

MARZO 2022

UNA PUBLICACIÓN DE RESEARCH & INSIGHT ESPAÑA

URBAN SPACERY

DISTRITO 22@ BARCELONA

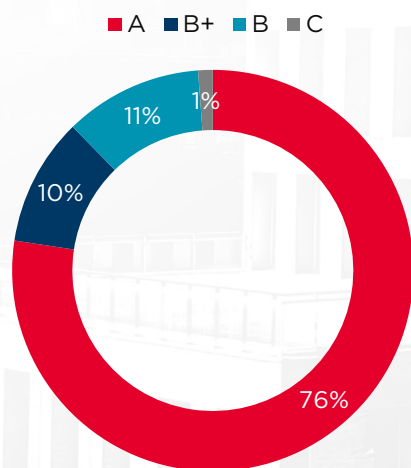


CUSHMAN &
WAKEFIELD

En 2021, por cuarto año consecutivo, el distrito 22@ lideró la demanda de oficinas en Barcelona, tanto por parte de los usuarios como por el lado de promotores e inversores finalistas.

/ 22@ EL DISTRITO DE LA INNOVACIÓN URBANA

Contratación de espacios de oficinas en 22@ según calidad en 2021



Fuente: Cushman & Wakefield

El 86% de los m² contratados se ubican en edificios A/B+

El atractivo de la zona es tal que 2021 cerró registrando un nuevo récord, con 125.000 m² contratados (niveles de demanda pre-pandemia), un 185% más que en 2020. El 38% de la superficie total contratada (331.000 m²) en Barcelona tuvo lugar en el distrito 22@.

La demanda sigue apostando por la calidad. El 86% de la superficie contratada se ubica en edificios clasificados como A/B+. La disponibilidad en este tipo de inmuebles, limitada hasta la fecha, es clave para mantener el atractivo de este submercado único.

La acusada falta de superficie disponible que veníamos observando entre los años 2018 y 2019 con tasas de disponibilidad en máximos del 2,53%, empujó a los inversores a tomar posiciones en todos los micro mercados del distrito pero principalmente en el Norte, donde la actividad ha continuado pese a la llegada del Covid-19.

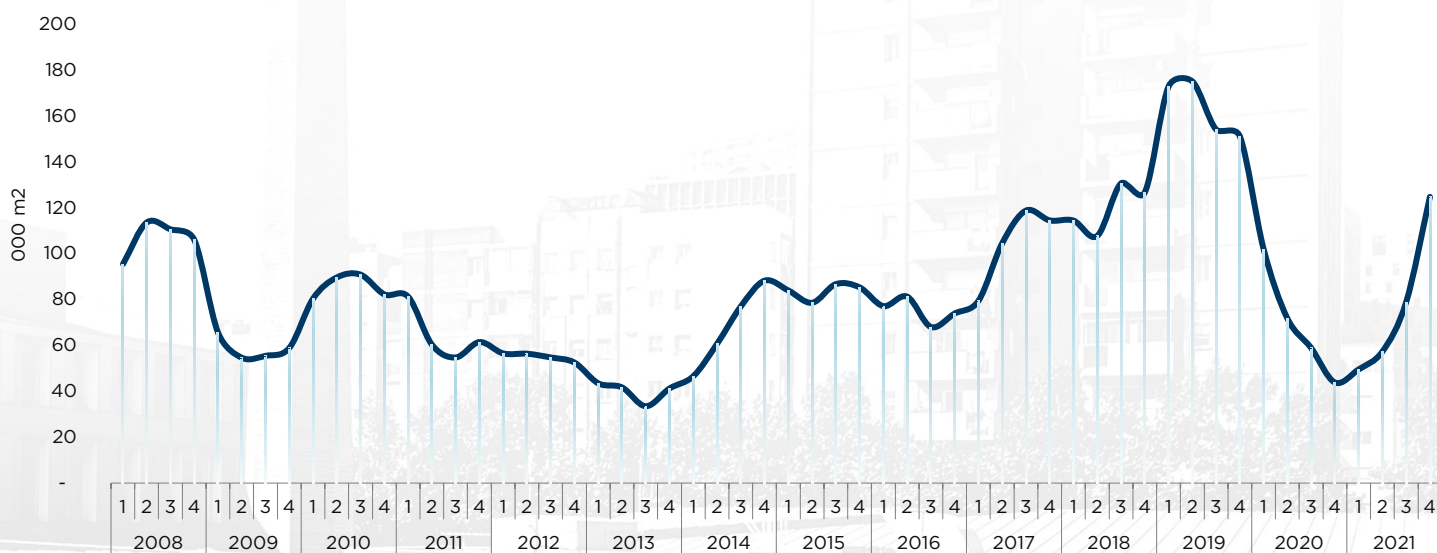
La renta prime en la zona se sitúa en los 22.50 €/m²/mes, aunque el distrito sigue registrando operaciones de alquiler, en algunos activos en concreto, por encima de estos niveles.

El distrito contará hasta Diciembre de 2023 con 28 proyectos nuevos o reformados que sumarán un total de 311.000 m² de espacio de calidad en la zona. El 26% de esta nueva superficie se encuentra comprometida.

El distrito ha acumulado un total de 1.048 M€ en inversión, niveles similares respecto a 2019 (año récord de inversión hasta ahora en Barcelona). El 53% del volumen de inversión en oficinas en Barcelona corresponde al distrito 22@.

Más del 50% de los m² que se contratan en el distrito necesitan optar por la “fórmula pre-alquiler”

Contratación anualizada de oficinas en el distrito 22@*



*La contratación del trimestre sumada a los 3 anteriores

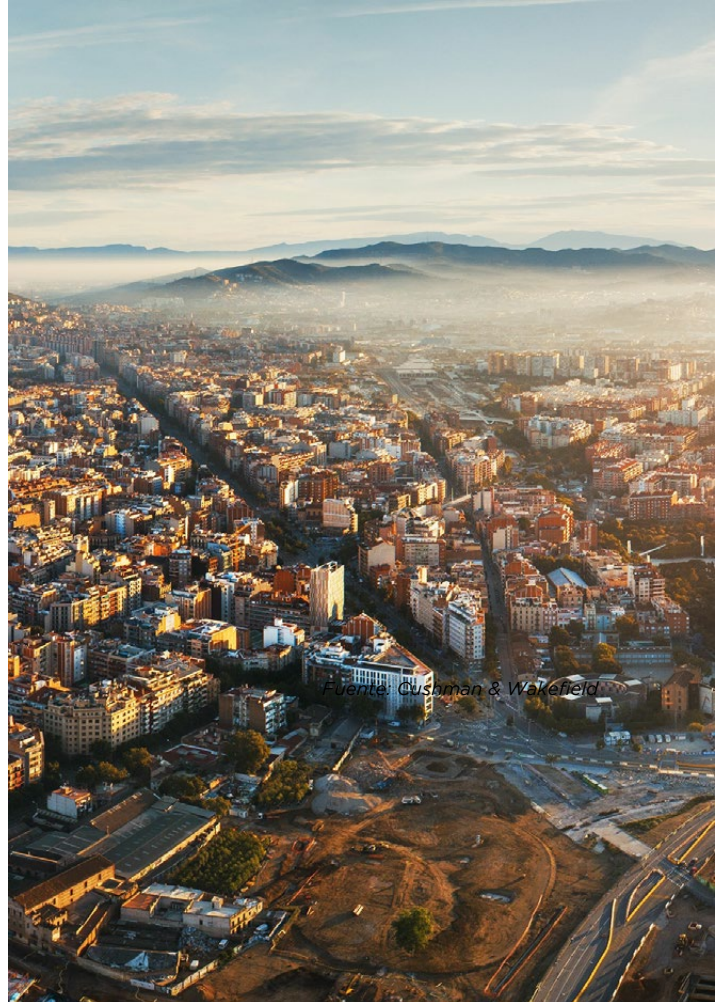
Fuente: Cushman & Wakefield

/ DEMANDA EN NIVELES PRE-PANDEMIA

Desde sus inicios el distrito 22@ ha tenido un papel fundamental en la contratación de espacios de oficinas de Barcelona. La historia de éxito del distrito se refleja nitidamente en que ha llegado a representar casi la mitad del total de la absorción en la ciudad en algunos años.

La demanda de oficinas en Barcelona en 2021, y concretamente en el distrito 22@, ha sido muy significativa sobre todo si tenemos en cuenta el momento por el que ha pasado el inmobiliario a nivel mundial. El distrito ha llegado a niveles pre-pandemia, acaparando el 40% de la demanda y representando el mismo peso relativo que en 2019.

En 2021 se cerraron en 22@ un total de 60 operaciones de alquiler totalizando 125.000 m², un nivel un 185% superior al registrado durante 2020. Las principales operaciones cerradas en los últimos doce meses por encima de los 5.000 m² han sido: Glovo (30.200 m²), Webhelp (19.100 m²) y T-Systems (7.500 m²).



Los pre-alquileres han jugado un importante papel, tal y como viene ocurriendo desde finales del 2016. Este tipo de operaciones son la fórmula adecuada para que aquellas empresas con necesidades de espacio aseguren su ubicación, sus nuevas formas de trabajar así como su posible crecimiento, en un entorno donde la flexibilidad y la calidad son exigencias clave para la toma de decisiones. Éste formato de operación ha representado el 25% del espacio contratado en años como 2001 y situándose en un 22% en 2021.

Menos del 30% de los movimientos de empresas responden a reducciones de espacios, debido a que los principales sectores instalados en el 22@ (ITT, Servicios y Flex) han seguido creciendo pese a la incertidumbre causada por la pandemia. Las grandes demandas han seguido apostando por Barcelona, y concretamente por el distrito 22@.

Más del 40% de las operaciones por encima de los 2.000 m² se han cerrado en el distrito.

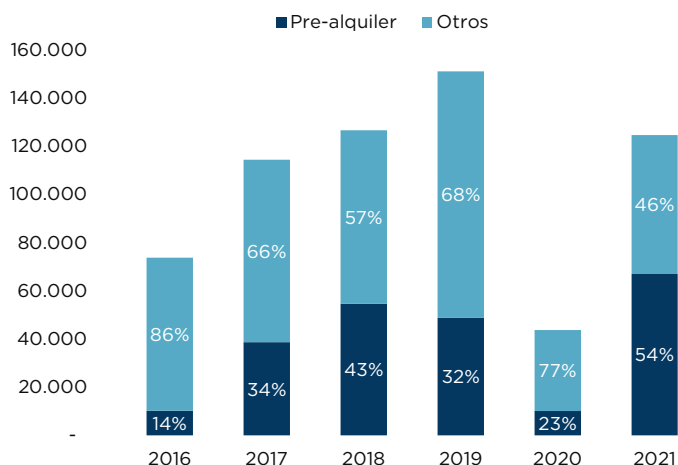


Un 60% de los
puestos
contratados en
Barcelona
corresponden
al distrito 22@.

La demanda mayoritaria es para oficinas de tamaño medio-grande, 40 operaciones por encima de los 1.000 m² en los últimos 24 meses en el distrito que a su vez atrae también a demandas más pequeñas. En 2020 y 2021 se cerraron un total de 32 operaciones por debajo de los 500 m² en la zona, que es también una opción para este tipo de demanda enfocada, tradicionalmente, en el centro de Barcelona. En la dinámica de las empresas se observa un mayor uso del Flex, en un entorno dirigido a un modelo

híbrido entre la oficina tradicional y la oficina compartida. La demanda viene tanto de pequeños usuarios como también de grandes compañías. 22@ tiene un excelente ecosistema de Flex, como se refleja en el hecho de que actualmente un 8% del stock del distrito corresponde a este tipo de espacio con un aumento del 80% en el número de puestos desde Febrero de 2019.

Demanda de Oficinas en 22@ (m²)



Fuente: Cushman & Wakefield





En el año 2000 surgió la iniciativa del Ajuntament de Barcelona para transformar estos terrenos de suelo industrial, también llamado 22a, y convertir el barrio del Poblenou en un distrito innovador con espacios vanguardistas y adaptados para ubicar actividades tecnológicas, educativas y sociales, el futuro **22@**.

/ HISTORIA DEL 22@

El distrito, dada su proximidad al centro de Barcelona y al mar, propició el establecimiento de muchas industrias en el primer tercio del siglo XIX. El sector textil, con pequeños talleres y grandes fábricas textiles, fue el más importante de la época, como fue la emblemática “**La Escocesa**”.

Con el traslado de la industria a otras ubicaciones, estas fábricas quedaron vacías, en 1990 el Poblenou contaba con 200 hectáreas de terreno industrial obsoleto.



En febrero de 2022 el ámbito del distrito ha recibido un nuevo impulso con la aprobación provisional de la MPGM en el que están previstas más viviendas y equipamientos si lo comparamos con el plan original, y en el que la apuesta por la sostenibilidad es clave. El distrito 22@ ha logrado su éxito gracias al fomento de las sinergias entre todos los elementos clave como son las universidades, el sector público, las empresas privadas, las ONG y las asociaciones. El resultado, a día de hoy, es un alto nivel de formación de empresas y de start-ups que lo han transformado en el ecosistema perfecto para la innovación.

Además, el distrito pone en el mapa a Barcelona como la cuarta ciudad más atractiva para el talento digital en Europa (BCG) solo por detrás de Londres, Amsterdam y Berlín, y la tercera ciudad favorita para instalar una start-up. Actualmente la ciudad condal cuenta con más de 1.200 start-ups entre las cuales hay siete 'unicornios' internacionales.

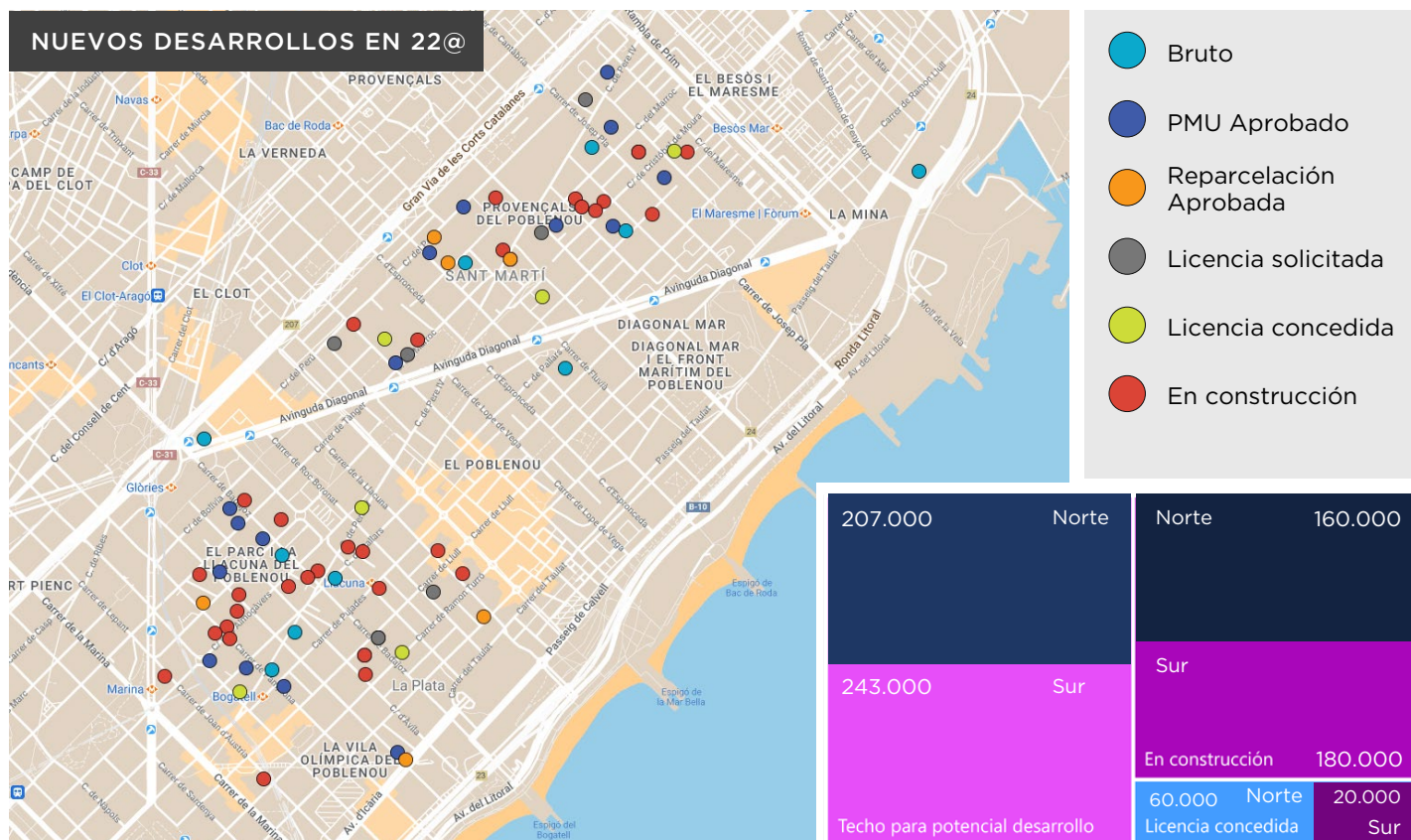


Imagen: Edificio Smart22@

La regeneración del distrito ha propiciado que más de 8.225 empresas están ubicadas dentro del distrito 22@, dando empleo directo a más de 93.000 trabajadores de los cuales un 32,3% proviene de empresas basadas en el conocimiento.

22@ también ha empujado la creación de 10 campus universitarios con más de 25.000 estudiantes, además de 12 centros de I+D y transferencia tecnológica.





/ OFERTA ACTUAL Y FUTURA

La respuesta a la falta de opciones se tradujo en nuevas promociones en Barcelona. En los últimos 12 meses se han entregado un total de 99.000 m² de nuevas construcciones y 48.000 m² de reformas integrales en la ciudad condal.

En el año 2019 se registró la tasa de disponibilidad más baja de la historia del distrito, disminuyendo hasta el 2,53% a cierre de año. La caída de este indicador se reducía al 1,63% si solamente contemplábamos edificios de calidad A, además en ese momento la oferta disponible por encima de los 1.000 m²

se reducía a tres únicas opciones en todo el submercado. En 22@ la dinámica fue la misma, con la entrega de nuevos desarrollos (42.000 m²) y reformas (14.000 m²). Cabe destacar la entrega de Sea Towers con 30.000 m² de nuevo espacio de calidad (25.000 m² ya pre-alquilados) y 10.000 m² de la reforma integral de Torre Pujades.

La disponibilidad de calidad en el distrito ha resultado ser limitada hasta la fecha, actualmente cuenta con 100.000 m² disponibles, en un mercado de más de 1,5 millón de metros cuadrados construidos.



Las oficinas tienen que adaptarse a las nuevas y cada vez más exigentes necesidades de los usuarios. Como consecuencia, los proyectos nuevos son ejemplares e integran los más altos estándares de sostenibilidad, con espacios más eficientes y una amplia variedad de *amenities* y espacios al aire libre.

Actualmente el distrito cuenta con más de 900.000 m² de techo susceptibles de salir al mercado de oficinas, dando pulmón a la demanda para los próximos 6-7 años.

NORTE

TECHO POTENCIAL OFICINAS
471.000 m²

EN CONSTRUCCIÓN
160.000 m²

LICENCIA CONCEDIDA
58.000 m²

OPERACIÓN MAS GRANDE
Webhelp en
Selvam@r

CHIMENEAS
10

STOCK ACTUAL
94.000 m²

DISPONIBILIDAD
8,94%

HOTELES
11

TRANSPORTE PÚBLICO
1 parada METRO
2 paradas TRAM

DEMANDA
98%
SECTOR ITT

EN CONSTRUCCIÓN
180.000 m²

LICENCIA CONCEDIDA
21.000 m²

TECHO POTENCIAL OFICINAS
462.000 m²

HOTELES
66

DISPONIBILIDAD
8,94%

STOCK ACTUAL
1,1 M m²

CHIMENEAS
16

TRANSPORTE PÚBLICO
8 paradas METRO

DEMANDA
60%
SECTOR ITT

Fuente: C&W, 22@ Network, Arxiu Històric del Poblenou, Booking, Ajuntament de Barcelona

SUR

/ INVERSIÓN

En 2021 el distrito ha acumulado un total de 1.048 M€ en inversión, niveles similares a los registrados en 2019 (año récord de inversión hasta ahora en Barcelona). El 53% del volumen de inversión en oficinas en Barcelona corresponde a 22@. Gran parte de esta inversión son futuros desarrollos o suelos, lo que constituye la máxima expresión de confianza inversora en el distrito.

La tipología de grupos inversores que están apostando por la ciudad son generalmente de un perfil Core, que representan los intereses de accionistas de un perfil más conservador con inversiones a largo plazo. Este perfil posiciona Barcelona como un mercado sólido y fiable, con gran oferta de edificios prime y gran número de inquilinos decididos a permanecer en la ciudad a largo plazo.

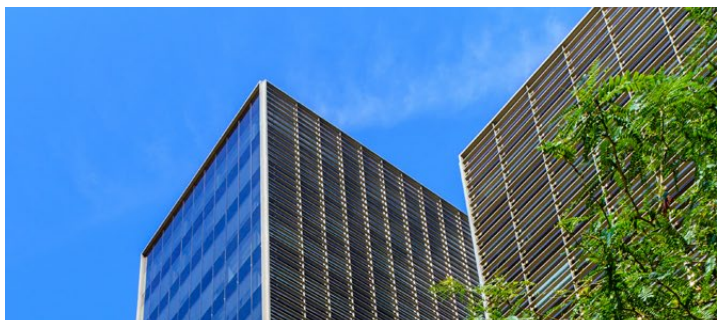
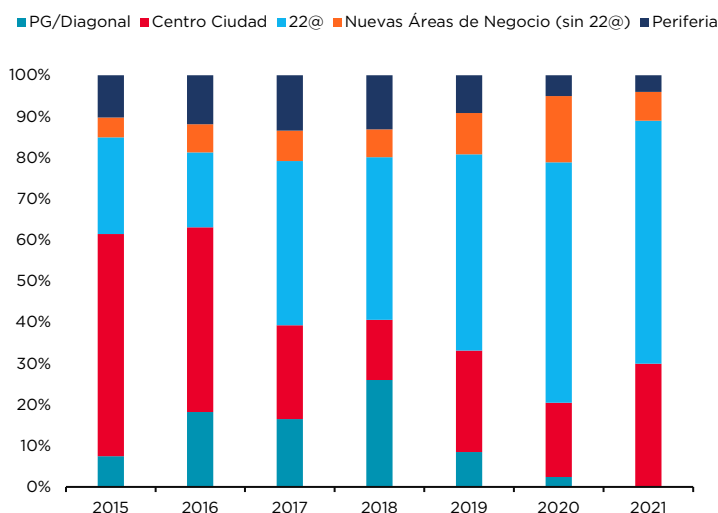
Este volumen se ve reforzado por varias transacciones de gran tamaño, como la compra en 22@ por parte de la gestora DWS de los edificios One Parc Central por 128 millones € o la adquisición a Meridia Capital por parte de Allianz del complejo Sea Towers, por el que pagó 185 millones €. Estas operaciones constatan que el distrito

22@ es un gran polo de atracción de inversión internacional.

El distrito destaca como un producto apto para que inversores de diversos perfiles encuentren edificios adecuados a sus necesidades. El comprador extranjero sigue siendo mayoritario, sobre todo en grandes operaciones. En cambio, los inversores locales, en general, se enfocan en transacciones de un tamaño menor.

Si analizamos el volumen acumulado desde 2017, el distrito 22@ acumula 74 operaciones con superficies medias de entre 8.000 m² y 10.000 m². Por lo que al perfil inversor se refiere, el 40% de estas operaciones cerradas en esta zona son de un perfil Core, fondos patrimonialistas con interés en aumentar la rentabilidad con renegociaciones e inversión en CAPEX. El ticket medio se sitúa entre los 40 y 45 millones de euros, siendo algo más reducido, entre 30 y 40 millones de euros, cuando se trata de operaciones protagonizadas por *family office*.

Evolución del peso del distrito en los volúmenes de inversión en Barcelona



El papel que juega la sostenibilidad en el mercado de oficinas es determinante a nivel de la inversión, con una demanda cada vez más enfocada en edificios más verdes que contemplen los criterios ESG

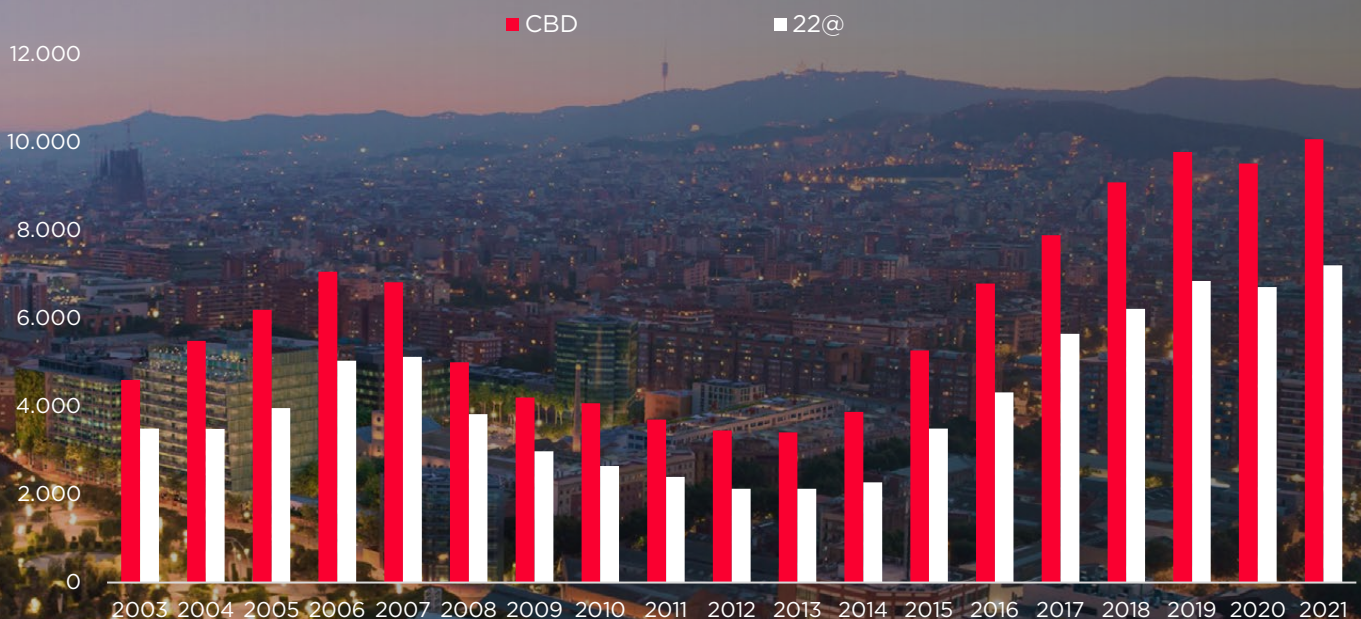
Environmental, Social and Governance como un punto clave en su decisión. Actualmente, los proyectos de nueva construcción y las reformas integrales que se entregaran al mercado tienen como una de sus prioridades conseguir una certificación internacional de sostenibilidad como pueden ser Leed, Breeam o Well. Este factor tiene un impacto directo y positivo tanto en el atractivo del edificio y su diferenciación dentro del mercado como en la comunidad, creando distritos y ciudades más sostenibles.

Por lo que respecta a las rentabilidades en 2019 el diferencial entre la rentabilidad del distrito 22@ (4,25%) y la del CBD (3,50%) era un claro atractivo para los inversores. Actualmente con la rentabilidad del distrito 22@ situada en el 3,75% y en un 3,25% en la zona prime, el posicionamiento del distrito se hace cada vez más evidente como destino de capital Core.

Si ponemos el foco en la evolución de los *capital values*, observamos un crecimiento sostenido en el tiempo, exceptuando el año 2020 a causa del impacto de Covid-19. Pese a esto, desde 2015 se ha producido un aumento de este indicador del 110%, pasando de los 4.000 €/m² a los más de 8.000 m² en 2021. El *gap* entre el *capital value* de CBD-Prime y el *capital value* real del distrito 22@ se hace cada vez más estrecho, siendo de un 19% en 2021. Históricamente, en el distrito se han cerrado operaciones que han llegado a niveles muy parecidos a los de CBD.

En los próximos meses los grupos seguirán considerando Barcelona, y en concreto el distrito 22@, como una de las principales ubicaciones con un gran potencial de retornos y como un gran generador de producto institucional en venta. Las operaciones previstas de cierre para este año evidencian un claro interés por el distrito que podría llegar a acumular 1,000 M€ de inversión en este ejercicio y replicar los niveles alcanzados en 2021.

Evolución *capital values* en Barcelona y 22@ (€/m²)



Para ampliar la información:

Research & Insight:

Marta Esclapés

Associate Director
Spain Research & Insight
marta.esclapes@cushwake.com

Núria Camps

Research Analyst
nuria.camps@cushwake.com

Contactos medios:

Jenny Pizarro

Head of Business Development Spain
Marketing, Comms & Research
jenny.pizarro@cushwake.com

cushmanwakefield.es

[@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN)



©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