

MARKETBEAT

OFICINAS BARCELONA

Una publicación de Cushman & Wakefield



ECONOMÍA

De acuerdo con las últimas previsiones de *Oxford Economics* la economía española sigue creciendo con fuerza, con un incremento del PIB del 0,8% en el segundo trimestre (el mismo que el registrado en primer trimestre del año). Se percibe un sólido crecimiento en todos los ámbitos; el principal impulso viene de un 4,3% de aumento en las exportaciones, pero el consumo privado y la inversión fija también han crecido de una manera importante.

Aunque todavía se percibe una cierta desaceleración en la economía las perspectivas a corto plazo siguen siendo positivas, según *Oxford Economics* el PIB apunta a un crecimiento del 0,7% en el 3T.

Según el INE, desde que se inició la mejora en el 3T 2013, el sector de actividad que ha liderado la recuperación por el lado de la oferta es el de los servicios.



Zonas de Oficinas de Barcelona

INDICADORES OFICINAS BARCELONA*

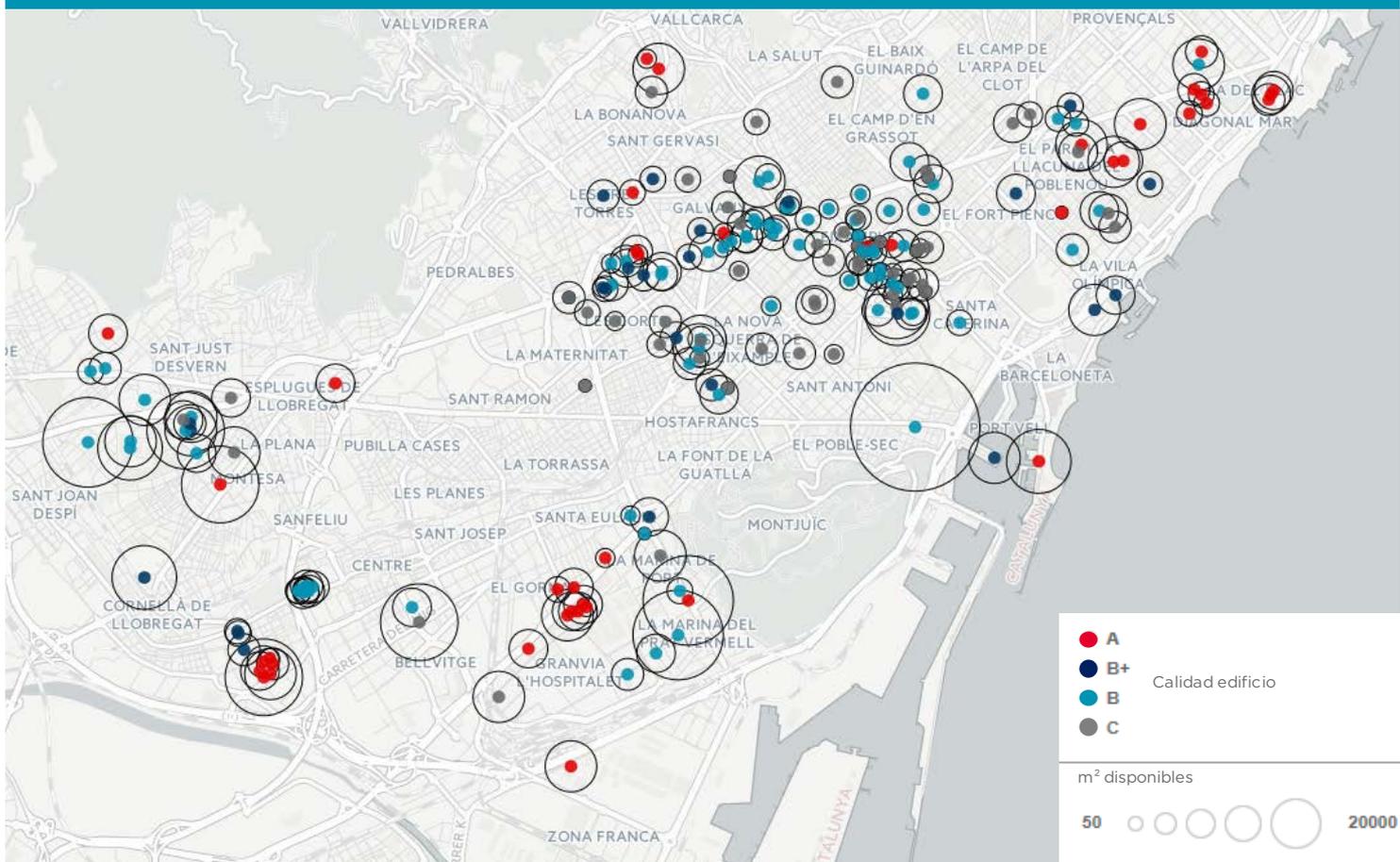
ALQUILER

-  Oferta
-  Nueva construcción
-  Contratación
-  Rentas Prime

INVERSIÓN

-  Oferta
-  Demanda
-  Rentabilidades prime

Principales proyectos disponibles en Barcelona - Disponibilidad por calidades y superficie total



Fuente: Cushman & Wakefield

OFERTA

La oferta vacante (o disponible) de oficinas en Barcelona al cierre del tercer trimestre del año sigue reflejando una clara tendencia a la baja, cerrando la tasa de disponibilidad en Septiembre por debajo del 10%. El volumen de metros cuadrados disponibles hoy es de aproximadamente 520.000 m², un 5,82% por debajo respecto el trimestre anterior. La corrección interanual de este indicador es de -17,94%.

En la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal, así como en el Centro Ciudad, la tasa de desocupación se sitúa por debajo del 5%. En las Nuevas Áreas de Negocio este indicador se encuentra por encima del 12% y en la Periferia, aunque ha descendido considerablemente comparado con el dato registrado hace un año, ésta sigue situándose por encima del 20%.

Una de las subzonas en periferia que ha visto reducida su tasa de desocupación es Sant Cugat del Vallès, debido a un mayor número de operaciones en los últimos meses. Hace un año la tasa de disponibilidad en esta zona era del 11,4% y hoy se sitúa en el 8%.

Por lo que a nuevos proyectos se refiere, los volúmenes de entrega de nuevos edificios especulativos siguen situándose en niveles muy bajos si los comparamos con años anteriores. Durante el 2016 se han incorporado al stock de oficinas tan solo 36.000 m² de los cuales el 80% ya está comprometido.

Los sanos niveles de absorción registrados en los últimos meses han cambiado el paradigma de mercado y parte de los proyectos que se encontraban a la espera de ser reactivados se han puesto en marcha. En los próximos 18-24 meses se incorporarán al stock de oficinas de Barcelona varios edificios nuevos.

Cabe destacar el nuevo proyecto que Colonial está llevando a cabo en el Campus Audiovisual "Parc Glòries" con 24.543 m² distribuidos en 17 plantas. El edificio, diseñado por Batlle & Roig, está ubicado en el corazón del 22@, junto a la Plaça de les Glories y colindante con la Avenida Diagonal. El proyecto contará con plantas diáfanas de aproximadamente 1.800m² y su finalización está prevista para el año 2018.

DEMANDA

La contratación de oficinas en Barcelona ha alcanzado los 85.000 m² el tercer trimestre del año, con un aumento del 5% respecto al trimestre anterior. Sin embargo, si tenemos en cuenta la absorción acumulada en el ejercicio de 2016, ésta refleja un descenso del 29% respecto al mes de Octubre de 2015. Aunque es una evolución considerable, hay que tener en cuenta que 2015 registró una absorción record en Barcelona, llegando a los 420.000 m² entre los meses de Enero y Diciembre.

Entre las principales operaciones del trimestre cabe destacar la ampliación por parte de Criteo (líder mundial en publicidad digital de resultados) de 2,500 m² en la emblemática Torre Mapfre donde ya disponía de más de 2.400 m². La operación más grande del trimestre es la cesión al Grupo Planeta, por parte del Ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat, de algo más de 10.000 m² antiguamente ocupados por las oficinas de los juzgados de l'Hospitalet. Con una inversión de entre 7 y 10 Millones de Euros el inmueble se transformará en un centro formativo.

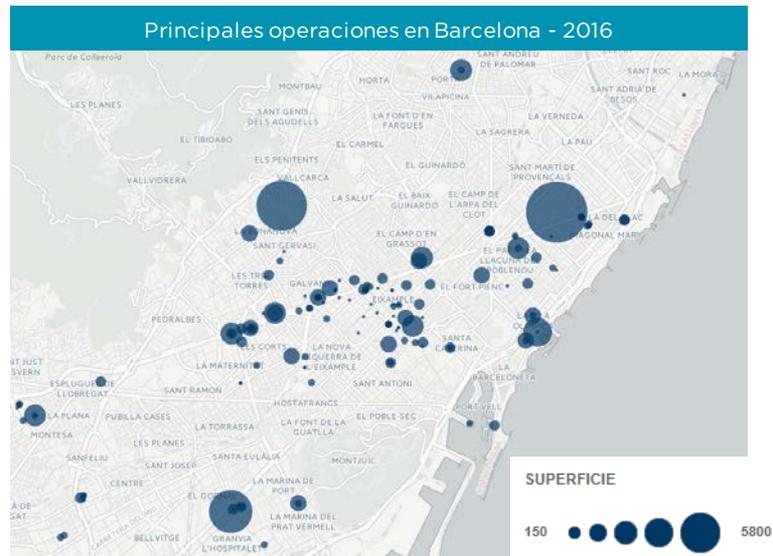
Otra de las operaciones destacadas en la zona Centro Ciudad ha sido el alquiler por parte de Accenture de 4,591 m² en La Rotonda. El conocido edificio rehabilitado recientemente, propiedad desde 1999 de la constructora y promotora Núñez y Navarro, está ubicado en la Avenida Tibidabo, 2.

En la zona de Periferia, entre las grandes operaciones que se realizaron, destaca el alquiler, por parte de una importante consultora internacional, de 1.200 m² en Vallsolana Garden Business Park, en Sant Cugat del Vallès, propiedad de UBS. Con este alquiler, el parque ha visto reducida su tasa de desocupación en cerca de un 50%, situándose a cierre del trimestre en el 23%, cuando hace un año era del 47%.

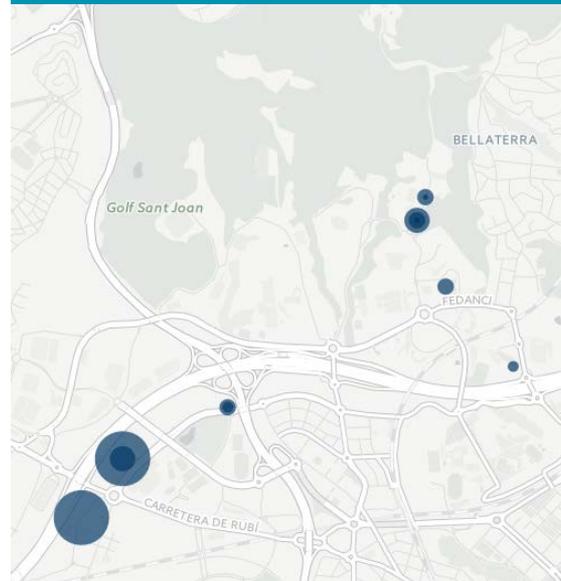
En cuanto al tamaño, de las 304 operaciones firmadas en lo que llevamos de año tan sólo el 7% corresponde a operaciones por encima de los 2.000 m². La mayor parte de las operaciones firmadas han sido contratos inferiores a los 500 m², representando el 57% del total y el 24% correspondió a operaciones entre 500 y 1.000 m². La superficie media contratada en Barcelona en 2016 se sitúa en los 770 m², en las operaciones por encima de los 2.000 m² la superficie media está en los 4.000 m². Las operaciones de menor tamaño siguen siendo las mayoritarias y siguen teniendo un peso muy importante en la absorción total.

Por lo que a zonas se refiere, la absorción acumulada en lo que llevamos de año se sigue concentrando en el centro, representando la demanda en la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal y Centro Ciudad el 51%. El 23% corresponde a espacio contratado en las Nuevas áreas de Negocio, mientras que en la Periferia se ha contratado el 26% de la superficie total.

El sector servicios, servicios profesionales y las ITT acumulan en lo que va de año el 79% del total de metros contratados en Barcelona. Le siguen el sector industrial y farmacéutico con un 17% y 5% respectivamente.



Sant Cugat del Vallès/Cerdanyola del Vallès



RENTAS

La recuperación de las rentas en las diferentes zonas de oficinas de Barcelona es ya una realidad, consolidándose la tendencia que venimos registrando desde diciembre de 2014. Si bien es cierto que la renta prime en Barcelona se ha mantenido estable respecto al segundo trimestre, esta es hoy un 8% superior a la de hace un año y se sitúa en los 21,00 €/m²/mes.

Las rentas en el resto de las zonas gozaron de pocos cambios, exceptuando parte de la Periferia donde la absorción registrada y los niveles de disponibilidad han llevado a las rentas de los mejores edificios de esta zona a situarse en los 10 €/m²/mes. Por primera vez en los últimos tres años es evidente una clara subida en las rentas de los mejores inmuebles de estas áreas, concretamente un 8% por encima de los niveles registrados en diciembre de 2013.

8%

La renta prime en Periferia aumenta por primera vez desde 2013

INVERSIÓN

Teniendo en cuenta la absorción de Enero a Septiembre, el 9% de las operaciones se han firmado entre los 18 y los 21 €/m²/mes, en los años 2013 y 2014 tan sólo el 5% y el 7% de las operaciones respondían a estos niveles de renta.

A tres meses de cerrar el ejercicio, según los datos analizados hasta la fecha, entendemos que el 2016 será un buen año para el mercado de oficinas de Barcelona, caracterizado por la recuperación de las rentas en los mejores inmuebles de la ciudad y la baja disponibilidad de superficie de calidad en algunas zonas.

Teniendo en cuenta la fortaleza de la demanda para los mejores edificios, así como el descenso en la tasa de disponibilidad global y los escasos proyectos especulativos en los próximos meses, probablemente veremos ciertos ajustes adicionales en las rentas prime antes del cierre del año.

La inversión de oficinas en el tercer trimestre roza los 195 M€ en Barcelona, representando más de un 60% de la inversión total en lo que llevamos de año (320M€). La inversión acumulada en este ejercicio, pese a que se encuentra por debajo del volumen registrado de enero a septiembre del 2015 (año excepcional) demuestra la gran actividad del mercado.

A pesar de la atonía del primer semestre de 2016, atribuida a la falta de activos en venta y a la incertidumbre política, el segundo semestre arrancó con más actividad en el mercado de inversión y todo apunta a que el último trimestre del año será movido por lo que a operaciones de inversión se refiere, teniendo en cuenta las negociaciones y procesos en marcha.

Los inversores siguen apostando por Barcelona, generando una fuerte presión compradora en el mercado que ha empujado las rentabilidades a comprimirse más, hasta llegar al 4% en la zona prime.

Evolución de la Tasa de Disponibilidad y la Renta Prime en Barcelona



Fuente: Cushman & Wakefield

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 - 7^o Planta
08007 Barcelona - España

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

CONTACTOS

Research & Consulting

Marta Esteves Costa
marta.costa@eur.cushwake.com

Marta Esclapés

marta.esclapes@eur.cushwake.com