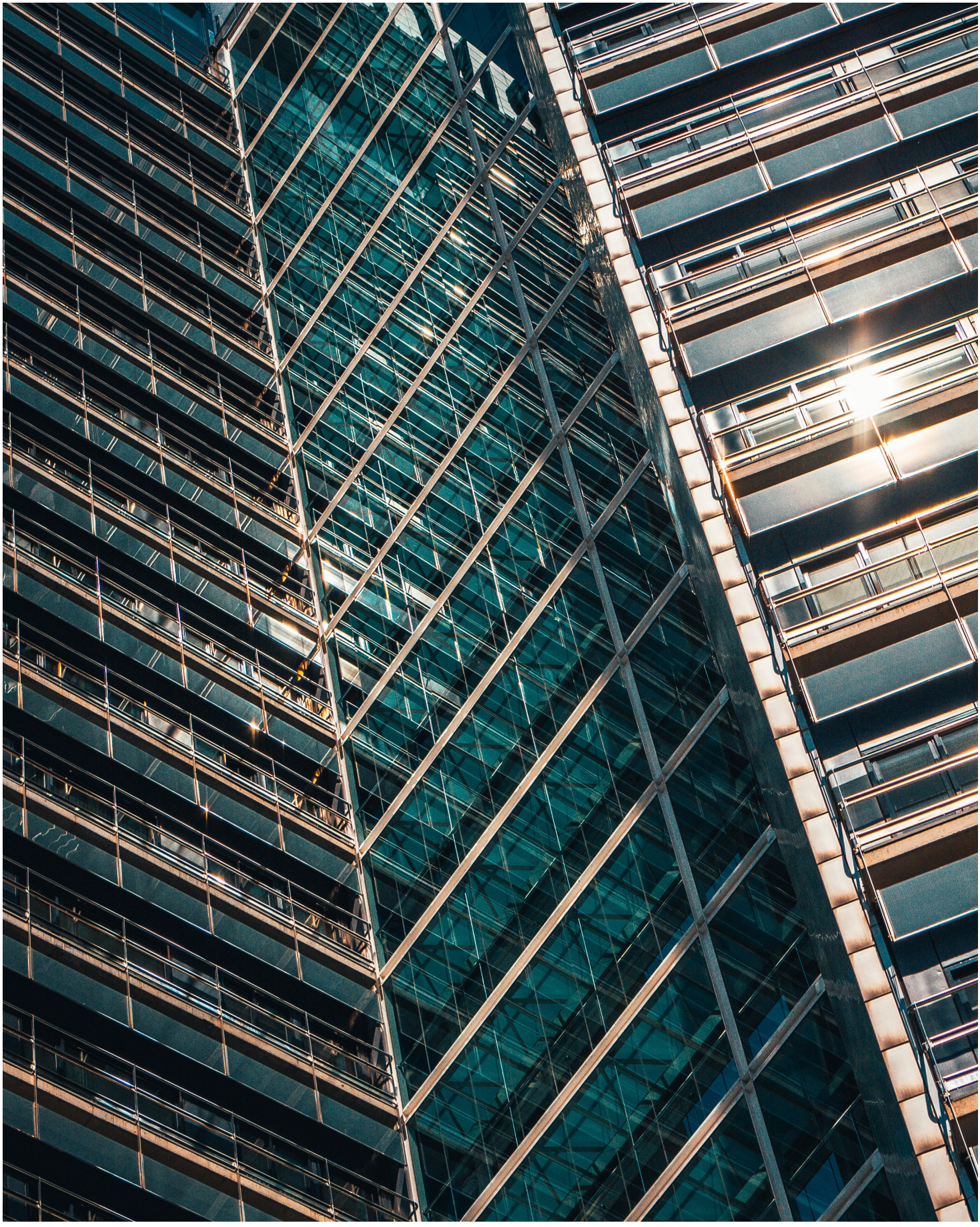
SPOTLIGHT
Savills Research

Oficinas Barcelona

savills



“El cierre de 2023 deja un sabor agridulce en el mercado barcelonés. Si bien en 4T se duplica la contratación del trimestre anterior, este “acelerón” no consigue remontar un año complicado, en el que han predominado las operaciones de escaso volumen”

3,4%
IPC Enero 24
Previsión 2024
2,5%

2,0%
PIB 4T 2023
Previsión 2024
1,3%

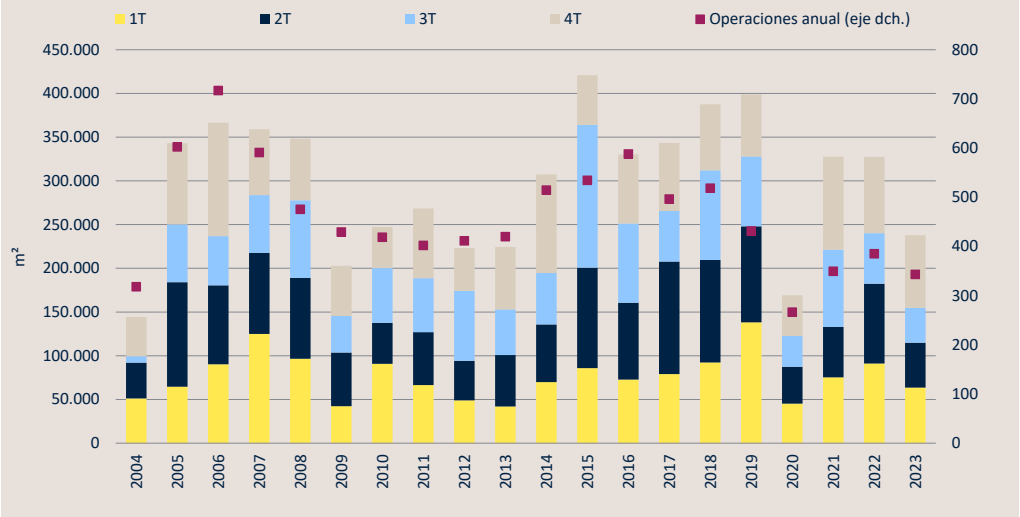
11,8%
Tasa de paro 4T 23
Previsión 2024
11,72%

18,5%
Empleo 2024
Previsión empleados en oficinas

78,4
ICC 2023

+18% internanual

Absorción Anual



Fuente Savills Research

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda
El fin de año deja un sabor agridulce en el mercado de oficinas de Barcelona. Por un lado, la absorción en el último trimestre registra el mejor dato de 2023, con casi 83.000 m², el doble que en 3T. Sin embargo, este aumento de la superficie contratada no ha compensado unos meses complicados en el sector, que cierra con cerca de 238.000 m² firmados, un 27% por debajo del ejercicio anterior.

En el apartado del número de operaciones, también se ha anotado un ajuste a la baja: 343 acuerdos frente a los 385 de 2022 (-11%). En relación a la media de la serie histórica, que se sitúa en 461 firmas, supone un descenso del 25%, mientras que en la comparativa con la media de los últimos cinco años (355 acuerdos), este porcentaje desciende al 3%.

A pesar de que se estimaban mejores cifras de contratación, la reactivación de ciertos procesos de demanda que se habían paralizado durante el año, unido a la llegada de nuevos usuarios potenciales que buscan espacios de volumen considerable, invita a encarar el 2024 con optimismo. Hay que tener en cuenta, además, que la recuperación macroeconómica prevista a medio plazo incidirá positivamente en el mercado barcelonés, por lo que la vuelta a la buena marcha está más próxima.

Tamaño de las operaciones
El tamaño medio de las operaciones en 4T 23 fue de poco más de 1.000 m². La firma de 25.000 m² en Torre Nova Fira por parte de la Generalitat es el motivo por el que se ha alcanzado un valor medio poco usual en el mercado de Barcelona. Sin esta megaoperación (la segunda del año), la media sería de 700 m², la mejor marca del año. En cuanto a la cifra anual, en 2023 la superficie media contratada ha sido también de casi 700 m², -18% interanual.

La actividad ha estado marcada por operaciones de poco volumen, lo que se tradujo en una absorción menor. En todo el 2023 se cerraron tan solo ocho operaciones en espacios >3.000 m², mientras que en 2022 esta cifra fue de 19. Además, el año pasado no se firmó ninguna megaoperación (>10.000 m²) y la contratación fue un 27% superior. También la superficie acordada en 2021 supuso 90.000 m² más, pero la diferencia en el número de operaciones fue menor, solo siete más, lo que demuestra el predominio de los contratos en pequeñas superficies.

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 13% en el año siguiente. En el lado contrario, son las operaciones <500 m² las que ganan relevancia, y supusieron el 64% de la demanda (56% en el año anterior). Aunque el aumento del peso de este tipo de operaciones ha sido elevado, la buena noticia es que se mantiene por debajo del promedio de la serie histórica, casi un 70%. Además, duplican en número los acuerdos firmados en espacios entre 250 m² a 500 m² a los de <250 m².

En cuanto a la contratación de medianas superficies, entre 500 y 1.000 m², suponen prácticamente el 20% de las operaciones, el mayor porcentaje desde 2004.

Actividad por zonas
La distribución de la contratación por zonas continúa la senda iniciada en 2022 con un mayor peso de *Prime* CBD y CC frente a NBA. Mientras que en 2021 casi el 43% de la absorción se cerraba en los submercados

“La actividad promotora se centrará principalmente en la rehabilitación durante 2024 y 2025, que ubicará el 36% de la superficie en obra en el Centro Ciudad”

de NBA, este porcentaje ha ido descendiendo hasta el 25% en 2023.

Por primera vez desde 2016, la actividad en CC supera a la de NBA, con una diferencia de más de 20.000 m² firmados. La demanda en este mercado céntrico se ha mantenido por debajo de los 4.000 m², de hecho, el 71% de los acuerdos en CC se cerraron en espacios de <500 m². Un comportamiento similar ha tenido *Prime* CBD, donde el 61% de los contratos se realizaron en oficinas de volumen reducido.

Un aumento del peso de la actividad en *Prime* CBD y CC va de la mano de un mayor protagonismo de las operaciones de menor tamaño, propias en estas áreas. Se espera que esta situación se revierta durante 2024, con la llegada de una demanda nueva que busca oficinas de mayor superficie, más presentes en la oferta disponible de NBA.

Mención especial a los resultados anotados en los mercados de la Periferia barcelonesa, que aunque han mantenido el nivel de contratación con respecto al año anterior, sí han visto un cambio al alza de su peso en el mercado, pasando de suponer el 21,5% de la contratación en 2022, al casi 29% en 2023. Las dos megaoperaciones del año se cerraron precisamente en la zona de Baix Llobregat, en la futura Torre Nova Fira y en el Ed. Inneo (25.000 y 13.000 m² respectivamente).

Espacios flexibles

La ralentización de la actividad en el mercado de oficinas de Barcelona también afectó al sector de los espacios flexibles. Durante 2023, contrataron cerca de 11.800 m² repartidos en cinco operaciones, dos de ellas en el último trimestre. Esta superficie representa un 5,20% del total de absorción, porcentaje que ascendía al 9% en 2022, con 28.000 m² firmados.

Si bien es cierto que ha habido un gran ajuste de la demanda en comparación con el año anterior, el tamaño medio de las operaciones es el mayor de los últimos cuatro años: casi 2.400 m² por acuerdo, un 43% más interanual. Esta cifra se incrementa si se descuenta una ampliación en Laietana 33, de apenas 670 m²: la media con este cálculo asciende a 2.800 m². Todavía queda recorrido para alcanzar el nivel prepandemia de 3.100 m² de media.

El comportamiento de los operadores fue similar al del resto de los usuarios en cuanto a la distribución por zonas. Hubo una clara tendencia hacia *Prime* CBD y CC, y una sola operación en Periferia, mientras que NBA cierra el año con el marcador a cero en cuanto a operaciones de *flex office*. Destaca la contratación en *Prime* CBD, puesto que solo en 2018, según los datos registrados, se había cerrado tanta superficie en la mejor zona del mercado, con más de 6.000 m² en solo dos operaciones.

Stock y disponibilidad actual

El parque de oficinas de Barcelona se expande un año más y ya alcanza los 6,67 millones de metros cuadrados, un 2,7% por encima de la cifra de 2022. El ritmo de crecimiento se aceleró durante los últimos tres meses del año, con la entrega de ocho proyectos de obra nueva y rehabilitación, que sumaron cerca de 66.000 m² al stock. En esta cifra no se tienen en cuenta el fin de las obras de actualización en tres activos del Centro Ciudad, unos 20.000 m², que sí suman a la oferta disponible.

No solo aumenta la superficie de oficinas, sino también el porcentaje desocupado. El cuarto trimestre finaliza con una tasa de vacío del 12,06%, dos puntos por encima del año anterior. Si bien a lo largo del 2023 la mayor aportación de la superficie disponible proviene de la incorporación de los nuevos desarrollos y de las rehabilitaciones que suponen nuevo stock, el espacio que ciertos inquilinos sacaban al mercado en forma de subarriendo estaba siendo un motivo de preocupación en el mercado. Tras el verano, algunos de estos usuarios han retirado estos metros cuadrados “sobrantes” de circulación, con lo que la oferta vuelve a centrarse más en la superficie actualizada, más fácilmente comercializable.

En cuanto al análisis por zonas, NBA continua la senda del crecimiento, tanto de stock como de superficie disponible, con un 24% de vacío, casi 446.000 m². Siendo el área con mayor actividad promotora, el 22@ presenta un 25% de disponibilidad. Se espera que, durante este año, aquellas demandas que buscan espacios de volúmenes considerables consigan reducir la tasa de disponibilidad en el *hub* tecnológico.

La firma de las dos megaoperaciones (>10.000 m²) del año en la Periferia, unido a una escasa apuesta por la obra nueva y la rehabilitación, son el tándem perfecto para que la zona vea descender su porcentaje de vacío un año más, y se sitúe en el 13,86% (14,14% en 2022). A pesar de que el 2023 comenzó con una tasa inferior, que ha ido aumentado desde el verano, los submercados más descentralizados consiguen mantenerse por debajo de los dos años anteriores a cierre del cuarto trimestre.

La desviación de la demanda, sobre todo de pequeñas y medianas superficies, hacia *Prime* y CC, provocan no solo un aumento de la contratación en estas zonas, sino un descenso de la superficie libre para ocupar. En *Prime* CBD se registra un residual 3,6% de disponibilidad, la cifra más baja desde la pandemia. Mientras, en el CC se produjo un ligero repunte del 4,7% en 3T al 5,4% en 4T debido a la entrada de 20.000 m² vacíos de tres proyectos de rehabilitación.

Oferta futura

Se ralentiza la promoción en el sector de oficinas de Barcelona. Después de tres años superando los 200.000 m² anuales de superficie nueva y/o rehabilitada (más de 240.000 en 2022), en 2024 se reduce el espacio en obra a 177.000 m², y en 2025, a 156.000 m². A pesar de ello, estas cifras siguen siendo elevadas en comparación a los metros cuadrados que se incorporaban nuevos o actualizados antes de la pandemia: entre 2011 y 2019 la media no alcanzaba los 60.000 m² al año.

Y no es el único cambio en el *pipeline* de los dos próximos años, también se modifica la estrategia de los propietarios que se ponen el foco en la rehabilitación más que en el desarrollo de nueva planta. Si hasta 2023 la obra nueva representaba el

Principales operaciones - Mercado de usuarios 4T 2023

Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector Actividad
Generalitat de Catalunya	Periferia	25.000	Administración Pública
G+D Mobile Security	Periferia	4.500	Tecnología
Allianz Technology	NBA	4.300	Tecnología
Aticco	*Prime* CBD	3.600	*Flex Office*
Networkia	*Prime* CBD	2.600	*Flex Office*

Fuente Savills Research

“Los valores teóricos se ven afectados por un mercado tensionado: mientras *Prime* CBD y CC aumentan sus rentas -26,75 €/m²/mes y 24,25 €/m²/mes-, NBA acusa el continuo aumento de su disponibilidad y mantiene los 23,00 €/m²/mes a la espera de un 2024 más positivo”

87% de la superficie que entraba al stock, entre 2024 y 2025 su peso será del 44%.

La tendencia de alquilar en obra finalizada se mantiene, ante la amplia oferta con la que se encuentran los inquilinos, lo que hace innecesarios, de momento, los contratos de prealquiler. De esta forma, hasta 2025 tan solo el 7,5% de la superficie se incorporará al mercado comprometido.

NBA continúa en el foco de la actividad promotora (56% de la superficie proyectada), siendo su principal área, 22@, el epicentro de los nuevos desarrollos. Toda la superficie que irá incorporándose a lo largo de los próximos 24 meses se sitúan en este mercado, que acoge los edificios más voluminosos que se estrenarán tanto en 2024 -Two Parc Central con 23.000 m²-, como en 2025 -Marroc, 25-31 de 24.000 m²-.

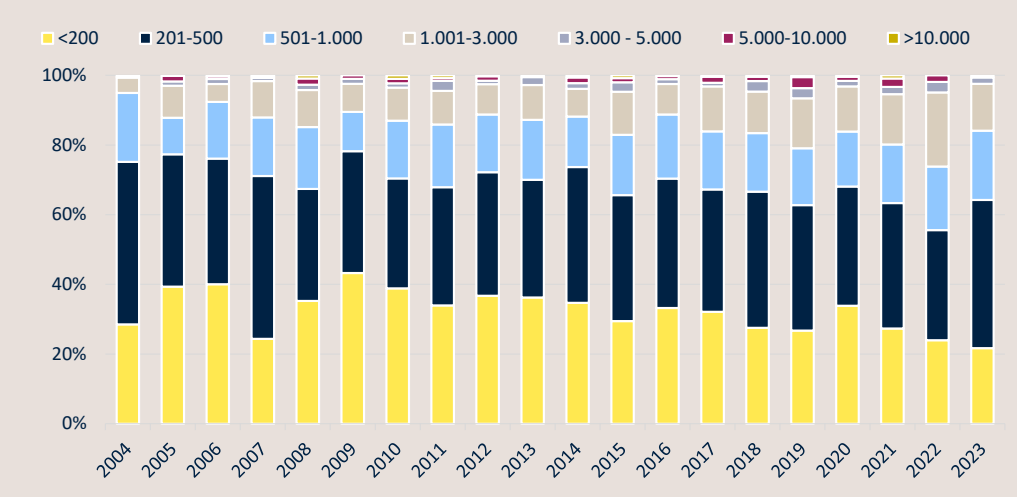
El CC no solo destaca por su abultada absorción durante el año, sino también por la concentración de las rehabilitaciones en su perímetro. Los 121.000 m² que los propietarios han decidido actualizar en la zona durante 2024 y 2025 suponen el 36% del *pipeline* total, y el 64% de las rehabilitaciones. Sacar al mercado oficinas de calidad A en un área con escasa disponibilidad, y con una bolsa de demanda en espera, es una apuesta segura, que beneficiará la actividad en la zona.

Rentas

Los valores medios en Barcelona se encuentran condicionados por un mercado muy tensionado que discurre a doble a ritmo. Por un lado, se encuentra las zonas de *Prime* CBD y CC, con tasas de disponibilidad reducidas, incluso residual en el caso del área *Prime*, con una demanda interesada en establecer sus sedes en oficinas céntricas, y una actividad promotora dispuesta a ofertar espacios de calidad a través de la rehabilitación de parte de este stock. Por el otro, NBA, que continúa incorporando superficie al parque de oficinas, pero concentrando mucha obra nueva en plazos muy cercanos en el tiempo, lo que dispara la tasa de vacío al 24%.

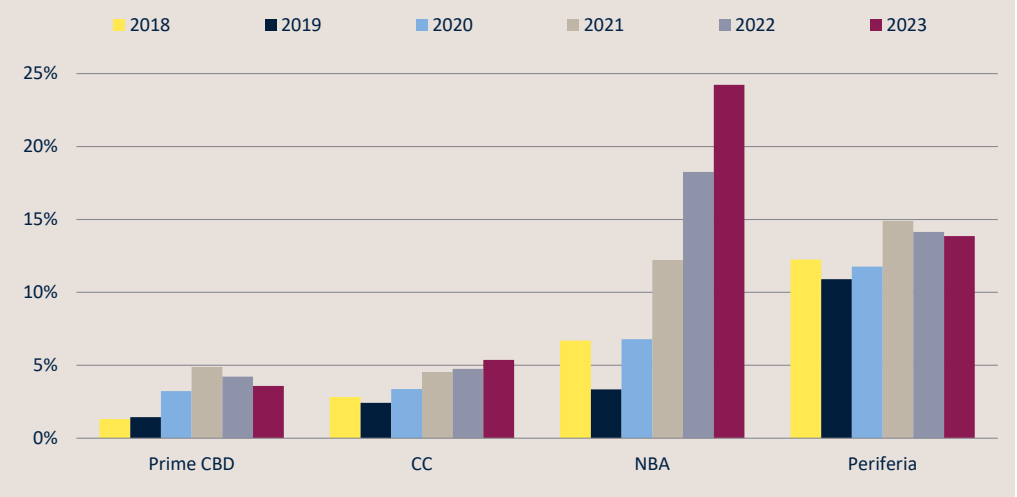
La traducción de estos factores en las rentas teóricas es inevitable: *Prime* CBD crece 50 céntimos con respecto al trimestre anterior situándose en 28,75 €/m²/mes (+4,5% interanual); y CC también sube, pero en menor proporción, del 24,25 €/m²/mes en 3T al 24,50 €/m²/mes. Ambas cifras anotan máximos históricos en sus respectivas zonas, sobrepasando incluso los niveles

Operaciones por rango de superficie



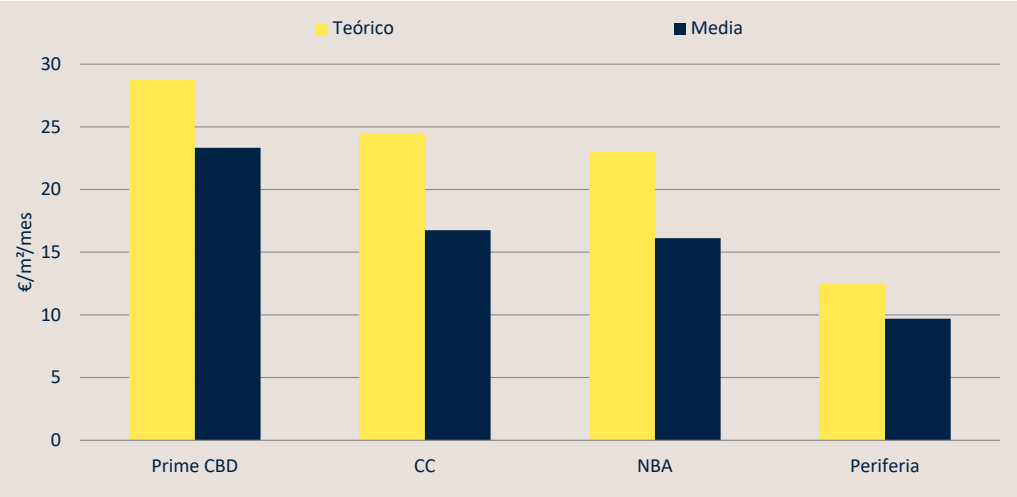
Fuente Savills Research

Tasa de disponibilidad



Fuente Savills Research

Rentas por zona de mercado - 4T 2023



Fuente Savills Research

“El capital internacional mantiene el interés en el mercado de oficinas de Barcelona, que concentró el 73% del total transaccionado. Todos los *players* fueron de origen europeo y con foco en activos *core*. Su mayor músculo financiero les da acceso a tickets más elevados”

prepandemia. En cuanto a NBA y Periferia, se mantienen estables un trimestre más, a la espera de un 2024 más positivo.

En el plano de los datos trimestrales, la renta media de cierre en 4T 23, calculada con todos los valores cerrados disponibles en edificios exclusivos, fue de 17,20 €/m²/mes, manteniendo así la cifra del trimestre anterior. Supone casi un 3% de incremento con respecto al 4T 22. En el cómputo anual, la media de todo el año rozó los 17€/m²/mes, al igual que en el año anterior, y a pesar de una actividad más reducida en el mercado. Este resultado demuestra la protección de los asking por parte de los propietarios, que encuentran en las concesiones la mejor fórmula para no devaluar sus activos.

En el análisis por zonas, incremento de las rentas medias anuales en las mejores zonas de la ciudad, y descenso en el resto. Así, *Prime* CBD alcanza los 24,00 €/m²/mes, la mejor cifra desde que se tienen registros, y CC, con un aumento del 3,6%, se sitúa en 16,70 €/m²/mes. La cara negativa se encuentra en la Periferia, que vuelve a bajar de los dos dígitos que había alcanzado en el ejercicio anterior (10,70 €/m²/mes) para anotar un 9,70 €/m²/mes. En NBA el ajuste es más leve, apenas un 2%, y consigue mantenerse en los 18,00 €/m²/mes.

Inversión

La inercia de ralentización de la actividad inversora heredada de 2022 se extendió durante 2023, que mostró un descenso constante trimestre tras trimestre tanto en el volumen transaccionado, como en el número de operaciones. El total anual alcanzó 260 millones distribuidos en 15 operaciones (todas ellas, single assets), situándose muy lejos de la marca de media anual de los últimos años (desde 2012) de poco más de 800 millones de euros.

La situación de incertidumbre generalizada, la extrapolación de los débiles fundamentales de los mercados americanos (con elevadas tasas de disponibilidad y reducida presencialidad en las oficinas), unidas a los débiles resultados del mercado local de usuarios han sido las palancas para que el mercado aminore el ritmo.

En los totales anuales, el 58% del volumen (en torno a 150 millones de euros) y el 60% de las operaciones (nueve) correspondieron a activos *off market*. La limitada visibilidad de estos activos reduce la exposición en el mercado, evitando, por un lado, que el producto se “queme”, y, por otro, el exceso de competencia que puede darse en procesos abiertos.

La ausencia de operaciones voluminosas estaría también en el trasfondo del discreto resultado del mercado de inversión en la Ciudad Condal. La operación de mayor tamaño, que apenas rozó los 70 millones de euros, tuvo lugar a principios de año sobre un futuro desarrollo en 22@. En 2022, en cambio, se registraron tres acuerdos por encima de esta marca, dos de ellas, megaoperaciones (≥100 millones de euros), que sumaron 375 millones (40% del total).

Como en el mercado de usuarios, el Distrito tecnológico ha descendido su presencia en el mercado de inversión. Los cinco edificios transaccionados representaron un tercio del total, frente al 40% de 2022. El ajuste también afectó al volumen medio por activo que pasó de 65 millones de euros en 2022 a 24,3 millones en 2023.

Del mismo modo, la relevancia que está ganando el Centro Ciudad entre las empresas que buscan nueva sede se trasladó al mercado de inversión. El número de operaciones registrado coincidió en ambos ejercicios (siete) y, si bien el peso en volumen alcanzó el 34% (22% en 2022).

Un aspecto destacable es la presencia del capital internacional en el mercado. El 73% del total transaccionado y el 47% de los activos que cambiaron de manos tuvieron sello *cross-border,* lo que indica que, a pesar del “ruido ambiental”, algunas compañías internacionales continúan apostando por el mercado que tradicionalmente lideraba el mercado d inversión terciaria.

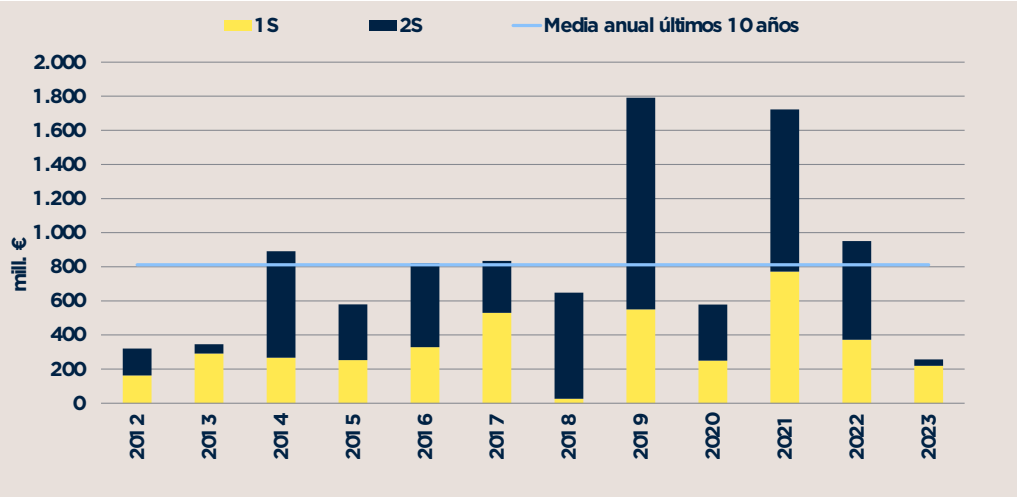
Todas las compañías transfronterizas procedían de Europa, los fondos tuvieron una presencia mayoritaria, su foco se centra en activos *core,* y su mayor capacidad financiera se refleja en el ticket medio: 27 millones frente a 8,6 millones de los nacionales.

Rentabilidades

La reducida actividad en el mercado de inversión y la ausencia de comparables dificulta la tarea de establecer un nivel teórico de *yields*. El año cerró con un nuevo incremento de rentabilidades, de 10 puntos básicos (pbs) en Prime CBD, para situarse en 4,85% (bruta), de unos 25 pbs de media en el resto de zonas.

En el marco de la coyuntura actual las rentabilidades las *yields* continuarán en fase expansiva, incluso después de que el Banco Central Europe inicie el descenso de tipo de interés, previsto, por ahora, para verano.

Inversión en el mercado de Barcelona



Fuente Savills Research

Principales operaciones - Mercado de inversión - 4T 2023

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
París*	CC	Privado	Privado
Josep Pla, 95	NBA	Bon Preu	Enciclopedia Catalana

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
carlos.bajo@savills.es

Natalia Montal
Associate Director Office Leasing
+34 93 439 54 54
natalia.montal@savills.es

Research

Gema de la Fuente
Director
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills.es

Isabel Gil
Associate
+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.