

	Comparativa anual	Previsión 12 meses
10.8% Tasa disponibilidad	▲	■
134,200 Take-Up (m²)	▲	▲
35.00 Renta Prime (€/m²/mes)	▲	▲

Aumento notable en la contratación

El modelo de trabajo para los empleados de oficina no se ha visto impactado de forma significativa por la variante ómicron del comienzo de año. La mayoría de las compañías volvieron a priorizar el teletrabajo para los meses de enero y febrero, pero aquello no se percibió como una incertidumbre en cuanto al reparto del tiempo entre la oficinas y el hogar. El modelo híbrido de trabajo se ha ido consolidando como la nueva normalidad pero con un fuerte componente de trabajo dentro de las oficinas.

Esta dinámica se ha visto reflejada en la actividad de absorción de espacios de oficinas durante el primer trimestre de 2022, con un volumen de contratación de 134.200 m². Esto supone un incremento de casi el 40% respecto a la media trimestral de todo el 2021. Comparado con el mismo trimestre de 2021, la absorción de superficie de oficinas se ha duplicado. El número de contratos de alquiler firmados durante los meses enero-marzo de 2022 también muestra un dinamismo creciente de la actividad en el mercado de las oficinas. 110 operaciones se han contabilizado en dicho periodo, casi un 50% superior a la media trimestral de todo 2021.

La calidad sigue siendo el objetivo de las compañías: los edificios A y B+ representan el 75% de la absorción, en línea con los años recientes donde cerca del 70% de la demanda elige edificios de calidad alta y muy alta.

Para el conjunto de 2022, se espera que la absorción se incremente entre 10%-15% respecto a 2021.

La actividad constructora sigue en auge

Este trimestre se han entregado al mercado 54.000 m² de superficie de oficinas de calidad (18.000 m² son resultado de reformas integrales y 36.000 m² son de nueva construcción).

La actividad constructora sigue muy activa y se espera que en lo que queda de año se van a entregar alrededor de 230.000 m² de calidad alta, fruto de reformas integrales y edificios de nueva construcción.

La tasa de disponibilidad crece ligeramente situándose alrededor del 10,8%. Parte de este aumento de la superficie disponible viene explicado por el espacio de oficinas de segunda mano liberados al mercado y la otra parte se debe a la entrega de superficies de reciente rehabilitación o nueva construcción.

La Renta Prime incrementa ligeramente

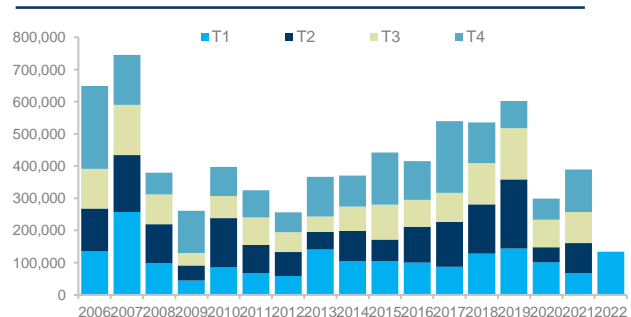
Este primer trimestre del año la renta prime se ha incrementado por primera vez desde la irrupción de la pandemia en marzo 2020, situándose en marzo 2022 en los 35,00 €/m²/mes. Este cambio de tendencia en las rentas prime aplica a los edificios de mejor calidad, en su mayoría recién reformados o de nueva construcción.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

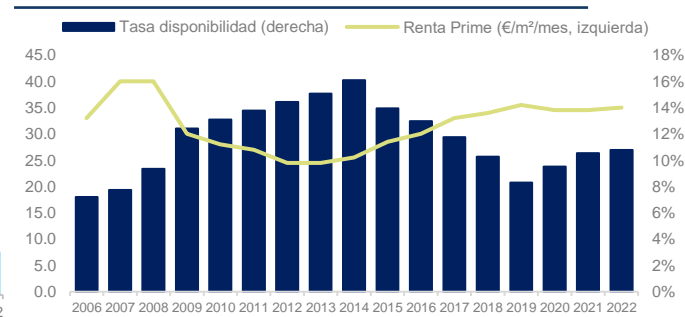
	Var. Interanual
4,51% Variación anual PIB	▲
13,48% Tasa de paro España	▼
10,36% Tasa de paro Madrid	▼

Source: Moody's

CONTRATACIÓN OFICINAS (m²)



TASA DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME





DATOS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK m ²	DISPONIBILIDAD (m ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m ²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN 2021-2023 (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
CBD	3,151,440	241,102	7.65%	53,734	53,734	128,313	35.00	3.15%
Centro Ciudad	2,220,151	94,370	4.25%	12,146	12,146	92,292	22.00	3.25%
Descentralizado	3,813,258	442,040	11.59%	37,237	37,237	321,734	17.00	4.25%
Periferia	4,033,810	649,300	16.10%	21,263	21,263	28,808	12.50	6.25%
TOTAL	13,218,659	1,426,812	10.8%	124,379	124,379	571,147		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M ²
C. de Julián Camarillo, 16	Descentralizado	Servinform	8.373
Paseo de la Castellana, 14	CBD	Comunidad de Madrid	6.861
Anabel Segura 14	Periferia	Digi Mobil	6.582
Pl. Cronos, 1	Descentralizado	Hipatia SL	5.968
Calle de Julián Camarillo, 4	Descentralizado	TRAGSA	4.707

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

EDIFICIOS ENTREGADOS 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	TAMAÑO (m ²)	PROPIETARIO
Calle Severo Ochoa, 2 (El Cano)	Periferia	-	12.500	Barings
Calle de Vizcaya, 12	Centro Ciudad	-	3.536	Commodus
Calle de Julián Camarillo, 29-31 (Ed. OM - Ed. O)	Descentralizado	-	35.808	Torre Rioja
Calle Amador de los Ríos, 5	CBD	Confidencial	2.000	Primework

DANIEL CAPRARIN

Analista Senior

Research & Insight España

daniel.caprarin@cushwake.com

JAVIER BERNADES

International Partner. Director Agencia

Oficinas&Industrial España

Business Space

javier.bernaDES@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE 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.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6^o) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7^o), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2022 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.

Oficinas T1 2022



La demanda sigue apostando por la oficina física

Este primer trimestre el volumen de absorción en Barcelona asciende a 92.400 m², lo que supone un incremento del 6,5% respecto al mismo periodo del año anterior y un aumento del 9% respecto a la media trimestral de todo el 2021. Se han firmado cerca de 82 operaciones, lo que supone un incremento de cerca de un 24% respecto a la media trimestral de 2021 y un 18% más si se compara con el primer trimestre de 2021.

El reparto de la absorción por zonas se mantiene parecida en los tres últimos años, con entre el 50 y el 60% de la demanda apostando por las nuevas áreas de negocio, con el distrito 22@ como protagonista y también el centro ciudad. Este trimestre el centro ciudad ha destacado por su capacidad de dar respuesta a ciertos perfiles de demanda que tienen la proximidad de su lugar de trabajo como clave para atraer talento.

El 85% de la demanda opta por edificios grado A y B+, en el primer trimestre de 2022, en línea con los años recientes donde cerca del 70% de la demanda elige edificios de calidad alta y muy alta. Por lo que a sectores se refiere, las empresas de servicios e ITT han seguido siendo protagonistas de la demanda de oficinas en Barcelona, representando el 40% del total contratado. Este primer trimestre se han cerrado tres grandes operaciones en Barcelona: Vueling, Hipatia y Volkswagen, sumando cerca de 22.000 m² alquilados.

Un futuro marcado por la nueva oferta de calidad

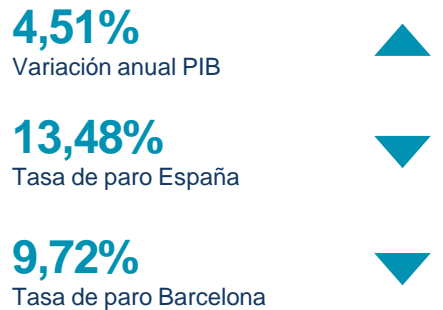
La tasa global de disponibilidad se sitúa en torno al 7,7% a cierre de T1 2022. El aumento controlado de esta variable se debe principalmente a las entregas de nuevo espacio y espacio rehabilitado disponible además de la oferta de segunda mano volviendo al mercado.

Barcelona espera la entrada de nuevos proyectos que se traducirá en un aumento de la nueva oferta, principalmente en el distrito 22@. La actividad constructora sigue muy activa, principalmente en aquellos proyectos que ya están en marcha. A cierre de 2022 se esperan incorporar al mercado de Barcelona un total de 311.000 m², de los cuales el 32% ya tiene usuario. La cifra alcanza los 470.000 m² si incluimos las nuevas entregas antes de cierre de 2023.

Rentas prime estables en los últimos trimestres

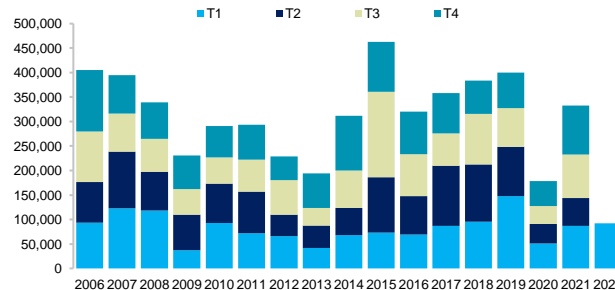
La referencia de renta prime se mantiene estable en los 27,25 €/m²/mes, situándose solo un 1% por debajo de la alcanzada en el primer trimestre de 2021. Si bien es cierto, se han registrado operaciones por encima de este valor en algunos inmuebles en zonas particulares de la ciudad condal. Por su parte, la renta media de cierre mantiene la misma dinámica y se sitúa en los 16,67 €/m²/mes, un 4% por debajo de la registrada en el mismo periodo del año anterior. Se observa una tendencia progresiva a la vuelta a la oficina física tras un periodo de incertidumbre marcado por la pandemia. Los principales ejes son el espacio que la empresa pueda ofrecer a sus empleados, un buen entorno, la experiencia y la eficiencia, y la apuesta por edificios con un alto componente de sostenibilidad que cumplan con las demandas en materia de ESG de empresas e inversores.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

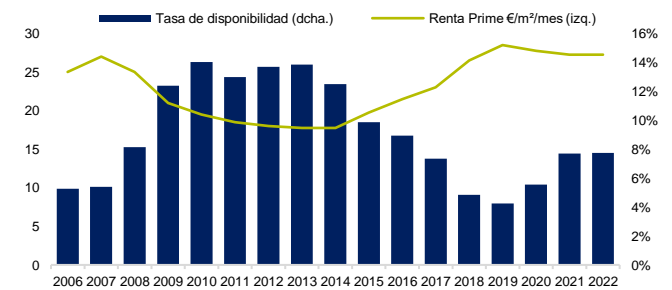


Source: Moody's

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	902,103	46,474	5.2%	9,724	9,724	20,045	27.25	3.25%
Centro Ciudad	2,621,920	97,207	3.7%	20,364	20,364	71,698	22.50	3.50%
Nuevas Áreas de Negocio	1,989,848	222,629	11.2%	35,257	35,257	350,974	22.50	3.50%
Periferia	1,333,667	163,675	12.3%	26,978	26,978	5,120	11.00	6.75%
BARCELONA	6,847,538	529,985	7.74%	92,323	92,323	447,837		

*Renta de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m ²)	TIPO*
Parc de Negocis de Viladecans - Brasil	Periferia	Vueling Airlines	9.740	Reubicación - Ampliación
Salvador Espriu, 38-45	Nuevas Áreas de Negocio	Hipatia	5.945	Nueva Creación
Av. del Parc Logístic, 12-20	Nuevas Áreas de Negocio	Volkswagen	5.553	Reubicación - Reducción
Lepant, 410-414	Centro Ciudad	FP ILERNA	4.803	Reubicación - Ampliación
Pamplona, 104 (StepUp)	Nuevas Áreas de Negocio	PayFit	4.545	Nueva Creación

PRINCIPALES PROYECTOS/REFORMAS ENTREGADOS EN 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m ²)	PROPIEDAD
Pamplona, 104 - Almgövers, 125	Nuevas Áreas de Negocio	Pay Fit	4.545	Codic
Aribau, 226	Centro Ciudad	-	1.367	Confidencial
Pallars, 180 - Roc Boronat, 40 - Pujades - Ciutat de Granada	Nuevas Áreas de Negocio	H&M	9.745	ConrenTramway

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight Spain

marta.esclapes@cushwake.com

NÚRIA CAMPS

Research Analyst

Research & Insight Spain

nuria.camps@cushwake.com

JAVIER BERNADES

International Partner.

Director Agencia Oficinas España

Business Space

javier.bernaDES@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE 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.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2022 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.