

# Informe de mercado de oficinas en Barcelona



**FORCADELL**  
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2014 1-S

## Marco económico y perspectivas

El mercado de oficinas en Barcelona empieza a mostrar síntomas de recuperación si se tienen en cuenta indicadores como el aumento de la demanda registrada, el incremento de la contratación y el progreso de la inversión en este semestre, en el que se han cerrado operaciones de gran envergadura. Si en el semestre anterior FORCADELL destacaba que el optimismo de la economía española todavía no se había trasladado al mercado en forma de operaciones, es importante subrayar que en 2014 la contratación de superficie en la Ciudad Condal ha aumentado de forma considerable, siendo este primer semestre uno de los mejores en los últimos años. Los precios, debido a este incremento de la demanda y a la reducción de espacios disponibles, han alcanzado ya la estabilidad en la capital catalana.

## Demanda y contratación

En el primer semestre el número de operaciones llevadas a cabo y la contratación de superficie en Barcelona han aumentado de forma considerable respecto a períodos anteriores. Concretamente, en la primera mitad del ejercicio se ha alcanzado una contratación de 150.000 m<sup>2</sup>. Las empresas todavía no han llevado a cabo procesos expansivos pese a los primeros datos positivos de la economía española, aunque están haciéndose con oficinas de mayor superficie y mejor ubicadas en previsión de escenarios de ampliación de plantillas a medio plazo. La demanda de alquiler ha experimentado un aumento interanual del 10%. La gran mayoría de demandas son de procedencia nacional, aunque están siendo importantes las peticiones cursadas por multinacionales extranjeras, que suelen requerir inmuebles de gran superficie.

## Oferta y disponibilidad

En cuanto a la oferta de oficinas en Barcelona hay que señalar la escasez de producto de gran superficie en la Zona Prime y en Distrito de Negocios. Estas zonas, que siempre han dispuesto de una notable demanda de grandes empresas nacionales e internacionales, están experimentando en los últimos semestres un aumento aún mayor de peticiones debido al nivel de rentas. Este hecho ha provocado, junto con la reducción de espacios disponibles por la transformación de oficinas a uso hotelero, una importante escasez de productos en Zona Prime. Los activos de menor superficie también empiezan a escasear en estas zonas. La disponibilidad de oficinas ha descendido en Barcelona, situándose en el 16,1%. En los próximos semestres, la contratación empezará a desplazarse a zonas contiguas al centro, propiciando la reducción de superficie disponible en estas ubicaciones.

## Precios

El buen funcionamiento de la demanda, la notable contratación y la escasa incorporación de nuevos edificios han propiciado que las rentas hayan tocado ya suelo en Barcelona. Las mejores ubicaciones de la Zona Prime están experimentando incluso incrementos de los precios de alquiler. Sin embargo, todavía es pronto para hablar de subidas generalizadas, ya que zonas como Periferia siguen sufriendo caídas en las rentas. El precio medio para oficinas en Barcelona se ha situado en 10,7€/m<sup>2</sup>/mes, lo que supone un decrecimiento interanual del -2,0%. Los precios de venta continúan experimentando caídas a la espera de que se dinamice la demanda.

## Inversión

El primer semestre de 2014 ha sido un período de gran actividad en materia de inversión en el mercado de oficinas. Durante la primera mitad del ejercicio se ha llegado a los 267 millones de euros de inversión, cifra que supone haber alcanzado ya gran parte de la inversión total en todo el 2013. Es importante, además, la relevancia de las operaciones de inversión en edificios de oficinas para la conversión a uso hotelero, tal y como se produjera en 2013 con la compra de la Torre Agbar. Hay que dar relevancia, en cuanto al volumen de las operaciones, a los grandes fondos de inversión extranjeros y a las empresas aseguradoras. También han realizado operaciones importantes los 'family offices' nacionales, que se muestran activos pero con una capacidad adquisitiva más reducida. En este período cabe destacar la compra por parte de Zurich Insurance Group de un lote de 13 edificios de la Generalitat. Las rentabilidades se han mantenido estables con tendencia a pequeños ajustes a la baja.

### Tendencia de los principales indicadores

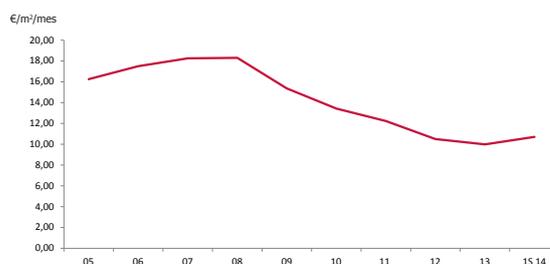
PIB	▲
INFLACIÓN	▼
PRECIO DE ALQUILER	▶
PRECIO DE VENTA	▼
CONTRATACIÓN	▲
DISPONIBILIDAD	▼
RENTABILIDAD ZONA PRIME	▼

### Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

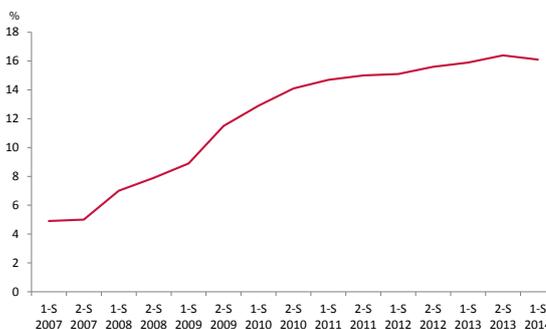
Precio alquiler (€/m <sup>2</sup> /mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
15,5	4,5	19,0	13,0-16,0
Precio venta (€/m <sup>2</sup> construido)			
Medio	Var. Anual (%)	Opinión del experto*	
4.000	0,0	3.000-4.000	
Rentabilidad - Yield			
Mínima	Máxima		
5%	7%		

\*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:

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

► 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](http://www.forcadell.cat)