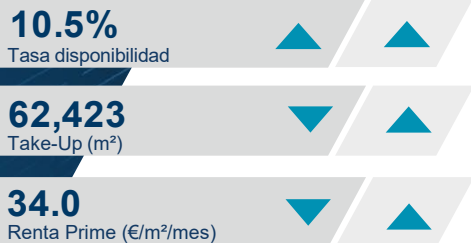


Comparativa anual Previsión 12 meses



La demanda sigue activa

En este primer trimestre de 2021 se han firmado 52 operaciones, lo que supone un incremento del 21% respecto a la media de los 3 trimestres de pandemia (Abril-Diciembre 2020). Aunque la superficie por operación ha disminuido, las empresas empiezan a descongelar sus planes de movimiento y estrategias.

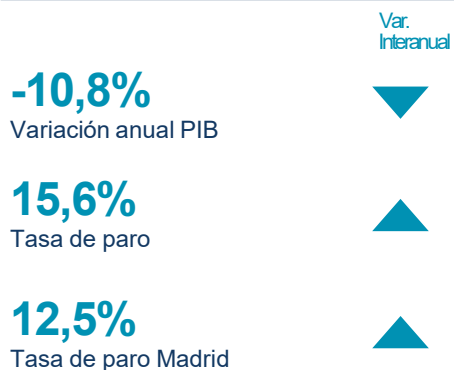
El volumen de absorción de estos tres primeros meses del año asciende a aproximadamente 62.500 m², un 38% por debajo del mismo trimestre del año 2020. Por sectores de actividad, la formación supone un casi un 25% de la absorción del trimestre. La operación más grande ha sido de 7.215 m² y se ha firmado en el submercado de Méndez Álvaro en un edificio recién entregado al mercado después de una reforma integral. Esto apoya la tendencia de los últimos trimestres de que las empresas están poniendo el foco en la calidad de los edificios.

La actividad constructora continúa en auge

La superficie disponible se ha incrementado ligeramente durante este trimestre, llegando a una tasa de disponibilidad del 10.5%, niveles parecidos a los de 2018. La disponibilidad actual se concentra en los submercados de Periferia y Descentralizado, con un 16% y un 12%, respectivamente. El menor ratio de disponibilidad de Madrid lo registra el Centro Ciudad con un 4%.

La actividad constructora continúa y cada vez son más los promotores que se suman a la rehabilitación íntegra de edificios para su posterior alquiler como oficinas. Durante este primer trimestre de 2021 se han entregado 21.500 m² entre edificios nuevos y rehabilitados, de los cuales el 34% están ya alquilados.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T4 2020

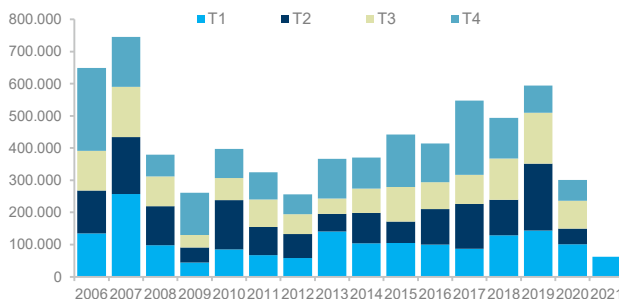


Source: Moody's

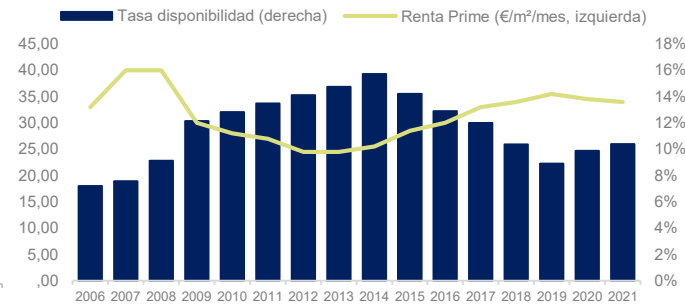
Se mantiene la corrección de las rentas

La referencia de renta prime sigue su ajuste a la baja, con una reducción del 4% respecto al mismo periodo del año anterior, y un 1,4% respecto a cierre de 2020, situándose en 34 €/m²/mes. Por submercados, la corrección de Centro Ciudad ha sido de un -1% y de un -3 y -4% en Descentralizado y Periferia, respectivamente. Los incentivos a la contratación, como mayores periodos de carencia, reflejan una mayor flexibilidad por parte de la propiedad.

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 | 3,121,094 | 180,900 | 5.8% | 12,342 | 12,342 | 138,845 | 34.0 | 3.25% |
| Centro Ciudad | 2,255,771 | 93,456 | 4.1% | 15,335 | 15,335 | 11,166 | 21.8 | 4.00% |
| Descentralizado | 3,908,650 | 474,600 | 12.1% | 19,410 | 19,410 | 248,215 | 17.0 | 4.50% |
| Periferia | 3,950,547 | 636,540 | 16.1% | 15,336 | 15,336 | 75,815 | 12.5 | 6.00% |
| TOTAL | 13,236,063 | 1,385,496 | 10.5% | 62,423 | 62,423 | 474,041 | | |

*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2021

| EDIFICIO | SUBMERCADO | INQUILINO | M ² | TIPO* |
|------------------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| Calle del Áncora, 40 | Centro Ciudad | Just Eat Spain | 7.215 | Traslado con ampliación |
| Calle de García Martín, 21 | Periferia | Proeduca | 5.472 | Traslado con reducción |
| Calle de Julián Camarillo, 4 | Descentralizado | Ilerna On Line | 5.162 | Traslado con ampliación |
| Calle de Albarracín, 34 | Descentralizado | Linkia | 3.313 | Traslado neutro |

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

PRINCIPALES VENTAS T1 2021

| EDIFICIO | SUBMERCADO | VENDEDOR / COMPRADOR | TAMAÑO (m ²) | PRECIO (M€) |
|--------------------|------------|----------------------|--------------------------|-------------|
| Calle del Cidro, 7 | Periferia | Confidencial | 3.884 | 541 |

EDIFICIOS ENTREGADOS T1 2021

| EDIFICIO | SUBMERCADO | PRINCIPAL INQUILINO | TAMAÑO (m ²) | PROPIETARIO |
|----------------------|-----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| Av. de Manoteras, 12 | Descentralizado | - | 14.284 | Onix Capital Partners |
| Calle Áncora, 40 | Centro Ciudad | Just Eat Spain | 7.215 | BWRE / UK & European |

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, 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

©2020 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.

MARKETBEAT BARCELONA



Oficinas T1 2021



El primer trimestre arranca con cifras de ocupación robustas

Este primer trimestre, con un total de 60 transacciones, el volumen de absorción en Barcelona asciende aproximadamente a 81.000 m², un 60% por encima de la cifra del mismo trimestre el año anterior. En términos anualizados, Barcelona alcanza los 208.000 m² contratados des del 1 de Abril de 2020 hasta el 31 de Marzo de 2021. La operación media del primer trimestre se sitúa en los 1.300 m², aumentando un 20% respecto a la media de los últimos 5 años.

En cuanto a las zonas, 22@ sigue siendo el destino preferido de la demanda, copando el 22% de la contratación del trimestre. Por lo que se refiere a los sectores, las empresas de servicios, sector público e ITT han sido este trimestre las protagonistas de la demanda de oficinas en Barcelona, representando el 50% del total contratado.

Para finales de 2021 se prevé que la cifra de contratación aumente, impulsada por la contención de la pandemia y la recuperación de la actividad económica.

Los nuevos desarrollos siguen en marcha

En el actual contexto de mercado, la tasa de disponibilidad mantiene la tendencia al alza pasando de 5,6% a cierre de 2020 hasta 6,6% a cierre del primer trimestre de 2021, esto son 440.000 m² disponibles en la ciudad condal.

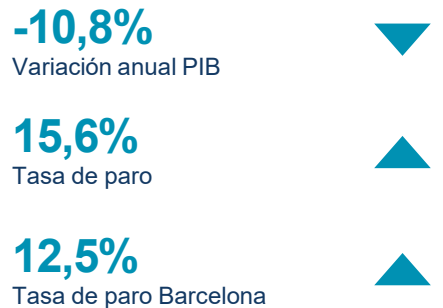
Durante los primeros tres meses del año se han entregado nuevas reformas integrales de edificios, principalmente en 22@. Cabe destacar la reciente entrega de Torre Pujades con más de 10.000 m² de espacio de oficinas.

Por lo que a oferta futura se refiere los nuevos proyectos siguen en marcha. En la actualidad 400.000 m² se encuentran en construcción, previstos a ser entregados antes de Enero 2023. Solo hasta finales de 2021 se esperan incorporar al mercado de Barcelona un total de 214.000 m². Parte de esta oferta futura ya tiene usuario, un 22% de la oferta en construcción está comprometida.

Las rentas máximas siguen su ajuste

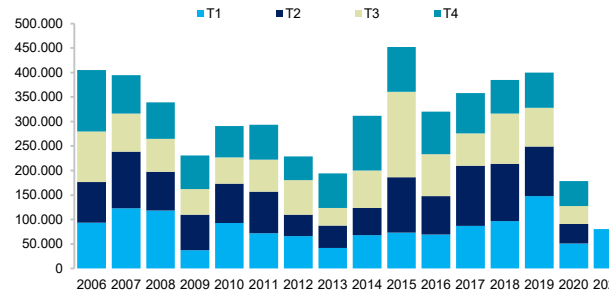
La referencia de renta prime a cierre del trimestre mantiene su corrección, situándose en 27,50 €/m²/mes, un 4% inferior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior. Los ajustes en renta respecto al cierre de 2020 son mínimos, aunque sí se registra flexibilidad por parte de las propiedades y se refleja en un aumento de las contribuciones en forma de meses de carencia.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T4 2020

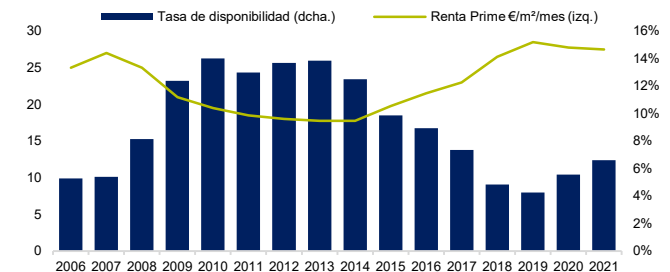


Source: Moody's

DEMANDA DE SUERFICIE (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



MARKETBEAT BARCELONA

Oficinas T1 2021



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 | 898,463 | 40,289 | 4.5% | 7,211 | 7,211 | 8,120 | 27.50 | 3.50% |
| Centro Ciudad | 2,628,971 | 71,609 | 2.7% | 26,595 | 26,595 | 8,265 | 22.25 | 4.35% |
| Nuevas Áreas de Negocio | 1,878,158 | 170,445 | 9.1% | 28,686 | 28,686 | 387,659 | 23.75 | 4.15% |
| Periferia | 1,325,480 | 162,903 | 12.3% | 17,972 | 17,972 | 14,155 | 11.75 | 6.75% |
| BARCELONA | 6,731,072 | 445,246 | 6.6% | 80,463 | 80,463 | 418,199 | | |

*Renta de salida

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2021

| EDIFICIO | SUBMERCADO | INQUILINO | SUP. (m ²) | TIPO* |
|------------------------------|-------------------------|--|------------------------|----------------|
| Tànger, 36 | Nuevas Áreas de Negocio | Amazon | 8.400 | Ampliación |
| Urgell, 176 | Centro Ciudad | CATI (Clinical Advance Technologies Institute) | 8.000 | Nueva Creación |
| Rambla de la Marina, 450-454 | Periferia | Confidencial | 7.500 | Reubicación |
| Joan Miró, 19-21 | Nuevas Áreas de Negocio | TDCX | 1.450 | Nueva Creación |

PRINCIPALES PROYECTOS/REFORMAS ENTREGADOS 2021

| EDIFICIO | SUBMERCADO | PRINCIPAL INQUILINO | SUP. (m ²) | PROPIEDAD |
|------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| Torre Pujades | Nuevas Áreas de Negocio | - | 10.200 | InmoCaixa |
| Diagonal, 525 | PG/Diagonal | Naturgy | 5.900 | Inmobiliaria Colonial |
| Passeig de Gràcia, 2-4 | PG/Diagonal | Confidencial | 7.600 | Seguros Catalana Occidente |

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight Spain

marta.esclapes@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, 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

©2020 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.