

Informe de mercado de oficinas en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios Internacionales

Resumen ejecutivo

2011 1-S

Marco económico y perspectivas

El aumento de la presión sobre la deuda -cuya prima de riesgo ha superado por primera vez desde el estallido de la crisis los 300 puntos básicos-, el agravamiento de la crisis del sector financiero, y el progresivo aumento del Euribor, auguran un deterioro de la economía del país en los próximos meses. El sector de oficinas, especialmente dependiente de la evolución de la actividad económica, ha empeorado por ello sus perspectivas: los ajustes de renta se prolongarán más allá de 2012 y el volumen de contratación se reducirá, lo que provocará que el stock de oficinas siga creciendo a pesar de la drástica reducción en la entrega de nuevas promociones.

Demanda y contratación

El volumen de contratación se ha mantenido en la horquilla de entre los 100.000 y los 125.000 m² que viene registrándose desde la segunda mitad de 2009. La mayoría de operaciones han provenido de recolocaciones de empresas animadas por los ajustes de renta, siendo muy escasas las de ampliación de superficies o las de nueva implantación. Los Nuevos Distritos de Negocio (NDN) han concentrado cerca de la mitad de la superficie contratada con procesos de reestructuración de sedes corporativas de grandes compañías, aunque el mayor dinamismo se ha registrado en las zonas más céntricas mediante otro perfil de demanda con menores requerimientos de espacio y una fuerte necesidad de notoriedad en calles representativas, donde han aprovechado la disponibilidad de espacios derivada del traslado de empresas a los NDN y unas rentas más asequibles.

Oferta y disponibilidad

La caída en la entrega de nueva oferta y el leve incremento semestral de la contratación no ha sido suficiente para registrar una absorción neta del stock, debido a que la mayoría de operaciones han supuesto una reducción de espacios. La ocupación sólo ha mejorado en algunos inmuebles de la Zona Prime y de los NDN, donde la situación es aún compleja en ubicaciones en fase de consolidación como Zona Franca o el edificio Meridian y, en menor medida, Plaza Europa, con decenas de miles de metros cuadrados a la espera de inquilinos. El ritmo de entrega de nueva oferta de los últimos tiempos se ha visto drásticamente reducido, perspectiva que se extenderá varios años, periodo en el que prácticamente sólo se desarrollarán inmuebles llave en mano con un inquilino solvente detrás comprometido por un largo periodo de tiempo.

Precios

Las rentas han proseguido su ajuste a la baja, aunque a un ritmo algo más moderado, especialmente en la Zona Prime. La zona más afectada ha sido la Periferia por ser la más alejada del centro de negocios y disponer de un exceso de nuevos desarrollos dispersos que ejercen una menor capacidad de atracción, lo que se traduce en altas cifras de desocupación. A las rebajas declaradas hay que añadirles los numerosos incentivos que incorporan los propietarios para camuflar el descenso real de precios, como el abono de los costes de implantación, periodos de carencia o escalados de renta. En cuanto a los precios de venta a usuario final, se han ajustado de forma muy irregular y claramente insuficiente para reactivar el mercado por la resistencia de los propietarios a asumir la pérdida de valor de sus activos.

Inversión

El volumen de inversión se ha reducido fuertemente debido a la escasez de producto atractivo a un precio adecuado que permita sostener las rentabilidades en función de sus rentas reales de mercado. Las dificultades económicas del país y las serias dudas sobre su recuperación, con un segundo semestre del año especialmente duro, desincentivarán la asunción de riesgos por parte de los inversores, lo que seguirá empujando el grueso del capital a ciudades europeas con economías más sólidas y a sectores más activos como el de locales y centros comerciales *prime*, hoteles y parkings. Las mejores oportunidades en los próximos meses provendrán de *sale&leasebacks* de Administraciones Públicas, inmersas en un drástico proceso de consolidación fiscal. Las rentabilidades exigidas se han mantenido invariables, aunque las paulatinas subidas de tipos de interés del BCE las tensarán al alza a medio plazo.

Tendencia de los principales indicadores

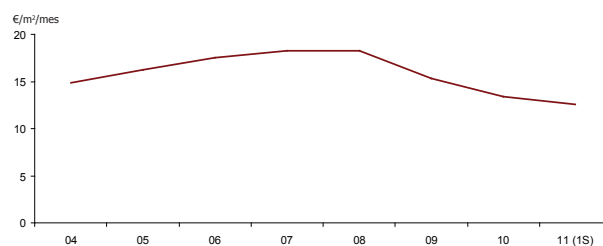
PIB	▲
INFLACIÓN	▲
PRECIO DE ALQUILER	▼
PRECIO DE VENTA	▼
CONTRATACIÓN	▲
DISPONIBILIDAD	▲
RENTABILIDAD ZONA PRIME	▲

Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

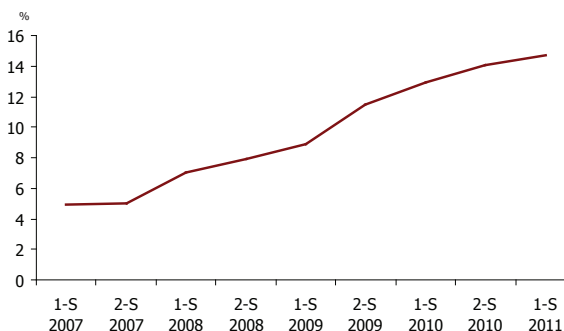
Precio alquiler (€/m²/mes)		
Medio	Máximo	Opinión del experto*
17,02	21	14,5-18
Precio venta (€/m² construido)		
Medio	Opinión del experto*	
5.100	4.000-4.800	
Rentabilidad - Yield		
Mínima	Máxima	
5,5%	6,5%	

*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 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.

► 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