



AT A GLANCE
T3 2021

MERCADO DE OFICINAS DE BARCELONA

BARCELONA SE SITUA EN NIVELES PRE- PANDEMIA

A falta del último trimestre del año, se ha superado en un 30% toda la contratación registrada en el año 2020, hecho que reafirma la reactivación de la demanda.

LA ECONOMÍA DOMÉSTICA CONTINÚA RECUPERANDO EL TERRENO PERDIDO EN 2020

Después de registrar una subida del 2,8% del PIB en el segundo trimestre, la economía española se ha mostrado en los mismos niveles de dinamismo con un crecimiento del 2,7% para este trimestre del año.

Con el fin de muchas de las medidas de la pandemia, la gran mayoría de la población vacunada, unido a la llegada de los fondos europeos y la mejoría gradual que están experimentando los socios comerciales

de España, como EEUU, están siendo claves para esta recuperación económica.

Teniendo en cuenta esta mejoría de los indicadores económicos, las perspectivas de PIB para 2021 y 2022 son más optimistas que en el trimestre anterior, estimando un crecimiento para el año 2021 del 5,6% y del 6,1% en 2022, según los datos del *Consensus Survey of International Economic Forecast*, publicados en el mes de octubre.

VUELVE LA CONTRATACIÓN PRE-PANDEMIA

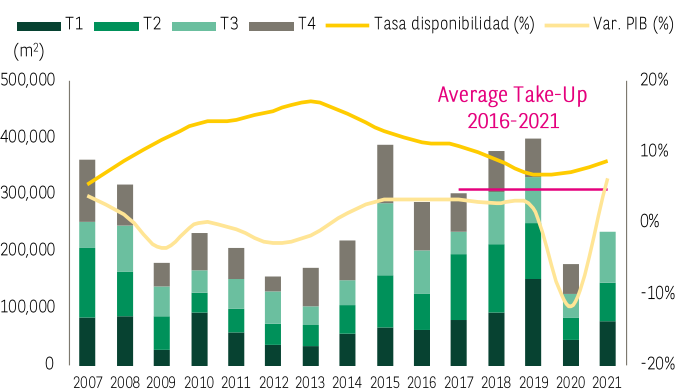
En el tercer trimestre de 2021, la contratación de espacios de oficinas en la ciudad de Barcelona ha sumado un total de 90.501 m² entre los meses de julio y octubre. Esta cifra representa un aumento del 33% respecto al segundo trimestre del año y un incremento del 122% respecto al mismo periodo del año 2020. Tras un periodo 2020 en el que la demanda estuvo en estado de *shock*, las empresas han elaborado sus planes de ocupación y se empieza a repercutir notablemente en la contratación de espacios de oficinas.

El mercado de oficinas barcelonés ha superado durante los tres primeros trimestres del año la contratación total registrada en 2020. La demanda acumulada hasta el 1 de octubre de 2021 se ha situado en 235.709 m².

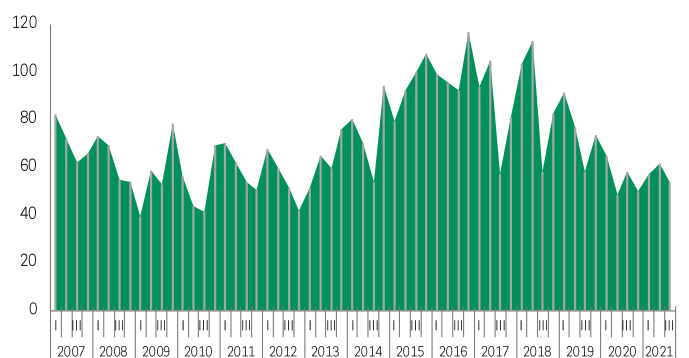
A pesar de que la cifra en las firmas haya descendido hasta las 54 operaciones en el tercer trimestre del año, 8 menos que el trimestre pasado, el volumen de contratación se ha incrementado forma sustancial. De esta manera, el tamaño medio de las operaciones ha ascendido notablemente hasta los 1.679 m², debido en gran medida al aumento considerable del tamaño de las operaciones en la mayoría de las zonas, salvo el CBD, todas superan los 1.000 m² de superficie media contratada. Destaca la vuelta de las operaciones de gran volumen de superficie en la zona de 22@, con una superficie media contratada de 3.871m² en los últimos tres meses.

Gracias a las operaciones de nueva creación que se han firmado en Barcelona y el número de ampliaciones observadas, la absorción neta, en comparación con el año 2020 donde fue negativa, está siendo positiva en lo que llevamos de año entorno al 10-15%.

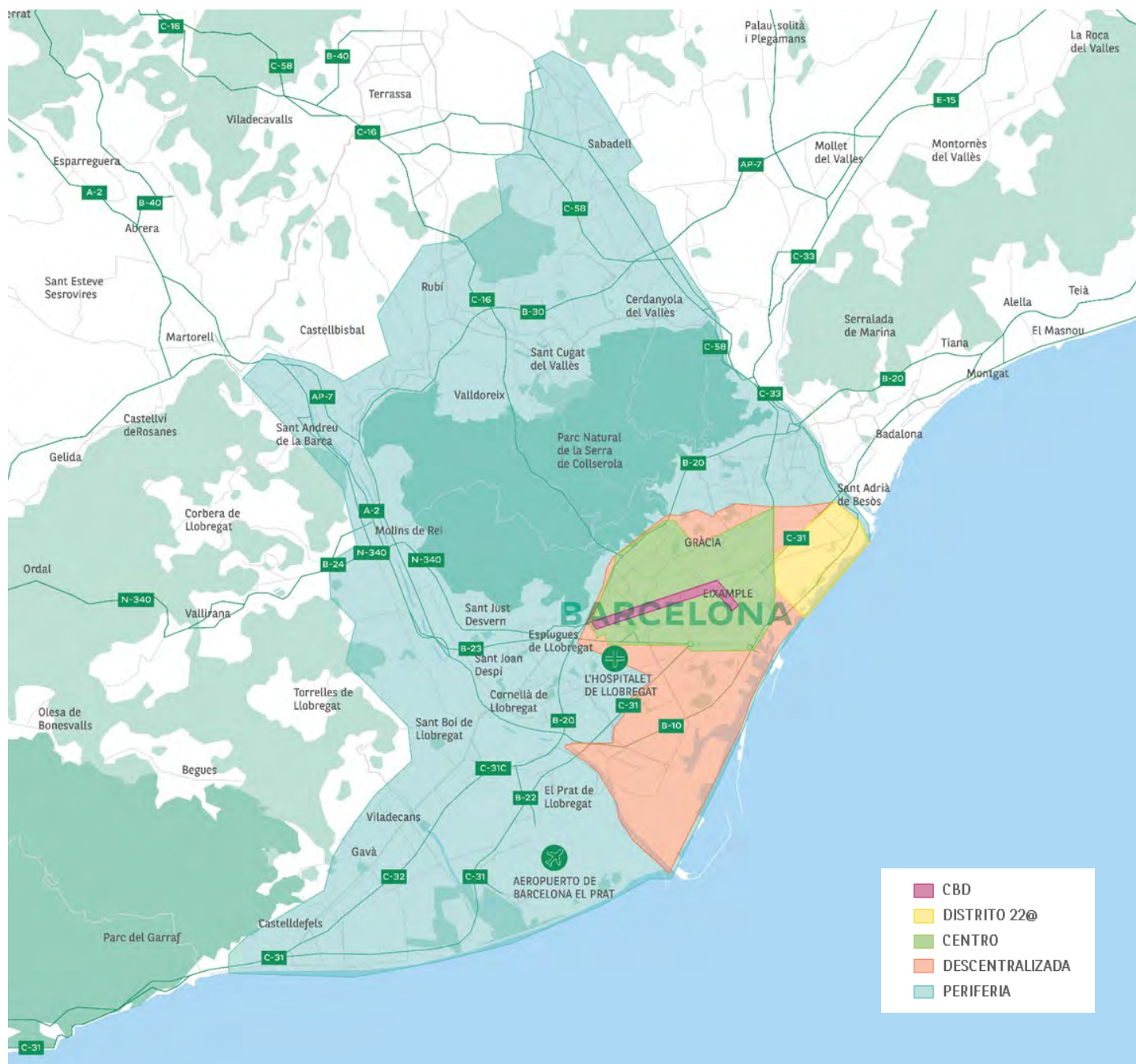
EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE



Fuente: BNP Paribas Real Estate



EL 22@ VUELVE AL TOP Y CONCENTRA EL 47% DE LA CONTRATACIÓN TRIMESTRAL

La zona del 22@ ha destacado por encima del resto concentrando el **47%** de la demanda del trimestre, registrándose más del **20%** de las operaciones. Después de un periodo 2020 y un inicio de 2021 de baja actividad, el distrito tecnológico de la ciudad ha recuperado el dinamismo y la demanda de grandes firmas. En el 22@ se han firmado dos de las mayores operaciones del trimestre con el traslado de dos grandes empresas tecnológicas que ocuparán 19.600 m² y 7.500 m².

Las zonas de la **Periferia** y **Descentralizada** de la ciudad de Barcelona han absorbido el 45% de la demanda total del trimestre, un **33%** y un **12%** respectivamente. En un momento como el actual, donde la salud financiera de las empresas debe estabilizarse debido al impacto de la pandemia en sus organizaciones, zonas de la periferia que ofrecen edificios de calidad y con rentas competitivas, siguen resultando muy atractivas para la demanda.

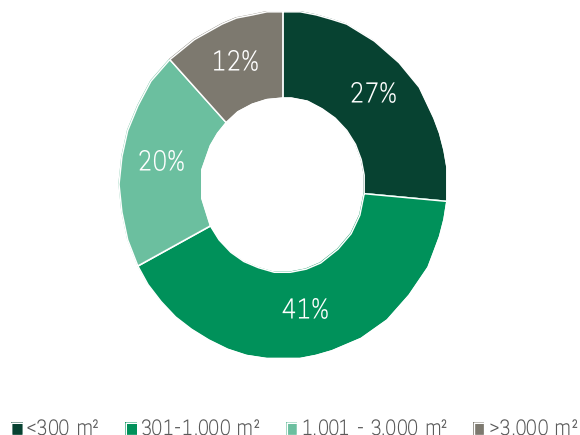
Dentro de la zona Periferia, cabe destacar la segunda operación más destacada del trimestre y que ha generado gran parte de

este volumen de absorción ha sido la ampliación de 14.000 m² que va a llevar a cabo una empresa líder del sector de alimentación. Cabe destacar el dinamismo de Mas Blau y Cornellà de Llobregat.

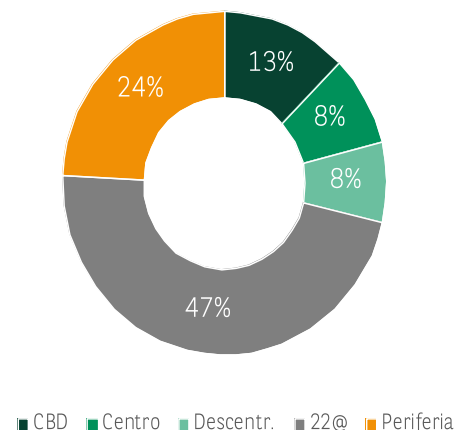
La zona del **CBD**, a pesar de su bajada de renta media, mantiene el elevado dinamismo que recuperó desde finales del 2020. Ha concentrado el **22,4%** de las operaciones con y el **13%** de la contratación. Destacan la firma de dos edificios completos de 4.780 m² y 2.430. En el CBD se ha alcanzado la renta más alta del tercer trimestre con una firma de 26 €/m²/mes.

La zona del **Centro** ha sumado el **8,5%** de la demanda de los últimos tres meses y el **12%** del número de operaciones. El tramo Alto de la Diagonal, el Eixample, Paseo de Gracia y la Zona Alta continúan despertando el interés por parte de los usuarios. Se prevé un incremento notable de actividad durante los próximos meses en esta zona, debido al incremento de disponibilidad generado por la liberación de espacios de algunos usuarios.

Nº DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE - T3 2021



CONTRATACIÓN POR ZONAS (%) T3 2021

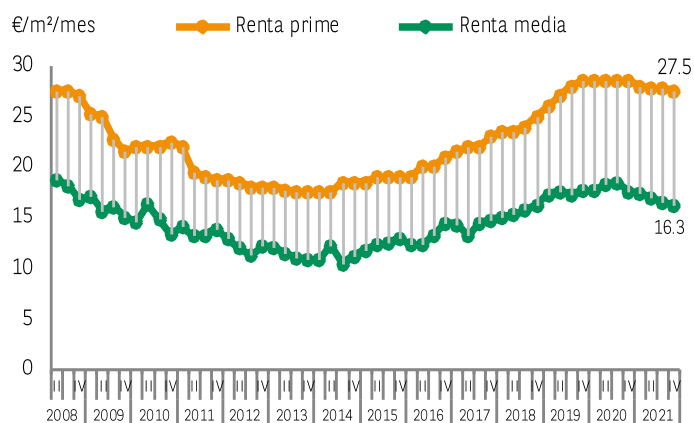


AJUSTE DE RENTAS MÁS SUAVE EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE

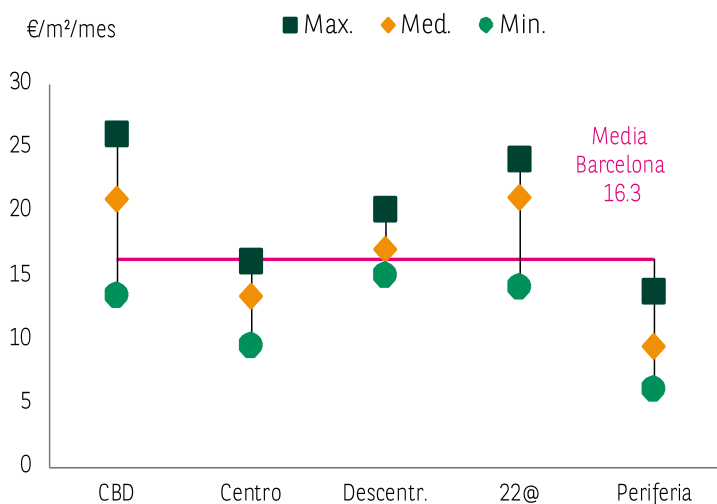
Por cuarto trimestre consecutivo, las rentas medias en la ciudad de Barcelona han experimentado correcciones. A pesar del ajuste generalizado, las zonas del 22@ y Descentralizada han incrementado su renta media considerablemente en comparación con el segundo trimestre. La renta media de la ciudad alcanza los 16,3 €/m²/mes en el tercer trimestre. En zonas como el CBD, donde la renta ha sufrido un ajuste, el grueso de las operaciones se han registrado en áreas menos exclusivas debido a la baja de disponibilidad que a día de hoy encontramos en los mejores edificios, lo que produce estas correcciones. Esto ha provocado, en los últimos tiempos, la absorción prácticamente inmediata de los nuevos proyectos que se van entregando en las diferentes zonas de la ciudad.

Cabe destacar en este trimestre el dinamismo que venía caracterizando la zona del 22@, que ha vuelto a niveles pre pandemia, tanto a niveles de renta como contratación. Dos de las operaciones más importantes se han firmado en la zona aglutinando 27.214 m² de la contratación del trimestre.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS (€/m²/mes)



RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T3 2021



A cierre del T3 de 2021 la renta media de Barcelona se ha visto reducida un 7,3% con respecto al mismo periodo del año 2020, situándose en 16,3 €/m²/mes.

Por zonas, cabe destacar la vuelta a los niveles de renta pre-covid en las zonas del 22@ y Descentralizada. El 22@ registra una renta media de 21,0 €/m²/mes y 16,9 €/m²/mes con un incremento de 37% en la zona Descentralizada.

El CBD disminuye su renta debido a las firmas en los edificios de menor calidad. Tras un segundo trimestre donde la renta se incrementó de nuevo tras varios meses de descenso, el ajuste registrado en el tercer trimestre ha sido del 7,5%, situándose en 20,9 €/m²/mes.

En las zonas del Centro y Periferia la renta media alcanza los 13,0€/m²/mes y 9,5€/m²/mes respectivamente, lo que supone en ambos casos un descenso del 25% con respecto al trimestre anterior, generado por la firma de varias operaciones en los edificios de menor renta de esta zona.

La renta Prime se sitúa en el tercer trimestre del 2021 en niveles de 27,5 €/m²/mes.

En cuanto a las rentas máximas, destaca una operación realizada en avenida Diagonal 605, con una renta de 26,0 €/m²/mes para una superficie aproximada de 240 m².

INCREMENTO LIVIANO DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD EN EL TERCER TRIMESTRE

La tasa de disponibilidad de Barcelona ha vuelto a incrementarse en los últimos tres meses de manera más suave. A cierre del tercer trimestre del 2021, la tasa de desocupación se sitúa en **8,7%** sobre un parque total que supera los seis millones de metros cuadrados. Durante el tercer trimestre se ha registrado un aumento de 40 puntos básicos en la tasa de disponibilidad.

A pesar de encadenar varios trimestres consecutivos con unos niveles de contratación superiores a los registrados en todo el año 2020, la disponibilidad se ha incrementado debido a la desocupación de espacios llevada a cabo en los últimos meses. Este trimestre, no obstante, el ajuste ha sido mínimo, ya que muchas de las empresas ya tienen claro su nueva política de espacios.

El ajuste de la disponibilidad ha sido generalizado en todas las zo-

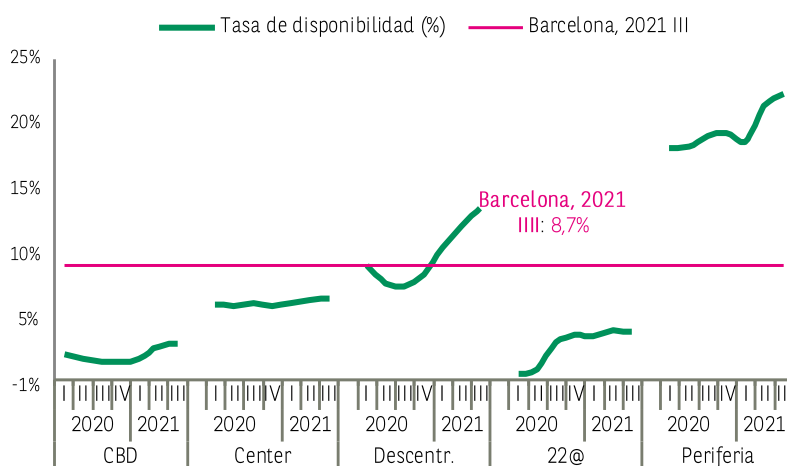
nas que componen el mercado de oficinas de Barcelona, salvo en el **22@** donde la disponibilidad actual sí ha disminuido mínimamente hasta el **3,6%**. Gracias al nivel de contratación del trimestre y la no incorporación de nueva oferta hasta final de año.

En el CBD, a pesar de incrementarse las opciones para los usuarios, la tasa de disponibilidad continúa en niveles bajos, situándose por debajo del 3%.

Finalmente, destacar las zonas de la **Periferia** y **Descentralizada** donde la tasa de disponibilidad ha sufrido mayor incremento en comparación con el trimestre pasado. Ambas registran un ajuste del 1% situándose en el **21,8 %** y **13 %** respectivamente, donde se ha registrado un mayor número de liberación de espacios por parte de empresas.



EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD



OFERTA FUTURA

A pesar de que durante los últimos tres meses no se han registrado entregas de edificios al mercado, la actividad promotora continúa su curso.

La zona de 22@, en este sentido, está siendo claramente la más activa y para el último trimestre del año está previsto que se incorporen al mercado 5 nuevos inmuebles que suman una superficie total de 56.800 m² aproximadamente. Destaca por volumen el complejo ubicado en Selva de Mar 125, compuesto por 35.740 m² donde ya está pre alquilada una superficie de 7.515 m².

PERSPECTIVAS

Las perspectivas para los próximos meses del mercado de oficinas de Barcelona y su corona metropolitana son positivas.

Teniendo en cuenta la demanda registrada hasta el tercer trimestre del año y las demandas de gran volumen que están en fase final de negociación, se prevé que la contratación se sitúe en el entorno de los 300.000 m².

Esta cifra supondría un incremento anual del 68% respecto al año 2020 y alcanzar cifras de contratación del año 2017.

DATOS CLAVE

	CBD	Centro	Descentr.	22@	Periferia	Total
Parque (m ²)	897,542	2,491,314	512,163	1,054,835	1,093,902	6,049,756
Superficie disponible (m ²)	24,350	154,970	66,686	38,500	238,705	523,211
Tasa de disponibilidad	2.7%	6.2%	13.0%	3.6%	21.8%	8.7%
Contratación T3 2021 (m ²)*	↑ 11,391	↑ 7,701	↑ 6,837	↑ 42,581	↑ 21,992	↑ 90,501
Contratación anual 2021 (m ²)*	36,201	34,318	47,403	68,467	49,320	235,709
Renta máxima T3 2021 (€/m ² /mes)	26.0	16.0	20.0	24.0	13.7	-
Renta media T3 2021 (€/m ² /mes)	↓ 20.9	↓ 13.2	↓ 16.9	↓ 21.0	↓ 9.4	↓ 16.3

* Dato analizado y validado por BNP Paribas Real Estate que no incluye renegociaciones

* Las flechas indican variación trimestral



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com

CAPITAL MARKETS



FRANCISCO LÓPEZ RAMÓN
DIRECTOR
CATALUÑA & LIVING

T (+34) 933 012 010

M (+34) 618 158 141

francisco.lopezramon@bnpparibas.com



BENJAMIN GOMEZ
DIRECTOR NACIONAL
CAPITAL MARKETS

T (+34) 933 012 010

M (+34) 686 881 337

benjamin.gomez@bnpparibas.com

AGENCIA OFICINAS BARCELONA



INES BORDÁS
CONSULTOR SENIOR
AGENCIA

T (+34) 933 012 010

M (+34) 649 874 648

ines.bordas@realestate.bnpparibas



ANNA GUELL
CONSULTOR SENIOR
AGENCIA

T (+34) 933 012 010

M (+34) 649 876 640

anna.guell@realestate.bnpparibas



TANIA BERNIS
CONSULTOR SENIOR
AGENCIA

T (+34) 933 012 010

M (+34) 669 800 047

tania.bernis@realestate.bnpparibas



FLOR PREJEU
CONSULTOR SENIOR
AGENCIA

T (+34) 933 012 010

M (+34) 673 080 807

flor.prejeu@realestate.bnpparibas