

Oficinas Barcelona



“ A pesar de la ralentización del mercado durante el periodo estival, el volumen de contratación acumulada desde enero registra un crecimiento del 9% ”

Coyuntura económica

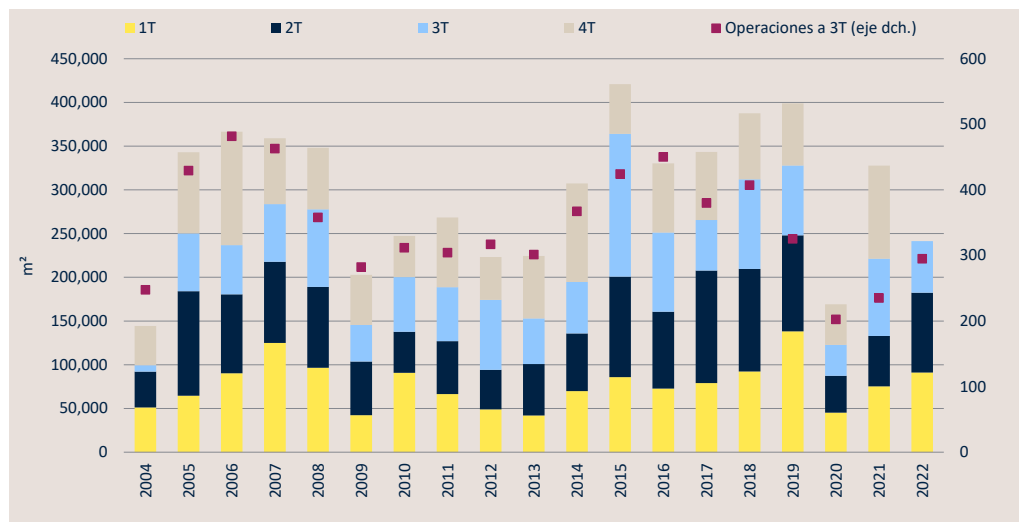
Todo apunta a que la actividad económica se ralentizará en los próximos meses, penalizada por los vientos en contra que afectan a las previsiones globales y europeas. El entorno de incertidumbre, la crisis energética, la inflación que ha superado ya los dos dígitos, y el endurecimiento de las condiciones de financiación impactarán en los datos del PIB de los próximos trimestres que, según previsiones de Focus Economics de octubre, se situará en 3,7% y 1,4% en 3T y 4T respectivamente, para cerrar el año en un total anual de 4,3%.

De momento, la ralentización de la economía no implicará una recesión técnica (dos trimestres consecutivos con crecimiento negativo), pero durante 2023 se espera una evolución muy limitada del PIB, con niveles trimestrales entre 1% y 2%.

Tras dos subidas de tipo en julio y en septiembre el Banco Central Europeo (BCE) ha anunciado más incrementos con el objeto de controlar la inflación. La subida de precios dependerá también de factores externos, como la intensidad de la crisis energética, pero parece seguro que el IPC continuará creciendo muy por encima del 2%-3%, considerado nivel óptimo, lo que afectará al consumo privado (principal componente del PIB).

En medio de la tormenta perfecta, el mercado laboral ha crecido en septiembre. El número de afiliados a la Seguridad Social recuperó la barrera psicológica de los 20 millones, registrando un crecimiento de casi un 1% respecto al mes anterior. Se trata, además, del mejor dato de septiembre en la serie histórica.

Absorción Anual



Fuente Savills Research

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda

La cifra acumulada de contratación hasta septiembre (en torno a 241.500 m²) supuso un crecimiento del 9%, lo que refleja que el mercado continúa gozando de buena salud.

En el análisis trimestral, el mercado de usuarios de oficinas de Barcelona se vio afectado por el parón estival. Entre junio y septiembre se contrataron poco más de 59.000 m² distribuidos en 83 operaciones. La comparativa con el mismo periodo del año anterior muestra un ajuste en superficie y un incremento en número de operaciones, lo que ha influido en un descenso del 40% en el tamaño medio contratado, situándose en poco más de 710 m² (casi 1.190 m² en 3T 21).

Hay que tener en cuenta que en 3T 21 se firmaron dos operaciones >10.000 m² que sumaron más de 30.000 m². Descartando estos valores atípicos (las operaciones >10.000 m² representan un 0,4% en la serie histórica), el mercado reflejaría cierta estabilidad en términos de contratación (con un crecimiento del 3%).

Tamaño de las operaciones

A pesar de que la demanda continúa concentrada en tamaños <500 m², el peso de los espacios pequeños ha descendido de manera progresiva. Mientras que en la serie histórica representan el 70%, los datos acumulados de operaciones sobre oficinas <500 m² en 2022 suponen un 56%.

En el otro sentido, los espacios >500 m² están ganando más relevancia. El rango de superficie con mayor crecimiento respecto a la serie histórica ha sido el de 1.000 m² a 3.000 m², que en 2022

representa el 19% de las operaciones, nueve puntos porcentuales por encima de la media de la serie histórica.

Entre enero y septiembre se han firmado 69 operaciones >1.000 m², mientras que en el total anual de 2021 se registraron 66.

La operación más voluminosa del trimestre (7.500 m²) tuvo lugar en Plaza de Europa (NBA) y ocupa el tercer puesto en el acumulado, encabezado por dos operaciones en torno a 9.800 m², una en 22@ y otra en Viladecans.

Actividad por zonas

Tras un 1T en el que la actividad en NBA se vio resentida por la firma de la operación más voluminosa del trimestre (y del acumulado hasta septiembre) en Periferia, la reactivación de la zona no se hizo esperar. En 3T ha concentrado el 52% del total y mejorando el peso en el acumulado hasta septiembre hasta el 41,5%.

Dentro de NBA, como viene siendo habitual, el 22@ es el destino de gran parte de la demanda, atrayendo el 17% de las operaciones del mercado total de Barcelona y el 24% de la contratación que, respecto a NBA ambos indicadores representan en torno al 60%.

El incremento de superficie disponible en el Centro de la Ciudad ha dinamizado la actividad de la zona, concentrando el 31% de la superficie contratada (cerca de 75.000 m²) y el 40% de las operaciones (118 firmas), de las cuales 19 de ellas se situaron entre 1.000 m² y 5.000 m².

Los edificios de calidad A supusieron el 46% de la superficie contratada, concentrada principalmente en NBA (67%), coincidiendo con la zona con mayor actividad promotora

Calidad de los edificios

Entre los requisitos de las empresas que buscan oficinas cada vez es más frecuente la referencia a la calidad del edificio. Por un lado, porque los edificios de mejor calidad cumplirán con más facilidad los criterios ESG, presentes ya entre los principios del tejido empresarial (principalmente de las compañías multinacionales). Y, por otro, porque suelen traer aparejadas prestaciones técnicas que garantizan el bienestar de los usuarios, aspecto clave para fidelizar inquilinos y atraer nuevas empresas.

Los edificios de calidad A continúan a la cabeza en contratación de superficie, con el 46% del total, que suelen ser la opción de empresas grandes, ya que el tamaño medio contratado, cerca de 1.500 m², supone casi el doble de la media del mercado, en torno a 800 m², alineado con la superficie media contratada en edificios de categoría B, y más del triple de los de categoría C (poco más de 400 m²).

La contratación de los edificios de categoría A se localiza principalmente en NBA (67%), coincidiendo con la zona donde hay más actividad de nuevos desarrollos.

Oficinas flexibles

El mercado flex continúa en expansión, con la apertura de nuevos espacios o con la ampliación de centros ya en funcionamiento. En 3T se sumaron cerca de 2.500 m² más al stock de espacios flex de la Ciudad Condal, que supone ya unos 200.000 m² del mercado de oficinas (un 3% del total).

Las zonas de expansión coinciden con las áreas urbanas que reciben más demanda y cuentan con niveles más altos de ocupación (Avda. Diagonal hasta el centro comercial L'illa, las inmediaciones de Plaza de Catalunya y el 22@), si bien la periferia aparece con más frecuencia en el mapa flex.

El tamaño medio de la demanda continúa entre 8 y 10 puestos, aunque ocasionalmente aparecen búsquedas de gran tamaño (70-100 puestos) protagonizadas por grandes corporaciones que buscan en paralelo un traslado a un espacio tradicional o a un espacio flex.

La ventaja, además de disponer desde el primer momento de una oficina completamente equipada, es la flexibilidad

temporal del contrato, que queda lejos de la rígida estructura del modelo de oficina convencional, y la facilidad de añadir o reducir puestos en previsión de momentos de cambios.

La dificultad para estas demandas de mayor tamaño es la disponibilidad de espacios, que generalmente ocupan plantas completas. La solución llega con los nuevos centros que, si están en la ubicación adecuada, abren sus puertas con niveles de ocupación muy altos (incluso >90%).

Stock y disponibilidad actual

El mercado de Barcelona incorporó entre julio y septiembre cinco edificios (tres nuevos desarrollos y dos rehabilitaciones) con 42.000 m² disponibles. Por segundo trimestre consecutivo la entrada de toda la oferta nueva se localizó en el 22@, asegurando así la disponibilidad de espacios en una de las zonas con mayor demanda de la ciudad.

A cierre de 3T el total de superficie disponible superó los 600.000 m², situando la tasa de disponibilidad en el 9,89% del stock (6,4 millones de metros cuadrados). El nivel de vacío, pues, mantiene la tendencia alcista iniciada a mediados de 2020.

En la distribución por zonas, NBA continúa concentrando el mayor volumen de superficie vacía (285.000 m², que representan el 45% de la oferta total), y registra, además, el mayor crecimiento respecto al trimestre anterior, debido, principalmente, a que la entrada de nueva superficie se concentró en un submercado de esta zona (24% respecto al trimestre anterior).

Prime CBD, Centro Ciudad y Periferia aumentaron también la superficie disponible, si bien incrementaron sus datos entre el 2% y el 6%. El reparto de superficie de segunda mano

reincorporada en estas zonas penas alcanzó los 10.000 m², y se repartieron de una manera muy equilibrada (2.200 en Prime CBD y en torno a 3.500 m² en Centro Ciudad y Periferia).

La tasa de disponibilidad de NBA es la más elevada, con el 17,5%. En 22@, el nivel alcanza el 18%.

Periferia, con casi el 14% de disponibilidad, cuenta con una oferta de 180.000 m². Prime CBD y Centro Ciudad, por su parte, avanzan a un ritmo más lento que el resto del mercado y se mantienen en niveles en torno al 5%.

Oferta futura

En los próximos 15 meses (4T y 2023) se espera la incorporación de 355.000 m², de los cuales el 16% está ya comprometido. A medida que los proyectos se hacen más tangibles, despiertan mayor interés en la demanda, lo que podría incrementar el volumen de superficie comprometida. El incremento de disponibilidad ha reducido la actividad de las operaciones de prealquiler, lo que ha impactado directamente en el volumen de superficie que entra ocupada en el momento de la entrega. Con todo, durante los nueve meses transcurridos de 2022 el peso de la superficie comprometida alcanzó el 45%.

Hay que destacar la relevancia que de manera progresiva están tomando los proyectos de rehabilitación en el mercado de Barcelona. Hasta el año 2020 la superficie rehabilitada apenas suponía un 6% del total de superficie nueva, pero en los últimos años la participación de estos proyectos alcanza el 40%.

Las rehabilitaciones se concentran principalmente en NBA, con el 44% de los proyectos (encabezado por 22@, con el 75% de NBA), y en el Centro de la Ciudad, con el 38%. En el caso de NBA, se trata

Principales operaciones - Mercado de usuarios 3T 2022

Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector Actividad
Puig	NBA	7.500	Distribución
Verse	CC	3.100	Tecnología
Webhelp (ampliación)	NBA	2.235	Servicios
Semrush *	NBA	1.840	Tecnología
Extia	NBA	1.660	Tecnología

Fuente Savills Research / * operación asesorada por Savills España

👁️ Mientras los valores teóricos se mantuvieron estables respecto al trimestre anterior, los valores medios de cierre mostraron un ligero crecimiento 👁️

de la zona que atrae la mayor parte de la demanda, y en el de Centro Ciudad, con la zona con más volumen de superficie de oficinas (2,65 millones de metros cuadrados) que genera también mucho interés porque, al estar integrada en el entramado urbano con mayor peso residencial, cuenta con una amplia gama de servicios complementarios (restauración, supermercados, farmacia, gimnasios, comercios, etc.). De hecho, toda la superficie nueva prevista entre 4T y 2023 en CC (82.000 m²) corresponde a proyectos de rehabilitación.

El 22@ continúa siendo el foco de actividad promotora del mercado de oficinas, donde se localiza poco más del 50% del total de superficie nueva y renovada (casi 190.000 m²).

Rentas

La estabilidad continúa siendo la tónica general de las rentas en el mercado de oficinas de Barcelona. Los valores teóricos mantienen los niveles registrados el trimestre anterior, que, a su vez, replicaban el dato de 1T (excepto periferia, que sufrió un ligero ajuste en 2T).

En la comparativa interanual, los 27,50 €/m²/mes de Prime CBD crecen casi un 2%. Periferia, en cambio, ajusta a la baja un 2% hasta los 12,75 €/m²/mes. Centro Ciudad y Prime NBA (el entorno de Glories) se mantuvieron estables en 23 €/m²/mes.

En cuanto al valor medio de cierre, calculado con todos los valores de renta registrados en operaciones de edificios empresariales alcanzó casi los 18 €/m²/mes en 3T, lo que supone un incremento del 5% respecto al trimestre anterior. En el acumulado desde enero, la media aritmética se sitúa en casi 17 €/m²/mes, un 7% por encima del dato de 2021.

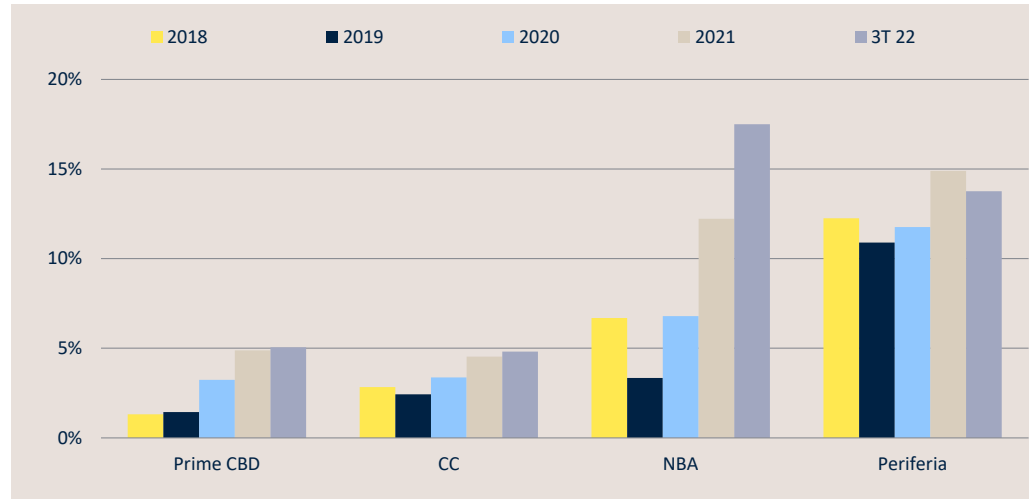
Las operaciones con el nivel de renta más alto (en torno a 29 €/m²/mes) tuvieron lugar en la zona prime de la Avenida Diagonal.

Inversión

El mercado de inversión de Barcelona continúa ganando velocidad. En 3T se registraron 460 millones de euros, que representa el 55% del total transaccionado desde enero (835 millones de euros).

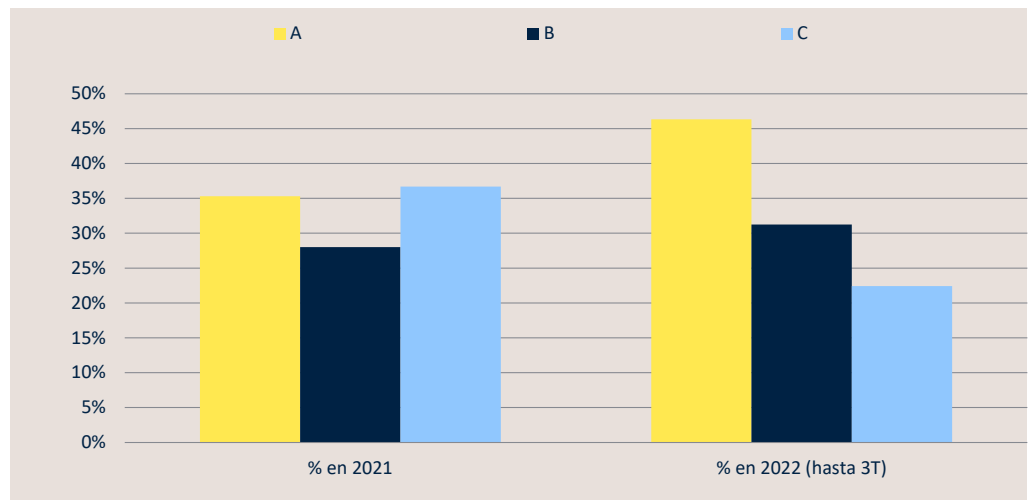
La participación en el marco nacional regresó a niveles habituales (en torno al 30% en la serie histórica), después de que en 2021 atrajese casi el 70% del volumen de

Tasa de disponibilidad



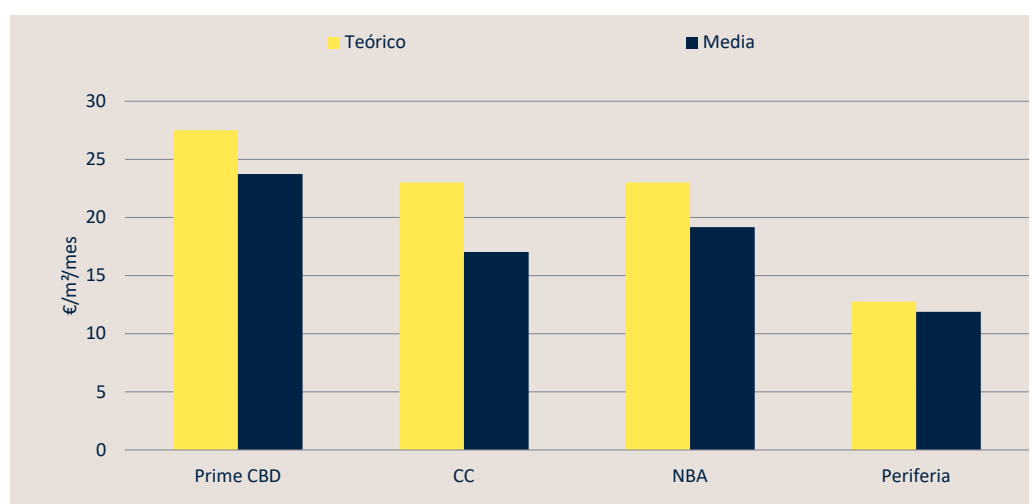
Fuente Savills Research

Contratación por calidad del edificio



Fuente Savills Research

Rentas por zonas - 2T 2022



Fuente Savills Research / *acumulado a 3T

Barcelona continúa en el radar de los inversores, interesados principalmente en activos *core*. El marco macroeconómico podría ralentizar la actividad en los próximos meses o extender los periodos de toma de decisiones

inversión debido a la escasez de producto disponible en el mercado de Madrid. La operación de la sede de Glovo (>200 millones de euros) ha impulsado notablemente la cifra acumulada de inversión en Barcelona, lo que ha incrementado el tamaño medio de la operación (en términos de volumen), pasando de 37,5 millones en 1S a 71 millones en 3T, pero incluso descartando esta operación, el ticket medio del trimestre mejora un 11% respecto a la cifra de 1S.

Se trata de la operación más voluminosa del trimestre en Barcelona y ocupa el segundo puesto a nivel nacional, encabezada por la venta de la sede de Caixabank en el número 51 del Paseo de la Castellana (Madrid), que se cerró también >200 millones de euros. El pódium se completaría con la sede de BBVA en Bilbao (en torno a 150 millones de euros). Las tres operaciones de mayor volumen de 3T coinciden con las más voluminosas en el acumulado desde enero.

La calidad de los activos encabeza el listado de requerimientos en la *wish list* de los inversores. La localización continúa siendo un aspecto clave, buscando siempre emplazamientos en mercados consolidados que cuenten con sólidos fundamentales y que cumplan con las necesidades de los usuarios de oficinas (facilidad de acceso a través de transporte público, dotación de servicios complementarios, etc.), pero los estándares de diseño, de construcción, las prestaciones técnicas y tecnológicas de los activos están cada vez más en boga. Se trata, además, de un modo de atraer y retener inquilinos.

En el análisis del volumen de inversión por tipo de operación, el producto *core* continúa liderando el mercado, acumulando el 62% del total registrado (48% excluyendo el valor atípico de Glovo), seguido de los activos *core+* y *value added*, con el 29% y el 9% respectivamente. Las operaciones *core+* y *value added* están enfocadas a mejorar las instalaciones, a reposicionar el activo y a diseñar un producto diferenciador de la competencia del entorno o del mercado.

En cuanto al origen del capital, los inversores internacionales continúan siendo los principales dinamizadores de la actividad, con el 62% del volumen transaccionado. El porcentaje se elevaría hasta el 71% si se considerase la operación más voluminosa, llevada a cabo por GMP Property Socimi, que está participada por GIC (el fondo soberano de Singapur).

Rentabilidades

La subida de tipos en julio y septiembre ha encarecido de manera repentina la financiación, lo que ha ejercido de palanca para incrementar los niveles teóricos de rentabilidad, que han aumentado 40 pbs adicionales (55 pbs desde principios de año). Prime CBD se sitúa a cierre de 3T en 3,95% y Prime NBA, en torno al 5%.

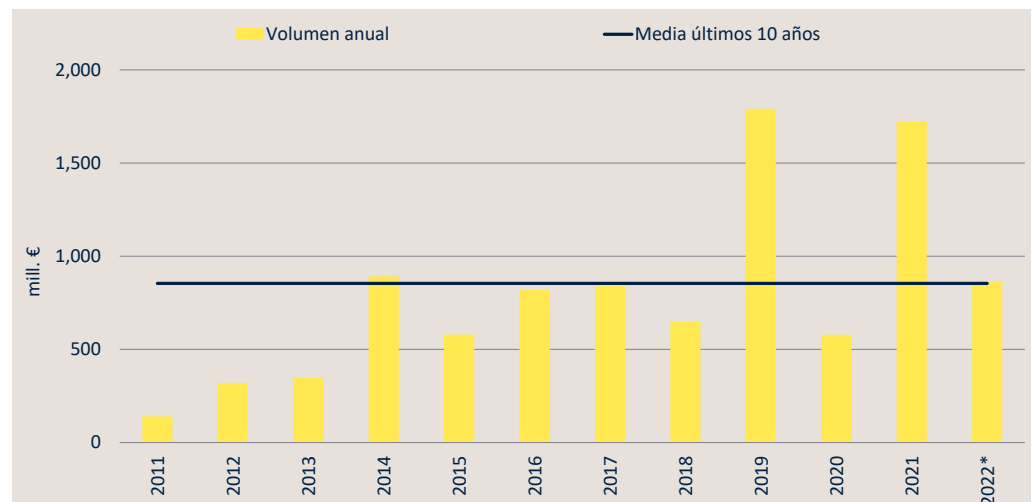
El anuncio del BCE de más subidas hasta final de año apunta a crecimientos adicionales a corto plazo.

El desencuentro entre las expectativas de precio de compradores y vendedores podría ralentizar el mercado donde todavía hay mucha liquidez y que continúa despertando el interés de los inversores.

La necesidad de venta por un lado y la dependencia de acceso al crédito por otro serán factores clave que marcarán el ritmo del mercado.

A priori, los inversores con *equity* tendrán una clara ventaja competitiva respecto a otros actores del mercado, pero la extensión de los procesos de la toma de decisiones serán también clave. En este sentido, los inversores nacionales estarían mejor posicionados que los internacionales, ya que dependen de la aprobación por parte de un comité que en ocasiones desconoce las particularidades del mercado.

Inversión en el mercado de Barcelona



Fuente Savills Research / *acumulado a 3T

Principales operaciones - Mercado de inversión - 3T 2022

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
C.E. Mile 22@ *	NBA	GMP	Freo
Avda. Josep Tarradellas, 2-6	CC	Franklin Templeton Investments	DWS Real Estate
Portfolio Meridia (2 ed.)	Periferia	Confidencial	Meridia
Pau Clarís, 158-160 *	CC	Franklin Templeton Investments	KanAm Grund Group
G.V. Cortes Catalanass, 129-131 Torre Cerdà *	NBA	Conren Tramway	Generali

Fuente Savills Research / *asesorada por Savills España



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.
