

Análisis de oficinas en Barcelona



Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



ENERO DE 2016

Análisis de oficinas en Barcelona

Autor:

Rolando Biere Arenas. M. Sc. Arquitecto.

* Este documento contiene una breve síntesis de algunos de los trabajos preliminares de un estudio de mercado de los inmuebles de uso oficinas en el municipio de Barcelona, realizado por el CPSV en diciembre de 2015 y enero de 2016, cuyo responsable fue el Dr. Arquitecto, Josep Roca Cladera, Director del CPSV.

Universidad Politècnica de Catalunya

Centro de Política de Suelo y Valoraciones

ENERO DE 2016

Análisis de oficinas en Barcelona

Índice de contenidos

1	INTRODUCCIÓN.....	2
1.1	AMBITO DEL ESTUDIO	9
1.2	ANÁLISIS DEL MERCADO.....	9
2	DISEÑO Y TRATAMIENTO DE LA MUESTRA	11
2.1	MUESTRA DE OFICINAS.....	11
2.2	MEDIAS DE VALORES DE LAS MUESTRAS	13
2.2.1	MUESTRA.....	13

1 INTRODUCCIÓN

El objetivo específico de este documento presentar los primeros análisis realizados para la delimitación y determinación de los valores inmobiliarios relativos al *uso de oficinas* de los ejes más significativos de Barcelona.

El objetivo principal de este primer trabajo es el desarrollo de un breve análisis de la situación del mercado de oficinas en Barcelona, así como presentar la muestra principal de trabajo, sus características y el cálculo de las primeras medias de valor.

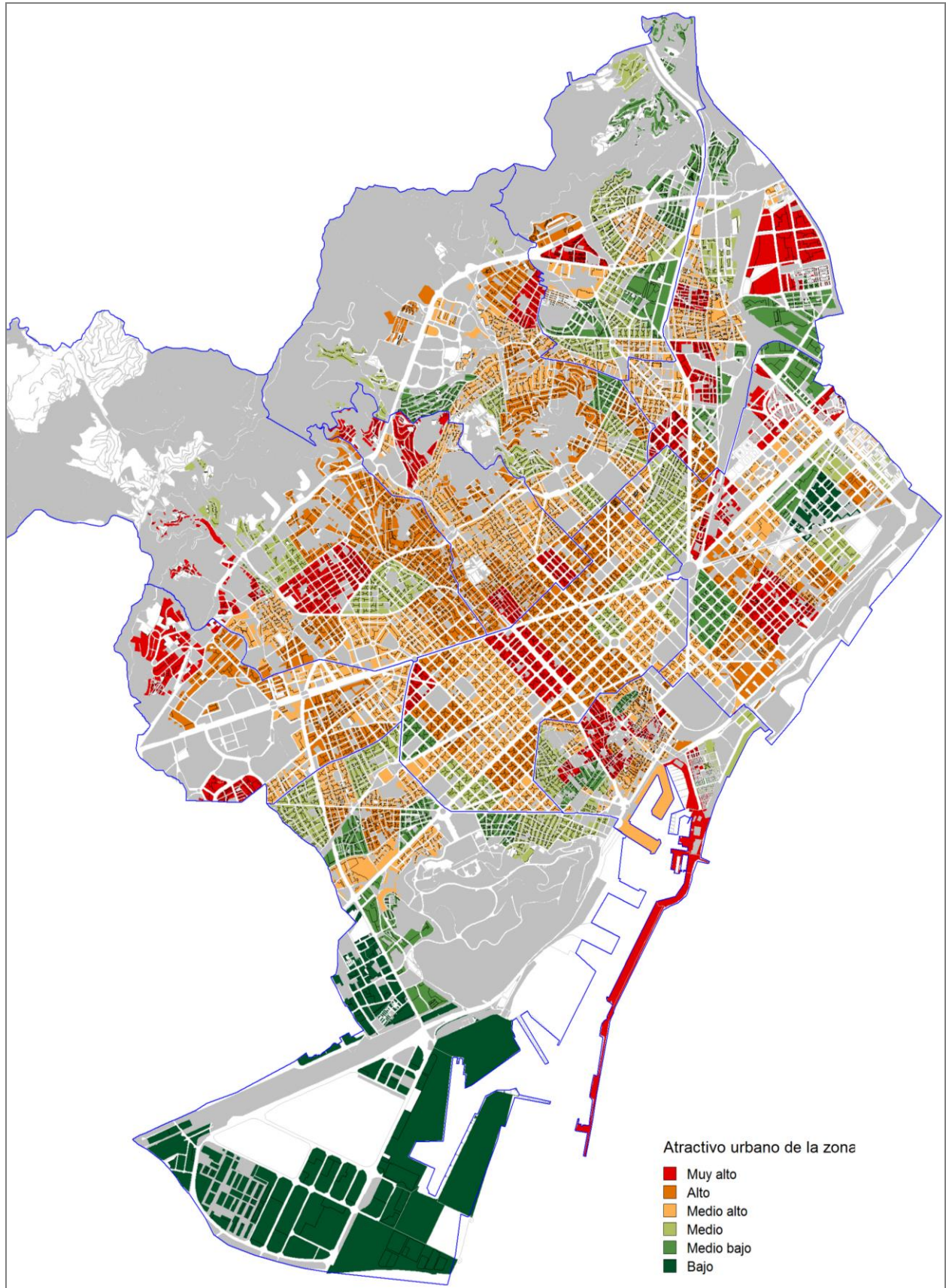
Esta primera etapa del trabajo trata de delimitar ejes y zonas específicas de oficinas. Para ello se trabaja con una base principal de mercado en oferta reciente,¹ consistente en 2.651 muestras localizadas y se cuenta además con otras muestras e informes de mercado, cuyas fuentes básicas son el portal inmobiliario Habitaclia y Forcadell

Como una primera aproximación, a modo de antecedentes del estudio, se recupera una serie de datos de estudios previos, realizados por el CPSV. En el caso concreto del comercio se trabaja con la información del estudio de mercado de 2000 en la ciudad de Barcelona siguiente.

- Selección de los principales tramos de calle de la actividad terciaria. Barcelona 2000,
- Propuesta de ejes terciarios excepcionales. Barcelona 2000,
- Atractivo urbano de la zona. Barcelona 2000,
- Atractivo urbano de las diferentes zonas de la ciudad. Barcelona 2000,
- Ejes terciarios y parcelas edificadas como oficinas en la ciudad. Barcelona 2000, y
- Valores definitivos de oficinas a nivel de tramo. Barcelona 2000

¹ Base de muestras obtenida por el CPSV de Habitaclia (Portal inmobiliario), de octubre de 2015, con valores actualizados durante el último trimestre del año.

Plano 1. Selección de los principales tramos de calle de la actividad terciaria. Barcelona 2000



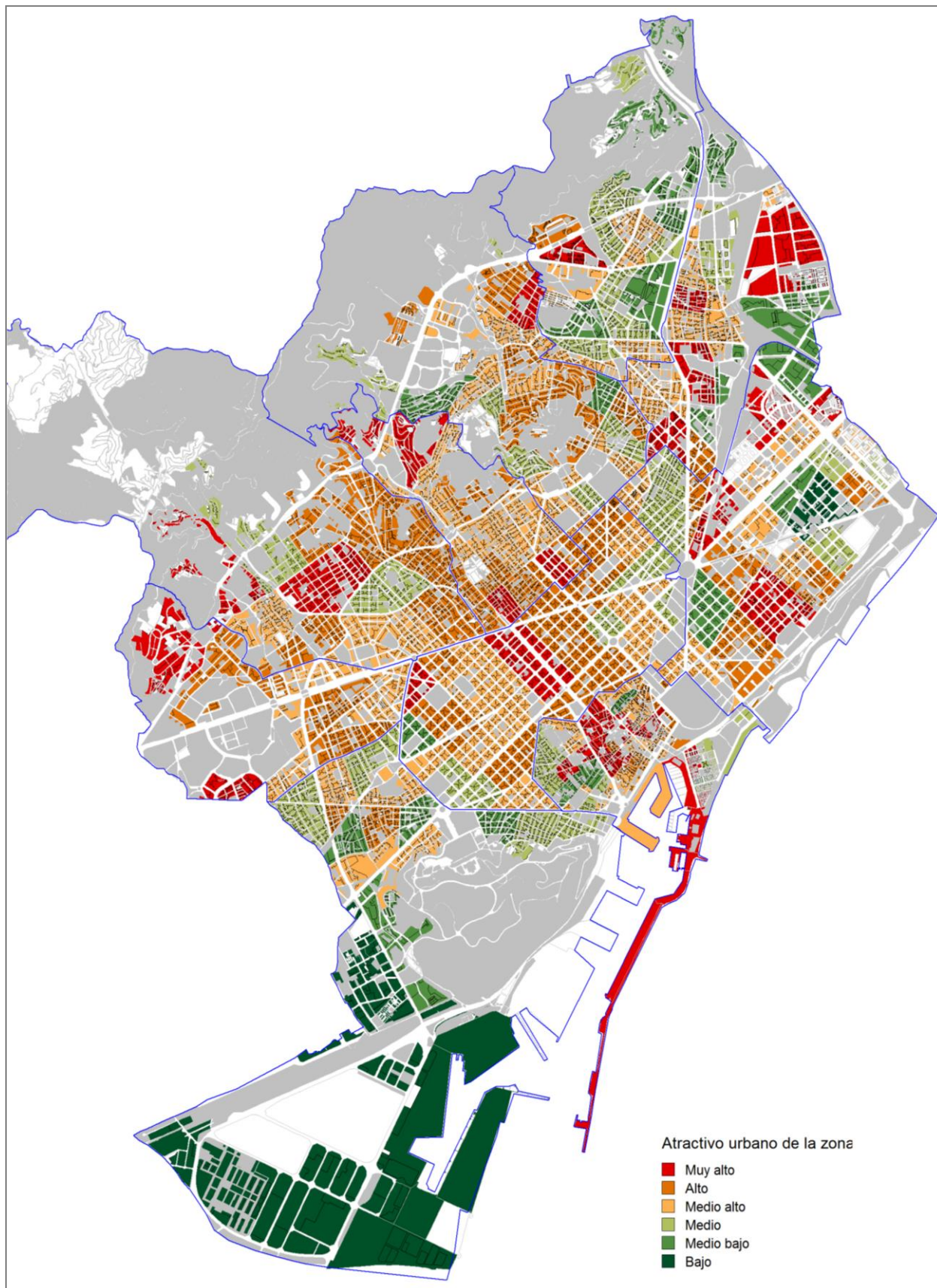
Fuente: Elaboración propia CPSV con información del I.A.E.

Plano 2. Propuesta de ejes terciarios excepcionales. Barcelona 2000



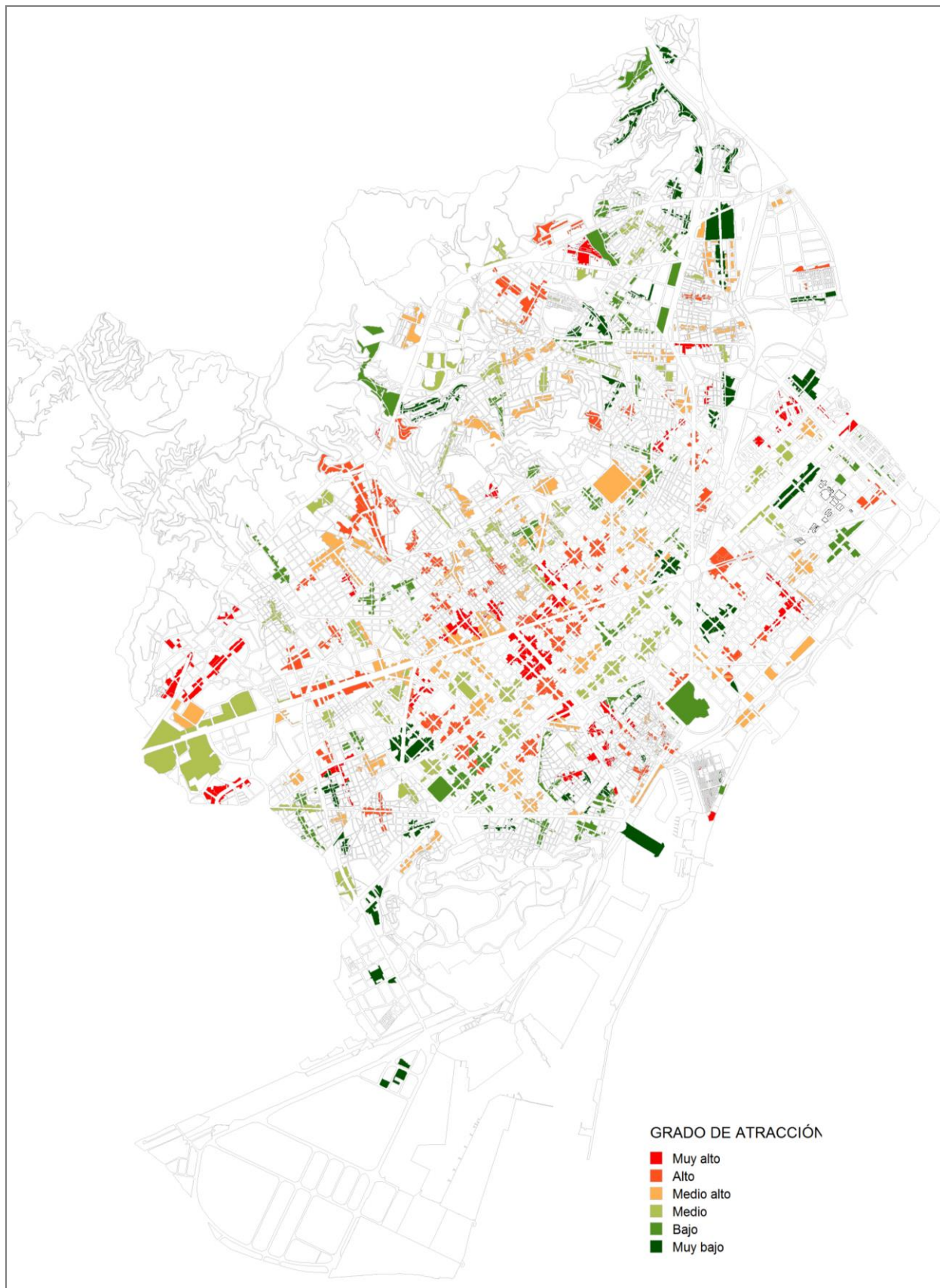
Fuente: Elaboración propia CPSV con información del I.A.E.

Plano 3. Atractivo urbano de la zona. Barcelona 2000



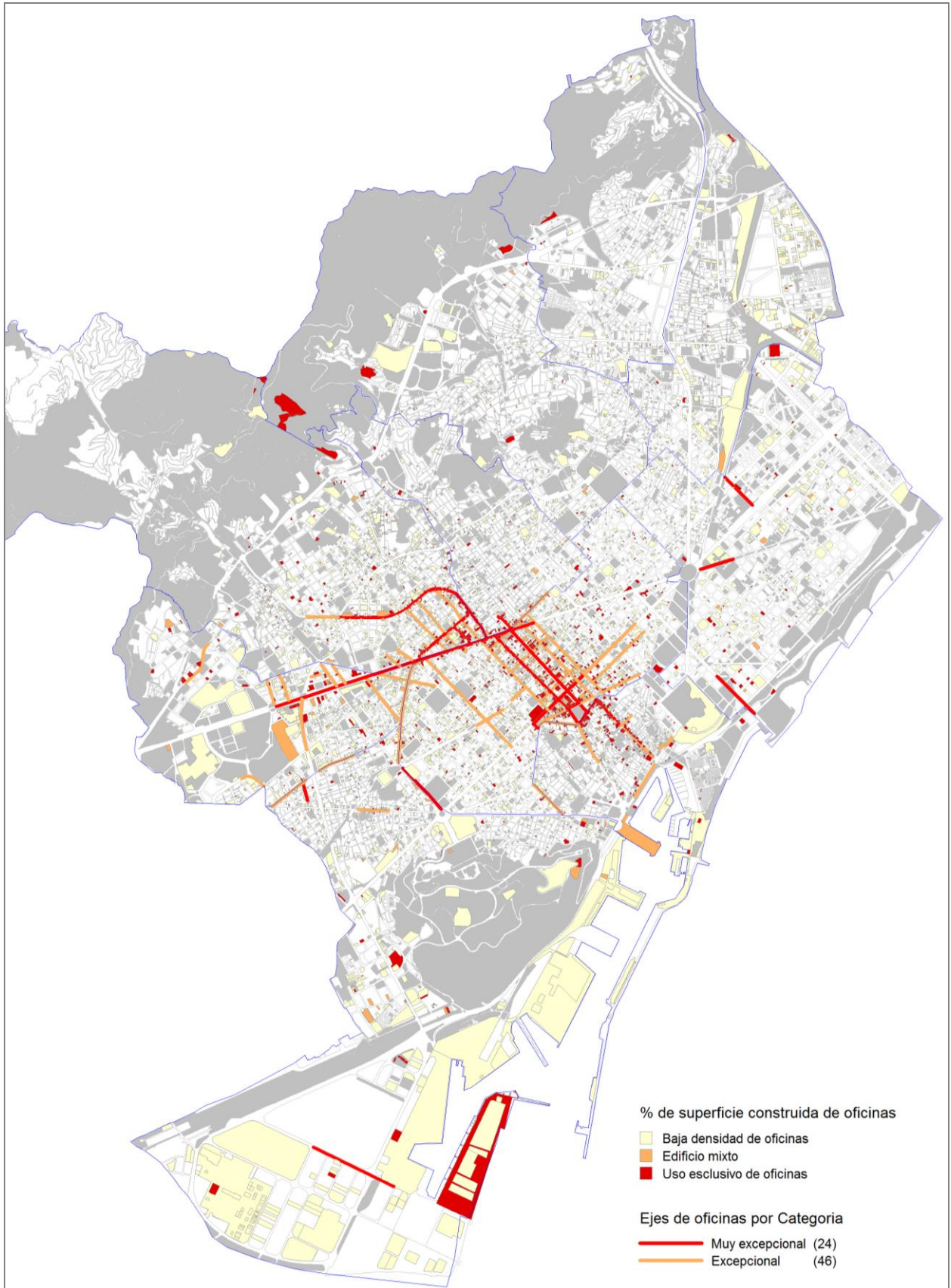
Fuente: Elaboración propia CPSV con datos de la encuesta de movilidad

Plano 4. Atractivo urbano de las diferentes zonas de la ciudad. Barcelona 2000



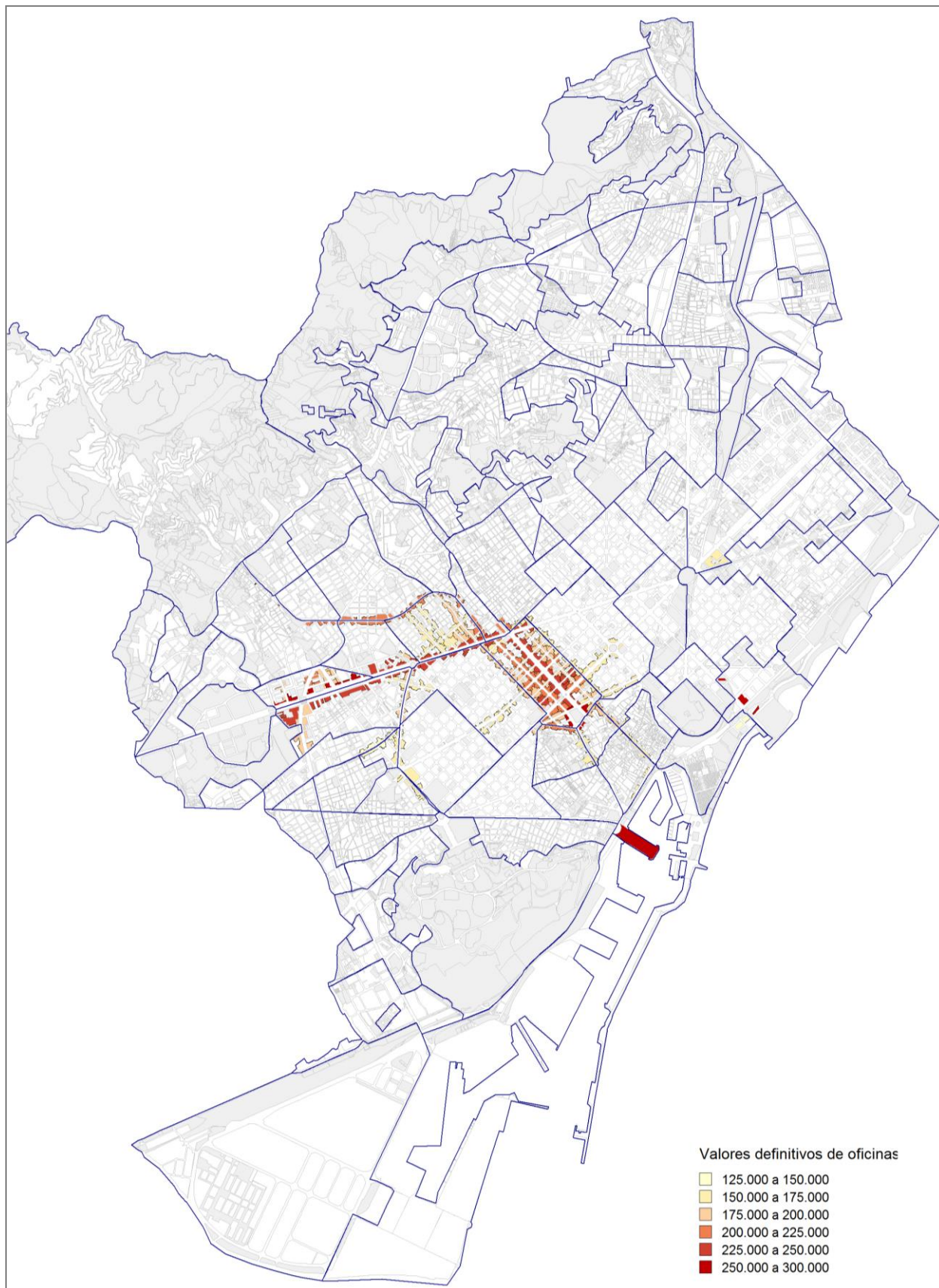
Fuente: Elaboración propia CPSV con datos de la encuesta de movilidad

Plano 5. Ejes terciarios y parcelas edificadas como oficinas en la ciudad. Barcelona 2000



Fuente: Elaboración propia CPSV

Plano 6. Valores definitivos de oficinas a nivel de tramo. Barcelona 2000



Fuente: Elaboración propia CPSV

1.1 AMBITO DEL ESTUDIO

El ámbito territorial del estudio corresponde al municipio de Barcelona y se trabaja agrupando la información de muestras de mercado en base a los siguientes ámbitos territoriales/administrativos.

- Distritos, y
- Barrios.

1.2 ANÁLISIS DEL MERCADO

El *Informe de mercado de oficinas de Barcelona, 1er semestre 2015*, elaborado por el Área Inmobiliaria de la Empresa Forcadell, indica que *“Barcelona sigue siendo un emplazamiento de gran interés por parte de empresas tanto locales como extranjeras.”* Explica que la recuperación progresiva de la economía ha implicado que mercado evolucione de manera prudente, pero con buenas previsiones de futuro.

Respecto de la demanda en Barcelona, indica que *“se ha estabilizado en 2015 tras el gran impulso que el mercado de oficinas tomó a lo largo de 2014.”* Destaca que los procesos de negociación se han acortado, reduciéndose a menos de 6 meses, por lo que la ratio de demandas cursadas y las operaciones cerradas es todavía mayor. Indica que *“concretamente, la contratación total de oficinas en los primeros 6 meses de 2015 ha sido de 151.000 m²,”* ligeramente superior a los 150.000 m² del mismo periodo de 2014.

Respecto de la inversión indica que se ha reducido el ritmo en relación a la actividad llevada a cabo en 2014 y estima que en el primer semestre de 2015 la inversión en oficinas ha bajado alrededor de un 20%. Indica que *“esta ralentización de las operaciones de compraventa en la ciudad se puede atribuir, entre otros, a las pocas ventas en lo que se refiere a inmuebles de grandes dimensiones.”*

Respecto de los precios indica que la escasez de oficinas disponibles, cada vez mayor, ha conllevado un ligero aumento de las rentas de alquiler, destacando en este sentido repuntes en las rentas *“especialmente en ubicaciones prime y en edificios emblemáticos.”* Por su parte, respecto de los precios de venta indica que han experimentado durante el primer semestre de 2015 un crecimiento del 12,5% en la Zona Prime mientras que en el resto ha habido una clara estabilidad.

Respecto de oferta y disponibilidad indica que *“la evolución de la contratación de oficinas en Barcelona y la absorción neta que ha tenido lugar en la primera mitad de 2015 ha hecho que la disponibilidad de alquiler siga reduciéndose,”* como ocurrió el 2014. En este contexto explica que el indicador de la disponibilidad para el segundo semestre de 2015 se sitúa en el 13,9%.

“La reconversión de edificios de oficinas a otros usos junto con la ausencia de nuevos espacios y construcciones ha hecho que las opciones de elegir ubicación sean cada vez más escasas. La Zona

Prime es la más afectada de modo que las empresas han optado por emplazamientos en zonas cercanas a ella eligiendo el Distrito de Negocios y la Zona Centro.”

Indica que *“a pesar de que se proyectan nuevas construcciones en 2017, no será hasta que la disponibilidad se reduzca todavía más que no habrá movimientos de ficha.”* En el centro de la ciudad se prevé que el stock de edificios de oficinas descienda poco a poco.

2 DISEÑO Y TRATAMIENTO DE LA MUESTRA

Como se ha indicado previamente, para realizar el trabajo se cuenta con una base principal de mercado en oferta y con algunos informes de mercado, destacando las que se detallan a continuación

- Habitaclia, y
- Forcadell

2.1 MUESTRA DE OFICINAS

La base principal de oficinas consta de 2.869 muestras iniciales, cuyas variables se detallan a continuación.

<i>Variable</i>	<i>Descripción</i>
Código_HABITACLIA	Código identificador de Habitaclia
Población	Población del inmueble
Distrito	Distrito del inmueble
Barrio	Barrio del inmueble
Ubicación	Ubicación del inmueble
Puerta	Portal del inmueble
Tipo vivienda	Tipología del inmueble
Tipo operación	Tipo de operación: venta o alquiler
Precio euros	Precio en euros
Superficie_m2	Superficie en m2
Precio_m2	Precio unitario por m2
Texto destacado	Texto descriptivo
Lat	Coordenada UTM: Latitud
Long	Coordenada UTM: Longitud

Fuente: Elaboración propia.

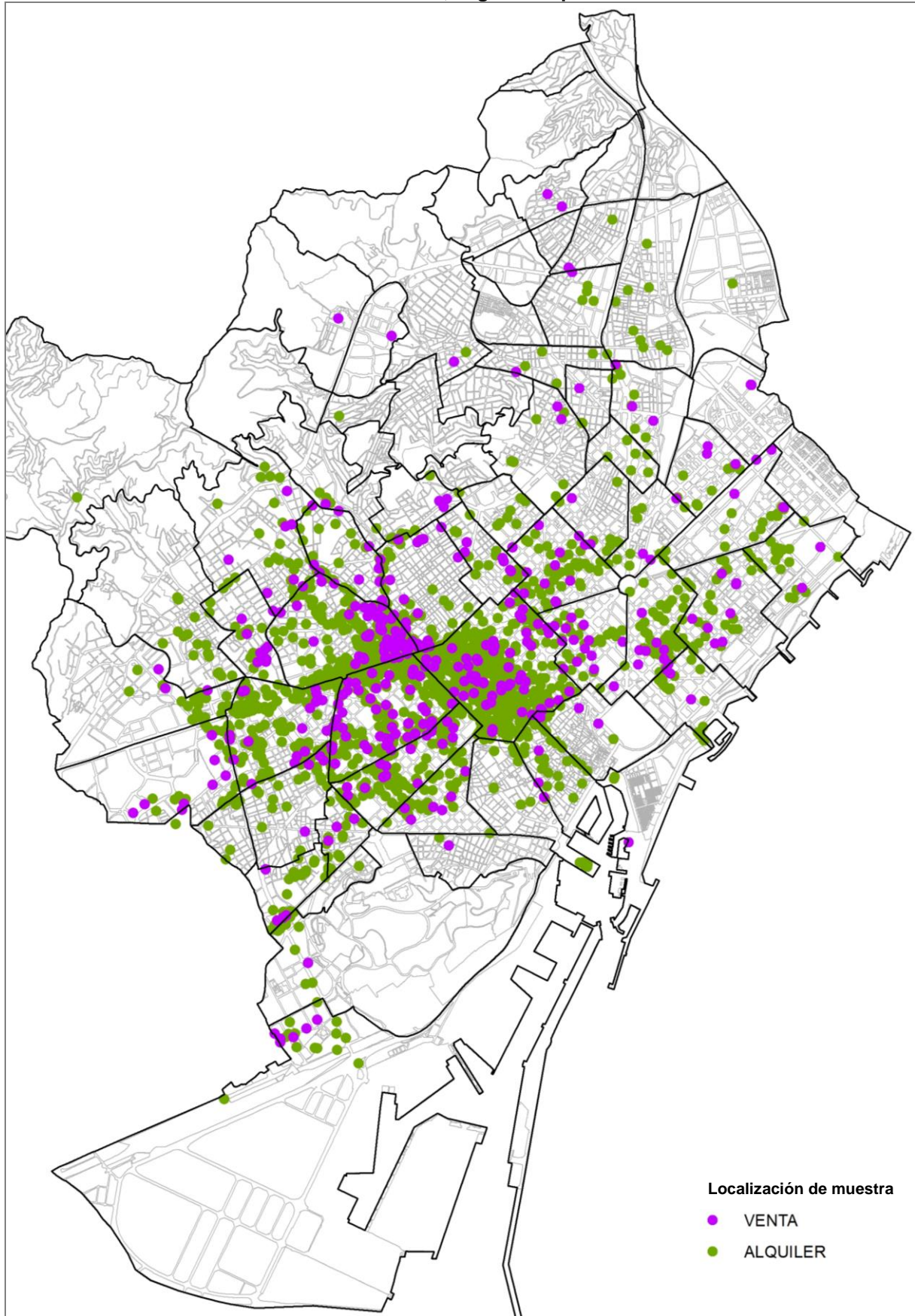
De las 2.869 muestras iniciales, 218 no se pueden localizar ni por dirección, ni por zona, por no contar con una dirección, o porque sus coordenadas no se correspondían con la dirección existente, sin que haya manera posible de verificar su localización real, quedando así **2.651 muestras localizadas**, según el detalle siguiente.

	<i>Iniciales</i>	<i>Con dirección concreta</i>	<i>Con dirección y localizadas</i>	<i>Con localización de zona</i>	<i>Total localizadas</i>
Oficinas	2.869	953	949	1.702	2.651
		33%	33%	59%	92%

Fuente: Elaboración propia.

De estas 2.651 muestras se localizan por dirección un total de 949 muestras y por zona 1.702. A su vez las 2.651 muestras localizadas, quedan divididas en 2.200 muestras de alquiler, 331 muestras de venta y 120 muestras de alquiler y venta, como se muestra en el *Plano 7. Localización de la muestra de oficinas, según operación*.

Plano 7. Localización de la muestra de Oficinas, según su operación



Fuente: Elaboración propia CPSV en base a la muestra localizada.

2.2 MEDIAS DE VALORES DE LAS MUESTRAS

Inicialmente se analizan las muestras de mercado, mediante la elaboración de valores medios en base a los siguientes ámbitos territoriales/administrativos.

- Distritos, y
- Barrios,

2.2.1 MUESTRA

En el caso de la muestra de Habitacía se realizan las siguientes mapificaciones:

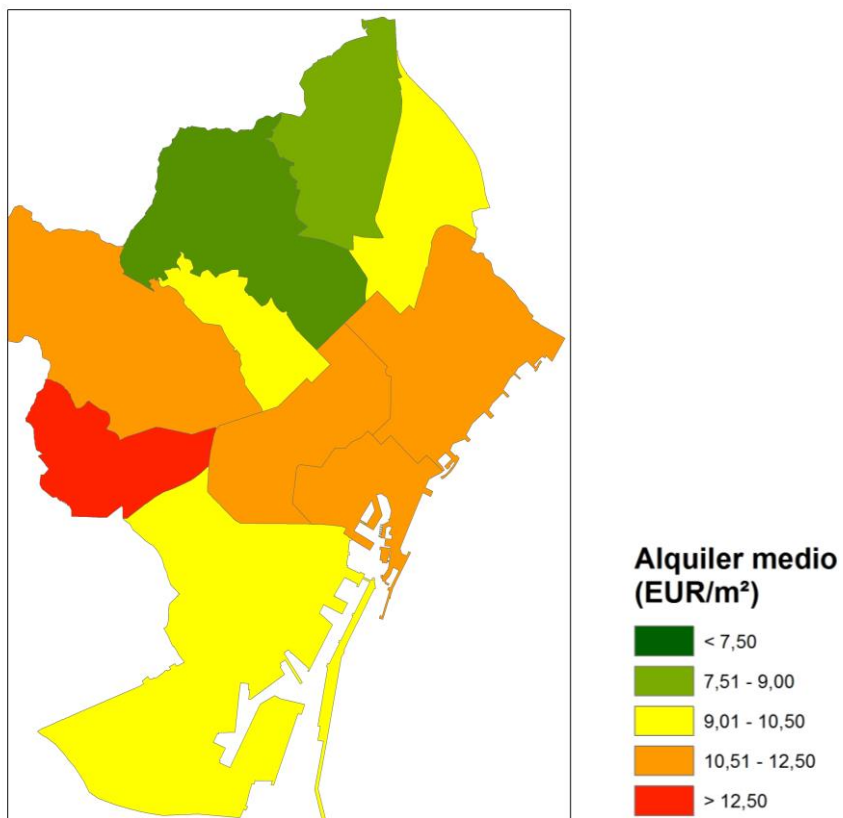
- Alquiler medio por ámbitos y zonas
- Valor de venta medio por ámbitos y zonas

En algunos de los ámbitos de análisis se realiza la siguiente restricción:

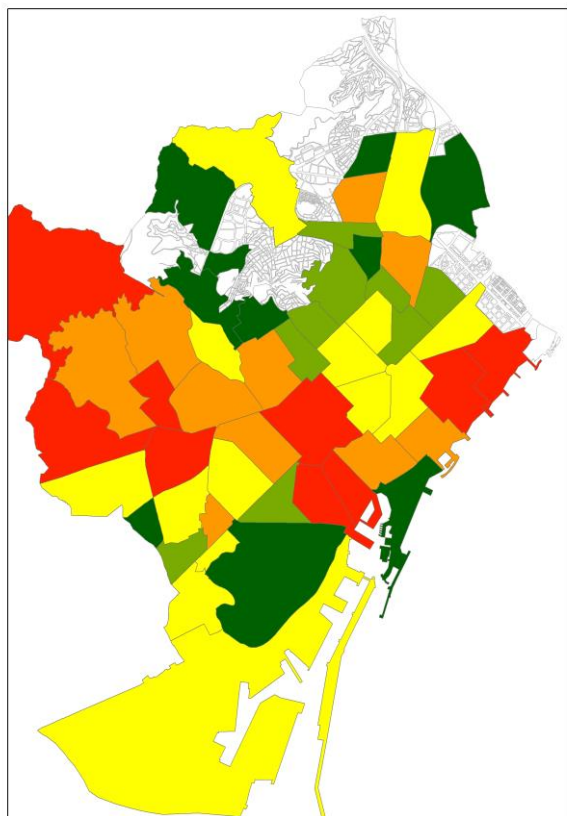
(*) Valores medios sólo a partir de las muestras localizadas por dirección.

Plano 8. Alquiler medio por ámbitos y zonas (EUR/m²)

Por Distritos

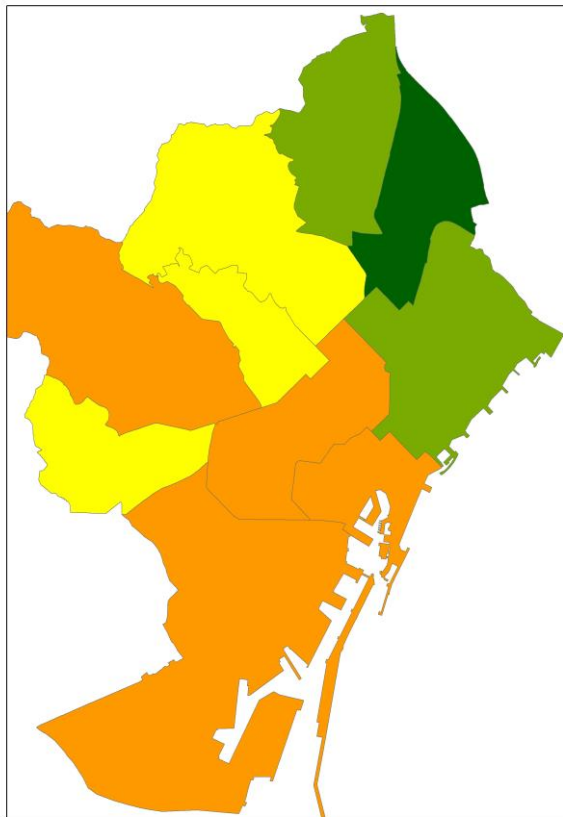


Por Barrios



Plano 9. Valor de venta medio por ámbitos y zonas (EUR/m²)

Por Distritos



Valor de venta medio (EUR/m²)



Por Barrios

