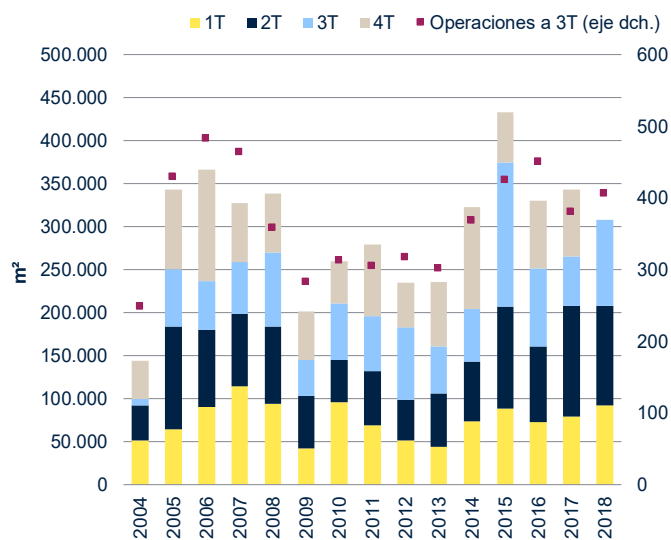


Market in Minutes Oficinas Barcelona

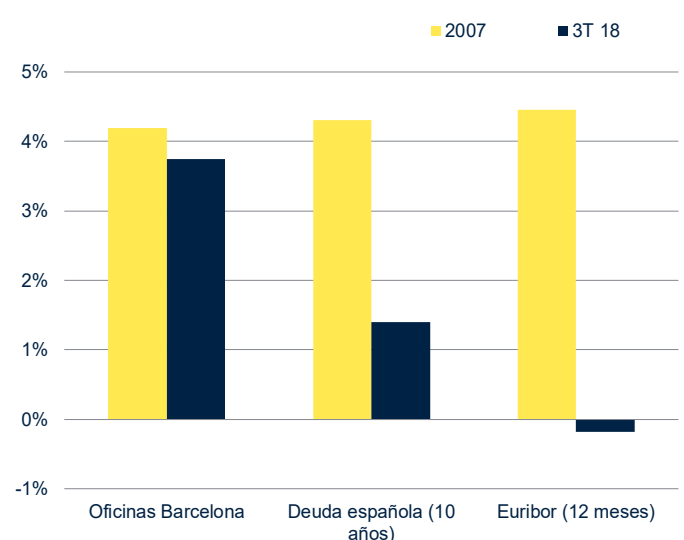
3T 2018

GRÁFICO 1
Absorción anual



Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 2
Rentabilidades *prime* vs deuda a 10 años



Fuente: Savills Aguirre Newman/ Banco de España

SUMARIO

El dinamismo de la demanda impulsa la contratación, que roza el máximo de la serie histórica

■ La actividad en el mercado de oficinas de Barcelona supera las cifras registradas en 2017 tanto en volumen de contratación como en número de operaciones en los datos trimestrales y acumulados a 3T. Las perspectivas hasta finales de año son muy optimistas.

■ La tasa de disponibilidad continúa ajustando a la baja hasta situarse en 6% para todo el mercado. Las zonas Prime CBD y Centro ciudad (CC) rozan el 100% de ocupación, con niveles de vacío entre el 1% y el 3% respectivamente.

■ La demanda que no encuentra espacio en Prime y CC desvía la

búsqueda a NBA y Periferia, que cada vez cobran más peso en el mercado. Por otro lado, cada vez hay más usuarios que inician su búsqueda en el distrito 22@ (en NBA).

■ En los próximos 15 meses (4T + 2019) se espera la incorporación de 201.000 m², de los cuales el 50% se entrarán ya comprometidos con contratos de prealquiler. El 50% restante ayudará a paliar la escasez de oferta del mercado, si bien NBA concentrará casi el 80% del total especulativo.

■ La renta media de cierre del mercado total creció un 5% intranual. En la comparativa de la renta media pondera

el incremento rozó el 9% ya que varias de las operaciones más voluminosas del mercado aparecen también entre las operaciones con rentas más elevadas.

■ La renta teórica Prime CBD se situó en 25 €/m²/mes en 3T, un 9% sobre el nivel de 3T 17.

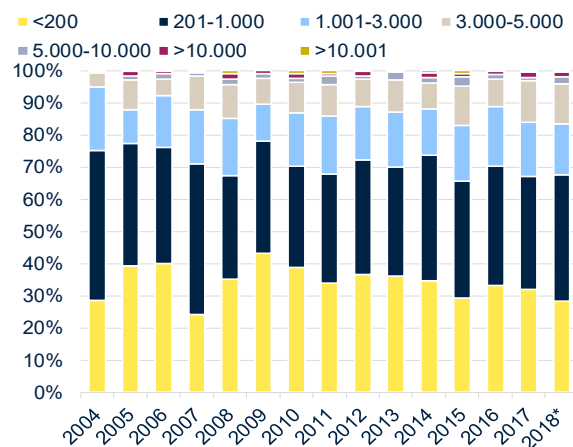
■ El mercado de inversión retomó la actividad durante el verano y registra ya más de 500 millones de euros transaccionados (25% del total nacional). La compra de la sede de Planeta por parte de Blackstone (>200 millones de euros) es una de las más voluminosas del año en España y de las mayores en la serie histórica de Barcelona.

Coyuntura económica

La economía española creció un 2,5% en el 2T del año (último dato publicado por el INE). Se trata del segundo trimestre consecutivo de desaceleración, situación que se mantendrá durante los próximos años con una media de crecimiento anual del 2% hasta 2022 (según Focus Economics).

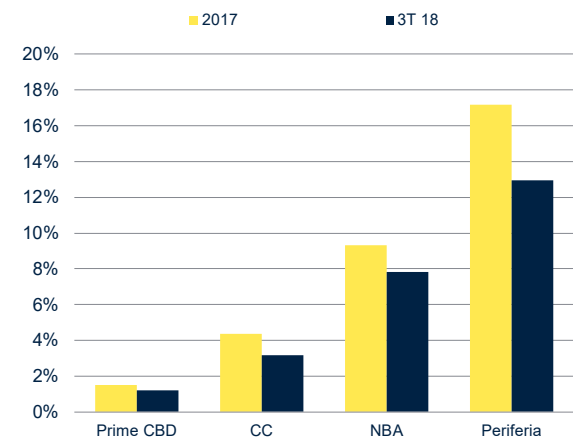
En septiembre el Banco de España revisó a la baja su previsión de 2018, que se sitúa ahora en 2,6% (una décima por debajo del nivel publicado en junio), si bien la mayor parte de las proyecciones procedentes de instituciones financieras mantienen 2,7% de crecimiento en 2018.

GRÁFICO 3
Operaciones según rango de superficie contratada



Fuente: Savills Aguirre Newman / *a 3T

GRÁFICO 4
Tasa de disponibilidad por zonas



Fuente: Savills Aguirre Newman

La incertidumbre en cuanto a la orientación económica debido a la elevada fragmentación parlamentaria, así como los limitados avances en cuanto a la corrección de la deuda pública, han elevado el grado de vulnerabilidad y probablemente impacten negativamente en el mercado nacional.

A pesar de la ralentización, la economía española se encuentra todavía en fase expansiva, lo que quedará reflejado en la mejora del mercado laboral. La EPA del 3T situó la tasa de desempleo en 14,5%, encadenando ya 22 trimestres de descenso constante. La previsión del segundo semestre (también en torno a 14%) dejará el nivel anual en 15,3%. La tendencia de descenso continuará hasta 2022 cuando se alcance el 12% (según Focus Economics).

Absorción y demanda

El mercado de usuarios de oficinas de Barcelona mantiene el dinamismo de los trimestres anteriores. El volumen de contratación del tercer trimestre superó ligeramente los 100.000 m² lo que supone casi el doble de la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior. El dato entra, además, en el top 10 de los trimestres con mejores cifras de contratación, cuatro de ellos registrados en los últimos 24 meses (dos en 2017 y dos en 2018). Hay que indicar que Everis, con 25.000 m², representa casi un 25% del dato trimestral.

El acumulado se sitúa en poco más de 308.000 m², que representa ya el 90% del total anual de 2017 y supera un 16% el registro de los tres primeros trimestres del año anterior. En cuanto al número de operaciones, las 405 identificadas entre enero y septiembre adelantan por 25 las registradas en 2017. Las perspectivas para el cierre del año, pues, son muy optimistas.

Según el informe Decoding Global Talent, publicado por BCG en 2018, sitúa a Barcelona en el cuarto puesto entre las ciudades más atractivas para trabajar, destacando el elevado nivel de especialización en conocimientos digitales, lo que hace de Barcelona un punto emergente del empleo tecnológico. El capital humano procede, no solo de la ciudad o del resto de España, sino también de otros países del mundo.

De hecho, una veintena de multinacionales han abierto filiales o centros tecnológicos en Barcelona en los últimos años. Algunas relacionadas con el sector de nuevas tecno, pero también otras compañías de seguros, distribución, alimentación, etc.

Tamaño de las operaciones

La superficie media del trimestre alcanzó los 1.000 m², impulsado por la megaoperación (>10.000 m²) de Everis. Se trata del segundo nivel más alto de la serie histórica, registrado en 3T 15 cuando la Generalitat alquiló 46.000 m². Descartando Everis del análisis, el tamaño medio por operación rozaría los 800 m², superando los datos de los últimos cinco trimestres.

El dato acumulado dejaría la superficie media en 760 m², un 10% sobre el nivel de 2017. Por zonas, las NBA y periferia superan con creces el tamaño medio del mercado total, con 1.750 m² y 950 m² respectivamente. Por su parte, Prime CBD y CC se quedan muy por debajo de la media, con 290 m² y 430 m² cada una.

Actividad por zonas

Las NBA continúan concentrando la mayor parte de la actividad comercial del mercado de oficinas de Barcelona, con el 45% de la contratación (casi 140.000 m²) y el 29% de las operaciones. Los submercados de Poblenou 22@ y Frente Marítimo acumularon el 80% de la superficie transaccionada.

Hay que destacar la relevancia que están tomando los submercados de la periferia, donde los cerca de 81.000 m² representan el 26% del total y doblan casi la cifra anual registrada en 2017. El Baix Llobregat concentró el 76% de la absorción de la periferia, con Cornellá como municipio destacado, donde se computaron cerca de 18.000 m² repartidos en diez operaciones.

El CC concentró también el 26% de la contratación acumulada, si bien en la comparativa con el año anterior muestra un claro descenso de actividad, tanto en volumen de absorción, como en número de operaciones firmadas.

Prime CBD, por su parte, apenas

aportó un 3% a la cifra de contratación.

Disponibilidad actual

Los poco más de 360.000 m² disponibles sitúan la tasa de vacío del mercado de oficinas de Barcelona en el 6%. Continúa, pues la tendencia decreciente de oferta.

La reducción de superficie disponible afectó a todos los mercados. Por volumen, destaca periferia, que decreció en 15.000 m² (-18% respecto al trimestre anterior), seguido de CC, que con 9.500 m² menos refleja un descenso intertrimestral del 21%. NBA, por su parte, redujo casi 8.000 m² hasta situarse en 100.000 m² vacíos. La escasez de superficie disponible en Prime CBD se agudiza al reducir su oferta un 14%, si bien en volumen tan solo ajustó 1.600 m².

En cuanto a las tasas de disponibilidad por zonas, Prime CBD, con el 1,2% roza el 100% de ocupación. El CC cuenta tan solo con el 3% de la superficie vacía, de modo que aproxima al estado de Prime. NBA se situó en 8% y periferia es la única gran zona del mercado que supera ampliamente el 10%, lo que permite ofrecer una amplia gama de espacios de diferentes tamaños, calidades, niveles de renta, etc.

Oferta futura

Durante los próximos 15 meses se espera la incorporación de 201.000 m² al mercado de oficinas de Barcelona, de los cuales el 50% se entregará vacío. La reactivación de la actividad promotora permitirá que el stock de oficinas crezca con casi 170.000 m² más procedentes de nuevos desarrollos y la demanda muestra un claro interés por estos proyectos, ya que el 92% de la superficie, cerca de 92.600 m², entrará comprometida por contratos de prealquiler.

Por zonas, el mercado crecerá principalmente en el distrito 22@ y Fira, ambas en NBA, que concentran casi el 70% del total de superficie nueva y el 66% de la superficie prealquilada. En la periferia, en la zona del Vallés, se reparten de manera equilibrada la superficie nueva, si bien toda la superficie prealquilada se concentra en Sant Cugat.

Rentas

El tercer trimestre cerró con la renta media ponderada ligeramente por encima de los 15 €/m²/mes, gracias al impulso de las elevadas rentas en operaciones grandes. Tres de los cuatro alquileres firmados >3.000 m² se cerraron entre 18 y 23 €/m²/mes.

Por zonas, los mercados Prime CBD, CC y NBA registraron incrementos de doble dígito por segundo trimestre consecutivo. El más destacado tuvo lugar en NBA, con casi un 30%. Periferia, en cambio, ajustó a la baja debido a la discreta renta de la tercera operación en términos de volumen del trimestre (cerca de 8.500 m² en El Prat de Llobregat).

En cuanto a los valores teóricos trimestrales, Prime CBD creció un 9% respecto al mismo periodo del año anterior, situándose ya en 25 €/m²/mes. Por tercer trimestre consecutivo los niveles de CC y NBA coinciden en valor. Ambas zonas avanzaron hasta 21 €/m²/mes, si bien la variación interanual de NBA, un 12%, reflejó el enorme interés de la demanda en este entorno. De hecho, en las operaciones firmadas tanto en 3T como en el acumulado a 3T 18, NBA superó el nivel de CC tanto en el cálculo de la renta media aritmética como de la renta media ponderada.

Mercado de inversión

El mercado de inversión en España supera ya los 2.100 millones de euros y se sitúa un 9% por debajo del total anual de 2017. Barcelona, con 520 millones, concentra el 25% del volumen nacional (alineado con la participación de la Ciudad Condal en la serie histórica).

Tras un primer semestre de escasa actividad inversora, cuando se registraron apenas 25 millones en cuatro operaciones, el mercado parece haber despertado de su letargo. Desde julio se han computado cerca de 500 millones de euros, si bien una operación concentra el 42% del total del segundo semestre hasta octubre.

La editorial Planeta firmó en verano un *sale and lease back* de su sede histórica, situada en la Avenida Diagonal, con Blackstone por 210 millones de euros. Se trata, no solo de la operación más voluminosa del año en Barcelona y una de las más

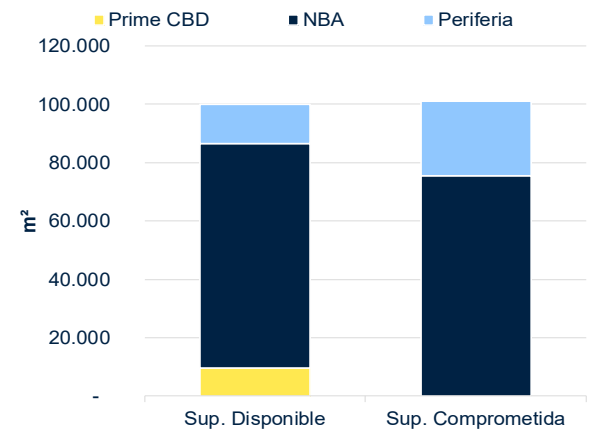
voluminosas del año en España, si no que encabeza listado de las mayores transacciones en la serie histórica del mercado de oficinas de Barcelona.

El producto disponible mantiene el interés de una demanda que confía en un mercado con sólidos fundamentales.

Rentabilidades

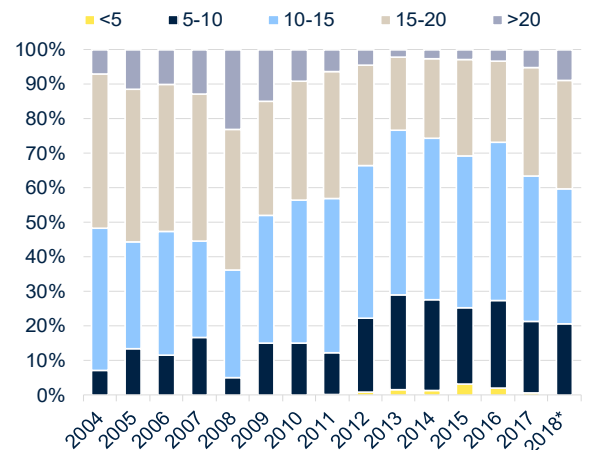
Los niveles de rentabilidad se mantienen estables respecto a los trimestres anteriores. La yield Prime CBD continúa en 3,75% y Prime descentralizado (NBA) en 4,50%. Los valores de repercusión no se han visto afectados por la situación política, que crecen gracias al recorrido con el que cuentan todavía las rentas. ■

GRÁFICO 5 **Oferta futura 4T 18* y 2019* por zonas y estado de incorporación**



Fuente: Savills Aguirre Newman / *previsiones

GRÁFICO 6 **Histograma de rentas**



Fuente: Savills Aguirre Newman / a 3T

TABLA 1 Principales Operaciones - Mdo. Usuarios 3T 2018

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector de Actividad
Everis	NBA	25.000	Servicios profesionales
Criteo	NBA	8.500	Servicios profesionales
Media Markt	Periferia	8.500	Electrónica / Informática
Netsuite - Oracle *	NBA	3.400	Electrónica / Informática
Utopicus	NBA	2.100	Servicios profesionales
Deloitte *	NBA	2.000	Servicios profesionales
Everis	NBA	1.800	Servicios profesionales
DNV GL	NBA	1.600	Servicios profesionales

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

PREVISIONES

2018

■ El excelente comportamiento de la demanda permite mejorar el pronóstico del volumen de contratación anual, que superaría la barrera psicológica de los 400.000 m². 2018 se situaría entre los tres años con mejores cifras de la serie histórica.

■ La escasez de oferta está favoreciendo que una parte de la demanda busque soluciones de espacio temporales hasta que encuentre el inmueble que cumpla todos o la mayor parte de sus requerimientos. Los espacios compartidos en centros de *coworking* son la alternativa perfecta para una situación provisional.

■ El 50% de la oferta nueva prevista en los próximos meses entrará ya comprometida, lo que muestra el interés de la demanda por asegurar un espacio de calidad.

■ El *pipeline* previsto hasta finales de año dejaría el volumen anual en 800 millones de euros. La entrada de nuevo producto de calidad en el mercado será clave para satisfacer el elevado interés de la demanda y garantizar la continuidad de la actividad inversora.

Equipo Savills Aguirre Newman

Para más información, por favor, 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



Isabel Gil
Research
+34 91 319 13 14
isabel.gil@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. 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