

(Global, toda clase de activos)

INDICADORES ECONÓMICOS Dic. 2019



Fuente: INE

DEMANDA: Absorción de superficie contenida

La absorción de espacios durante el primer trimestre de 2020 alcanzó la cifra de 44.200 m² en Barcelona. Esto representa un ajuste del 50% en comparación con el promedio trimestral de los últimos 3 años.

Los fundamentales de la economía española en general, o de Barcelona en particular, no explican este volumen de absorción de superficie, ya que las dos eran fuertes antes del confinamiento. Por tanto, esta caída ha sido provocada por la mezcla de la reducción drástica de la actividad económica a causa de la crisis sanitaria y la dinámica específica del mercado de oficinas de Barcelona, donde la escasez de espacio de oficinas resulta cada vez más intensa. Como consecuencia de esta escasez, los pre-alquileres son cada vez más comunes, pese a que este tipo de contratos requiere más tiempo para materializarse. La situación actual ha provocado mayor incertidumbre y ha ralentizado el desarrollo de estas transacciones, pero la mayoría de ellas siguen en curso y es probable que se consoliden durante los próximos meses.

OFERTA: Escasez acusada

A pesar de la absorción limitada de superficie durante T1 2020, ha seguido reduciéndose la oferta de superficie de oficinas y la tasa global de disponibilidad ha caído por debajo del 4,1% (4,25% a finales de 2019). Esto se traduce en un volumen de 271.100 m² de espacio disponible, del cual 42.000 m² se encuentran en el Centro de la Ciudad (con una tasa de disponibilidad del 1,6%) y 31.850 m² en el distrito central de negocios (CBD) con una tasa del 3,5%.

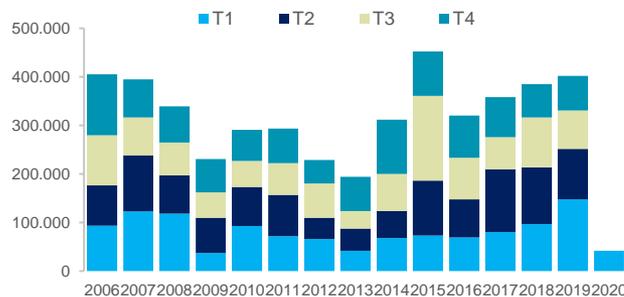
Además de escasa, la superficie disponible se encuentra muy atomizada. Esto representa una dificultad adicional para las empresas que buscan espacios nuevos. Se espera que unos 174.000 m² de superficie nueva se entregue al mercado antes de diciembre de 2021, el 40% de la cual ya está comprometida. Teniendo en cuenta la absorción bruta anual registrada durante los últimos años y los bajos niveles de disponibilidad, la nueva superficie será absorbida con facilidad.

PRECIOS: Renta Prime congelada

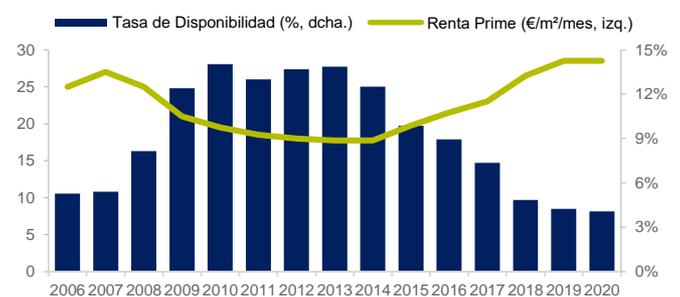
La renta prime del mercado de Barcelona se situaba en los 28,50 €/m²/mes a finales de 2019. La tendencia apuntaba a subidas constantes durante este año debido a la escasez de superficie de alta calidad en la zona del CBD. Sin embargo, esta se ha congelado como resultado del estado de confinamiento. En cambio, la renta media seguía subiendo antes de la pandemia y se situaba en los 17,00 €/m²/mes a finales de marzo.

Como consecuencia de la situación actual, algunos propietarios estudian aplazar los pagos del alquiler por parte de los inquilinos más afectados por la drástica reducción de la actividad económica.

DEMANDA DE SUPERFICIE. (M²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



ESTADÍSTICA DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m ²)	DISPONIBILIDAD (m ²)	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m ²)	ABSORCIÓN ANUAL (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
PG/Diagonal	906.851	31.832	3,5%	3.914	3.914	-	28,5	3,50%
Centro Ciudad	2.620.392	42.078	1,6%	7.956	7.956	-	23,0	4,25%
Nuevas Áreas de Negocio	1.853.283	65.687	3,5%	18.561	18.561	225.621	24,3	4,25%
Periferia	1.293.131	131.509	10,2%	13.687	13.687	13.745	12,5	6,50%
BARCELONA	6.673.657	271.106	4,1%	44.119	44.119	239.366		

*Renta de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m ²)	TIPO*
Cornellà de Llobregat	Periferia	ISS Facility	3.049	Reubicación - ampliación
Zona Franca – Barcelona	Nuevas Áreas de Negocio	Wallbox	2.850	Espacio nuevo
Plaça Cerdà, Barcelona	Nuevas Áreas de Negocio	Banc Sabadell	2.400	Reubicación - reducción
22@ - Badajoz, 143 – Barcelona	Nuevas Áreas de Negocio	Comunicación Eficaz	1.200	Reubicación - ampliación

PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA T1 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	COMPRADOR/VENDEDOR	SUP. (m ²)	PRECIO (M€)
WTC Almeda Park, Carnellà de Llobregat	Nuevas Áreas de Negocio	Aberdeen / UBS	15.141	62,7
Constitució 1-3, Sant Just Desvern	Periferia	BMB Investments / Corporación Financiera Alba	16.627	19,5
Plaça Catalunya 9, Barcelona	Centro Ciudad	Merlin Properties / BBVA	3.000	16,0
Josep Ferrater i Mora 2-4, Barcelona	Nuevas Áreas de Negocio	Barcelonesa de Inmuebles / Partners Group	3.148	13,6

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m ²)	PROPIEDAD
Plaça Europa, 10	Nuevas Áreas de Negocio	-	4.872	Confidencial
22@ - Sancho d'Àvila, 65	Nuevas Áreas de Negocio	-	8.300	Amundi RE

RAMIRO J. RODRÍGUEZ, PhD

Head of Research & Insight - Associate Director

Research & Insight Spain

ramiro.rodriguez@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight Spain

marta.esclapes@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,8 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, valoración y otros servicios.

©2019 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.