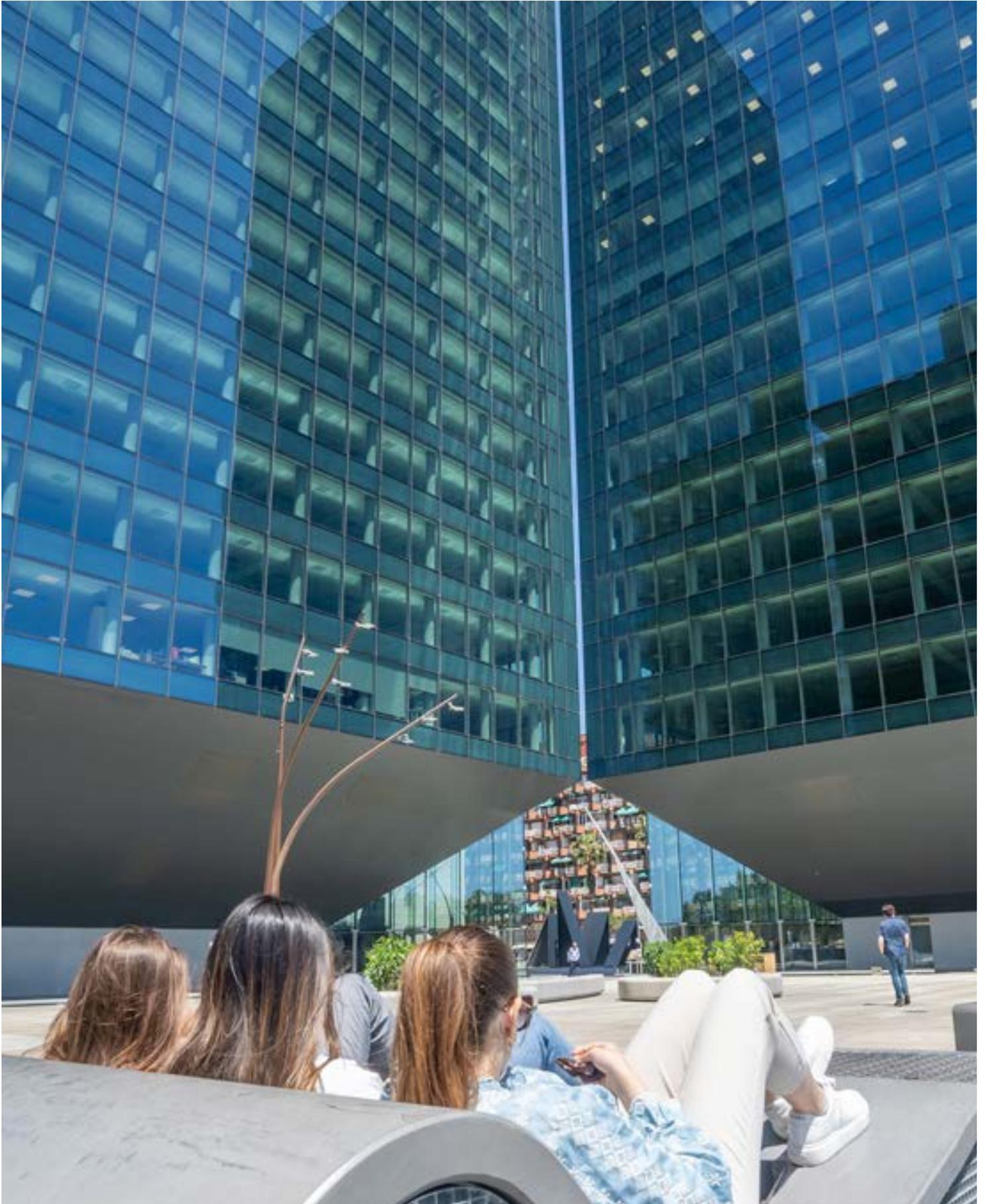


Oficinas Barcelona



👉 NBA recupera presencia en el mercado, con el 49% de la superficie contratada en 1S. La oferta de espacios de gran tamaño en edificios nuevos y renovados a precios competitivos atrae de nuevo a la demanda 👉

2,8%
IPC Julio 24
Previsión 2024
3,3%

2,9%
PIB 2T 2024
Previsión 2024
2,5%

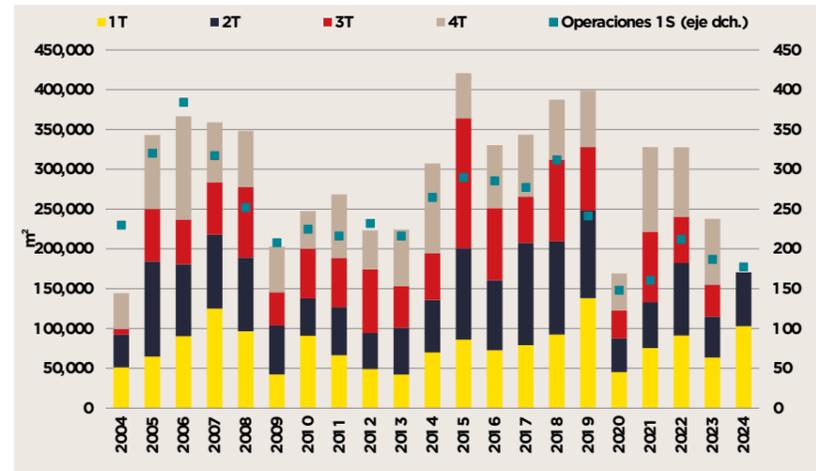
8,5%
Tasa de paro
Barcelona 2T 24
Previsión 2024
8,5%

23,0%
Empleo 2024
Previsión empleados en
oficinas en Barcelona

83,8
ICC Mayo 24
+3% interanual

Fuente: INE / CIS / Oxford Economics

Fig. 1 - Absorción Anual por trimestres



Fuente: Savills Research

Oficinas Barcelona

Absorción y demanda

El segundo trimestre del año mantiene la actividad registrada en 1T. Entre abril y junio se identificaron 87 operaciones, en línea con las 90 de 1T y las 82 de 4T 23. En el acumulado interanual, los 177 acuerdos se sitúan apenas un 5% por debajo del nivel de 1S 23.

En el apartado de contratación, los cerca de 68.000 m² se quedan muy lejos de los 103.000 m² de 1T 24, que estuvo muy condicionado por la megaoperación de 25.000 m² de AstraZeneca (que ocupa el cuarto puesto por volumen en el top 5 de la serie histórica), pero la comparativa anual de 2T muestra un crecimiento del 32%.

En el total semestral, incluso descartando AstraZeneca del análisis, el mercado evidencia claros síntomas de recuperación (+27%, +50% considerando AstraZeneca).

Tamaño de las operaciones

El tamaño medio contratado en 1S se situó en 960 m², nuevamente, influido por la operación de la farmacéutica, mostrando un incremento interanual del 59%, del 39% respecto al total anual de 2023, y del 47% respecto a la media de los últimos cinco años.

Hay que indicar que en 2023 se registró también una operación >20.000 m², protagonizada por el gobierno regional, que

compró a Fira 2000 Torre Nova (L'Hospitalet de Llobregat).

Excluyendo las dos megaoperaciones, la comparativa con el total de 2023 revelaría una evolución en positivo del 32% y del 26% respecto a los últimos cinco años.

Las operaciones grandes refuerzan su peso en el mercado. Los rangos de superficie >1.000 m² regresaron a niveles >20%, alcanzados ya en 2019, 2021 y 2022, ganando ya cinco puntos porcentuales sobre el dato de 2023. Mientras, aunque el grueso de la demanda continúa en operaciones <500 m², éstas recortaron once puntos respecto a 2023.

Poniendo el foco en los tramos >3.000 m², durante los seis primeros meses del año se registraron 11 operaciones, tres más que en el total anual de 2023.

Actividad por zonas

El entorno urbano sigue atrayendo el interés de la demanda. Prime CBD y Centro Ciudad acumularon el 42% del total de superficie contratada en 1S 24, si bien su limitada oferta (4% y 6% respectivamente) dificulta la actividad de la zona.

A pesar de la influencia de la operación de AstraZeneca en las cifras de CC, es importante indicar la reactivación del

👉 El buen comportamiento de la demanda y la moderación en la entrada de superficie nueva han desacelerado el crecimiento de la tasa de disponibilidad 👉

mercado en las nuevas áreas de negocio (NBA, siglas en inglés de *New Business Areas*). Con un nivel de vacío >20%, que reúnen el 53% de la oferta total de Barcelona, acumularon cerca de 83.000 m² de absorción, es decir, el 49% de los espacios transaccionados.

La existencia de oferta en oficinas de gran tamaño en edificios nuevos y renovados, que cumplen los más altos estándares de calidad, a precio competitivo, han sido factores clave para atraer de nuevo la demanda de grandes corporaciones que son la que ocupan espacios de mayores dimensiones.

24 de las 35 operaciones >1.000 m² registradas en 1S tuvieron lugar en NBA y de éstas, 16 se localizaron en el Distrito 22@.

Espacios Flex

Los operadores flex mantienen activas sus planes de expansión. En 2T se registraron cinco operaciones que sumaron cerca de 10.000 m² (15% del mercado total). Dos de las operaciones del trimestre, además, se encuentran entre las cinco más voluminosas (Ático en CC y Spaces en NBA). En 1T Ático contrató también un edificio completo (4.500 m²) en CC, lo que eleva la participación de empresas flex en el total semestral al 9%, nivel similar al registrado en 2022.

Aunque la contratación se repartió de manera equitativa entre CC y NBA, con tres operaciones en cada zona, el 63% de la superficie contratada se localizó en CC. Con todo, el 50% de la superficie total del mercado flex se encuentra en NBA, principalmente en 22@ (36% del total de Barcelona y 71% de la cifra de NBA).

El análisis de las operaciones de usuarios de espacios flex refleja el creciente interés de la demanda por las localizaciones céntricas. En 2024 el 52% de las operaciones y el 60% de los puestos contratados se distribuyeron entre Prime CBD y CC. En estas zonas se valora especialmente la representatividad de la localización y la facilidad de acceso, mientras que los usuarios que optan por 22@ y el resto de NBA priorizan el factor precio.

El perfil de los usuarios ya no se limita a pequeñas compañías o *freelances* de diversos sectores, si no que cada vez es más habitual que grandes corporaciones opten por este modelo ya sea como se de la compañía o como opción de ampliación temporal de espacio, tal y como demuestra el incremento de operaciones >100 puestos (17% en 2024 frente a 5% de media en los dos últimos años).

Relacionado con lo anterior, también es reseñable el crecimiento de los puestos contratados con un periodo de duración de más de un año. Mientras que en 2021 y 2022 representaban una media del 12%, en 2023 y 2024 supera ya el 30% (36% de media).

Por otro lado, el mercado flex es destino cada vez más frecuente de nómadas digitales y de usuarios temporales vinculados a diversos eventos que tienen lugar en la Ciudad Condal. Según los datos publicados por la International Congress and Convention Association, Barcelona se consolida en el top 5 como destino mundial de congresos.

Stock y disponibilidad actual

A cierre de junio el mercado de oficinas de Barcelona contaba con cerca de 6,7 millones

de metros cuadrados, de los cuales poco más de 810.000 m² estaban disponibles para ocupación inmediata. La tasa de vacío continuó en torno al 12%, creciendo apenas unas décimas respecto al trimestre anterior.

Los buenos resultados de contratación no consiguen todavía frenar el crecimiento constante registrado desde 2T 20, si bien el ritmo de evolución se ha ralentizado desde finales de 2023.

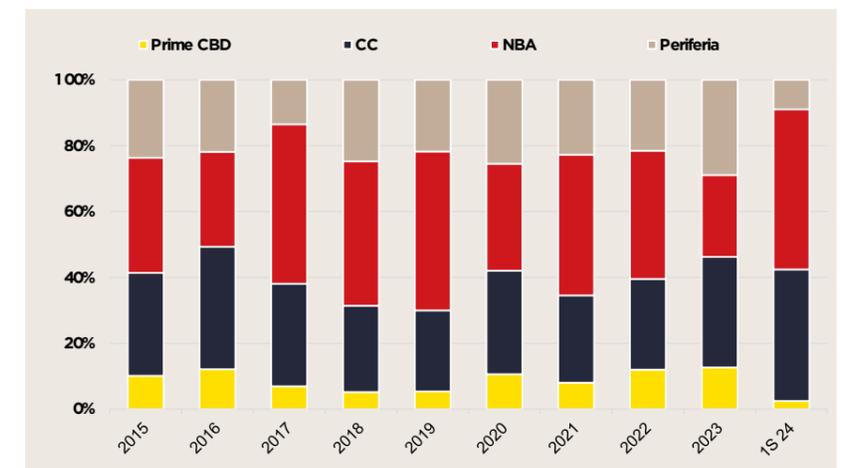
La moderación de la entrada de nueva superficie ha contribuido a la desaceleración de la evolución de la oferta. Durante el primer semestre de 2024 se incorporaron al mercado en torno a 50.000 m² vacíos procedentes de nuevos desarrollos o proyectos de rehabilitación, mientras que en el mismo

Fig. 2 - Principales operaciones de usuarios 2T 2024

Usuario	Zona	Superficie (m ²)	Sector Actividad
Scopely	NBA	7.300	Videojuegos
AXA	NBA	6.300	Seguros
MPS	Periferia	4.200	Energía
Ático	CC	3.600	Flex Office
Spaces*	NBA	2.500	Flex Office

Fuente: Savills Research / *asesorada por Savills

Fig. 3 - Superficie contratada en el mercado de oficinas por zonas



Fuente: Savills Research

Los proyectos de rehabilitación cobran cada vez más relevancia. El 51% de la nueva superficie prevista hasta 2025 corresponde a este tipo de actuaciones. En *Prime CBD* y *CC* toda la promoción nueva pertenece a esta categoría

período de 2023 la cifra rozaba los 100.000 m². Hasta finales de año se espera la entrega de poco más de 84.000 m², de los cuales 77.000 m², por ahora, engrosarán el volumen de oferta del mercado.

La distribución de la oferta por zonas de mercado muestra que *NBA* continúa concentrando gran parte de la superficie disponible (53% del total), que coincide con la zona con la tasa de disponibilidad más elevada (23% en 2T), si bien el comportamiento de 22@ y el resto de *NBA* refleja continuidad en el Distrito tecnológico (25%) mientras que el resto de *NBA* ha recortado dos puntos porcentuales respecto al trimestre anterior para situarse en 18%.

En el resto de zonas, la tónica general es de estabilización, con variaciones al alza o a la baja de décimas. *Prime CBD*, con el 4% es la zona con el nivel de vacío más bajo, seguido de *CC*, que recorta unas décimas y se mantiene <6%. *Periferia*, por su parte, escala hasta poco más del 14% (cuatro décimas sobre el dato de 1T 24).

Oferta futura

Tras varios años con cifras de superficie nueva y renovada superiores a 200.000 m² (220.000 m² de media desde 2021), en el total anual de 2024 se esperan apenas 135.000 m², corrigiendo así la anomalía del mercado que contaba con una actividad promotora similar a la de Madrid, siendo un mercado que dobla el tamaño al de Barcelona.

Durante 2S 24 se entregarán poco más de 84.000 m², de los cuales el 10% entrarán ocupados. Desde que el mercado inició la carrera ascendente de disponibilidad los prealquileres fueron desapareciendo de manera progresiva, situándose de media en 2024 en 5%.

En 2025 el peso superará el 20% gracias a los 25.000 m² contratados por AstraZeneca en el edificio Estel, que representa dos terceras partes del total de superficie nueva que entrará ocupada (39.500 m² de un total de 170.000 m², lo que deja la nueva oferta en torno a 130.000 m², nivel similar a los 127.000 m² de 2024).

Durante los próximos 18 meses (2S 24 y 2025) se espera un total de 254.000 m² nuevos o renovados. Los proyectos de rehabilitación cobran cada vez más relevancia. Hasta 2025 el 51% de la superficie corresponderá a obras de reforma integral de edificios, mientras que en la serie histórica apenas alcanzaba el 13% y en los últimos cinco años, cerca del 30%.

Por zonas, el interés de la demanda por *Prime CBD* y *CC* ha supuesto una oportunidad de

puesta a punto y actualización de edificios obsoletos, ya que el 100% de la superficie prevista hasta 2025 procede de proyectos de rehabilitación, y eleva considerablemente el porcentaje de estas zonas desde que se tiene registros. El 44% que supone la superficie prevista en los próximos 18 meses contrasta con el 8% de la serie histórica, y con el 14% de media desde 2019.

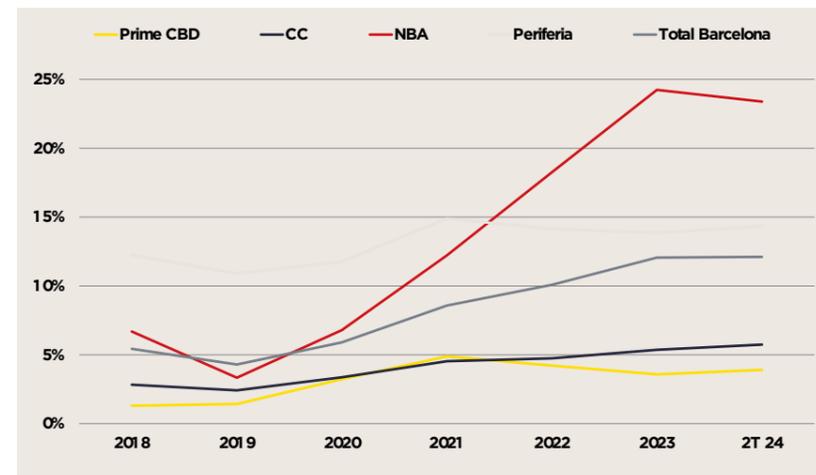
NBA no ha desaparecido del mapa promotor, pero el elevado volumen de oferta actual ha impactado en el arranque de nuevos proyectos, ya sean de nueva obra o de

rehabilitaciones. En el acumulado de 2S y 2025 concentrará el 46% de la superficie nueva, lejos del 60% de la serie histórica, y del 76% del último lustro. Todos los espacios proyectados se localizan en 22@.

Rentas

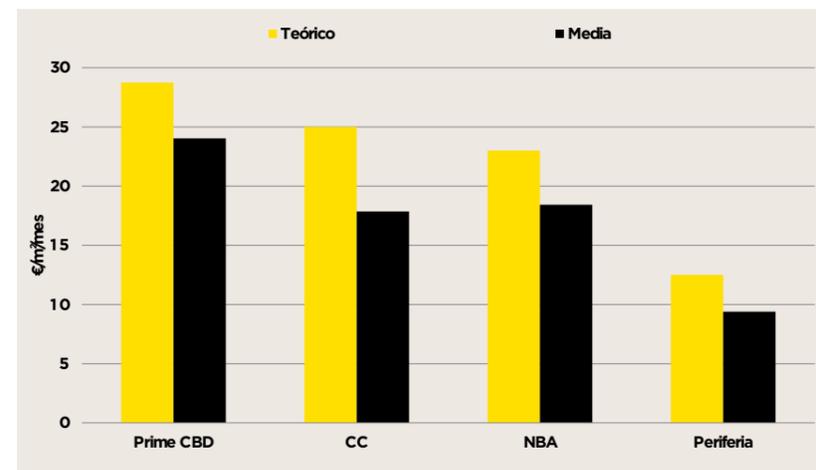
La renta media de cierre de 1S, calculada con los valores disponibles en edificios exclusivos rozó los 18 €/m²/mes (18,15 €/m²/mes en 2T), lo que representa un crecimiento del 7% respecto al dato de 2023, y supone el incremento de casi un euro.

Fig. 4 - Tasa de Disponibilidad por zonas de mercado



Fuente: Savills Research

Fig. 5 - Rentas medias 2T por zonas de mercado



Fuente: Savills Research

La entrada de nuevo producto en el mercado y los recortes de tipos de interés previstos hasta finales de año permitirá el regreso de inversores habituales y la llegada de otros nuevos

Aunque las operaciones entre 15,00 y 19,99 €/m²/mes continúan concentrando gran parte de la demanda (41% en 1S), los acuerdos ≥ 20 €/m²/mes ganan presencia de manera constante. Entre enero y junio representaron el 35% del total, tres puntos porcentuales sobre el nivel de 2023.

Por otro lado, la renta mínima (7 €/m²/mes), registrada en una oficina en Periferia, superó en un euro el nivel de 2023. En cada zona de mercado las rentas mínimas superaron el dato del año anterior.

En el resto, todas las medias crecieron. *CC* registró la evolución más significativa, rozando el 10%, seguida de *Periferia*, con casi un 7%. *NBA* avanzó un 1%. El crecimiento no debe interpretarse como un aumento generalizado de valores, si no como una mayor actividad en los mejores edificios, donde se alcanzan las rentas más elevadas.

Es importante indicar que, sobre todo en zonas con un elevado volumen de oferta, la estabilización o el crecimiento de rentas lleva aparejado un incremento de incentivos por parte de la propiedad, ya sea una ampliación del periodo de carencia, contribución a gastos de implantación y obras, o ventanas de revisiones más flexibles.

En el análisis de rentas por rango de superficie, todos los tramos registraron crecimiento, siendo el más notable el de espacios <500 m², con casi un 6%, seguido de las oficinas entre 500 y 1.000 m², con un 4% y el más discreto correspondió a los despachos >1.000 m², con poco más de un 2%.

Las rentas teóricas, por su parte, se mantuvieron estables en todas las zonas. El buen comportamiento generalizado de la demanda todavía no ha logrado reducir de manera considerable el exceso de oferta que

afecta especialmente a *NBA*. Hay que indicar que la salida del mercado de superficie disponible en subarriendo y la moderación en la entrada de nueva superficie aporta cierto alivio y permite afrontar el futuro a medio plazo con más optimismo.

Prime CBD, pues se mantiene por tercer trimestre consecutivo en 28,75 €/m²/mes, aunque hay referencias de rentas de cierre por encima de este nivel. *CC*, repite 25 €/m²/mes. Ambos mercados muestran crecimiento del 1% y 3% respectivamente en la comparativa interanual. *NBA* y *Periferia*, en cambio, arrastran ya un año sin cambios, situándose en 23 €/m²/mes y en 12,50 €/m²/mes.

Inversión

El mercado de inversión de oficinas sigue al ralentí. El semestre cerró la primera mitad del año con poco más de 160 millones transaccionados en inversión directa, lo que supone una de las cifras semestrales más bajas de la serie histórica.

En número de operaciones, en cambio, los 12 acuerdos registrados representan el 80% de los 15 identificados en el total anual de 2023. La diferencia clave vendría, por un lado, del tipo de operación, y, por otro, de la localización de los activos.

Mientras que en 2023 el 95% de la actividad se repartió en activos *core* y *core+*, en 1S 24 el 80% del volumen se concentró en producto *value added*.

En cuanto al emplazamiento, el Distrito 22@ y el resto de *NBA*, que hasta ahora agrupaban gran parte del volumen transaccionado (entre el 40% y el 60% en los últimos cinco años) salieron del mapa inversor en 1S 24. El Centro Ciudad, con cuatro operaciones, concentró el 27% y el resto (73%) se repartió entre diferentes submercados de la periferia

(Esplugues, Cornellá de Llobregat o Sant Joan Despí, por citar algunos), donde el valor medio de repercusión apenas alcanza los 1.300 €/m² (con mínimo en torno a 800 €/m²).

Otro aspecto importante a destacar es el peso que ha ganado el capital doméstico. En contra de lo que venía ocurriendo en el mercado nacional en el periodo post-covid, donde los locales lideraban claramente la inversión, Barcelona continuó en el radar del inversor internacional (75% de media en los últimos tres años). En 1S 24, en cambio, el 80% de la inversión tuvo origen nacional, cuyo ticket medio se sitúa entre los 20 y 40 millones de euros.

Pese a de los discretos resultados del mercado de oficinas en el total de inversión (15% en 1S 24 frente al 37% de media en la serie histórica), existen movimientos que apuntan a una mayor actividad a corto medio plazo.

La reciente ampliación de capital de Colonial por parte de Critería Caixa garantiza acelerar el crecimiento de la socimi a través de nuevos proyectos de inversión y nuevas oportunidades de negocio.

Además, sigue adelante el proceso de oferta pública voluntaria de adquisición de la totalidad de acciones de la socimi Árima, anunciada en mayo por el grupo suizo J. Safra Sarasin (JSS).

Rentabilidades

Tras ocho subidas consecutivas de *yields*, acompañando la fase expansiva de la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE), el nivel de rentabilidades *prime CBD* de 2T 24 se mantuvo en el 5%.

En la reunión de junio el BCE recortó 25 pbs el tipo de interés, situándose en 4,25%. A pesar de que se esperaban recortes continuados hasta finales de año, en la reunión de junio no hubo ningún cambio. En cualquier caso, todo apunta a que se registrarán más ajustes en los próximos encuentros, lo que mejorará las condiciones de financiación y permitirá el regreso de los habituales inversores y la llegada de otros nuevos al mercado.

Fig. 6 - Principales operaciones en el mercado de inversión 2T 2024

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Muntadas, 2	Periferia	Arkea	Freo
Aragó, 295	CC	Fisa74	Allianz
Santalo, 10	CC	Confidencial	Grey
Consejo del Ciento, 106	CC	Confidencial	Nortia

Fuente: Savills Research

Previsiones

El mercado empieza a mostrar síntomas de reajuste. La buena salud de la demanda permitirá la absorción del exceso de oferta, concentrada principalmente en NBA.

Existen demandas de gran volumen que contribuirían a agilizar el proceso, y la moderación en la entrada de nueva superficie al mercado favorecerá igualmente regresar a niveles de equilibrio.

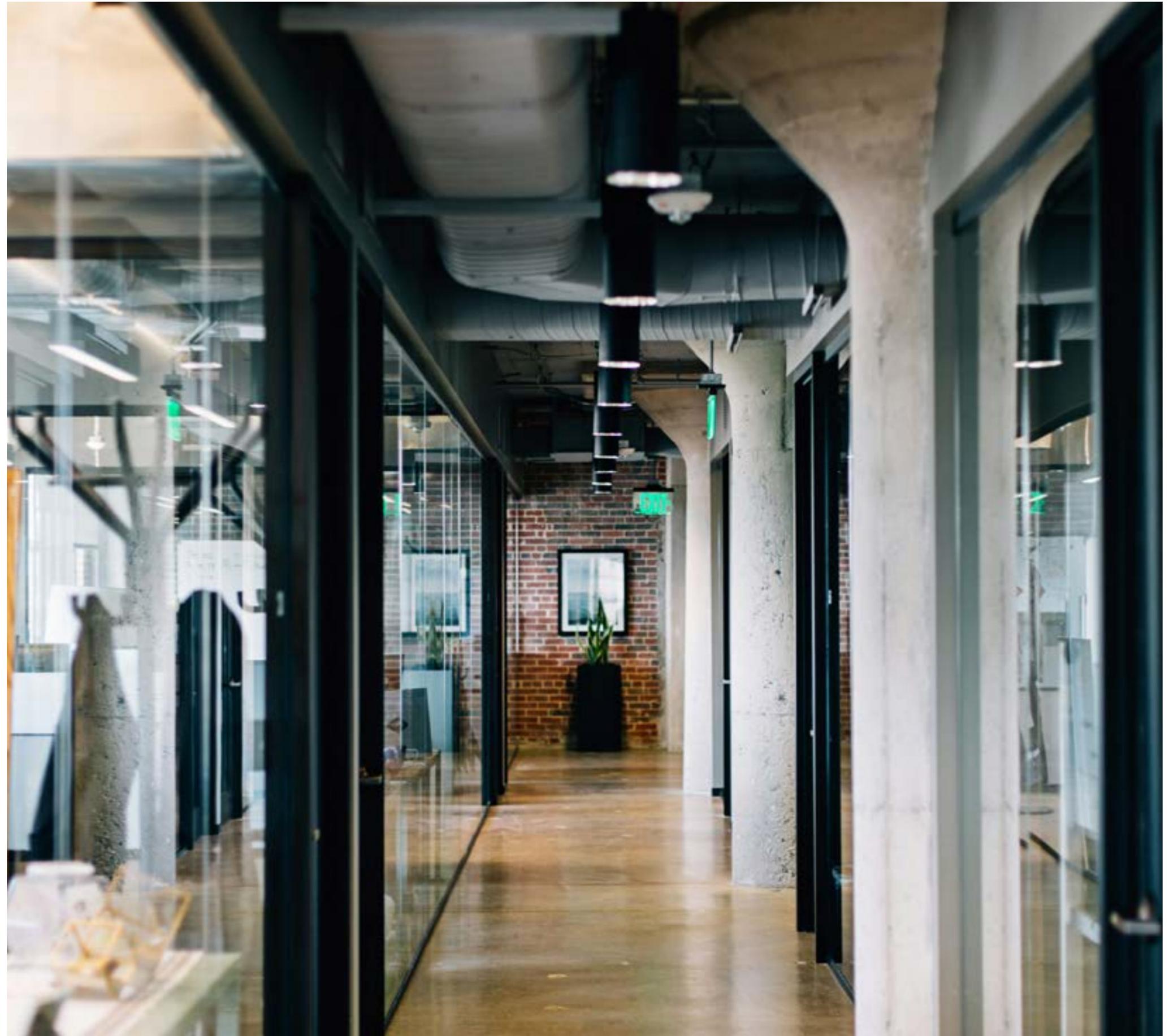
En 2S 24 se espera el cierre de varias operaciones >5.000 m², lo que ayudaría a alcanzar un importante volumen de contratación, superando los 300.000 m² de media anual de la serie histórica, y de los últimos cinco años.

Las rentas crecerán siempre vinculadas a los edificios adaptados a criterios *ESG*, y que cumplan los más altos estándares de calidad, además de estar localizados en áreas consolidadas.

En los mercados con exceso de oferta, el incremento de las aportaciones de la propiedad sigue dejando la evolución de la renta neta en negativo.

El buen comportamiento de los fundamentales de usuarios, con indicadores muy saneados en algunos submercados será otra palanca de atracción. La clave será la existencia de producto en el mercado, ya sea en procesos abiertos o en activos *off-market*.

El año 2024 podría alcanzar en torno a 800 millones de euros, en línea con la media anual de la serie histórica.





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.

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

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

Natalia Montal

Associate Director Office Leasing
+34 93 439 54 54
natalia.montal@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.
