

Informe de mercado de oficinas en Barcelona



Resumen ejecutivo

2011 2-S

Marco económico y perspectivas

Tal y como se preveía en el informe anterior, el mercado inmobiliario de oficinas se ha visto arrastrado por el grave deterioro de la crisis económica y financiera de la zona euro, de desenlace imprevisible. El 2012 será complicado para el mercado de oficinas, condicionado por un entorno macroeconómico de recesión, incremento del paro y profundas reformas estructurales con graves repercusiones en la demanda y el consumo nacional. Con todo, el pronóstico varía según la zona, resistiendo mejor la Zona Prime y el Distrito de Negocios.

Demanda y contratación

La contratación de oficinas se ha reducido, especialmente en el último trimestre, hasta colocarse en su nivel más bajo desde el primer semestre de 2009. Ante la fase de gran incertidumbre económica en la que hemos entrado, muchas empresas han paralizado sus planes de traslado para optar por renegociaciones a la baja de sus contratos de alquiler en sus actuales ubicaciones. El principal factor dinamizador del mercado desde el inicio de la crisis, la reubicación de grandes compañías a áreas descentralizadas en sus procesos de unificación de sedes con reducción de costes y optimización de espacios, ha perdido intensidad. La otra gran tendencia, el retorno de empresas de pequeño y mediano tamaño a zonas céntricas y prestigiosas de la ciudad aprovechando la aparición de atractivas oportunidades en cada vez más inmuebles, ha mantenido cierto dinamismo. El mercado de venta a usuarios finales ha permanecido otro semestre más en niveles muy reducidos de actividad, condicionado por un acceso cada vez más restringido al crédito bancario.

Oferta y disponibilidad

A pesar de la enorme caída en la entrega de nueva oferta, la tasa de disponibilidad ha continuado elevándose debido a la liberación de espacios por parte de empresas que cierran o reducen superficies. El *stock* se ha incrementado notablemente en la Zona Centro y se ha reducido en la Zona Prime y en el Distrito de Negocios por el trasvase de compañías de una zona a otra, aunque se ha mantenido vacío un segmento de producto obsoleto. Un proceso análogo se ha producido entre la Periferia y los Nuevos Distritos de Negocio (NDN), con edificios de similares características pero mejor situados y más representativos en sectores como las nuevas tecnologías. La entrega de nuevas promociones se ha frenado en seco en 2011, perspectiva que se extenderá varios años por las dificultades de financiación y una tasa de disponibilidad que se mantendrá en cotas elevadas durante mucho tiempo.

Precios

Las rentas han seguido abaratándose, aunque a un ritmo menor por partir de unos importes ya muy ajustados en los semestres previos. La Zona Centro ha registrado la mayor caída semestral, mientras que a nivel anual, el mayor descenso ha correspondido a la Periferia. Se han detectado grandes diferencias de renta en productos similares de una misma zona, lo que ha disparado los periodos de desocupación de algunos inmuebles propiedad de entidades financieras y grandes fondos de inversión, con un planteamiento más rígido que los pequeños y medianos patrimonialistas, menos endeudados. En el mercado de venta, la salida de producto a precio ajustado ha sido muy irregular, respondiendo a estrategias puntuales de obtención de liquidez de determinados propietarios.

Inversión

El volumen de inversión se ha reducido hasta niveles inéditos en la última década debido al empeoramiento de las perspectivas económicas globales -agravadas en nuestro país-, la escasez de activos *prime* a precios de mercado y los problemas de financiación. La Generalitat no ha logrado concretar la venta de sus lotes de oficinas ante la caída de la confianza de los inversores internacionales, lo que ha aplazado las operaciones a 2012. Al mismo tiempo, la mayor percepción de riesgo ha incrementado las rentabilidades exigidas en todas las zonas, incluso las más céntricas. Para 2012 se espera un aumento de las oportunidades de inversión procedentes de entidades financieras en sus procesos de saneamiento y de AA.PP. en su compromiso de reducción del déficit, aunque se producirán en un contexto muy complejo que lastrará la demanda e impedirá el despegue vigoroso de la inversión a corto plazo.

Tendencia de los principales indicadores

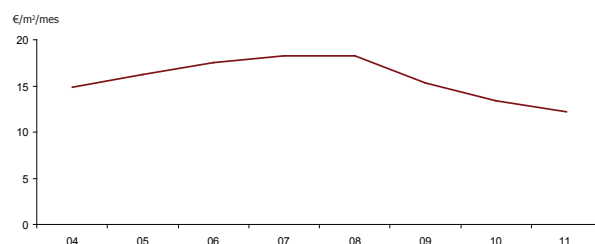
PIB	▼
INFLACIÓN	▶
PRECIO DE ALQUILER	▼
PRECIO DE VENTA	▼
CONTRATACIÓN	▼
DISPONIBILIDAD	▲
RENTABILIDAD ZONA PRIME	▲

Estudio de precios y rentabilidades de la Zona Prime

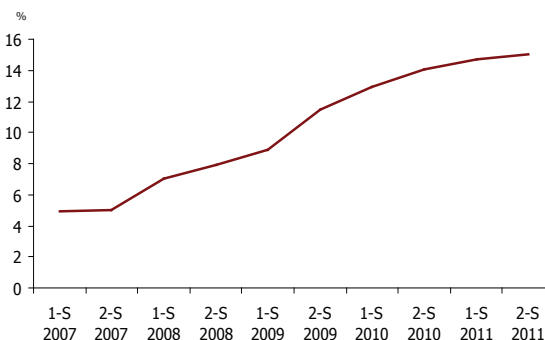
Precio alquiler (€/m²/mes)		
Medio	Máximo	Opinión del experto*
16,82	20,87	14-18
Precio venta (€/m² construido)		
Medio	Opinión del experto*	
5.010	3.750-4.800	
Rentabilidad - Yield		
Mínima	Máxima	
6%	7%	

*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