

# EL MERCADO DE OFICINAS EN BARCELONA SE ESTABILIZA Y TOMA VELOCIDAD DE CRUCERO

**Según el Informe de Mercado de Oficinas del 1S 2017, este sector se encuentra en una etapa totalmente de estabilidad y con unas perspectivas de crecimiento muy positivas, por lo menos, hasta 2019. La entrada en el mercado de nuevos proyectos aportará aire la tasa de disponibilidad actual, que es del 9,3%.**

## NOTA DE PRENSA

**BARCELONA 27/07/2017 – La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona ha alcanzado los 197.800m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento interanual superior a 30%. A su vez, la oferta de espacios ha seguido cayendo hasta situarse en el 9,3% al cierre del primer semestre de 2017.**

### CONTRATACIÓN

Según el Informe de Oficinas de Forcadell, la contratación en el 1S 2017 ha ascendido a los 197.800 m<sup>2</sup>. Este resultado supone una variación del 33,6% interanual con respecto al mismo periodo del año anterior. Los expertos de Forcadell valoran de forma muy positiva el *take up* de esta 1ª mitad del año puesto que si se compara con el año 2013, la actual cifra supone más de la totalidad anual alcanzada entonces (191.750m<sup>2</sup>). Desde 2015 la contratación de oficinas ha ido en aumento y se encuentra en un momento muy positivo y de estabilización. Todo ello a pesar de que la oferta ha seguido disminuyendo por la falta de nuevos m<sup>2</sup>. El mercado ha tomado un 'velocidad de crucero' y se prevé que siga así al menos hasta 2019. No obstante, se prevé que al cierre del año la contratación de oficinas en Barcelona supere sin problemas los 303.000m<sup>2</sup> de 2016.

### DISPONIBILIDAD

La disponibilidad de m<sup>2</sup>, según los datos de la consultora, sigue cayendo paulatinamente a causa del buen ritmo de contratación y al buen nivel de absorción, todo ello mientras se espera la salida al mercado de nuevos proyectos en construcción en 22@, principalmente. Algunos de estos proyectos ya están ocupados antes de su salida al mercado. Barcelona tiene ocupados prácticamente todos sus espacios de oficinas y no puede absorber el volumen de demandas. En *prime*, la oferta se mantiene apenas en el 2% mientras que en el conjunto de la ciudad, la tasa ha pasado del 10% en el 2S 2016 al 9,3%.

#### **Cristina San José Pons**

Dept. Marketing y Comunicación  
Tel.: +34 934 965 406  
c.sanjose@forcadell.cat  
forcadell.cat

DATOS CORPORATIVOS DE FORCADELL - [www.forcadell.cat](http://www.forcadell.cat)

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General. Con una facturación en 2014 de 6,7 millones de euros, cerca de 1.000 comunidades de propietarios administradas, unas 10.000 entidades administradas en alquiler y más de 150.000 m<sup>2</sup> construidos comercializados. Forcadell es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 145 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Palma y Sevilla, y delegaciones comerciales en Alicante, Castellón, Madrid y Málaga, además de su sede central en Barcelona (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).

Se estima que el total de m<sup>2</sup> de oficinas disponibles en el parque barcelonés es de poco más de 500.000m<sup>2</sup>, claramente insuficientes para dar respuesta a la demanda actual de las empresas. En cuanto a las grandes operaciones, estas siguen produciéndose en niveles óptimos, 12 en el 1º semestre, pero se prevé tal como siempre sucede que en la 2ª mitad del año el volumen sea superior a la 1ª.

### DEMANDA

El informe de Forcadell destaca que las zonas más demandadas en el 1º semestre, en venta y alquiler, han sido Centro, NDN y Periferia, destacando también las sub-zonas del 22@, Front Marítim, Vila Olímpica y Plaça Europa (NDN). Por superficies, la mayor parte de las demandas (90%) han sido de espacios de hasta 500m<sup>2</sup> y proceden principalmente del sector tecnológico y servicios profesionales. Hoy es prácticamente imposible encontrar más de 1.000m<sup>2</sup> en prime o en DN. En el 22@ y en Plaça Europa, aunque hay m<sup>2</sup> para responder a la demanda, estos empiezan a reducirse.

---

## NOTA

## DE PRENSA

La disponibilidad de oficinas inferiores a 500m<sup>2</sup> en Barcelona, según Forcadell, también es escasa y, de hecho, entran muy pocas al mercado. La demanda de origen europeo se prevé que vaya en aumento debido al interés que muestra por las características de la ciudad Condal. Es importante destacar también que si finalmente la Agencia Europea de Medicamentos (EMA) se acaba trasladando a Barcelona (Edificio Glòries) conllevará un incremento de las demandas por parte de organismos públicos y privados.

### EDIFICIOS DE OFICINAS

La disponibilidad de espacios en edificios de propiedad vertical, según los datos del informe de Oficinas de Forcadell, sigue cayendo mientras no se introduzcan nuevos proyectos todavía pendientes de salir al mercado. La absorción neta es constante tal como sucedió en 2016 de modo que las empresas que quieren establecerse en Barcelona encuentran opciones limitadas a los requerimientos que buscan. En 22@ y Plaça Europa (NDN), principalmente, son las zonas donde es factible encontrar m<sup>2</sup>. Incluso en zonas de la periferia como Sant Cugat quedan hoy muy pocos m<sup>2</sup> debido a los elevados niveles de contratación de los últimos meses.

Según la consultora Forcadell, donde sí que hay m<sup>2</sup> y se espera que la demanda se acabe trasladando allí es la comarca del Baix Llobregat, muy próxima a Barcelona. Los expertos de Forcadell consideran que para atender el elevado volumen de demandas de superficies inferiores a los 500m<sup>2</sup> sería interesante que los promotores apostaran también por la construcción de edificios con superficies pequeñas.

### PRECIOS

Tal como indica el Informe de Mercado de Oficinas, los precios de alquiler han seguido evolucionando con tendencia estable, con leves incrementos en todas las zonas tal como viene sucediendo en los últimos semestres. En prime, por ejemplo, la renta media ha escalado desde los 17€/m<sup>2</sup>/mes (1S 2016) a los 18€/m<sup>2</sup>/mes en el 1S

#### **Cristina San José Pons**

Dept. Marketing y Comunicación  
Tel.: +34 934 965 406  
c.sanjose@forcadell.cat  
forcadell.cat

DATOS CORPORATIVOS DE FORCADELL - [www.forcadell.cat](http://www.forcadell.cat)

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General. Con una facturación en 2014 de 6,7 millones de euros, cerca de 1.000 comunidades de propietarios administradas, unas 10.000 entidades administradas en alquiler y más de 150.000 m<sup>2</sup> construidos comercializados. Forcadell es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 145 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Palma y Sevilla, y delegaciones comerciales en Alicante, Castellón, Madrid y Málaga, además de su sede central en Barcelona (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).

2017, lo que supone una variación interanual del 5,8%. En Zona Centro la escalada ha sido del 9,09% con respecto al mismo periodo y en NDN del 12%. La renta media en la ciudad de Barcelona ha incrementado un 8,06% con respecto a junio de 2016. La escasez de m<sup>2</sup> de oficinas sigue impulsando el incremento de las rentas, principalmente en las primeras líneas.

Forcadell destaca que, los precios han registrado ligeros incrementos desde que el mercado empezó a remontar hace 5 años. Se espera que los precios empiecen a crecer siguiendo el mismo impulso que tomaron las rentas en su día. En prime el precio medio hoy es de 5.500 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 10% con respecto al mismo periodo del año anterior. DN, Zona Centro y NDN se mantienen casi invariables mientras que la Periferia ha incrementado en un 7,14% y la media de la ciudad de Barcelona lo ha hecho en un 5,04% interanual.

---

## NOTA DE PRENSA

### INVERSIÓN

El informe de Forcadell apunta que el capital inversor internacional sigue siendo el principal dinamizador frente al nacional, cuya actitud se espera que se reactive en 2017. Las rentabilidades serán más atractivas a medida que los precios de alquiler incrementen en prime. En 2016 la inversión total en oficinas superó los 2.800M€ y solo en el 1º trimestre de este año se han superado los 900M€, de los cuales, alrededor de 500M€ fueron invertidos en Barcelona. Este volumen alcanzado ha hecho superar por primera vez a Madrid en buena parte por la compra de la Torre Glòries por 142M€ por parte de Merlin Properties a principios de año. La falta de producto disponible para inversión se ve contrarrestada por las operaciones *off market*, de gran interés por los distintos perfiles inversores.

Barcelona seguirá acusando la insuficiente oferta en edificios de oficinas y oficinas grandes a medio-largo plazo debido a la lenta incorporación de m<sup>2</sup> al mercado en comparación con la demanda real, según destaca el informe de oficinas de Forcadell. Se prevé un incremento de los pre-alquileres en grandes espacios ubicados en el 22@ (NDN) además de repuntes en las rentas. A pesar de esta situación particular que tiene lugar en el mercado barcelonés, se prevé que este siga acaparando el interés de los actores inversores a lo largo de los próximos años.

En el mercado de inversión de oficinas, según destaca la consultora, Socimis y fondos internacionales se consolidan como los principales actores del mercado. Algunos de estos grupos han apostado por especializarse en este segmento del terciario por la dinámica positiva, la estabilidad y las posibilidades de crecimiento que se prevé en el mercado de oficinas. Los family offices y pequeños inversores se han visto empujados a cambiar de sector y de producto puesto que no pueden competir con los grandes *players*.

#### **Cristina San José Pons**

Dept. Marketing y Comunicación  
Tel.: +34 934 965 406  
c.sanjose@forcadell.cat  
forcadell.cat

DATOS CORPORATIVOS DE FORCADELL - [www.forcadell.cat](http://www.forcadell.cat)

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General. Con una facturación en 2014 de 6,7 millones de euros, cerca de 1.000 comunidades de propietarios administradas, unas 10.000 entidades administradas en alquiler y más de 150.000 m<sup>2</sup> construidos comercializados. Forcadell es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 145 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Palma y Sevilla, y delegaciones comerciales en Alicante, Castellón, Madrid y Málaga, además de su sede central en Barcelona (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).