CUSHMAN & WAKEFIELD

Enero 2016

MARKETBEAT

OFICINAS

BARCELONA

Una publicación de Cushman & Wakefield

ECONOMÍA

España siguió siendo una de las economías que más creció en la Zona Euro en el tercer trimestre. La evolución del PIB se cifró en 0,8%, impulsado por el consumo de los hogares (+3%) y por la inversión de las empresas

La economía española a lo largo del 3er trimestre del año siguió siendo una de las que más creció en la Zona Euro, con una evolución positiva del PIB cifra estimada en 0,8%, un poco por debajo del trimestre anterior en el que había crecido 1%. Las estimaciones de *Oxford Economics* para el cierre señalan un mantenimiento de esta cifra. El principal motor de crecimiento siguió siendo la demanda interna, repartida de forma equilibrada por consumo de las familias e inversión del sector empresarial.

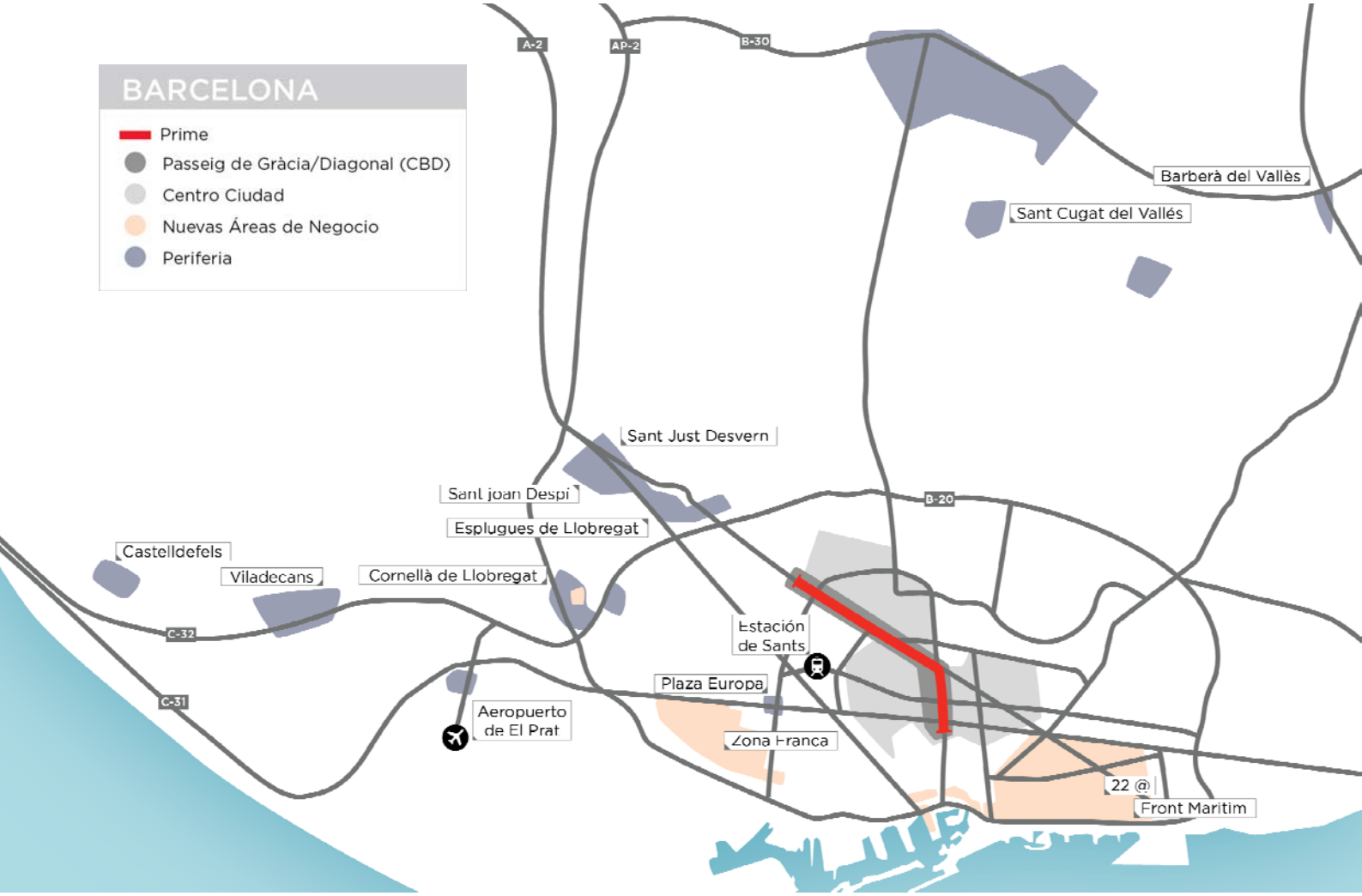
El consumo privado creció un 3% a lo largo del trimestre, gracias a la creación de empleo, mejora de los niveles de confianza y aumento de las rentas disponibles por efecto de la reducción de los precios de combustible. El volumen de inversión de las empresas se estima que haya aumentado en el 2015 casi el doble que el año anterior, 6,1%. El consumo público, por su parte, también ayudó al buen comportamiento de la economía con una evolución positiva del 2,5%.

En las elecciones del pasado día 20 de Diciembre resultó vencedor el Partido Popular aunque sin mayoría absoluta, hecho que impidió, hasta el cierre de este documento, la formación de gobierno.

INDICADORES ECONÓMICOS

ALQUILER	INVERSIÓN
Oferta	Oferta
Nueva construcción	Demanda
Contratación	Rentabilidades prime
Rentas Prime	

La ralentización en el crecimiento de China, la instabilidad global y el comportamiento de los mercados bolsistas siguen impactando las previsiones de crecimiento de la economía mundial y por consiguiente la española. Según *Oxford Economics* el PIB en España habrá crecido un 3,2% en el 2015 y crecerá un 2,9% el año siguiente. A partir del 2017 las estimaciones son más moderadas, alrededor del 2,3%.



OFERTA

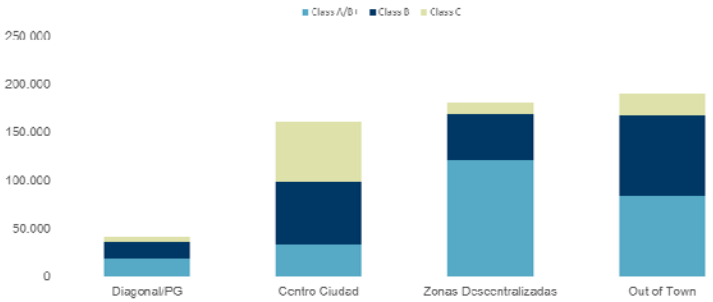
La oferta disponible de oficinas en Barcelona a cierre del año ha disminuido considerablemente si lo comparamos con los datos registrados en el mismo periodo del año anterior. La tasa global de disponibilidad se sitúa ya en solo un dígito, en el 9,9%. El volumen de metros cuadrados disponibles es de aproximadamente 575,000 m², bajando un 9% respecto el trimestre anterior. La corrección interanual de este indicador demuestra la evolución muy favorable del sector, con una corrección del 20%..

La tasa de desocupación en el mercado de oficinas de Barcelona alcanzó su máximo en el año 2010, en el que llegó a superar el 14%. Entre los años 2009 y 2010 se incorporaron al stock más de 300,000 m² de nuevas oficinas vacías. Desde su nivel máximo en ese año, la tasa global se ha visto corregida hasta un 29,50%.

Estudiando la disponibilidad por zonas y su calidad, se observa que menos de la mitad de las oficinas disponibles corresponde a calidad superior, (clase A y B+) y que tan solo el 3,18% se ubica en la zona de Diagonal/PG y Centro ciudad. La bajada de la oferta disponible se explica no sólo por el nivel record de demanda que se registro en el 2015 pero también por los bajos niveles de entrega de nuevo stock al mercado. En este último trimestre no se ha incorporado ningún nuevo proyecto especulativo al stock de oficinas de Barcelona.

En la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal y en el Centro Ciudad la tasa de desocupación se sitúa respectivamente en el 4,5% y el 6%. En las Nuevas Áreas de Negocio y en la Periferia la desocupación es algo más elevada,

DISPONIBILIDAD SEGÚN TIPO DE EDIFICIO



Fuente: Cushman & Wakefield

estando por encima del 15%, aunque es cierto que ha descendido a lo largo del ultimo año y se sitúa por primera vez en los últimos siete años por debajo del 20% en la Periferia.

En los próximos 12-36 meses veremos finalizados algunos proyectos especulativos que están en la actualidad en construcción. "Parc Glòries" en el Campus Audiovisual en 22@, promovido por Benson Elliot tendrá un total de 25.000 m². La Llave de Oro está terminando la construcción de un edificio de oficinas de aproximadamente 6,000 m²en la calle Pere IV, su finalización se espera para antes de final de año.

En cuanto a inmuebles en rehabilitación cabe destacar La Rotonda (Torre Andreu), antigua residencia ubicada en la Avenida Tibidabo, propiedad de Nuñez i Navarro. Este edificio contará con un total de aproximadamente 11.000 m² de oficinas, distribuidos en plantas de 1.500 m².

DEMANDA

La absorción total en Barcelona en el 2015 ha sido de 420.000 m², un 35% por encima del año anterior. La demanda ha registrado el mejor resultado en cuanto a contratación se refiere de los últimos diez años llegando a los niveles alcanzados en el año 2005. Esta tendencia de crecimiento se viene verificando a lo largo de los últimos dos años, con una absorción en 2012 y 2013 que no llegó a los 200.000 m² seguida por aumentos del 110% y del 27,27% en 2014 y 2015 respectivamente.

Las Nuevas Áreas de Negocio siguen atrayendo el porcentaje más alto de la contratación, el 40% de la superficie contratada corresponde a oficinas en esta zona. Las operaciones en Periferia representan aproximadamente un 26% del volumen total y el 34% restante corresponde a contratación dentro del Centro Ciudad y la zona Prime (Passeig de Gràcia/Diagonal)

Por lo que respecta a la calidad de la superficie, la demanda sigue enfocada en espacio de calidad. El total de la superficie contratada en Barcelona y su ubicación así lo reflejan, el 69% de la demanda corresponde a oficinas ubicadas en edificios A y B+.

Entre las principales operaciones del año cabe destacar, el pre-alquiler por parte de la Generalitat de Catalunya de aproximadamente 46.000 m² en la Marina del Port, en la Zona Franca de Barcelona. Se trata de un proyecto a cargo de AXA cuyas obras se deben empezar a mediados de 2016.

Otra de las grandes operaciones del año corresponde también a un "llaves en mano". Laboratorios Echevarne ha adquirido un suelo en Sant Cugat del Vallès en el que levantará una nueva sede, el edificio contará con aproximadamente 10.000 m².

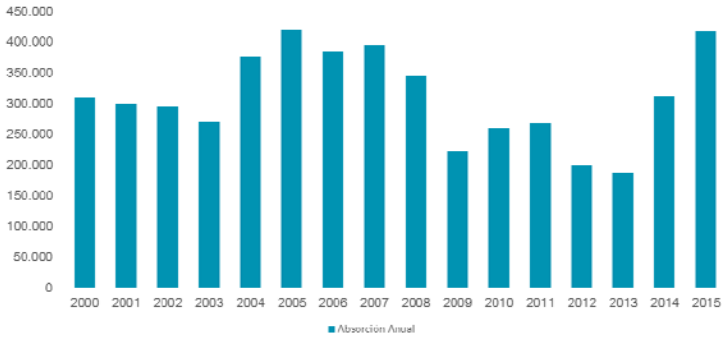
Natura Bissé también ha optado por el formato "llaves en mano" para ampliar sus instalaciones y construirá una nueva sede en el Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès (Barcelona). La parcela adquirida tiene un total de 5.800 m² de suelo y más de 10.000 m² de techo.

Las mayores operaciones del año se han cerrado con esta fórmula de "llaves en mano". Si bien es cierto que la disponibilidad fuera del CBD en Barcelona y en el resto de áreas de negocio sigue siendo elevada, se trata de oferta muy atomizada, por lo que las grandes demandas no tienen otra opción si no recurrir al pre-alquiler. Este tipo de operaciones se ha visto aumentado en este último ejercicio y todo apunta a que esta tendencia siga manteniéndose en 2016.

En cuanto a las operaciones de menor tamaño, éstas siguen teniendo un papel muy importante en la absorción anual. Si bien es cierto que el 61% del total de la contratación corresponde a operaciones de más de 2.000 m², éstas representan tan solo el 11,25% de las poco más de 400 registradas en 2015.

Los espacios por debajo de 500 m² también han aumentado respecto a los ejercicios anteriores, y representan el 65% del total de operaciones, mientras que los contratos correspondientes a operaciones entre 500 y 1000 m² representan un 24% del total de operaciones registradas. La superficie media contratada en Barcelona en 2015 se sitúa a cierre del ejercicio en los 1.042 m².

ABSORCIÓN TOTAL EN BARCELONA



Fuente: Cushman & Wakefield

RENTAS

La recuperación de las rentas en las diferentes zonas de oficinas de Barcelona sigue consolidándose, tendencia que venimos observando desde finales de 2014. La renta prime en Barcelona es hoy un 11,27% superior a la de hace un año y se sitúa en los 19,75 €/m²/mes.

La falta de producto de calidad es la principal razón para esta subida, al presionar los niveles de renta al alza en los nuevos contratos. Esta tendencia se verifica tanto en PG/Diagonal como en el resto de zonas, excepto en Periferia, en la que se mantienen los niveles de alquiler máximos en los 9,25€/m²/mes.

A lo largo del año, el 8% de las operaciones se han firmado entre los 18 y los 21 €/m²/mes, mientras que, en 2014 tan sólo el 5% de las operaciones firmadas respondían a estos niveles de renta.

La renta máxima en Centro Ciudad ha aumentado un 9,84% respecto al año pasado, y se sitúa en 16,75€/m²/mes. Si bien es cierto que no hemos visto cambios relevantes en los niveles de alquiler de los edificios ubicados en Periferia, se han registrado importantes cambios en los niveles de alquiler de algunos de los inmuebles ubicados en Nuevas Áreas de Negocio. La variación interanual de los niveles de renta de esta zona corresponde a un aumento del 26,42%.

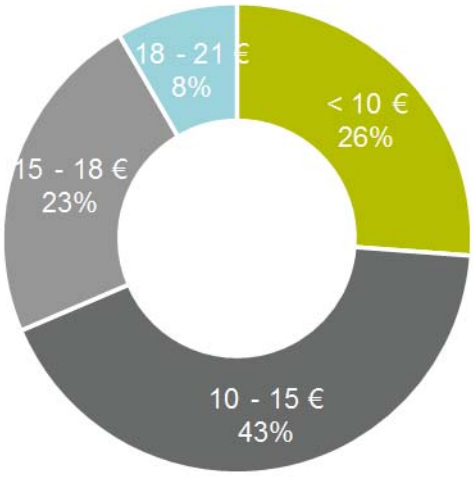
11,27%

La renta prime en Barcelona aumenta más de un 11% en los últimos 12 meses

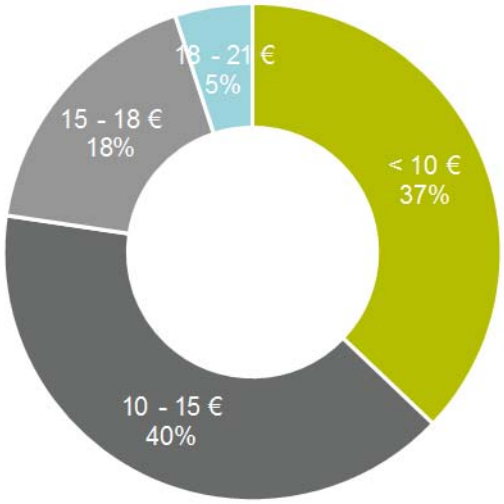
% DE NÚMERO DE OPERACIONES RESPECTO A NIVELES DE RENTA*

*teniendo en cuenta aquellas operaciones en las que C&W ha tenido acceso a este dato.

2015



2014



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 43.000 empleados de la firma en más de 60 países proveen un profundo conocimiento local y global que aporta un valor significativo para ocupantes e inversores alrededor del mundo.

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.

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

Cushman & Wakefield
Passeig de Gràcia, 56 – 7º Planta
08007 Barcelona - España

Para conocer más, visite cushmanwakefield.es o síganos en Twitter @CushWakeSPAIN

CONTACTOS

Research & Consulting
Marta Esteves Costa
marta.costa@cushwake.com

Marta Esclapés
marta.esclapes@cushwake.com