

Informe de mercado de oficinas en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2015 2-S

Demanda y contratación

La contratación de oficinas de alquiler del 2º semestre de 2015 ha sido muy positiva dada la buena evolución del mercado y de la economía en general. Por ejemplo, a lo largo del año se crearon sólo en Barcelona 15.276 sociedades mercantiles nuevas mientras que 5.696 ampliaron su capital (datos INE). Tras unos años de incertidumbre económica el tejido empresarial ha logrado remontar la tendencia y ahora las plantillas empiezan a crecer necesitando en muchos casos ampliar superficie de oficina. La absorción neta de m² ha sido una realidad a lo largo de todo 2015, fruto del momento óptimo que vive el sector. Sólo en la segunda mitad del año se contrataron 170.000 m² que, sumados a los 151.000 m² del 1º semestre han permitido alcanzar los 321.000 m², la mejor cifra desde 2008. En el 2º semestre los periodos de negociación de los contratos se han acortado más por las inmediatas necesidades de las empresas y por la agilidad en las negociaciones. En un análisis en retrospectiva, la demanda de alquiler se ha centrado desde hace varios semestres en superficies entre los 200 m² y los 500 m².

Oferta y disponibilidad

La disponibilidad de oficinas de alquiler en Barcelona ha seguido disminuyendo a lo largo de la 2ª mitad del año a causa del aumento de la contratación, principalmente por operaciones de grandes superficies. El indicador de la caída de la disponibilidad se ha situado este semestre en el 13%, es decir, alrededor de 1 punto porcentual menos con respecto al 1º semestre. En 2016 se prevé que siga la tendencia dada la evolución al alza de la contratación. Todas las zonas de Barcelona han visto bajar de forma ligera su disponibilidad (Prime, DN y NDN) exceptuando el 22@ y Plaza Europa (ambos incl. en NDN), donde por el momento todavía existe stock de oficinas, aunque se prevé que la oferta se vaya reduciendo en dado el buen ritmo de la contratación. Como ya viene sucediendo desde principios de 2015, Periferia es una zona de gran interés por parte de las empresas como opción alternativa para ubicarse en caso de no encontrar producto disponible en la zona deseada.

Precios

Los precios de alquiler se han mantenido estables respecto al 1º semestre. Algunas empresas han aprovechado los precios asequibles para ubicarse en Zona Prime, DN o Zona Centro y mejorar así su imagen gracias a marcas como Passeig de Gràcia. Las rentas medias incrementarán un 6-8% mientras que en la Zona Prime lo hará en un 10%. La disminución de las rentas en Zona Prime ha conllevado que fuese imposible obtener las rentabilidades estándar de la zona. Del mismo modo que en los precios de alquiler, los de venta tampoco han registrado cambios destacables. Si bien la mayor parte de la contratación sigue centrándose en el mercado de alquiler, se prevé una evolución positiva en ventas en 2016. Las rentabilidades serán más atractivas a medida que los precios de alquiler incrementen. Al incrementar las rentas de alquiler los inversores encontrarán más atractivos los precios de venta que puedan darse, por ejemplo, en el Passeig de Gràcia (Z. Prime).

Inversión

2015 ha sido un año muy positivo en el mercado de inversión de oficinas, siguiendo la tendencia iniciada ya en el pasado año 2014. A pesar de haber empezado el año con menos impulso del esperado, la realidad es que la evolución del volumen de inversión ha sido más que satisfactoria, en gran parte por la actividad compradora de las Socimis y los fondos internacionales. Destaca también la dificultad con la que se encuentran los Family Offices a la hora de encontrar producto, por lo que el número de operaciones cerradas de este tipo ha sido bajo. En términos generales, las operaciones cerradas en 2015 han sido principalmente entre grandes grupos y basadas en paquetes inmobiliarios.

Tendencia de los principales indicadores

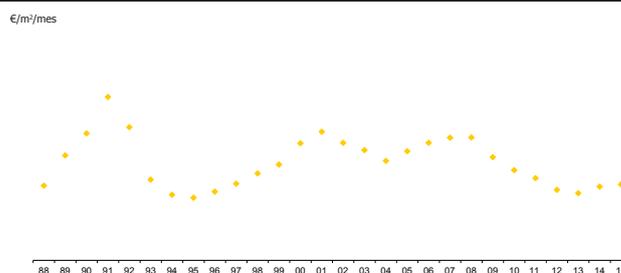
PIB	▲
INFLACIÓN	▲
PRECIO DE ALQUILER	▶
PRECIO DE VENTA	▶
CONTRATACIÓN	▲
DISPONIBILIDAD	▼
RENTABILIDAD ZONA PRIME	▶

Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

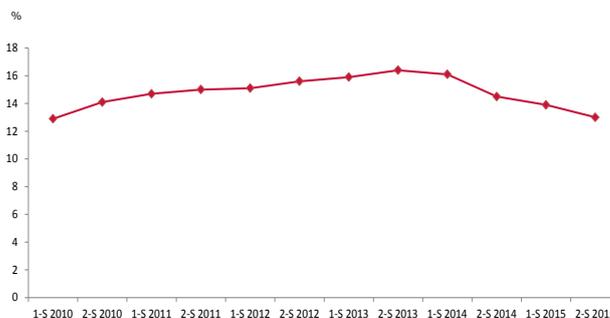
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
16,5	3,13	22,0	13,5-18,2
Precio venta (€/m ² construido)			
Medio	Var. Anual (%)	Opinión del experto*	
4.500	12,5	3.800-4.500	
Rentabilidad - Yield			
Mínima		Máxima	
5%		7%	

*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.