

# MARKETBEAT OFICINAS



## BARCELONA/ESPAÑA

Una publicación de Cushman & Wakefield Research

JULIO 2014



### ENTORNO ECONÓMICO

Las estadísticas siguen arrojando datos positivos sobre la evolución de la economía española. El turismo será este año de nuevo uno de los motores de la economía, pues se espera que 2014 sea otro año record en lo que a visitantes se refiere. Por otro lado y por primera vez desde principios de 2008, el número de ocupados crece respecto al de hace un año. La Encuesta de Población Activa del 2Tr informa que en los últimos 12 meses se han creado 192.400 empleos, siendo de hecho el descenso más fuerte desde que se inició la serie en 1964. Las exportaciones, que en el 2Tr de 2013 marcaron un record, han descendido desde entonces. Este descenso se ha debido en parte a la fortaleza del euro, que resta competitividad a los productos y servicios a exportar, y en parte al debilitamiento de la demanda exterior.

No obstante, el último informe del Banco de España eleva su previsión del crecimiento del PIB en 2014 al 1,3%, una décima más que en su previsión anterior. Esta cifra aumenta al 2% para 2015. El crecimiento de otro de los motores fundamentales de la economía, la demanda interna, está acelerándose. La reducción de la incertidumbre que tanto lastró el consumo en los últimos años está desapareciendo, lo que impulsa la adquisición de bienes duraderos, pues muchas decisiones de este tipo se habían estado postergando por la coyuntura general. La financiación a las empresas también está creciendo, después de un largo periodo en que el coste de la reestructuración bancaria hizo prácticamente imposible el acceso a la financiación de empresas y particulares. Los inversores, como así demuestra la evolución del Ibex, confía en la economía española, mientras que la prima de riesgo, que tanto sufrimiento deparó hace ahora exactamente dos años, se encuentra alrededor de los 120 puntos, afortunadamente muy lejos de los más del entorno de los 500 puntos en que se encontraba entonces.

### MAPA OFICINAS BARCELONA



### TENDENCIAS

#### MERCADO DE ALQUILER

Oferta	▼
Nueva Construcción	▼
Contratación	▲
Rentas Prime	◄►

### TENDENCIAS

#### MERCADO DE INVERSIÓN

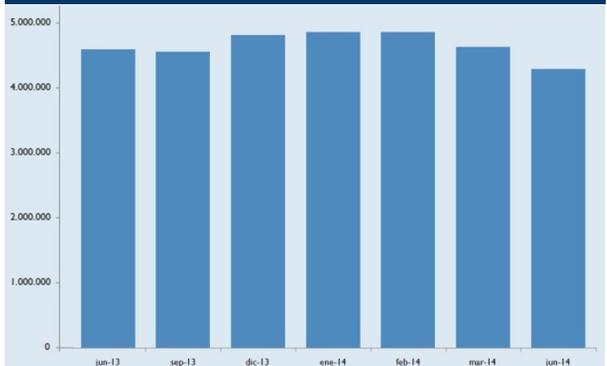
Oferta	◄►
Demanda	◄►
Rentabilidades Prime	▼

### INDICADORES ECONÓMICOS

	2014	2015	2016
Crecimiento PIB	0.8	1.2	1.5
Consumo Privado	1.1	1.2	1.7
Tasa Desempleo %	25.2	24.4	24.1

Fuente: Oxford Economics Abril 2014

### EVOLUCIÓN PARO REGISTRADO EN ESPAÑA



Fuente: Ministerio de Trabajo e Inmigración (MTIN)

El número de parados baja este trimestre en 310.400 personas y el nivel se sitúa en 5.622.900, el más bajo desde el cuarto trimestre de 2011. La variación trimestral del desempleo es del -5,23% (del -3,12% en términos desestacionalizados) y es la mejor desde 2006. La tasa de paro ha disminuido en 1,45 puntos hasta el 24,47%. La cifra total de desempleados se ha reducido en un año en 424.500, lo que supone la mayor reducción anual desde 1999. Por comunidades autónomas las mayores bajadas respecto al trimestre anterior se dan en Cataluña (69.700 menos), Comunidad de Madrid (45.200) y Comunitat Valenciana (42.300).

## OFERTA

Al cierre del segundo trimestre del año la oferta de oficinas disponibles en el mercado de Barcelona se ha visto ligeramente modificada a la baja si la comparamos con los datos registrados en mismo periodo del año anterior. El total de metros cuadrados libres aunque se sitúa algo por encima de los 796.000 m<sup>2</sup>, la tasa de disponibilidad total es del 13,40%, esto corresponde a una variación interanual del -1.69%.

En cuanto a la entrega de nuevos proyectos, desde la última entrega de nuevo stock en Barcelona, tal y como estaba previsto no se ha entregado espacio nuevo. Durante los próximos meses se espera la entrega de la rehabilitación que está llevando a cabo Colonial en Travessera de Gràcia/Amigó 9.000m<sup>2</sup>, además de las oficinas también remodelándose en el centro de Barcelona, concretamente en la calle Balmes, 49, en el que quedarán poco más de 4.000 m<sup>2</sup> disponibles. Ambos proyectos empujarán un tanto la disponibilidad de superficie especulativa en el centro de Barcelona.

Los inmuebles con superficie disponible en las Nuevas Áreas de Negocio siguen concentrando los espacios flexibles y de calidad. Proyectos tales como WTC Almeda Park o Cornerstone en 22@ son para las compañías buscando espacio hoy en día las opciones más destacadas. La disponibilidad total ha disminuido, aunque no sustancialmente, en todas las áreas de negocio. Así pues la tasa de desocupación por subzonas se sitúa por debajo del 10% tanto en Centro Ciudad como en el eje de Paseo de Gracia/Diagonal, y en el 16.88% y el 27.8% en las Nuevas Áreas de Negocio y en Periferia respectivamente.

En los próximos meses la entrega de nuevos proyectos se limita a rehabilitaciones, además a mediados de 2016 está prevista la entrega de la totalidad de un proyecto en el que las multinacionales Cisco y Schneider han jugado un importante papel. Se trata de la remodelación que se llevará a cabo en la antigua fábrica Ca l'Alier. Ambas empresas se instalarán en el complejo por un mínimo de 15 y 9 años respectivamente y que además se convertirá en la sede del instituto BIT Hábitat (Barcelona Institute of Technology for the Habitat).



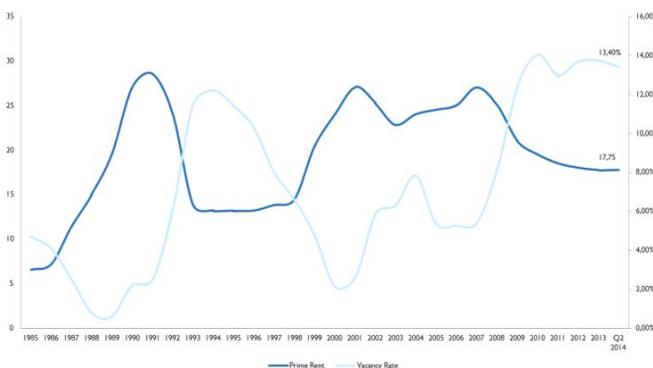
WTC Almeda Park – Cornellà de Llobregat

## DEMANDA

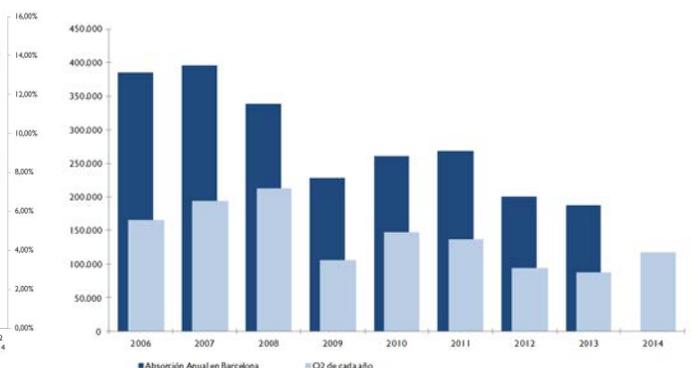
En este segundo trimestre el nivel de absorción ha sido de 55.000 m<sup>2</sup> en Barcelona. Teniendo en cuenta el volumen de metros contratados en el primer trimestre, en lo que va de año el volumen absorbido es de algo más de 117.000 m<sup>2</sup>. Si tenemos en cuenta la contratación registrada durante el mismo periodo del año anterior podemos afirmar que el aumento interanual se está consolidando, al repetirse por segundo trimestre consecutivo un aumento del 30% en la contratación. En este caso concreto ha sido de más del 32% ya que de enero a junio en el año 2013 se registró una absorción de tan solo 88.000 m<sup>2</sup>. Tal y como se observa en el gráfico número 2 la absorción del semestre alcanza niveles similares a los de 2011.

Por lo que se refiere al número total de operaciones firmadas en este primer semestre éste también ha resultado ser superior al dato registrado el año pasado. Un total de 178 operaciones, (frente a las 142 registradas en el mismo periodo de 2013) de las cuales el 97% corresponden a alquileres, y tan sólo el 3% restante corresponde a operaciones de venta para ocupación propia.

GRÁF 1 – RENTA PRIME VS TASA DISPONIBILIDAD



GRÁF 2 – EVOLUCIÓN DE LA ABSORCIÓN ANUAL



Una publicación de Cushman & Wakefield Research

En cuanto a la ubicación, en lo que llevamos de año, el 65% de los metros cuadrados contratados se han firmado en edificios ubicados en las Nuevas Áreas de Negocio y en el Centro Ciudad. La reducción de costes y el ganar en flexibilidad de espacios siguen siendo dos objetivos primordiales para las compañías que optan por cambiar de oficina y reubicar sus espacios. Con ello consiguen ofrecer oficinas óptimas para sus empleados y a la vez mejorar la calidad de sus delegaciones y sedes en Barcelona.

Una de las operaciones más importantes del segundo trimestre, en cuanto a tamaño, corresponde a la reubicación de Abertis. La empresa de infraestructuras y concesiones trasladará parte de su sede de la Zona de Franca al Paseo dels Til·lers de Barcelona. En total el grupo ha arrendado 5.143 m<sup>2</sup> en este inmueble propiedad de Colonial y que hasta hace poco albergó la sede de Arbor&Ausonia. Colonial invertirá casi tres millones de euros en una profunda rehabilitación de la fachada, el interior y las instalaciones, para construir una sede a la medida de su nuevo inquilino.

En las nuevas áreas de negocio, concretamente en la zona del 22@ cabe destacar dos grandes operaciones. Por un lado el acuerdo al que han llegado la multinacional Cisco Systems y el Ajuntament de Barcelona para construir, en la antigua fábrica Ca l'Alier en Poblenou, un centro de innovación.

Por otro lado, la operación más importante del semestre por lo que a volumen se refiere ha sido el alquiler por parte de ADP de aproximadamente 6.810 m<sup>2</sup> en el edificio Cornerstone en el distrito 22@, donde ubicará sus oficinas. ADP se ha convertido en el primer inquilino del complejo seguido por

Henkel Ibérica, que también ha decidido ubicar su nueva sede corporativa para España y Portugal en este edificio, después de vender su actual sede en la calle Córcega a Meridia Capital Partners.

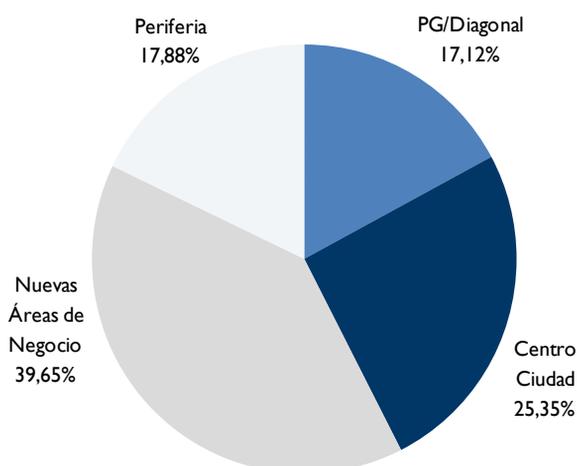
Por lo que al tamaño de las operaciones se refiere, tan sólo el 7.69% del número de operaciones registradas en el primer semestre del año corresponde a contratos por encima de los 1.500 m<sup>2</sup>. La mayoría de las operaciones, más del 68% del total, corresponde a operaciones que están por debajo de los 500 m<sup>2</sup>.

RENTAS

La estabilidad en los precios de alquiler viene siendo la constante desde el mes de marzo de 2013. Si bien es cierto que en edificios emblemáticos en la zona de Diagonal/Passeig de Gràcia como es el caso de Alta Diagonal se han firmado operaciones con rentas faciales algo por encima de los 19.00 €/m<sup>2</sup>/mes, las rentas máximas en Paseo de Gracia/Diagonal siguen estables, situándose en los 17.75 €/m<sup>2</sup>/mes. La corrección vino dada en todos los submercados, en el primer trimestre de 2013 y desde entonces han conseguido mantenerse estables.

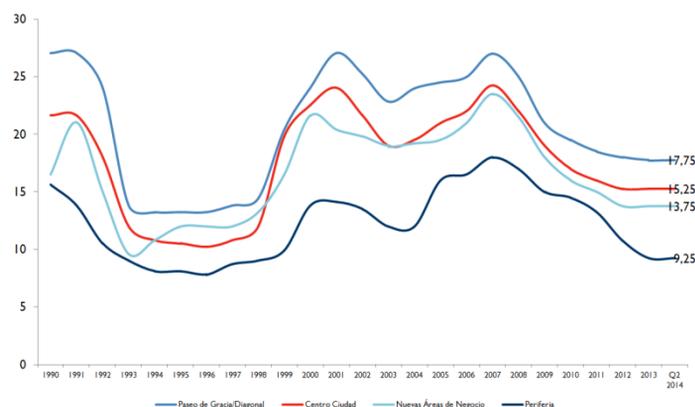
Las rentas medias de cierre de algunas operaciones en el centro de Barcelona apuntan a que en el futuro podrían en algunos casos concretos experimentar pequeños repuntes, de la misma manera que pasa en Paseo de Gracia/Diagonal, sobre todo en algunos proyectos en los que actualmente se está rehabilitando superficie disponible.

GRÁF 3 - ABSORCIÓN PRIMER SEMESTRE



Fuente: Cushman & Wakefield

GRÁF 4 - RENTAS PRIME POR SUBMERCADO



Fuente: Cushman & Wakefield

## MERCADO DE INVERSIÓN

Sin duda alguna el mercado de inversión en Barcelona está tendiendo a la recuperación. En lo que va de año en la ciudad condal, se han registrado tres operaciones de inversión de oficinas, lo cual supone un volumen total de 94.5 Millones de Euros. Aunque el volumen total no es superior al registrado en el mismo periodo del año anterior (216M€), existen varias operaciones en el mercado actualmente en proceso de cerrarse y que de confirmarse podrían suponer al final del ejercicio un excelente resultado en cuanto al volumen anual. Entre las operaciones pendientes de confirmación destaca la venta de 13 edificios propiedad de la Generalitat a Zurich y la venta de la sede de Telefónica en Diagonal, 00.

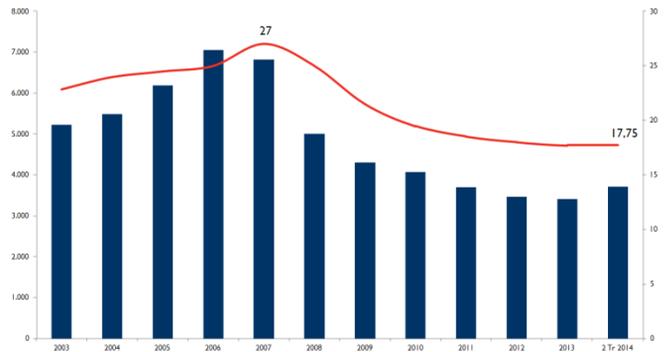
La indiscutible predisposición de algunos grupos a estudiar cambios de uso de edificios de oficinas a uso hotelero en el centro de la ciudad, sobre todo aquellos activos en los que podría tener importancia el papel del componente comercial, ha ayudado sin duda a la reactivación del mercado.

De las operaciones firmadas en este segundo trimestre del año cabe destacar la compra por parte de Hispania de dos edificios de oficinas con un total de 18.500 metros cuadrados de superficie a General Electric Real Estate. El importe de la operación ha ascendido a 40.15 M de euros. La operación de venta ha despertado el interés de grupos inversores que después de mucho tiempo fuera del mercado han empezado a estudiar oportunidades como esta. Los dos edificios forman parte de un complejo de cinco edificios que envuelven el proyecto del Centre Comercial de Glòries.

En este caso concreto, los inmuebles han pasado a manos de Hispania, sociedad española cotizada (SOCIMI), creada en enero del 2014, cuyo principal objetivo es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en España. La llegada de las SOCIMIS al mercado Español ha sin duda dinamizado el sector tanto para oficinas, residencial y retail.

La corrección en rentas y el descenso de las rentabilidades prime, que han pasado del 6% al 5,75%, junto con la lenta estabilización de la economía en general están ayudando a este cambio de dinámica. El gráfico número 5 muestra la evolución de los precios de repercusión o *capital values* en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal. A la vista de este gráfico se concluye que los valores capitales en la zona, han bajado aproximadamente un 46% en los últimos 7 años. En Periferia el descenso ha sido aún mayor, en algunos casos de más del 60%.

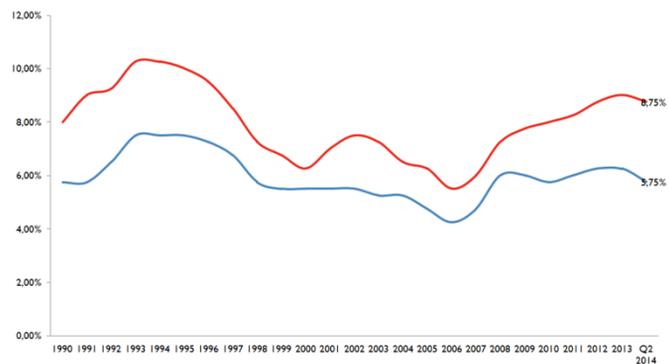
## GRÁF 5 – EVOLUCIÓN VALORES CAPITALES



Fuente: Cushman & Wakefield

La llegada de nuevo capital al mercado junto con la perspectivas de mejora en el mercado ocupacional con incrementos de rentas previsto para próximos ejercicios está teniendo el efecto de bajar las rentabilidades aceptables para los inversores. Las rentabilidades Prime han bajado 25 puntos básicos en el último trimestre y actualmente se sitúan en el 5,75% aunque dada la poca rotación de activos ubicados en el CBD de Barcelona, la mayoría de la actividad ha tendido lugar en ubicaciones mas descentralizadas, donde los propietarios son en general mas internacionales. Dada la demanda buscando oportunidades, los inversores están cada vez más dispuestos a comprar inmuebles con algo de desocupación o en zonas no Prime y por lo tanto las rentabilidades para este tipo de activos también se están corrigiendo a la baja. Donde no hemos vistos cambios todavía es en ubicaciones mas secundarias, en la periferia como Sant Cugat del Vallès, Mas Blau o Viladecans, debido a las altas tasas de desocupación todavía y que tendrá un impacto negativo en el potencial crecimiento de rentas en el futuro.

## GRÁF 6 – EVOLUCIÓN RENTABILIDADES



Fuente: Cushman & Wakefield