

Barcelona Oficinas, 4T 2015

Récord anual de contratación en el mercado barcelonés



Actividad de mercado en el 4T 2015

Zona	Parque (m ²)	Absorción (m ²)	Disponibilidad (% parque)	Oferta futura* (m ²)	Renta Prime (€/m ² /mes)
ACN	801.699	9.408	7,49%	0	19,75
Centro Ciudad	2.421.797	26.136	10,17%	11.469	16,50
NBA	1.157.658	29.434	19,64%	80.399	17,00
Periferia	1.207.032	40.759	20,80%	15.828	10,00
Total Barcelona	5.588.186	105.738	14,04%	107.696	19,75

Fuente: CBRE

*Total 2016 y 2017 – Incluye rehabilitaciones

El mercado de oficinas barcelonés ha registrado un buen trimestre con algo más de 100.000 m² contratados. Esto supone que el año 2015 cierra en récord de contratación en un año con un total de 400.404 m².

Para alcanzar esta cifra han sido muy importantes las operaciones llave en mano que se produjeron durante todo el año, donde destacan los 46.000 m² contratados por parte de la Generalitat de Catalunya en Zona Franca.

El mercado más activo sigue siendo el de las Nuevas Áreas de Negocio, cuya oferta amplia y de calidad permite que se hayan podido realizar operaciones de gran tamaño.

La tasa disponible de oficinas sigue su tendencia descendente y se sitúa en el 14%. El aumento en la demanda junto con la falta de proyectos que aumenten la oferta son los principales factores para entender este continuado descenso.

En este sentido, durante el último trimestre no se produjo ninguna entrega que aumentara el stock. A lo largo de 2015 el stock de oficinas creció tan solo en 7.404 m², de los que solo 3.220 m² fueron especulativos.

A pesar de que la disponibilidad sea relativamente alta en el total del mercado, en la zona prime de la ciudad hay escasez de espacios. Este hecho viene afectando a la renta prime desde hace ya unos meses y está sufriendo una presión al alza. Durante el 2015 se produjo un aumento en esta del 11% situándose a cierre del año en 19,75 €/m²/mes.

El mercado de inversión en el mercado barcelonés registró durante el último trimestre del 2015 una inversión de 18 millones de €. Esta cifra hace que Barcelona cerrara el año 2015 con un volumen de inversión en oficinas de 792 millones de €.

COYUNTURA ECONÓMICA

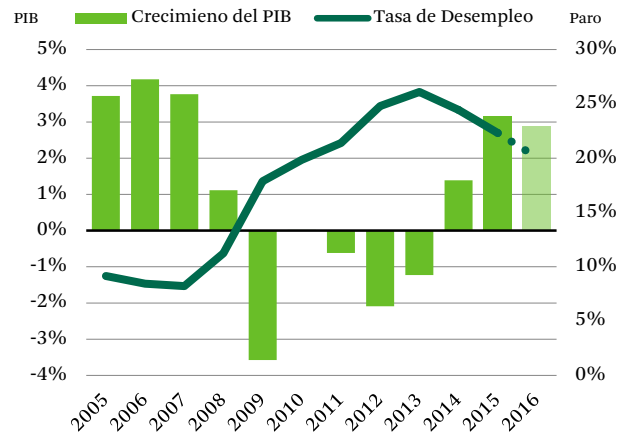
La economía española cerró el último trimestre de 2015 con una tendencia de crecimiento positiva, prolongando la fase expansiva que inició hace algo más de dos años. Según el Banco de España, para 4T2015, se estima que el PIB podría haber aumentado un 0,8% q/q, al mismo ritmo que el trimestre precedente. Para el conjunto de 2015, el PIB habría crecido casi 2 puntos porcentuales más que el crecimiento medio anual de 2014, registrando una tasa de un 3,2%, por encima del conjunto de la Eurozona (1,5%).

Se espera que la tendencia de crecimiento continúe para 2016, con un comportamiento dinámico de la actividad, aunque con tasas de crecimiento algo menores que en los trimestres precedentes. Desde el lado de la demanda, el consumo seguirá como principal motor de la economía, si observamos su contribución -cercana al 60%- al crecimiento del PIB durante los tres primeros trimestres de 2015. También para 2016 se espera una moderación de la contribución de la demanda externa proveniente de economías emergentes así como el mantenimiento de vientos de cola tanto externos (petróleo barato, política monetaria de BCE, mejora demanda en la Eurozona) como internos (política fiscal algo más expansiva, reforma del mercado laboral, cambio estructura productiva hacia bienes de equipo y a actividad exportadora).

Por el lado del empleo, la mejora de la confianza y de las condiciones financieras, conformaron un contexto favorecedor para el consumo de hogares y empresas impulsando así la fuerte creación de empleo. El número de afiliados a la seguridad social consolidó su crecimiento en 2015, cerrando el año con una tasa de paro del 20,9% (2,8 puntos menos que un año atrás). Es de esperar la continuidad en la tendencia bajista en la tasa de desempleo para 2016, situándose incluso por debajo del 20% para final de año.

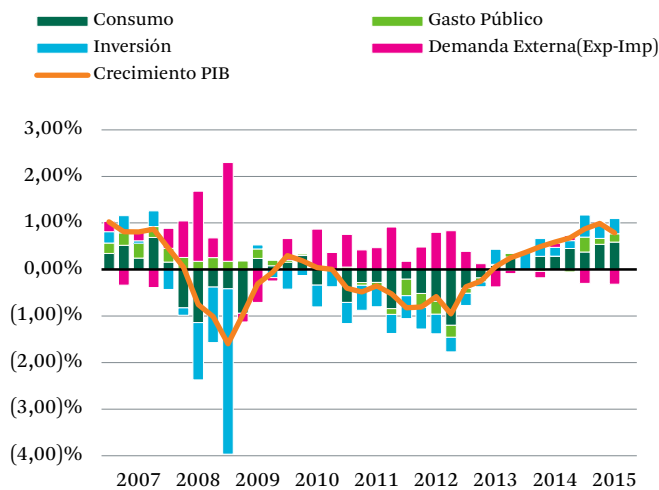
En cuanto a la evolución de la inflación en 2015, los precios han estado determinados por la evolución del precio del petróleo, que han llevado a una inflación interanual de -0,5%, según Oxford Economics. No obstante, el componente no energético de los precios sigue mostrando una paulatina mejora (1,1% interanual en noviembre, según el INE). Para 2016, se espera una mejora de las perspectivas de inflación (0,8 % interanual, Oxford), aunque, de nuevo, estará muy condicionadas por la evolución del precio del petróleo y el tipo de cambio del euro.

Gráfico 1. PIB y desempleo en España



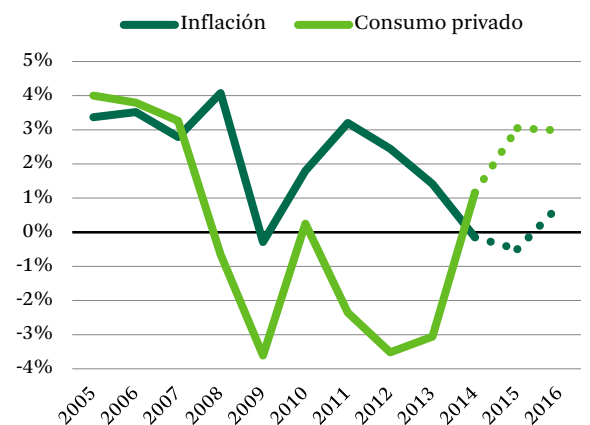
Fuente: INE, Oxford Economics (4T 2015)

Gráfico 2. Contribución al crecimiento del PIB. Demanda



Fuente: INE (4T 2015)

Gráfico 3. Inflación y consumo privado



Fuente: INE, Oxford Economics (4T 2015)

OFERTA

La oferta de espacios disponibles en el mercado barcelonés desciende hasta los 785.000 m². En un año, la superficie disponible ha descendido en casi 70.000 m², lo que representa una caída de un punto porcentual en la tasa de disponibilidad. El año 2015 cierra pues con una tasa de desocupación del 14%.

Este descenso progresivo en la oferta se produce por dos motivos: aumento en la contratación y escasez de nueva oferta. Durante todo el año 2015, tan solo 7.404 m² se añadieron al stock de oficinas de los que tan solo 3.220 m² pasaron a formar parte de la oferta disponible.

El ACN, con una tasa de disponibilidad del 7,5%, es el submercado donde más se ha reducido la tasa de disponibilidad tanto trimestral como anualmente. Desde hace tiempo es difícil encontrar superficies grandes disponibles en este submercado. De entre los edificios de grado A en el ACN, tan solo el edificio Zurich en Avinguda de la Diagonal 601 dispone de espacios alquilables, con dos plantas que suman 1.720 m².

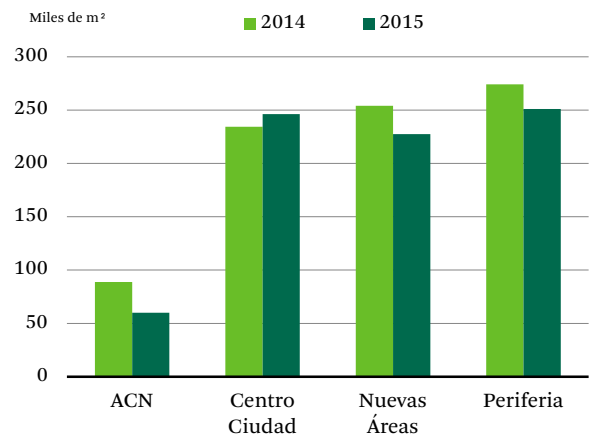
En las Nuevas Áreas, la tasa baja del 20% por primera vez desde el año 2009 para situarse en el 19,6%. Gran parte de la oferta disponible se concentra en Plaça Europa y Zona Franca, mientras que en Glories la oferta es muy escasa.

OFERTA FUTURA

Poco a poco el mercado de la promoción en Barcelona empieza a reactivarse. Si bien este aún está muy lejos de alcanzar el nivel previo a la crisis, es destacable tras varios años en los que no ha habido prácticamente producto nuevo.

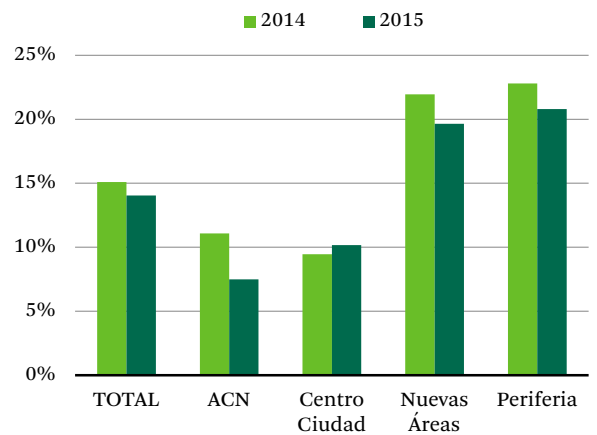
Para el año 2016, está prevista la entrega de varios proyectos que añadirán al stock de oficinas un total de 58.000 m² de los que 38.000 m² estarán o están disponibles. Entre los más destacados están la Torre 2 de Porta Firal con más de 15.000 m². También a tener en cuenta 11.500 m² más que estarán disponibles procedentes de rehabilitaciones, siendo el edificio La Rotonda el más destacable con una superficie alquilable de 10.700 m².

Gráfico 4: Superficie disponible



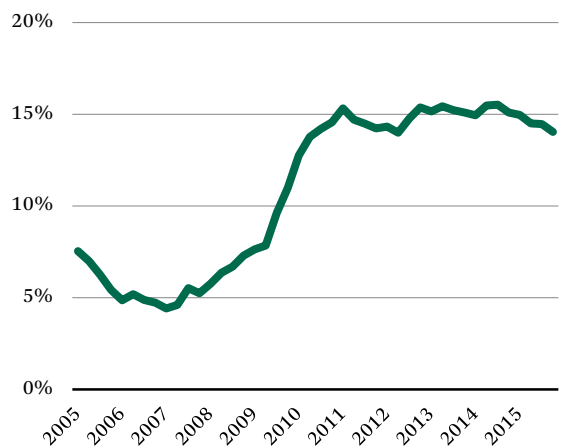
Fuente: CBRE (4T 2015)

Gráfico 5: Porcentaje de oficinas desocupadas



Fuente: CBRE (4T 2015)

Gráfico 6: Tasa de disponibilidad



Fuente: CBRE (4T 2015)

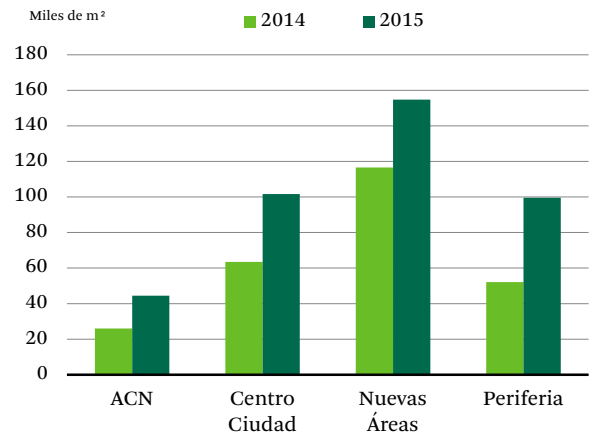
DEMANDA

Buen volumen de contratación durante el último trimestre con más de 105.000 m² contratados. Este es el segundo mejor trimestre desde el año 2007, tan solo superado por el trimestre anterior. En total, el volumen de contratación para el año 2015 ha ascendido a 400.404 m², lo que supone un récord en la contratación de oficinas en un año. Esto supone un aumento del 55% en tan solo un año, afianzando la recuperación del sector que ya se produjo durante el 2014. Las buenas expectativas de la economía española anima a las empresas a ampliar sus espacios en previsión de una mayor actividad.

Por submercados, Periferia es el que más contratación ha registrado durante el último trimestre con operaciones de gran relevancia como los 8.500 m² que ocupará Mapfre o los algo más de 6.000 m² contratados por Bureau Veritas. En el conjunto del año, las Nuevas Áreas son las que mayor actividad han registrado con casi el 40% del volumen total. La operación de la Generalitat de Catalunya en la Zona Franca es con 46.000 m² la mayor operación en el mercado barcelonés desde que existen registros. Por su lado, a pesar de la poca oferta inmediata existente, la contratación en el ACN ha aumentado un 71% durante el 2015.

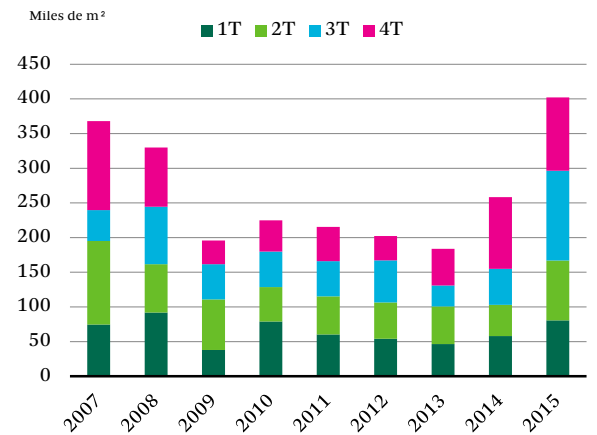
Durante el último trimestre se registraron 122 operaciones cerrando el año con un total de 410. En ambos casos supone un récord de operaciones registradas. La superficie media contratada baja durante este último trimestre y deja la media anual en 977 m² por operación. Por orden, Nuevas Áreas y Periferia son los submercados donde se registran las mayores operaciones con 1.779 m² y 1.632 m² respectivamente de media por operación. Por sectores, el sector Servicios a empresas es el que más operaciones ha llevado a cabo durante el 2015 (20%), el sector Industria y Energía el que más superficie ha contratado (19%) y el sector Financiero el que mayor superficie media contrata (1.207 m² - sin contar el Sector Público al ser la operación de la Generalitat de Catalunya distorsionante).

Gráfico 7: Absorción bruta



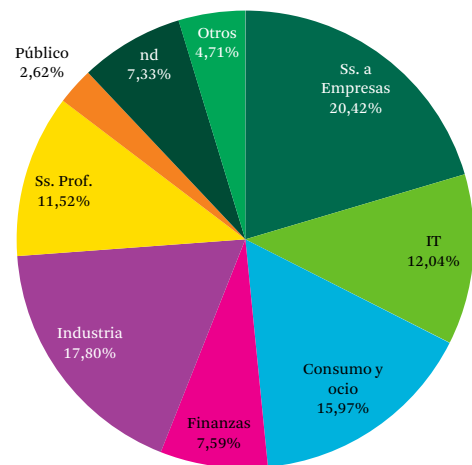
Fuente: CBRE (4T 2015)

Gráfico 8: Absorción por trimestres



Fuente: CBRE (4T 2015)

Gráfico 9: Operaciones por sector profesional en 2015



Fuente: CBRE (4T 2015)

RENTAS

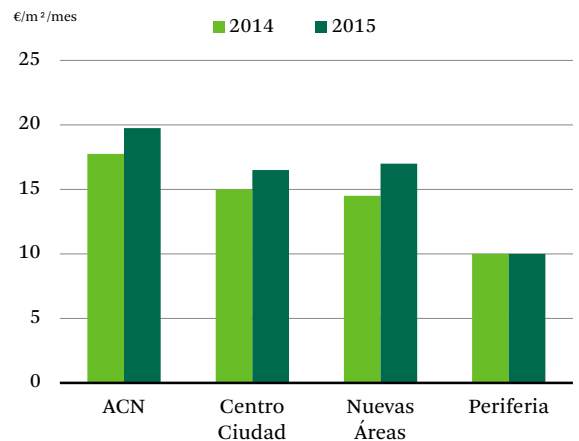
El año 2015 se ha caracterizado por el cambio en el ciclo de la renta prime. Tras empezar el año en el mínimo de 17,75 €/m²/mes esta cierra el año 2015 en 19,75 €/m²/mes, lo que representa un aumento del 11%. Como viene sucediendo desde hace unos meses, el aumento en la demanda junto a la falta de espacios disponibles de calidad en las mejores zonas de la ciudad están ejerciendo presión al alza en la renta. Por este motivo, y aunque de momento solo sucede en algún edificio muy exclusivo, algunas transacciones incluso han llegado a superar la barrera de los 20 €/m²/mes.

En las Nuevas Áreas de Negocio la renta prime alcanza ya los 17,00 €/m²/mes y acumula un crecimiento anual del 17%, desmarcándose de esta manera del Centro Ciudad que durante el último trimestre se mantuvo en los 16,50 €/m²/mes. Este submercado, el de las Nuevas Áreas, es en este sentido un submercado a dos velocidades, pues por un lado encontramos el 22@ y Frente Marítimo cuya escasez de espacios de calidad disponibles ha elevado las rentas rápidamente hasta los niveles mencionados, mientras que en la zona de Plaça Europa y Zona Franca, con mucha más disponibilidad, las rentas rondan los 14,50 €/m²/mes en los edificios de más calidad. Por su parte, Periferia cierra el 2015 como el único submercado en el que no ha habido variaciones. Está previsto que para este submercado el 2016 sea el año del crecimiento en la renta prime.

La renta media también ha crecido durante el 2015. En el ACN este aumento ha sido tan solo del 3,1% y es que la falta de espacios en los edificios de más calidad hace que las rentas que forman la media sean más bajas.

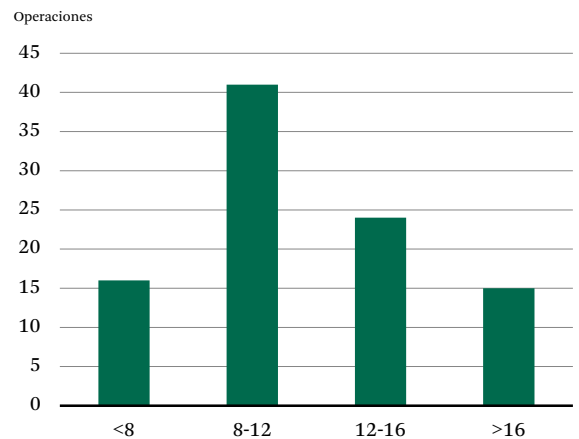
Para los próximos trimestres está previsto que esta tendencia se mantenga parecida y que la renta prime crezca en todos los submercados dada la elevada demanda que afronta el mercado barcelonés. En este sentido, Nuevas Áreas es el submercado con mayor margen de crecimiento en la renta debido a la escasa oferta disponible en los mejores edificios del 22@.

Gráfico 10: Rentas prime en Barcelona



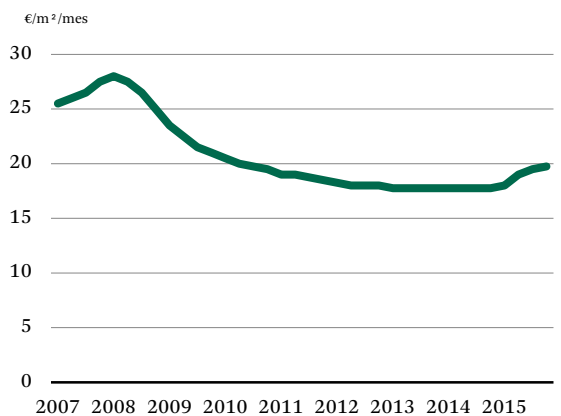
Fuente: CBRE (4T 2015)

Gráfico 11: Rangos de precios de alquiler €/m²/mes (4T 2015)



Fuente: CBRE (4T 2015)

Gráfico 12: Evolución de renta prime en ACN



Fuente: CBRE (4T 2015)

INVERSIÓN

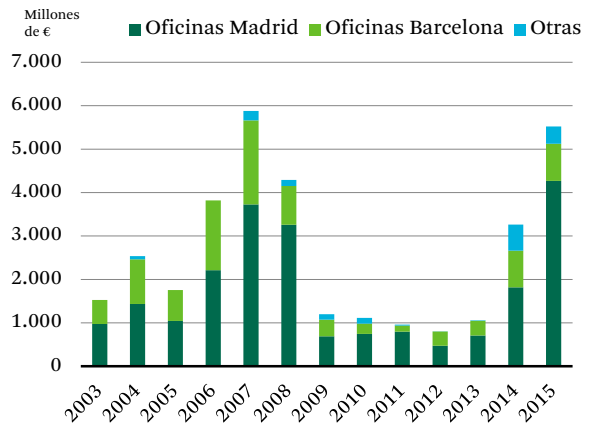
El volumen de inversión en el mercado de oficinas barcelonés durante el último trimestre fue de tan solo 18 millones de € y deja el volumen total para el año 2015 en 792 millones de €. Esto supone un descenso del 6% respecto al volumen alcanzado en el 2014 y contrasta con el incremento a nivel nacional, donde la inversión en oficinas en el conjunto del estado creció un 71%. El volumen de inversión final también se vio alterado por la cancelación de una operación por parte de Nadlan BCN, que llegó a realizar un pago de 16 millones de € a la Generalitat de Catalunya en concepto de garantía pero que no llegó a realizar el pago de los 48 millones de € restantes dentro del plazo establecido.

El bajo volumen de inversión durante el tramo final del 2015 tiene su explicación por parte de la oferta, y es que existe una evidente falta de producto. Los propietarios del producto en la ciudad, que suelen ser inversores de tipo patrimonialistas o inversores a medio-largo plazo, no tienen predisposición por vender. En el caso de los patrimonialistas, vender no forma parte de su perfil como inversor. Por parte de los inversores a medio-largo plazo, estos ven como la previsión de crecimiento en las rentas a la larga harán aumentar sus rentabilidades y solo estarían dispuestos a vender por encima del precio de mercado. Por parte de la demanda, existe mucho interés en el mercado barcelonés. Sin embargo, el tipo de inversor actual está poco dispuesto a comprar por encima del precio de mercado. Esto hace que la demanda no acabe de encontrarse con la oferta.

Las dos operaciones llevadas a cabo durante este trimestre las ha realizado la Socimi Hispania. Las Socimi han sido el vehículo inversor más activo en la ciudad con más del 40% del total invertido en oficinas durante el 2015.

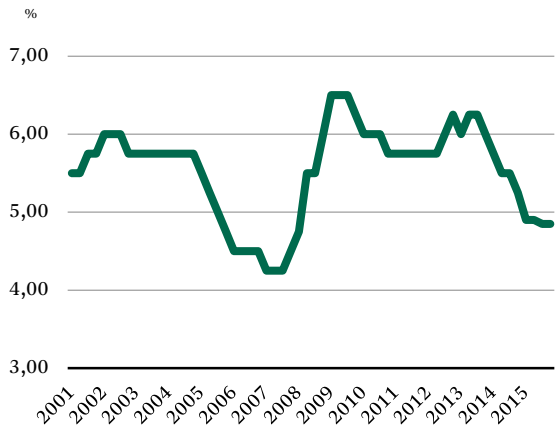
En lo que refiere a la prime yield, esta no se vio alterada durante el último trimestre y se mantiene en el 4,85%. Para el 2016 puede que esta se contraiga ligeramente.

Gráfico 13: Inversión en oficinas (España)



Fuente: CBRE (4T 2015)

Gráfico 14: Evolución de la yield en activos prime en Barcelona



Fuente: CBRE (4T 2015)



Figura 1. Edificio en Carrer Ciutat de Granada 178, adquirido por Hispania



CONTACTOS

Para más información, póngase en contacto con el Departamento de Research & Investment Strategy:

Lola Martínez Brioso
 Directora Nacional
 CBRE Real Estate SPAIN
 Complejo Castellana 200 - 8ª Planta
 Paseo de la Castellana, 202
 Madrid 28046 - España
 t: +34 91 598 1900
 e: lola.martinez@cbre.com

Alberto Román Andrés
 Senior Consultant
 CBRE Real Estate SPAIN
 Edificio Testa
 Avda. Diagonal 605 – 8ª Planta
 Barcelona 08028 - España
 t: + 34 93 444 77 00
 e: alberto.roman@cbre.com

Para saber más sobre CBRE Research, o para acceder a más informes, por favor visite el Global Research Gateway en: www.cbregateway.com.

+ SIGUENOS



GOOGLE+



FACEBOOK



TWITTER



YOUTUBE



LINKEDIN

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.