

Oficinas Barcelona



“ El 4T registró el mayor volumen de contratación del año, superando incluso la cifra de 1T ”

Coyuntura económica

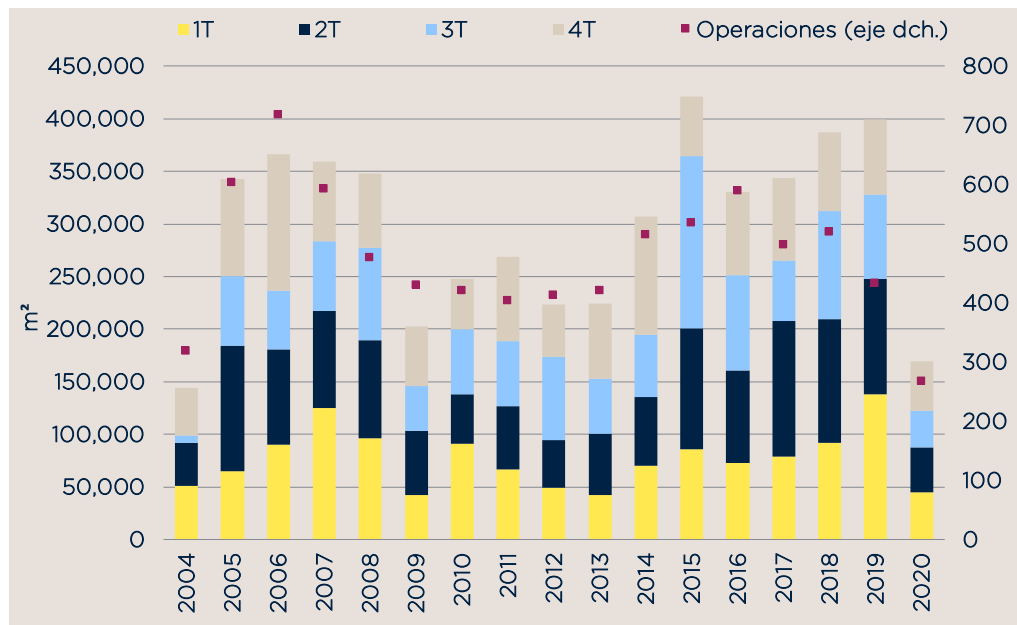
El crecimiento económico del año 2020 estará condicionado por el impacto de la crisis sanitaria. Según las últimas previsiones de Focus Economics (enero 2021), el PIB a cierre de año se situará un 11,8% por debajo del nivel registrado en 2019. La fuerte ralentización de la actividad económica de 2T (-21,5% interanual) motivada por las restricciones de movilidad durante el confinamiento del primer estado de alarma será determinante en el dato anual, a pesar de la rápida recuperación experimentada en 3T (+16,7% intertrimestral). Parece que las restricciones impuesta para contener la evolución de la segunda ola no tendrán unas consecuencias tan severas en 4T, pero, aún así, la economía descendería 2,7% respecto al trimestre anterior.

En cuanto al mercado laboral, el último día de 2020 la Seguridad Social contaba con 18,90 afiliados, 356.784 personas menos que en diciembre del año anterior y 69.000 menos que en noviembre de 2020, reflejo de la importante contracción de la actividad comercial y de la casi paralización del mercado turístico.

Todo apunta a que la tasa de desempleo continuará creciendo hasta 1T 21, coincidiendo con el crecimiento negativo de la economía, que iniciaría una clara recuperación a partir de 2T 21.

La estrecha vinculación de la situación económica con la evolución de la pandemia permite ser optimistas con la aprobación de las primeras vacunas y con el inicio del plan de vacunación, que han ejercido de resorte en la confianza empresarial, que en 4T 20 crece un 10,5% respecto a 3T.

Absorción Anual



Fuente Savills Aguirre Newman

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda

El cuarto trimestre cerró con un volumen de absorción próximo a los 46.400 m², lo que supone el parcial trimestral con mejor marca del año 2020, superando incluso los 45.200 m² del 1T. En términos de número de operaciones, en cambio, el 4T ocupa el segundo puesto. Los 64 acuerdos se quedaron lejos de los 96 registrados en 1T, pero hay que indicar que el número de operaciones creció de manera constante desde las 53 de 2T.

En el total anual, el mercado rozó los 170.000 m² contratados, quedando un 58% por debajo de la excelente marca de 2019 (399.000 m²) y un 44% respecto a la media anual de la serie histórica (301.000 m²). En cuanto al número de operaciones, los 267 registros representan un descenso interanual del -38%.

La situación de incertidumbre generada por la crisis sanitaria ha parado o ralentizado el cambio de oficinas, lo que ha mermado la actividad en el mercado. Muchas empresas han optado por esperar a tener mayor visibilidad de la nueva situación tras valorar el posible impacto del teletrabajo en sus negocios y en las nuevas necesidades de espacio (ampliar, reducir o rediseñar).

Tamaño de las operaciones

Las operaciones <500 m² continúan concentrando la mayor parte de la demanda. En el total anual representaron cerca del 70%, mientras que en 4T alcanzaron el 90%, lo que demuestra que las empresas de menor tamaño cuentan con mayor agilidad en la toma de decisiones.

El peso de las operaciones >1.000 m² se ha reducido notablemente, pasando del 21% en 2019 al 16% en 2020. Los tramos de superficie más afectados fueron 3.000 – 5.000 m² y 5.000 – 10.000 m², en los que el registro de 2020 representa apenas un tercio o una cuarta parte de la cifra de 2019.

En cualquier caso, las grandes demandas continúan presentes en el mercado. De hecho, la operación más voluminosa del año (10.000 m²) tuvo lugar en 4T. La asociación privada sin ánimo de lucro Barcelona Tech City se instalará en la antigua sede de Correos en la parte inferior de Vía Laietana. En el top 5 anual se encuentran otras dos operaciones firmadas en 4T, entre las que aparece nuevamente Barcelona Tech City, que ocupará los 6.000 m² que en su día acogió al Departament de Polítiques Digitals. La operación que cierra el top 5 firmada en 4T fue Fluidra, que se trasladará a un edificio de Catalana Parc en Sant Cugat del Vallés.

El tamaño medio de superficie contratada en 2020 se situó en 634 m², un 31% por debajo del nivel de 2019, si bien hay que indicar que la marca más discreta tuvo lugar en 1T (apenas 475 m²), mientras que los trimestres afectados de lleno por el efecto Covid-19 se situaron entre 650 y 800 m².

Actividad por zonas

El descenso de contratación y de número de operaciones ha dejado su huella también en la distribución de absorción por zonas.

“ El distrito 22@ continúa siendo el principal motor empresarial de la ciudad. En 2020 concentró el 50% de la actividad de NBA y acogerá el 62% de la superficie nueva prevista para los próximos 24 meses ”

Aunque las Nuevas Áreas de Negocio continuaron concentrando la mayor parte de los espacios transaccionados (32,08%), quedó lejos del casi 47% de media registrado en los últimos años, mientras que el Centro de la Ciudad avanzó varios puntos porcentuales para situarse en 31,80% en 2020 (debido principalmente a las operaciones de Barcelona Tech City) frente al 27% de media de los últimos años.

El Centro de la Ciudad acogió el 29% de la superficie contratada en espacios >1.000 m² (16% en 2019), lo que impulsó la participación de esta zona en el mercado. NBA, por su parte, pasó del 58% de la superficie contratada en superficies >1.000 m² a tan solo el 25%.

El Prime CBD ganó una importante cuota al pasar del 5% en 2019 al 11% en 2020 debido a la operación de Apple Computer España que ocupará 6.000 m² en Paseo de Gracia esquina con Plaza de Catalunya.

El emplazamiento atípico en de las operaciones más voluminosas ha tenido reflejo en la superficie media contratada por zonas, que ha incrementado respecto a los datos de la serie histórica un 31% y 14% en Prime CBD y Centro ciudad respectivamente, mientras que el tamaño medio en NBA descendió un 19% y Periferia se mantuvo estable (+1%).

Stock y disponibilidad actual

La entrega entre octubre y diciembre de cuatro activos elevó la cifra de stock a cierre de 2020 a 6,18 millones de metros cuadrados, lo que supone apenas el crecimiento de un 1% respecto a diciembre de 2019.

Por el lado de la oferta, la superficie disponible de manera inmediata ha crecido de manera constante desde 2T hasta situarse en 4T en poco más de 365.000 m², lo que sitúa la tasa de vacío en 5,90% (1,6 puntos porcentuales por encima del nivel registrado hace justo un año).

La ralentización de la demanda ha afectado también a los acuerdos de prealquiler firmados en proyectos en desarrollo o en proceso de rehabilitación, que han descendido notablemente (las cinco operaciones de 2020 representan poco más de un tercio de los acuerdos identificados en 2019). El efecto inmediato ha sido un incremento en la oferta de superficie en el mercado.

La disponibilidad incrementó en todos los mercados. Los crecimientos más relevantes tuvieron lugar en Prime CBD y en NBA, que duplicaron el volumen de superficie disponible

respecto al año anterior. A pesar del aumento considerable de oferta, los 27.000 m² vacíos a cierre de 2020 en Prime CBD representan solo el 3,23% de la zona.

NBA rozó los 95.000 m² disponibles, lo que eleva la tasa de disponibilidad al 6,7%. En 2019 la oferta apenas superaba el 3,34% del stock, lo que dificultaba encontrar espacios vacíos que se adaptasen a la demanda, que optaba por contratos de prealquiler en proyectos en desarrollo.

En el 22@ la tasa de disponibilidad a cierre de 2020 alcanzó el 6%, que compara con un nivel inferior al 2% de hace un año.

Los cerca de 90.000 m² vacíos en el Centro de la Ciudad suponen el 3,4% de disponibilidad, manteniéndose en niveles de vacío muy bajos.

Finalmente, la Periferia registró el incremento más discreto, poco más de un 8% interanual, hasta alcanzar a cierre de 2020 cerca de 155.000 m², con una tasa de disponibilidad de 11,76%.

Oferta futura

Contrasta la notable diferencia entre el discreto volumen de superficie nueva y rehabilitada incorporada al mercado durante 2020 (50.900 m² en total), con las previsiones iniciales para los próximos 24 meses. Durante 2021 se espera la entrada de 263.000 m², y existen ya cerca de 330.000 m² proyectados para 2022, lo que hace un total de 593.000 m².

El desarrollo de la pandemia y la gestión de nuevas olas de contagios influirán en la evolución de la economía y en el comportamiento del mercado, lo que determinará el aplazamiento de algunos proyectos en fase muy preliminar.

En base a las cifras actuales, solo el 14,5% del total

está ya comprometido (26,3% en 2021 y 5,1% en 2022). La enorme incertidumbre asociada a crisis económica ha reducido el dinamismo de la demanda, afectando también a las operaciones de prealquiler, que, principalmente ante la escasez de superficie disponible de manera inmediata en tamaños grandes, optaban por contratar espacios todavía en proceso de construcción o rehabilitación.

A medida que se despejen las dudas sanitarias la economía se reactivará, lo que devolverá cierta normalidad a todos los ámbitos, y regresará al mercado el interés por el producto nuevo.

Merece la pena destacar que casi un tercio de la superficie nueva prevista entre 2021 y 2022 vendrá de proyectos de rehabilitación, mientras que en la serie histórica (hasta 2020) los espacios rehabilitados han representado apenas el 8%.

Por zonas, NBA recibirá tres cuartas partes del total de superficie nueva, con el Distrito 22@ como foco de la actividad promotora, con 365.000 m². Es precisamente en ese submercado donde se están llevando a cabo gran parte de los proyectos de rehabilitación. En algunos casos se trata de antiguos edificios de oficinas, pero en otros, la obra parte de edificios industriales que se reconvertirán para engrosar el parque de oficinas.

Rentas

La renta media del mercado, calculada con todos los valores recogidos de las operaciones registradas en edificios empresariales, se contrajo un 1,6% respecto al año 2019, situándose al cierre de 2020 en 15,80 €/m²/mes.

El descenso de la actividad de demanda y el incremento, de momento, moderado, de la oferta han favorecido ciertos ajustes en los valores de renta.

Principales operaciones - Mercado de usuarios 4T 2020

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
Barcelona Tech City	CC	10.000	Servicios profesionales
Barcelona Tech City	CC	6.000	Servicios profesionales
Fluidra	Periferia	4.500	Industria - Fabricación
OCA Global *	Periferia	2.850	Servicios profesionales
UOC	NBA	1.700	Servicios profesionales

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

“ El efecto covid ha dejado huella en los niveles de renta. El valor medio de mercado se contrajo un 1,6% interanual, mientras que los valores teóricos ajustaron de media un 3% ”

La renta Prime CBD, se situó en 27,50 €/m²/mes y el prime de NBA (zona Glories) alcanzó 23,50 €/m²/mes. Por su parte, el Centro Ciudad se mantiene por debajo de los mejores activos de NBA, (22,50 €/m²/mes y la Periferia se quedó en 13 €/m²/mes.

De media, los valores teóricos registraron un descenso interanual del 3%.

Inversión

El volumen anual de inversión en el mercado de oficinas se situó en torno a 2.200 millones de euros, lo que representó un descenso del 50% sobre los 4.320 millones registrados en 2019. Barcelona, con cerca de 600 millones, acumuló el 27% del total nacional, alineado con el 25% de participación de la Ciudad Condal en la serie histórica.

En la comparativa interanual el mercado catalán quedó un -68% por debajo, pero hay que recordar que la cifra de 2019 (1.800 millones) marcó un récord en histórico.

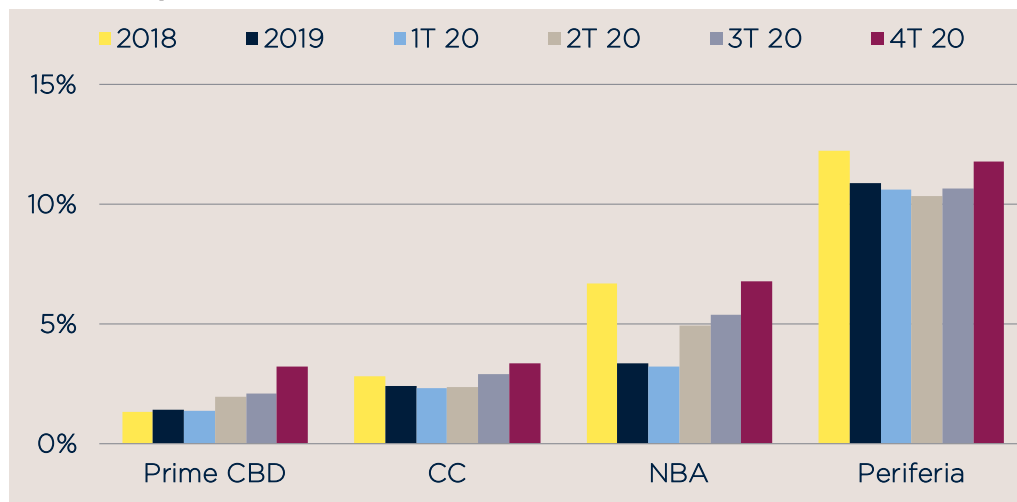
Tras el inicio de la pandemia el mercado permaneció casi parado durante el segundo trimestre. La globalización de la situación sobrevenida detuvo gran parte de la actividad del mercado, no solo a nivel nacional, si no también internacional. Las dudas sobre el futuro más inmediato y las restricciones a la movilidad ralentizaron o frenaron gran parte de las operaciones. Durante el segundo trimestre tan solo se firmaron dos operaciones, si bien una de ellas fue la más voluminosa del año, pero tras fin del confinamiento y del primer estado de alarma, el mercado se reanimó con rapidez.

De hecho, durante la segunda mitad del año se transaccionaron 13 de los 23 activos registrados en 2020.

La confianza en un mercado con rápida capacidad de recuperación y enorme atractivo para numerosas empresas continúan siendo factores clave para mantener el interés inversor.

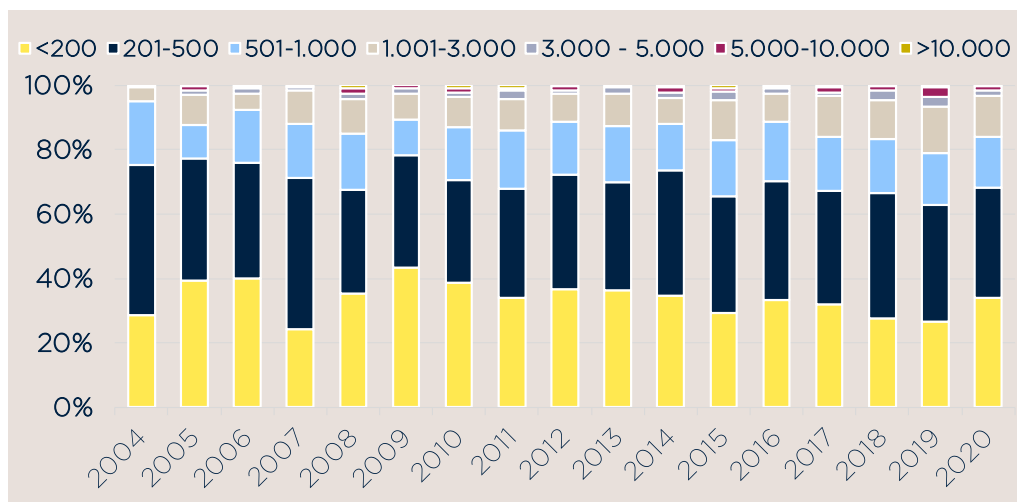
El 22@ es el gran motor de la actividad empresarial de Barcelona y continúa en el foco de los inversores. En 2020 concentró cerca del 50% del volumen total (275 millones de euros) distribuidos en nueve activos entre los que no solo hay edificios en funcionamiento, si no también nuevos desarrollos, lo que evidencia nuevamente la importancia de este enclave en el mercado de la ciudad.

Tasa de disponibilidad



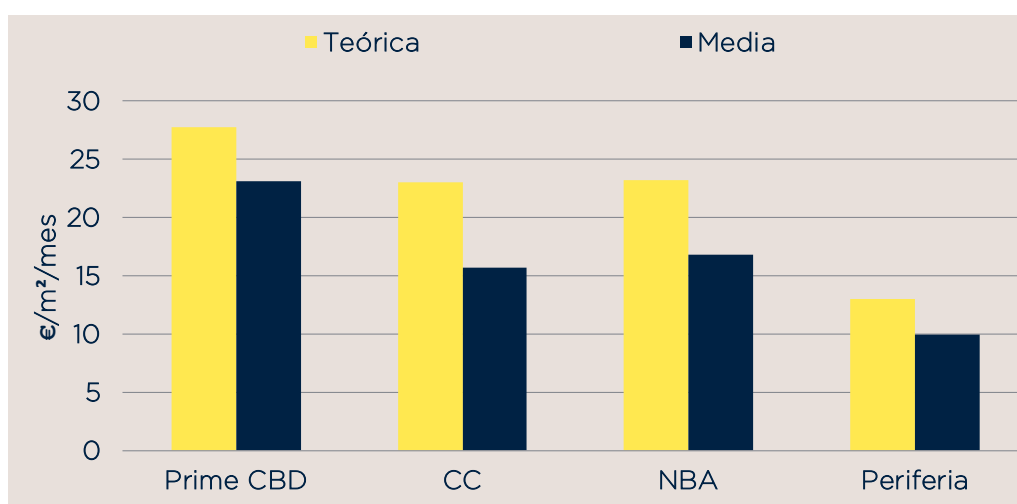
Fuente Savills Aguirre Newman

Operaciones por rango de superficie



Fuente Savills Aguirre Newman

Rentas por zonas - 4T 2020



Fuente Savills Aguirre Newman

☞ Después del confinamiento y del fin del primer estado de alarma el mercado se reactivó. La segunda mitad del año concentró el 57% del volumen transaccionado y del número de operaciones ☞

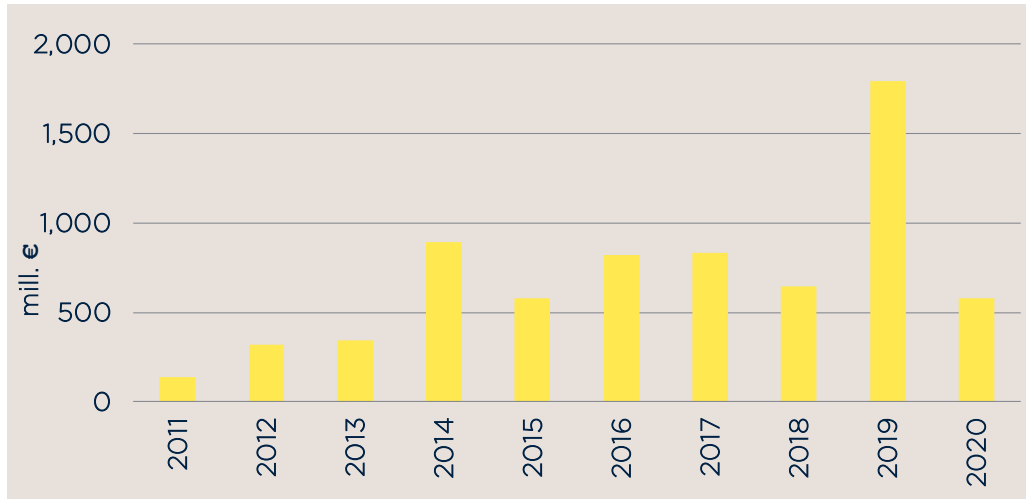
El capital internacional continúa liderando la actividad inversora. En el total anual el capital transfronterizo representó el 81%, pero llama la atención la diferencia de reparto entre el primer trimestre y el resto del año. Entre enero y marzo, los internacionales concentraron el 47% del volumen transaccionado, pero el resto del año acumularon el 92%. Por origen, los europeos dominan claramente el mercado (96%), encabezados por Alemania en término de volumen, pero por Francia en términos de número de operaciones.

En cuanto al perfil de los principales actores de fuera de España, fondos representaron el 91% y aseguradoras el 9% restante.

Rentabilidades

El mercado se mantiene estable en el producto *core* y *core+* de todas las zonas, si bien los activos *value added* con necesidad de gestión y reposicionamiento estarían más expuestos a incrementos de rentabilidad. El mayor riesgo detectado en este producto coincide con las reticencias detectadas en los canales de financiación, si bien, en una localización adecuada, podría acceder al crédito. El segmento oportunista, en cambio, tendría serias dificultades de financiación.

Inversión en el mercado de Barcelona



Fuente Savills Aguirre Newman

Principales operaciones - Mercado de inversión - 4T 20

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Ávila, 48-50	NBA	AEW Europe	Miete
Venezuela, 108	NBA	Perial Asset Management	Henderson Park y Hines
City Park - Ed. Londres, Atenas, Bruselas	Periferia	Advenis REIM	Meridia Capital
Pallars, 477 *	NBA	Confidencial	Agbar

Fuente Savills Aguirre Newman / *asesorada por Savills Aguirre Newman

Previsiones

- Se espera que la economía regrese a crecimiento positivo en 2T 21, momento a partir del cual el mercado resurgiría de su letargo, si bien la reactivación de la demanda llegaría de manera clara en la segunda mitad del año.
- La entrada de superficie nueva vacía continuará engrosando el volumen de oferta, elevando la tasa de vacío. El incremento en los niveles de disponibilidad estimulará la actividad en aquellas zonas en las que la ausencia de alternativas derivaba la búsqueda hacia otros submercados.
- El desequilibrio entre oferta y demanda generado a raíz del Covid-19 mantendrá la presión sobre las rentas, no solo en los entornos más frágiles en términos de fundamentales, sino que, hasta que la situación se estabilice, los propietarios de los activos recompensarán a la demanda activa ya sea vía rentas o a través de incentivos.
- El volumen transaccionado en 2020 ha quedado por debajo de las expectativas. Algunas operaciones en fase avanzada de negociación finalmente se cerrarán en 2021, pero, adicionalmente, existe un importante nivel de liquidez en el mercado en busca de buenas oportunidades.
- Con el objeto de diversificación, algunos de los players habituales en el mercado de oficinas tienen en el radar los mercados logístico y BTR, pero el segmento de oficinas se presenta todavía como un segmento seguro.
- Una vez superada la crisis sanitaria pasará todavía un tiempo hasta que el tejido empresarial defina el grado de flexibilidad que se adapte a sus negocios y plantillas para establecer de una manera más acertada las necesidades de espacio, pero lo que parece innegable es que la mayor parte del trabajo se desarrollará en el entorno de la oficina, aunque probablemente precise de un nuevo diseño redistribuyendo los espacios de trabajo de puestos tradicionales para ampliar las zonas de trabajo en común.
- La radiografía del inversor en 2020 se prevé muy similar al de 2020: fondos internacionales centrados en producto *core* y *core+*.



Savills Aguirre Newman Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Oficinas

Hipólito Sánchez

Head of Offices

+34 93 439 54 54

hipolito.sanchez@savills-aguirrenewman.es

Marie Laure Fenet

Director Office Leasing

+34 93 439 54 54

marie.fenet@savills-aguirrenewman.es

Carlos Bajo

Director Office Capital Markets

+34 93 439 54 54

marie.fenet@savills-aguirrenewman.es

Natalia Montal

Associate Director Office Leasing

+34 93 439 54 54

natalia.montal@savills-aguirrenewman.es

Research

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.