

MARKETBEAT BARCELONA



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Oficinas T3 2022

8.79%

Tasa de Disponibilidad

Var.
interanual

Previsión
12 meses



67,700

Absorción (m²)



27.25

Renta Prime (€/m²/mes)



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

6,80%

Variación anual PIB

Var.
interanual



12,48%

Tasa de paro España



7,13%

Tasa de paro Barcelona



Source: INE

La calidad sigue siendo prioritaria para la demanda

Estos primeros nueve meses de 2022, la contratación de espacios de oficinas en Barcelona asciende aproximadamente a 254.000 m² con cerca de 250 operaciones. Esta cifra se sitúa a niveles de la media de los últimos 5 años y un 9% por encima del mismo periodo de 2021. Este tercer trimestre el volumen de absorción en Barcelona asciende a 67.700 m², lo que supone un descenso del 24% respecto al mismo periodo del año anterior.

En cuanto a las zonas, las nuevas áreas y el centro ciudad siguen siendo las ubicaciones más demandadas por las compañías, en detrimento de las zonas periféricas, el 71% de la demanda se concentra en estas áreas.

El 68% de la demanda se ha cerrado en edificios de clase A/B+, superando el máximo de un 63% del total registrado en 2019. Por lo que a sectores se refiere, las empresas de servicios, ITT e Industrial han sido los protagonistas de la demanda de oficinas en Barcelona, representando el 55% del total contratado.

Entre las principales operaciones en lo que llevamos de año cabe destacar el pre-alquiler de 7.000 m² por parte de Puig en el número 34 de la Plaça Europa y el alquiler de Uriach en Sant Cugat Green, que en total suman más de 10.000 m² alquilados.

La actividad constructora conserva su dinamismo

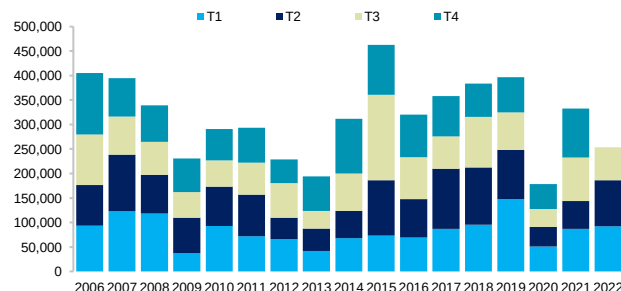
Por lo que respecta a la oferta, las entregas de edificios nuevos o rehabilitados sin usuario final siguen empujando la tasa de disponibilidad, que se sitúa entorno al 8,8%. Este trimestre se han entregado 120.000 m², de los cuales la mitad ya tenían usuario. Durante los primeros nueve meses del año se han entregado nuevas reformas integrales de edificios, principalmente en 22@. Este trimestre cabe destacar la entrega de Selva de Mar, 125, que suma casi 31.000 m² de nuevo espacio de oficinas de clase A en el distrito 22@. El edificio se entrega pre-alquilado por la multinacional francesa Webhelp, que ocupará el 70% del inmueble. Pese a los proyectos dilatando su entrega a causa de las circunstancias actuales, Barcelona espera entregar alrededor de 300.000 m² de oficinas antes del mes de diciembre de 2023, de los cuales el 22% ya está comprometido.

Rentas prime estables en el último año

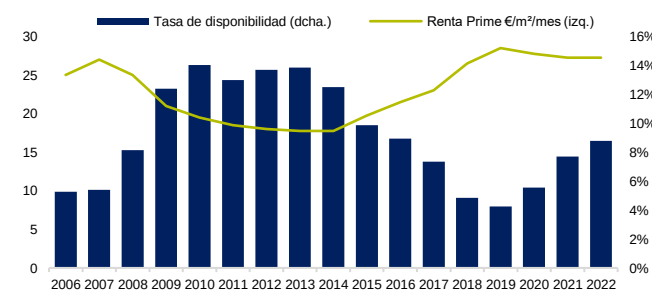
La referencia de renta prime a cierre del trimestre se mantiene estable desde hace un año, situándose en los 27.25 €/m²/mes. Por subzonas, se han registrado aumentos en las rentas del centro ciudad, alcanzando los 23,25€. Por su parte, la renta media de cierre mantiene la misma dinámica y se sitúa en los 16,7 €/m²/mes, un 3% por encima de la registrada en el mismo periodo del año anterior.

Para finales de año y comienzos de 2023 se espera que las rentas descendan ligeramente debido a la nueva oferta entregándose, aunque su comportamiento será desigual dependiendo de cada submercado.

DEMANDA DE SUPERFICIE (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



MARKETBEAT BARCELONA

Oficinas T3 2022



CUSHMAN &
WAKEFIELD

ESTADÍSTICA DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m²)	ABSORCIÓN ANUAL (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME
PG/Diagonal	879,952	43,154	4.9%	6,743	24,195	20,045	27.25	3.75%
Centro Ciudad	2,552,115	87,343	3.4%	13,622	66,044	110,695	23.25	4.00%
Nuevas Áreas de Negocio	2,130,771	303,423	14.2%	34,482	109,986	282,751	23.00	4.00%
Periferia	1,352,978	173,879	12.9%	12,759	53,438	0	10.75	7.25%
BARCELONA	6,915,816	607,799	8.79%	67,606	253,662	413,491		

*Renta de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T3 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO*
Plaça d'Europa, 34	Nuevas Áreas de Negocio	Puig	7.153	Reubicación - Ampliación
Avinguda de la Generalitat, 163-167	Periferia	Uriach	3.600	Reubicación
Pau Claris, 89-91	Centro Ciudad	Confidencial	3.089	Nueva Creación
Selva de Mar, 125	Nuevas Áreas de Negocio	Webhelp	2.235	Ampliación
Tànger, 98	Nuevas Áreas de Negocio	Semrush	1.836	Reubicación

PRINCIPALES PROYECTOS/REFORMAS ENTREGADOS EN 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m²)	PROPIEDAD
Selva de Mar, 125	Nuevas Áreas de Negocio	Webhelp	30.920	Tristan Capital Partners & Acciona Inmobiliaria
Pere IV, 313-339 - "La Escocesa"	Nuevas Áreas de Negocio	T-Systems	24.605	Meridia Capital
Marroc, 33-51 - "One Parc Central"	Nuevas Áreas de Negocio	IMCD	21.138	DWS
Almogàvers, 154-164	Nuevas Áreas de Negocio	TravelPerk	9.418	Hausinvest (Commerz Real)

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 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 alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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) Para obtener más información, visite [/www.cushmanwakefield.es](https://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.



Comparativa
anual

Previsión
12 meses

10.7%
Tasa disponibilidad



135,500
Take-Up (m²)



36.75
Renta Prime (€/m²/mes)



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T3 2022

Var.
Interanual

6,78%
Variación anual PIB



12,48%
Tasa de paro España



10,18%
Tasa de paro Madrid



Source: Moody's

La contratación en oficinas se mantiene robusta

Los 9 primeros meses de 2022 han acumulado un total de 384.000 m² de superficie de oficinas contratada en el mercado de Madrid y el número de operaciones ha sido de 308 contratos firmados, lo cual demuestra que la actividad ha seguido siendo robusta en los últimos meses en el sector de las oficinas. De esta forma, en los primeros tres trimestres del año se han alcanzado los niveles, tanto de superficie como en número de operaciones, de todo el 2021.

El tercer trimestre de 2022 muestra una absorción de 135.500 m².

Por zonas, CBD ha sido la más demandada, con un 35% de la absorción en lo que va de año. En cuanto al reparto de la contratación dentro y fuera de la M-30, la distribución ha sido similar, con un 52% en CBD y Centro Ciudad y un 48% entre Descentralizada y Periferia.

Las compañías siguen poniendo el foco en edificios de calidad: los edificios grado A y B+ representan el 65% de la absorción, en línea con los últimos años donde cerca del 70% de la demanda ha elegido edificios de calidad alta o muy alta. Prueba de ello, las 3 operaciones más significativas en tamaño que se han firmado en el tercer trimestre de 2022 han sido en edificios recientemente reformados y ocupados en totalidad: Ombú 4-16, Arapiles 13 y Miguel Ángel 23.

La actividad constructora sigue en auge

Este trimestre se han entregado al mercado casi 20.000 m² de superficie de oficinas de calidad (7.600 m² son resultado de reformas integrales y 11.350 m² de nueva construcción).

La actividad constructora sigue activa y antes de final de año se van a entregar alrededor de 74.000 m² más. Para el 2023 se esperan alrededor de 300.000 m².

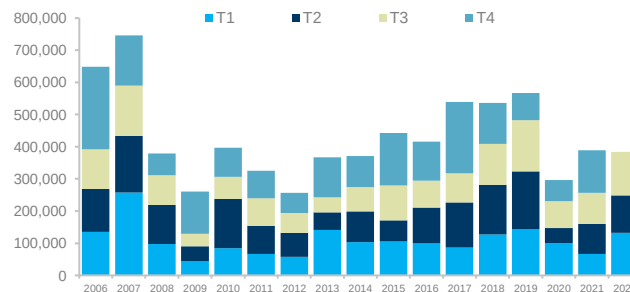
La tasa de disponibilidad, después de varios trimestres de incrementos seguidos, ha descendido de 11.2% a finales de junio a 10.7% al cierre del tercer trimestre.

La Renta Prime se incrementa ligeramente

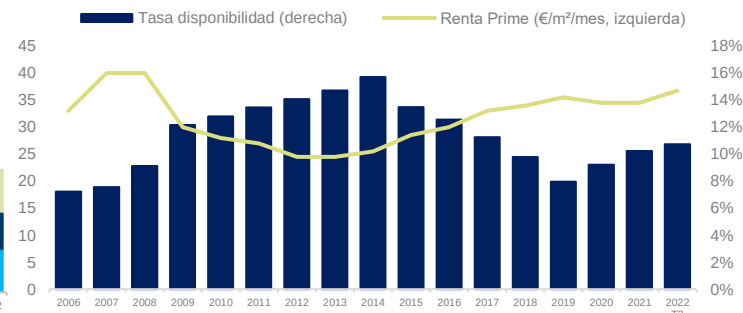
Durante el tercer trimestre de 2022, la renta Prime ha mostrado una ligera tendencia al alza llegando hasta los 36,75 €/m²/mes.

La clara preferencia de las empresas por ubicarse en edificios de calidad es el principal catalizador de esta tendencia alcista de la renta prime.

CONTRATACIÓN OFICINAS (m²)



TASA DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME





DATOS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m²)	ABSORCIÓN DEL AÑO (m²)	EN CONSTRUCCIÓN 2022-2023 (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME*
CBD	3,190,268	221,707	6.95%	35,826	135,144	76,066	36.75	3.65%
City Centre	2,228,514	99,263	4.45%	42,314	64,733	41,643	22.00	3.75%
Decentralised	3,884,773	448,978	11.56%	28,909	102,412	236,648	18.00	4.75%
Out of town	4,042,456	663,923	16.42%	28,424	81,750	28,214	12.75	6.75%
TOTAL	13,346,011	1,433,871	10.7%	135,473	384,039	382,571		

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER* T3 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M²
Calle del Ombú, 1	Centro Ciudad	EA Sports	14,075
Calle de Arapiles, 13	Centro Ciudad	Universidad Alfonso X el Sabio	13,814
Calle de Miguel Ángel, 23	CBD	McKinsey	7,322
Calle de Ramírez de Arellano, 21	Descentralizado	QUIRON SALUD	7,108
Calle de Julián Camarillo, 31	Descentralizado	WORLDLINE	4,627

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

EDIFICIOS ENTREGADOS T3 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	TAMAÑO (m²)	PROPIETARIO
Calle del Ombú, 1	Centro Ciudad	EA Sports	11,328	Acciona
Calle de Julian Camarillo, 21	Descentralizado	-	7,558	Marathon Asset Mgmt

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 alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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). Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake 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.