



AT A GLANCE T2 2022

MERCADO DE OFICINAS DE BARCELONA

BARCELONA SE MANTIENE FUERTE AL INICIO DE AÑO

La contratación en Barcelona vuelve a superar los 80.000 m², manteniendo el pulso por tercer trimestre consecutivo, en lo que parece ya, el final de la pandemia.

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MENOR RITMO DE LO ESPERADO HACE TRES MESES

El ritmo de recuperación que se preveía hace solo unos meses para España continúa en fase de desaceleración. Las incertidumbres geopolíticas, las elevadas tasas de inflación y la menor actividad de la demanda externa están provocando un ajuste en las proyecciones económicas realizadas para 2022 y 2023.

Según las últimas previsiones publicadas por la OCDE, realizadas a principios del mes de junio, el crecimiento de PIB en el año 2022 se

reduce hasta el 4,1% y hasta el 2,2% en el año 2023.

Si se analiza la situación del mercado laboral, la OCDE destaca su evolución positiva registrada durante los últimos meses. Las últimas previsiones sitúan la tasa de desempleo en el 13,6% en 2022, mientras que para el año 2023 el organismo prevé un leve repunte hasta el 13,9%.

BARCELONA MANTIENE EL RITMO

Al igual que venía sucediendo prácticamente durante todo el año 2021, el comportamiento de la demanda a lo largo de este primer semestre de 2022 mantiene el dinamismo registrados en los años pre-pandemia.

La contratación registrada en el segundo trimestre del año se ha situado en 84.312 m², cifra que representa un ligero descenso trimestral del 2.3% tras dos trimestres consecutivos con cifras que superaban los 90.000 m² de contratación. Este descenso se debe principalmente a que en los anteriores trimestres se firmaron varias operaciones de gran volumen como Vueling o Glovo.

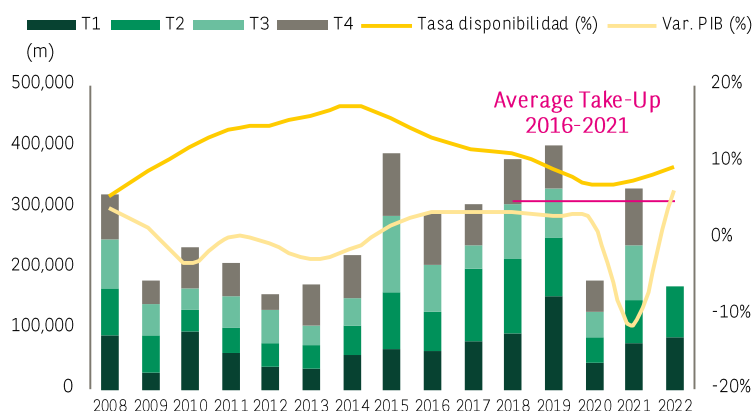
A pesar de puntuales repuntes durante la pandemia, las empresas ya han consolidado sus modelos de trabajo y los espacios de oficinas por lo que se espera que la contratación se mantenga estable en los próximos meses.

A pesar del ajuste trimestral, la contratación registrada entre los meses de abril y junio representa un incremento del 24% respecto al mismo periodo del 2021, cifras que constatan el interés de las empresas en ubicarse en la capital condal.

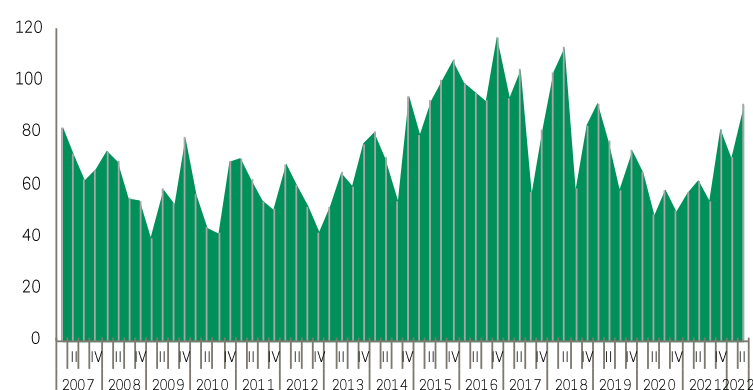
Si se analiza el número de operaciones, en el segundo trimestre del año se han firmado 91 nuevos contratos, lo que supone un 34% más que en el mismo periodo del año anterior. Estos números corroboran la vuelta al dinamismo del periodo pre pandemia.

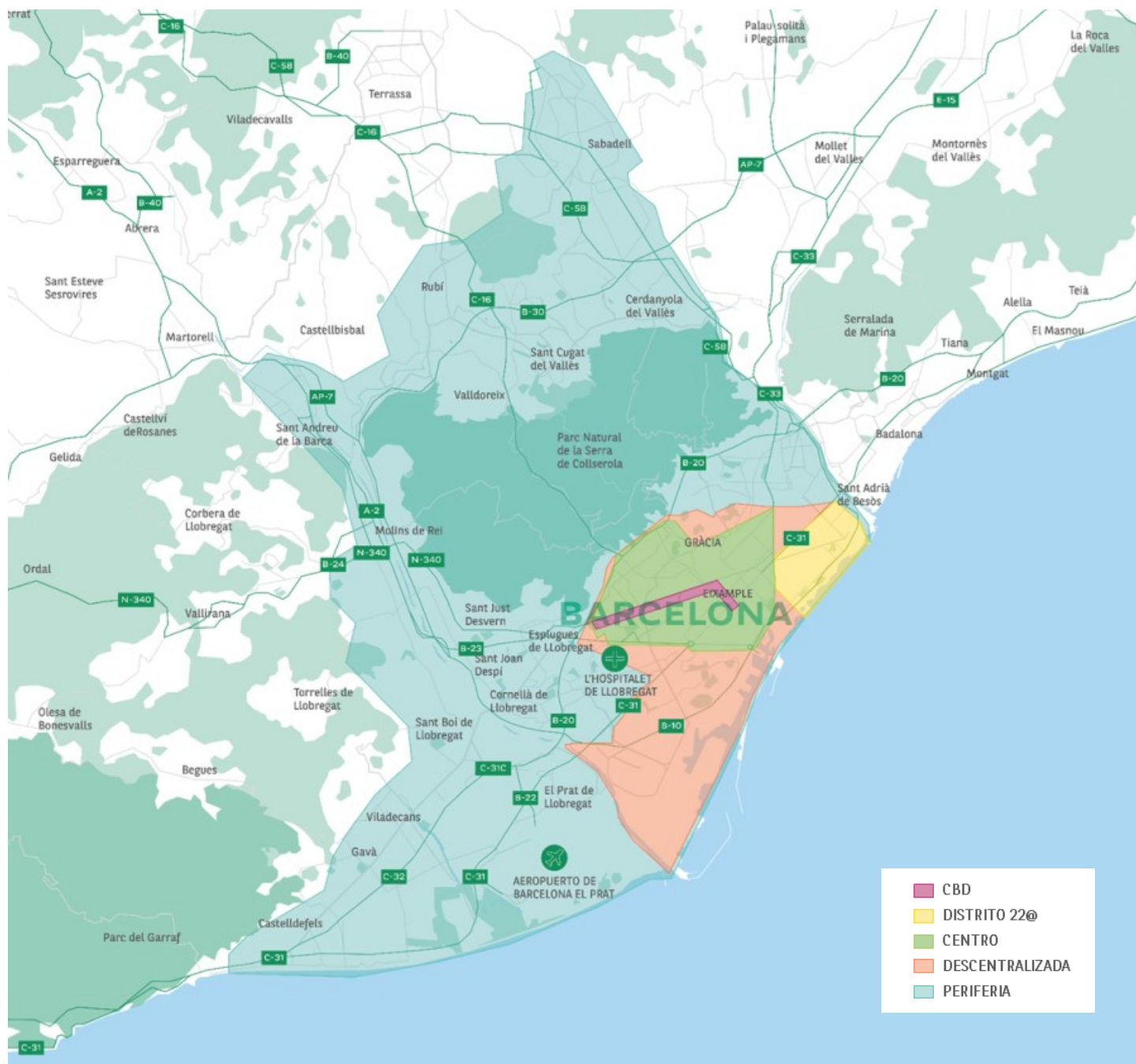
La superficie media contratada del año se sitúa en 1.198 m², manteniendo los niveles de 2021. Destaca, por volumen de superficie, la firma de casi 9.500 m² por parte de Travelperk y 4.900 m² por parte de SOCIALPOINT, ambas en el 22@.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES POR TRIMESTRE





EL 22@ ABSORBE CASI LA MITAD DE LA CONTRATACIÓN EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DEL AÑO

Tras un segundo semestre de 2021 demoledor en cuanto a cifras en el 22@ con la continua llegada de empresas con grandes superficies, el distrito tecnológico ha absorbido el **40%** de la contratación y el **17%** de los contratos firmados en el segundo trimestre de año. Destacan las firmas de Travelperk y SocialPoint, por encima de los 9.400 y 4.500 m² respectivamente. Tras un primer trimestre del año de ajuste en las cifras de contratación, el 22@ vuelve a coger impulso con la entrega de nuevos proyectos, algunos ya con una parte importante de su superficie pre-alquilada.

Las zonas del **Centro** y **CBD** de la ciudad de Barcelona han absorbido el 38% de la demanda del primer trimestre del año, con un **31%** y un **9%** respectivamente. El Centro de la ciudad y el CBD han acumulado durante este inicio de año además el 59% de la demanda, siendo el Centro, con 35 operaciones, la zona más dinámica de lo que llevamos de año.

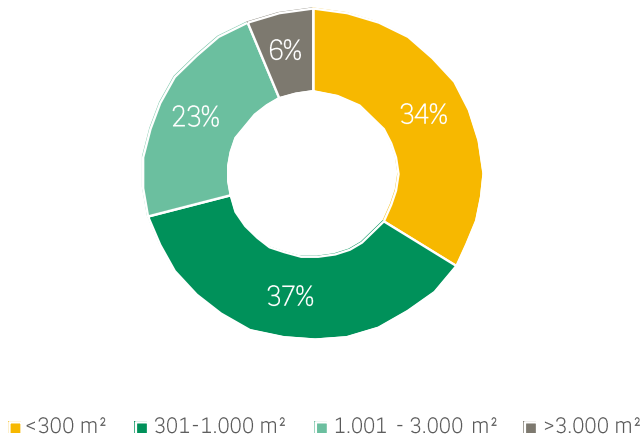
Dentro del CBD, es preciso destacar la fortaleza de la demanda y la rápida absorción que tienen los edificios en los que ofrecen disponibilidad. En cuanto a rentas, en la zona del CBD se han firmado la ren-

tas más altas, por encima de los **29 €/m²/mes** en el tramo más exclusivo de la avenida Diagonal.

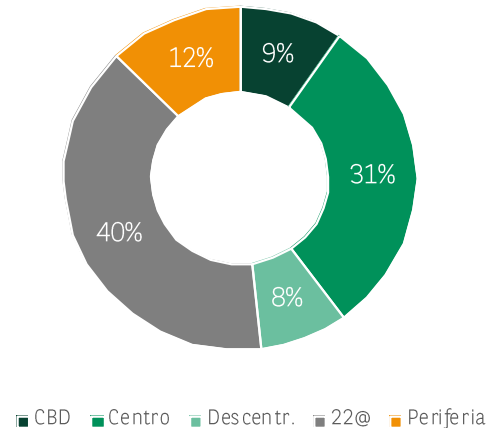
La zona **Descentralizada**, tras un cierre de año 2021 e inicio de 2022 con un alto nivel de dinamismo, especialmente en la zona Franca de Barcelona, ha sufrido un pequeño ajuste en la demanda. Ha concentrado el **11%** de las operaciones y el **8%** de la contratación. A pesar de esto, prácticamente la totalidad de las firmas han continuado firmándose en el entorno de Plaza Europa / Paseo de la Zona Franca. Destaca la firma de BIP Consulting en el entorno de los 20 €/m²/mes.

La zona de la **Periferia** ha sumado el **13%** de la demanda de los últimos tres meses y el **12%** del número de operaciones, siendo la zona menos destacada junto a la zona Descentralizada de la ciudad condal en este segundo trimestre del año. Este descenso, tanto en la Periferia como en el área Descentralizada, se debe a que no se han visto grandes traslados de empresas que cambiaban el centro de la ciudad por esas zonas en busca de edificios de buena calidad, tónica que si sucedió en los primeros tres meses del año.

Nº DE OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE - T2 2022



CONTRATACIÓN POR ZONAS (%) T2 2022

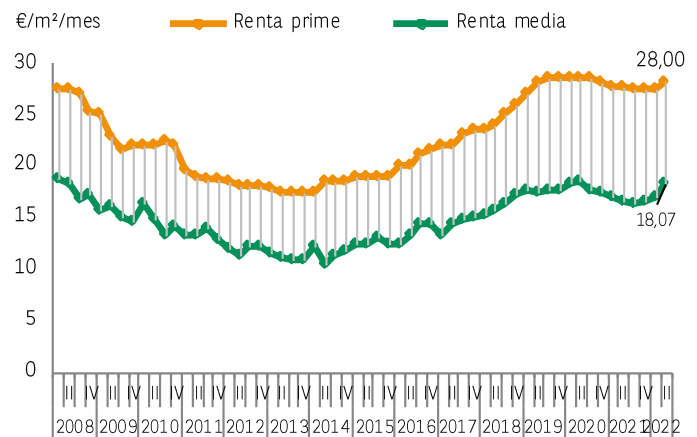


TENDENCIA AL ALZA EN EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO

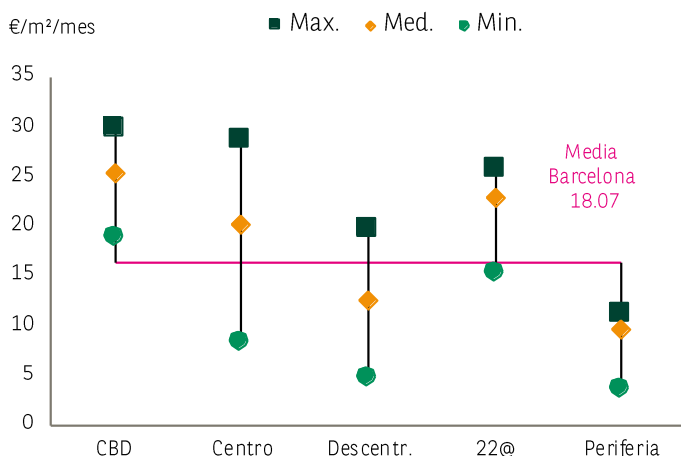
Tras un año 2021 de correcciones de las rentas medias en la ciudad de Barcelona, la renta media vuelve a romper la barrera de los 18€/m²/mes, continuando con la línea alcista del año 2019 y el primer trimestre de 2020, antes de la pandemia. Si se analizan las rentas medias de cada una de las zonas, se observan considerables aumentos o estabilización con respecto al trimestre anterior.

La renta media de la ciudad alcanza los 18,07 €/m²/mes en el segundo trimestre del año. Esta cifra supone un incremento trimestral de la renta media del 6,6% del mercado barcelonés. Si comparamos con el mismo periodo del año 2021, la renta media se sitúa un 10% por encima. Si analizamos la serie histórica, nos encontramos ante la vuelta al periodo pre-pandemia que marcaba picos históricos en cuanto a la renta de Barcelona. La llegada de nuevos proyectos en el área descentralizada, concretamente en la zona Franca / Plaza Europa y la constante llegada de empresas al 22@, la mayoría en modalidad de *pre-letting* que absorben los proyectos de edificios de mayor calidad, está generando un incremento de rentas, ya que gran parte de las operaciones se están firmando en edificios con estándares de calidad por encima de la media del mer-

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS (€/m²/mes)



RENTAS MÁXIMAS, MÍNIMAS Y MEDIAS - T2 2022



Por zonas, cabe destacar de nuevo el crecimiento de la renta media registrado en el CBD, que se sitúa en 26 €/m²/mes con un incremento del 10% con respecto al trimestre anterior. El 22@ registra una renta media de 23,2 €/m²/mes con niveles máximos de 25 €/m²/mes en el entorno de Torre Glories.

El área Descentralizada ha sido la única zona donde la renta media se ha ajustado con respecto al trimestre anterior. Concretamente un 15%. Este descenso se debe a que las firmas se han producido en los edificios de menor calidad, sin embargo, encontramos firmas por encima de los 19€/m²/mes en inmuebles de reciente construcción dentro de la Zona Franca. No obstante, si se compara con el mismo periodo el año pasado, la renta media del área Descentralizada se sitúa un 4% por encima.

En las zonas del Centro y Periferia la renta media alcanza los 19€/m²/mes y 10€/m²/mes respectivamente, lo que supone un crecimiento del 20% en Centro y se mantienen estables en la Periferia.

La renta Prime se incrementa ligeramente hasta los 28 €/m²/mes, como se preveía a inicios de año, tras prácticamente 12 meses de estabilidad.

En cuanto a las rentas máximas, destacan las operaciones firmadas en los edificios más prime de oficinas ubicados en el corazón de avenida Diagonal en el entorno de los 30€/m²/mes.

LA TASA DE DISPONIBILIDAD SE MANTIENE EN EL ENTORNO DEL 9%

La tasa de disponibilidad de Barcelona se estabiliza tras más de 12 meses de ligeros incrementos desde el inicio de la pandemia. A inicio de 2022, la tasa de desocupación se situaba en 9,1% y se mantiene en el **9,2%** una vez finalizado el primer semestre del año sobre un parque total que supera los seis millones de metros cuadrados. Durante el segundo trimestre se ha registrado un pequeño incremento de 10 puntos básicos en la tasa de disponibilidad.

A pesar de encadenar 15 meses con unos niveles de contratación un 80% superiores a los registrados en el año 2020 y habiéndose incrementado la disponibilidad debido a la liberación de espacios que aún se están llevando a cabo, la disponibilidad se mantiene en el entorno del 9%. Tras haber finalizado la primera parte del año 2022, y a pesar de puntuales repuntes de la Covid 19, las empresas ya han consolidado sus nuevos modelos de trabajo en los que tanto trabajaron durante buena parte del año 2021 estabilizando así sus espacios de oficinas.

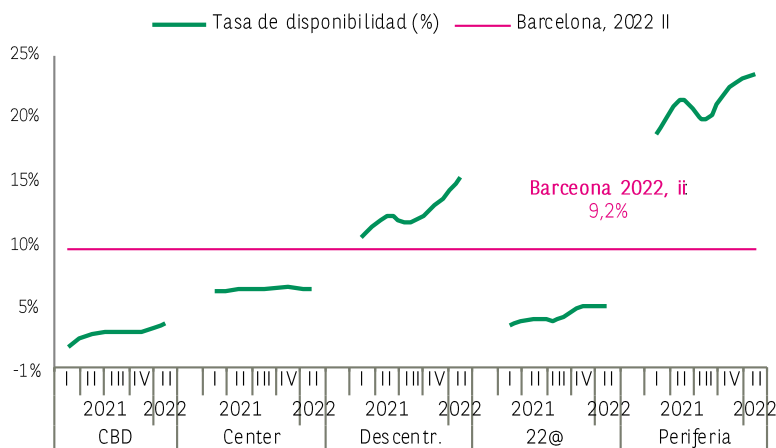
Por tanto, se espera que durante el 2022 se mantenga la tasa de disponibilidad sin cambios significantes.

La disponibilidad se ha mantenido estable en las zonas céntricas del mercado de oficinas de Barcelona, mientras que en el resto de zonas ha aumentado levemente.

Las zonas del CBD y Centro se mantienen en niveles de ocupación similares al inicio de año. El CBD se mantiene por debajo del **4%** de disponibilidad y en el Centro disminuye ligeramente hasta el **6,1%**.

En el **22@** la disponibilidad se reduce por debajo del 5%, debido a la absorción de un proyecto en Almagóvers y un edificio recientemente inaugurado en la calle Pamplona. Se prevé que se incorporen casi 245.000 m², solo en el entorno del 22@ en todo el año 2022, con lo que la tasa de disponibilidad, a pesar del dinamismo actual de la demanda, pueda incrementarse en los próximos meses.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD



OFERTA FUTURA Y PERSPECTIVAS

A pesar de lo ocurrido en los últimos años, la actividad promotora continúa su curso. Propietarios e inversores continúan desarrollando nuevos proyectos, con estándares técnicos de calidad, que cumplan con los requisitos de la demanda actual.

En este sentido, a pesar de que el precio de los materiales y construcción puede generar que el inicio de algunas promociones se puedan retrasar, los proyectos actualmente en fase de construcción continúan su curso. Para el resto del 2022, se espera que se entreguen alrededor de 280.000 m², el 85% en la zona de 22@, mientras que el resto se incorporará en el entorno de la Zona Franca. Además, se espera que se entreguen varios edificios rehabilitados en la zona Centro en la segunda parte del año, lo que

incorporará oferta con las últimas calidades y certificaciones en el área.

Las perspectivas para los próximos meses del mercado de oficinas de Barcelona y su corona metropolitana continúan siendo positivas, manteniéndose el dinamismo actual del mercado.

Teniendo en cuenta que la actividad parece recuperarse definitivamente, tras prácticamente dejar de lado las diferentes cepas del coronavirus y las diferentes restricciones, así como la recuperación del trabajo presencial, la contratación del año 2022 podría situarse en niveles de entre 330.000 m² y los 350.000 m², lo que supondría un incremento anual del 6% aproximadamente.

Figuras Clave

	CBD	Centro	Decentr.	22@	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m ²)	897,542	2,491,314	518,254	1,121,150	1,093,902	6,122,162
Superficie disponible (m ²)	30,141	151,141	76,595	52,848	250,973	561,697
Tasa disponibilidad (%)	3.4%	6.1%	14.8%	4.7%	22.9%	9.2%
Contratación 2er Trim. 2022 (m ²)*	↓ 7,953	↑ 25,803	↓ 6,706	↑ 33,490	↓ 10,360	↑ 84,312
Rentas máximas 2º Trim. 2022 (€/m ² /mes)	30.0	29.0	20.0	26.0	11.5	-
Rentas medias 2º Trim. 2022 (€/m ² /mes)	↑ 25.6	↑ 20.3	↑ 12.7	↑ 23.2	↓ 9.8	↑ 18.33

* Cifra analizada y verificada por BNP Paribas Real Estate sin incluir las renovaciones de contratos de alquiler

* Las flechas indican la variación anual



**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