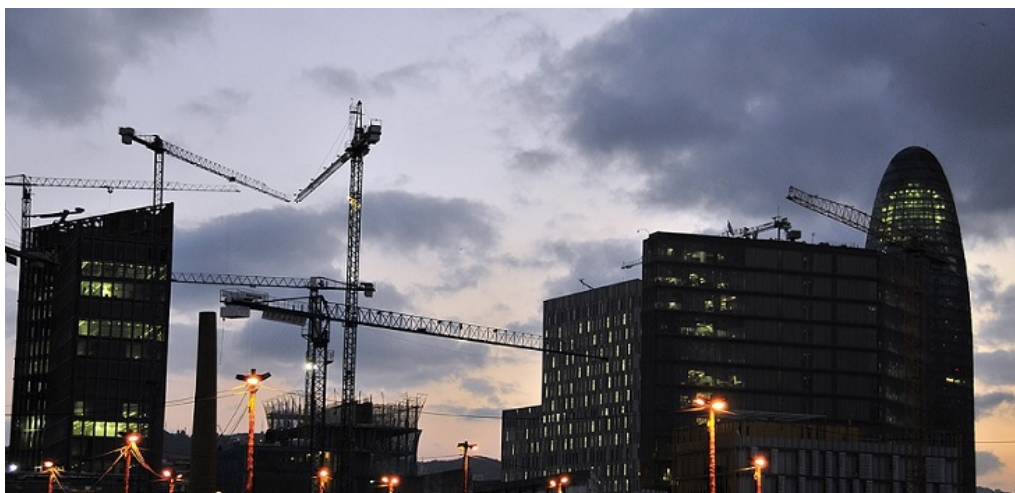

Oficinas

El 22@ bate récords de contratación ante la falta de oferta de oficinas, según Cushman&Wakefield

El distrito tecnológico de Barcelona sólo tiene un 4,2% de disponibilidad, que baja hasta el 2,7% en los edificios de mayor calidad, según el socio director de agencia oficinas e industrial España de Cushman & Wakefield, Javier Bernades.

M. V. O.
28 jun 2019 - 04:56



El distrito del 22@ hace frente a la escasez de oferta de oficinas. Tanto es así, que **incluso se han prealquilado dos proyectos “que aún no tienen la licencia de obras”**, según ha explicado el socio director de agencia oficinas e industrial España de Cushman & Wakefield, Javier Bernades, en la presentación del *Informe anual sobre la evolución del mercado de oficinas en el 22@* que ha realizado la consultora.

Bernades ha explicado que en los mercados con un 7% u 8% de disponibilidad se

considera que hay una “situación de emergencia”. **En el 22@ esta cifra se encuentra en el 4,2%, y aún baja hasta el 2,7% en los edificios de mayor calidad.** Además, la oferta está atomizada, lo que provoca que “sea casi imposible encontrar oficinas de más de 1.000 metros cuadrados”.

En este sentido, la demanda sigue aumentando. En 2018 se cerraron operaciones sobre un total de 128.000 metros cuadrados y **sólo en el primer trimestre de 2019, se alcanzaron los 63.000 metros cuadrados.** La presión de la demanda es tal, que el 37% de las operaciones cerradas en 2019 han sido prealquileres, es decir, se arrendan espacios que aún no se han construido.

Encontrar oficinas de más de 1.000 metros cuadrados “es casi imposible”, según Javier Bernades

Para dar respuesta a la demanda, en la actualidad se están construyendo 43.000 metros cuadrados de oficinas en el distrito, a los que hay que sumar 22.000 metros cuadrados con la licencia de obras concedida y otros 275.000 metros cuadrados con los permisos solicitados.

En concreto, **durante este 2019 se espera que se entreguen 40.000 metros cuadrados de nueva construcción que ya han sido alquilados en su totalidad,** y en 2020 se prevé la entrega de 50.000 metros cuadrados más, el 40% de los cuales ya se han arrendado.

La zona norte del distrito cogerá peso en los próximos años y permitirá crear dos segmentos diferentes

Las previsiones también indican que en el primer semestre de 2021 se entregarán 80.000 metros cuadrados de oficinas más, con un 30% ya alquilado, y 100.000 más en el segundo semestre. En este sentido, Bernades ha avisado que **sólo la mitad de los proyectos previstos para la segunda mitad de 2021 tienen la licencia concedida,** por lo que no se puede asegurar que estos metros cuadrados lleguen al mercado.

En todo caso, la zona norte del 22@, hasta ahora poco atractiva para los inversores, cogerá peso en los próximos años. Este hecho también permitirá crear dos segmentos de precios en el distrito: **la zona sur seguirá teniendo rentas por encima de los veinte euros el metro cuadrado por mes en muchas zonas; y la zona norte tendrá unos precios “cinco o seis euros por debajo”**, según Bernades.