

Informe de mercado de oficinas en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2013 1-S

Marco económico y perspectivas

El mercado de oficinas está lejos de alcanzar los volúmenes de contratación anteriores a 2008, pero este semestre se ha alcanzado un nivel de contratación superior al del último semestre. Las empresas extranjeras ya establecidas en Barcelona han dinamizado el sector, mientras que las empresas españolas suelen llevar a cabo movimientos de reducción de metros con el objetivo de rebajar rentas y de establecerse en espacios más céntricos. En un mercado todavía inestable a nivel de rentas, no se esperan grandes operaciones de inversión. Sin embargo, la aparición de activos de origen público o la concreción de operaciones por parte de grandes fondos de inversión podrían dinamizar el mercado.

Demanda y contratación

El volumen de contratación ha alcanzado este semestre en Barcelona los 101.550 m², una cifra sensiblemente superior a la registrada la segunda mitad de 2012 pero muy alejada de los números de los años previos a la crisis económica. La contratación de espacios, además, ha venido producida, en gran medida, por empresas extranjeras ya localizadas en la capital catalana, perfil dinámico que está materializando operaciones en mayor medida que compañías de carácter nacional. La demanda de oficinas en alquiler, pese a copar en detrimento del mercado de venta la mayoría de peticiones, ha mostrado una tendencia bajista en el primer semestre. Concretamente, la demanda de oficinas en alquiler ha descendido un -8,3% intersemestral.

Oferta y disponibilidad

La tasa de disponibilidad registrada ha aumentado ligeramente este primer semestre de 2013 en 0,3 puntos porcentuales situándose actualmente alrededor del 15,9% en la ciudad de Barcelona. Las operaciones de alquiler que se llevan a cabo rara vez se realizan con la intención de ampliar espacios, sino que los arrendatarios alquilan inmuebles similares o inferiores a nivel de superficie, trasladándose a sedes diferentes de características similares pero con rentas menores. La estabilidad registrada por Forcadell en la tasa de disponibilidad, además, está provocada por la contención en las entregas de nuevos edificios de oficinas en la capital catalana, que se han postergado para el segundo semestre del año, cuando está prevista la entrada en el mercado de oficinas de más de 45.000 m² de superficie.

Precios

Los precios de oficinas en régimen de alquiler en la ciudad de Barcelona han sufrido un nuevo descenso en esta primera mitad del año 2013, alcanzando esta caída una media del -8,52% respecto al semestre anterior. El descenso de los precios ha sido generalizado en todas las zonas, si bien cabe destacar la notable caída de las rentas en Periferia, sobrepasando el -12% intersemestral. La caída de las rentas en Distrito de Negocios, sin embargo, ha logrado sostenerse en esta primera mitad de año, situándose la bajada de los precios medios de alquiler en un -4,35% intersemestral.

Inversión

El mercado de inversión ha alcanzado el final del primer semestre de 2013 con un nivel de inversión ostensiblemente superior al registrado en el segundo semestre de 2012, donde se contabilizó un volumen de inversión cercano a los 150 millones. El volumen de inversión en este primer semestre ha sido, aproximadamente, de 250 millones de euros, cifra dinamizada por la venta de 13 edificios por parte de la Generalitat a Axa Real Estate por un valor de 172 millones. Las rentabilidades exigidas en Zona Prime rondan actualmente el 6,5%, registrando Barcelona una de las rentabilidades pretendidas más altas de las principales capitales europeas. La actividad en el mercado de oficinas sigue fuertemente mermada por las extraordinarias dificultades en el acceso a la financiación y por la actitud conservadora que patrimonialistas y family offices nacionales manifiestan.

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

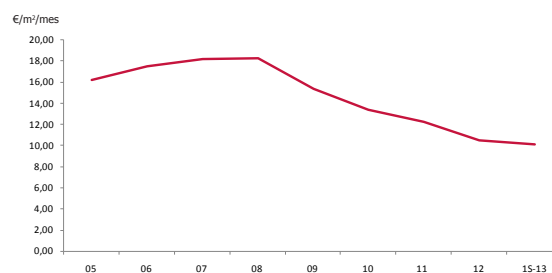
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
13	-16,8	18	12-15

Precio venta (€/m ² construido)		
Medio	Var. Anual (%)	Opinión del experto*
4.000	-20,0	3.000-4.000

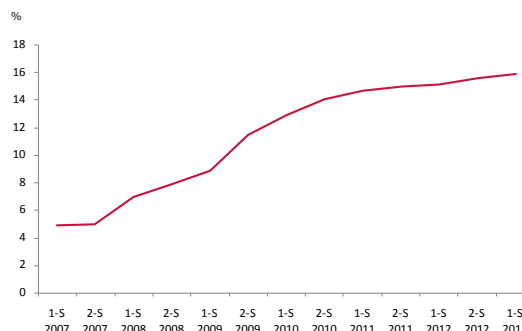
Rentabilidad - Yield	
Mínima	Máxima
6,25%	7,5%

*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.com

► DEPARTAMENTO DE RESEARCH DE FORCADELL

Telf. 93.496.54.06 / Correo electrónico: marketing@forcadell.com

www.forcadell.com