

Oficinas

BARCELONA

CBRE

MARKETVIEW 2° TRIMESTRE / 2021

51.000

m² / Take-up 2TR

27,5

€/m²/mes

Renta *prime* en CBD

492M

Volumen inversión
Oficinas Barcelona 2TR

456.000

m²/Oferta futura

En construcción/Rehabilitación

411.000

m²/Oferta futura

En construcción/Rehabilitación
y disponibles

9,4%

Tasa de desocupación

9,7%

Tasa de desocupación
con subarriendos



TAKE-UP

Las cifras del 2T son superiores a cualquiera de los trimestres de 2020, pero los casi 51.000 m² contratados se sitúan un 30% por debajo del anterior trimestre.

El primer semestre deja cifras positivas y supera en un 53% al registrado en el

primer semestre de 2020 (el trimestre se sitúa un 42% por encima del mismo periodo del año anterior).

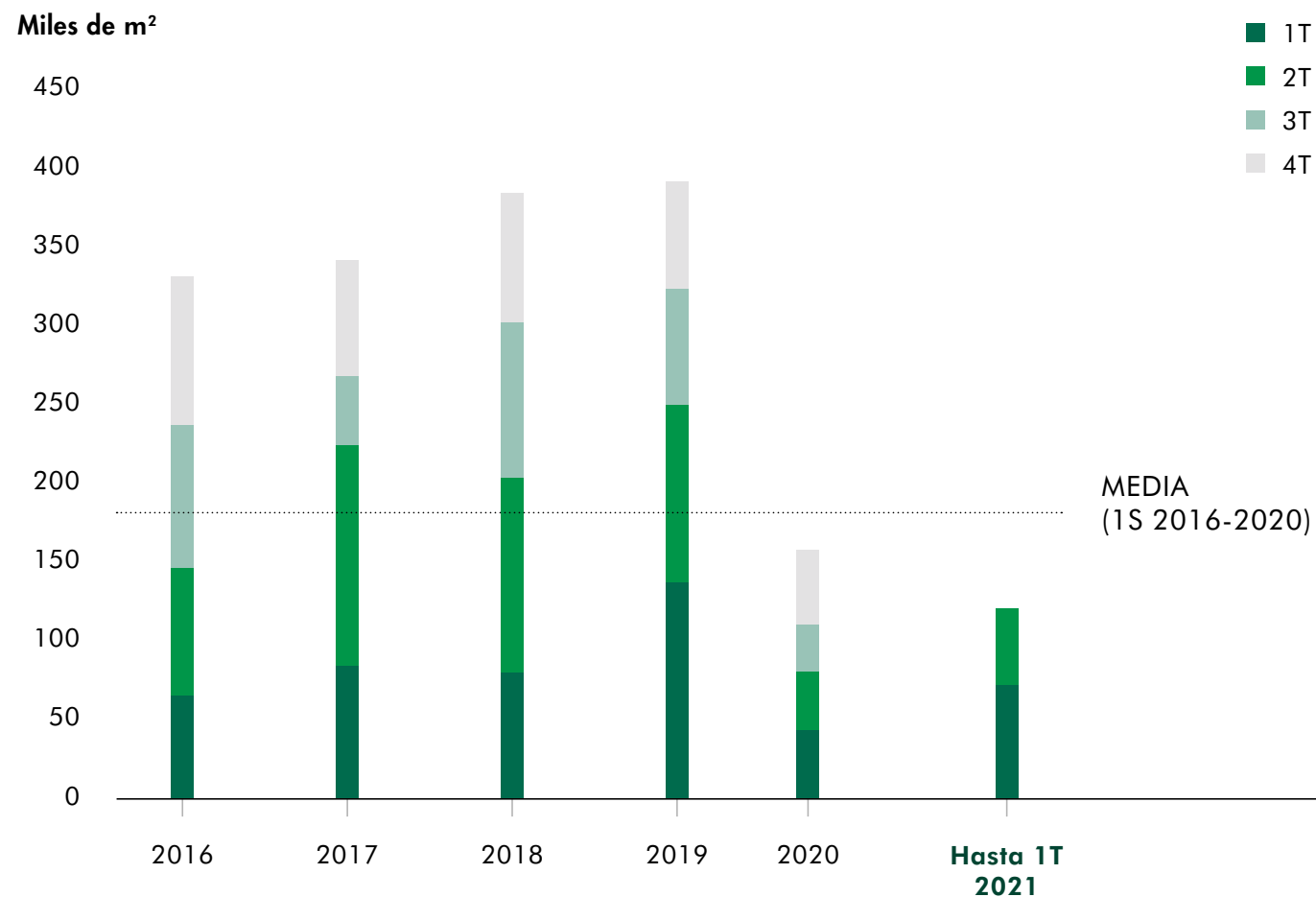
En cualquier caso, no se recuperan niveles pre-covid y la cifra es un 33% inferior a la media del primer semestre de 2016-2020. ■

La contratación se sitúa un

53%

por encima del primer semestre del 2020.

Take-up (Por trimestre)



Fuente: CBRE Research.

Mercado de oficinas de Barcelona

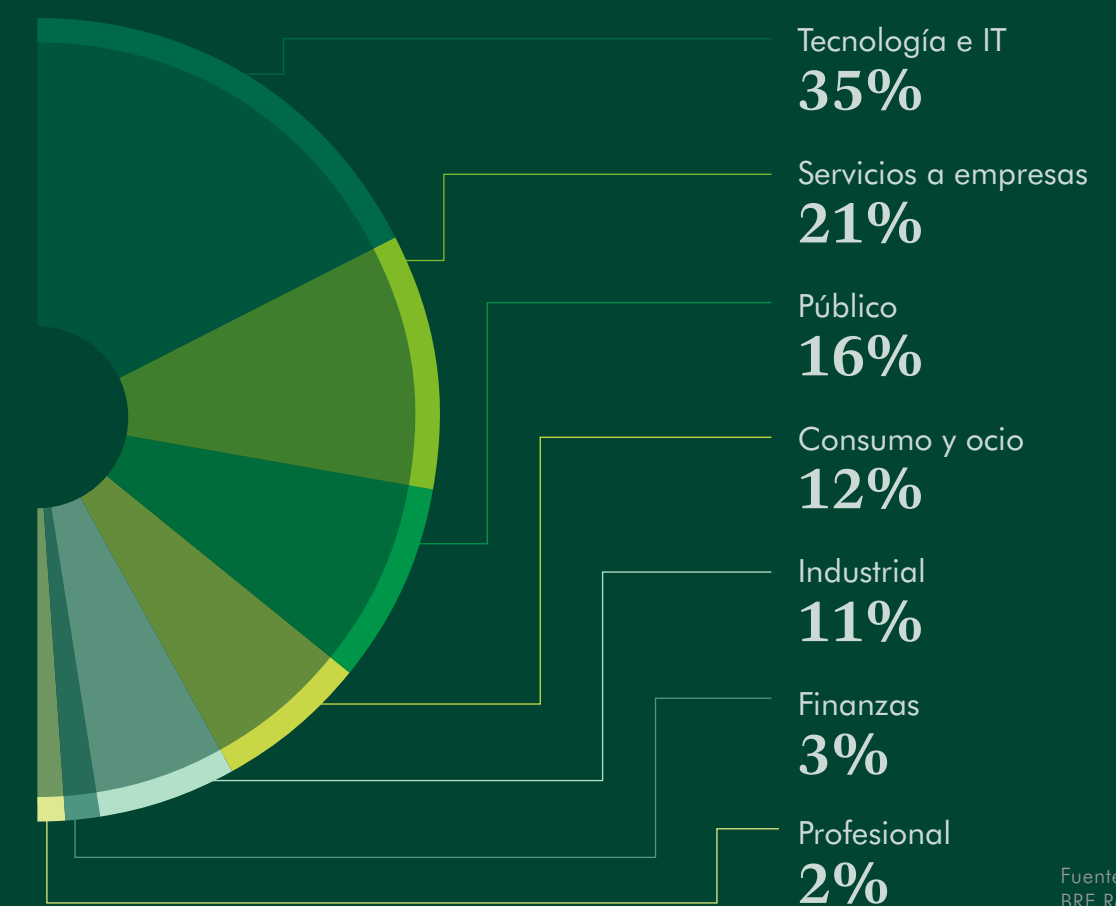
El primer semestre del año confirma la tendencia que ya veníamos detectando en meses anteriores: el sector más activo a nivel de alquiler de oficinas en lo que va de año sigue siendo el tecnológico, que acumula un 35% del total.

A destacar la actividad por parte de los operadores de espacios flexibles, que si bien estuvieron desaparecidos en los peores meses de pandemia, en este segundo trimestre del año acumulan más de un 15% de la superficie alquilada.

El mercado más activo este trimestre sigue siendo el de Centro Ciudad, que acumula un 42% de la contratación, seguido de 22@&FM que acapara un 30%.

La contratación de espacios de Grado A representó un 12% del total y se concentró en el mercado de 22@&FM, que con 2 operaciones suma la mitad de la contratación de este tipo de espacios. ■

Take-up por sector (1S2021)



Fuente: BRE Research.

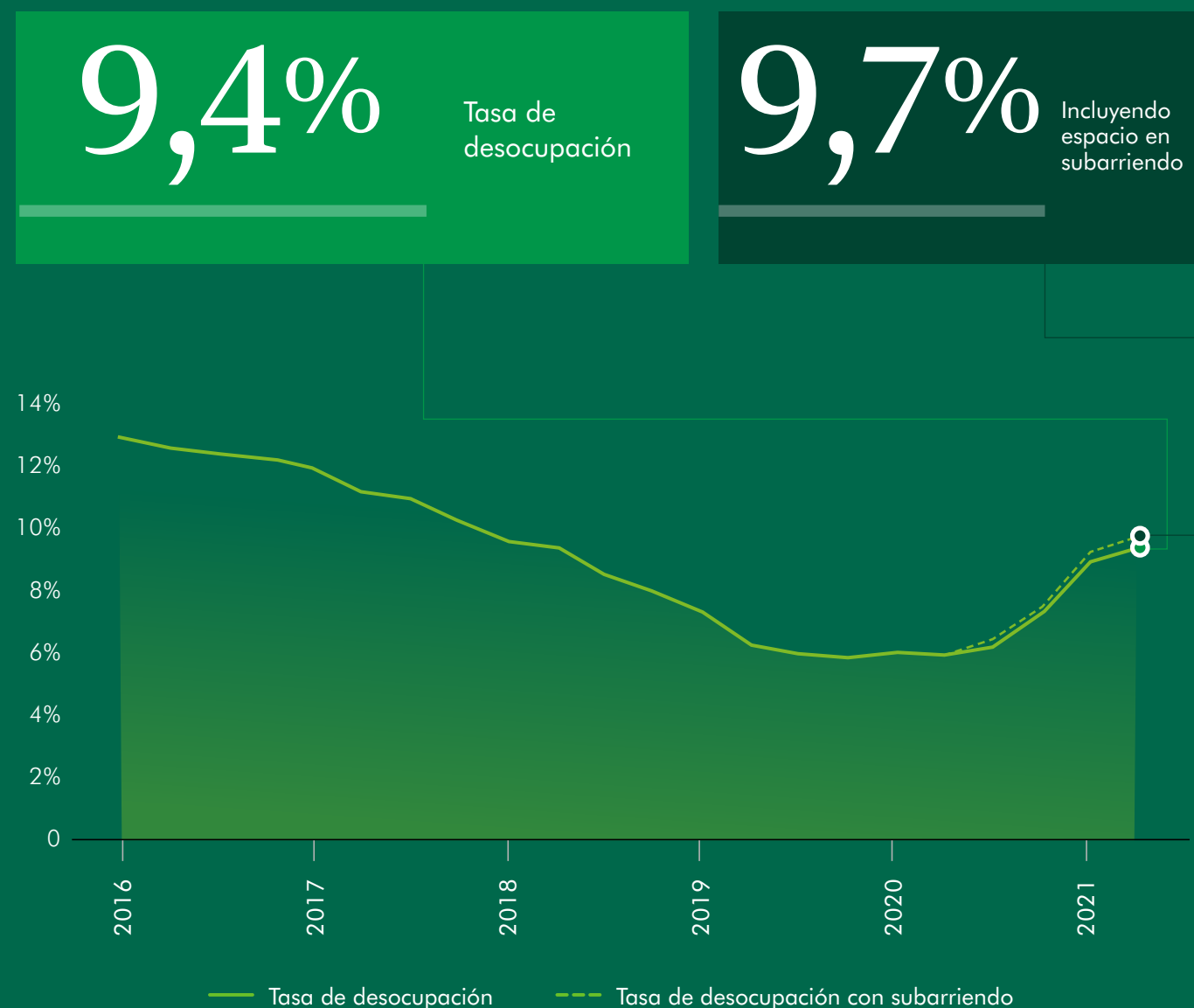
OFERTA

Se detecta una tendencia a la estabilización en la tasa de desocupación que, si bien continua al alza, sube a un ritmo mucho menor que en los anteriores trimestre, pasando de un 8,9% a un 9,4%.

Este misma estabilización se produce en el espacio disponible en subarriendo, que se mantiene en cifras muy similares a las del trimestre anterior y que incrementa la tasa de desocupación hasta el 9,7%.

La oferta de Grado A se mantiene en niveles muy bajos, un 1,4%, igual que el trimestre anterior. ■

Evolución tasa desocupación general



Fuente: CBRE Research.

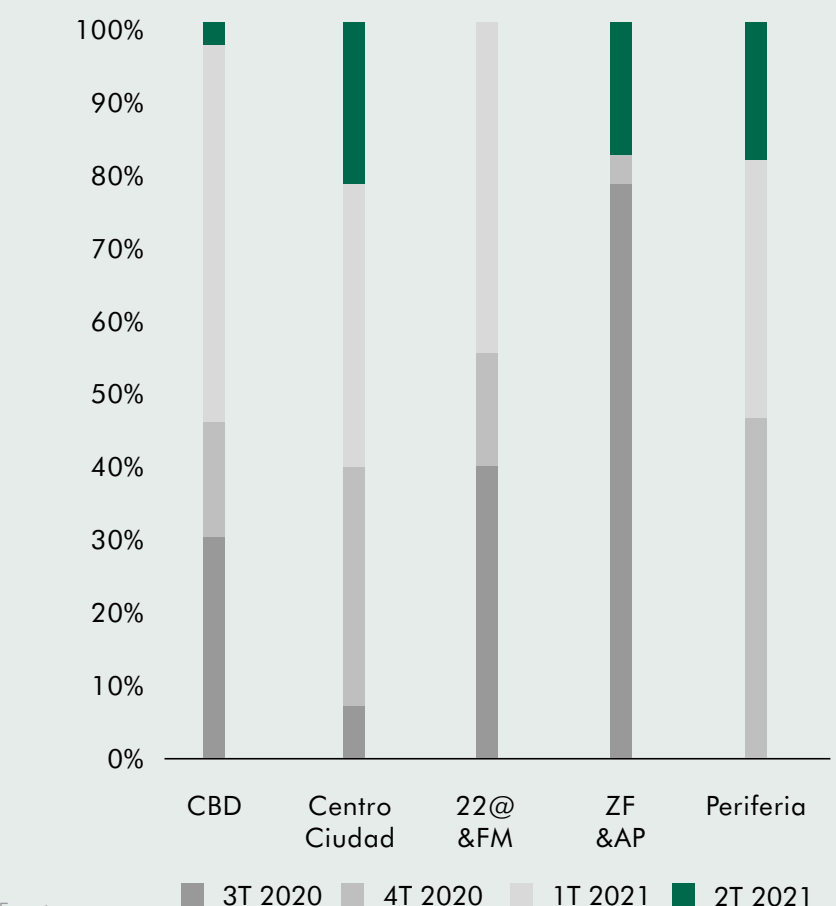
Mercado de oficinas de Barcelona

En lo que va de año el aumento de la oferta se ha debido sobre todo a la vuelta al mercado de producto de segunda mano, que representa un 80% de la oferta que se ha sumado al mercado en 2021.

En los últimos 12 meses hemos visto como este tipo de oferta aumentaba a un ritmo muy acelerado, y en este último trimestre podemos empezar a ver como este ritmo de crecimiento disminuye en todos los submercados.

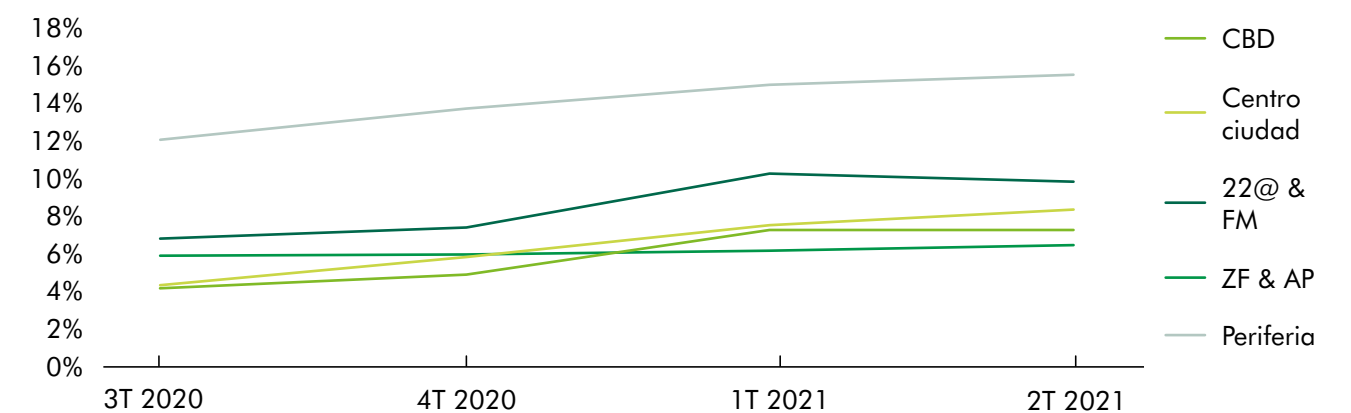
Por submercados, las tasas de desocupación son las siguientes: CBD 7,2% (+0,1 p.p), Centro Ciudad 8,0%(+1,0 p.p), 22@&FM 9,7% (-0,5 p.p) ZF&AP 6,4% (+0,3 p.p) y Periferia 15,6% (+0,6 p.p), incluyendo el espacio en subarriendo. ■

Nueva oferta de segunda mano (Últimos 12 meses % por trimestre y submercado)



Fuente:
CBRE Research.

Evolución de la tasa de desocupación (Por trimestre)



Fuente: CBRE Research.

OFERTA FUTURA

Un total de más de 456.000 m² de oficinas se encuentran actualmente en construcción, y un 90% de ellos se encuentra aún disponible en torno a 411.000 m².

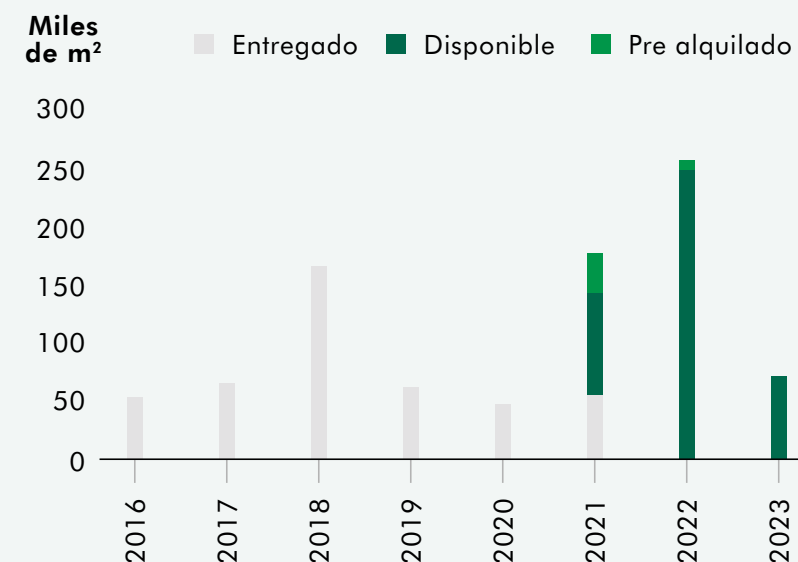
De esta oferta futura se espera que 123.500 m² (de los cuales en torno a un 70% están disponibles) se entreguen en la segunda mitad de este año.

El mercado que verá un mayor número de entregas en 2021 será ZF & AP, que sumará en la segunda mitad del año otros 53.500 m² a los 6.000 m² ya entregados. Más de un 75% de esta nueva superficie se concentra en las Torres Iberdrola, Torre Llevant y Torre Ponent (48.000 m²) que consolidan el tejido de Porta Firal y cuya calidad impactará fuertemente en un mercado en el que los espacios de Grado A apenas representan un 25% del stock.

22@ sigue teniendo un papel protagonista en cuanto a desarrollos futuros, pero la mayoría serán entregados en 2022 y 2023.

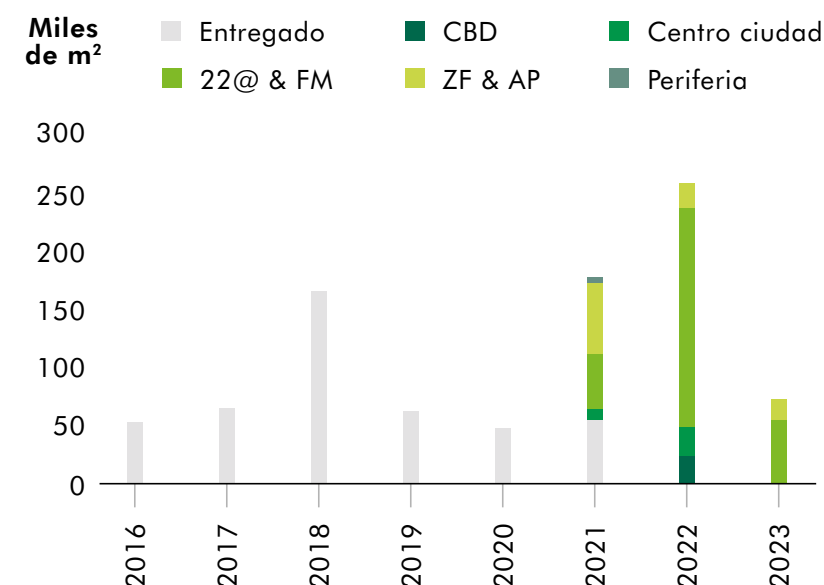
Centro Ciudad verá como este año se inicia la renovación de su stock con las primeras entregas de unos proyectos que incrementarán la oferta de calidad, hasta ahora muy escasa. ■

Evolución oferta futura (Por años y disponibilidad)



Fuente: CBRE Research.

Evolución oferta futura (Por años y submercados)



Fuente: CBRE Research.

RENTAS

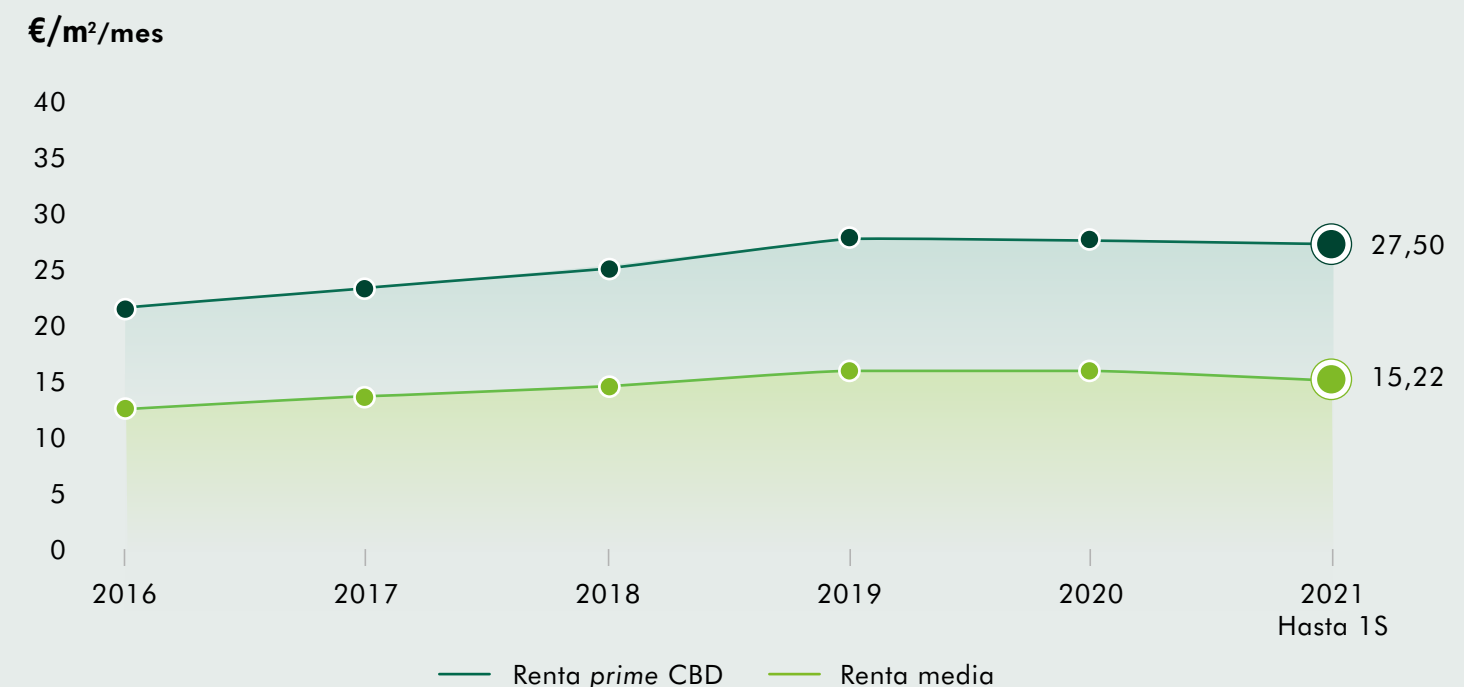
Tras la bajada de las cifras de take-up en 2020 y el repunte de la oferta, las rentas *prime* CBD se han reajustado a la baja en torno al 2% a lo largo del último año.

Por el momento las rentas *prime* se mantienen estables a la espera de la evolución de la demanda en los próximos meses. También impactarán el mercado los proyectos que se irán sumando a la oferta disponible; edificios de Grado A que aportarán una muy necesaria oferta de calidad a la ciudad, pero que podrían presionar las rentas a la baja si no son

absorbidos por la demanda con una cierta agilidad. Por otra parte, en mercados como Centro Ciudad o Zona Franca, la entrega de edificios de calidad muy superior a la media del mercado, permiten pensar en una estabilización e incluso una subida de las rentas *prime*.

Por submercados las rentas *prime* este trimestre son las siguientes: CBD (27,5 €/m²/mes), Centro Ciudad (21,25 €/m²/mes), 22@&FM (23,75 €/m²/mes), ZF&AP (17,50 €/m²/mes), y Periferia (12,25 €/m²/mes). ■

Renta prime CBD y renta media*



Fuente: CBRE Research.

*Renta calculada sobre transacciones cerradas.

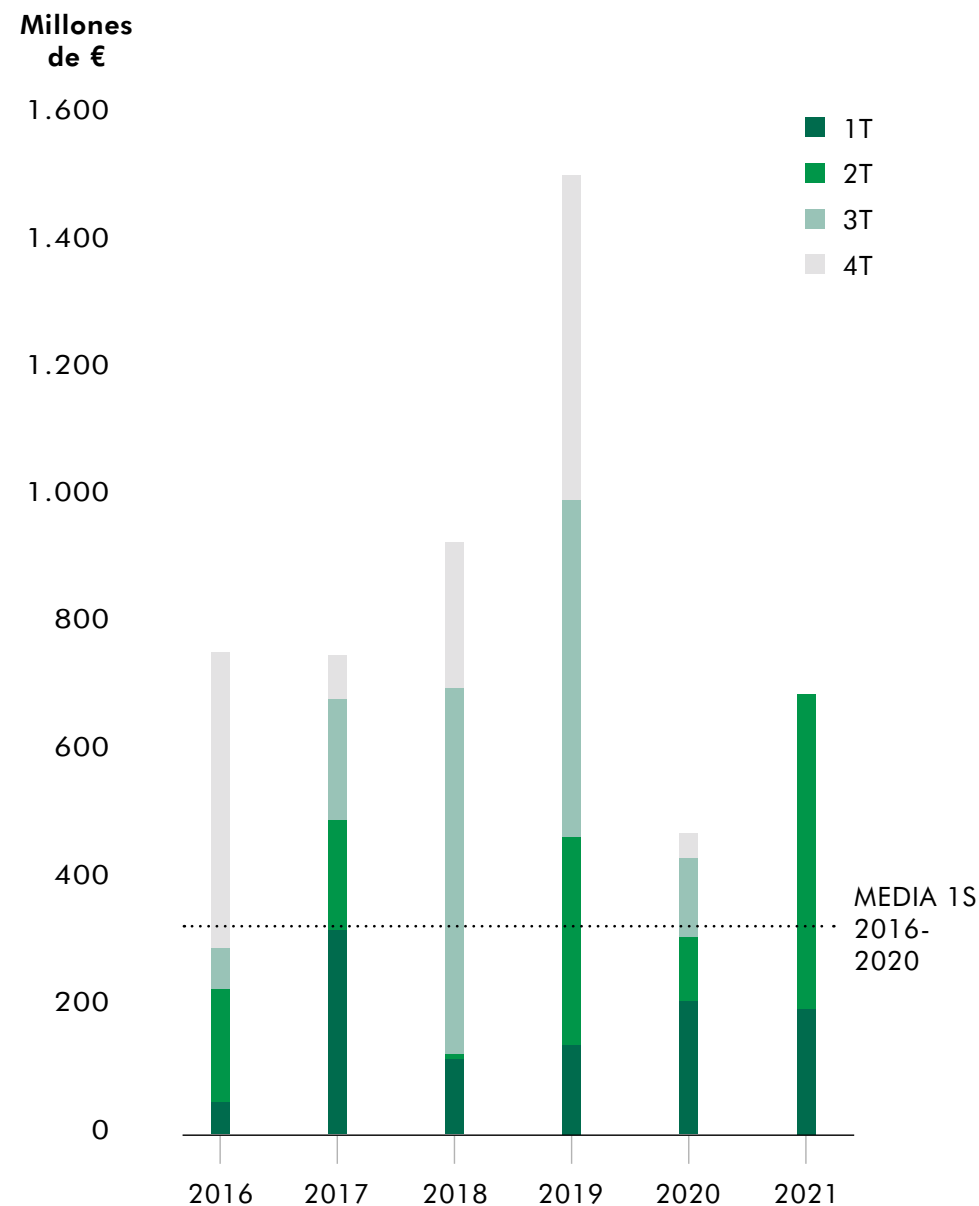
INVERSIÓN

La intensa actividad registrado a lo largo del semestre hace que Barcelona haya atraído el 80% de la inversión realizada en oficinas en el 1er semestre a nivel nacional, un 40% más que en el 1er semestre de 2020.

La inversión en oficinas consolida lo que ya era un buen inicio de año y alcanza los 687 millones de euros en un primer semestre récord. El acumulado dobla la media registrada para los primeros semestres de los últimos 5 años y recupera cifras no vistas desde hace más de 10 años en Barcelona, esto junto con varias operaciones de envergadura en curso hacen prever un muy buen año.

Los inversores siguen claramente focalizados en activos core, bien ubicados, con especial interés por los que tienen contratos de largo cumplimiento e inquilinos solventes. ■

Volúmenes de inversión en oficinas (Por trimestre)



Fuente: CBRE Research.

492M€

Inversión en el sector oficinas Barcelona T2 2021

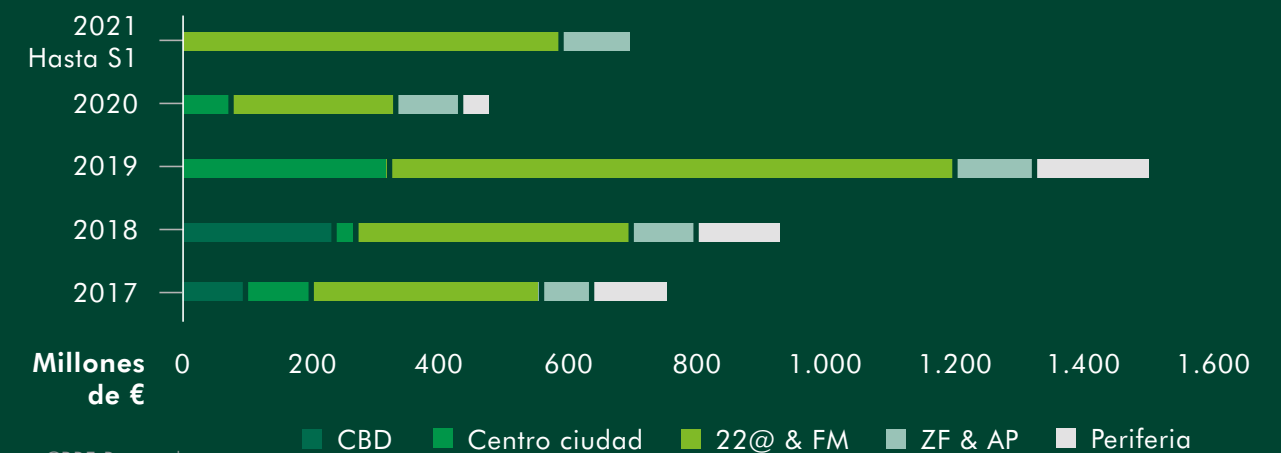
Mercado de oficinas de Barcelona

El segundo trimestre del año sigue la senda del primero y el submercado de 22@&FM, continua siendo absoluto protagonista, concentrando más de un 80% de la inversión en lo que va de año. Destaca especialmente la venta del complejo de oficinas Sea Towers, (que estará ocupado casi en su totalidad por Everis) por parte de Meridia a Allianz. ■

180 M€

Venta de Sea Towers en 22@

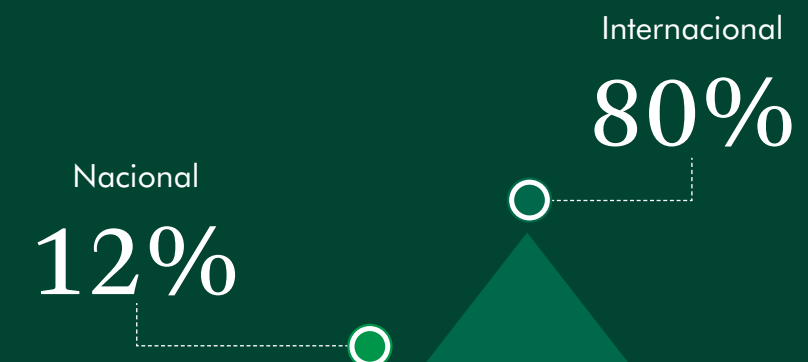
Inversión por submercado (Por año)



Fuente: CBRE Research.

A los inversores internacionales, habituales del mercado de oficinas de Barcelona, se le suman inversores nacionales e incluso locales, muy activos en este momento. Destaca además, la llegada de nuevos inversores que no estaban presentes en el mercado y que buscan realizar sus primeras inversiones. ■

Inversión por origen (12 últimos meses)



Fuente: CBRE Research.

Oficinas

BARCELONA

MARKETVIEW

2º TRIMESTRE / 2021

YIELDS

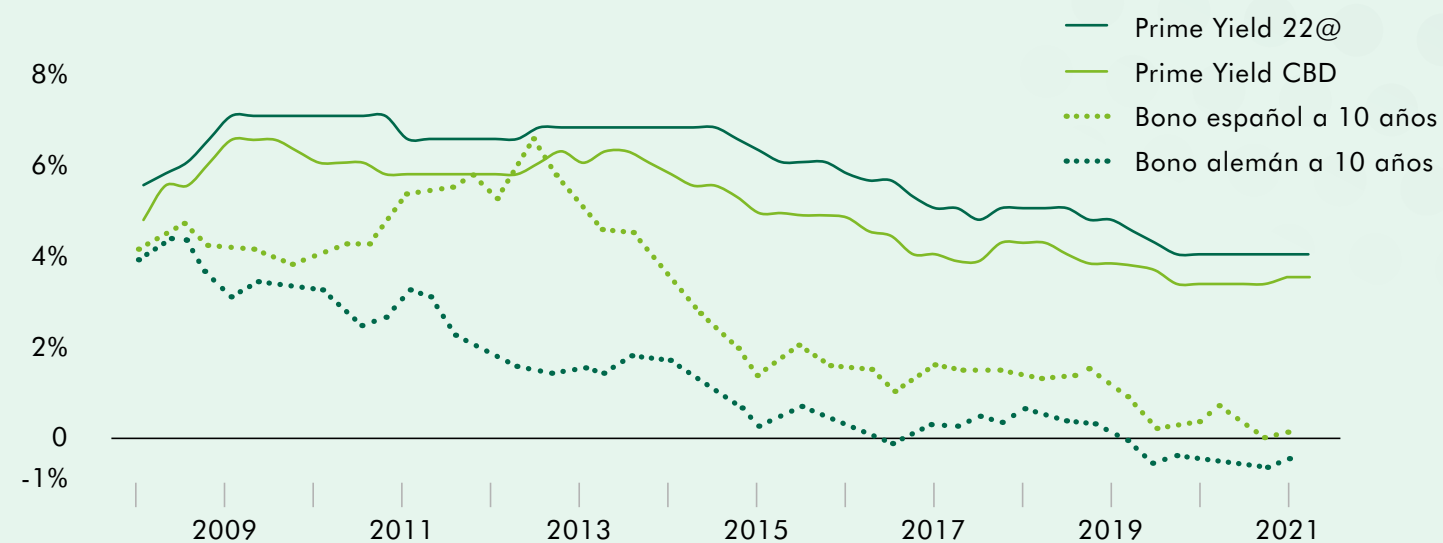
La fuerte presión compradora apunta a que podrían alcanzarse niveles récord en los capital values en 2021.

Las prime yields en CBD, que habían subido 25 p.b en 2020 reflejando la incertidumbre en el sector, pero antes de

que acabe el 2021, a niveles previos a pandemia (3.25%).

Las prime yields por tanto se matienen estables con respecto al trimestre anterior: 4,25% Centro Ciudad, 4,00% 22@-FM, 4,75% Fira AP y 6,00% Periferia.

Prime yield vs bono español y alemán



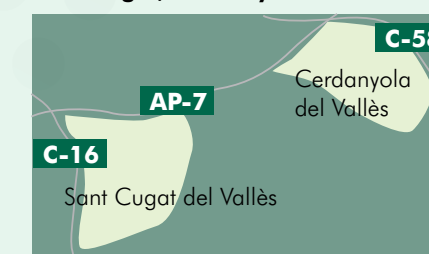
Fuente: CBRE Research.

BARCELONA

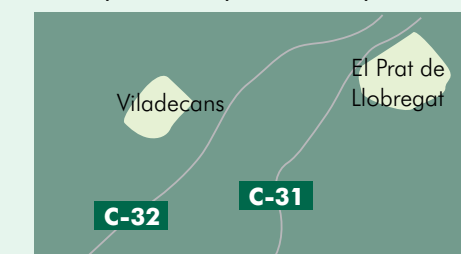


- CBD
- Centro Ciudad
- 22@ y FM
- Zona Fira y AP
- Periferia

Sant Cugat, Cerdanyola



El Prat, Mas Blau, Viladecans, Castelldefels



CONTACTO

LOLA MARTÍNEZ BRIOSO

Directora Nacional
Research CBRE
lola.martinez@cbre.com

MARTA TARRÍO ALVES

Head Barcelona
Research CBRE
marta.tarrio@cbre.com

LINDY GARBER

Directora de Oficinas
CBRE Barcelona
lindy.garber@cbre.com

XAVIER GÜELL

Director Oficina
CBRE Barcelona
xavier.guell@cbre.com

La información aquí contenida, incluidas las estimaciones, se ha obtenido de fuentes que CBRE considera fiables. Aunque no dudamos de su exactitud, la misma no ha sido verificada y, en consecuencia, CBRE no acepta responsabilidad alguna y no otorga ninguna manifestación o garantía expresa o implícita de dicha información. Es su responsabilidad confirmar de forma independiente su exactitud e integridad. Esta información se presenta exclusivamente para uso interno de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos del material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.

CBRE