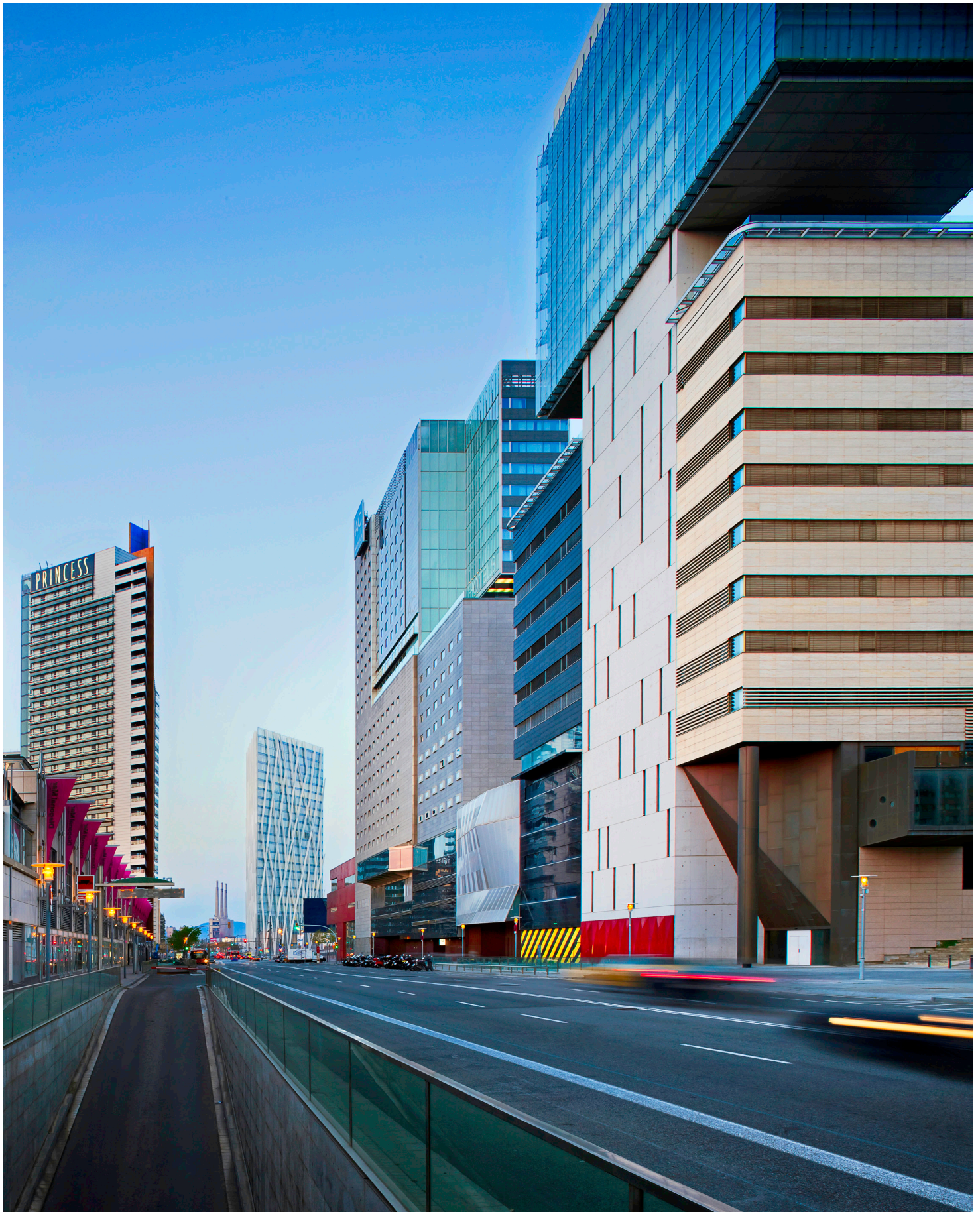


Oficinas Barcelona



🏷️ Ante un amplio volumen de oferta, las tomas de decisiones se alargan e impactan en una reducción de la contratación. Se prevé que las potenciales operaciones se formalicen después del verano, y se mejoren las cifras al finalizar el año 🏷️

Coyuntura económica

La inflación confirma su caída en junio, gracias a los alimentos y a la energía. El dato final publicado por el INE para el mes de junio dejó la evolución de precios en 1,9% interanual. Se trata del nivel más bajo desde marzo de 2021 (1,3%).

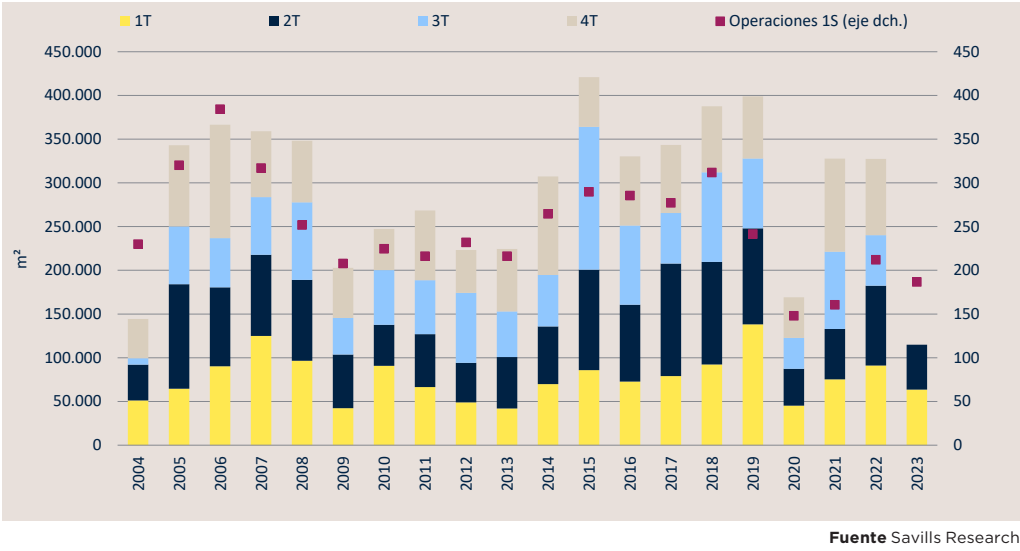
La inflación subyacente (que excluye alimentos y energía), por su parte, registra por cuarto mes consecutivo un ajuste para situarse en 5,9% desde el máximo histórico registrado en febrero 2023 (7,6%).

A pocos días de la publicación de los datos de la EPA, las cifras disponibles del mercado laboral son alentadoras. España se acerca a la frontera jamás cruzada de los 21 millones de trabajadores ocupados. A cierre de junio, el dato de afiliación a la Seguridad Social se situó en 20,6 millones de afiliados y el del SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) en 2,7 millones de desempleados, que supone el nivel más bajo en los últimos quince años y dejó la creación de unos 50.300 nuevos puestos de trabajo.

La previsión de Oxford Economics muestra una clara tendencia de descenso, ajustando la cifra de desempleados en el año 2023 un 17%, lo que implica un crecimiento constante de número de empleados.

Un indicador destacable de Oxford Economics es la estimación de ocupados que desarrollan su actividad laboral en entornos de oficinas, que representarían el 15% del total. El análisis en los dos principales motores económicos a nivel nacional, elevaría el peso a una media del 22% en Madrid y del 19% en Barcelona.

Absorción Anual



Fuente Savills Research

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda

El mercado de Barcelona encara la época estival con un sabor agridulce por los datos registrados durante el primer semestre del año. Hasta junio se contrataron cerca de 115.000 m², un 37% menos que en el mismo periodo del año anterior. La aportación del segundo trimestre fue de poco más de 51.300 m², lo que deja la media de absorción trimestral en 2023 en poco más de 57.000 m², bastante alejada de la media de 81.000 m² de los dos años anteriores.

En cuanto al número de operaciones, curiosamente se cerraron los mismos acuerdos en 2T 23 que en 1T 23: 93 firmas. Supone una reducción del 13% interanual, pero en línea con los últimos trimestres de 2022. De hecho, la demanda en la primera mitad de 2023 fue superior a la del semestre anterior (186 vs 173 en 2S 2022).

A pesar de que el volumen de demanda que entra es mayor al de los últimos dos años, lo que invitaba a estimar mejores cifras de contratación, lo cierto es que las negociaciones se alargan y se tarda en formalizar las operaciones. La perspectiva es que después del verano estas potenciales firmas se cierren, y se mejoren los datos al finalizar el año, aunque posiblemente sin igualar el registro de 2022. La recuperación macroeconómica prevista para finales de 2023, inicios de 2024, incidirá positivamente en el mercado inmobiliario barcelonés, por lo que la vuelta a la buena marcha se espera para el año que viene.

Tamaño de las operaciones

El tamaño medio de las operaciones en 2T 23 fue de 550 m², cifra que, sin tener en cuenta el periodo excepcional de la pandemia, se asemeja a los registros de 2017. A nivel semestral, a pesar de ascender el

dato a los 615 m², supone también un ajuste del 28% respecto a la media de entre enero y junio de 2022.

No hay grandes operaciones, lo que se traduce en una absorción menor. En los primeros seis meses del año, tan solo cuatro operaciones se cerraron en espacios >3.000 m², una de ellas la megaoperación de Universae en el Ed. Inneo en 1T 23. En 2019, el cómputo total fue de 18 acuerdos en estos volúmenes, y en 2022, de 13.

El tramo entre 1.000 m² y 3.000 m² experimentó la mayor reducción de su peso, pasando de representar el 21,3% de todas las operaciones en 2022, a poco más del 12% en 1S 2023. Como era de esperar, la ralentización de las negociaciones de superficies más amplias provoca que la agilidad en la firma de oficinas más pequeñas adquiera mayor representación. Por esta razón, el rango <500 m² representa el 65,7% de los acuerdos hasta junio, del cual el 44% procede de las operaciones entre 250 y 500 m² (31,6% en 2022).

Actividad por zonas

El cambio fundamental que se produce en el mercado de oficinas barcelonés se centra en el reparto de la contratación según las zonas. Mientras que *Prime* CBD y CC van incrementando su peso, NBA experimenta un descenso de la actividad, pasando de representar casi el 42% de la absorción en 2021, al 28% en la primera mitad de 2023.

Es precisamente en las NBA donde las compañías suelen cerrar los acuerdos más voluminosos, pero al prolongarse este tipo de negociaciones en el tiempo, la contratación trimestral se ve afectada, cediendo el protagonismo a las operaciones de menor tamaño.

La crisis sanitaria, la evolución de la cultura empresarial que supuso la llegada del teletrabajo, además de un contexto macroeconómico que invita al conservadurismo en la toma de decisiones, penalizaron especialmente al 22@, la zona con más actividad promotora. Si en el 1S 2019 se firmaron más de 79.000 m², esta cifra descendió en 30.000 m² en 2022, y en 2023 apenas ha superado los 22.000 m². De hecho, en CC se contrató el doble a esa superficie hasta junio.

De las 186 operaciones firmadas en la primera mitad del año, el 45% se cerraron en CC. La llegada de las rehabilitaciones a las zonas mejor situadas ha impulsado la contratación, incluso de las empresas que amplían espacio. De la demanda que se traslada por una absorción neta y crecimiento en 1S 23, el 42% lo hace en CC, vs 25% en 2022.

Calidad de los edificios

Cuanto mejor es un edificio, más demanda tiene. El mercado de Barcelona tomó nota hace años de esta máxima, y se adelantó a otros competidores adaptando su stock a las exigencias de sostenibilidad que iba marcando Europa, además de impulsar desarrollos de nueva planta muy encauzados en este sentido. Por esta razón, la capital catalana ofrece una oferta a la que no le ha pillado con el pie cambiado las políticas ESG y de sostenibilidad.

A los factores técnicos y medioambientales, se unen los cambios que experimenta la demanda, con una plantilla que prefiere la urbe a los entornos de naturaleza, como ocurría antes de la pandemia. La localización, por tanto, recupera su importancia en el mercado de oficinas, y es lo que impulsa las rehabilitaciones en el Centro Ciudad.

La llegada de los modelos híbridos a las empresas, con la opción del teletrabajo como estrategia para captar y retener talento, vino acompañada del temor de los principales propietarios a una caída de la contratación de sus oficinas. El trabajo en remoto, sin embargo, no es sustitutivo de la oficina, sino una ayuda a la conciliación, y las cifras respaldan este hecho: la actividad ha ralentizado su ritmo por el exceso de oferta, pero no por el descenso de la demanda.

En el primer semestre del año el peso de la contratación en edificios de altas calidades descendió con respecto al año anterior, pasando de representar el 44% al casi 32% hasta junio de 2023. Esta demanda se ha

🏷️ Al aumento de la demanda y de la superficie contratada en *Prime* CBD y CC, se une un descenso de su tasa de disponibilidad, lo que centra la actividad rehabilitadora en estas zonas 🏷️

trasladado a los activos de categoría B (sobre todo los ubicados en *Prime* CBD y CC), y ya aglutinan el 46% de la absorción (32% en 2022, y 28% en 2021). A pesar de ello, el tamaño medio de los espacios alquilados sigue siendo mayor en edificios A, casi 1.000 m², frente a los 780 m² de los B, y los escasos 300 m² en los activos de peor calidad.

Stock y disponibilidad actual

Durante la primera mitad del año se incorporaron cerca de 132.000 m² al stock barcelonés, repartidos en once activos. De ellos, casi 90.000 m² proceden de nuevos desarrollos, en seis edificios que superan los 11.500 m² de media, y ubicados en NBA. Con estas entregas, el parque de oficinas alcanzó los 6,6 millones de metros cuadrados en 2T 23, +3,6% interanual, el mayor crecimiento desde 2009.

Del total de la superficie nueva y renovada, el 75% entra al mercado desocupado, que sumado al espacio desalojado eleva la tasa de disponibilidad al 11,36%. Si en 2020 el incremento de la oferta venía de la mano de la escasa actividad por el confinamiento y la incertidumbre económica asociada, tres años después la tendencia al alza se mantiene por las consecuencias de estas crisis. Los subarriendos son un ejemplo de ello: la llegada del teletrabajo hace que muchas empresas no necesiten tanto espacio de oficinas y subarriende, haciendo engrosar la disponibilidad.

La zona más penalizada es NBA, con un 23% de vacío, casi 409.000 m². Siendo el área con mayor actividad promotora, el 22@ presenta un 23,3% de disponibilidad. Caso contrario es el de la Periferia, donde la ausencia de desarrollos permite estabilizar la oferta, ya que lo que se contrata es lo que marca la ratio, sin verse afectada por las promociones.

En relación con el mercado *Prime* CBD, se reduce la desocupación en el segundo trimestre del año y se sitúa en el 4,2%. A pesar de haber incorporado 10.600

metros cuadrados renovados vacíos, el CC no se mueve del 5% gracias al incremento de la demanda.

Oferta futura

Los niveles de desocupación no frenan la actividad promotora en la capital catalana. Durante el segundo semestre del año se prevé la incorporación de casi 90.000 m² al stock de oficinas, de los cuales el 83% se encuentran disponibles. Se mantiene la tendencia de alquilar en obra finalizada ante la amplia oferta con la que se encuentran los inquilinos, lo que hace innecesarios, de momento, los contratos de prealquiler.

La decisión de algunos propietarios de paralizar los proyectos hasta cerrar un “llave en mano” y/o de esperar a un momento macroeconómico más favorable, provocó que para 2024 se haya ajustado en 40.000 m² menos la previsión de *pipeline* con respecto al trimestre anterior, casi 197.000 m².

En cuanto al tipo de actuación, hasta diciembre de 2023 las obras de nueva planta representan el 66% de la oferta futura, justo el mismo porcentaje que supondrán las rehabilitaciones en 2024. Si bien el mercado de Barcelona se diferencia por su gran actividad promotora en nuevos desarrollos, el cambio de tendencia es inevitable, en gran parte, debido a la necesidad de adaptar el stock del mercado más prime a las nuevas normativas ESG.

Los propietarios encaran las rehabilitaciones con un doble objetivo: por una parte, lograr la captación de nuevos inquilinos, reposicionando el activo con rentas más elevadas; y, lo que es más importante, en el caso de los *tenant* que ya están en el edificio, conseguir mantenerlos en él.

Por zonas, NBA sigue concentrando el mayor volumen de superficie proyectada en 2S 2023, con el 71%, debido sobre todo a la actividad en el

Principales operaciones - Mercado de usuarios 2T 2023

Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector Actividad
EU Business School	CC	3.800	Educación
Agencia de Residuos	NBA	3.540	Administración Pública
Format	CC	2.450	Educación
Nutanix	NBA	1.700	Servicios profesionales
Ita	CC	1.700	Healthcare

Fuente Savills Research

Los valores teóricos de *Prime* CBD y CC crecen un trimestre más, mientras que NBA sufre el exceso de oferta y ajusta a la baja. Se mantiene la estrategia de protección de rentas a través de generosas concesiones en las negociaciones

Distrito 22@, con el 64% del total de la obra planificada. En 2024, y de forma paulatina, se desinfla el desarrollo de esta zona debido a la gran oferta vacía, trasladándose el interés al CC. Una tasa de disponibilidad residual, unida a la demanda de espacios céntricos y de calidad, se traducen en una concentración del 40% del *pipeline* en CC (20% en 2S 2023). Se trata de 79.400 m² que entrarán de nuevo al mercado rehabilitados.

Rentas
Estamos ante un período lleno de concesiones en el mercado inmobiliario. Con un contexto socioeconómico poco favorable, los propietarios tratan de hacer valer sus activos, sobre todo los bien reposicionados, con altas calidades y buenas ubicaciones, protegiendo las rentas en negociaciones en las que se ofrecen amplias carencias, ayudas a la implantación, a la obra, etc. Es la solución a un mercado muy tensionado en cuanto a oferta y demanda, en el que destacan algunas zonas como 22@.

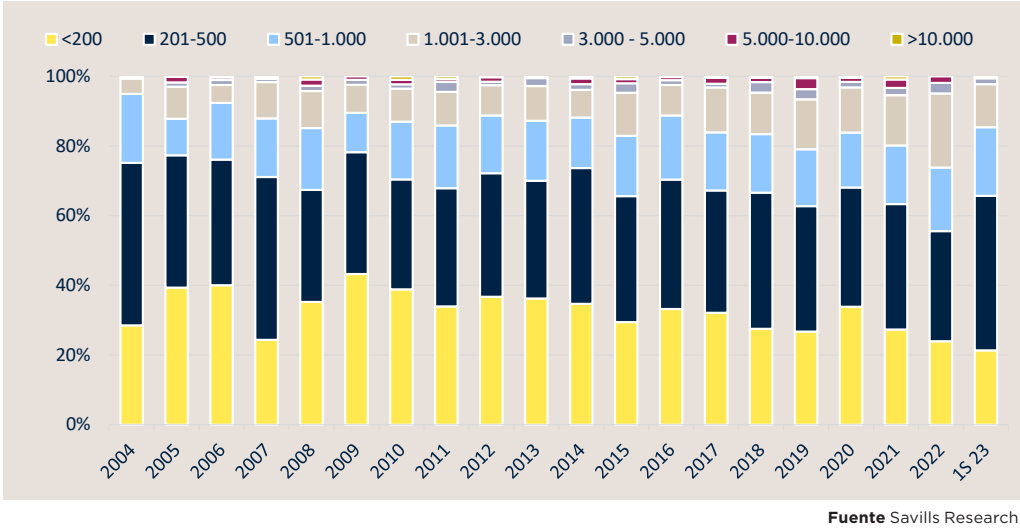
Gracias en gran parte a estas medidas, la renta media del 2T 23, calculada con todos los valores cerrados disponibles en edificios exclusivos, se situó más de dos euros por encima de la del trimestre anterior: 17,64€/m²/mes frente a 15,47 €/m²/mes. También es positiva la comparativa interanual, ya que, aunque se mantenga en línea con la renta media del 2T 22, se trata de un buen dato dada la situación de ajuste a la baja de la contratación.

En el análisis geográfico, aumento intertrimestral generalizado de las rentas medias en todos los submercados. El mayor de ellos se produjo en NBA, que recupera 1,50 € después del descenso de su valor medio en 1T 23. Entre abril y junio, el 57% de las operaciones fueron superiores a los 18 €/m²/mes, mientras que en el trimestre anterior su peso fue del 47%.

Periferia, que acusó un fuerte ajuste entre enero y marzo, aumenta ahora un 7% con 10,18 €/m²/mes de renta media. Por su parte, *Prime* CBD asciende hasta rozar los 24 €/m²/mes, y se estima que la evolución ascendente puede verse afectada por la falta de oferta, que limite las operaciones en la segunda mitad del año.

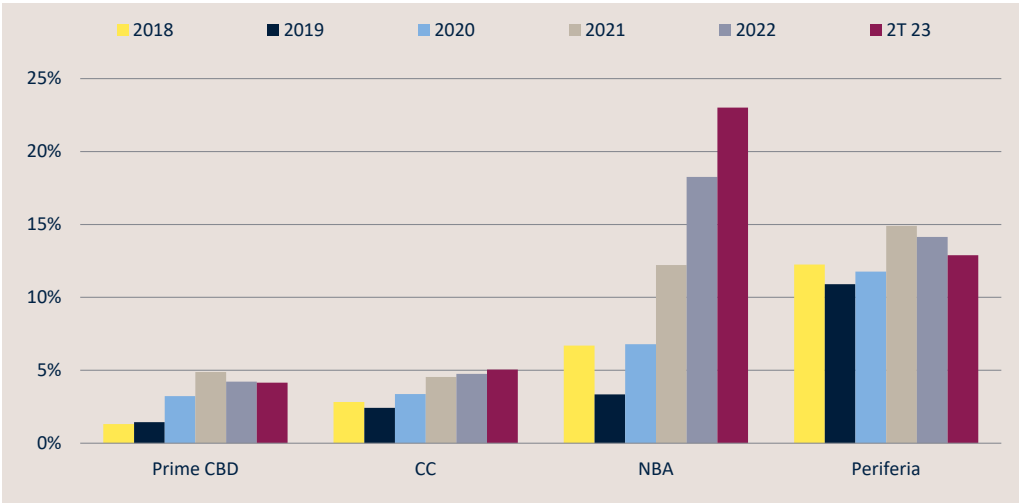
En cuanto a los valores teóricos, *Prime* CBD y Centro Ciudad crecieron respecto al trimestre anterior situándose en 28,25 €/m²/mes y 24,25 €/m²/mes, respectivamente. En la comparativa interanual el incremento alcanzó el 2,7% en *Prime* CBD, y el 5,4%

Operaciones por rango de superficie



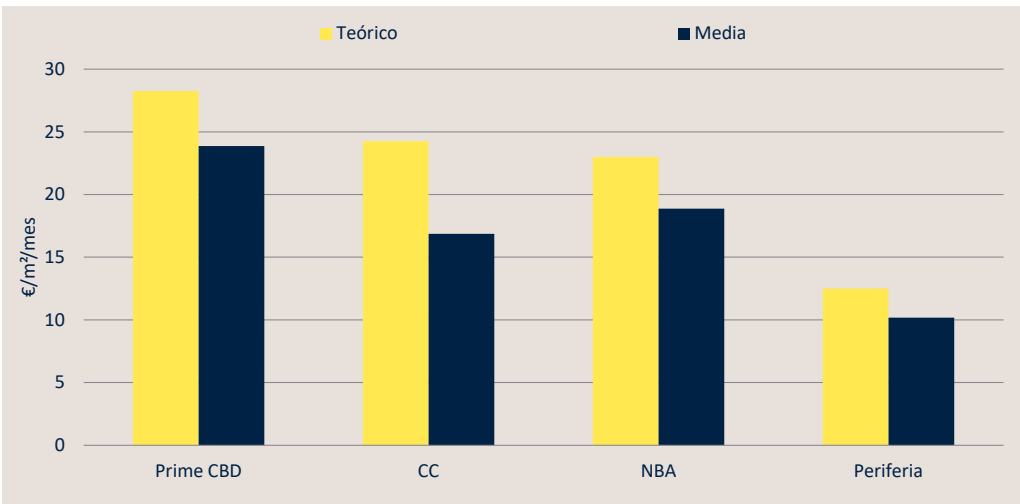
Fuente Savills Research

Tasa de disponibilidad



Fuente Savills Research

Rentas por zona de mercado - 2T 23



Fuente Savills Research

El mercado de inversión de Barcelona continúa en el foco de los fondos, que suponen el 83% del total transaccionado hasta julio. El producto *core* y *core+* lidera con varias operaciones de *SLB* y de activos 100% ocupados

en Centro Ciudad. La zona *Prime* de NBA desciende 50 ppb respecto a 1T 23, y queda en 23,00 €/m²/mes, aunque se espera que el mercado se reajuste en los próximos meses. Periferia se mantiene en 12,50 €/m²/mes.

Inversión
Hasta mediados de julio, el mercado de inversión nacional acumula en torno a 4.800 millones de euros, de los cuales, el segmento oficinas concentró cerca de 820 millones, es decir, el 17% del total. Hay que indicar que la operación de la cartera de tres edificios de Colonial en el CBD de Madrid, durante el 1T, adquirido por un inversor privado nacional (>300 millones de euros), distorsiona la realidad del mercado. Descartando esta megaoperación (≥100 millones de euros), el peso relativo de oficinas se situaría en el 11%, alineado con el 12% registrado el año anterior.

Barcelona, con unos 250 millones de euros, representa el 30% del total nacional, si bien, al descontar la cartera de Colonial, el porcentaje alcanzaría cerca del 50%.

La evolución trimestral muestra un notable descenso en el volumen transaccionado (cerca de 80 millones en 2T frente a 140 millones en 1T), aunque en número de operaciones el mercado se mantiene muy estable. El total de activos que cambian de manos desde 2T 2022 se mueve entre 5 y 7, pero de volumen más reducido.

En lo que va de año no se ha registrado ninguna megaoperación, mientras que en 2022 se anotaron dos, y cinco en 2021.

El perfil de inversor más institucional, que habitualmente es el que entra en las operaciones de mayor volumen debido al mayor músculo financiero, optan ahora por la cautela. La subida constante de tipos de interés por parte del regulador europeo, y el incremento asociado del Euribor, aumentan la incertidumbre sobre las condiciones crediticias, poniéndolos en modo cautela. Eso no implica que la situación actual les haya expulsado del mercado, pero entran en producto que minimice riesgos.

A diferencia del mercado de Madrid, donde los privados y las aseguradoras (menos dependientes de financiación) campan a sus anchas, los fondos, que mantienen confianza en Barcelona, encuentran aún oportunidades, concentrando el 83% del total de inversión.

El producto *core* y *core+* representa el 88% del volumen y el 83% de las operaciones firmadas (doce en total), de las cuales cuatro fueron

sale & lease back (dos en el total anual de 2022), una fue un *forward purchase* con dos años de garantía de rentas, y otros cinco activos en funcionamiento contaban con una tasa de ocupación del 100%.

En cuanto a las zonas, aunque el Distrito 22@ se mantiene en el foco (con casi el 50% del volumen transaccionado), el CC gana peso de manera continuada desde el año 2018. En los siete primeros meses de 2023 Centro Ciudad representa el 34%, cuando en 2022 apenas superaba el 20%.

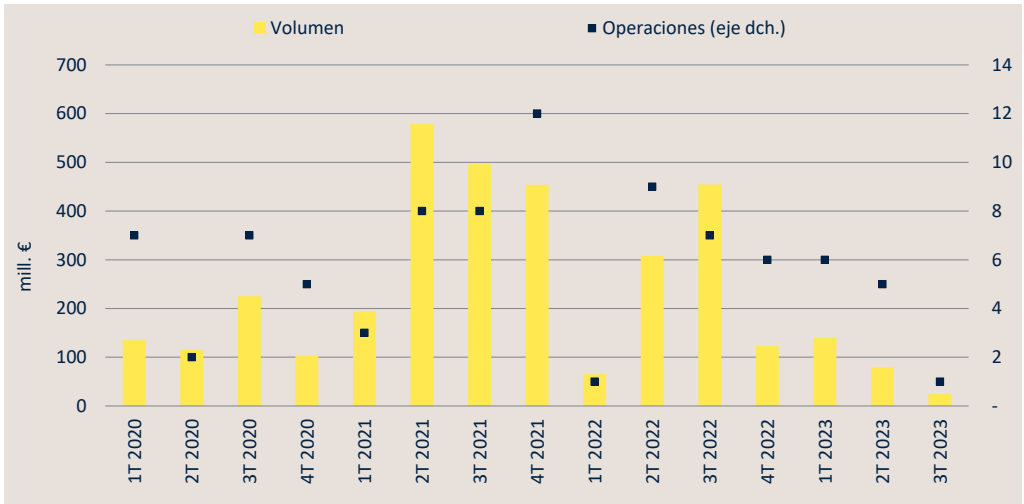
La ausencia de grandes operaciones ha afectado al ticket medio por activo, que se ha situado en torno a 20 mill. € (un 50% por debajo del nivel de 2022). La operación más voluminosa (>65 mill.€) tuvo lugar en el 22@, lo que ha empujado al alza el tamaño medio de la operación en la zona (28 mill.€). El CC, con 16,5 mill. €, ocupa el segundo puesto, alineado con los 16 mill.€ de la Periferia. A pesar de contar con el ticket

más discreto, todas las operaciones de Periferia se han cerrado con fondos en *sale & lease back*.

Rentabilidades
La ausencia de operaciones y comparables dificulta establecer yields, pero el sentimiento de mercado deja el nivel *Prime* CBD en 4,50% (bruta). Es reseñable indicar que, tras varios trimestres recortando el *gap* entre Madrid y Barcelona, en 2T 23 ambas ciudades se sitúan en el mismo nivel.

Se espera que la estabilización de los tipos de interés sea uno de los factores que apacigüen la incertidumbre macro y que reactiven el mercado de oficinas. Otro aspecto esencial para la dinamización es estrechar el desencuentro de precios de comprador y vendedor. Existe todavía cierto recorrido de ajuste, pero hay que contar con la previsión de crecimiento de rentas en los mejores edificios de las zonas más demandadas.

Inversión en el mercado de Barcelona



Fuente Savills Research

Principales operaciones - Mercado de inversión - 2T 2023

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Pamplona, 101 *	NBA	BancSabadell Vida	Codic
Milanesado, 21-27	CC	Meridia Capital	Grupo Océano
Lluís Muntadas, 5	Periferia	JV Europi Property Group, Arié y Kefren Capital Real Estate	Siemens
Ciutat de Granada, 68- Green HQ	NBA	Mysharecompany	Psquared
Camí de Can Calders, 4	Periferia	Advenis Real Estate Investment Management	Kantar

Fuente Savills 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.
