# Informe de mercado de oficinas en Barcelona

FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

*Resumen ejecutivo* 2016 1-S

## Demanda y contratación

En la 1ª mitad del año la contratación de oficinas de alquiler se ha mantenido, en línea con 2015, a pesar de un leve descenso interanual del -2%. Este semestre ha cerrado con 148.000 m² contratados, apenas 3.000 m² menos que en el mismo periodo del año anterior. Debido a las fluctuaciones del mercado, todavía es pronto para calcular con precisión el volumen de contratación anual aunque sí es cierto que se espera alcanzar al menos los 300.000 m². Los principales demandantes de oficinas en alquiler y venta son Pymes que buscan oficinas con superficies comprendidas entre los 200 m2 y los 500 m². Por ubicación, la Zona Centro es actualmente la que más peticiones recibe en venta y alquiler, por su situación, sus comunicaciones, la imagen y el prestigio. Dentro de la Z. Centro, el Eixample y Sarrià- Sant Gervasi son las ubicaciones predilectas en un 61,39%.

## Oferta y disponibilidad

La disponibilidad en oficinas ha caído del 13% en el 2S 2015 al 11% actual. La falta de producto es una realidad desde hace tiempo pero se espera que la previsión de salida al mercado de nuevos m² en 2017 palie un poco esta situación. Por zonas, la mayor oferta sigue concentrándose en la Periferia, suponiendo el 68% del total. tanto Plaça Europa como el 22@ se han consolidado como los principales focos de atención en NDN por parte de las empresas por la modernidad de las oficinas, su situación y comunicaciones. En Centro, Prime y Distrito de Negocios, la poca oferta de oficinas de calidad ha dado lugar a una elevada competitividad entre las empresas a la hora de buscar ubicación.

## Precios

Los precios de alquiler de oficinas siguen incrementado ligeramente en todas las zonas de forma progresiva desde hace varios semestres. En Prime, por ejemplo, la renta media ha escalado desde los 16 €/m²/mes (2S 2014) a 16,25 €/m²/ mes en el 1S 2015; a 16,50 €/m²/mes en el 2S 2015, hasta los actuales 17 €/m²/mes. La evolución de los precios de venta sigue estabilizada registrando ligeros incrementos, en línea con los semestres anteriores. En prime el precio medio es de 5.000 €/m² mientras que en el mismo periodo del año anterior era de 4.500€/m² (var.11,11%). Las demás zonas de registran precios y variaciones por debajo de estas cifras.

## Inversión

Tras un 2015 muy positivo en cuanto a inversión en oficinas, en 2016 puede que no se lleguen a alcanzar dichos niveles, únicamente por una cuestión de falta de producto y no por falta de interés de los distintos actores de mercado. Actualmente existe demanda para todo tipo de oficinas en inversión y mayoritariamente las operaciones que se están llevando a cabo ahora y las que se efectuarán en los próximos meses serán en zonas secundarias, es decir, alejadas de Zona Prime y Zona Centro. Habrá que observar el papel de los propietarios de oficinas debido a que la salida al mercado de sus activos ayudará a dinamizar la evolución del mercado de oficinas. Las Socimis han sido las grandes protagonistas del mercado de inversión y del inmobiliario en general por la gestión de grandes volúmenes de dinero. Inversores institucionales y fondos de inversión han contribuido también a la dinamización del mercado.

### 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 (€/m²/mes)**

| Medio | Var. Anual (%) | Máximo | Opinión del experto* |
|---|---|---|---|
| 17,0 | 4,62 | 24,0 | 14,0-21,0 |

**Precio venta (€/m² construido)**

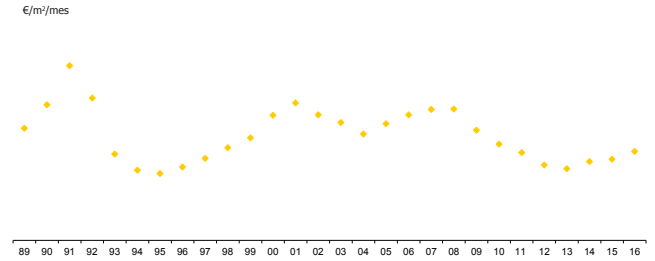
| Medio | Var. Anual (%) | Opinión del experto* |
|---|---|---|
| 5.000 | 11,11 | 4.000-5.000 |

**Rentabilidad - Yield**

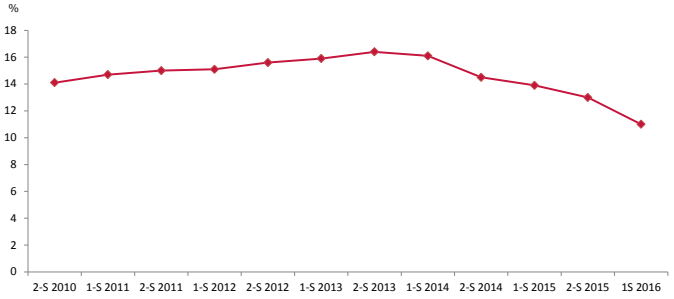
| Mínima | Máxima |
|---|---|
| 5% | 7% |

*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.*