

Informe de mercado de oficinas en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2015 1-S

Marco económico y perspectivas

Barcelona sigue siendo un emplazamiento de gran interés por parte de empresas tanto locales como extranjeras. La recuperación progresiva de la economía hace que el mercado vaya evolucionando paso a paso de forma prudente y con buenas previsiones de futuro. La demanda en la ciudad Condal se ha estabilizado en 2015 tras el gran impulso que el mercado de oficinas tomó a lo largo de 2014. Los procesos de negociación se han acordado todavía más alcanzando como máximo, en estos momentos, los 6 meses. De este modo, la ratio de demandas cursadas y las operaciones cerradas es todavía mayor. La contratación en este primer semestre ha crecido muy discretamente situándose en los 151.000 m², 1.000 m² más que en el primer semestre de 2014. La evolución de las demandas y de la contratación dibujan una perspectiva positiva en los próximos meses aunque se prevé que esta sea moderada.

Demanda y contratación

El mercado de oficinas en la ciudad de Barcelona ha experimentado en el primer semestre de 2015 una etapa de estabilización de la contratación. La tendencia es positiva aunque cabe matizar que esta evolucionará de una forma moderada. En esta primera mitad del año muchas empresas han empezado a ampliar sus plantillas por lo que la necesidad de encontrar espacios adecuados y suficientemente amplios está haciendo que el mercado de oficinas se consolide. Concretamente, la contratación total de oficinas en los primeros 6 meses de 2015 ha sido de 151.000 m², cifra ligeramente superior a los 150.000 m² del primer semestre de 2014. Las empresas están cerrando los contratos de negociación en un máximo de 6 meses, hecho que evidencia que la demanda poco a poco irá aumentando a la vez que los periodos de negociación de la desocupación seguirán disminuyendo.

Oferta y disponibilidad

La evolución de la contratación de oficinas en Barcelona y la absorción neta que ha tenido lugar en la primera mitad de 2015 ha hecho que la disponibilidad de alquiler siga reduciéndose, tal como ya empezó a suceder el 2014. El indicador de la disponibilidad para este semestre se sitúa en el 13,9%. La reconversión de edificios de oficinas a otros usos junto con la ausencia de nuevos espacios y construcciones ha hecho que las opciones de elegir ubicación sean cada vez más escasas. La Zona Prime es la más afectada de modo que las empresas han optado por emplazamientos en zonas cercanas a ella eligiendo el Distrito de Negocios y la Zona Centro. A pesar de que se proyectan nuevas construcciones en 2017, no será hasta que la disponibilidad se reduzca todavía más que no habrá movimientos de ficha.

Precios

La escasez cada vez mayor de oficinas disponibles en la ciudad Condal ha conllevado un ligero aumento de las rentas de alquiler. En el semestre anterior ya se señalaban unos posibles repuntes en las rentas especialmente en ubicaciones *prime* y en edificios emblemáticos. Por otro lado, los precios de venta han experimentado este primer semestre un crecimiento moderado en la zona prime (+12,5%) mientras que en el resto se ha observado una clara estabilidad. La actividad inversora de las Socimis y de fondos de inversión también contribuirá a que el valor de compra incremente.

Inversión

El mercado de inversión de oficinas, a diferencia del ejercicio 2014, ha retrocedido alrededor de un 20% por las escasas compraventas de inmuebles de gran envergadura. La inversión en el mercado de oficinas en la ciudad de Barcelona continuará evolucionando al alza de forma moderada y progresiva. Aun así, el volumen de inversión muy probablemente no llegue a alcanzar los resultados obtenidos en el ejercicio anterior. La intervención de Socimis y de fondos de inversión, conllevará que los precios de venta suban y las compraventas no sumen cifras muy elevadas. Gran parte de los inversores son fondos extranjeros los cuales tendrán predilección por inmuebles céntricos y con posibilidad de cambio de uso.

Tendencia de los principales indicadores

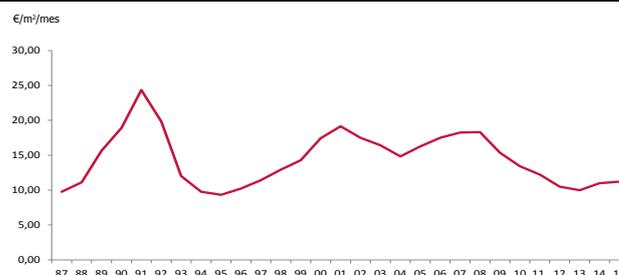
PIB	▲
INFLACIÓN	▲
PRECIO DE ALQUILER	▲
PRECIO DE VENTA	▶
CONTRATACIÓN	▲
DISPONIBILIDAD	▼
RENTABILIDAD ZONA PRIME	▶

Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

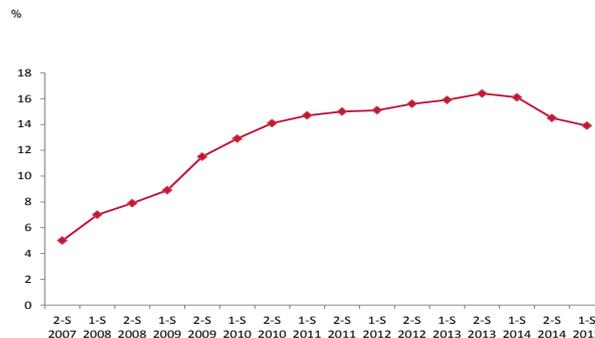
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
16,2	4,84	22,0	13,2-17,5
Precio venta (€/m ² construido)			
Medio	Var. Sem (%)	Opinión del experto*	
4.500	12,5	3.800-4.400	
Rentabilidad - Yield			
Mínima		Máxima	
5%		7%	

*Precios reales de cierre, según Forcadell

Evolución de los precios medios de alquiler en Barcelona



Evolución de la tasa de disponibilidad



El Informe completo, elaborado por el departamento de Research de Forcadell y editado semestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado de oficinas de Barcelona. Para acceder a su versión íntegra o para más información sobre el mercado de oficinas de Barcelona:

► ÁREA DE INMOBILIARIA DE EMPRESA DE FORCADELL
Director del Área: Sr. Antonio López
Telf. 93.496.54.13 / Correo electrónico: oficinas@forcadell.cat

► DEPARTAMENTO DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correo electrónico: marketing@forcadell.cat

www.forcadell.cat

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.