

Informe de mercado de oficinas en Barcelona

Marco económico y perspectivas

Las previsiones de Forcadell para 2013, condicionadas por una recesión que se alargará por lo menos hasta 2014, mantienen el mercado en niveles de contratación reducidos, que impedirán la absorción del elevado stock disponible y mantendrán la presión a la baja de las rentas. Sin embargo, con una perspectiva más amplia, se observa la consolidación de los ajustes imprescindibles para una recuperación equilibrada del sector cuando las condiciones macroeconómicas lo permitan. Así, muchas propiedades se encuentran ya en niveles de renta muy competitivos y la oferta disponible está anticipando su futura reabsorción con la escasa entrega de nuevas promociones y un espacio obsoleto que está reincorporándose paulatinamente al mercado mediante rehabilitaciones o cambiando de uso a otros sectores.

Demanda y contratación

La contratación de oficinas ha registrado en 2012 su menor volumen desde el estallido de la crisis. Las operaciones procedentes de expansiones empresariales han sido muy limitadas, mientras que buena parte de los procesos de reubicación con reducción de costes y espacios se han posergido por la mayor incertidumbre económica, la creciente receptividad de los propietarios a aceptar profundas renegociaciones de renta para retener inquilinos y la creencia de las empresas de que, con el paso del tiempo, los descuentos que podrán obtener con los traslados serán si cabe mayores. El descenso ha obedecido principalmente al mal comportamiento de las áreas descentralizadas respecto a períodos previos. Por el contrario, el centro ha incrementado su nivel de absorción al concentrar las mayores operaciones. Por su parte, el mercado de venta a usuarios finales ha seguido sin dinamizarse.

Oferta y disponibilidad

La tasa de disponibilidad ha aumentado después de un año de práctica estabilidad. El stock se ha mantenido en el centro y ha focalizado su incremento en las áreas descentralizadas. En 2013 la superficie disponible seguirá tensada al alza por la coyuntura económica y la entrada en el mercado de dos nuevas promociones libres, aunque seguirá siendo escasa en los mejores edificios de zonas consolidadas. La entrega de nuevos edificios ha continuado la tendencia a la contención de 2011, cerrando 2012 con sólo tres nuevas sedes prealquiladas de antemano. Ante la persistencia de la recesión, la disponibilidad y las dificultades de financiación, la mayoría de solares de uso terciario seguirán paralizados durante los próximos años. Por otro lado, se han dinamizado las rehabilitaciones ante la perpetuación en stock de producto obsoleto procedente de inmuebles antiguos y se ha consolidado la tendencia a cambiar de uso edificios de oficinas hacia el sector hotelero.

Precios

El alquiler ha intensificado fuertemente su ajuste. Aunque extendidos en todas las zonas, los mayores descuentos en las rentas medias solicitadas se han registrado en las calles más representativas del centro para atraer nuevos inquilinos. Por otro lado, ha persistido una gran heterogeneidad en los precios, con edificios altamente apalancados que han mantenido rentas faciales por encima de mercado para preservar artificialmente su valor en cuentas. En cuanto a los precios de venta, también han intensificado los ajustes en la mayoría de ubicaciones, presionados por la caída de los alquileres y sus repercusiones en la rentabilidad.

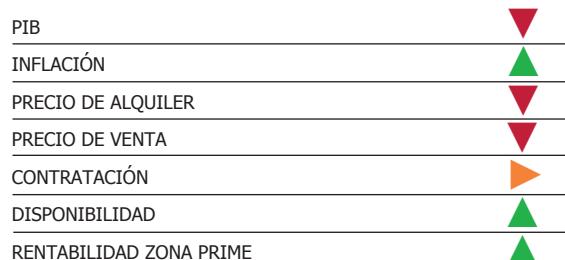
Inversión

La inversión se ha reactivado parcialmente en los últimos meses del año, cerrando 2012 con un volumen un 75% superior a 2011 pero menos de la mitad de lo intermedio en 2010 y 2009. La demanda ha seguido activa pero sin prisas por concretar operaciones, alargando las negociaciones a la espera de mayores urgencias de liquidez que permitan ajustar el precio de los inmuebles al nivel de rentas actual y a sus crecientes exigencias de rentabilidad. A corto plazo probablemente se prolongarán unos niveles de actividad reducidos, debido a un entorno macroeconómico adverso que limitará la demanda y a un proceso de saneamiento bancario aún por resolver. Con todo, es previsible que el volumen de inversión en 2013 crezca por la concreción, entre otras, de algunas de las operaciones puestas en marcha por la Generalitat y otros organismos públicos. Forcadell alberga importantes dudas sobre los efectos de la Sareb tal y como está planificada en la actualidad.

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 la ciudad de Barcelona y su área de influencia. Para acceder a su versión íntegra o para más información sobre el mercado de oficinas de Barcelona contacte con:

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

Tendencia de los principales indicadores

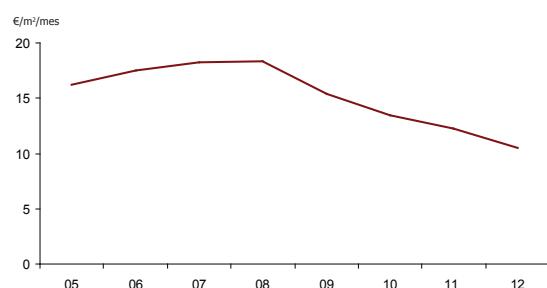


Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

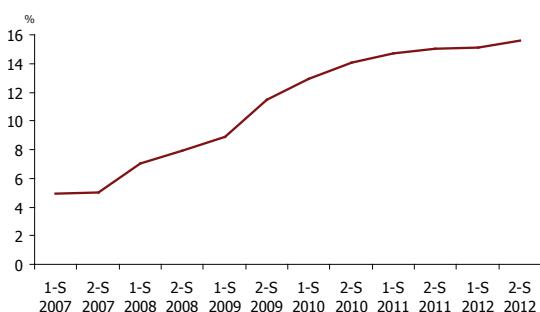
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var.Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
14	-16,8	19	12-16
Precio venta (€/m ² construido)			
Medio	Var.Anual (%)	Opinión del experto*	
4.200	-16,2	3.000-4.000	
Rentabilidad - Yield			
Mínima	Máxima		
6,25%	7,5%		

*Precios reales de cierre acotados por percentiles 0,10/0,90, según Forcadell

Evolución de los precios medios de alquiler en Barcelona



Evolución de la tasa de disponibilidad



► 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