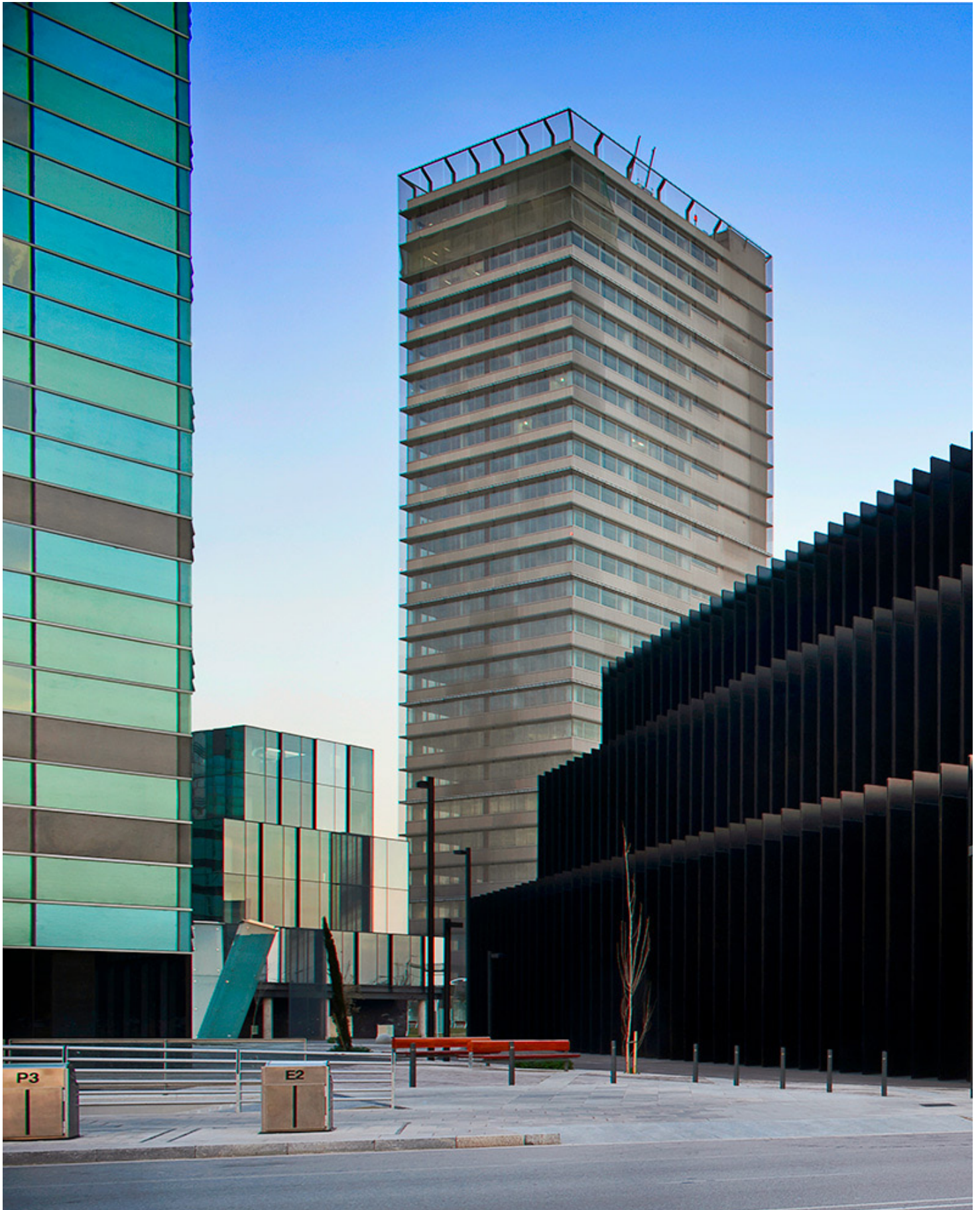


Oficinas Barcelona



🍷 La habitual ralentización del mercado durante los meses estivales no ha tenido efecto en 2021. Los cerca de 88.500 m² contratados en 3T representan un incremento intertrimestral del 55% e interanual del 151% 🍷

Coyuntura económica

El entorno económico nacional comienza a mostrar síntomas de recuperación, tal y como reflejan varios indicadores publicados por el INE.

El PIB de 2T 21 registró un incremento interanual del 19,8% y en la comparativa intertrimestral creció un 2,8% tras dos trimestres en niveles en torno a cero.

El índice de confianza empresarial de 3T refleja también un fuerte avance, situándose en 128,9, lo que representa un crecimiento de 33,4 puntos respecto al mismo periodo del año anterior y de 14,1 respecto a 2T.

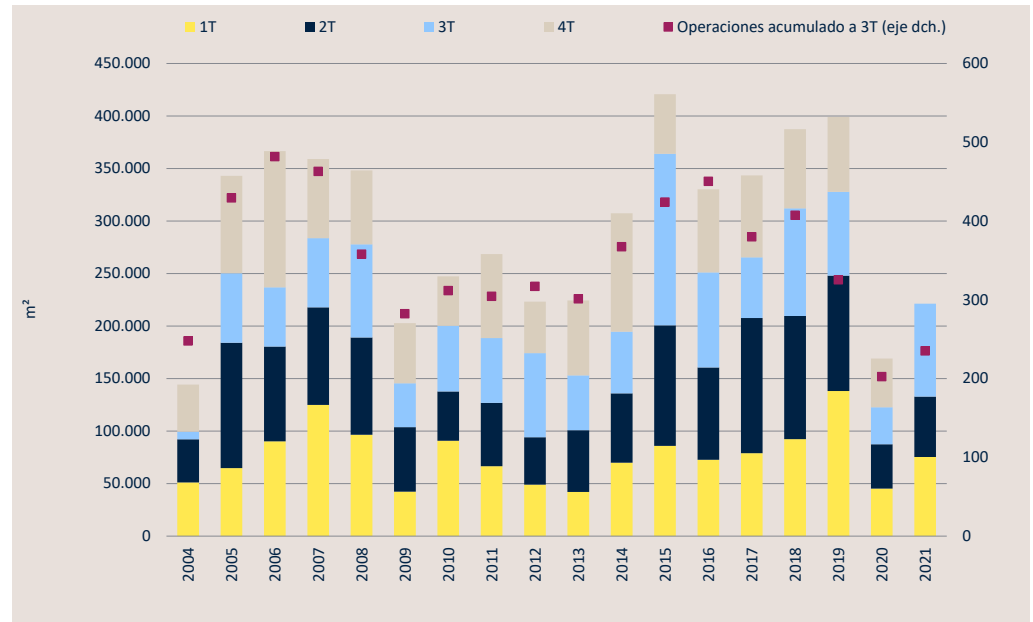
En el análisis regional, Cataluña, con 121,83 se sitúa entre las cinco comunidades con mejores resultados en el promedio del acumulado de 2021.

En cuanto al índice de cifra de negocios empresarial, desde el mes de marzo la comparativa interanual de los datos mensuales crece de manera constante, con una media del 30%, si bien el pico tuvo lugar en el mes de abril, con un incremento del 58,2%.

En 2T 21 la creación de empleo en términos de contabilidad nacional creció un 18,9% respecto a 2T 20, y, según los últimos datos disponibles, en septiembre 76.113 personas salieron de las listas del SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal), lo que supone el mejor mes de septiembre de la serie histórica.

La previsión de constante mejora aliviará lentamente la tasa de desempleo que, según datos de Focus Economics, cerrará 2021 en 15,7%. A pesar del la recuperación progresiva del empleo, no se alcanzarán cifras similares al periodo pre-covid hasta 2023.

Absorción Anual



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda

La reactivación del mercado de oficinas avanza con fuerza gracias al éxito de la campaña de vacunación y la relajación progresiva de las restricciones, lo que ha favorecido que el regreso a la oficina de muchas empresas haya coincidido con el regreso de las vacaciones.

El volumen de contratación registrado entre junio y septiembre se situó en torno a 88.500 m², lo que supone un incremento interanual del 151%. La habitual ralentización de la actividad del mercado durante los meses estivales no ha tenido efecto en 2021, ya que en la comparativa intertrimestral, el mercado registró un incremento cercano al 55%.

En el acumulado del año, los poco más de 221.300 m² representan un crecimiento del 80% respecto al mismo periodo del año anterior y supera ya más de un 30% el volumen anual de 2020.

En el apartado de número de operaciones, el crecimiento interanual de 3T supuso un 37%, y un 16% el total entre enero y septiembre.

Tamaño de las operaciones

El gran impulso en el volumen de contratación se debió a la firma de operaciones voluminosas. Durante los nueve meses transcurridos se registraron 13 operaciones >3.000 m², mientras que durante todo el año 2020 tan solo se identificaron ocho, cinco entre enero y septiembre.

La comparativa del acumulado a 3T de los últimos cinco años sitúa las operaciones >3.000 m² en 14 operaciones, lo que sugiere que el mercado ya está ganando tracción con el objetivo claro puesto en el periodo pre-covid.

Las dos operaciones más voluminosas del año (ambas >10.000 m²) tuvieron lugar en 3T. Una en el Distrito tecnológico 22@ y otra en la Periferia.

El tamaño medio contratado en el mercado se situó en poco más de 940 m², un 55% por encima del nivel del año 2020 (606 m²) y un 33% por encima del nivel de los últimos cinco años (770 m²).

Actividad por zonas

El Centro de la Ciudad y la zona *Prime* CBD continúan concentrando gran parte de las operaciones. Entre enero y septiembre se registraron cerca de 130 firmas (137 en el total anual de 2020), que representan el 54% del total de acuerdos de operaciones. El perfil de la demanda corresponde a empresas de pequeño y mediano tamaño, que generalmente son más ágiles en la toma de decisiones.

La superficie media contratada en ambos submercados, en torno a 600 m², confirmaría esta realidad ya que, aunque algunos acuerdos superaron los 1.000 m² (12% del total), lo más habitual es encontrar operaciones <500 m².

En cualquier caso, las nuevas áreas de negocios (New Business Areas en inglés) van ganando el peso perdido

🏠 Las rehabilitaciones son una interesante alternativa para actualizar los edificios y adaptarlos a las necesidades de la demanda actual. En los próximos 15 meses se espera la entrada de 110.000 m², que representan el 27% del total de superficie nueva prevista 🏠

en trimestres anteriores, representando en 3T el 30% de las operaciones (poco más de 20% entre enero y junio) y el 49% de la contratación (32% en 1er semestre). En el total acumulado la participación de estas zonas en el mercado (25% y 39% respectivamente), se alinean ya con los niveles registrados en la serie histórica (24% y 38%).

Dentro de NBA, el 22@ se mantiene como el principal motor de la zona y del mercado, concentrando >50% de la actividad de las nuevas áreas de negocio (tanto en términos de contratación, como de número de operaciones) y acumulando también el 25% de las operaciones >1.000 m² de Barcelona. Todas las operaciones >3.000 m² de NBA tuvieron lugar en el Distrito tecnológico.

Oficinas flexibles

Varios operadores del segmento de espacios flexibles mantienen activos sus planes de expansión. En 3T First Workplaces y Loom crecieron. El primero con una nueva oficina en Plaza Europa y el segundo con la ampliación de una planta en Torre Glòries. Entre ambas firmas, se han incorporado cerca de 2.300 m² más al mercado de espacios flexibles.

El tamaño medio contratado por este tipo de negocio durante los tres trimestres transcurridos de 2021 (1.330 m²) se redujo un 11% respecto al año 2020 y se sitúa un 55% por debajo de la media de la serie histórica (cerca de 3.000 m²).

Lo que sí se mantiene, es el interés por la localización en el centro de la ciudad o en submercados consolidados de NBA. En este sentido, 22@ también es centro de los espacios flexibles, con el 81% de los espacios contratados por operadores en NBA y el 43% del total de Barcelona.

Stock y disponibilidad actual

La entrada de dos nuevos desarrollos de oficinas en NBA (en 22@ y en la zona Fira) y la reincorporación de un pequeño edificio en el Centro de la Ciudad, elevan el tamaño del mercado de Barcelona a 6,28 millones de metros cuadrados. Respecto al trimestre anterior el mercado creció un 1,1% que, si bien implica un incremento muy discreto, supera la media intertrimestral de los últimos dos años (0,26%).

En el lado de la oferta, el incremento supera el 1% hasta situarse en 529.300 m², lo que supone una tasa de disponibilidad del 8,4%. El nivel de vacío continúa creciendo de manera constante desde mediados de 2020, cuando apenas alcanzaba el 4,6%.

El incremento de la superficie disponible se debería, por un lado, al elevado volumen de espacios nuevos vacíos que han entrado en el mercado en los últimos meses (51% desde enero 2021, mientras que entre 2015 y 2019 tan solo representaban el 15%) y, por otro, al espacio de segunda mano que se ha reincorporado tras la liberación de superficie por parte de empresas que están adaptando sus necesidades de espacio a la situación actual, ya que parte del tejido empresarial está ya implantando modelos de trabajo híbridos combinando la presencialidad con el trabajo en remoto.

Asimismo, hay que tener también en cuenta los espacios liberados por las compañías que, a causa de una disminución de negocio tras la pandemia, se han visto obligadas a redimensionar equipos, recursos y espacios.

Todas las zonas del mercado incrementaron la oferta y la tasa de disponibilidad. Prime CBD y el Centro de la ciudad, ambos en torno al 5%, registran los niveles más bajos del mercado, pero hay que recordar que al principios de 2020 se movían entre el 1,5% y el 2%.

Las nuevas áreas de negocio, por su parte, superaron en 3T 21 la barrera psicológica del 10% (abandonada en 2017) para situarse en 11,5%, si bien el 22@ se mantiene por debajo muy por debajo, con un 8,6%.

Finalmente, la periferia continúa con la tasa más alta del mercado (14,6%), aunque es precisamente la zona que menos creció en términos de oferta respecto al trimestre anterior.

Oferta futura

En los próximos 15 meses (último trimestre de 2021 + año 2022) el mercado de Barcelona espera poco más de 400.000 m², de los cuales el 73% (293.500 m²) corresponderán a nuevos desarrollos y el 27%, de proyectos de rehabilitación de edificios de oficinas ya existentes. En el total de 2020 y 2021 este tipo de actuaciones representaron poco más del 45% y se presentan como una alternativa interesante para actualizar los edificios y adaptarlos a las necesidades y requerimientos de la demanda actual.

Junto a la localización, la calidad de los edificios es ya uno de los factores principales en la búsqueda de una nueva sede, ya que será utilizado como instrumento para, por un lado, captar y retener talento, y, por otro, para atraer a la oficina a la parte de la plantilla más predisuelta al trabajo en remoto.

Crear espacios atractivos y polivalentes, que combinen zonas de trabajo tradicional con otras que favorezcan el trabajo en equipo y la interacción con compañeros y clientes, siempre teniendo en cuenta el bienestar y el confort de todos los usuarios es uno de los axiomas de la nueva normalidad.

Por otro lado, los prealquileres vuelven a escena. Tras el frenazo debido a la ralentización de la contratación, surge de nuevo el interés de grandes corporaciones por contratar espacios grandes en producto nuevo o rehabilitado, lo que queda reflejado en el porcentaje de superficie nueva que se incorporará ocupada al mercado.

Cerca del 20% del total de superficie nueva prevista para los próximos 15 meses está ya comprometida. El porcentaje está muy alejado del 82% de media registrado entre 2015 y 2020, pero la reactivación de este formato anima al optimismo, ya que todavía muchas empresas están analizando el impacto que la implantación del modelo de trabajo que mejor se adapte a sus circunstancias y negocio tendrán en su huella inmobiliaria.

NBA continúa acogiendo gran parte de la superficie nueva y renovada que se incorporará al mercado (74% entre el último trimestre de 2021 y 2022), con el Distrito tecnológico como principal submercado (68% del total y 93% de NBA).

Rentas

La renta media de cierre de mercado, calculada con todos los valores recogidos de las operaciones en edificios empresariales, se situó en 3T en 15,61 €/m²/mes, lo que supone, aunque discreto, el tercer incremento consecutivo desde inicio de año. El crecimiento intertrimestral alcanzó el 1,8%, si bien la comparativa interanual continúa en negativo (-2%).

Principales operaciones - Mercado de usuarios 3T 2021

Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector Actividad
Webhelp	NBA	19.000	Servicios
T-Systems	NBA	7.500	Tecnología - Telecomunicaciones
Apple	Centro Ciudad	4.800	Tecnología - Telecomunicaciones
Wallbox *	NBA	2.500	Distribución

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

📊 La renta media de cierre de 3T registró el tercer incremento consecutivo desde inicio de año. Aunque el crecimiento es muy discreto, acumula ya un 3% 📈

Por zonas de mercado, todas registraron ligeros ajustes respecto a 2T excepto NBA, ya que en 3T se cerraron varias de las rentas más altas de las nuevas áreas de negocio (seis del top 10, entre 22 y 25 €/m²/mes).

En cuanto a los valores teóricos Centro Ciudad, Prime NBA (zona Glòries en 22@) y Periferia se mantuvieron estables, aunque con una variación interanual entre el 1% y el 3%.

Prime CBD fue la única zona que continuó ajustando a la baja (25 céntimos respecto a 2T) para situarse en 27 €/m²/mes.

Inversión

Barcelona está en el foco de la inversión de oficinas en España.

Entre enero y septiembre se registraron cerca de 1.270 millones de euros, lo que representa el 72% del total nacional y contrasta con el peso relativo del 27% de la serie histórica.

La existencia de producto y la calidad de los activos en venta son los principales *drivers* del mercado, que está captando la atención de numerosos inversores que no ven satisfechas sus expectativas en otras localizaciones.

En la comparativa interanual, el volumen de inversión supone cerca de tres veces más el dato acumulado a 3T 20, impulsado por cinco megaoperaciones (≥100 millones de euros), que concentran en torno al 55% del total transaccionado.

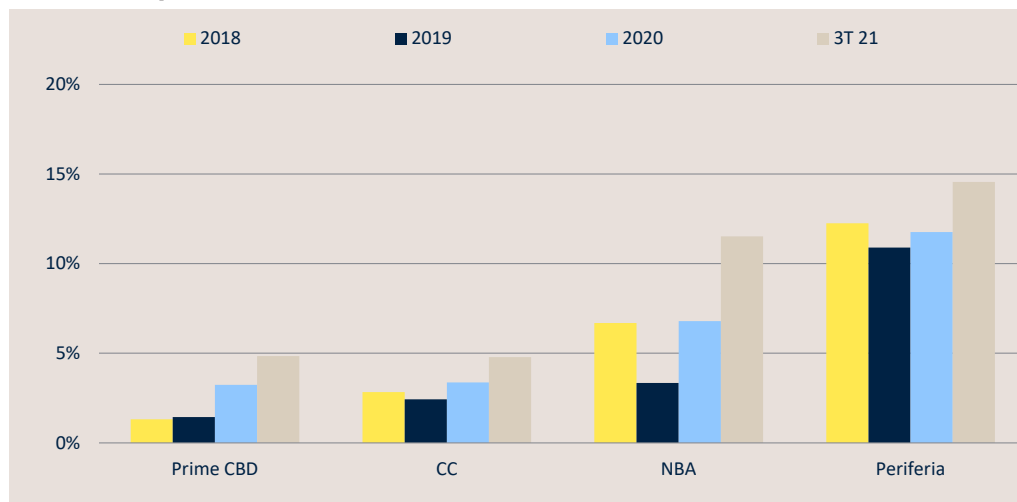
Hay que indicar que el 100% de las *megadeals* registradas en el mercado de oficinas en 2021 han tenido lugar en la Ciudad Condal.

El centro de la actividad inversora de Barcelona continúa siendo el Distrito 22@ que con cerca de 800 millones de euros representa poco más del 60% del total. El resto del volumen transaccionado se distribuyó de manera desigual entre el Centro de la Ciudad, Zona Franca (dentro de NBA) y la Periferia, con el 26%, 8% y 4% respectivamente.

Los inversores mantienen el interés en activos core y core+, limitando al máximo el riesgo, pero, a diferencia del mercado de Madrid, se ha registrado alguna operación sobre producto en desarrollo en 22@, lo que, debido al elevado grado de consolidación del mercado minimiza la exposición a posibles contingencias.

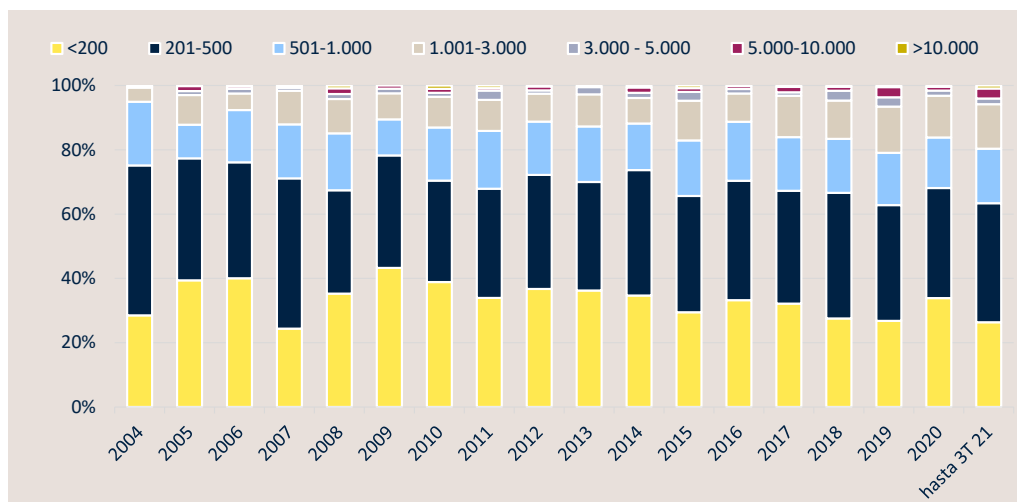
El tamaño medio por operación supera ligeramente los 55 millones de euros y encaja con el ticket del capital internacional (61

Tasa de disponibilidad



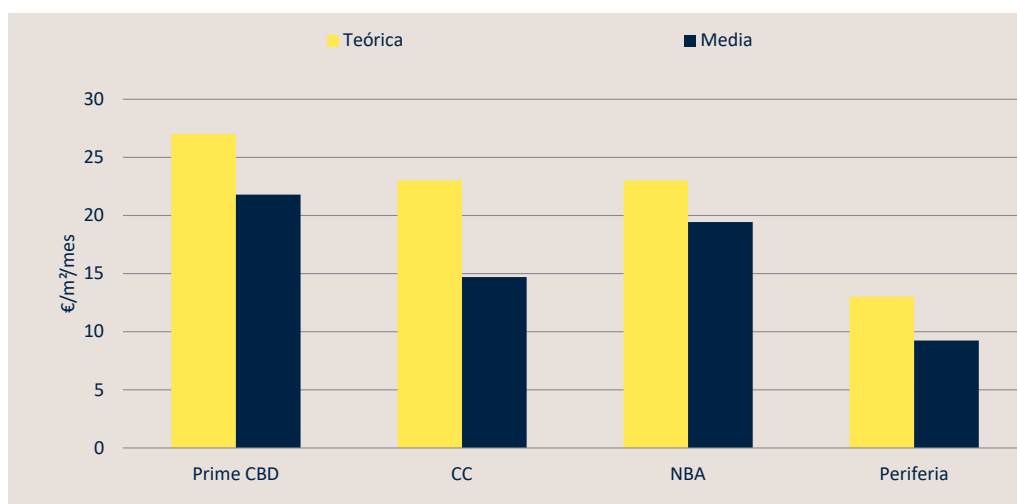
Fuente Savills Aguirre Newman Research

Operaciones por rango de superficie



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Rentas por zonas - 3T 2021



Fuente Savills Aguirre Newman Research

👁️ **Barcelona continúa siendo el principal centro de la actividad inversora en 2021, con el 72% del volumen total transaccionado a nivel nacional. Los inversores encuentran producto de calidad y mantienen su confianza en los fundamentales del mercado** 📈

millones) que lidera claramente el mercado. Las compañías extranjeras han protagonizado el 83% de las operaciones y han concentrado el 91% del volumen transaccionado.

Por origen, destacan los fondos procedentes de Alemania, con el 59% del total, seguidos de capital francés (16%) y estadounidense (13%). Cuatro de los cinco acuerdos ≥100 millones de euros se cerraron con compañías alemanas (fondos y aseguradora), y el quinto, con un fondo francés.

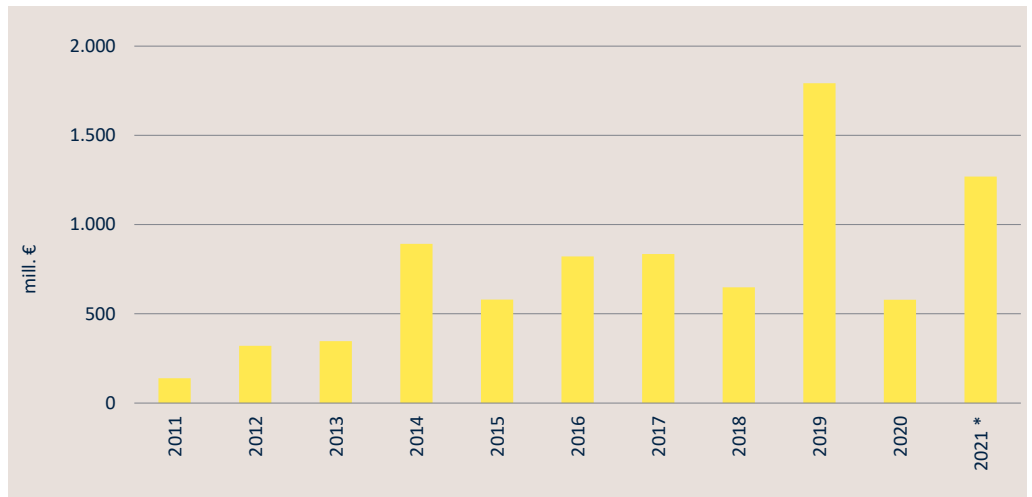
La operación más voluminosa del trimestre, y de lo que va de año, fue la venta de cinco edificios ocupados por la Generalitat que AXA traspasó a KanAm Grund Group, completando el paquete de ocho que adquirió en el año 2009. Por un lado, se hizo con la sede del Consejo Escolar de Cataluña, en Vía Augusta, 202, y por otro con cuatro edificios más integrados en el proyecto Pentagon, por los que pagó 280 millones de euros.

El capital nacional (9% del total), registró un ticket medio más discreto (29 millones de euros) con volúmenes entre 10 y 55 millones.

Rentabilidades

A pesar de que Barcelona cuenta con más producto disponible en inversión que Madrid, la presión compradora comprimió 15 puntos básicos los niveles de rentabilidad prime en trimestre anterior. En 3T las *yields* se han mantenido estables, situándose en 3,60% en *prime* CBD y en 4,10% en el *prime* descentralizado.

Inversión en el mercado de Barcelona



Fuente Savills Aguirre Newman Research/ *hasta 3T

Principales operaciones - Mercado de inversión - 3T 2021

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Portfolio Pentagon *	CC	KanAm Gund Group	Axa
Tánger, 36	NBA	KanAm Gund Group	Inversor privado
Sancho de Ávila, 55-63	NBA	Invesco	LCI Escuela de Diseño
Can Fatjo dels Aurons, 9 - Parc Cugat	Periferia	Tikehau Capital	Inmobiliaria Colonial

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

Previsiones

- El 70% de la población con la pauta completa de vacunación se alcanzó en septiembre, coincidiendo con el fin de los meses habituales de vacaciones, lo que sirvió como hito en parte del tejido empresarial para iniciar el plan de regreso a la oficina.
- Aunque gran parte de las compañías mantienen la opción de trabajo en remoto como extensión de la situación excepcional vivida en 2020, la implantación de un modo definitivo de trabajo, que probablemente incorpore un modelo híbrido entre presencial y remoto, impactará en el mercado de oficinas. El *quid* de la cuestión será determinar la huella real, ya que existen casi tantas soluciones como empresas y, de momento, parece que la reducción de espacios será menor a la prevista al principio de la pandemia.
- La reactivación prevista para la segunda mitad del año ha dejado su huella en los resultados del 3T y se espera que el mercado mantenga esta dinámica durante los próximos trimestres.
- El volumen de superficie nueva continuará incrementando la tasa de disponibilidad, que aminorará el ritmo de crecimiento a medida que la demanda identifique su necesidad real de espacio a medio-largo plazo y, en consecuencia, la necesidad de un cambio de sede.
- La evolución de ambos parámetros condicionará el comportamiento de las rentas. Si la demanda no es capaz de absorber toda la superficie nueva en el mercado, las rentas frenarán el crecimiento esperado, pudiendo registrarse, incluso, algún ajuste.
- El mercado de inversión de la Barcelona continuará en el foco de los inversores, donde encuentran procesos abiertos con el tipo de producto que buscan (*core* y *core+* en buenas localizaciones).
- Los fundamentales históricos del mercado, además, modera la sensación de exposición al riesgo en *value added* con nuevos desarrollos.



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.