

MARKETBEAT

OFICINAS BARCELONA

Una publicación de Cushman & Wakefield



ECONOMÍA

El impulso económico en España sigue siendo fuerte, con un incremento del PIB del 0,7 % en el 2T (ligeramente inferior al 0,8 % del 1T), y sigue siendo una de las economías de mayor crecimiento en la eurozona.

De acuerdo con el último informe de Oxford Economics sobre la economía española, aunque el voto a favor del *bretxit* del Reino Unido provocó una venta masiva inmediata de capital y podría tener importantes repercusiones políticas en el seno de la UE, el efecto económico directo para España debería ser mínimo.

Como se señala en el informe de OE, el impulso económico en España sigue siendo fuerte, con un incremento del PIB del 0,7 % en el 2T (ligeramente inferior al 0,8 % del 1T), y sigue siendo una de las economías de mayor crecimiento de la eurozona. Todavía no está disponible el desglose del PIB del 2T, pero según el informe, la demanda interna fue de nuevo el principal motor de crecimiento, impulsada por el impacto de la extremadamente laxa política monetaria del BCE y los bajos precios del petróleo sobre la demanda del consumidor.

Sin embargo, la situación fiscal sigue siendo un motivo de preocupación. A pesar de que la CE ha ampliado el plazo a España para reducir el déficit por debajo del umbral del 3 %, el país podría enfrentarse a sanciones, ya que la UE ha determinado que el gobierno no implementó las medidas necesarias para reducir el déficit fiscal.

Este año se espera un crecimiento de 3 %, antes de moderarse al 2,2 % en 2017. La situación política se ha calmado un poco tras la victoria del Partido Popular en las elecciones de junio, aunque dado que el PP no llegó a obtener la mayoría, todavía se debe pactar para formar un gobierno.

INDICADORES DE MERCADO

OCUPACIÓN

-  Oferta
-  Nueva construcción
-  Contratación
-  Rentas Prime

INVERSIÓN

-  Oferta
-  Demanda
-  Rentabilidades prime

OFERTA

Al cierre del segundo trimestre del año y por séptimo trimestre consecutivo, la oferta de oficinas disponibles en el mercado de Barcelona se ha visto de nuevo modificada a la baja, si la comparamos con los datos registrados en mismo periodo del año anterior.

El total de metros cuadrados libres se sitúa hoy alrededor de los 540.000 m², reflejando una tasa de disponibilidad total del 9,1%, cifra que corresponde a una bajada del 20,18% a lo largo de los últimos doce meses.

La disponibilidad en edificios de calidad sigue descendiendo, de hecho los datos de absorción demuestran que el 48% de los m² contratados en el primer semestre del año corresponde a superficies en edificios de calidad A y B+.

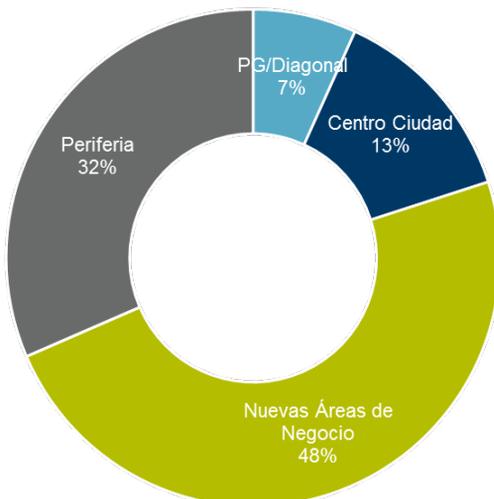
Tal y como se aprecia en el mapa de puntos de la derecha, los edificios con mayor superficie disponible están ubicados en la Periferia y en las Nuevas Áreas de Negocio.

Si bien es cierto que en el centro de Barcelona y en la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal existe disponibilidad de espacio, se trata de inmuebles en los que la superficie total media por edificio no llega a los 900 m², esto hace muy difícil satisfacer a la demanda en busca espacios por encima de los 3.000 m² en esta zona.

En cuanto a las subzonas, la tasa de disponibilidad se ha visto reducida al cierre del segundo trimestre en todas ellas sin excepción. En el Centro Ciudad y Passeig de Gràcia/Diagonal está por debajo del 5%, mientras que en las Nuevas Áreas de Negocio y en la Periferia este indicador es del 15% y del 19% respectivamente.

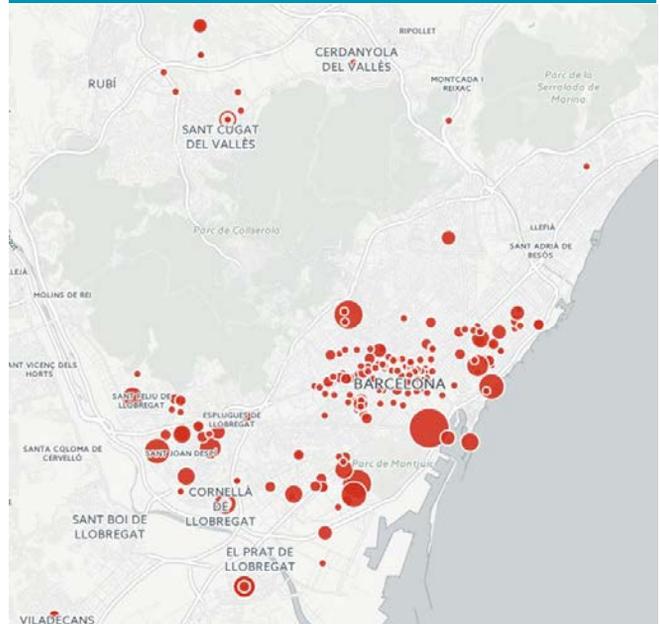
El stock total de Barcelona cuenta hoy con más de 5.800.000 m². En el primer semestre del año se han incorporado al stock aproximadamente 25.000 m² de nuevas oficinas, de los cuales el 40% ya tienen usuario. Cabe destacar la entrega del proyecto ubicado en la calle Pere IV (La Llave de Oro). Este edificio de nueva construcción ya tiene inquilino para sus 5.762 m² de nuevas oficinas.

OFERTA A/B+ DISPONIBLE EN BARCELONA



Fuente: Cushman & Wakefield

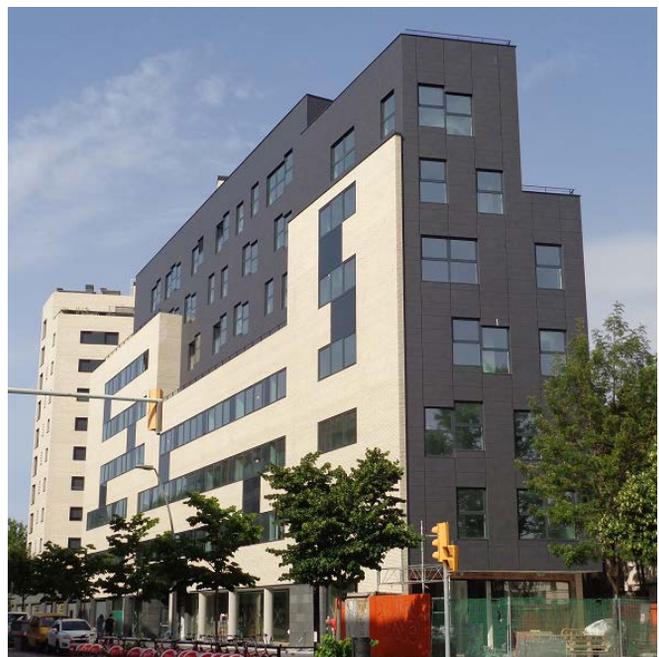
OFERTA DISPONIBLE EN BARCELONA



Fuente: Cushman & Wakefield

Otro de los proyectos entregados, está ubicado en el centro ciudad, se trata de la rehabilitación de los 12.495 m² de La Rotonda, propiedad de Núñez i Navarro en Avenida Tibidabo.

No veremos nuevas entregas de espacio hasta mediados de 2017 y finales de 2018 cuando los proyectos especulativos en marcha verán la luz. Uno de los más esperados, en 22@ el proyecto que Castellví junto con Stoneweg & Global Danbury, ha empezado a construir en las calles Tànger/Badajoz y que contará con aproximadamente 17.000 m² de oficinas repartidos en dos edificios.



22@ - Pere IV, 291 - 307 - Marroc, 62-72 - Bac de Roda, 126-128

DEMANDA

Los niveles de absorción en el mercado de oficinas de Barcelona siguen estables y sanos. De Abril a Junio la absorción total en Barcelona ascendió a 81.000 m², un 17,39% por encima del dato registrado en el primer trimestre del año. A nivel semestral el dato interanual es negativo, reflejando un descenso del -16,82%. Hay que tener en cuenta que 2015 registró una absorción record en Barcelona llegando a los 420.000 m² entre los meses de Enero a Diciembre.

En cuanto al número total de operaciones, si lo comparamos con el primer semestre de 2015, éste ha aumentado en un 8%. Por lo que al volumen de las operaciones se refiere, hemos visto reducirse el número de las de mayor tamaño, tan sólo 13 de las cerca de 192 operaciones cerradas en este primer semestre supera los 2.000 m².

Tal y como puede observarse en el “mapa de calor” de la derecha, en este primer semestre del año han recobrado protagonismo las zonas de Passeig de Gràcia/Diagonal y Centro Ciudad acaparando más del 64,5% del número total de operaciones. Por su parte las Nuevas Áreas de Negocio y la Periferia han atraído el 35% de la demanda. La operación más grande del trimestre se ha cerrado en 22@, seguida de otra operación de venta para uso propio en la Avenida Diagonal / Gran Vía Carles III de Barcelona.

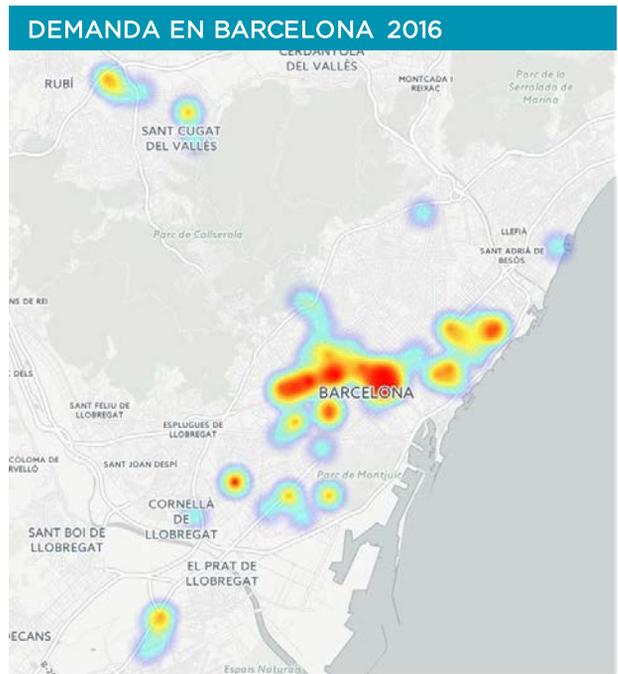
En la Periferia cabe destacar la reubicación de la sede de Epon Ibérica SLU en Can Ametller (Sant Cugat del Vallès) se trata de una operación de algo más de 3.000 m².

Como hemos visto en el apartado anterior la disponibilidad fuera del CBD y en el resto de áreas de negocio sigue siendo elevada, se trata de oferta muy atomizada, previsiblemente, teniendo en cuenta los niveles de disponibilidad actuales (9,1% en total en Barcelona), las operaciones de pre-alquiler volverán a estar presentes en el mercado sobre todo para dar respuesta a las grandes demandas.

En cuanto al tamaño de las operaciones, durante los seis primeros meses del año los pequeños y medianos espacios han tenido un importante papel en el volumen total de absorción.

Los espacios por debajo de los 1.000 m² han aumentado respecto a los ejercicios anteriores y representan el 78% del total de operaciones. Los contratos correspondientes a operaciones por encima de los 1.000 m² representan un 22% del total de operaciones registradas.

La superficie media contratada en Barcelona en lo que llevamos de año es de 777 m². Por lo que a las grandes operaciones se refiere, la media anual de este tipo de contratos, por encima de los 2.000 m², es de 3.370 m².



Fuente: Cushman & Wakefield



RENTAS

Desde finales del año 2014 estamos asistiendo a una clara recuperación de las rentas en el mercado de oficinas de Barcelona. En el segundo trimestre de 2016 hemos vuelto a observar la consolidación de este dato en los mejores edificios de las mejores zonas. La renta prime en Barcelona es hoy un 10,5 % superior a la de hace un año y se sitúa en los 21,00 €/m²/mes.

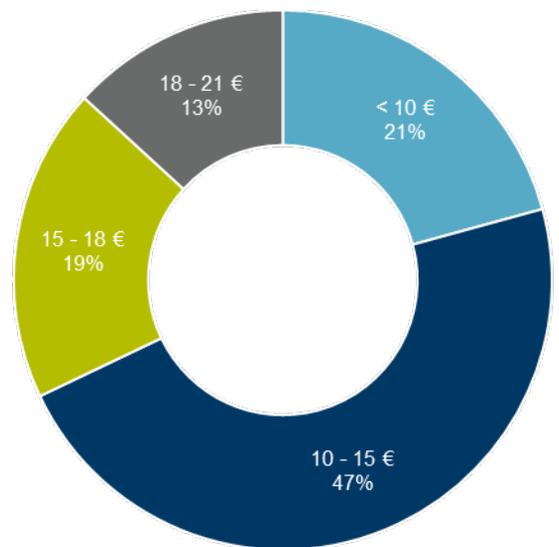
Los niveles de renta se ven presionados al alza en los nuevos contratos, mayoritariamente, en edificios ubicados en el enclave del CBD de Barcelona, en los que la superficie disponible hoy en día está por debajo del 4%, el hecho de que escasee el producto de calidad en Barcelona en esta zona está presionando las rentas de los mejores inmuebles al alza. Recordemos que en Diciembre de 2013 la tasa de disponibilidad en PG/Diagonal estaba por encima del 10%.

Esta tendencia no solamente se registra en PG/Diagonal, sino también en los mejores inmuebles del Centro Ciudad y de las Nuevas Áreas de Negocio. En este último trimestre las rentas máximas en centro ciudad han aumentado un 12,50% respecto a los niveles registrados hace un año. Por su parte el aumento interanual en los niveles de renta en Nuevas Áreas de Negocio es del 11,11%.

Del análisis de las principales operaciones de alquiler en Barcelona llegamos a la conclusión de que la falta de producto en PG/Diagonal está influyendo directamente en el comportamiento de las rentas más altas en edificios de calidad de las principales subzonas de Barcelona, submercados como 22@, Front Marítim o Centro Ciudad son claros ejemplos.

A lo largo del primer semestre, el 68% de las operaciones se han firmado por debajo de los 15 €/m²/mes y el 19% de los contratos se han firmado entre los 15-18 €/m²/mes. Las operaciones con rentas más altas corresponden al 13% del total, éstas se han firmado con unos niveles de renta entre los 18 y los 21 €/m²/mes.

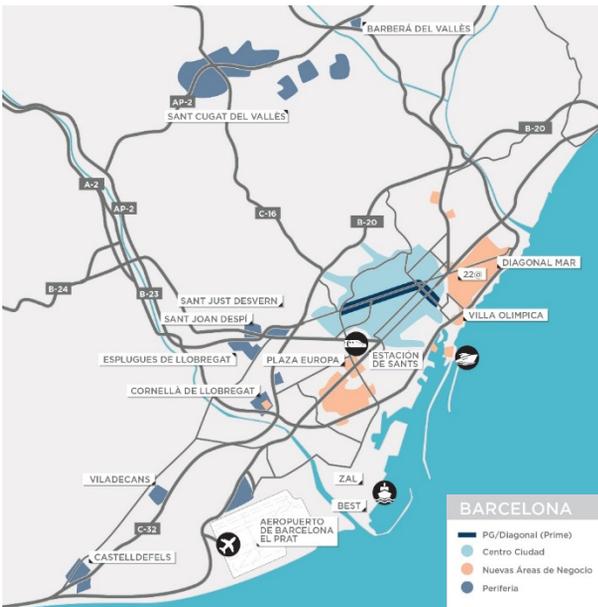
NIVELES DE RENTA EN BARCELONA



Fuente: Cushman & Wakefield

12,5%

Las rentas máximas en Centro Ciudad aumenta más de un 12% en los últimos 12 meses



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 - 7ª Planta
08007 Barcelona - España

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

CONTACTOS

Research & Consulting
Marta Esclapés
marta.esclapes@cushwake.com

Marta Esteves Costa
marta.costa@cushwake.com