

Informe de mercado de oficinas en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2013 2-S

Marco económico y perspectivas

Pese a que se han producido algunos datos macroeconómicos positivos durante la última parte del año, estas cifras todavía no se han trasladado al tejido empresarial en forma de ampliación de plantillas y de contratación de espacios de oficinas. Por lo tanto, la demanda se ha mostrado contraída en 2013, aunque un notable aumento de las peticiones en el segundo semestre ha permitido que la cifra de peticiones haya mostrado un descenso moderado del -2,5% interanual.

Demanda y contratación

El mercado de oficinas en la ciudad de Barcelona se ha mostrado contraído en este 2013, aunque cabe destacar un pequeño repunte de la demanda en la segunda mitad del año que permite cerrar el ejercicio con una caída de las peticiones del -2,5% interanual. En materia de contratación, este semestre ha sido uno de los más bajos de la última década y uno de los más contraídos desde el 2008, habiéndose registrado, aproximadamente, una contratación en los últimos 6 meses de 90.200 m². Durante el primer semestre, la superficie contratada se situó en torno a los 101.550 m², por lo que la superficie de inmuebles finalmente comercializados a finales de 2013 ha sido de 191.750 m². En cuanto a la distribución de la contratación por superficie cabe destacar la absorción positiva en Zona Prime y en Distrito de Negocios.

Oferta y disponibilidad

La incorporación de los proyectos de la Porta Firal de Iberdrola Inmobiliaria y el nuevo espacio de oficinas en el 22@ Cornestone en han supuesto un aumento de la tasa de disponibilidad de 0,5 puntos porcentuales en la ciudad de Barcelona, situándose a finales de año en el 16,4%. La zona que se ha visto más afectada ha sido Nuevos Distritos de Negocio, que registra actualmente un 32% de la disponibilidad en Barcelona. La incorporación de metros cuadrados en la capital catalana será más contenida en 2014. En cuanto al parque de edificios de oficinas en Barcelona en propiedad vertical, es importante resaltar el buen comportamiento de la contratación en zona prime en esta segunda mitad de 2013. Concretamente, en el tramo prime de Diagonal han sido varios los edificios que han aumentado su ocupación respecto al semestre anterior en la Ciudad Condal.

Precios

La caída de las demandas y el bajo nivel de contrataciones de oficinas en alquiler ha provocado que las rentas se hayan visto arrastradas a la baja. Es importante destacar, no obstante, que la dinámica general conduce a la estabilidad de rentas en las mejores ubicaciones de la Ciudad Condal. Un comportamiento distinto se muestra en la Zona Centro y en Periferia, con caídas de las rentas del -5,26% y del -7,14%. Asimismo, el mercado de venta sufre, desde hace algunos semestres, una compleja situación que provoca un reducido número de operaciones cerradas. Debido a esta situación, los precios caen de forma generalizada. El promedio de las caídas de precio en Barcelona se sitúa alrededor del -5,45% intersemestral.

Inversión

La situación en el mercado de inversión es sosegada y estable, con actores que muestran una actitud latente y activa de compra pero que estudian en gran medida precios y rentabilidades. Por un lado, los agentes extranjeros suelen centrarse en inmuebles emblemáticos y de gran envergadura o en portafolios completos. En cambio, la demanda nacional está centrándose en inmuebles de menor tamaño y las inversiones suelen ser de carácter oportunista, en operaciones de poco riesgo y con rentabilidades atractivas. Operaciones como la compra de la Torre Agbar por parte del grupo inversor Emin Capital han permitido que la cifra de inversión a final del ejercicio 2013 se haya situado alrededor de los 285 millones de euros. Existe, por lo tanto, una demanda de valor añadido protagonizada por grandes fondos de inversión que protagonizan operaciones de gran envergadura.

Tendencia de los principales indicadores

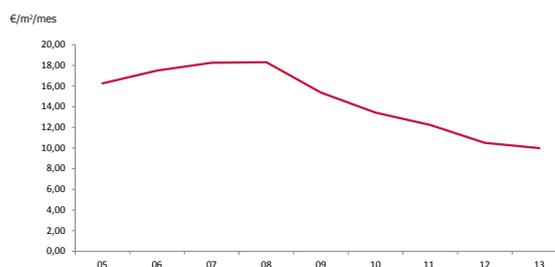
PIB	▲
INFLACIÓN	▼
PRECIO DE ALQUILER	▼
PRECIO DE VENTA	▼
CONTRATACIÓN	▼
DISPONIBILIDAD	▲
RENTABILIDAD ZONA PRIME	▼

Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

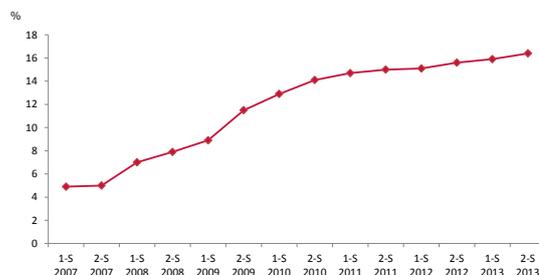
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
13	-7,1	17,5	12-15
Precio venta (€/m ² construido)			
Medio	Var. Anual (%)	Opinión del experto*	
3.850	-8,3	3.000-4.000	
Rentabilidad - Yield			
Mínima		Máxima	
6%		7%	

*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.com

► DEPARTAMENTO DE RESEARCH DE FORCADELL

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

www.forcadell.com

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.