

Informe de mercat d'oficines a Barcelona



FORCADELL
Consultors Immobiliaris des de 1958

Resum executiu

2013 2-S

Marc econòmic i perspectives

Malgrat que s'han produït algunes dades macroeconòmiques positives durant l'última part de l'any, aquestes xifres encara no s'han traslladat al teixit empresarial en forma d'ampliació de plantilles i de contractació d'espais d'oficines. Per tant, la demanda s'ha mostrat contreta el 2013, encara que un notable augment de les peticions en el segon semestre ha permès que la xifra de peticions hagi mostrat un descens moderat del -2,5% interanual.

Demanda i contractació

El mercat d'oficines a la ciutat de Barcelona s'ha mostrat contret en aquest 2013, encara que cal destacar un petit repunt de la demanda a la segona meitat de l'any que permet tancar l'exercici amb una caiguda de les peticions del -2,5% interanual. En matèria de contractació, aquest semestre ha estat un dels més baixos de l'última dècada i un dels més contrets des del 2008, havent-se registrat, aproximadament, una contractació en els últims 6 mesos de 90.200 m². Durant el primer semestre, la superfície contractada es va situar al voltant dels 101.550 m², de manera que la superfície d'immobles finalment comercialitzats a finals de 2013 ha estat de 191.750 m². Quant a la distribució de la contractació per superfície cal destacar l'absorció positiva a Zona Prime i a Districte de Negoci.

Oferta i disponibilitat

La incorporació dels projectes de la Porta Firal d'Iberdrola Immobiliària i el nou espai d'oficines al 22@ Cornestone han suposat un augment de la taxa de disponibilitat de 0,5 punts percentuals a la ciutat de Barcelona, situant-se a finals d'any en el 16,4%. La zona que s'ha vist més afectada ha estat Nous Districtes de Negoci, que registra actualment un 32% de la disponibilitat a Barcelona. La incorporació de metres quadrats a la capital catalana serà més continguda al 2014. Pel que fa al parc d'edificis d'oficines a Barcelona en propietat vertical, és important ressaltar el bon comportament de la contractació a zona prime en aquesta segona meitat de 2013. Concretament, en el tram prime de Diagonal han estat diversos els edificis que han augmentat la seva ocupació respecte al semestre anterior a la Ciutat Comtal.

Preus

La caiguda de les demandes i el baix nivell de contractacions d'oficines de lloguer ha provocat que les rendes s'hagin vist arrossegades a la baixa. És important destacar, però, que la dinàmica general condueix a l'estabilitat de rendes a les millors ubicacions de la Ciutat Comtal. Un comportament diferent es mostra a la Zona Centre i a Perifèria, amb caigudes de les rendes del -5,26% i del -7,14%. Així mateix, el mercat de venda pateix, des de fa alguns semestres, una complexa conjuntura que provoca un reduït nombre d'operacions tancades. A causa d'aquesta situació, els preus cauen de forma generalitzada. La mitjana de les caigudes de preu a Barcelona se situa al voltant del -5,45% intersemestral.

Inversió

La situació en el mercat d'inversió és assossegada i estable, amb actors que mostren una actitud latent i activa de compra però que estudien en gran mesura preus i rendibilitats. D'una banda, els agents estrangers solen centrar-se en immobles emblemàtics i de gran envergadura o en portafolis complets. En canvi, la demanda nacional està centrant-se en immobles més petits i les inversions solen ser de caràcter oportunista, en operacions de poc risc i amb rendibilitats atractives. Operacions com la compra de la Torre Agbar per part del grup inversor Emin Capital han permès que la xifra d'inversió a final de l'exercici 2013 s'hagi situat al voltant dels 285 milions d'euros. Existeix, per tant, una demanda de valor afegit protagonitzada per grans fons d'inversió que protagonitzen operacions de gran envergadura.

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 (€/m²/mes)

Mitjà	Var. Anual (%)	Màxim	Opinió de l'expert*
13	-7,1	17,5	12-15

Preu venda (€/m² construït)

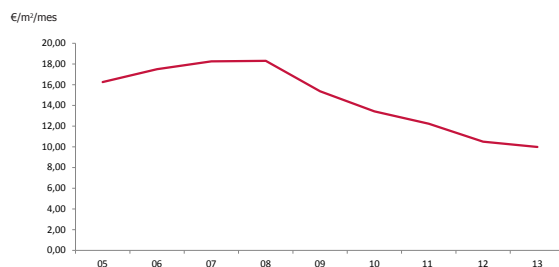
Mitjà	Var. Anual (%)	Opinió de l'expert*
3.850	-8,3	3.000-4.000

Rendibilitat - Yield

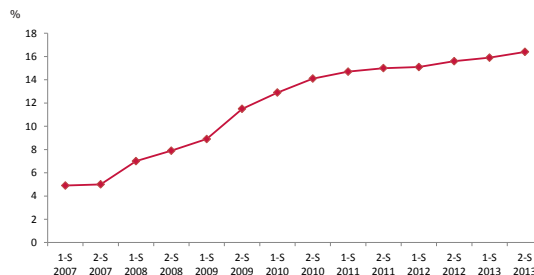
Mínima	Màxima
6%	7%

*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