
Oficinas

Se busca oficina en Barcelona: el reto de superar la escasez de oferta para alcanzar 1.000 millones de inversión en 2019

El segmento es un diamante en bruto para los inversores, sobre todo internacionales: escaso, valioso y caro. La falta de oferta ha motivado un continuado descenso de la disponibilidad, que se sitúa ya en el 5,4%.

EjePrime
24 ene 2019 - 04:55



Poco espacio, mucha demanda y rentas al alza. Este es el escenario del mercado de oficinas en Barcelona, un mercado con apenas el 5,44% de disponibilidad que aspira a cerrar 2019 con mil millones de euros de inversión, según el último informe de previsiones elaborado por Savills Aguirre Newman.

El sector ha cerrado el segundo semestre de 2018 con una inversión de 635 millones de euros, lo que supone su mejor registro en ese periodo en diez años. En el conjunto del ejercicio, la contratación ascendió a 382.360 metros cuadrados, la segunda más alta desde 2007

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/oficinas/se-busca-oficina-en-barcelona-el-reto-de-superar-la-escasez-de-oferta-para-alcanzar-1000-millones-de-inversion-en-2019>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

El desequilibrio entre oferta y demanda se hizo todavía más evidente, con un aumento de la absorción del 11% en 2018, una subida de más de 3.000 metros cuadrados en la demanda y, en consecuencia, una continuada reducción de la disponibilidad, que se sitúa ya en el 5,44%.

El stock actual asciende a 6,06 millones de metros, a los que se sumarán 165.000 más en 2019 y 2020

A enero de 2019, **el stock total asciende a 6,06 millones de metros cuadrados y el 61% se encuentra en el 22@**. Durante el último ejercicio, sólo la periferia y las nuevas áreas de negocio registraron nueva oferta, mientras que en el distrito de negocios (CBD) y en el centro ciudad se mantuvo estable.

De cara a 2019 y 2020, **la nueva oferta alcanzará un total de 165.500 metros cuadrados**, según la consultora. La mayoría, un 60%, saldrá al mercado con un usuario ya comprometido y Savills estima que a final del primer trimestre el 90% esté ya prealquilado.

Pese a la escasez de suelo, **Savills prevé que en 2021 la nueva oferta alcance 200.000 metros cuadrados**, más que en los dos años anteriores juntos y convirtiéndose en el ejercicio de mayor entrega de proyectos de los últimos doce años.

Actualmente hay cinco proyectos en desarrollo en la ciudad: tres en Barcelona y dos en L'Hospitalet de Llobregat. Los dos proyectos en el centro, ubicados ambos en el distrito de Glòries-22@, son el Edificio Hexagon, con una superficie de 10.800 metros cuadrados y previsto para el segundo trimestre, y SA65, de 8.300 metros cuadrados y que se culminará en el cuarto trimestre. El tercero, Pallars 186, se encuentra en Poblenou y no terminará hasta el cuarto trimestre de 2020.

La escasez de oferta ha aupado los prealquileres: el 60% del nuevo stock está ya comprometido

Los dos activos de L'Hospitalet de Llobregat se encuentran en Plaza de Europa. Se

trata de Plaza Europa 30, con 2.500 metros cuadrados de superficie, y Europa Building, con 6.000 metros.

En cuanto a la demanda, **la escasez de espacio disponible en el centro ciudad y CBD ha motivado un descenso de la contratación**, compensada especialmente por la periferia, donde se ha duplicado la superficie contratada, hasta 94.100 metros cuadrados.

Las nuevas áreas de negocio, por su parte, coparon el 45% de la demanda, con 170.000 metros cuadrados, un 2,3% más respecto al año anterior. Los nuevos operadores buscan, además, mayores superficies, impulsando las compraventas en oficinas de más de 3.000 metros cuadrados.

En concreto, **se registraron el año pasado 24 compraventas de activos de este tamaño**, lo que supone un récord histórico. En total, se realizaron 516 operaciones en 2018, un 53% más que el año anterior.

Savills hace especial hincapié en el fenómeno de los coworking, que copó ya el 11% de la absorción total en 2018 gracias a la entrada de titanes como WeWork y Spaces. El gigante estadounidense representó el 32% de la absorción total de coworkings en 2018.

Las rentas, al alza

Con la disponibilidad en acusado descenso en centro ciudad y periferia, y el *prime* CBD en niveles residuales de stock desocupado, las rentas de las oficinas de Barcelona continúan lejos de tocar techo.

En los últimos tres años, **la renta media se ha disparado un 30%, mientras que la de espacios *prime* se ha impulsado un 38%**. Sólo en los últimos seis meses, los alquileres han aumentado un 14,8%, hasta alcanzar 26,5 euros por metro cuadrado al mes en el *prime*; 13,5 euros en la periferia; 21,5 euros en el centro, y 22,5 euros en las nuevas áreas.