Informe de mercado de oficinas en Barcelona

FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo 2014 2-S

Marco económico y perspectivas

El interés cada vez más agudizado que suscita Barcelona como ciudad de destino para empresas nacionales e internacionales y la sensación de que las peores arremetidas de la crisis económica ya han pasado, han provocado un importante aumento de la demanda de alquiler en la Ciudad Condal y su área de influencia. Los procesos de negociación, además, suelen ser más rápidos y el cierre de operaciones suele ser más ágil, por lo que la ratio entre demandas cursadas y operaciones cerradas es mayor. La contratación, en este escenario, se ha incrementado en más de un 40% a finales de 2014 respecto al ejercicio 2013. Cabe destacar, no obstante, que pese al importante incremento de las demandas y de la contratación, las rentas para oficinas en alquiler no han experimentado todavía subidas importantes, a la espera de la consolidación de este escenario positivo a lo largo de 2014.

Demanda y contratación

El mercado de oficinas en alquiler en la ciudad de Barcelona ha experimentado una trayectoria positiva en esta segunda mitad del ejercicio 2014, confirmándose la dinámica ascendente que se empezó a manifestar a principios del ejercicio. El año 2014, por lo tanto, ha sido un año de inflexión a nivel de demandas, contratación y superficie neta absorbida. Concretamente, la contratación total de oficinas a finales de 2014 ha sido de 276.000 m², lo que supone un incremento interanual superior al 40%. Las compañías, conscientes de que éste es el mejor momento a nivel de rentas desde 2008 y de que a partir de 2015 los precios de alquiler empezarán a subir, han acometido durante este ejercicio, y especialmente durante el último tramo del año, operaciones de ampliación de superficie en Barcelona.

Oferta y disponibilidad

El aumento de la contratación y la absorción neta que han tenido lugar en Barcelona durante el segundo semestre del ejercicio 2014 han provocado una caída de la disponibilidad de oficinas para el alquiler en la Ciudad Condal, situándose este indicador en el 14,5%. A esta disminución de la oferta contribuye que no se hayan producido entradas en el mercado de nuevos edificios de oficinas. Asimismo, la conversión de diversos edificios de oficinas a uso hotelero, residencial y turístico que está teniendo lugar desde 2008 contribuye a esta falta de producto disponible, sobre todo en la Zona Prime y de gran superficie. La disponibilidad de oficinas se ha reducido considerablemente en las mejores ubicaciones, también, debido a las rentas atractivas que todavía pueden alcanzarse en dichos emplazamientos y al número de operaciones que se han derivado de este fenómeno.

Precios

El incremento de la demanda y el buen nivel de la contratación, sumados a la baja disponibilidad en las mejores ubicaciones, han propiciado que los precios de alquiler de oficinas hayan dejado atrás las caídas que se venían produciendo desde el estallido de la burbuja. Todavía es pronto para hablar de incrementos de precio, pero todo indica que los repuntes en las rentas, sobre todo en las ubicaciones prime y en edificios emblemáticos, serán una realidad a partir de 2015. Por otro lado, los precios de venta están a punto de alcanzar suelo en Barcelona, sobre todo en las ubicaciones consolidadas. Los precios están tocando ya suelo y se producirán algunos escenarios, aunque moderados, de pequeñas caídas en zonas descentralizadas y en Periferia.

Inversión

El mercado de inversión se ha disparado en este ejercicio 2014 y ha alcanzado cifras que no tenían lugar desde los años precedentes al estallido de la burbuja inmobiliaria. La manifiesta estabilidad en la economía española observada en los últimos trimestres, la caída de los precios de venta y alquiler, las oportunidades de mercado inconcebibles solo unos años atrás y las mejoras en la financiación han provocado un gran interés, tanto de procedencia internacional como nacional, por invertir en el mercado de oficinas de Barcelona. Esta dinámica positiva del mercado de oficinas se traduce en una cifra de inversión total durante el ejercicio 2014 de 830 millones de euros, más del doble de la cifra total alcanzada en 2013. La inversión en el mercado de oficinas en la ciudad de Barcelona continuará mostrándose muy activa durante 2015, aunque es probable que el volumen de inversión sea inferior al de 2014.

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. Sem (%)	Máximo	Opinión del experto*
16,0	3,23	20,0	13,0-17,0

Precio venta (€/m² construido)

Medio	Var. Sem (%)	Opinión del experto*
4.000	0,0	3.200-4.000

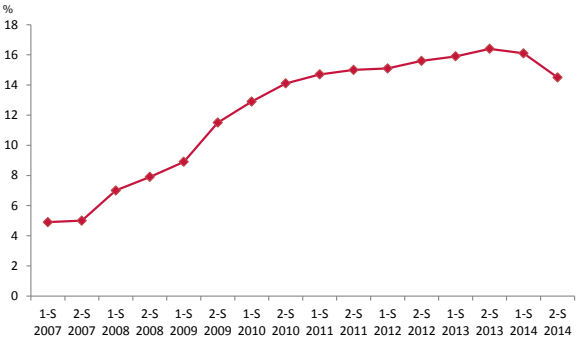
Rentabilidad - Yield

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:

► 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.