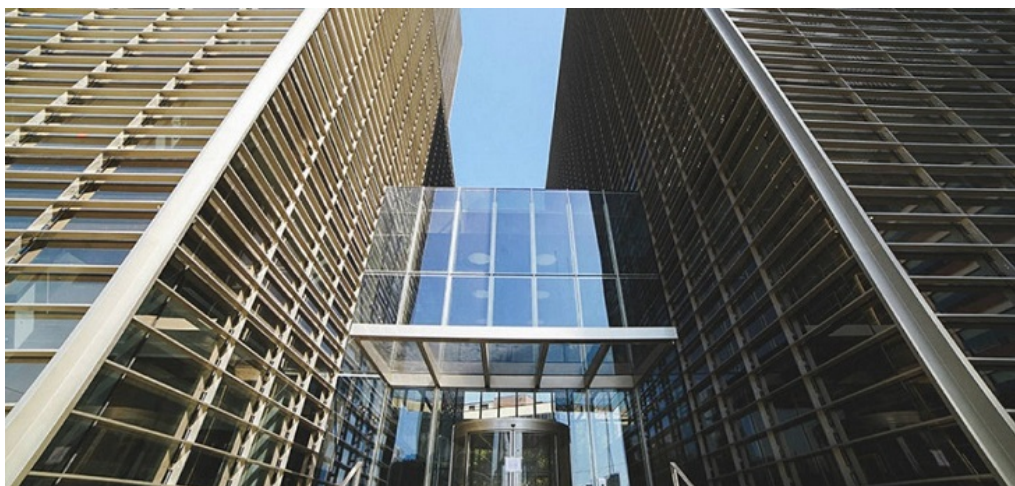

Oficinas

Las 'ofis' se vuelcan en Barcelona: segundo semestre de récord para 'salvar' 2018

La contratación de espacios de oficinas en la capital catalana hasta junio ha sido de 207.447 metros cuadrados, un 53% más que durante el semestre anterior, y su disponibilidad desciende ya hasta el 6,5%.

Jabier Izquierdo
18 jul 2018 - 05:00



Un *pipeline* de 800 millones de euros. Este es el volumen de operaciones que se cerrará en Barcelona en los próximos meses. **Barcelona recuperará así el aliento en el mercado de oficinas**, en el que se prevén cifras récord en el segundo semestre gracias a un mayor apetito inversor que en Madrid.

“La demanda de oficinas está mucho más activa en Barcelona que en Madrid”. Así lo explicó ayer Ángel Estebaranz, director nacional de Agencia Oficinas de Savills Aguirre Newman, en el marco de la presentación del informe que su consultora ha

elaborado sobre los datos del primer semestre de este mercado en ambas capitales.

Aunque será “un año modesto”, la segunda mitad del ejercicio se prevé “espectacular”, lo que posibilitará que se registre el mejor segundo semestre de la última década, apuntan desde Savills Aguirre Newman. O lo que es igual, la mejor cifra de junio a diciembre desde el estallido de la crisis. En total, **la consultora vaticina que se invertirán entre 650 millones y 700 millones de euros este año en el sector oficinas de la capital catalana.**

En Barcelona existe un *pipeline* con más de 880 millones de euros y “la mayoría de estas operaciones creemos que se cerrarán próximamente”, explicó Hipólito Sánchez, director nacional de *capital markets* (inversión) de Savills Aguirre Newman. El ejecutivo apuntó que en la capital catalana **hay operaciones de oficinas que suman 530 millones de euros (el 59% del *pipeline*) que tienen una alta probabilidad de firmarse antes de final de año.** “Nos espera un segundo semestre muy movido”, apostilló al respecto el ejecutivo.

En total hay nueve operaciones en Barcelona con una alta probabilidad de materializarse entre julio y diciembre; ocho operaciones, con una probabilidad media, y cuatro más para los que Savills Aguirre Newman ve más lejana la posibilidad de que se formalicen los acuerdos.

Por su parte, **las rentabilidades se han estabilizado en torno al 4% tanto en CBD Prime como en el 22@ y las rentas han crecido en el último semestre un 2,2%; un 8,9% si se compara con julio de 2017.**

En Barcelona existe un *pipeline* con más de 880 millones de euros y “la mayoría de estas operaciones creemos que se cerrarán próximamente”, según Savills Aguirre Newman

Si hay tanta demanda, ¿dónde está el problema?

Una de las cuestiones destacada por Savills Aguirre Newman es la falta de sincronía entre el cliente y el inversor. Es decir: entre la demanda y la oferta del mercado.

“Tenemos inversores con ganas de gastar pero que se encuentran sin producto que comprar”, señaló al respecto Sánchez.

La superficie de oficinas contratada durante el primer semestre del año fue de 207.447 metros cuadrados

, según el informe, que constata un incremento del 53% en comparación con la segunda mitad de 2017.

En este sentido, la directora asociada en el departamento de oficinas de Savills Aguirre Newman Barcelona, Natalia Montal, aseguró que el nivel de contratación que se ha llevado a cabo durante el primer semestre demuestra que “la demanda va a ritmos muy altos”. Sin embargo, la disponibilidad es cada vez menor.

Sólo de enero a junio, el espacio disponible en Barcelona cayó del 7,7% al 6,5%, y la ciudad ahora sitúa su stock total en 6,03 millones de metros cuadrados. En las zonas de Prime CBD y Centro Ciudad, la superficie de oficinas se ha mantenido en los mismos niveles, y con un 1% de incremento en el stock de la periferia, sólo las nuevas áreas de negocio (NBA) han registrado un crecimiento algo más notable, con un 5% más de producto en el mercado.

Sólo de enero a junio, el espacio disponible en Barcelona cayó del 7,7% al 6,5%

230.000 metros cuadrados más para Madrid en 2019

Si en Barcelona la demanda *vuela*, en Madrid el apetito del mercado ha disminuido. **La capital española disfrutó en el segundo semestre de 2017 de la vuelta al sector oficinas de la administración pública**, que contrató hasta 100.000 metros cuadrados. Esta situación “ayudó a los datos positivos de entonces, pero esto ha bajado en el primer semestre de 2018”, apuntó Estebaranz.

El directivo prevé que, con un stock de 13 millones de metros cuadrados, Madrid cerrará el año con entre 550.000 metros cuadrados y 560.000 metros cuadrados de superficie de oficinas contratados.

La confianza de Estebaranz en el mercado de oficinas de la capital se refuerza con lo que se presenta a medio plazo. “El próximo año habrá un salto con 230.000 metros cuadrados de nueva superficie”, explicó el directivo, que no quiso obviar tampoco los 130.000 metros cuadrados de oficinas que sufrirán una rehabilitación en Madrid en 2019.

La reforma de los complejos de oficinas, un aspecto al alza con la recuperación económica, también se dará en activos grandes de Barcelona como la Torre Mapfre. “Esta renovación es algo muy bueno y necesario para el mercado de oficinas”, destacó

| Montal.