

MARKETBEAT OFICINAS

BARCELONA/ESPAÑA

Una publicación de Cushman & Wakefield Research



OCTUBRE 2013

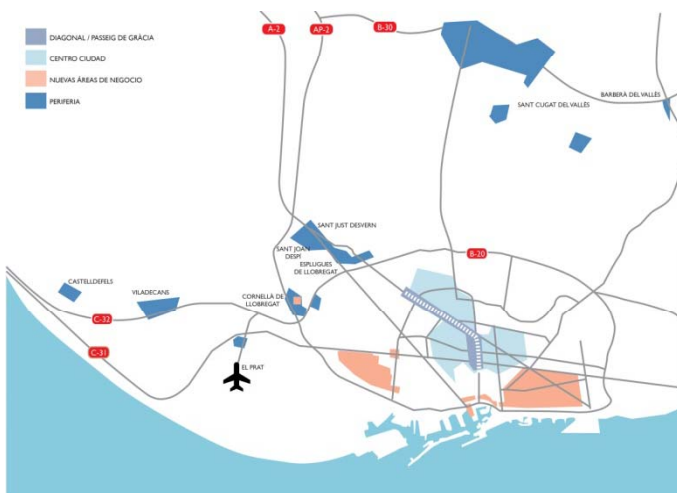


ENTORNO ECONÓMICO

Si por salida de la crisis entendemos el retorno del crecimiento del PIB a cifras positivas, entonces existe un amplio consenso entre los analistas en que en el 3er Tr de 2013 el PIB habrá crecido una o dos décimas sobre el trimestre anterior, y algo parecido ocurrirá en el cuarto. Para 2014 las previsiones han mejorado, y oscilan entre el 0,5 y el 1%, según las fuentes. Sin duda, es una buena noticia, junto al empuje que está teniendo el sector exterior que ha llevado al superávit de la balanza por cuenta corriente y que ayudará a avanzar en el desendeudamiento de la economía española.

Según Funcas, el empleo empezará a crecer a mediados de 2014, pero su tasa de crecimiento para el conjunto del año volverá a ser negativa. Sin embargo, se espera una ligera mejoría de la tasa de paro, apoyada sobre la reducción de la población activa, debido fundamentalmente al descenso de la población en edad de trabajar por el retorno de inmigrantes. Por otro lado, la demanda interna, tanto pública como privada, seguirá estancada. Aunque las condiciones de financiación de la economía española han mejorado notablemente como refleja la evolución de la prima de riesgo, para la creación y crecimiento de las empresas es esencial que se abra el crédito, algo que aún es problemático para unas entidades bancarias que necesitan fortalecer sus balances e incrementar sus fondos propios. Muchos analistas apuntan a la necesidad por parte del Gobierno de no relajarse en sus objetivos de déficit que han sido revisados al alza, hasta un 6,8% y un 6% del PIB para 2013 y 2014 respectivamente mientras que el volumen de deuda pública podría superar ligeramente el próximo año el 100% del PIB.

MAPA OFICINAS BARCELONA



TENDENCIAS

MERCADO DE ALQUILER

Oferta	↔
Nueva Construcción	↓
Contratación	↓
Rentas Prime	↔

TENDENCIAS

MERCADO DE INVERSIÓN

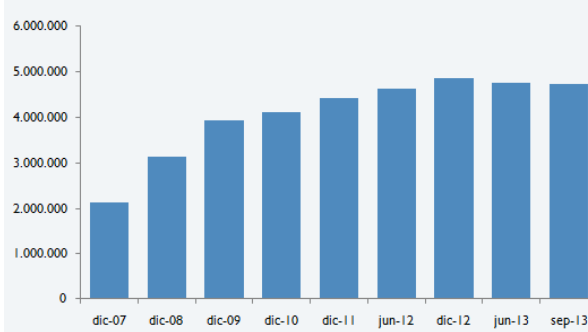
Oferta	↔
Demanda	↔
Rentabilidades Prime	↔

INDICADORES ECONÓMICOS

	2012	2013	2014
Crecimiento PIB	-1.4	-1.2	1
Consumo Privado	-2.2	-2.6	0.3
Tasa Desempleo %	25	26.4	25.8

Fuente: Oxford Economics Octubre 2013

EVOLUCIÓN PARO REGISTRADO EN ESPAÑA



Fuente: Ministerio de Trabajo e Inmigración (MTIN)

El paro registrado aumentó en 25.572 personas en septiembre, con lo que rompe la tendencia a la baja registrada durante los últimos seis meses. El incremento del desempleo, que se ha visto acompañado por la pérdida de 22.242 afiliados, deja el total de apuntados a las listas del antiguo INEM en 4.724.355 personas. Es la menor subida del paro en el mes de septiembre desde 2007. También del lado del empleo, que se queda con 16.305.445 afiliados, es el balance menos malo para el último mes del verano desde el inicio de la crisis.

OFERTA

En este tercer trimestre y por primera vez en 18 meses se ha incorporado al stock de oficinas de Barcelona un proyecto de oficinas especulativo. Se trata de los 23.000 m² que se han entregado en la Zona Franca y que corresponden a la Torre Auditori. Ésta es la primera de las torres de Porta Firal, proyecto diseñado por el arquitecto Óscar Tusquets y que una vez finalizado sumará un total de 91.000 m² destinados, no solamente a oficinas, si no también a uso hotelero y comercial. Esta primera torre cuenta con plantas diáfanos disponibles de hasta 1.200 m².



Torre Auditori – Passeig de la Zona Franca - Barcelona

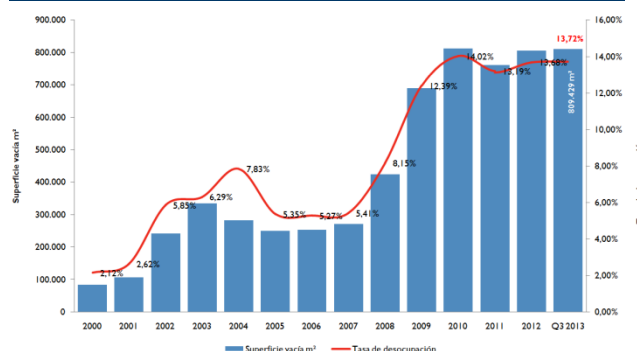
No será hasta el próximo trimestre cuando se entreguen los 21.000 m² correspondientes a Cornerstone, en el distrito 22@. Este nuevo centro empresarial contará con plantas de hasta 1.900 m² y se convertirá en un referente en la ciudad ya que será uno de los pocos inmuebles de Barcelona con certificación LEED.

La estabilización en cuanto a las cifras totales del stock también corresponden a los cambios de uso registrados en lo que va de año. Inmuebles de oficinas ubicados en el centro de Barcelona que pasarán a uso hotelero una vez finalice su rehabilitación. En Rambla Catalunya y en Gran Vía de les Corts Catalanes se encuentran los dos inmuebles que ha adquirido el grupo KKH Capital and Property.

Al cierre del tercer trimestre del año la oferta de oficinas disponibles en el mercado de Barcelona es muy similar a la del cierre del mismo trimestre del año anterior. El total de metros cuadrados libres se sitúa en los 809.000 m², la tasa de disponibilidad total es del 13,72%. Esto responde a una variación interanual de tan sólo 0,59% si lo comparamos con los datos registrados a finales del tercer trimestre de 2012.

Tal y como vemos en el gráfico número 1, si observamos la evolución de la disponibilidad de espacio de oficinas en Barcelona al final de cada ejercicio, vemos que desde el mes de diciembre de 2010, en el que se registró el porcentaje de disponibilidad global más alto (14,02%), la contención en la entrega de producto especulativo ha dado como resultado una cierta estabilización de este parámetro.

GRÁF 1 – TASA DE DISPONIBILIDAD



Fuente: Cushman & Wakefield

En cuanto a la disponibilidad de las diferentes subzonas, y respecto al trimestre anterior, hemos visto pocos cambios, si bien es cierto que en el centro ciudad se ha producido una cierta corrección a la baja en la tasa de disponibilidad debido a que la demanda contempla la posibilidad de reubicarse de nuevo en el centro y en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal.

Si el momento económico fuera otro, la rehabilitación de espacios y puesta a punto de los más de 200.000 m² de clase B y C ubicados en el Centro Ciudad y en Paseo de Gracia Diagonal sería una excelente opción para aquellos propietarios de inmuebles que forman parte del tradicional centro de negocios de la ciudad.

Por otro lado, y por lo que a espacios de calidad se refiere, las nuevas áreas de negocio y la periferia concentran la mayor parte de espacio disponible de calidad, más de 400.000 m² disponibles de espacios de clase A y B+. Estos espacios son los que responden a la demanda más exigente, la que con su reubicación busca la mejor relación “calidad-precio” en proyectos a su vez bien ubicados en zonas consolidadas en cuanto a transporte público y privado se refiere.



Cornerstone – 22@ - Barcelona

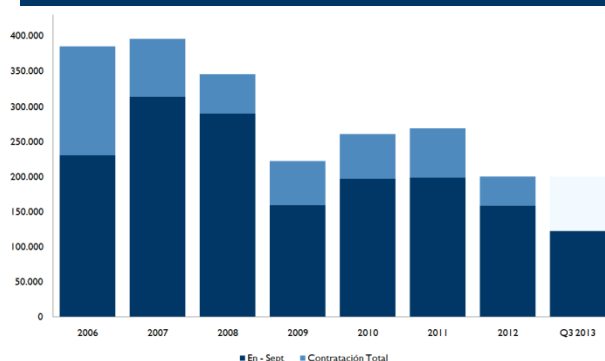
Una publicación de Cushman & Wakefield Research

DEMANDA

Durante el tercer trimestre, el total de m² absorbidos ha superado ligeramente los 34.500 m² en Barcelona. Teniendo en cuenta el volumen de metros contratados en el primer y segundo trimestre, en lo que va de año el volumen absorbido es de algo más de 122.500 m².

Del análisis de los datos recopilados se deduce, tal y como puede verse en el gráfico número 2, que el volumen total de metros contratados no llega a los niveles alcanzados en el tercer trimestre del año 2009, año en el que escasamente se superaron los 159.000 m² de absorción de Enero a Septiembre. Por lo que se refiere al número de operaciones, en total se han contabilizado 68 nuevos contratos, uno más que en el mismo periodo del año anterior.

GRÁF 2 – EVOLUCIÓN DE LA ABSORCIÓN

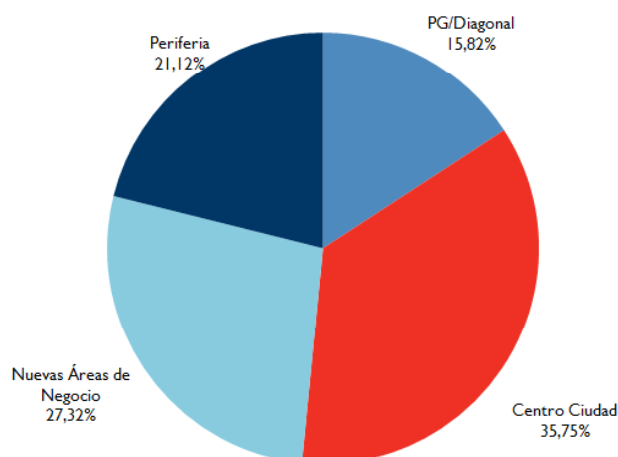


Fuente: Cushman & Wakefield

Por lo que respecta al tamaño de las operaciones, en lo que va de año tan sólo el 25% del volumen total de m² absorbidos corresponde a operaciones de más de 2.000 m², a la espera de ver datos de cierre del ejercicio, el año 2012 se cerró con un 34% del volumen total correspondiente a operaciones de más de 2000 m².

En cuanto a ubicación, tal y como se observa en el gráfico número 3, en lo que va de año, el 51,57% del volumen total de las operaciones llevadas a cabo en el mercado se han cerrado en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal y el Centro Ciudad, más de un 27% del volumen total corresponde a operaciones de ocupación de las Nuevas Áreas de Negocio, mientras que el 21% restante se ha firmado en proyectos ubicados en la Periferia. En esta última zona se ha firmado la operación más grande registrada en el sector, corresponde a un llaves en mano de 4.180 m² de oficinas que construirá Endress+Hausser en Can Sant Joan en Sant Cugat del Vallès, concretamente en un solar antes propiedad del Incasól.

GRÁF 3 – ABSORCIÓN POR SUBMERCADO 2013



Fuente: Cushman & Wakefield

También en Sant Cugat del Vallès, concretamente en el Parque Empresarial Can Ametller, se ha registrado otra de las operaciones más importantes en cuanto a tamaño se refiere, con un volumen total de más de 1.400 m².



Can Ametller – Sant cugat del Vallès

Otra operación de alquiler destacada se ha llevado a cabo en el edificio número 2 de WTC Almeda Park, en el que se han alquilado más de 1.800 m² en la tercera planta. WTC Almeda Park sigue posicionado como una excelente opción para la demanda en las Nuevas Áreas de Negocio. El parque cuenta con más de 80.000 m² y ofrece plantas diáfanas de algo más de 3.300 m².

Por su parte, en Barcelona ciudad, otra de las operaciones destacadas del trimestre es la ampliación de espacio por parte de Softonic en el edificio Meridian. La compañía ocupa ya más de 7.000 m² en este edificio propiedad de GE Real Estate que cuenta con una ocupación del 82%.

RENTAS

Por lo que respecta a las rentas, no se ha registrado ningún cambio en la evolución de éstas respecto a las reportadas en el trimestre anterior. Puede que la corrección a la baja haya terminado, y éstas no se vean modificadas en lo que queda de año, si bien es cierto las rentas “prime” han llegado a corregirse ya un 40% por debajo desde el año 2007 en el que se registraron los niveles más altos. En términos generales los precios de alquiler se sitúan por debajo de la media de los últimos 20 años.

Las rentas en Paseo de Gracia/Diagonal siguen estables, después de haberse corregido en el primer trimestre de 2013. En cuanto a la Periferia, las rentas máximas en esta zona experimentaron un reajuste el segundo trimestre del año y pese a que la demanda en esta zona no es mayoritaria las empresas siguen apostando por los proyectos de calidad ubicados en subzonas muy concretas como puede ser Sant Cugat del Vallès.

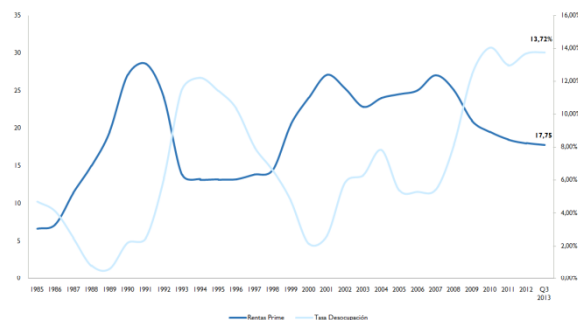
MERCADO DE INVERSIÓN

Una operación de inversión de oficinas se ha sumado a las cuatro operaciones que se habían registrado durante el primer semestre del año en Barcelona. Se trata del grupo Autonomy Capital que ha adquirido un edificio en el distrito 22@ de Barcelona, hasta ahora propiedad de AXA Real Estate. Es un inmueble de algo más de 12.000 m² ubicado en la calle Pallars. Con esta operación el volumen total de inversión de oficinas en Barcelona hasta finales de Septiembre se queda en 244.4 millones de €, un 104,52% más que en el mismo periodo de 2012.

Por un lado, está claro que en lo que va de año, ha habido un cambio de predisposición entre inversores en estudiar el mercado de inversión en Barcelona después de varios años a la espera. De todas formas, la realidad es que el número de operaciones sigue siendo muy bajo ante la falta de producto en condiciones adecuadas para satisfacer la demanda y la falta de financiación en el mercado.

Con todo, hay nuevos tipos de inversores acercándose a ambas ciudades (Barcelona y Madrid), atraídos fundamentalmente por los precios de mercado que parece que han llegado a corregirse por completo, por el entorno macroeconómico algo más estable que estamos viviendo en estos últimos meses y las perspectivas de mejora en los próximos trimestres.

GRÁF 4 – RENTAS PRIME VS TASA DESOCUPACIÓN



Fuente: Cushman & Wakefield



Pallars , 193 - Barcelona