

**El último trimestre del año ajusta la contratación pero el 2023 cierra mejorando las previsiones**

El cierre del año 2023 trajo consigo la esperada noticia de la finalización de las subidas en los tipos de interés tras 18 meses de constante incremento. Después de un año donde los tipos empezaron en el 2,5% y se cerraron en el 4,5%. Además, los datos de inflación en la zona Euro han sido positivos en el último dato registrado y el BCE tiene marcada como fecha de partida al inicio de un nuevo ciclo económico positivo en el segundo semestre del año 2024 según vayan aflorando los efectos tanto de la bajada de la inflación como de la relajación de las condiciones financieras.

Para España las últimas previsiones de crecimiento del PIB han sido mejor de lo esperado, situándose por encima del crecimiento de la Eurozona, con una estimación para 2024 del 1,4% y un 2,0% para 2025.

En el último trimestre del año se han contratado 90.000 m<sup>2</sup>, de espacio de oficinas. Esto supone un ajuste trimestral del 30% motivado por la falta de operaciones de gran superficie en la capital. Sin embargo, teniendo en cuenta el dinamismo de la demanda, se han firmado más de 130 contratos nuevos, lo que supone un incremento del 7% trimestral por lo que a número de contratos se refiere. El último trimestre del año cierra como uno de los más dinámicos de los últimos años.

La contratación de oficinas en 2023 asciende a 473.922 m<sup>2</sup>, siguiendo la tendencia de recuperación positiva del 2022, aunque lejos de las cifras del periodo 2017-2019.

La demanda ha estado impulsada por la búsqueda de activos de calidad, donde los edificios tipo A/B+ han acaparado el 65% de los metros cuadrados contratados. Debido a la alta demanda de este tipo de oficinas, la disponibilidad se está ajustando hasta niveles mínimos cerrando el año en menos de un 5% en mercados como el CBD.

En cuanto a las rentas prime en CBD o CBD prime, éstas continúan su escalada situándose a cierre de 2023 en 39,00 €/m<sup>2</sup>/mes. Durante el año, se han visto incrementadas las rentas prime en activos de ciertos submercados donde la demanda ha continuado activa y se ha decantado por los edificios recién reformados o de nueva construcción, que cumplen con los máximos estándares de calidad. Mientras, las rentas se han mantenido estables en otros submercados donde el 2023 no ha sido tan dinámico.

La tasa de disponibilidad en Madrid se ha mantenido estable a lo largo de año, en el entorno del 10%. Según nos alejamos del área metropolitana éstas van en aumento, llegando al 15% fuera de la M30 impulsada por entregas a lo largo en distintos micromercados que han incrementado la tasa de disponibilidad.

**INDICADORES ECONÓMICOS - ESPAÑA T4 2023**



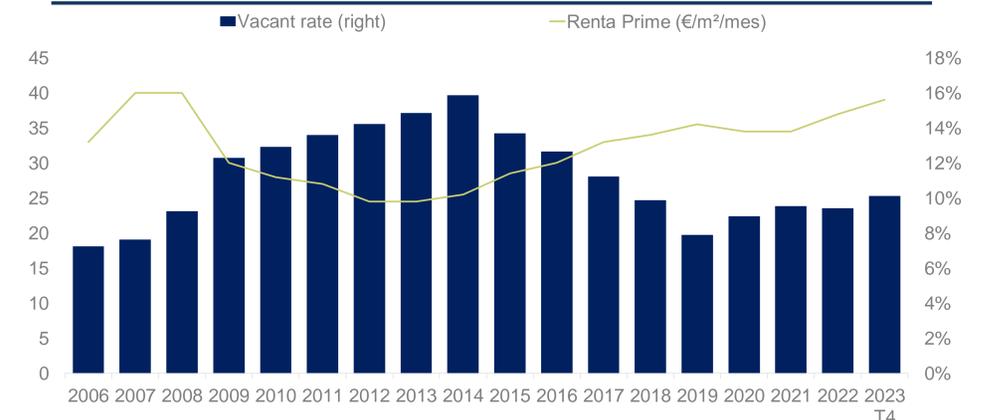
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

\*Datos a T3 2023

**CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m<sup>2</sup>)**



**TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME**



**El CBD se ajusta por la falta de disponibilidad, pero continúa a la cabeza de la contratación**

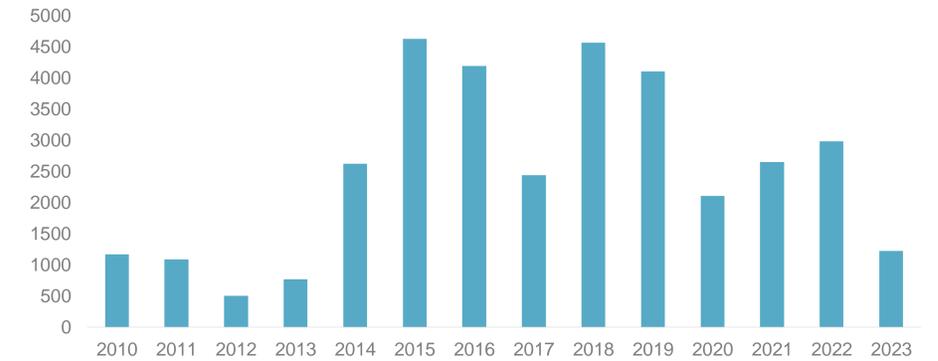
Si analizamos la contratación por submercados, durante 2023 la demanda se ha distribuido de manera equitativa tanto en nuevos contratos como en superficie total entre fuera y dentro de la M-30. Todos los submercados han sufrido un ligero descenso en comparación con el 2022 salvo la zona Descentralizada donde se ha incrementado ligeramente.

El CBD cierra el año con la tendencia de los últimos trimestres copando el 35% de la superficie contratada y el 40% de las operaciones firmadas (200). Dentro del CBD cabe destacar la zona de las 4 torres como una de las más dinámicas del año con un incremento del 100% en contratos y más de 15.000 m<sup>2</sup> firmados. Las razones de este crecimiento en las cifras de este micromercado son consecuencia en gran medida de la aportación de servicios de Torre Caleido a la zona y la baja disponibilidad en otras zonas como CBD Prime o Azca. En el cuarto trimestre de 2023 cabe destacar en Azca las operaciones de Bluetab Solutions y Grupo Seidor que alzan la ocupación del edificio Ruiz Picasso, aún en reforma integral, hasta el 85%.

Fuera de la M-30, el área Descentralizada y la Periferia se reparten la contratación del año con un 29% y un 24% respectivamente. Dentro de estos submercados, la incorporación de edificios que cumplen con los estándares de calidad actualmente demandado por las empresas ha hecho crecer la contratación con respecto a 2022 en varios focos de oficinas. Durante 2023, cabe destacar Tres Cantos, que se ha convertido en un nicho de empresas dedicadas a la innovación y al Life Science.

Para 2024, se prevén cifras similares a las registradas en el año 2023 con una contratación de entre 450.000 m<sup>2</sup> y 475.000 m<sup>2</sup> con especial atención a la presión en las rentas impulsada por la baja disponibilidad de edificios clase A, especialmente dentro de la M-30. La disponibilidad podría aumentar ligeramente a lo largo del año y estará marcada por la velocidad a la que se vaya entregando la oferta futura actualmente en construcción. La previsible creación de nuevas empresas de pequeño tamaño y la demanda de oficinas que puede conllevar podría resultar en un mayor número de operaciones de pequeño tamaño que se traducirán en una disminución de la superficie media contratada.

**VOLUMEN INVERSIÓN Oficinas España**



**Inversión**

A nivel nacional, el volumen total de inversión en oficinas alcanzó los 1.223 M€ desde representando Madrid el 73% del total (887M€).

El cuarto trimestre de 2023 cierra con un volumen de inversión en oficinas en torno a 300 millones, donde destacan el cierre de la sede de los Juzgados de Familia de la Comunidad de Madrid o la compra de Sentia Business Park en Julián Camarillo.

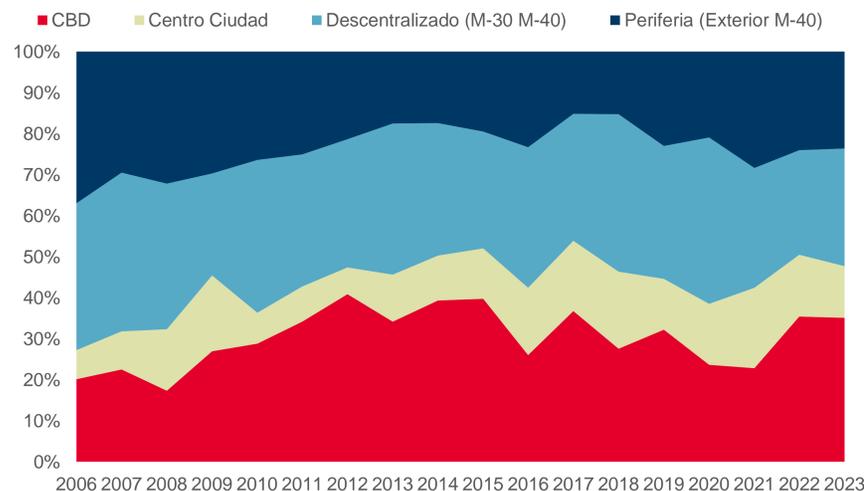
Los principales motivos de la bajada en el volumen de transacciones de inversión es la posición cauta del capital internacional, que sigue a la espera de oportunidades que reflejen ajustes adicionales en precio. Las recientes subidas de tipos han encarecido la financiación y a la vez amplificado el atractivo de las emisiones de deuda, lo que ha acrecentado la necesidad de obtener mejores retornos en el sector inmobiliario con la búsqueda de un gap suficiente entre los retornos que ofrecen las oficinas y la inversión teóricamente libre de riesgo.

A pesar de ello, tipologías de inversores como las SCPIs continúan activamente buscando producto con rentabilidades atractivas y contratos largos, habiendo cerrado varias operaciones interesantes en Barcelona. El capital de origen familiar y los fondos Value Add también se están mostrando activos, aunque con motivaciones distintas.

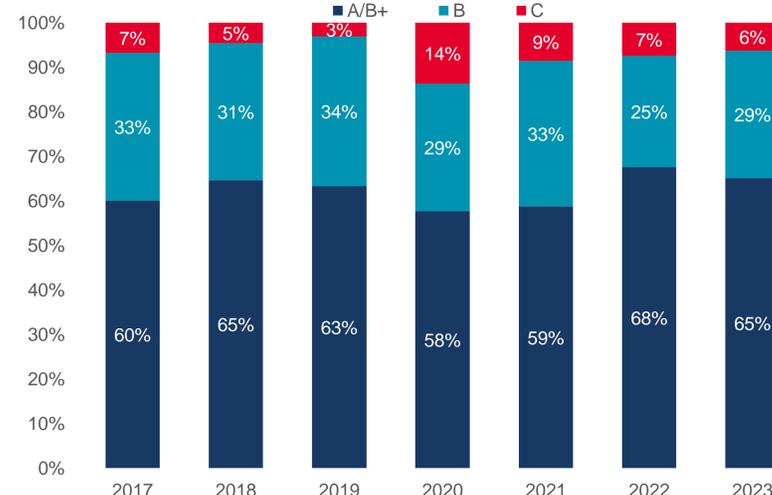
Para inicios de 2024 se espera continúe el ligero repunte de final de año en el nivel de inversión en oficinas con potenciales cierres de diferentes procesos que permanecen abiertos.

La rentabilidad prime de oficinas en Madrid, a cierre de diciembre 2023 es 4,60% (+45 p.b. respecto al primer trimestre y +70 p.b. respecto al ciclo anterior (diciembre 2022: 3,90%). Las previsiones para la rentabilidad para 2024 es que empiecen a comprimirse con la potencial bajada de tipos de interes en el segundo semestre del 2024.

**ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m<sup>2</sup>)**



**VOLUMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO**



## ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK m <sup>2</sup>	DISPONIBILIDAD (m <sup>2</sup> )	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m <sup>2</sup> )	ABSORCIÓN DEL AÑO (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN 2024-2025 (m <sup>2</sup> )	RENTA PRIME (€/m <sup>2</sup> /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
<b>CBD</b>	3.352.834	130.303	3,89%	28.309	166.424	85.271	39,0	4,60%
<b>Centro Ciudad</b>	2.283.261	91.521	4,01%	10.270	59.464	97.668	22,5	5,25%
<b>Descentralizado</b>	3.375.181	548.201	16,24%	21.788	135.809	76.815	18,5	6,25%
<b>Periferia</b>	4.643.016	608.531	13,11%	29.609	112.226	35.709	13,0	7,50%
<b>TOTAL</b>	13.654.292	1.378.556	10,10%	89.976	473.922	295.463		

## PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T4 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m <sup>2</sup> )	TIPO*
Av. de Europa, 19, Alcobendas	Periferia	Informa D&B Sa	4.693	Traslado con reducción
Av. de Tenerife, 4, San Sebastián de los Reyes	Periferia	IR Redes de Calor y Frio SI	3.804	-
Calle Federico Mompou, 5	Descentralizado	Emerson Electric Co	3.008	Traslado con reducción
Calle Progreso, 4, Getafe	Periferia	Operación directa	2.362	-

\*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

## EDIFICIOS ENTREGADOS EN 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m <sup>2</sup> )	Propietario
Edificio Ruiz Picasso	CBD	The Valley	36.570	Merlin Properties Socimi Sa
One Agora	Descentralizado	Gobierno de España - Ministerio Asuntos Exteriores	30.754	IBA Capital Partners Zambal Spain Socimi BWRE
Skylight Madrid	Descentralizado	-	27.104	Benson Elliot

## PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN T4 2023

NOMBRE/DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m <sup>2</sup> / UNIDAD	PRECIO (M€)
Francisco Gervás, 10	CBD	IBA Capital Partners/Naropa	Blackstone	8.000	58,9
Calle Velazquez , 123	Periferia	Family Office	Silicius	2.200	41,9
Campus UEM	Periferia	Private Investor	Primonial	14.896	40

## JAVIER BERNADES

Socio Internacional

Director Sector Oficinas, España

Business Space

[javier.bernades@cushwake.com](mailto:javier.bernades@cushwake.com)

## VICTOR MANRIQUE

Analista Senior

Research & Insight España

[victor.manrique@cushwake.com](mailto:victor.manrique@cushwake.com)

## MARTA ESCLAPÉS

Socia, Head de Research Iberia

Research & Insight España

[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@cushwake.com)

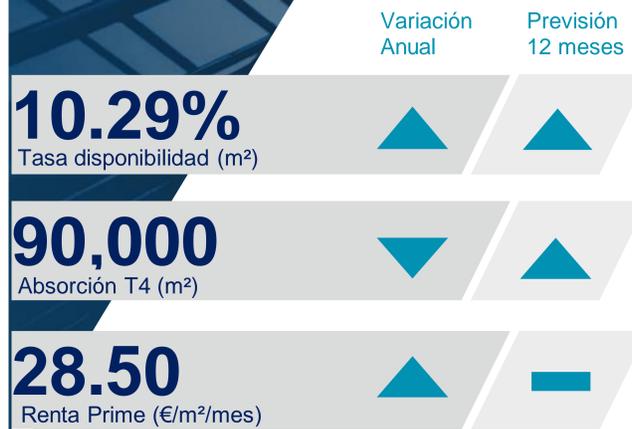
[cushmanwakefield.com](https://www.cushmanwakefield.com)

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa reportó ingresos de \$10,1 mil millones en sus servicios principales de gestión de activos, instalaciones y proyectos, alquiler, mercados de capital, valoración y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y las empresas por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG). A nivel mundial, ha ganado el premio Euromoney a la Mejor Consultora Inmobiliaria del mundo por cinco años consecutivos (2018 – 2022).

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite [www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWake en X.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.



### La demanda prioriza la calidad y la ubicación de los activos

El último trimestre de 2023, la contratación de espacios de oficinas en el mercado de Barcelona se sitúa alrededor de los 90.000 m² con cerca de 85 operaciones. La superficie contratada se sitúa un 10% por encima del mismo trimestre de 2022 y un 20% por encima en número de operaciones firmadas, denotando una demanda más dinámica por parte de las empresas que hemos visto han tomado acción.

En términos anuales, la contratación de 2023 ha alcanzado los 246.000 m², un 25% por debajo del año anterior pero en línea con la media de los últimos 5 años en número de operaciones, aproximándose a unas 304.

En cuanto a las zonas, en el 2023 las Nuevas Áreas de Negocio y el Centro Ciudad han seguido siendo las ubicaciones preferidas por parte de las compañías, suponiendo el 65% de la contratación total. Uno de los factores más importantes de decisión, sigue siendo la calidad, con el 60% de la superficie contratada en edificios clasificados como A/B+.

Por lo que a sectores se refiere, las empresas de Servicios siguen siendo las protagonistas de la demanda de oficinas en Barcelona. Este año han representado el 25% del total contratado. Sin embargo no ha sido el caso de las empresas de sector tecnológico, cuyo protagonismo en términos de absorción en la ciudad Condal, se ha visto reducido a un 15% debido en gran medida, al teletrabajo.

Este trimestre es importante mencionar el crecimiento de la representación del sector público, derivada de la operación en la Fira por parte de la Generalitat de Catalunya en la Torre Nova en el BCN Fira District, empujando el sector público hasta el 13% de representación.

Por su parte, la propuesta de valor de las oficinas flexibles se ha consolidado y sigue creciendo con nuevos operadores entrando en el mercado español y cuyo crecimiento ha supuesto alcanzar un 2,94% de espacios flexibles sobre el stock construido en Barcelona. Esta contratación de espacios sigue manteniendo un nivel saludable dentro del stock de la ciudad.

Entre las principales operaciones en lo que llevamos de año, destaca la venta de 25.000 m² por parte de la Generalitat de Catalunya en la Torre Nova en el BCN Fira District y la operación de Universae, contratando 13.000 m² de espacio de oficinas en Kudos Innovation Campus Inneo, situado en Sant Joan Despí.

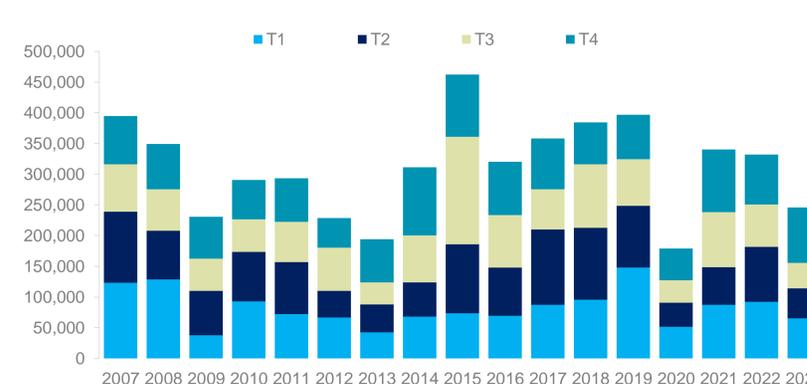
### INDICADORES ECONÓMICOS - ESPAÑA T4 2023



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

\*Datos a T3 2023

### CONTRATACIÓN DE OFICINAS (m²)



### TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



## Nuevas entregas aterrizando en Barcelona

Por lo que a la oferta se refiere, las entregas de edificios nuevos o rehabilitados sin usuario final, además de la oferta de segunda mano volviendo al mercado, siguen empujando la tasa de disponibilidad de Barcelona, que se sitúa en torno al 10.3%.

Durante 2023 se han entregado un total de 220.000 m<sup>2</sup> entre construcción nueva y reformas integrales, de los cuales el 33% ya tenían usuario final. Cabe decir que la mayoría de edificios cuentan con certificación LEED y WELL, concedidos por una parte a esos edificios líderes en eficiencia energética y diseño sostenible y por otra, mide el impacto de los edificios en la salud y el bienestar de las personas.

En el 2023, cabe resaltar la entrega de los dos edificios que conforman el Parque Empresarial Urbit, con un total de 25.400 m<sup>2</sup> de nueva construcción, y que salen al mercado sin usuario final y la entrega del nuevo edificio Landmark, contando con más de 20.000 m<sup>2</sup> de nueva construcción en el número 28 del Passeig de la Zona Franca, ambos situados en las Nuevas Áreas de Negocio.

El último trimestre de 2023 se han entregado siete proyectos entre nuevos edificios y reformas, destacando de estos últimos: el edificio Espacio 100 en el Distrito 22@ y la entrega de Aribau 195 en el Centro Ciudad.

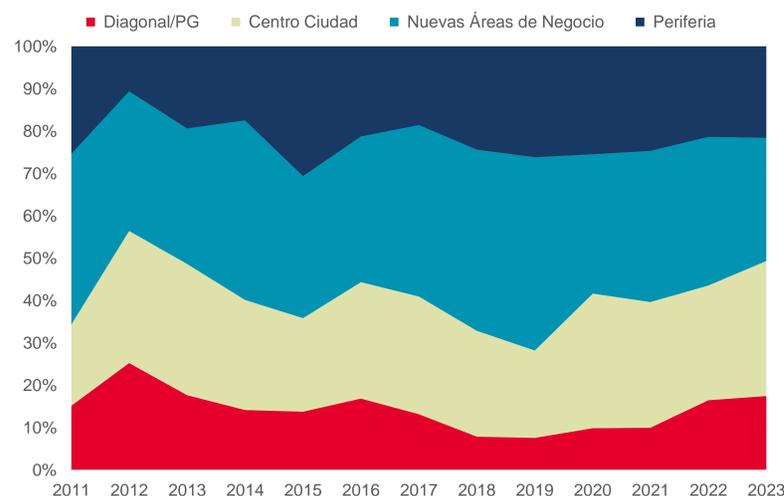
La ciudad condal espera recibir 116.000 m<sup>2</sup> de oficinas antes de diciembre de 2024, de los cuales el 8% ya está comprometido. El distrito 22@ protagonizará el 73% de las entregas. Por otra parte, este último trimestre se pusieron *on-hold* nueve proyectos que suman más de 128.000 m<sup>2</sup> de nuevo stock, siete de ellos previstos para 2025. Estos proyectos se encuentran principalmente en la zona de 22@ y Sant Cugat.

## Prime Rentas prime manteniendo la tendencia al alza en los próximos meses

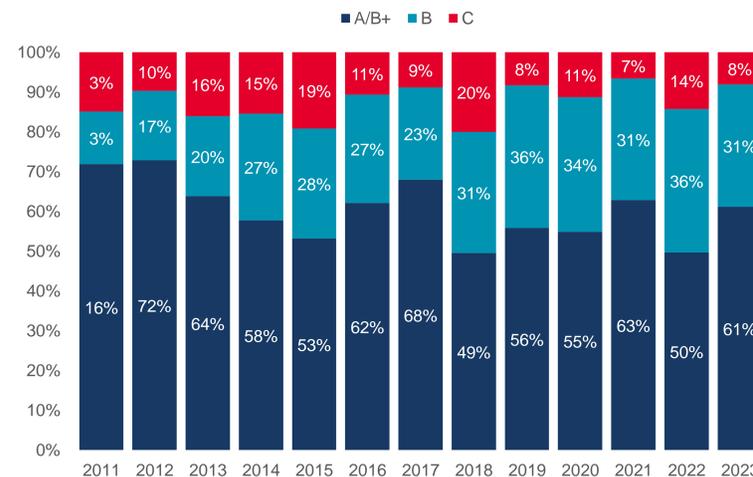
En cuanto a las rentas prime, la polarización debido a la escasa superficie disponible de calidad en PG/Diagonal sigue presionando las rentas al alza. Este cuarto trimestre de 2023, la referencia de renta prime ascendió ligeramente, llegando a los 28.50 €/m<sup>2</sup>/mes. Por subzonas, se mantienen las rentas prime sin cambios relevantes.

Si bien en 2024 se espera que las rentas se mantengan estables en la zona prime de la ciudad, la entrega de nuevos proyectos, como el emblemático AURA, en la Avenida Diagonal, 471, podría registrar un nuevo máximo histórico en la renta prime de la ciudad Condal.

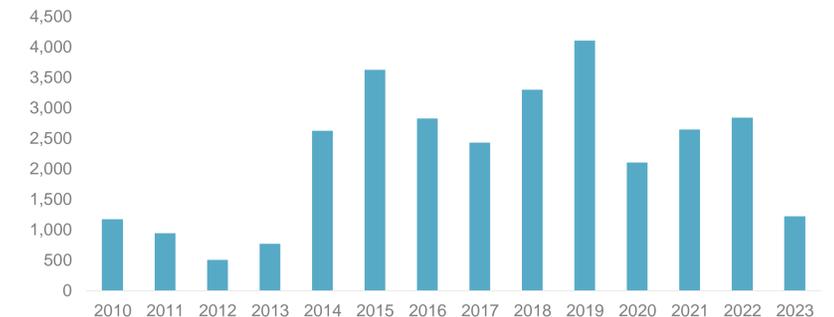
### ABSORCIÓN POR SUBMERCADO (m<sup>2</sup>)



### VOLUMEN DE ABSORCIÓN SEGÚN EL GRADO



## VOLUMEN INVERSIÓN Oficinas España



## El mercado de inversión reajustándose

En el segmento de oficinas, a nivel nacional, el volumen total de inversión alcanzó los 1.300 M€ este 2023. Barcelona cierra el año con una inversión en oficinas de 287 millones de euros. El total se reparte mayoritariamente entre el 22@ y el Centro Ciudad, copando el 41% y el 35% respectivamente.

Destaca la compra por parte de Reinvest en formato forward purchase del nuevo proyecto de la calle Pamplona, 66, dentro del distrito 22@ por un valor cercano a los 70 millones.

El principal motivo de la bajada en el volumen de transacciones de inversión es la posición cauta del capital internacional, que sigue a la espera de oportunidades que reflejen ajustes adicionales en precio y que la distancia existente entre vendedor y comprador se reduzca. Las recientes subidas de tipos han encarecido la financiación y a la vez amplificado el atractivo de las emisiones de deuda, lo que ha acrecentado la necesidad de obtener mejores retornos en el sector inmobiliario con la búsqueda de un gap suficiente entre los retornos que ofrecen las oficinas y la inversión teóricamente libre de riesgo.

A pesar de ello, tipologías de inversores como las SCPIs continúan activamente buscando producto con rentabilidades atractivas y contratos largos, habiendo cerrado varias operaciones interesantes en Barcelona. El capital de origen familiar, los fondos Value Add y las aseguradoras también se están mostrando activos, aunque con motivaciones distintas.

Para inicios de 2024 se espera un repunte en el nivel de inversión en oficinas con potenciales cierres de diferentes procesos que permanecen abiertos, ya con la mente en un horizonte cercano de una potencial estabilización de tipos para finales de 2024 que aportaría un mayor equilibrio entre vendedor y comprador.

En cuanto a la rentabilidad prime, a cierre de año ha incrementado ligeramente, pasando del 4% en diciembre de 2022 al 4,90% actual.

MARKETBEAT

# BARCELONA

Oficinas T4 2023



CUSHMAN & WAKEFIELD

## ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK m <sup>2</sup>	DISPONIBILIDAD (m <sup>2</sup> )	TASA DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE (m <sup>2</sup> )	ABSORCIÓN DEL AÑO (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	RENTA PRIME (€/m <sup>2</sup> /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
<b>CBD</b>	871,941	35,726	4.10%	17,417	42,035	25,628	28.5	4.90%
<b>Centro Ciudad</b>	2,576,451	97,824	3.80%	12,466	65,378	71,487	24.0	5.25%
<b>Nuevas Áreas de Negocio</b>	2,392,507	464,921	19.43%	48,770	94,534	118,728	23.0	5.15%
<b>Periferia</b>	1,391,618	145,594	10.46%	11,253	43,617	0	11	7.50%
<b>TOTAL</b>	7,232,517	744,065	10.29%	89,905	245,564	215,843		

\*Los niveles de renta corresponden a rentas de salida

## PRINCIPALES OPERACIONES DE ABSORCIÓN T4 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SUP. (m <sup>2</sup> )	TIPO*
Torre Nova Carrer del Foc	Nuevas Áreas de Negocio	Generalitat de Catalunya	25,000	-
Edificio Bayer	Periferia	Giesecke + Devrient Mobile Security Iberia SI	4,496	Reubicación - Ampliación
Sea Towers Torre Àvila	Nuevas Áreas de Negocio	Allianz Technologies	4,289	-
Passeig de Gràcia 19	CBD	Aticco Workspaces	3,600	-

\*Renovaciones no incluidas en las estadísticas de demanda

## EDIFICIOS ENTREGADOS EN 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	SUP. (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIO
Ed Landmark	Nuevas Áreas de Negocio	-	20,336	Iosa Inmuebles
P.E Urbit	Nuevas Áreas de Negocio	-	17,066	DWS
Alaba 111	Nuevas Áreas de Negocio	Nutanix / Jungle House	16,731	Blackstone

## PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2023

DIRECCIÓN	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (M <sup>2</sup> )	PRECIO (M€)
Pamplona, 66	Nuevas Áreas de Negocio	REInvest Asset Management (DEREIF SICAV-FIS)	Glenwell Group	15,000	Confidencial
Pamplona, 101	Nuevas Áreas de Negocio	BanSabadell Vida (Zurich + Banc de Sabadell)	Codic	4,358	Confidencial
Via Laietana, 2	Centro ciudad	Propreal	Zurich (VIDA)	6,490	Confidencial

### JAVIER BERNADES

Socio Internacional

Director Sector Oficinas, España

Business Space

[javier.bernades@cushwake.com](mailto:javier.bernades@cushwake.com)

### NÚRIA CAMPS

Research Analyst

Research & Insight España

[nuria.camps@cushwake.com](mailto:nuria.camps@cushwake.com)

### MARTA ESCLAPÉS

Socia, Head de Research Iberia

Research & Insight España

[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@cushwake.com)

### [cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

#### UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa reportó ingresos de \$10,1 mil millones en sus servicios principales de gestión de activos, instalaciones y proyectos, alquiler, mercados de capital, valoración y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y las empresas por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG). A nivel mundial, ha ganado el premio Euromoney a la Mejor Consultora Inmobiliaria del mundo por cinco años consecutivos (2018 – 2022). En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite [www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWake en X.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.