
Empresa

Manel de Bes (Forcadell): “El 22@ será la ‘city’ de Barcelona en un futuro”

Manel de Bes es director del departamento de oficinas de la consultora Forcadell. El ejecutivo no duda en que el 22@ se convertirá en la *city* de Barcelona y constata el auge del *coworking*, uno de los impulsores de un mercado que en la capital catalana se está quedando sin producto que ofrecer.

Jabier Izquierdo
19 abr 2018 - 04:57



Manel de Bes es director del departamento de oficinas de la consultora Forcadell. El ejecutivo, licenciado en Ciencias Empresariales y en Publicidad y Relaciones Públicas, no duda en que el 22@ se convertirá en la *city* de Barcelona. Además, los números que maneja desmienten un posible frenazo en el mercado de oficinas de la capital catalana debido a la situación sociopolítica de finales de 2017. Es más, las previsiones apuntan a que el sector seguirá creciendo aprovechando, entre otros aspectos, el auge del *coworking*.

Pregunta: Se esperaba que el negocio de las oficinas experimentara un frenazo en Barcelona en los últimos tres meses. ¿Qué percepción tienen desde Forcadell?

Respuesta: El último año fue buenísimo. El sector hizo números parecidos a los de

2004 y cerró con 340.000 metros cuadrados contratados. A finales de año sí es cierto que hubo un pequeño freno en la demanda, pero mucho menor de lo que se ha dicho. Las operaciones que estaban en marcha no cayeron por el proceso; como mucho, quedaron en *stand by* algunas negociaciones que se han ido cerrando durante el primer trimestre de 2018.

P.: ¿El arranque de año augura un buen ejercicio?

R.: Durante el primer trimestre del año se han contratado aproximadamente 75.000 metros cuadrados, en línea con el año pasado, con lo que las perspectivas son positivas. En estos últimos meses, además, se han cerrado operaciones importantes, sobre todo en la periferia, donde hay muchos metros disponibles.

P.: ¿Sobre qué volumen de inversión prevé que cerrará el año el sector?

R.: Será relativamente inferior porque, básicamente, no hay producto. Fondos extranjeros están muy activos en la busca de cartera de compras, pero cuesta mucho encontrar edificios de oficinas que venderles. Si hablamos de porcentajes, preveo que puede caer entre un 10% y un 15%.

“Los fondos extranjeros están muy activos en el mercado de oficinas, pero cuesta mucho encontrar edificios que venderles”

P.: La marca Barcelona sigue vendiendo fuera. ¿Qué llama la atención de las grandes empresas para instalar sus oficinas en la ciudad?

R.: Barcelona es una capital mundial en el mercado de oficinas, una de las diez ciudades europeas en las que las empresas quieren estar. Un ejemplo claro es que el 70% de los trabajadores de la EMA (Agencia Europea del Medicamento) querían venir aquí a trabajar. Aparte de talento y buenos edificios, tiene unas rentas que están a años luz de París y Londres, donde se paga el doble por las oficinas. Además, Barcelona ya es la ciudad con más *coworking* de Europa.

P.: Sin espacio en el que entrar, las rentas se disparan. ¿Por qué precio aproximado prevé qué cierre 2018 el mercado de oficinas en Barcelona?

R.: Este año se cerrarán operaciones por hasta 28 euros el metro cuadrado. De media, yo creo que en *prime* estaremos alrededor de los veinte euros, lo que supondría un crecimiento aproximado del 7%.

P.: La falta de suelo ha obligado también a que se esté creando un nuevo distrito financiero en Barcelona, en el 22@. ¿Cuál es el futuro de esta zona?

R.: El 22@ está cogiendo una velocidad de crucero muy buena. Ya se puede calificar

zona *prime* de Barcelona, igual que ocurre con Diagonal y Paseo de gracia. Tiene edificios nuevos y sostenibles y, atendiendo a las posibilidades que ofrece, creo que será la *city* de Barcelona en un futuro medio. Para este año, muchos de los proyectos en marcha se sitúan allí, con promociones llave en mano y que se entregarán en 2019. Que un bufete de abogados como Cuatrecasas se traslade allí ya es un indicativo de su potencial.

“Este año se cerrarán operaciones en oficinas de Barcelona por en torno a 28 euros el metro cuadrado”

P.: Además de edificios nuevos, el mercado pide muchos metros en cada operación.

R.: Desde 2017 se están viendo muchos cambios de sedes corporativas con operaciones que rondan los 5.000 metros cuadrados. Este año creo que será el año de las sedes, ya que hay muchas empresas que quieren su espacio representativo y, aprovechando la bonanza económica, están buscando nuevos edificios en los que instalarse.

P.: Uno de los problemas de las principales empresas es la retención de talento. ¿Es una buena oficina, con buenos servicios y buena ubicación, un imán para *millennials*?

R.: Para retener talento, lo que busca la empresa es una buena localización y un buen edificio, con servicios cerca de las oficinas para que estén cómodos. El *coworking* te ofrece estos servicios. Y de un tiempo hacia aquí, se está notando que la entrada de este modelo de oficinas está obligando a los propietarios de grandes edificios a ponerse las pilas para dar estos servicios. Muchos añaden un gimnasio al activo, otros han puesto pistas de pádel...

P.: Tal y como apunta, el ‘coworking’ ya es un nuevo actor en juego. Pero es, ¿amigo o enemigo del negocio de oficinas?

R.: Para que te hagas una idea, sólo en medio kilómetro a la redonda de Plaza Cataluña, este año se inaugurarán más de 10.000 metros cuadrados de *coworking*. Algunos operadores de este mercado tienen previsión de abrir hasta cinco centros cada año. Por tanto, es un concepto que, de momento, es amigo. Ahora bien, dependiendo de cómo se transforme con el paso del tiempo, puede convertirse en enemigo. Hay que pensar que es un modelo de oficina más para empresas pequeñas... cuando la *start up* ya tiene más de veinte trabajadores, no le sale rentable seguir allí.

“Barcelona es ya la capital del ‘coworking’ en Europa”

P.: En clave futura, ¿cuánto crecerá el stock de oficinas de Barcelona los próximos años? ¿Lo suficiente como para paliar la falta de espacio actual?

R.: Nosotros contabilizamos que se desarrollarán sobre 200.000 metros cuadrados de aquí a 2020 en la ciudad de Barcelona. Ahora mismo hay en marcha proyectos muy interesantes, como el proyecto de Iberdrola que se desarrollará al lado de la Fira. En el 22@, la operación de Meridia, que levantará 20.000 metros cuadrados de oficinas, o la de Emesa, que tiene otro proyecto de 10.000 metros cuadrados en la calle Pallars. Yo te diría que, a corto y medio plazo, estas aperturas sí paliarán la falta de espacio, pero se han de seguir desarrollando nuevos proyectos para que el mercado siga teniendo metros que ofrecer.

P.: ¿Es el momento de la periferia?

R.: En épocas de bonanza, las rentas expulsan del centro a muchas empresas. El primer trimestre de 2018 ha sido un gran trimestre para las zonas de la periferia. El WTC Almeda Park, por ejemplo, ha tenido su mejor trimestre de los últimos seis años con tres operaciones muy importantes. En Sant Cugat la disponibilidad es bajísima y en la zona de Llobregat, Cornellà funciona muy bien actualmente.