



SPOTLIGHT

Savills Research

Oficinas Barcelona

savills



“ En 2T NBA recuperó el protagonismo de trimestres anteriores, con un nivel de contratación del 38%. El Centro Ciudad, con un 33%, gana peso progresivamente gracias a la entrada de oferta nueva y de superficie de segunda mano ”

Coyuntura económica

La subida constante de precios continúa siendo uno de los factores clave que marca la evolución de la situación económica a corto plazo.

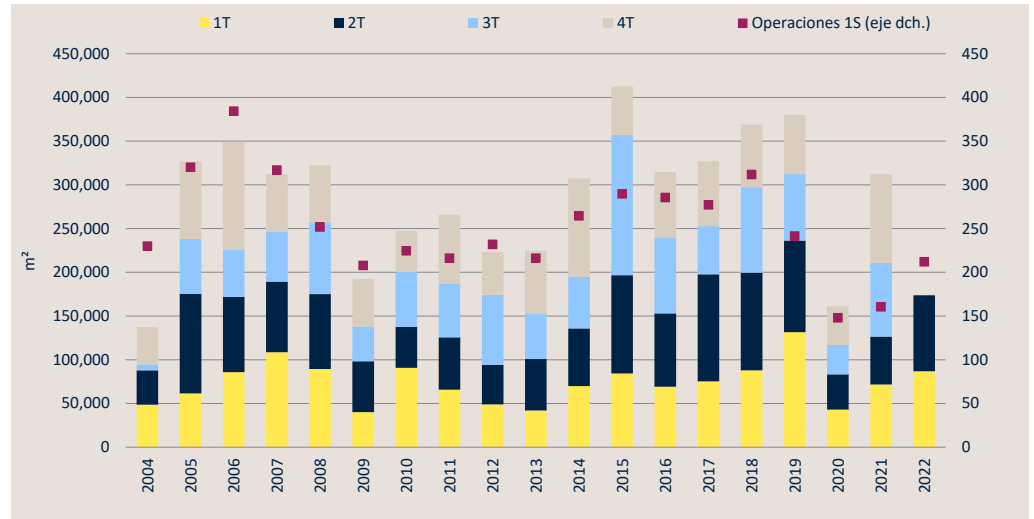
El dato del IPC de julio registra una subida del 10,8%. Se trata del nivel más elevado de la serie histórica desde abril de 1985, impulsado principalmente por la subida de carburantes y alimentación.

El Consejo de Política Monetaria del Banco Central Europeo acordó en junio el incremento de tipos de interés como una de las medidas para frenar la inflación. La subida inicial de 0,25 puntos básicos en julio, finalmente se ha situado en 0,50 y se prevén nuevos ascensos en septiembre, si bien no se ha especificado en qué nivel.

El incremento de precios afectará directamente al consumo privado, principal componente del crecimiento económico. La previsión de ambos indicadores registra ajustes respecto a las estimaciones proyectadas a principio de año. El PIB anual de 2022 se situaría en 4,3% (según la previsión de julio de Focus Economics), lo que supone un recorte de 1,3 puntos porcentuales respecto al dato publicado en enero, en línea con los pronósticos de diversas instituciones económicas, tanto nacionales, como internacionales.

A pesar de la ralentización en el crecimiento del PIB, el mercado laboral continúa reflejando síntomas saludables. El número de afiliados a la Seguridad Social se mantiene por encima de los 20 millones desde abril y las oficinas del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) sigue mermando el número de desempleados. En junio salieron de las listas poco más de 42.000 personas.

Absorción Anual



Fuente Savills Research

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda

El 2T del mercado de oficinas de Barcelona cerró en un nivel muy similar al de 1T, tanto en término de contratación, como de número de operaciones. Los cerca de 91.200 m² registrados entre abril y junio (91.150 m² en 1T), totalizaron un primer semestre de poco más de 182.000 m² que suponen un crecimiento del 37% respecto a 1S 21.

En el apartado de número de operaciones, las 105 de 1T y las 107 de 2T sumaron un total de 212 en 1S, que en la comparativa interanual representan un incremento del 32%.

El tamaño medio contratado en 1S (860 m²) mostraría un ligero crecimiento del 4% respecto a la superficie media registrada en el mismo periodo del año anterior, y supone un 18% más que el tamaño medio contratado entre 2015 y 2019.

Tamaño de las operaciones

La evolución de los rangos de superficies <500 m² y ≥1.000 m² mantiene la tendencia de los últimos años.

Mientras los espacios pequeños tienen cada vez menos peso en el mercado, los más voluminosos continúan ganando presencia. En 1S, las operaciones <500 m² representaron apenas el 58%, bajando por primera vez en la serie histórica del 60%, al tiempo que las operaciones ≥1.000 m² pasaron del 20% en 2021 y del 13% en la serie histórica, al 25% en 1S 2022.

El trasfondo de la reducción de la actividad de espacios pequeños estaría relacionado con el desarrollo del negocio de oficinas flex, que se

adapta perfectamente a compañías de pequeño y mediano tamaño que encuentran una solución de espacio empresarial en localizaciones consolidadas, con un diseño actual y llamativo con la ventaja adicional de la flexibilidad de periodos de contrato y, en algunos casos, de uso de diferentes centros de un mismo operador.

En cuanto a las operaciones ≥1.000 m², durante los primeros seis meses del año se han identificado 51 acuerdos, que supone casi el 80% de los 66 registrados en el total anual de 2021.

Actividad por zonas

Después de que en 1T la periferia concentrase el 37% de la contratación (cuando en la serie histórica apenas representa el 24%) debido a la coincidencia en el cierre de dos operaciones voluminosas (que entre ambas sumaban 16.000 m²), la distribución de la actividad por zonas ha regresado a los niveles habituales.

NBA recuperó el peso perdido en 1T para situarse en el acumulado a 1S en el 38%, alcanzando en 2T el 43%. 22@, como viene siendo habitual en los últimos años, recoge la mayor parte de la actividad de NBA, representando en 1S el 65% y el 25% del total del mercado.

Hay que destacar que el Centro de la Ciudad gana cuota de manera progresiva. En 1S concentró el 33% del total, superando en cuatro puntos la participación de la serie histórica. La reincorporación al mercado de superficie rehabilitada y la liberación de espacios de segunda mano han generado una interesante bolsa de espacios disponibles que despierta un gran interés

“ La tasa de disponibilidad continúa creciendo, pero a un ritmo cada vez más lento. La zona con mayor crecimiento es NBA, ya que, por un lado, concentra gran parte de la nueva oferta y, por otro, se ha reducido el número de prealquileres ”

en la demanda. Aunque la superficie vacía tan solo representa poco más del 4% del *stock* total de la zona, supone el doble de la oferta que había en 1T 20.

En el análisis de la distribución geográfica de las operaciones ≥ 1.000 m² CC y NBA coincidieron con un 33% cada uno (17), si bien en términos del tamaño medio contratado NBA continúa encabezando el ranking: 3.200 m² frente a 2.000 m².

En el total del mercado, la superficie media por operación en NBA ocupa igualmente el primer puesto, con 1.300 m², seguido por Periferia, con 980 m². CC y *Prime CBD* se sitúan en 675 m² y 470 m² respectivamente.

Calidad de los edificios

La concienciación sobre la sostenibilidad y los aspectos ESG es cada vez más habitual en el tejido empresarial, que traslada este tipo de inquietudes a los edificios que acogerán la sede corporativa.

En el análisis según la categoría de los edificios en los que se han contratado espacios de oficinas, los de calidad A (aquellos construidos o rehabilitados recientemente, que cumplen con los parámetros de cuidado medioambiental y que, en muchas ocasiones, cuentan también con un sello de certificación sostenible) ganan peso en el mercado.

Durante 1S 22 el 44% de la superficie contratada se registró en edificios catalogados como A, frente al 42% de 2021. Es notable, además, el descenso en las cifras de los edificios C, que pasaron del 30% en 2021 a poco más del 23% en 1S 22.

Oficinas flexibles

El mercado de oficinas flex en Barcelona continúa incorporando nuevos centros. Entre enero y junio se registraron diez operaciones que acumularon casi 20.000 m², es decir, poco más del 10% de la contratación total del mercado de usuarios, lo que supone regresar a los niveles prepandemia.

La demanda continúa activa, con un tamaño medio entre 6 y 8 puestos, si bien cada vez es más frecuente que empresas de mediano tamaño busquen la opción flex como centro de su sede corporativa. Estas demandas, que pueden oscilar entre los 50 y los 200 puestos, suelen ser compañías internacionales relacionadas con el sector *tech*, que valoran positivamente la flexibilidad de este mercado porque tienen

crecimientos muy rápidos de *headcount* vinculados a la inyección de *venture capital*.

Una de las premisas en la búsqueda de espacios flex común a todas las demandas es la localización, con una preferencia clara por zonas empresariales consolidadas, con facilidad de acceso a través de transporte público e integradas en el entramado urbano. En este sentido, muchas demandas inician su búsqueda en las inmediaciones de Plaza Catalunya, Paseo de Gracia y las calles más destacadas del Ensanche.

El 22@ es también uno de los principales destinos del usuario final, que coincide, además, con el submercado que concentra mayor volumen de espacio flex de la ciudad, casi un tercio del total.

Stock y disponibilidad actual

Entre abril y junio el mercado de oficinas de Barcelona incorporó cerca de 70.000 m² de obra nueva, además de 11.500 m² procedentes de rehabilitaciones. El stock a cierre de 1S 22 se situó en poco más de 6,37 millones de metros cuadrados.

Del total de superficie nueva y renovada solo 36.700 m² se incorporaron a la oferta con disponibilidad inmediata, que sumó un total de 572.500 m², lo que supone una tasa de vacío del 8,98%. La tendencia de crecimiento de oferta, pues, se mantiene en el mercado, pero hay que indicar que desde mediados de 2021 avanza a un ritmo más lento.

Por zonas, NBA concentra el 40% del total del mercado (cerca de 230.000 m²), elevando la tasa de disponibilidad a 14,7%. Dentro de NBA, 22@, que acoge gran parte de la oferta nueva y rehabilitada, alcanza casi el 13%.

La periferia, con unos 180.000 m² vacíos (31% del total), es la segunda zona con mayor volumen de

superficie vacía, situando la tasa de disponibilidad en 13,50%.

El Centro Ciudad, por su parte, representa cerca de un 25% del total de la oferta (124.000 m²), si bien el nivel de vacío apenas llega al 5%. Junto con *Prime CBD*, que concentra el 7% de la superficie con disponibilidad inmediata (40.000 m²) y tiene un nivel de vacío de 4,8%, han ganado gran parte de la oferta desde el inicio de la pandemia. En aquel momento la tasa de ocupación de ambas zonas rozaba el 100%, ya que entre ambas solo tenían el 2% de superficie disponible, pero el enorme interés por ubicarse en una localización céntrica y urbana ha favorecido que la oferta en *Prime CBD* y Centro Ciudad crezca de un modo pausado, compensado por el incremento de contratación.

Oferta futura

Durante el 2S 22 se espera la entrada en el mercado de casi 200.000 m² procedentes de nueve proyectos de obra nueva (136.700 m²) y nueve rehabilitaciones (59.000 m²). La oferta que se incorporará con disponibilidad inmediata asciende a 139.000 m² (71% del total).

El incremento de superficie disponible en el mercado ha provocado que la contratación mediante prealquileres se haya ralentizado. Aunque se siguen cerrando acuerdos por esta vía, las negociaciones se alargan en el tiempo y no se agilizan hasta que los proyectos de rehabilitación y/o de obra nueva están más avanzados. Es por ello que la superficie ya comprometida de los desarrollos de 2022 sea del 29%, mientras que este porcentaje es del 7% en 2023, cuando se esperan en total 230.000 m².

Por zonas, las NBA concentrarán el 72% del total previsto hasta 2023 (poco más de 306.000 m²), y dentro de éstas, el 22@ acogerá 246.000 m². El

Principales operaciones - Mercado de usuarios 2T 2022

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
Travelperk *	NBA	9.800	Servicios profesionales
Social Point	NBA	4.900	Tecnología
EADA	CC	4.150	Educación
Uriach	Periferia	3.660	Farmacéutica
The Knot Worldwide*	CC	3.630	Servicios profesionales

🗨️ Los valores teóricos se mantuvieron estables respecto a 1T, excepto en Periferia, que contrajo un 2%. El análisis de las rentas medias de cierre reflejó la misma tendencia 🗨️

Centro Ciudad ocupa el segundo puesto, con el 22%, seguido de Periferia, con el 6%.

El éxito del centro urbano entre la demanda se manifiesta nuevamente en el peso de los espacios comprometidos por zonas, ya que el Centro Ciudad cuenta el 19% del total previsto que se incorporará al mercado ya ocupado.

El 54% de la Periferia está desvirtuado por la ampliación de la sede de una compañía en Montcada i Reixac, que se entregará en la segunda mitad de 2022 y que supondrá casi el doble de la superficie actual, hasta conseguir 27.000 m². En el Distrito tecnológico, la superficie comprometida representa el 15% del total y supone el 87% de los espacios ocupados en NBA.

Rentas

En líneas generales, el mercado mantiene la estabilidad de los últimos trimestres. Tras el discreto incremento registrado en el nivel teórico Prime CBD en 1T (apenas un 2%), la zona continúa en 27,50 €/m²/mes. Por quinto trimestre consecutivo CC y los mejores edificios de NBA (situados, principalmente en el entorno de Glories) se sitúan en 23 €/m²/mes. Periferia, por su parte, rompe la tendencia de estabilidad tras cinco trimestres en la marca de los 13 €/m²/mes y ajusta casi un 2% hasta 12,75 €/m²/mes.

En cuanto al valor medio de cierre, calculado con todos los datos de rentas registrados en operaciones en edificios empresariales, el 2T rozó los 17 €/m²/mes, lo que supuso un incremento del 6% respecto a 1T, y del 11% en relación al mismo trimestre del año anterior.

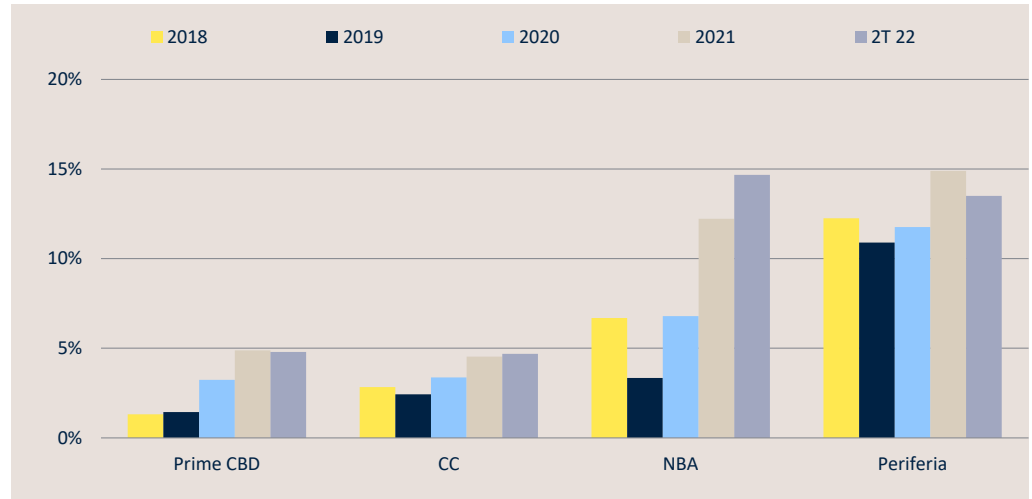
Todas las zonas avanzaron en positivo, aunque a diferente velocidad, tanto en la comparativa intertrimestral como interanual, excepto Periferia, que reflejó un ligero retroceso.

Inversión

El mercado de oficinas continúa ganando velocidad. Durante el primer semestre del año se registraron 1.250 millones de euros, lo que supone un incremento del 18% respecto al mismo periodo de 2021.

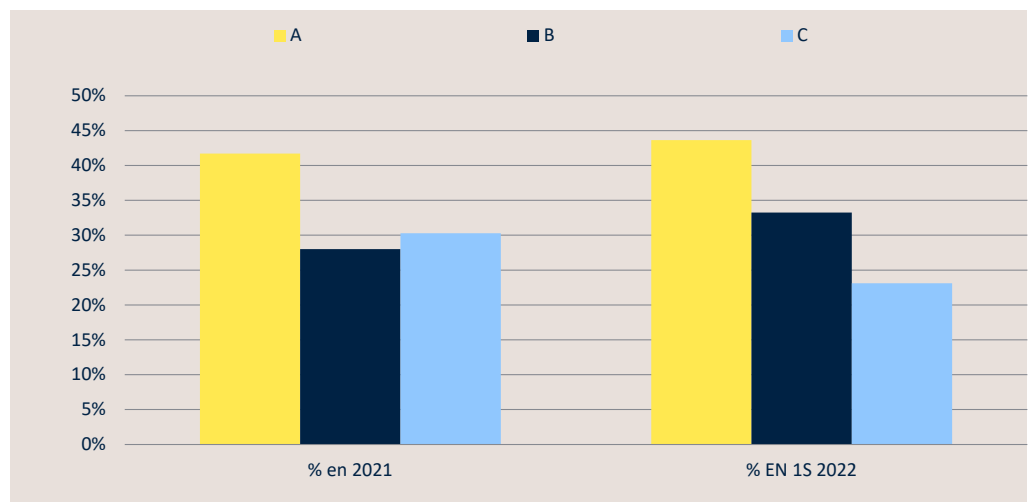
Tras un año en el que Barcelona fue el foco de la actividad inversora (concentrando casi el 70% del volumen total transaccionado), en 2022 el escenario principal regresa a la capital, que acumula el 61% de la inversión.

Tasa de disponibilidad



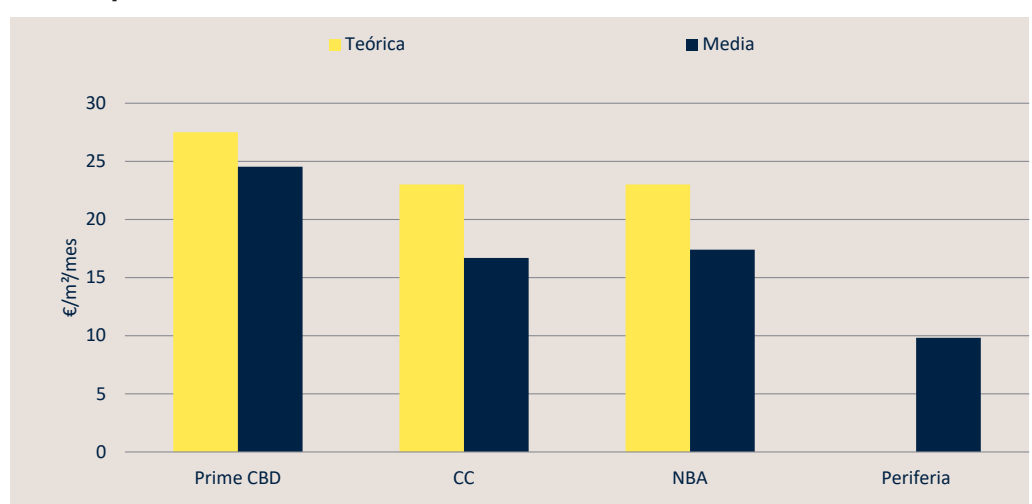
Fuente Savills Research

Contratación por calidad del edificio



Fuente Savills Research

Rentas por zonas - 2T 2022



Fuente Savills Research

👉 La situación actual está favoreciendo procesos de cierre más largos en el tiempo, ya que los compradores requieren análisis más amplios y detallados. Se ha identificado un *pipeline* de casi 1.000 millones de euros, lo que permitiría cerrar el año en torno a 1.400 millones 👉

La Ciudad Condal, con 371 millones registrados entre enero y junio, representa el 30% del total nacional y mejora considerablemente la cuota del primer trimestre, cuando tan solo se había contabilizado una operación de 65 millones de euros.

La comparativa interanual de 1S muestra un importante retroceso, ya que en 1S 21 se registraron 772 millones de euros, pero hay que tener en cuenta que tres megaoperaciones (>100 millones de euros) supusieron el 53% del total.

Otro aspecto importante es que, en la situación actual, algunas operaciones se están alargando en el tiempo más de lo habitual debido a que los compradores requieren de análisis más amplios y detallados, por lo que la firma de determinados procesos se ha aplazado a la segunda mitad del año.

La cantidad de producto en el *pipeline* y el nivel de liquidez en el mercado ofrecen un panorama alentador. Se han identificado poco más de 1.000 millones de euros con cierre hasta diciembre, entre los que destacarían varias operaciones >100 millones.

La previsión a cierre de año se situaría en torno a 1.400 millones, lo que supondría el tercer ejercicio con mejor marca anual de la serie histórica, y superaría más de un 60% la media de los últimos diez años.

Los inversores continúan centrando su atención en producto *core* y *core+* en localizaciones consolidadas, lo que limita al máximo el factor riesgo, ya que coincide con el tipo de activos donde la demanda de usuarios centra la búsqueda en el momento de cambio de oficina.

En un momento como el actual, el comportamiento del mercado de usuarios y las diversas tendencias que afectan a la industria están en el punto de mira, si bien los sólidos fundamentales y el comportamiento de la demanda no se presentan como amenazas.

Aunque el Distrito Tecnológico mantiene su interés (tanto para usuarios como para inversores), la actividad inversora en el Centro de la ciudad ganará peso, concentrando poco más de un tercio del *pipeline*.

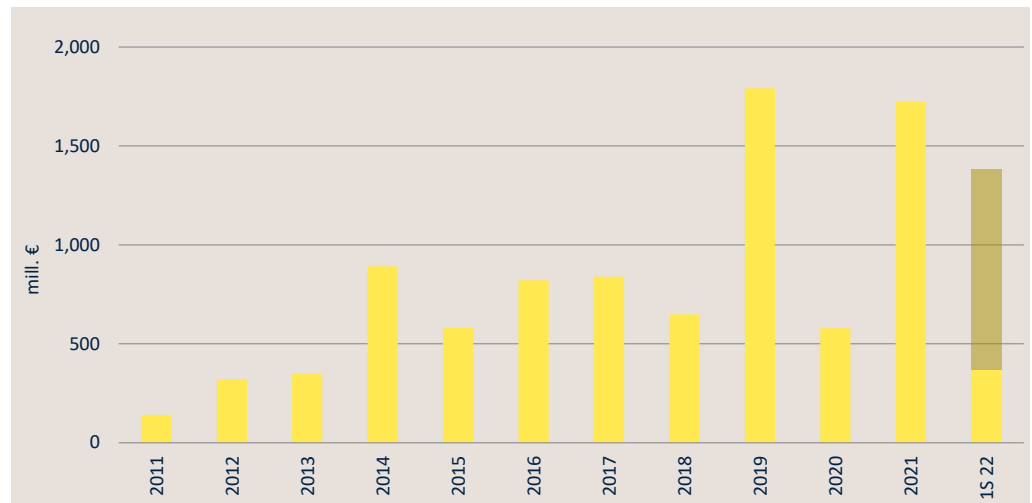
Rentabilidades

La subida de 0,50% del tipo de interés en julio, y el aviso de una nueva revisión en septiembre, han impactado directamente en el mercado inversor con un ligero incremento en los niveles de *yields*. El nivel teórico *Prime* CBD alcanzaría 3,55% y el *Prime* de 22@, 4,25%.

Aplicando la teoría del incremento del precio de la financiación, el mercado ha equilibrado los valores de repercusión a la baja, si bien está por ver el grado de aceptación por las partes implicadas en la compraventa de activos, ya que el desencuentro entre compradores y vendedores podría suscitar cierta desaceleración de la actividad.

El producto que cumpla con todos los criterios de localización, calidad del activo, factores ESG, contratos a largo plazo a rentas de mercado, etc., se verán menos penalizados.

Inversión en el mercado de Barcelona



Fuente Savills Research

Principales operaciones - Mercado de inversión - 2T 2022

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Avda. Diagonal, 177-183	NBA	Starwood Capital	Hines
Cornerstone Edificio C	NBA	Union Investment	UBS
Edificio Step Up *	NBA	Generali	Codic
Enrique Granados, 32	Periferia	Conren Tramway	Aldicer
Sancho de Ávila	NBA	Zurich	Urbania

Fuente Savills Aguirre Newman Research / *asesorada por Savills



Savills 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.es

Marie Laure Fenet

Director Office Leasing

+34 93 439 54 54

marie.fenet@savills.es

Carlos Bajo

Director Office Capital Markets

+34 93 439 54 54

marie.fenet@savills.es

Natalia Montal

Associate Director Office Leasing

+34 93 439 54 54

natalia.montal@savills.es

Research

Gema de la Fuente

Research

+34 91 319 13 14

gema.fuente@savills.es

Pelayo Barroso

Research

+34 91 319 13 14

pelayo.barroso@savills.es

Isabel Gil

Research

+34 91 319 13 14

isabel.gil@savills.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.
