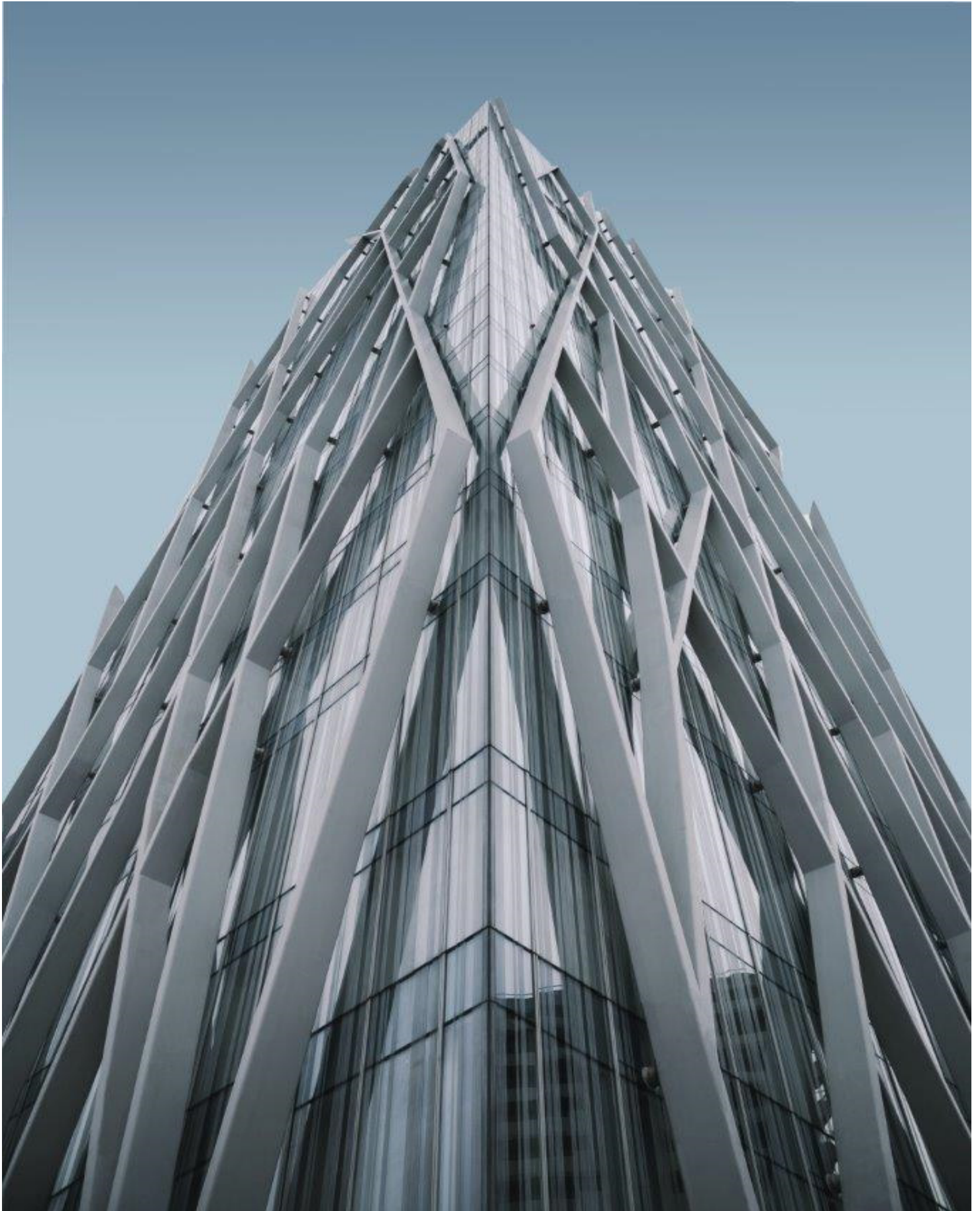




SPOTLIGHT

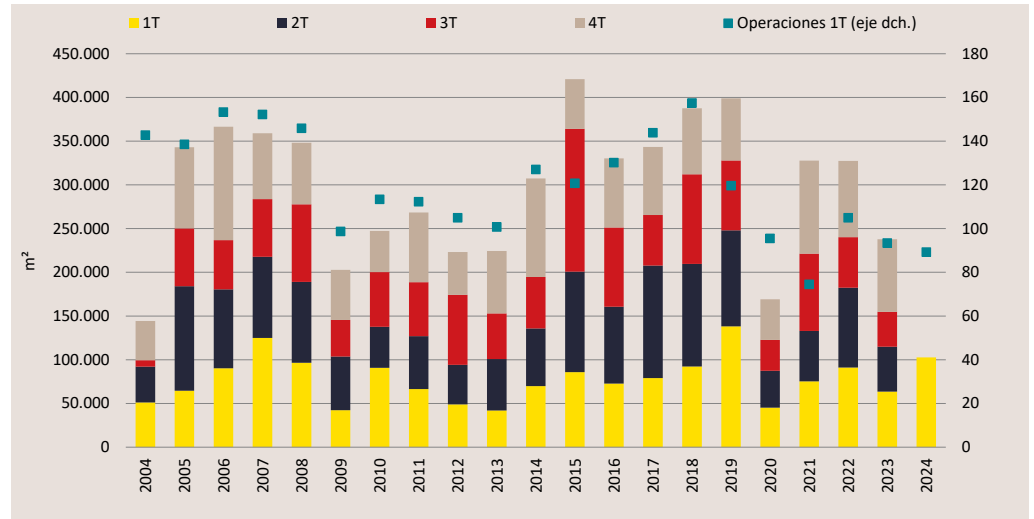
Savills Research

Oficinas Barcelona



“ El mercado de Barcelona continúa en modo ascendente un trimestre más y anota 102.000 m² de contratación. La vuelta de las grandes operaciones ha sido determinante, entre las que destaca los 25.000 m² prealquilados en el Ed. Estel ”

Absorción Anual



Fuente Savills Research

3,3%

IPC Abril 24
Previsión 2024
3,2%

2,4%

PIB 1T 2024
Previsión 2024
2,1%

12,3%

Tasa de paro 1T 24
Previsión 2024
11,5%

18,8%

Empleo 2024
Previsión empleados en
oficinas

79,9

ICC 1T 24

+13% interanual

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda

El mercado de Barcelona acelera el ritmo y por segundo trimestre consecutivo aumenta la superficie contratada. Y ello se debe a la vuelta de las grandes operaciones. Durante los tres primeros meses del año se firmaron más de 102.000 m², lo que supuso un crecimiento interanual del 62%, el primero en positivo desde hace dos años. Además, se trata de un buen dato para un primer trimestre, período que se suele caracterizar por una actividad moderada.

El buen comienzo de año se debe principalmente a la megaoperación protagonizada por AstraZeneca, la mayor contratación del trimestre en Barcelona. Sin lugar a dudas, es la gran protagonista por registrar varios hitos: su envergadura, más de 25.000 m², solo superada por los casi 30.000 m² de Glovo en 2021 en los últimos 10 años; por tratarse de un prealquiler (en el Ed. Estel, que se está rehabilitando), *rara avis* en un mercado con una alta tasa de disponibilidad; y firmarse en una de las zonas más céntricas de Barcelona, en Centro Ciudad (CC). Sin esta superficie, la absorción en 1T 24 hubiera sido de poco más de 77.000 m², en línea con la media de superficie contratada a 1T.

En el apartado del número de operaciones, tan solo se registraron siete acuerdos más que en 4T 23, y cuatro menos que en el mismo período del año anterior. La reactivación de ciertas demandas a finales de 2023 tardará en formalizarse, así como la toma de decisión de potenciales empresas que inician la búsqueda de un cambio de sede. Por lo que, de momento, el mercado debe disfrutar del cierre de las negociaciones que se alargaron hasta este 2024.

Tamaño de las operaciones

El tamaño medio contratado en 1T 24 fue de casi 1.200 m², unos cien metros más que en el trimestre anterior. Al igual que en la recta final del 2023, se superan los cuatro dígitos de superficie media cerrada gracias a una operación >10.000 m². Si se calculase sin el alquiler de AstraZeneca, el tamaño medio de los contratos sería de 880 m², también un buen dato para el mercado de Barcelona, cuya media anual gira en torno a los 660 m² anuales.

Tras un 2023 marcado por las operaciones de poco volumen, los grandes contratos vuelven a estar muy presentes. Por segundo trimestre consecutivo, se firma una operación >20.000 m² (Generalitat en 4T 23). Además, también en este 1T se cerraron seis operaciones de entre 3.000 m² y 10.000 m², la misma cifra que en todo el año pasado. En cuanto a las medianas superficies, entre 500 m² y 1.000 m², su peso medio anual en la serie histórica es del 11,75%, y en este 1T 24 representó el 16,5% de la demanda.

En el otro lado de la balanza se encuentran las operaciones pequeñas, <500 m², que suponen, normalmente, más del 60% de la contratación. Al aumentar la demanda de espacios más voluminosos, el porcentaje de las oficinas pequeñas desciende sobre el cómputo total y representa el 48% en 1T 24. Hay que tener en cuenta, además, que los usuarios que buscan <200 m² contratan, cada vez más, en espacios flex, y por lo tanto reducen su presencia en el mercado de alquiler tradicional.

Actividad por zonas

La actividad del mercado se concentró básicamente en las dos grandes zonas de CC y NBA (*New Business Area*). Entre ambas sumaron el 94% de la

👉 NBA empieza a coger aire en este inicio de año y acumula el 44% de la absorción. Cinco de las seis operaciones >3.000 m² se cerraron en este mercado, lo que provocó un descenso de su tasa de disponibilidad 👉

contratación, y el 82% de las operaciones. Mientras que *Prime CBD* y la Periferia quedaron relegadas a un discreto segundo plano, y a distancia de las otras dos áreas.

El CC sigue acaparando el interés de las empresas que desean instalarse en la capital catalana. Muestra de ello es *AstraZeneca*, que aprovechando la rehabilitación del Ed. Estel, prealquila un gran volumen de superficie de calidad (25.000 m²), y en una ubicación céntrica. Gracias a esta firma, el CC acumula el 51% del total de absorción. Pero no solo ha sido el escenario de la megaoperación del trimestre, sino que también es el mercado donde se firmaron las mayores rentas: seis de los siete acuerdos > 25€/m²/mes se cerraron en los tramos de Resto Distrito de Negocios y del Eixample (el máximo valor de 29€/m²/mes se anotó en Diagonal).

En cuanto a NBA tiene puestas sus expectativas en este año, después de un 2023 complicado. Con una contratación de 44.000 m², representa el 43% de la superficie firmada en 1T 24, un porcentaje bastante superior al 25% con el que cerró el año anterior. Hay que tener en cuenta que a pesar de haberse firmado menos operaciones que en CC (30 vs 43), el tamaño medio contratado de NBA es superior, 1.450 m² frente a los 1.200 m² del CC. Es más, sin la operación de *AstraZeneca*, la superficie media cerrada desciende prácticamente a la mitad, 654 m². Se constata, de nuevo, que NBA es el mercado que ofrece los espacios nuevos y/o rehabilitados más amplios de Barcelona, con su *hub* tecnológico a la cabeza. Cinco de las seis operaciones >3.000 m² se ubican en este mercado, tres en el distrito de 22@.

Espacios flexibles

En 1T se contrataron poco más de 4.500 m² por parte de un operador flex, lo que demuestra que se mantienen activas las políticas de expansión de este tipo de espacios, aunque sea a un ritmo lento. El peso en la cifra total de absorción representó casi el 5%, en línea con el nivel de 2023, a pesar de tratarse de una sola operación.

Aticco sigue ampliando su red de centros. A los dos espacios firmados durante 2023 en CC y *Prime CBD*, se le une un tercero, en CC también. La estrategia que sigue el operador es la de contratar oficinas amplias, por encima de los 3.500 m². De hecho, los 4.500 m² alquilados en *Via Laietana 31* es la segunda operación más grande de 1T 24.

Un trimestre más, NBA continúa fuera del radar de los operadores flex. Desde 2022

no se firman acuerdos en la zona, situación que se espera revertir durante este año.

Stock y disponibilidad actual

De forma escalonada el mercado de Barcelona va ampliando, trimestre a trimestre, su volumen de superficie. A cierre de 1T 24 el stock supera los 6,68 millones de metros cuadrados, un +2,2% interanual, gracias al nuevo desarrollo de 14.000 m² del Ed. Aura en Diagonal. En esta cifra no se tiene en cuenta el fin de la rehabilitación de *Rambla Catalunya 19*, que se traduce en otros 8.300 m² de calidad disponibles.

Si bien el ritmo de crecimiento vuelve a descender tras el acelerón de 4T 23, la perspectiva es positiva ante los estimados ocho proyectos de nueva obra que se irán finalizando hasta diciembre, unos 70.000 m² más para el parque de oficinas de la capital catalana.

El talón de Aquiles continúa siendo la elevada tasa de disponibilidad, que no termina de bajar del 12,00%. A pesar del buen inicio del año con una generosa contratación, los porcentajes de vacío prácticamente se mantuvieron al mismo nivel que en el trimestre anterior en todas las zonas, e incluso aumentaron en algunas. Es el caso de Centro Ciudad, el área con mayor superficie firmada este trimestre, pero que sin embargo ha visto incrementarse su oferta (de 5,37% en 4T 23 a 5,86% en 1T 24), ya que parte de la superficie se cerró en edificios no disponibles al finalizar el 2023.

En NBA sucedió algo similar: a pesar de registrar la mejor cifra de absorción desde hace tres años, parte de ella se firmó en plantas en subarriendo, y otros 5.000 m² que no se encontraban en el mercado, lo que se tradujo en un discreto descenso de la disponibilidad. El 23,32% de desocupación de la zona supone solo un punto menos que el del trimestre anterior. En 22@ este porcentaje es del 24,35%, que se aleja al menos del 25,50% del 4T 23. La previsión para finales de año es optimista, y se espera que la tasa en NBA siga

descendiendo por la reactivación de la demanda y la ralentización en el desarrollo de los nuevos proyectos.

En cuanto a la Periferia, se mantiene rozando el 14% de desocupación. Los mercados más alejados apenas sumaron 5.000 m² de contratación, que unido a posibles desalojos incrementaron la oferta en la zona, aunque levemente.

Oferta futura

Hasta finales de año se espera la entrada de 141.000 m² entre superficie nueva y/o rehabilitada, de los cuales prácticamente el 87% están disponibles. En un momento en el que la oferta del mercado es elevada, los contratos de prealquiler se resisten, y la demanda prefiere esperar a firmar en edificios con las obras finalizadas. En cuanto a la cifra de metros cuadrados previstos durante 2025 es similar al total entre abril y diciembre de 2024, unos 146.000 m². Gracias al prealquiler del Ed. Estel por parte de *AstraZeneca* (más de 25.000 m²), el porcentaje del nuevo stock que estará comprometido será del 23%.

La ralentización de la actividad promotora es un hecho: tanto los datos de 2024 como de 2025 reflejan una reducción de la superficie proyectada, después de tres años superando los 200.000 m² anuales de superficie nueva y/o rehabilitada (222.000 m² en 2023, por ejemplo).

Al igual que ocurre en el mercado de oficinas de Madrid, en Barcelona adquieren peso las rehabilitaciones. Si hasta 2023 la obra nueva representaba de media el 88% de la superficie que iba entrando al stock, entre 2024 y 2025 su peso se reduce un 42%. De las rehabilitaciones que se irán incorporando al mercado en los próximos 21 meses, casi el 25,5% supondrá nuevo stock, es decir, conversión de activos a espacio de oficinas, mientras que otro 33% sí serán actualizaciones profundas de edificios que ya pertenecían al mercado.

Principales operaciones - Mercado de usuarios 1T 2024

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
AstraZeneca	CC	25.500	Healthcare
Áticco	CC	4.500	Flex Office
Preply	NBA	4.200	Educación
Coty	NBA	3.500	Fabricación
Amadeus	NBA	3.400	Servicios profesionales

👉 El buen comportamiento de CC, unido a una apuesta de la actividad rehabilitadora en la zona, provoca que se revalorice y aumente su renta teórica hasta los 25,00 €/m²/mes. El resto de los mercados se mantienen estables 👉

Por distribución geográfica, el 22@ continúa siendo el epicentro de la actividad promotora. El 48% de la superficie en obra se sitúa en el distrito tecnológico, más de 150.000 m², distribuidos en 17 edificios, 10 de ellos nuevos desarrollos. La apuesta de los principales propietarios por hacer de este mercado el mejor en oferta de espacios voluminosos se mantiene.

Las estrellas de la oferta futura son, sin duda, el Edificio Estel, por volumen, y Diagonal Vertical, ambos en CC. El Ed. Estel son casi 50.000 m² de oficinas en rehabilitación que finalizará en 2025, y de los que el 50% ya se encuentra prealquilado por AstraZeneca. Gracias a la envergadura de este mítico activo, el CC acumula el 42% de la superficie proyectada. La rehabilitación de Hines, por su parte, supondrá espacio de calidad en una ubicación casi *prime*.

Aunque no haya suelo para poder desarrollar oficinas de nueva planta, la necesidad de renovar el parque existente impulsa las rehabilitaciones, una inversión muy rentable ante la alta demanda de espacios de calidad en zonas céntricas.

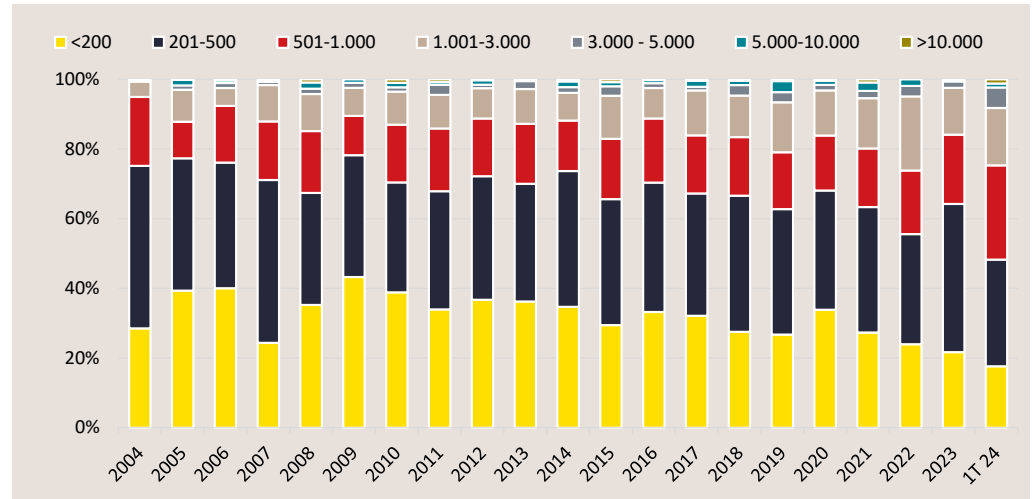
Rentas

El año comienza no solo mejorando los datos de contratación y demanda, sino que las operaciones optimizan sus valores de cierre. La renta media firmada en 1T 24, en edificios exclusivos, fue de 17,77 €/m²/mes, un 15% por encima de la cifra de hace un año. Es el segundo mejor registro de la serie histórica, tras los 18,45 €/m²/mes de 2022, lo que demuestra que, a pesar de la alta disponibilidad en el mercado, los propietarios no devalúan sus activos, eso sí, a cambio de conceder cada vez mayores incentivos a los inquilinos (carencias, ayudas a la implantación...).

Por tramos de renta, se debe destacar el continuado ascenso de las operaciones >20 €/m²/mes. Si en 2023 representaban el 31,7%, en el inicio del 2024 este porcentaje se sitúa en los 33,3%. Hay que recordar que antes de la pandemia su peso era del 27,8%.

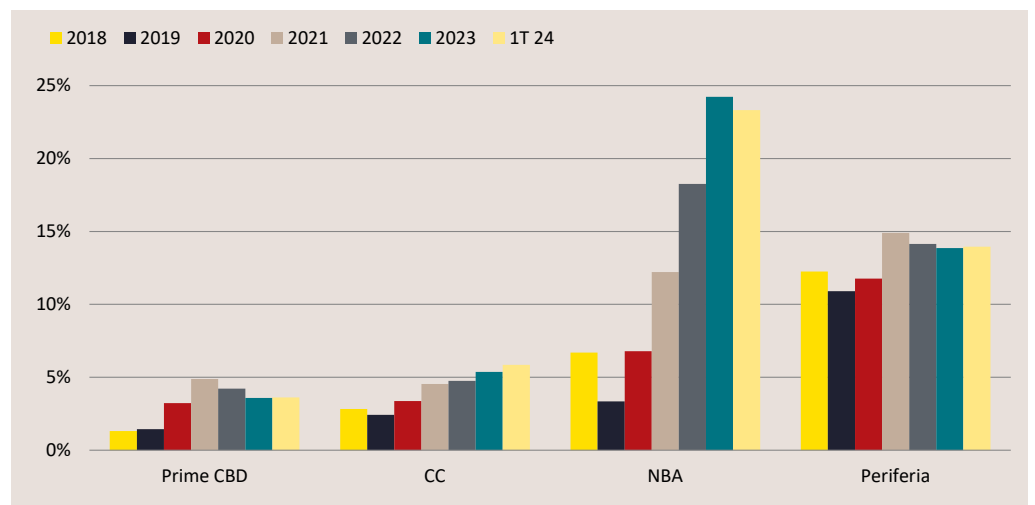
El aumento en el valor medio cerrado es el reflejo del incremento de las rentas medias en todas las zonas, a excepción de *Prime CBD*. En CC, el área con mejor comportamiento del trimestre, se alcanzaron los 18,86 €/m²/mes de media, la mayor anotación desde que se tienen registros. Sobrepassa en un 13% el valor de hace un año. Hay que tener en cuenta que no solo se firmó la renta máxima - 29,00 €/m²/

Operaciones por rango de superficie



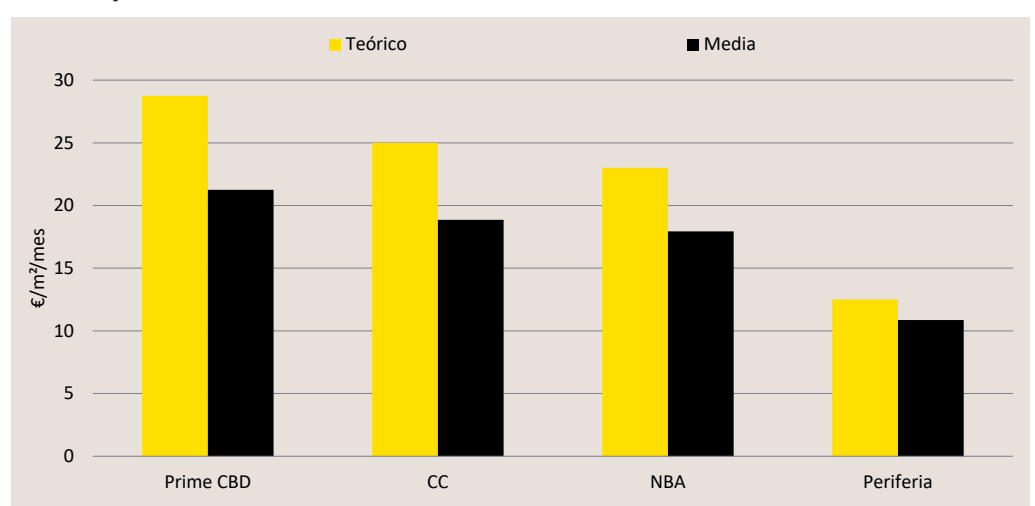
Fuente Savills Research

Tasa de disponibilidad



Fuente Savills Research

Rentas por zona de mercado - 1T 2024



Fuente Savills Research

“ El mercado de inversión sigue en un estado de “wait and see” muy estigmatizado por el comportamiento de otras localizaciones como la estadounidense, si bien las diferencias en cultura empresarial, como la mayor presencialidad en las oficinas, lo hacen difícilmente comparable ”

mes-, sino que todas las operaciones >25,00 €/m²/mes (menos una en 22@Glories) se cerraron en oficinas ubicadas en CC.

Tras finalizar el año con un descenso intertrimestral de su renta media acusado -pasó de 19,57 €/m²/mes en 3T 23 a 16,12 €/m²/mes en 4T 23- parece que NBA remonta y anota 17,94 €/m²/mes en 1T 24. La oferta de espacios de calidad son una seña de identidad de la zona: 20 de las 30 operaciones firmadas en los tres primeros meses del año se cerraron en edificios de categoría A, con rentas más elevadas.

Por segundo trimestre consecutivo se ajusta el valor medio en Prime CBD, y se sitúa en 21,25 €/m²/mes, estrechándose así la distancia con CC. Se trata de una cifra muy sesgada ya que las únicas cuatro operaciones apenas suman 800 m², y tres de ellas en edificios de calidades B y C. La baja disponibilidad en el mercado Prime traslada la demanda de espacios más grandes y mejor cualificados a las áreas vecinas del CC.

La evolución del mercado se refleja en las rentas teóricas: Prime CBD se mantiene en 28,75 €/m²/mes (+2,7% interanual); y CC vuelve a subir pero en mayor proporción, del 24,50 €/m²/mes en 4T 23 al 25,00 €/m²/mes en 1T 24. En cuanto a NBA y Periferia, se mantienen estables un trimestre más, a la espera de ver cómo se desarrolla la actividad en los próximos meses.

Inversión

Continúa la atonía en el mercado de inversión inmobiliaria. Los poco más de 2.100 millones de euros registrados en todos los segmentos real estate entre enero y marzo dejan un saldo negativo del 37% en la comparativa con el mismo periodo del año anterior.

El ángulo positivo se muestra en la comparación intertrimestral, que muestra un discretísimo 1,4% de incremento.

El análisis por sectores evidencia la distinta suerte que corren los diferentes mercados y, mientras oficinas registró un ajuste del 67%, la recuperación de la confianza de los inversores en el mercado retail y el regreso de las operaciones en centros comerciales han impulsado considerablemente el volumen (casi 800 millones), que representa un 37% del total inmobiliario (23% en la serie histórica) y multiplica por cinco la cifra registrada en 1T 23.

Se dice que oficinas es el nuevo retail. El segmento está estigmatizado por

el comportamiento de otras localizaciones internacionales, principalmente plazas de Estados Unidos, si bien variables como diferencias culturales, estructurales y de tamaño de los mercados los hacen difícilmente comparables con las ciudades europeas.

Poco a poco se demuestra que el teletrabajo no ha terminado (y no va a terminar) con los espacios de trabajo. De hecho, según datos del INE, el porcentaje de ocupados que no han teletrabajado en Cataluña en 2023 descendió cuatro puntos porcentuales desde 2021 (primer registro), pasando del 23,4% al 19,4%, lo que representa más de 410.000 personas, al tiempo que incrementa el peso de ocupados que no han teletrabajado aunque su trabajo se lo permita (casi 691.000 personas).

El modelo híbrido es el más extendido en los principales núcleos empresariales del país y precisa de un espacio de trabajo. El cambio de paradigma radica en que ya no se computa un puesto por empleado, transformando los espacios (algunos) en zonas que fomentan la colaboración o la socialización.

Una vez que el tejido empresarial identifique sus nuevas necesidades y se adapte al cambio, el dinamismo volverá al mercado de usuarios, y tras la reactivación del mercado de usuarios, regresará con fuerza la actividad inversora.

Mientras, los datos trimestrales dejan una cifra de negocio en poco más de 100 millones de euros, repartidos en cinco operaciones, de las cuales, solo una se situó en torno a 50 millones de euros.

Hay que destacar que Stoneshield protagonizó tres de los acuerdos y concentró casi el 80% del total. Después de hacerse con varios activos en la periferia de Madrid para destinarlos a *life science*, está replicando el modelo en el Baix Llobregat. Se ha

hecho, además, con suelos en la misma zona.

Otro aspecto reseñable es la adquisición de un edificio residencial en el CC para cambio de uso a oficinas. Las restricciones de la normativa local dificultan que el mercado se reequilibre en base sus necesidades, por lo que los cambios de uso de oficinas a *livingu* hotelero, tan habituales en Madrid, no llegan al mercado de Barcelona.

En cambio, el interés creciente de la demanda por la superficie nueva que se reincorpora al mercado en el CC después de un proceso de rehabilitación, da cabida a la reconversión a oficinas de edificios bien localizados, con transporte público en las inmediaciones y dotado de servicios en el entorno.

Rentabilidades

A la espera de que el mercado de usuarios recupere tono muscular, los niveles de rentabilidad mantienen su tendencia alcista. A cierre de 1T 24 la *yield Prime CBD* se situó en 5% (bruta), 15 pbs sobre el trimestre anterior y *Prime Non CBD* (Glories) en 5,25%, 25 pbs respecto a 4T 23.

A pesar del impacto que la coyuntura actual ha dejado en los fundamentales del 22@, el nivel de rentabilidad se sitúa muy cerca del CBD de la Ciudad Condal y existe todavía interés en la zona. Un habitual del mercado se ha hecho recientemente con una parcela para el desarrollo futuro de 12.000 m² de oficinas.

La bajada de tipos anunciada por el Banco Central Europeo para verano dará el pistoletazo de salida para el descenso de rentabilidades, si bien cada segmento, mercado y producto avanzará a su ritmo.

En oficinas, podría registrarse algún incremento adicional antes de inicio de la fase de compresión.

Principales operaciones - Mercado de inversión - 1T 2024

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Gaspert Fàbregas i Roses, 81	Periferia	Stoneshield	Tickehau
Baix Llobregat, 3-5	Periferia	Stoneshield	Bayer
Gall, 20-22	Periferia	Stoneshield	Cocoon Medical
Rambla Catalunya, 34	CC	Privado	Wildspitx
City Park - Ed. París F	Periferia	Freo	Advenis REIM



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.
