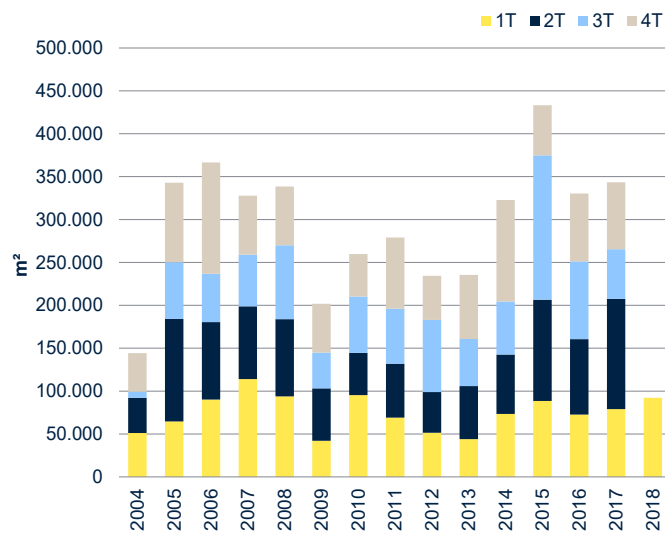


Market in Minutes Oficinas Barcelona

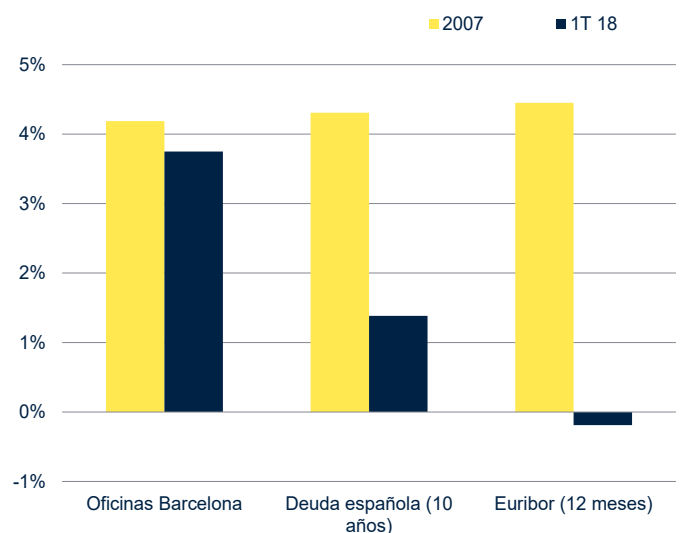
1T 2018

GRÁFICO 1
Absorción anual



Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 2
Rentabilidades *prime* vs deuda a 10 años



Fuente: Savills Aguirre Newman/ Banco de España

SUMARIO

La demanda de oficinas reactiva el mercado de Barcelona

■ La contratación del primer trimestre (poco más de 92.000 m²) crece por tercer año consecutivo. Supone, además, el mejor arranque de año desde 2014 (inicio de la recuperación del mercado de usuarios) y supera un 14% el volumen medio de los últimos cinco años.

■ Las Nuevas Áreas de Negocio (NBA) continúan atrayendo la demanda que no ve satisfecha sus necesidades de espacio en Prime CBD o en Centro Ciudad (CC). Concentraron entre enero y marzo un tercio del total contratado.

■ Las operaciones <500 m², consideradas motor del mercado, retoman la actividad con fuerza. Los acuerdos en espacios entre 200 y 500 m² representaron un 50% del total.

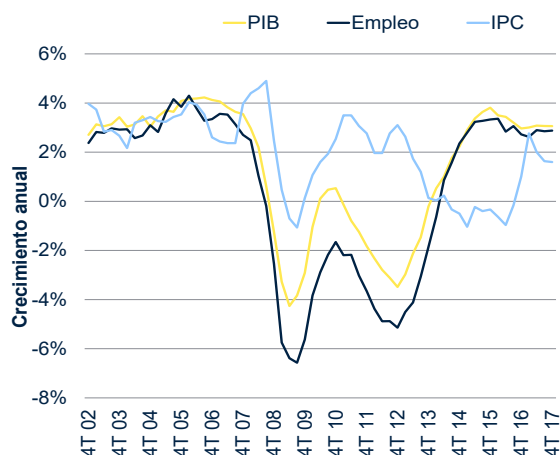
■ La tasa de disponibilidad mantiene la tendencia de descenso. El ajuste en el volumen de oferta ha afectado a todas las zonas.

■ Hasta 2019 se espera la entrada de cerca de 290.000 m² nuevos o renovados, de los cuales solo el 60% se encuentra en comercialización, ya que casi 120.000 m² entrarán comprometidos con contratos de prealquiler.

■ El mercado mantiene la tendencia alcista de renta. El valor medio de cierre se situó en 13,70 €/m²/mes, lo que representa un incremento interanual del 4%. Es importante indicar la notable reducción de operaciones <10 €/m²/mes, al tiempo que incrementan los acuerdos ≥20 €/m²/mes.

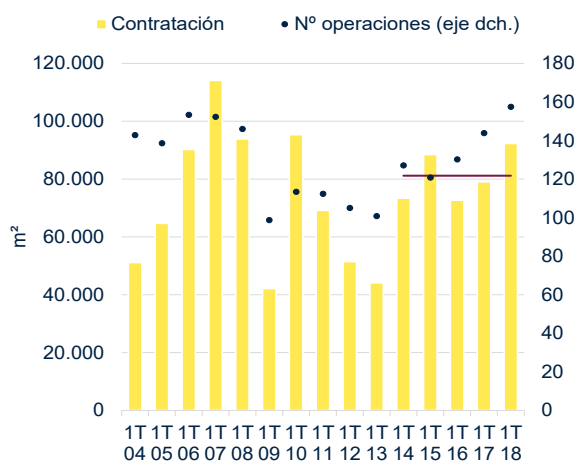
■ El mercado de inversión se encuentra al ralentí, pero se espera que la escasa actividad del primer trimestre quede compensada con la reactivación prevista hasta verano. Existen varios procesos de venta avanzados, a los que se sumará producto de calidad que entrará en breve en el mercado.

GRÁFICO 3

PIB, consumo y empleo en España

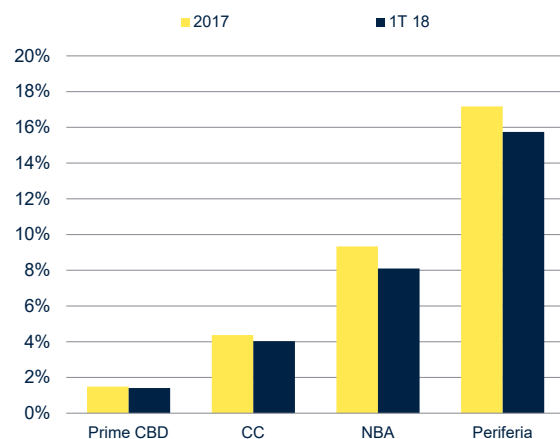
Fuente: INE

GRÁFICO 4

Comparativa 1ros trimestres

Fuente: Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 5

Tasa de disponibilidad por zonas

Fuente: Savills Aguirre Newman

Coyuntura económica

La economía avanzará a un ritmo más moderado durante 2018, con la proyección de cerrar el año en 2,7%, si bien el crecimiento económico previsto en 1T se sitúa todavía en torno al 3%.

La situación de crisis institucional en Cataluña no se ha manifestado, de momento, en los principales indicadores económicos. Tan solo reseñable el ligero descenso en el índice de la cifra de negocio del comercio minorista, que crece en negativo desde al año 2017 y se distancia cada vez más del nivel nacional.

En el ámbito hotelero, en cambio, la ocupación de habitaciones regresa a crecimiento positivo después de un cierre de año con un descenso medio del 30% que, si bien en la serie histórica el comportamiento del último cuatrimestre es negativo, en 2017 supuso seis puntos adicionales en negativo respecto al año anterior. El gasto turístico, por su parte, también muestra síntomas de fortaleza. El último dato publicado por el INE (febrero 2018) sitúa la cifra media de gasto por turistas internacionales en 1.013, con un crecimiento interanual del 8%.

El mercado laboral continúa reduciendo la tasa de desocupación. La EPA de 4T situó el nivel de paro en 12,63%, casi cuatro puntos porcentuales por debajo de la cifra nacional (16,55%)

Con todo, S&P ha rebajado el impacto de Cataluña sobre la economía española y devuelve el rating de España a A.

Absorción y demanda

El debilitamiento registrado en el último Índice de confianza empresarial de Cataluña (-1% respecto al primer trimestre del año anterior) no se corresponde con la reactivación de la actividad en el mercado de usuarios de Barcelona. El volumen de contratación de los tres primeros meses, poco más de 92.000 m², supone un crecimiento interanual del 17%. Se trata de la mejor marca de un arranque de año desde 2014 y el tercer año consecutivo de crecimiento.

Actividad por zonas

La zona Prime, que roza el 100% de ocupación, apenas registra actividad de usuarios. Entre enero y marzo se registraron tan solo 14 operaciones que apenas alcanzaron los 4.500 m².

Las Nuevas áreas de negocio, continúan atrayendo el interés de la demanda y concentraron entre enero y marzo un tercio del total de la demanda. De hecho, dos de las cinco operaciones más voluminosas del trimestre (entre 3.500 y 6.500 m²) se localizaron en submercados de NBA. Dentro de esta zona, Poblenou 22@ y Zona Franca son los principales destinos, que aglutinaron el 55% del volumen total de NBA.

La periferia, por su parte, con poco más de 23.000 m² de absorción, experimentó un incremento de actividad del 57% respecto al mismo trimestre del año anterior, debido a la firma de varias operaciones >3.000 m² en el Baix Llobregat. Este submercado concentró el 80% del negocio de la periferia y el 44% de los acuerdos >2.500 m².

Tamaño de las operaciones

Los espacios pequeños (<500 m²), considerados uno de los aspectos dinamizadores del mercado de oficinas, retoman el protagonismo, gracias principalmente a las operaciones entre 200 y 500 m², que concentraron casi el 50% del total trimestral.

Las oficinas >1.000 m², en cambio han reducido su porcentaje respecto al año 2017, si bien el ajuste ha venido determinado por los espacios entre 1.000 y 3.000 m² (6%, frente a 13% en 2017) mientras que los >3.000 m² han mejorado su marca (5% frente a 3% de 2017).

Sectores de actividad

La administración pública regresa de nuevo a escena con tres operaciones en el mercado, destacando, además, que dos de ellas están entre las más voluminosas del trimestre.

Disponibilidad actual

El buen comportamiento de la demanda ha favorecido que el nivel de vacío del mercado de Barcelona continúe la tendencia de descenso iniciada en 2013. Los apenas 420.000 m² disponibles sitúan la tasa de disponibilidad en el 7%, si bien el análisis zonal muestra diferentes realidades, aunque todas han reducido el volumen de oferta respecto al año anterior.

El CBD, en 1,4%, es la zona que padece en mayor medida la ausencia de espacio libre, seguida del Centro ciudad, que supera ligeramente el

4%. Las denominadas nuevas áreas de negocio, con una media de 8% muestran un nivel más saneado, si bien determinados núcleos empresariales, como Poblenou y 22@ registran ya una situación similar al centro de la ciudad (con una tasa de vacío en torno al 4%).

El total de la periferia, por su parte, alcanza 15,75% de vacío y registró el mayor ajuste respecto al año 2017 (casi 1,5 puntos porcentuales).

Oferta futura

Hasta 2019 se espera la entrada de casi 290.000 m² nuevos y renovados al mercado, de los cuales, el 40% ya está comprometido con contratos de prealquiler. El 100% de la superficie comprometida está prevista durante 2018, lo que deja la oferta nueva y renovada en torno a 76.000 m².

Los usuarios que han optado por prealquileres se han decantado en su mayoría por proyectos de nuevo desarrollo (90% frente a 10% de rehabilitaciones), si bien las actuaciones de renovación y rehabilitación representan el 51 % de la superficie nueva en comercialización en los próximos 24 meses y el 56% en 2018.

Las NBA concentran el 83% del total de superficie nueva y renovada y es uno de los puntos calientes en cuanto a contratos de prealquiler (el 80% de los espacios comprometidos se localizan en 22@ y el entorno Fira).

Rentas

El mercado mantiene la tendencia de crecimiento de rentas. El valor medio

de cierre de todas las operaciones registradas se situó en 13,70 €/m²/mes, lo que representa un incremento del 4% respecto al primer trimestre del año anterior. Es importante indicar la notable reducción de acuerdos <10 €/m²/mes (11% en 2018, frente al 22% en 2017) al tiempo que aumenta la presencia de operaciones ≥20€/m²/mes (6% en 2018, frente a 5% en 2017).

Como era de esperar la mayor parte de los valores ≥20€/m²/mes se han localizado en el eje Prime de la Avenida Diagonal, pero también se han registrado acuerdos en el rango superior de renta en el centro de la ciudad (Rambla de Catalunya y Plaza de Catalunya) y en el Frente Marítimo (NBA).

La renta media ponderada (por superficie) del *Prime* CBD, registró un ligero descenso debido a la ausencia de operaciones voluminosas (>1.000 m²) en el rango de rentas ≥20€/m²/mes. De hecho, la superficie media contratada en la zona descendió un 36%. La escasez de espacios disponibles en el núcleo histórico del mercado afecta cada vez más a los indicadores de demanda.

A pesar de la pobre actividad en CBD, el marcado desequilibrio entre oferta y demanda apunta a un incremento de renta teórica, que se sitúa en los 24 €/m²/mes, lo que representa una variación interanual del 10% y una reducción del 14% respecto al último nivel máximo de mercado.

Mercado de inversión

El mercado de inversión de oficinas acumuló entre enero y marzo a nivel nacional cerca de 370 millones de euros. La comparativa con el primer trimestre del año anterior muestra un descenso del 55%. Hay que tener en cuenta que en el arranque del año 2017 coincidieron dos de las tres megaoperaciones (≥100 millones de euros) registradas durante todo el año (el portfolio Boston integrado por 14 edificios de oficinas del BBVA) y Torre Glories, la antigua sede de Agbar, pero incluso descartando estos acuerdos, el balance se reduce notablemente (-18%), pero continúa en negativo.

La situación de escasez de producto en venta es el principal motivo que justificaría esta reducción en la actividad inversora.

En el mercado de la Ciudad Condal, la situación de provisionalidad institucional hasta que se constituya un gobierno regional, habría propiciado una actitud *wait and see*, a la espera de que la actividad política regrese de nuevo la normalidad.

El dato trimestral apenas alcanza los 3,5 millones de euros, distribuidos en tres operaciones firmadas por inversores privados en módulos o plantas de oficinas. Estos datos, reflejan pues, tanto la escasez de producto en venta, como el recelo por parte de algunos inversores (principalmente internacionales) a participar en una región que se enfrenta a una crisis política y de identidad.

El mercado se encuentra al ralentí. La escasa actividad del primer trimestre quedará compensada con la reactivación que se espera hasta verano. Existen actualmente varios procesos de venta avanzados con previsión de cierre en las próximas semanas, a los que se sumará producto de calidad que entra en el mercado. En total, a corto plazo se prevé el cierre de 300 millones.

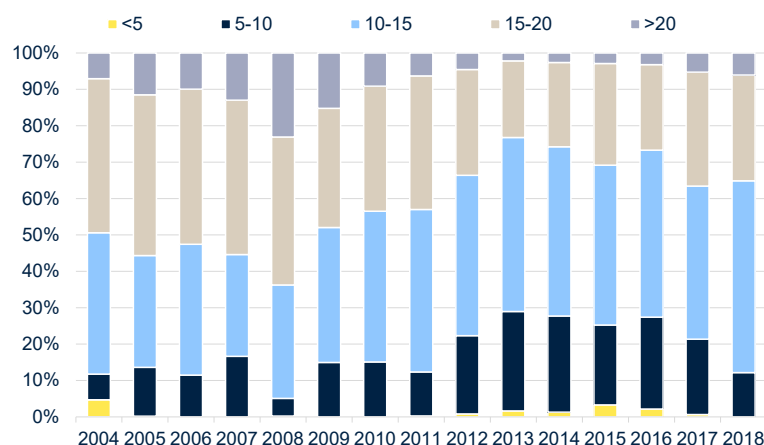
Rentabilidades

Las rentabilidades se mantienen estables, a pesar de que la inactividad en el mercado dificulta fijar los niveles actuales.

El *prime* CBD continuaría, pues en 3,75% y el prime descentralizado (NBA) en 4,50%. ■

GRÁFICO 6

Histograma de rentas



Fuente: Savills Aguirre Newman

TABLA 1

Principales Operaciones - Mdo. Usuarios 1T 2018

Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector de Actividad
Registradores de la Propiedad *	NBA	6.500	Administración Pública
Norwegian	Periferia	5.400	Servicios Profesionales
Pepsico	Periferia	4.850	Industria-Fabricación
Utopic Us	CC	4.000	Servicios Profesionales
Confidencial	NBA	3.500	Administración Pública
CPM International Telebusiness	CC	3.450	Servicios Profesionales
Securitas Direct	Periferia	3.300	Servicios Profesionales
Vanderlande *	Periferia	2.900	Servicios Profesionales
Confidencial	NBA	2.570	Servicios Profesionales
Suara Serveis	NBA	1.400	Servicios Profesionales
mytaxi*	CC	1.400	Servicios Profesionales

Fuente: Savills Aguirre Newman / *asesorado por Savills Aguirre Newman

PREVISIONES**2018**

■ A pesar de la fuga de sedes sociales de empresas de Cataluña, el tejido empresarial de la Ciudad Condal crece y continúa absorbiendo superficie del mercado de oficinas. Las perspectivas son más que optimistas y muestran un mercado en claro crecimiento. El dato de contratación trimestral supera un 14% la media de los primeros trimestres de los últimos cinco ejercicios

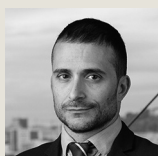
■ La tasa de disponibilidad continua la tendencia de descenso, a la espera de la entrada de superficie nueva y renovada que descongestione la situación de ausencia de oferta de determinadas zonas del mercado.

■ La superficie nueva y renovada incrementará la oferta y ejercerá, además, de palanca de incremento de rentas en las zonas más demandadas.

■ La incertidumbre política y la sensación de inseguridad jurídica, por su parte, han frenado la actividad en el mercado de inversión. Existe producto en el mercado, algunos activos integrados en carteras nacionales, pero el regreso de la actividad pasa por la normalización de la situación actual.

Equipo Savills Aguirre Newman

Para más información contacte con:



Hipólito Sánchez
Inversión Barcelona
+34 93 439 54 54
hipolito.sanchez@savills-aguirrenewman.es



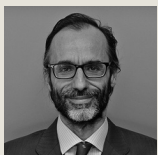
Marie Laure Fenet
Agencia Oficinas Barcelona
+34 93 439 54 54
marie.fenet@savills-aguirrenewman.es



Natalia Montal
Agencia Oficinas Barcelona
+34 93 439 54 54
natalia.montal@savills-aguirrenewman.es



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

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Reino Unido, Europa, Sureste asiático, África, y Oriente Medio y ofrece una amplia gama de servicios en consultoría especializada, así como servicios transaccionales y de gestión a clientes de todo el mundo.

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.