

# Informe de mercat d'oficines a Barcelona



**FORCADELL**  
Consultors Immobiliaris des de 1958

Resum executiu

2013 1-S

## Marc econòmic i perspectives

El mercat d'oficines està lluny d'aconseguir els volums de contractació anteriors a 2008, però aquest semestre s'ha assolit un nivell de contractació superior al de l'últim semestre. Les empreses estrangeres ja establertes a Barcelona han dinamitzat el sector, mentre que les empreses espanyoles solen dur a terme moviments de reducció de metres amb l'objectiu de rebaixar rendes i d'establir-se en espais més cèntrics. En un mercat encara inestable a nivell de rendes, no s'esperen grans operacions d'inversió. No obstant això, l'aparició d'actius d'origen públic o la concreció d'operacions per part de grans fons d'inversió podrien dinamitzar el mercat.

## Demanda i contractació

El volum de contractació ha arribat aquest semestre a Barcelona als 101.550 m<sup>2</sup>, una xifra sensiblement superior a la registrada la segona meitat de 2012 però molt allunyada dels números dels anys previs a la crisi econòmica. La contractació d'espais, a més, ha vingut produïda, en gran mesura, per empreses estrangeres ja localitzades a la capital catalana, perfil dinàmic que està materialitzant operacions en major mesura que companyies de caràcter nacional. La demanda d'oficines de lloguer, tot i copar en detriment del mercat de venda la majoria de peticions, ha mostrat una tendència baixista en el primer semestre. Concretament, la demanda d'oficines en lloguer ha baixat un -8,3% intersemestral.

## Oferta i disponibilitat

La taxa de disponibilitat registrada ha augmentat lleugerament aquest primer semestre de 2013 en 0,3 punts percentuals, situant-se actualment al voltant del 15,9% a la ciutat de Barcelona. Les operacions de lloguer que es duen a terme poques vegades es fan amb la intenció d'ampliar espais, sinó que els arrendataris lloguen immobles similars o inferiors a nivell de superfície, traslladant-se a seus diferents de característiques similars però amb rendes menors. L'estabilitat registrada per Forcadell en la taxa de disponibilitat, a més, està provocada per la contenció en els lliuraments de nous edificis d'oficines a la capital catalana, que s'han postergat al segon semestre de l'any, quan està prevista l'entrada en el mercat d'oficines de més de 45.000 m<sup>2</sup> de superfície.

## Preus

Els preus d'oficines en règim de lloguer a la ciutat de Barcelona han patit un nou descens en aquesta primera meitat de l'any 2013, assolint aquesta caiguda una mitjana del -8,52% respecte al semestre anterior. El descens dels preus ha estat generalitzat a totes les zones, si bé cal destacar la notable caiguda de les rendes a Perifèria, sobrepasant el -12% intersemestral. La caiguda de les rendes a Districte de Negocis, però, ha aconseguit sostenir-se en aquesta primera meitat d'any, situant-se la baixada dels preus mitjans de lloguer en un -4,35% intersemestral.

## Inversió

El mercat d'inversió ha arribat al final del primer semestre de 2013 amb un nivell d'inversió ostensiblement superior al registrat en el segon semestre de 2012, quan es va comptabilitzar un volum d'inversió proper als 150 milions. El volum d'inversió en aquest primer semestre ha estat, aproximadament, de 250 milions d'euros, xifra dinamitzada per la venda de 13 edificis per part de la Generalitat a Axa Real Estate per un valor de 172 milions. Les rendibilitats exigides a Zona Prime ronden actualment el 6,5%, registrant Barcelona una de les rendibilitats preteses més altes de les principals capitals europees. L'activitat al mercat d'oficines segueix fortament minvada per les extraordinàries dificultats en l'accés al finançament i per l'actitud conservadora que patrimonialistes i 'family offices' nacionals manifesten.

### Tendència dels principals indicadors

PIB	▼
INFLACIÓ	▲
PREU DE LLOGUER	▼
PREU DE VENDA	▼
CONTRACTACIÓ	▲
DISPONIBILITAT	▲
RENDIBILITAT ZONA PRIME	▲

### Estudi de preus i rendibilitats de la Zona Prime

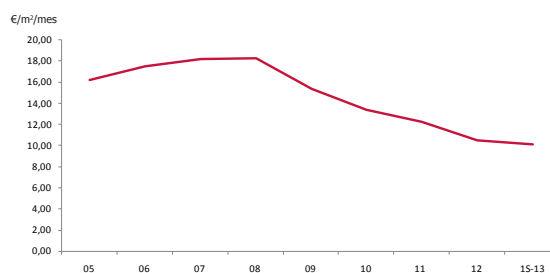
Preu lloguer (€/m <sup>2</sup> /mes)			
Mitjà	Var. Anual (%)	Màxim	Opinió de l'expert*
13	-16,8	18	12-15

Preu venda (€/m <sup>2</sup> construït)		
Mitjà	Var. Anual (%)	Opinió de l'expert*
4.000	-20,0	3.000-4.000

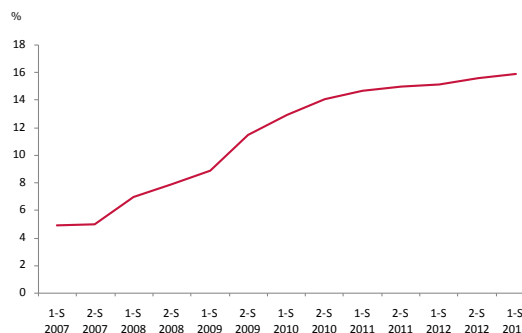
Rendibilitats - Yield	
Mínima	Màxima
6,5%	7,5%

\*Preus reals de tancament, segons Forcadell

### Evolució dels preus mitjans de lloguer a Barcelona



### Evolució de la taxa de disponibilitat



L'Informe complet, elaborat pel departament de Research de Forcadell i editat semestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat d'oficines a Barcelona. Per accedir a la seva versió íntegra o per més informació sobre el mercat d'oficines a Barcelona contacti amb:

La informació continguda en l'estudi no té caràcter contractual.

► ÀREA D'IMMOBILIÀRIA D'EMPRESA DE FORCADELL

Director de l'Àrea: Sr. Antonio López  
Telf. 93.496.54.11 / Correu electrònic: oficinas@forcadell.cat

► DEPARTAMENT DE RESEARCH DE FORCADELL

Telf. 93.496.54.06 / Correu electrònic: marketing@forcadell.cat

[www.forcadell.cat](http://www.forcadell.cat)