

Los pilares de crecimiento del sector inmobiliario en Barcelona





2

LOS PILARES DE CRECIMIENTO
DEL SECTOR INMOBILIARIO
EN BARCELONA

En línea con el crecimiento de la economía catalana en los últimos meses, el sector inmobiliario, y más específicamente el de Barcelona, está mostrando señales claras de crecimiento. Gracias a ello la ciudad continúa su transformación, con la consolidación de los sectores hoteleros y de retail en el centro de la ciudad, mientras que el de oficinas registra su mejor cifra de contratación hasta el tercer trimestre, empujado por los proyectos llaves en mano y el aumento de la demanda en nuevas áreas de negocio como Plaza Europa y el 22@.

La mejoría en la actividad es prácticamente generalizada en todos los subsectores, si bien algunos muestran una mejor evolución. La mayor actividad empresarial está animando el sector de oficinas y ya se comienza a vislumbrar escasez de producto de calidad, sobre todo en zonas prime, por lo que sería necesario desarrollar nuevos proyectos o promover rehabilitaciones que

mejoren la calidad del stock. Algo similar ocurre con el sector residencial, ya que el ajuste en precio de la vivienda en la ciudad condal ha finalizado y hay demanda de obra nueva en el centro de la capital catalana.

Por otro lado, el auge del turismo, con cifras record, está impulsando tanto el sector hotelero como el de retail, confirmando a Barcelona como uno de los destinos de compras favoritos de los visitantes extranjeros.

Mayor recorrido tiene el sector logístico, que ya ha iniciado la senda del crecimiento en la contratación de superficie y para el que empiezan a haber nuevos desarrollos en construcción.

Todo parece indicar que 2015 será un año de récord para el inmobiliario barcelonés y, conforme la economía continúe evolucionando positivamente, 2016 consolidará esta tendencia.

OFICINAS

Gracias al crecimiento que viene experimentando la economía y el aumento de la confianza empresarial en los últimos trimestres, la demanda ha vuelto a crecer de forma significativa: hasta septiembre de 2015 se ha registrado una contratación de más de 300.000 metros cuadrados, un

94% más que el mismo período del año anterior. Se tratan de los mayores índices de contratación desde que disponemos de datos trimestrales y es que las empresas están buscando nuevas oficinas más amplias con el fin de facilitar el crecimiento de su negocio.

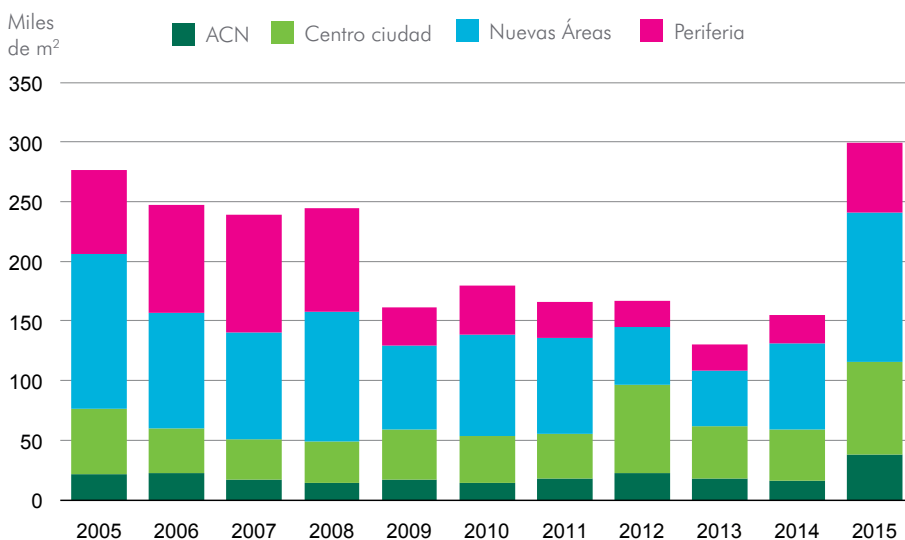
La demanda ha vuelto a crecer de forma significativa: hasta septiembre de 2015 se ha registrado una contratación de más de 300.000 metros cuadrados, un 94% más que el mismo período del año anterior.

No obstante, la oferta que cumpla las necesidades de esta demanda comienza a ser reducida. La clave en el crecimiento del mercado de oficinas en los próximos años pasa

por encontrar el equilibrio entre oferta y demanda. En este sentido, para encontrar ese equilibrio, será necesario aumentar la oferta de espacios de calidad en la ciudad.

DEMANDA

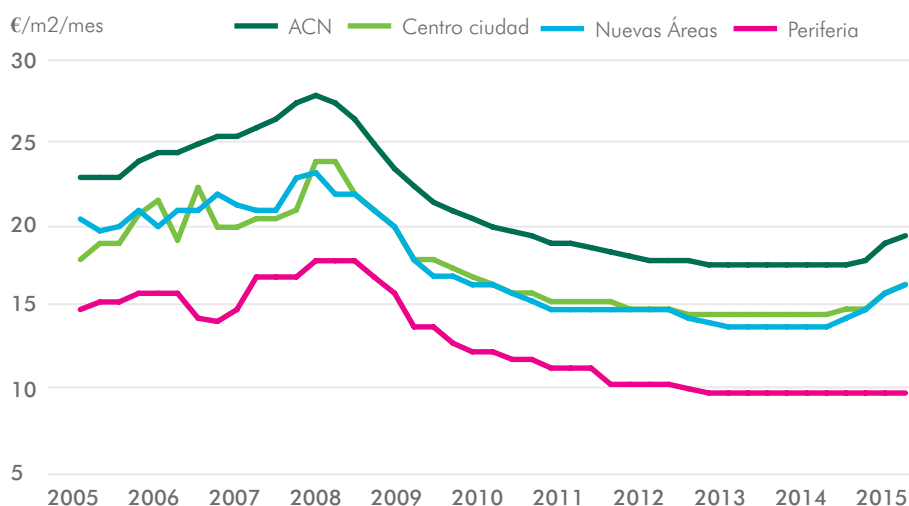
Absorción hasta 3Q por submercado



Fuente: CBRE

RENTA

Renta prime por submercado



Fuente: CBRE

Rehabilitaciones y nuevas promociones.

Las necesidades de las empresas han ido evolucionando a lo largo de los años mientras que el stock de oficinas en algunas zonas de Barcelona, como es el caso del Área Central de Negocios (CBD por sus siglas en inglés) comprendido entre Paseo de Gracia y Diagonal, se ha ido quedando en gran parte anticuado. Este hecho está desplazando la contratación a otras zonas como es el caso del 22@, Plaza Europa y Zona Franca, que cuentan con edificios más modernos, más adaptados a las necesidades y nuevas formas de trabajo de las empresas.

Debido a la falta de suelos para levantar nuevas edificaciones en el CBD, la rehabilitación de edificios anticuados para cubrir las demandas actuales del mercado es una apuesta segura. Actualmente, la tasa de desocupación en el CBD es del 8,3% pero si analizamos los edificios más modernos nos encontramos que muchos de ellos están ocupados al 100%. Este sería el caso de edificios como Alta Diagonal (Diagonal 640), Catalana Occidente (Diagonal 652-656), Edificio Planeta (Diagonal 662-664) o Edificio Testa (Diagonal 605) entre otros. Por otro lado, los edificios más anticuados ofrecen tasas de ocupación bastante más bajas.

La falta de espacios amplios y de calidad no es exclusiva del CBD. En zonas más modernas y con alta demanda como el 22@ el stock es de mayor calidad, pero los espacios disponibles empiezan a ser escasos, por lo que es necesaria la promoción de nuevos espacios. Algunos nuevos proyectos están ya empezándose a levantar en estas zonas, algunos

de ellos ya comprometidos como es el caso de la nueva sede de Cuatrecasas en el 22@. Porta Firal de Iberdrola en el Paseo de la Zona Franca, Cube Diagonal de Altamira en el 22@ o Ciutat de Granada 150 también en el 22@ son algunos ejemplos de este tímido despertar de la construcción tras varios años de apenas actividad.

Debido a la falta de suelos para levantar nuevas edificaciones en el CBD, la rehabilitación de edificios anticuados para cubrir las demandas actuales del mercado se ha convertido en una apuesta segura.



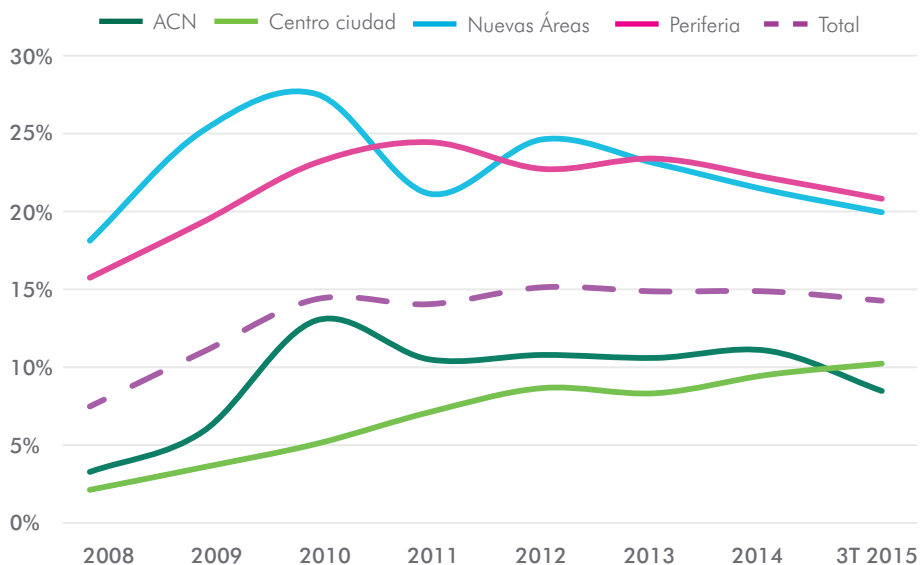
Nuevas Áreas de Negocio

El mercado barcelonés está cambiando. La falta de espacios de calidad en el CBD está desplazando la contratación a otros submercados siendo las Nuevas Áreas de Negocio (NBA) el más beneficiado por su alta oferta de espacios de calidad. Formado por zonas como el 22@, Plaza Europa y Zona Franca entre otros, NBA es el mercado con mayor contratación en lo que llevamos de año con algo más de 125.000 m² y en donde más han subido las rentas en los

últimos 12 meses (+18%). La zona más destacada del NBA es la zona de Glorias, en el 22@. Esta área está teniendo un comportamiento muy similar a la zona Prime de Barcelona en cuanto a rentas y todo indica que seguirá creciendo en todos los aspectos (rentas, contratación, oferta nueva...). Si bien la tasa de disponibilidad en las Nuevas Áreas de Negocio es del 20,4%, con tendencia a la baja, en el tramo de Glorias la disponibilidad es inferior al 5%.

TASA DE DISPONIBILIDAD

Por submercado



Fuente: CBRE

Industrial y Logístico

El aumento del consumo privado y de las exportaciones e importaciones durante los últimos meses están incentivando un aumento en la actividad logística en Catalunya. Con una contratación de espacios logísticos cercana a los 500.000m² en el último año en Catalunya, mayoritariamente en la provincia de Barcelona, la mayor necesidad del mercado

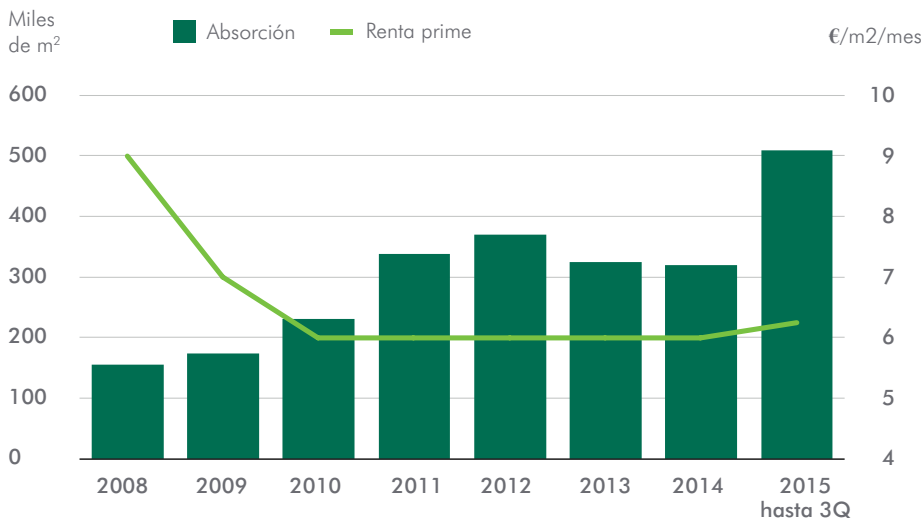
pasa por satisfacer la creciente demanda. La falta de producto de calidad en el mercado logístico es evidente –la tasa de disponibilidad del mercado catalán es inferior al 8%– y todo apunta a que cada vez será más difícil satisfacer la demanda de operadores logísticos, lo que hace evidente la necesidad de apostar por nuevos desarrollos y operaciones llave en mano.

La falta de producto de calidad en el mercado logístico es evidente, lo que hace necesario apostar por nuevos desarrollos y operaciones llave en mano



DEMANDA + RENTA

Absorción + renta prime



Fuente: CBRE

Para poder cubrir la demanda en el corto plazo, es necesaria tanto la construcción de nuevos proyectos como la adecuación de espacios obsoletos necesitados de inversión para adaptarse a la normativa vigente. La disponibilidad de suelo en la primera corona de Barcelona está en situación crítica pero van surgiendo nuevas alternativas para obtener superficie disponible para futuros desarrollos. Un ejemplo es la oferta de suelo en la Zona Franca de Barcelona, primera corona, donde se han derribado edificios obsoletos para liberar espacio y disponer de parcelas de grandes superficies en emplazamientos totalmente consolidados, donde desde hacía años no había

disponibilidad y nadie podía pensar en nuevos desarrollos. Otro ejemplo es la adquisición de fábricas obsoletas en las que los promotores, previo derribo, desarrollan nuevos proyectos, en su mayoría logísticos, como ha sido el caso de las instalaciones de Solvay **en Gavà**.

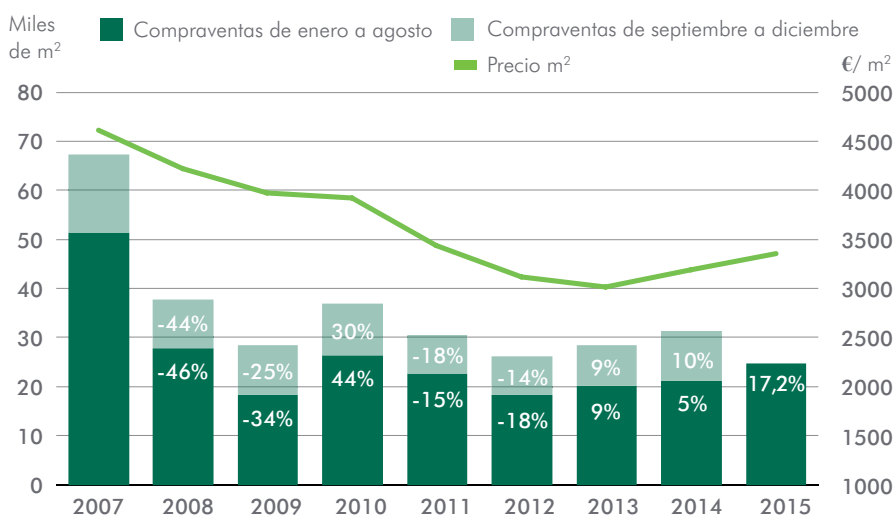
La tendencia de crecimiento es positiva, sobre todo en la segunda y tercera corona de Barcelona, donde la ocupación de inmuebles de grandes superficies ha sido especialmente relevante en estos últimos años, debido a la escasez de producto de dicha tipología en la primera corona.

Residencial

El mercado residencial vuelve a crecer en Barcelona. Según datos facilitados por el INE, este año las transacciones de compra-venta en la provincia de Barcelona han aumentado un 17,2% hasta el mes

de agosto en comparación con el mismo periodo del 2014. Esto coloca a la provincia por encima de la media nacional, situada en el 12%.

Compraventa de viviendas en la provincia de Barcelona



Fuente: CBRE

Los precios competitivos en el mercado barcelonés sumado al aumento de la ocupación en el mercado laboral, las mayores facilidades de financiación por parte de las entidades bancarias y la mayor confianza dado el cambio de ciclo económico son los principales causantes de este aumento en la demanda. Este aumento también está afectando a los precios que empiezan

ligeramente a subir tras varios años de ajuste. Pedralbes (Distrito Les Corts) y Paseo de Gracia (Distrito de l'Eixample) son las zonas prime de la ciudad y donde se registran los mayores precios por metro cuadrado. Por distritos, Eixample es el que más demanda atrae mientras que Sarrià – Sant Gervasi es donde encontramos los precios más elevados

Los precios competitivos en el mercado barcelonés, sumado al aumento de la ocupación en el mercado laboral, las mayores facilidades de financiación y la mayor confianza en el sector son los principales causantes de este aumento en la demanda.

Este entorno está llamando la atención de inversores que ven en el mercado barcelonés una oportunidad. En este sentido, los protagonistas del mercado actual son muy distintos de los de hace una década. Las joint-ventures o asociaciones entre promotor local e inversor extranjeros son uno de ellos. La nacionalidad de estos fondos es diversa y sus socios son promotores locales que aportan el conocimiento del mercado y que han encontrado financiación para retomar su actividad a través de ellos.

Uno de los problemas con los que se están encontrando los promotores es la falta de suelos donde edificar nuevas viviendas en el centro de la ciudad. La alternativa que están adoptando muchos es la de rehabilitar edificios residenciales o incluso la de cambiar el uso de edificios industriales o de oficinas a uso residencial. Son varios casos los que hemos podido ver recientemente: Casa Burés, Girona 2, Rosellón 257 son los ejemplos más céntricos de edificios de oficinas que se han reconvertido o se están reconvirtiendo para uso residencial.

Uno de los problemas con los que se están encontrando los promotores es la falta de suelos donde edificar nuevas viviendas en el centro de la ciudad. La alternativa que están adoptando muchos es la de rehabilitar edificios residenciales o incluso la de cambiar el uso de edificios.

Las zonas donde están aumentando las promociones de suelos, algo más alejadas del centro neurálgico de la ciudad, tienen un importante potencial de crecimiento. Son los barrios de Poble Nou y Diagonal Mar en el distrito de Sant Martí y el barrio de la Marina del Port Vermell en el distrito de Sants-Montjuïc. Ambas zonas han sido tradicionalmente áreas industriales que con la evolución de la ciudad y la necesidad de espacios más modernos, han visto cómo sus

industrias se trasladaban a zonas más periféricas de la ciudad, con la consecuente liberalización de espacios que eso ha implicado. Un ejemplo es Can Batlló, uno de los grandes proyectos inmobiliarios de Barcelona, que se está construyendo en los terrenos de una antigua fábrica en el barrio de la Bordeta, en el distrito de Sants-Montjuïc. Además, hay proyectos para construir barrios enteros como es el caso del barrio de la Marina del Port Vermell, en la Zona Franca.



Mercado hotelero

Las expectativas para el mercado hotelero de BCN son buenas, principalmente por el buen comportamiento de la demanda internacional y la recuperación de la demanda doméstica. El RevPAR (Revenue per Available Room) en la ciudad sigue una tendencia positiva, ya que hasta agosto 2015 el RevPAR ha crecido un 10% con respecto al mismo periodo del año anterior. El buen comportamiento de la demanda y la contención de la oferta, debido al efecto de la moratoria ordenada por el Ayuntamiento de Barcelona, contribuirán a que la ciudad pueda seguir incrementando ligeramente

el precio de habitaciones. Con respecto al mercado de inversión, BCN sigue siendo una plaza altamente demandada debido a su buen rendimiento operativo. Las rentabilidades se han ido comprimiendo en los últimos 18 meses y la escasez de hoteles existentes en venta y la imposibilidad por el momento de desarrollar nuevos hoteles en Barcelona, pueden presionar al alza el precio de compraventa de hoteles en la ciudad. La previsión es que esta situación se mantendrá a corto plazo.

Retail

Si 2014 señaló el cambio de ciclo en el sector de retail, el año 2015 está siendo el del crecimiento. Gracias a la creación de empleo y al despegue del consumo, las ventas minoristas llevan un año de incremento continuo y estimulan la actividad del sector. Las perspectivas de la economía y el alto nivel de confianza del consumidor hacen prever que la tendencia positiva se pueda mantener en los próximos años.

Los retailers, aún cautelosos pero animados por los mejores resultados y las buenas perspectivas, revisan sus planes de expansión, tanto para las áreas de high street como para los centros comerciales en Barcelona. Además, un número creciente de comerciantes extranjeros se plantea entrar en el mercado español, y muchas implantaciones se inician en la ciudad condal.

Una encuesta de CBRE realizada a 115 operadores internacionales, a los que se les interrogaba acerca de sus planes de expansión, situaba a España en el 5º destino favorito a nivel mundial. La cadena japonesa Uniqlo, por ejemplo, ha anunciado para el año que viene su apertura en el Passeig de Gràcia en un local de 2.000 m².

El aumento de la demanda causa una mayor presión sobre los precios, y por primera vez desde 2007 las rentas han empezado a crecer, tanto en los locales prime high street como en los centros comerciales más importantes. En Barcelona, Portal de l'Àngel es la calle que registra las rentas más altas de la ciudad. La tendencia se limita a las zonas high street y centros más prime; en ubicaciones algo más secundarias no se registran subidas y las rentas de momento se mantienen estables.

El aumento de la demanda causa una mayor presión sobre los precios, y por primera vez desde 2007 las rentas han empezado a crecer.

La actividad inversora en general está siendo muy intensa, aunque en Barcelona se está viendo pocas operaciones de retail. La transacción más relevante del 2015 fue la compra-venta del portfolio "Blue-box" de supermercados Caprabo, adquirido por la socimi MERLIN Properties. En general, la creencia de los inversores es que el margen de revalorización a través

de futuras bajadas de yields es escasa pero que a través de rentas es considerable. Sobre todo en el segmento de centros comerciales, el incremento de la NOI (net operating income) se considera una oportunidad futura, tanto por las posibilidades de aumentar los ingresos como por las posibilidades de reducir los gastos.

Inversión

La previsión de un ciclo expansivo en el sector inmobiliario junto con las expectativas de crecimiento de la economía y la abundante liquidez combinada con bajos tipos de interés, convierten a España en general y a Barcelona en particular en un destino preferente para los inversores. Por origen del inversor, el nacional toma ligera ventaja respecto al extranjero. Las socimis se están mostrando muy activas en el mercado, sobre todo tras captar nuevo capital a principios de este año.

La operación más importante en la ciudad en lo que llevamos de año es la compra de Testa por parte de Merlin Properties. También destacar la compra de la cartera Blue Box –locales ocupados por Caprabo– por 96,5 millones de euros también por Merlin Properties (comentada anteriormente) o la cartera de edificios residenciales de La Llave de Oro comprada por Goldman Sachs por 90 millones de euros.

De cara a los próximos meses se espera que el interés inversor en la ciudad siga en máximos. La falta de producto será el mayor obstáculo a superar por los inversores.

Esta actividad inversora está contrayendo las yields de los diferentes mercados. En el caso del mercado de oficinas, por ejemplo, la prime yield ha descendido 1,40 puntos hasta situarse en el 4,85%.

De cara a los próximos meses se espera que el interés inversor en la ciudad siga en máximos. La falta de producto será el mayor obstáculo

a superar por los inversores que tendrán que flexibilizar sus perfiles y agilizar sus tomas de decisiones. En este sentido, uno de los grandes actores en el pasado por parte de la oferta, la Generalitat de Catalunya, ya no se encuentra activo, por lo que habrá que convencer a otros propietarios de que este es el momento perfecto para vender ante la fuerte demanda existente.

EN RESUMEN... LAS CLAVES DEL CRECIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BARCELONA

OFICINAS

- La contratación de oficinas hasta septiembre ha superado los 300.000 metros cuadrados, un 94% más que el mismo período del año anterior.
- No obstante, la oferta que cumple con los requerimientos de esta demanda empieza a ser reducida, por lo que es fundamental incrementar los espacios de calidad.
- Esto unido a la falta de suelos en el Área Central de Negocios, convierten a la rehabilitación en la clave.
- Las Nuevas Áreas de Negocios, es el mercado con mayor contratación en lo que llevamos de año con algo más de 125.000 m² y en donde más han subido las rentas en los últimos 12 meses (+18%).
- Por distritos, Eixample es el que más demanda atrae mientras que Sarrilà-Sant Gervasi es donde encontramos los precios más elevados.
- Las zonas donde están aumentando las promociones de suelos son los barrios de Poble Nou y Diagonal Mar en el distrito de Sant Martí y el barrio de la Marina del Port Vermell en el distrito de Sants-Montjuïc.
- La rehabilitación y el cambio de uso de edificios industriales o de oficinas a uso residencial son una tendencia al alza.

HOTELES

- Hasta agosto 2015, el RevPAR (rentabilidad por habitación disponible) ha crecido un 10% con respecto al mismo período del año anterior.
- Las rentabilidades se han ido comprimiendo en los últimos 18 meses.

LOGÍSTICA

- La contratación de espacios logísticos ha sido cercana a los 500.000m² en el último año en Catalunya, mayoritariamente en la provincia de Barcelona.
- La tasa de disponibilidad del mercado catalán es inferior al 8% lo que hace evidente la necesidad de apostar por nuevos desarrollos y operaciones llave en mano.

RETAIL

- Por primera vez desde 2007 las rentas han empezado a crecer, tanto en los locales prime high street como en los centros comerciales más importantes, mientras que en ubicaciones secundarias no se registran subidas.
- En Barcelona, Portal de l'Àngel es la calle que registra las rentas más altas de la ciudad.

RESIDENCIAL

- Las transacciones de compra-venta en la provincia de Barcelona han aumentado un 17,2% hasta el mes de agosto en comparación con el mismo período del 2014. Esto coloca a la provincia de Barcelona por encima de la media nacional, situada en el 12%.
- Pedralbes (Distrito Les Corts) y Paseo de Gràcia (Distrito de l'Eixample) son las zonas prime de la ciudad y donde se registran los mayores precios por metro cuadrado.

INVERSIÓN

- Esta fiebre inversora está contrayendo las yields de los diferentes mercados. En el caso del mercado de oficinas, por ejemplo, la prime yield ha descendido 1,40 puntos hasta situarse en el 4,85%.

Para más información puedes contactar con:

Anna Esteban Muela

Directora de la oficina de Barcelona
anna.estebanmuela@cbre.com
+34 93 363 60 72

Lola Martínez Brioso

Responsable de Research
lola.martinez@cbre.com
+34 915 143 941

Madrid

Edificio Castellana 200
Paseo de la Castellana 202. Planta 8
28046 Madrid, España

Barcelona

Edificio Testa Diagonal
Avenida Diagonal 605, 8º 1ª
08028 Barcelona, España

Valencia

Paseo de la Alameda 35 bis, 3º dcha.
46023 Valencia, España

Palma de Mallorca

Avda. Alejandro Roselló, 34 1ª 2
07002 Palma de Mallorca, España

Zaragoza

Paseo de la Independencia 8D 2º
50004 Zaragoza, España

Bilbao

Edificio Torre Iberdrola
Plaza de Euskadi, 5 (15 planta)
48009 Bilbao, España

Marbella

Edificio Golden
Avenida Ricardo Soriano, 72,
Planta 1ª, Portal B
29600 Marbella, España

Casablanca

97 Boulevard Al Massira Al Khadra
20 100 Casablanca, Marruecos
