

Informe de mercado de oficinas en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios Internacionales

Resumen ejecutivo

2012 1-S

Marco económico y perspectivas

En la coyuntura actual de recesión y empeoramiento de las previsiones por el afloramiento del agujero de las entidades financieras y sus repercusiones sobre la deuda pública, el mercado de oficinas se ha contraído tanto en precios como en volumen de contratación. Esta tendencia negativa se prolongará hasta que la situación macroeconómica se estabilice y se despejen las dudas sobre el futuro de la zona euro y la capacidad de España de afrontar sus deudas sin necesidad de un rescate más severo. Preparándose para facilitar su reactivación cuando vuelva la confianza, el mercado de oficinas ya se está adaptando al contexto de austeridad que predominará en el futuro.

Demanda y contratación

La contratación ha caído principalmente por las operaciones de gran tamaño, cuya materialización se ha visto retardada hasta una mayor clarificación de la situación macroeconómica y por la predisposición de los propietarios a aceptar renegociaciones de contrato cada vez más profundas. En operaciones pequeñas, el intenso descenso de las rentas en las ubicaciones más prestigiosas del centro ha posibilitado un incremento de las implantaciones en Passeig de Gràcia, Rambla Catalunya o Pau Claris, en detrimento de calles como Casanova o Villarroel, no tan representativas. Las áreas descentralizadas han visto en general reducido su volumen de contratación por el menor dinamismo de las reubicaciones de sedes de grandes empresas. La excepción ha sido el Distrito 22@, debido a su atractivo para algunos de los sectores más activos en la actualidad y por abarcar un perfil de demanda más amplio en su segmento de oficinas procedente de inmuebles industriales rehabilitados. En el mercado de compra, a pesar de la proliferación de oportunidades, la escasez de crédito y la incertidumbre económica han imposibilitado la reactivación.

Oferta y disponibilidad

La nula entrega de nuevas promociones ha posibilitado la casi estabilización de la tasa de disponibilidad tras cuatro años de incrementos. La distribución del *stock* ha seguido polarizándose entre zonas y, dentro de cada zona, una parte de la oferta ha cronificado su periodo de desocupación: en el centro, los edificios más obsoletos; en la Periferia, las promociones peor comunicadas; y en los Nuevos Distritos de Negocio, las que aún no han flexibilizado precios. Próximamente, la principal novedad procederá de la disponibilidad generada por las Administraciones Públicas en sus procesos de reducción del gasto. En cuanto al parque de oficinas, en las áreas descentralizadas las nuevas promociones seguirán en su gran mayoría estabilizadas, mientras que, en el centro, un segmento creciente de propietarios de edificios obsoletos reorientará la inversión a un cambio de usos. A largo plazo, estas tendencias ayudarán a equilibrar el mercado a los nuevos niveles de demanda.

Precios

Los ajustes en los precios de alquiler se han intensificado en paralelo al empeoramiento general de la actividad económica, registrando ya la renta media solicitada niveles previos al *boom* inmobiliario. El mercado de venta también ha incrementado su ritmo de ajuste debido a propietarios, aún minoritarios pero en auge, que han situado sus propiedades a la realidad de mercado por necesidad urgente de desendeudarse.

Inversión

El mercado de inversión ha seguido limitado por la falta de producto *prime* a precios acordes con el descenso real de rentas y ocupados por inquilinos triple A, el único con salida ante la mayor desconfianza de los inversores hacia la evolución económica y financiera del país. Sin embargo, la situación cambiará en los próximos semestres tras la reciente intervención europea del sistema financiero español, con la que aflorarán con grandes descuentos los activos de más valor de las entidades financieras y de las empresas altamente endeudadas, como las promotoras. Por otro lado, el Estado, presionado por la condicionalidad de las ayudas, intensificará el proceso de privatización de los activos públicos. Mostrará una mayor predisposición por ofertas a las que hasta ahora era renuente, y que, en el caso de la Generalitat, la llevó en marzo a suspender la venta de sus dos grandes lotes de oficinas por no cumplirse sus expectativas mínimas.

Tendencia de los principales indicadores

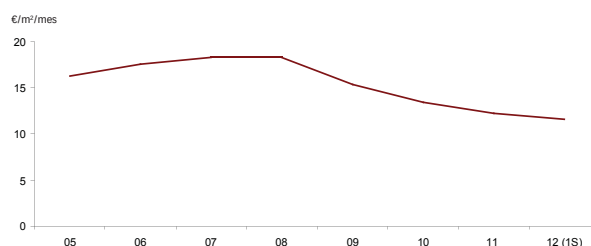
PIB	▼
INFLACIÓN	▶
PRECIO DE ALQUILER	▼
PRECIO DE VENTA	▼
CONTRATACIÓN	▼
DISPONIBILIDAD	▶
RENTABILIDAD ZONA PRIME	▶

Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

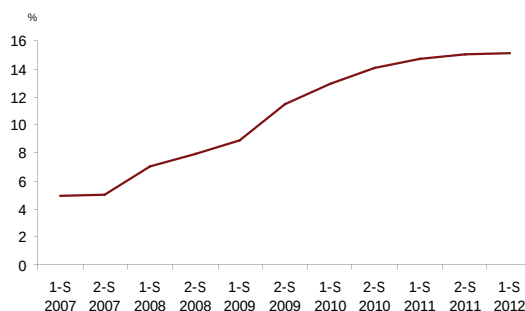
Precio alquiler (€/m²/mes)			
Medio	Var.Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
15,62	-8,2	19,75	14-18
Precio venta (€/m² construido)			
Medio	Var.Anual (%)	Opinión del experto*	
5.000	-2,0	3.500-4.500	
Rentabilidad - Yield			
Mínima		Máxima	
6%		7%	

*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 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