

# BUSINESS BRIEFING

## DISTRITO 22@ BARCELONA



2015

Una publicación de Cushman & Wakefield Research



## DISTRITO 22@ BARCELONA

### MOTOR DE LA RECUPERACIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS 2014

**Nº1** superficie contratada en 2014 en BCN  
**Nº1** operaciones de inversión de oficinas en BCN  
**+1.600 millones de €** invertidos en los últimos 10 años  
**Única operación de compra de suelo**  
Tasa de disponibilidad por debajo de la tasa global  
0 nuevos proyectos en el pipeline antes de 2017

El año 2014 ha marcado la diferencia en el mercado de oficinas de Barcelona, el aumento de la demanda y la tan esperada corrección en los niveles de disponibilidad han puesto fin al pesimismo que se percibía en el mercado desde hace varios años.

El entorno del 22@ ha sido uno de los principales protagonistas. Ha destacado como la zona más dinámica una vez analizadas las distintas sub zonas del mercado, confirmando el gran interés que desde su creación y posterior desarrollo esta zona despierta tanto a ocupantes como a inversores.

José Ortega y Gasset, 29 - Planta 6ª  
28006 Madrid  
Tel.: +34 91 781 00 10  
Fax: +34 91 781 80 50

Passeig de Gràcia, 56 - Planta 7ª  
08007 Barcelona  
Tel.: +34 934 881 881  
Fax: +34 932 152 950

[www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es)

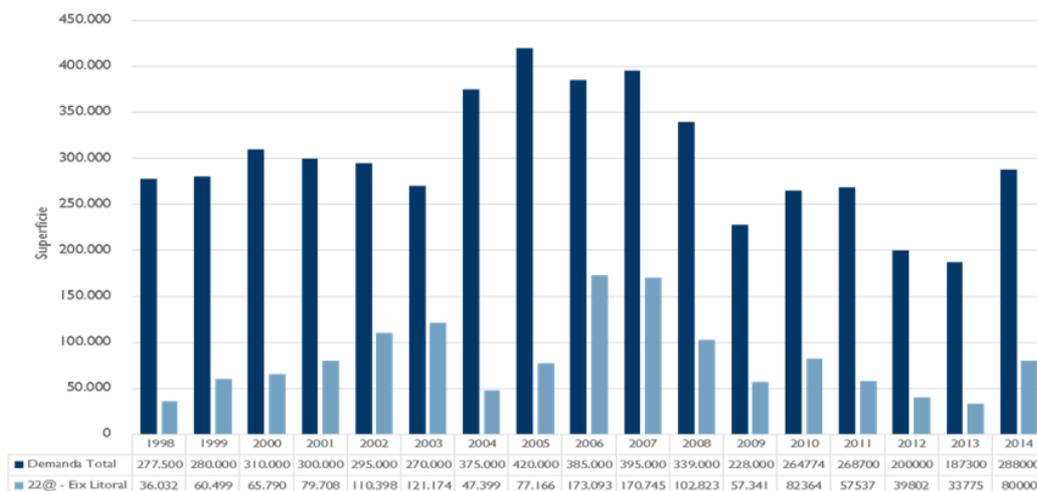
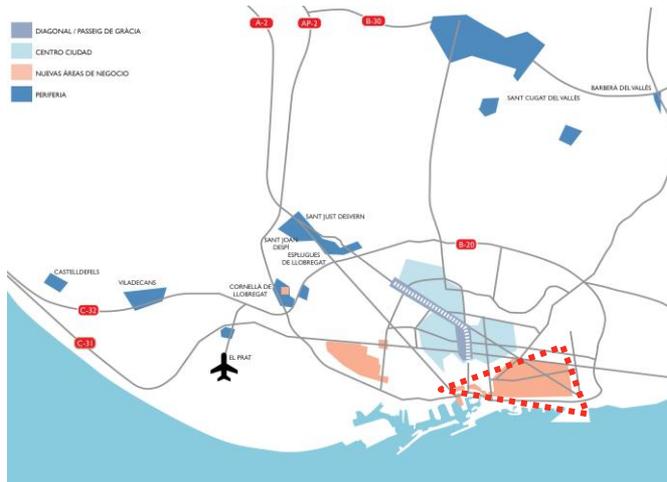
Twitter: @CushWakeSPAIN

Con una extensión de más de 200 ha, el 22@ cuenta con un stock de 789.000 m<sup>2</sup> construidos de oficinas. La oferta total es tan sólo de 95.000 m<sup>2</sup>, distribuidos en un total de 38 proyectos, que suponen un 12,05% de tasa de disponibilidad, por primera vez inferior a la media de la ciudad.

Entre los meses de Enero y Diciembre del 2014 se cerraron en 22@ un total de 55 operaciones, sumando 80.000 m<sup>2</sup> de ocupación y reflejando un crecimiento de la demanda del 136% en comparación con el año 2013, sin duda un crecimiento muy superior comparado con el que ha experimentado la ciudad de Barcelona en general que, aunque muy positivo, se ha quedado en un 53,76%.

En términos medios, a este ritmo de absorción quedan oficinas para algo más de 1 año. Aunque para superficies superiores a 3.000m<sup>2</sup> hay ya serios problemas de ubicación. Sin duda, el 22@ necesita la vuelta de los promotores para dar respuesta a la demanda de las empresas.

# 28% de la demanda en 2014



Después de casi cinco años en los que las operaciones de pre-alquiler eran casi inexistentes, volvemos a registrarlas en el entorno del 22@. El 88% de la superficie pre-alquilada en Barcelona en todo el año 2014 se encuentra en el distrito. Más de 30.000m<sup>2</sup> comprometidos por grandes compañías tales como: como Cuatrecasas Gonçalves Pereira, Cisco Systems y Shneider.

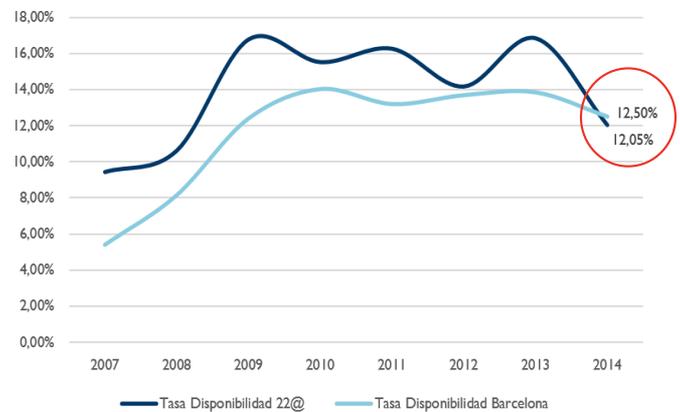
El 22@ se consolida como sede de grandes empresas. Ha atraído el 34% de las operaciones de más de 2.500 m<sup>2</sup> firmadas en Barcelona ciudad y en sus Nuevas Áreas de Negocio. Importantes empresas internacionales como son ADP o Henkel ya han reubicado aquí sus oficinas.

El auge del 22@ se refleja en lo que consideramos que se podría convertir en una nueva zona prime de la ciudad, complementando a la parte alta de la Diagonal. Nos referiremos a la Plaza de las Glorias. Sin duda los cambios urbanísticos de la plaza, la calidad de los edificios de oficinas y servicios del entorno, junto con la apuesta de empresas como Cuatrecasas, Hyatt, Sellbytel (Grupo Omnicom), etc... ayudarán a su posicionamiento.

En los últimos 10 años, se ha acumulado un volumen de inversión de más de 1.600 Millones de € en oficinas en el entorno del 22@. En 2014 se han vendido activos por más de 750 Millones de euros en Barcelona, el 34% del total en 22@. Los protagonistas han sido los grupos internacionales, y las recientemente creadas SOCIMI's, que han jugado un importante papel en la recuperación del mercado de inversión. Hispania (Azora), se ha hecho con dos proyectos de oficinas este año, ambos ubicados en el entorno del 22@.

Además en 22@ se ha registrado la primera operación de compra de suelo desde el año 2009. Benson Elliott ha adquirido suelo para llevar a cabo un proyecto de aproximadamente 23,000 m<sup>2</sup> de oficinas para el que aún no hay fecha de inicio de obra.

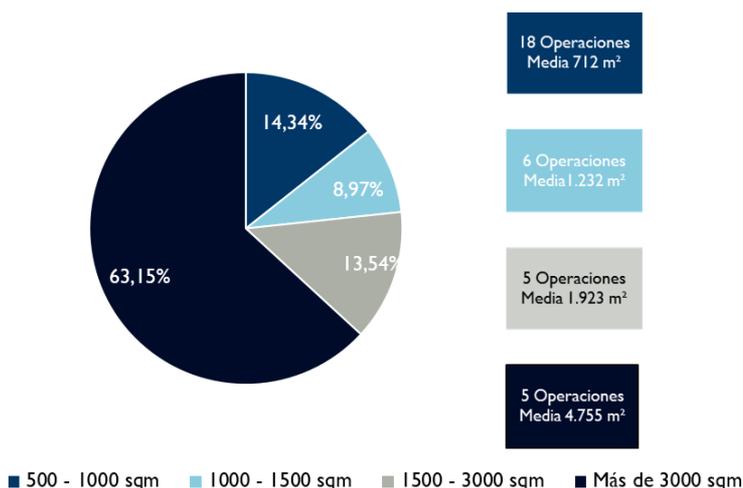
Por la transformación que ha experimentado la zona en los últimos años y por el hecho de ser objetivo claro tanto para inversores como para ocupantes, 22@ se ha convertido en el motor de la actividad del sector, pero ante la falta de nueva construcción de edificios de oficinas corre el riesgo de dejar de jugar este papel.



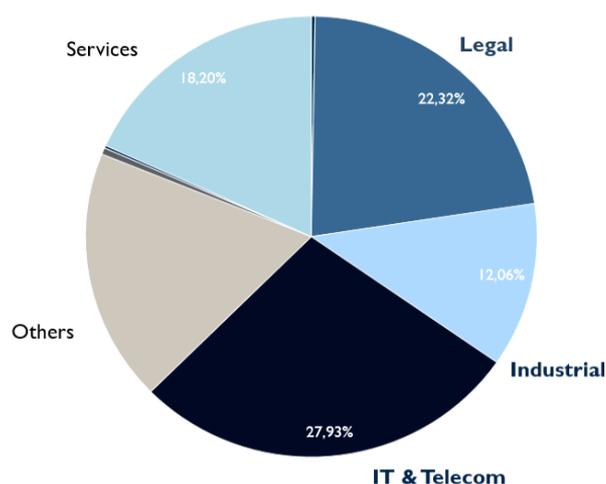
# La demanda de espacios de oficinas en 22@ crece en 2014 un 136% interanual.

## En 22@ se ha registrado la primera y única operación de adquisición de suelo para desarrollo de oficinas en los últimos cinco años

### TAMAÑO



### SECTORES



Para más información contacte:



**Marta Costa**  
Associate  
Head of Research Iberia  
marta.costa@eur.cushwake.com



**Javier Bernades**  
Partner  
Head of BusinessSpace Agency Spain  
javier.bernades@eur.cushwake.com



**Marta Esclapès**  
Senior Researcher  
marta.esclapes@eur.cushwake.com

Cushman & Wakefield es la consultora inmobiliaria internacional de capital privado más grande del mundo. La empresa aconseja y representa a los clientes en todo el proceso de ocupación e inversión en propiedades, y ha conseguido una posición preeminente en los principales mercados mundiales. Prueba de ello es su frecuente implicación en muchas de las operaciones más significativas de alquiler de propiedades, ventas y proyectos de gestión. Fundada en 1917, y con sede en Estados Unidos, Cushman & Wakefield tiene cerca de 248 oficinas en 58 países, con más de 16.000 profesionales. Ofrece un amplio catálogo de servicios para todo tipo de propiedades, incluyendo alquileres, ventas y adquisiciones, capital, deuda y financiación estructural, financiación corporativa y banca de inversión, servicios corporativos, gestión de propiedades, gestión de equipamientos, gestión de proyectos, consultoría y evaluación. La empresa controla proyectos en todo el mundo por valor de más de 2.900 millones de euros (4.000 millones de dólares). En España, donde Cushman & Wakefield cuenta con más de 25 años de experiencia, el negocio de la compañía cubre toda la geografía española. Las sedes centrales están ubicadas en Madrid (Ed. Beatriz Jose Ortega y Gasset, 29, 6ª) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7ª), con un equipo multidisciplinar de 150 trabajadores.

*This report contains information available to the public and has been relied upon by Cushman & Wakefield on the basis that it is accurate and complete. Cushman & Wakefield accepts no responsibility if this should prove not to be the case. No warranty or representation, express or implied, is made to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by our principals. ©2013 Cushman & Wakefield, Inc. All rights reserved.*

©2015 Cushman & Wakefield, Inc. All rights reserved.

José Ortega y Gasset, 29 - Planta 6ª  
28006 Madrid  
Tel.: +34 91 781 00 10  
Fax: +34 91 781 80 50

Passeig de Gràcia, 56 - Planta 7ª  
08007 Barcelona  
Tel.: +34 934 881 881  
Fax: +34 932 152 950

[www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es)  
Twitter: @CushWakeSPAIN