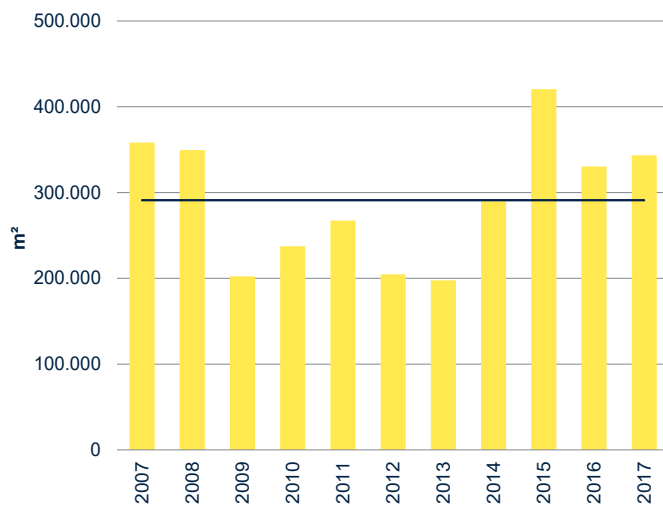


Market in Minutes Oficinas Barcelona

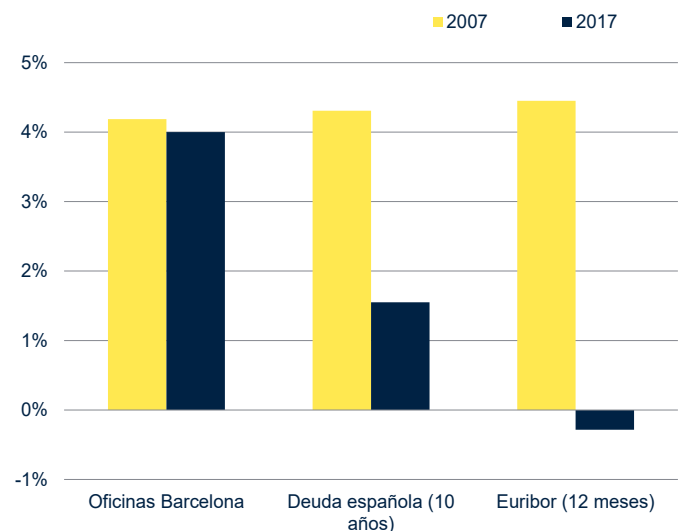
4T 2017

GRÁFICO 1
Absorción anual



Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 2
Rentabilidades *prime* vs deuda a 10 años



Fuente: Savills Aguirre Newman/ INE

SUMARIO

El volumen de contratación creció por segundo año consecutivo

■ El volumen contratado en Barcelona en 2017, cerca de 345.000 m², supuso un incremento interanual del 4% a pesar de la ralentización de la actividad durante el último tramo del año. Se trata del segundo año de crecimiento consecutivo y la cifra anual continúa por encima del volumen medio de los últimos años.

■ El 50% de la contratación anual tuvo lugar en las Nuevas áreas de negocio (NBA). Los poco más de 165.000 m² representan un incremento del 75% sobre el dato registrado en 2016 y continúa atrayendo el interés de demanda que busca espacios grandes y de calidad en zonas *prime*.

■ Los casi 450.000 m² vacíos situaron la tasa de disponibilidad en 7,54% para el total del mercado y mantiene la tendencia de descenso iniciada en 2013. El eje Gracia / Diagonal, con un nivel de vacío del 1,5%, roza el 100% de ocupación.

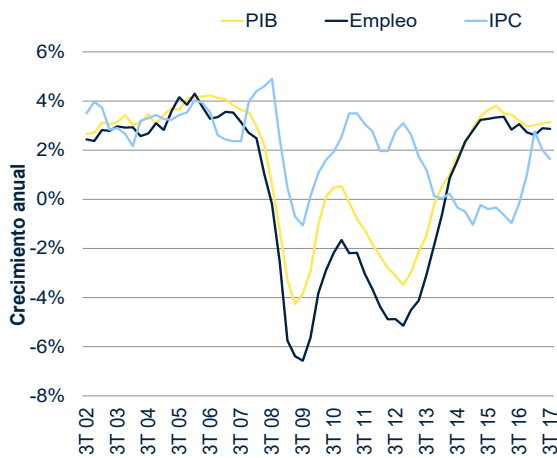
■ En los próximos 24 meses se espera la entrada al mercado de poco más de 305.000 m², de los cuales el 60% está de momento disponible. El 40% restante, está comprometido por prealquileres. Toda la superficie prealquilada prevista entrará durante 2018.

■ NBA concentra el 84% de la superficie nueva, y dentro de estas, 22@ acumula el 57%.

■ Las rentas continúan en fase expansiva. El crecimiento interanual de los valores de cierre de todo el mercado se situó en el 9%. Todas las zonas experimentaron incrementos, lo que ha favorecido incrementar asimismo los valores teóricos. El *prime* CBD con, 23 €/m²/mes creció un 7% respecto a 4T 16 y reduce la diferencia respecto al pico de mercado a -18%.

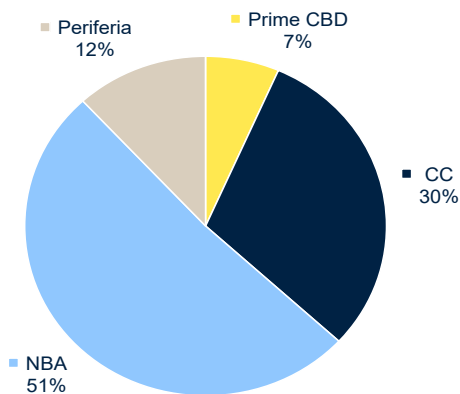
■ Los poco más de 800 millones de euros registrados en inversión marcan una línea de estabilidad respecto a la cifra del año 2016, si bien se transaccionaron menos edificios, lo que incrementó el volumen medio por operación, así como el valor medio de repercusión. Las *yields*, se mantuvieron también estables.

GRÁFICO 3
PIB, consumo y empleo en España



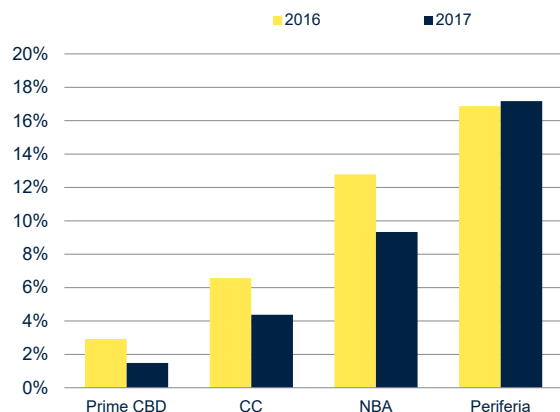
Fuente: INE

GRÁFICO 4
Operaciones >1.000 m² por zonas - 2017



Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 5
Tasa de disponibilidad por zonas



Fuente: Savills Aguirre Newman

Coyuntura económica

El ejercicio económico de 2017 ha finalizado cumpliendo las buenas expectativas: el cuarto trimestre se ha cerrado con un PIB del 3,1%, similar a los niveles de los meses anteriores. Esto supone un retraso en la desaceleración del crecimiento español, ya que se espera un promedio del 2,1% para los próximos cinco años.

El mercado laboral muestra también síntomas de recuperación. Según datos a 31 de diciembre, 611.146 personas encontraron trabajo a lo largo de 2017, un 3,42% más que al finalizar el año anterior. En términos de contabilidad nacional el empleo creció en 3T 17 un 2,9% y la tasa de desempleo se situó en 16,4%, muy por debajo del 17,3% esperado. La perspectiva de futuro es esperanzadora, basada en una reducción constante de la tasa de desempleo, llegando en 2022 al 12% (según Focus Economics).

Barcelona cerró el año 2017 con una tasa de desempleo del 12,13%, lo que supone un descenso interanual del 18% (y cuatro puntos por debajo de la media nacional). Se trata de un dato muy positivo si tenemos en cuenta la inestabilidad política y su repercusión en el panorama económico de la región. De momento, pues, el mercado laboral no se ha visto afectado por el traslado de la sede social de más de 3.200 empresas (según datos del BORME).

La creación de un gobierno que asegure la estabilidad institucional en la región repercutirá positivamente en el marco económico. S&P mantiene para Cataluña un rating de 'B+/B' con perspectiva negativa debido a la ausencia de gobierno tras las elecciones del 21D.

Absorción y demanda

El volumen contratado en el mercado de usuarios de Barcelona durante 2017, cerca de 345.000 m², supuso un ligero incremento del 4% respecto a la cifra de 2016, a pesar de la ralentización registrada en el último tramo del año. Supone el segundo año consecutivo de crecimiento y se mantiene por encima del volumen medio anual de la última década.

En el apartado de operaciones, en cambio, la variación interanual dejó saldo negativo (-16%), más acusada en la comparativa de los segundos semestres, con un ajuste de -27%.

Como consecuencia inmediata, la superficie media contratada incrementó un 23% hasta los 690 m².

Actividad por zonas

Casi el 50% de la contratación anual se concentró en las Nuevas áreas de negocio (NBA). Los poco más de 165.000 m² de esta zona representaron un incremento del 75% sobre el volumen registrado en 2016. La oferta nueva y de calidad de submercados como 22@ o zona Fira responde perfectamente a los requerimientos de una demanda que no encuentra espacios adaptados a sus necesidades en el centro de la ciudad. El incremento en la contratación anual se debió fundamentalmente a la intensa actividad de NBA, ya que las demás zonas mostraron descensos de absorción.

En la ciudad, el núcleo del centro de negocios representó el 7% del total y redujo más de un 40% el volumen de absorción debido principalmente a la escasez de espacios disponibles en la zona. El resto del área urbana, también con niveles de vacío muy bajos, el descenso de contratación se situó en -13%, pero concentró casi un tercio de la cifra anual (cerca de 110.000 m²). La periferia, por su parte, representó el 14% y registró un ajuste del 35%.

Tamaño de las operaciones

Por tamaño de superficie, la reducción ha sido más notable en los acuerdos <500 m², considerados los motores del mercado, que ha pasado de un 72% en 2016 a un 67% en 2017, si bien las operaciones >1.000 m² han experimentado un notable crecimiento. Su participación en 2016 apenas llegaba al 11% y en 2017 representó el 16% del total. Las NBA fueron protagonistas absolutas por concentrar poco más del 50% de las operaciones voluminosas.

Sectores de actividad

El mercado continúa liderado por el segmento de servicios profesionales, que acumuló casi el 37% del total anual de contratación y el 42% del número de operaciones.

Las compañías relacionadas con el sector tecnológico, internet o comercio electrónico cada vez cobran más peso en el mercado y se localizan principalmente en la zona del 22@ donde conviven las empresas más innovadoras con centros de investigación, formación y transferencia tecnológica.

Disponibilidad actual

Los casi 460.000 m² vacíos en el mercado

de oficinas de Barcelona situaron la tasa de disponibilidad en el 7,54%, confirmando la tendencia de descenso iniciada en 2013. La reducción de oferta afectó de manera generalizada a todas las zonas, si bien el descenso más pronunciado tuvo lugar en el CBD (Paseo de Gracia y Diagonal) que en un año ha reducido la oferta disponible a la mitad (apenas 12.000 m²) y deja la tasa de disponibilidad en 1,5%.

Oferta futura

En los próximos 24 meses se espera la entrada al mercado de poco más de 305.000 m², de los cuales el 40% se incorporará ya ocupado por contratos de prealquiler. El 100% de la superficie comprometida está prevista durante 2018, lo que deja la oferta nueva y renovada en torno a 65.000 m².

La distribución geográfica de la superficie nueva confirma el enorme interés que despiertan las nuevas áreas de negocio, que representan el 84% del total, y dentro de éstas, 22@ acumula el 57%, seguido del entorno de la Fira, con casi el 20%. El enorme interés que despiertan estas zonas queda reflejado también en el reparto de superficie prealquilada. Las NBA concentran el 80% con un reparto equilibrado entre 22@ y Fira.

El proyecto más voluminoso previsto a corto plazo es Torre Glories, que incorporará 30.000 m² durante la primera mitad de 2018.

Rentas

Los valores de renta de cierre continúan en fase expansiva. La renta media del mercado creció cerca de un 9% de media para todo el mercado. Las circunstancias particulares de cada zona han favorecido crecimientos más fuertes o más discretos, si bien el mensaje principal es que todas las zonas avanzan ya en positivo.

El crecimiento más pronunciado se ha registrado en el núcleo del centro de negocios. La media de cierre rozó los 19 €/m²/mes, lo que representa un incremento interanual del 13%. En el extremo opuesto, el resto de la ciudad, con poco más del 6%.

El valor medio de cierre en las nuevas áreas de negocios creció un 9%, alcanzando los 14,75 €/m²/mes.

En periferia, la renta media superó ligeramente los 8 €/m²/mese y situó el crecimiento interanual en 8,9%.

El crecimiento generalizado de los valores de cierre ha permitido incrementar asimismo los valores teóricos en todas las zonas. El CBD alcanza ya los 23 €/m²/mes, crece un 7% respecto a 4T 2016 y reduce la diferencia respecto al pico de mercado a -18%.

Mercado de inversión

El mercado de inversión de oficinas de la Ciudad Condal cerró el año 2017 con poco más de 800 millones transaccionados, lo que representa un crecimiento interanual de apenas el 1% (descartando la operación corporativa de Metrovacesa por parte de Merlin).

En el apartado de número de activos transaccionados, en cambio, mercado experimentó un retroceso del 20%, lo que ha provocado un incremento del 22% en el volumen medio de inversión, que ha pasado de casi 20 millones en 2016 a 24 en 2017, así como el valor medio de repercusión que ha incrementado un 11%.

El análisis por zonas muestra, como en el mercado de usuarios, la intensa actividad de las NBA (cerca de 400 millones) empujón notablemente la cifra anual. Dentro de esta zona, el 22@ fue el foco de atracción, concentrando el 77% del total de NBA (y casi el 40% del total del mercado). En este entorno, Torre Glories, encabeza el ranking anual por volumen. Los 142 millones representan el 46% de la cifra registrada en 22@, pero habría que destacar otras operaciones en la zona.

El interés en el distrito tecnológico no se centra solo en producto terminado, si no sino también por proyectos en construcción, como el complejo Luxa adquirido por Catalana Occidente al Grupo Castellví, que acogerá las sedes de Amazon y We Work en 2018. La apuesta de la aseguradora por la zona es clara al tratarse de la cuarta operación en los últimos dos años.

La adquisición del solar de la antigua fábrica textil de Can Ricart por parte del fondo estadounidense Värde para construir oficinas (no incluida en el total anual por tratarse de suelo) sería otro ejemplo de la importancia de crear producto ajustado a las necesidades de la demanda actual en un submercado que algunos ya consideran en nuevo CBD.

A pesar del incremento de actividad en el cómputo total del ejercicio, hay que indicar que el conflicto catalán habría impactado en el mercado de inversión

retrasando o paralizando procesos avanzados. El más destacado fue la venta del portfolio de Hispania, si bien tan solo incluía cinco activos en toda la cartera. El volumen registrado en el cuarto trimestre apenas alcanza el 7%.

Actividad *crossborder*

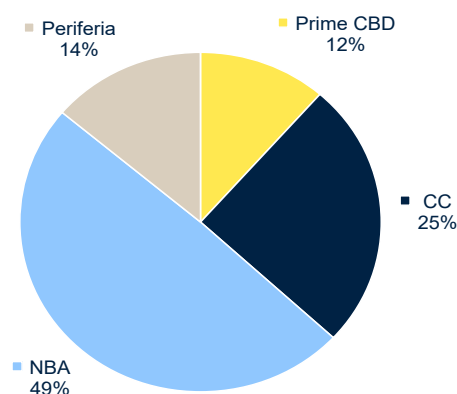
El mercado de inversión de Barcelona continúa dominado por los nacionales, que concentraron el 63% del volumen total. Entre los locales, las Socimis, con el empuje de Torre Glories, acumulan el porcentaje más elevado de participación, con un 34%. Teniendo en cuenta el mercado componente internacional de su accionariado, la suma del volumen de socimis y del capital transfronterizo supondría cerca de un 60% del total anual.

Entre los internacionales, varios players estadounidenses han copado el mercado. Por volumen destacaría Hines con la adquisición de la sede del Banco Popular en Paseo de Gracia, con la intención de rehabilitarlo y reposicionarlo en la zona con la tasa de disponibilidad más baja del mercado. Oaktree se hizo con la cartera de activos del BBVA denominada Boston, ocho en Barcelona, situados en diferentes puntos del mercado, principalmente en NBA y periferia.

Rentabilidades

La situación política no ha afectado a los niveles teóricos de *yields*. Los niveles *prime*, tanto CBD como fuera del entorno urbano, mantuvieron los niveles registrados el trimestre anterior, situándose en 3,75% y 4,50% respectivamente. ■

GRÁFICO 6 **Volumen de inversión por zonas - 2017**



Fuente: Savills Aguirre Newman

TABLA 1 **Principales Operaciones - Mdo. Usuarios 4T 2017**

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector de Actividad
Laboratorios Dr. Esteve *	NBA	11.900	Industria-Fabricación
King	NBA	8.800	Electrónica-Infomática
Confidencial *	NBA	2.400	Construcción
Teleperformance	NBA	2.100	Servicios
Manpower	CC	2.000	Servicios
SOC	NBA	2.000	Administración pública
Confidencial	Periferia	1.700	Administración pública
Ocado *	CC	1.600	Electrónica-Infomática
SAGE	NBA	1.500	Electrónica-Infomática
Sap	NBA	1.400	Electrónica-Infomática
Schibsted Classified Media	NBA	1.400	Electrónica-Infomática

Fuente: Savills Aguirre Newman / *asesorado por Savills Aguirre Newman

PREVISIONES

2018

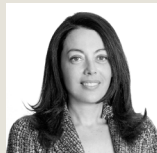
- La ralentización de la actividad en el mercado de usuarios del último trimestre ha creado una bolsa de demanda pendiente de búsqueda de oficina que se resolverá en cuanto la regrese la estabilidad institucional.
- La entrada en el mercado de la superficie vacía nueva y renovada incrementará la tasa de disponibilidad, si bien resultará un alivio para aquellas zonas con niveles de vacío muy bajas.
- La superficie nueva y renovada marcará la diferencia respecto a la competencia de la zona vía rentas, favoreciendo que se mantenga la tendencia de crecimiento de valores de cierre.
- La escasez de oferta en el distrito de negocios derivará la demanda hacia otros submercados. El distrito tecnológico está absorbiendo la demanda que busca espacios grandes de calidad y alcanza ya niveles de renta similares al eje Paseo de Gracia-Diagonal.
- La confianza en el mercado de Barcelona de los internacionales pasa por que se alcance la estabilidad institucional.

Equipo Savills Aguirre Newman

Para más información contacte con:



Hipólito Sánchez
Inversión Barcelona
+34 93 439 54 54
hipolito.sanchez@savills-aguirrenewman.es



Marie Laure Fenet
Agencia Oficinas Barcelona
+34 93 439 54 54
marie.fenet@savills-aguirrenewman.es



Natalia Montal
Agencia Oficinas Barcelona
+34 93 439 54 54
natalia.montal@savills-aguirrenewman.es



Gema de la Fuente
Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills-aguirrenewman.es



Pelayo Barroso
Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Reino Unido, Europa, Sureste asiático, África, y Oriente Medio y ofrece una amplia gama de servicios en consultoría especializada, así como servicios transaccionales y de gestión a clientes de todo el mundo.

Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.