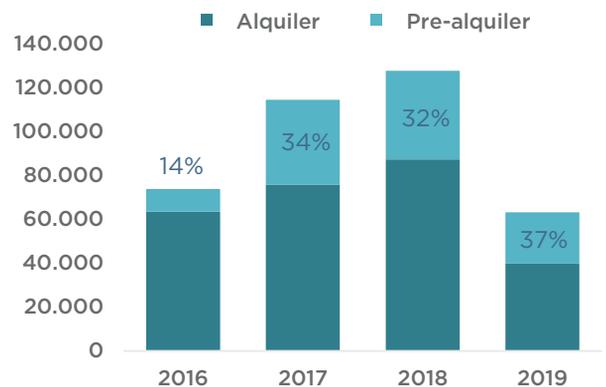
Tal y como se observa en el gráfico a la derecha, en 2017 el 34% del espacio contratado fue pre-alquilado. Esta tendencia se está manteniendo, como consecuencia de los bajos niveles de disponibilidad de calidad, adaptados a las nuevas implantaciones y requerimientos por parte de las empresas y sus nuevas formas de trabajar, representando el 32% del espacio contratado en 2018.

2019 arrancó con importantes niveles de contratación en Barcelona (primer trimestre récord de los últimos 10 años) y por supuesto en 22@ que con una cuota del 43% alcanzó los 63.000 m<sup>2</sup>. (El 37% de este espacio se pre-alquiló).

El interés de las grandes demandas ha mantenido su tendencia respecto a 2017. El 50% de las operaciones de Barcelona por encima de los 2.000 m<sup>2</sup> se firmaron en 22@.

La demanda mayoritaria es para oficinas de tamaño medio-grande, 54 operaciones por encima de los 1.000 m<sup>2</sup> entre Enero 2018 y el primer trimestre de 2019 lo confirman. En este tiempo se han cerrado un total de 20 operaciones por debajo de los 300 m<sup>2</sup> en la zona, que es también una opción para este tipo de demanda enfocada, tradicionalmente, en el centro de Barcelona.

## DEMANDA DE OFICINAS EN 22@ (M<sup>2</sup>)



Fuente: Cushman &amp; Wakefield

**Más del 30% de los m<sup>2</sup> que se contratan en el distrito necesitan optar por la “fórmula pre-alquiler”**

## CONSOLIDACIÓN A DOS VELOCIDADES

La tasa de disponibilidad más baja registrada en la historia del distrito, disminuyendo hasta el 4,26% a cierre del primer trimestre, respalda la necesidad de nuevo desarrollo. La superficie disponible en 22@ a cierre del primer trimestre era de 47.500 m<sup>2</sup> mientras que hace un año era de 60.000 m<sup>2</sup>. La caída de este indicador se reduce hasta el 2,7%, si solo contemplamos los edificios de mayor calidad (A/B+). A esto se le suma el hecho de que esta disponibilidad se encuentra atomizada. Al cierre de este informe, la oferta disponible por encima de los 1.000 m<sup>2</sup> se reduce a tres opciones en todo el distrito.

La respuesta a la falta de opciones se ha traducido en nuevas promociones. Este primer trimestre se han sumado 23.000 m<sup>2</sup> (100% ocupados) al stock, éstos corresponden al proyecto 22@Platinum compuesto por tres edificios. Situado dentro de la manzana delimitada por las calles Pallars, Llacuna, Pujades y Roc Boronat ha sido pre-almquilado, en su totalidad, por WeWork, el IMH (Instituto Municipal de Hacienda) de l'Ajuntament de Barcelona, N26 y Glovo.

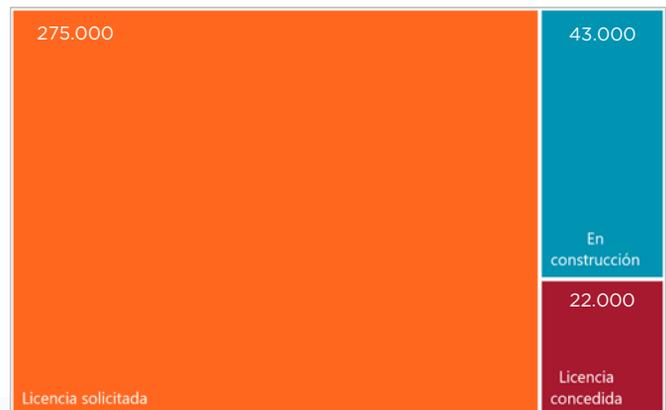
La actividad constructora sigue en auge, con el principal objetivo de no ahogar a la demanda en un submercado en el que la demanda media brutal anual es de 75.000 - 85.000 m<sup>2</sup>. Actualmente el distrito cuenta con seis proyectos en construcción/rehabilitación que añadirán un total de 43.000 m<sup>2</sup> al stock de oficinas de la zona hasta 2020. El 26% de esta nueva superficie se encuentra comprometida.

Los proyectos con licencia concedida suman 22.000 m<sup>2</sup>, elevándose hasta 275.000 m<sup>2</sup> si se le suman los proyectos con la licencia solicitada. El techo potencial de oficinas en 22@ es de más de 700.000 m<sup>2</sup> de los cuales 440.000 m<sup>2</sup> están ubicados en suelo finalista, es decir con el PMU aprobado.

El récord en contratación registrado en 2018 (128.000 m<sup>2</sup>) ha alterado la media de absorción hasta la fecha. Nuestra previsión es que este interés se supere a cierre de 2019. Los niveles de contratación registrados en la actualidad y los previstos para los próximos meses respaldan la necesidad de promover más desarrollos.

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 2020 con escasez de producto nuevo, mientras que en 2021-2022 la bolsa de oferta nueva debería ser más amplia, pero todo dependerá de los ritmos de entrega y el arranque de nuevos proyectos en la zona; proyectos con licencias solicitadas y en trámite de ser concedidas.

## OFERTA FUTURA (M<sup>2</sup>)



Fuente: Cushman & Wakefield



## DOS MUNDOS COMPLEMENTARIOS

La iniciativa privada está por la labor de dar cabida a toda la demanda creciente en el distrito, no solamente con nuevos edificios sino también con reformas de inmuebles para uso oficinas que en sí suponen un producto diferente, se recupera y se mantiene el patrimonio histórico de Poblenou.

En los últimos dos años 22@ ha destacado respecto al resto de zonas de oficinas de la ciudad, en el número de operaciones de suelo para nueva promoción. El crecimiento proyectado en los datos de ocupación y en las rentas de la zona en los próximos años respalda la adquisición de suelos en el distrito y consecuentemente nueva actividad inmobiliaria y nuevos promotores apostando por esta zona.

Los ritmos de consolidación de las áreas que conforman el distrito son muy diferentes. 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. Es en este entorno donde hemos visto más operaciones de adquisición de suelo, pero los ejes Llacuna, Tànger y Badajoz han ido cobrando protagonismo en cuanto a oportunidades para los grupos compradores. El hecho de que empecemos a ver actividad inversora en la zona norte de la Diagonal, concretamente seis operaciones desde Enero de 2018 hasta la fecha, es la reacción natural a una tasa de disponibilidad que se ha visto reducida a la mitad en los últimos cuatro años.

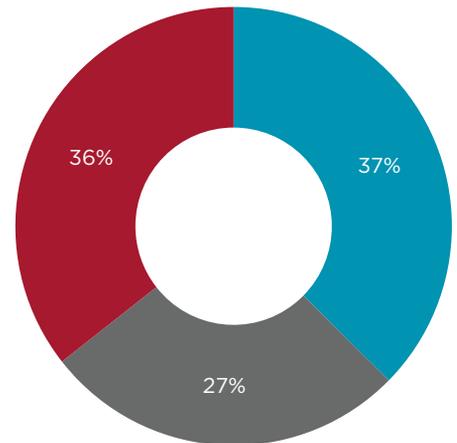
El crecimiento del stock, el aumento de la demanda bruta y crecimiento de las rentas está atrayendo a grupos tales como fondos de inversión, compañías de seguros y fondos de pensiones con el objetivo de adquirir edificios finalistas. Entendiendo como edificios finalistas aquellos terminados y que en general tienen una gran proporción del espacio ya comprometido con un inquilino o varios, es decir activos capaces de generar ingresos.



Fuente: Cushman & Wakefield

## TIPO DE CAPITAL ENTRANDO EN 22@ (2018-2019)

■ Core ■ Core+ ■ Value Add



Fuente: Cushman & Wakefield

## Volumen de inversión en suelo 22@

Año	M <sup>2</sup> (edificabilidad)	Volumen total M€
2016	33.000	51,4
2017	173.000	161
2018	147.000	177
T1 2019	33.000	43

Fuente: Cushman & Wakefield

**La “marca 22@” dentro del contexto internacional requiere de pocas explicaciones, la mayoría de grupos extranjeros saben y conocen este submercado y su historia desde el año 2000.**

**La inversión institucional tiene el foco en la zona y el producto existente está atrayendo capital Core+ y Value Add. El diferencial entre la rentabilidad prime de 22@ (4,25%) y la del CBD (3,50%) es un claro atractivo para los inversores.**

## COW@RKING LA ESTRELLA DEL DISTRITO

El protagonismo de estos espacios va en aumento en Barcelona y especialmente en el distrito 22@. Este crecimiento deriva de la apuesta de las grandes corporaciones por el coworking. A principios de los años 2000 predominaban los espacios pequeños y ocupados por autónomos y "freelance"; hoy el potencial del fenómeno coworking ha provocado que grandes compañías utilicen espacios flexibles para destinar parte de su actividad.

Este tipo de espacios representan ya un 1,7% del stock en Barcelona. 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. Su proliferación tendrá un impacto en la oferta de espacios de la zona.

Entre enero de 2018 y mayo de 2019 el 14% de la absorción en Barcelona corresponde a espacios coworking, de los cuales 36.000 m<sup>2</sup> se firmaron en 22@. El distrito acumula hoy el 60% del stock de coworking de la ciudad de Barcelona.

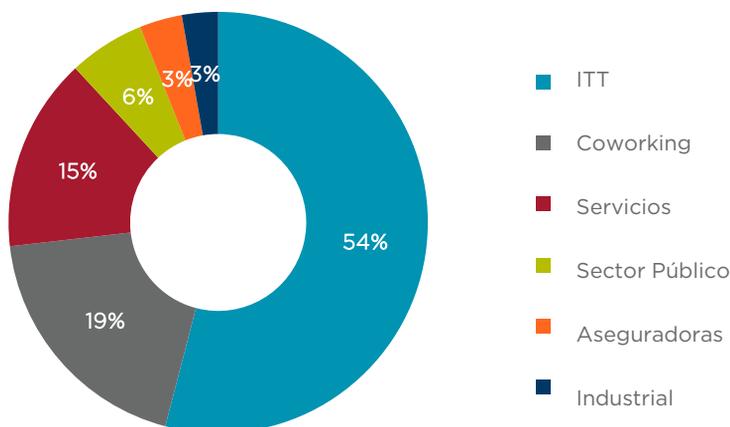
El fenómeno 22@ atrajo en un principio a empresas vinculadas a la ciudad optando por trasladar sus sedes al distrito. En la actualidad, el perfil del ocupante es el de empresas internacionales en busca de talento local. Éstas, como principales ocupantes, valoran la opción que el distrito les ofrece de poder combinar su espacio en oficinas tradicionales con la posibilidad de ubicar a parte de su plantilla en espacios flexibles ya que encuentran el valor añadido en un ambiente versátil, funcional y de comunidad.

Además de los grandes grupos empresariales, que confían en este modelo de espacio para optimizar sus recursos inmobiliarios y la productividad de sus empleados, gigantes internacionales del coworking (WeWork, Spaces) han aterrizado en 22@ para proporcionar oferta que satisfaga la demanda.

A la vez, las principales socimis, como Merlin y Colonial, además de impulsar marcas que gestionan espacios coworking (UtopicUs y Loom House respectivamente), están adaptando varios de sus inmuebles para que se añaden a la oferta de oficinas flexibles en el distrito.



### PRINCIPALES SECTORES EN 22@ (M<sup>2</sup> CONTRATADOS ENTRE ENERO 2018 - MAYO 2019)



**La renta prime del distrito supera ya el máximo registrado hace 10 años.**

**En el último año las rentas máximas y medias de la zona han aumentado un 13,5% y un 10% respectivamente.**

## LAS RENTAS SUPERANDO MÁXIMOS HISTÓRICOS

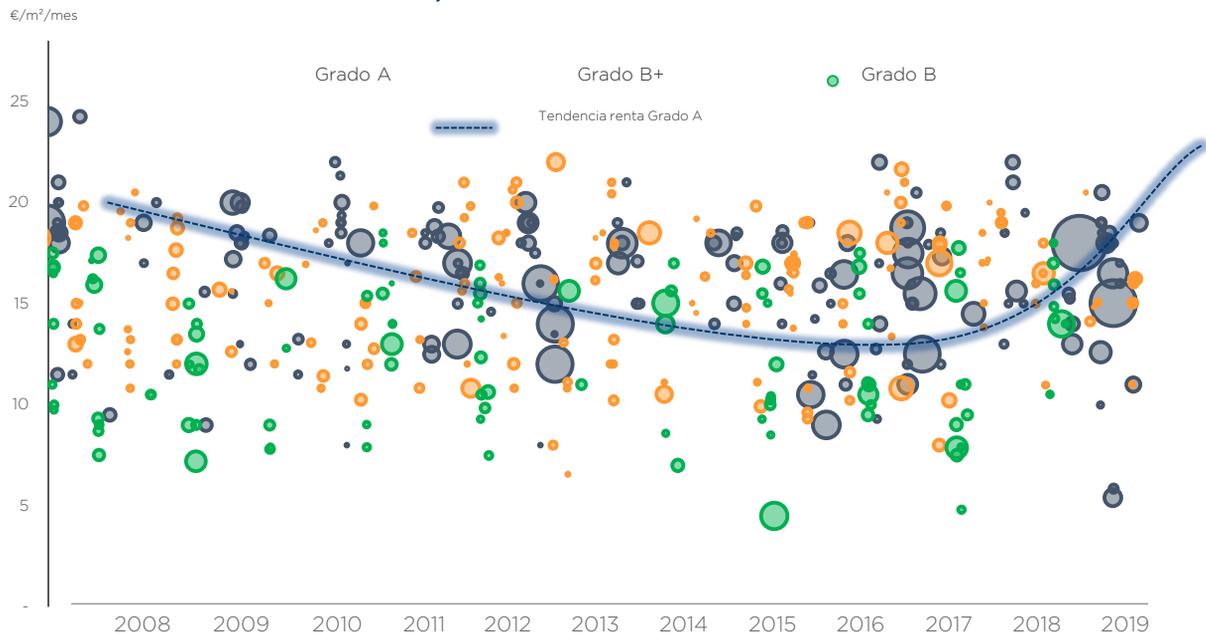
Las rentas medias y máximas de la zona siguen impulsadas por la actividad del mercado de Barcelona, el atractivo de 22@ como alternativa a las zonas demandadas tradicionalmente y el formato del pre-alquiler.

El "producto" 22@ es un activo que está registrando unos niveles de crecimiento de renta resultado de una fuerte actividad económica con profundidad suficiente como para sustentarlo. Este hecho en sí, está atrayendo al distrito nueva actividad inmobiliaria, promotores, fondos de inversión y ocupantes dispuestos a formar parte de la historia de transformación de este distrito.

22@ es el submercado de oficinas en el que encontramos más dispersión de rentas. Los precios, dentro del mismo distrito, se mueven entre los 13 y los 23 €/m<sup>2</sup>/mes (dependiendo de la zona y tipo de proyecto). La distancia entre la renta máxima alcanzada en el CBD de Barcelona y la registrada en 22@ es cada vez menor. Tanto los inmuebles ubicados en el Campus Audiovisual como en el Frente Marítimo son los que han registrado las rentas más elevadas, llegando a superar, en edificios muy concretos, los 23 €/m<sup>2</sup>/mes.

A partir de 2020 al distrito se le presenta más de un escenario, por lo que respecta a las rentas y la demanda atraída por los nuevos proyectos. Por un lado, si la demanda sigue con el buen tono actual, las rentas continuarán con esta tendencia en los mejores proyectos. Por otro lado, si los proyectos ubicados al Norte de la Diagonal siguen el curso esperado, la oferta añadida conllevará a moderar el crecimiento de rentas concretamente en los proyectos ubicados en zonas menos atractivas por lo que a transporte público y servicios se refiere.

## EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES EN LA ZONA POR CALIDAD, TAMAÑO Y NIVEL DE RENTAS



Fuente: Cushman & Wakefield



cushmanwakefield.es @CushWakeSPAIN

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 51,000 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.

### 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.

©2019 Cushman & Wakefield LLP. Todos los derechos reservados

Para conocer más sobre nuestros informes, contacte con **Research & Insight:**

**Marta Esclapés**

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

**Ramiro J. Rodríguez, PhD**

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

Contacto Medios

**Jenny Pizarro**

Partner  
Head of Marketing & Communications  
jenny.pizarro@cushwake.com