At a Glance

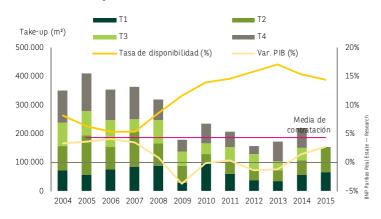
Oficinas Barcelona

T2 2015

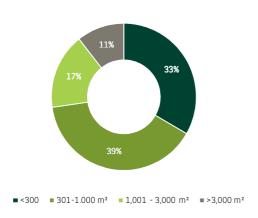
66 El take-up del primer semestre del año alcanza casi la contratación total de 2012

66 La tasa de disponibilidad sigue disminuyendo (14,5%)
desde el tercer trimestre 2013

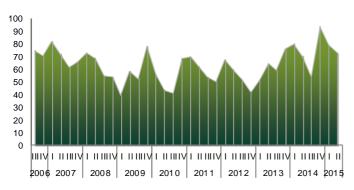
Ciclo económico y de contratación



Reparto de operaciones por superficie



Evolución del número de operaciones



ENTORNO ECONÓMICO

Pasado el ecuador del presente año quedan pocas dudas sobre la mejora macroeconómica de España. En el T2 2015 se ha registrado un incremento del PIB de 3,1% respecto del T2 2014 y con ello van ya 8 trimestres seguidos en positivo. Los últimos datos de desempleo recogen una bajada de la tasa de paro del 24,7% al 22,5% comparado con el segundo trimestre de 2014. Estos datos son el resultado de las distintas reformas aplicadas junto con el impacto positivo que suponen factores como: bajos tipos de interés, la caída del precio de petróleo, la rebaja de impuestos o la devolución de la paga extra a los funcionarios públicos. Aunque la marcha de la economía se haya consolidado quedan asuntos por solucionar como la alta tasa de desempleo y una inflación demasiada baja (0,0% julio 2015 - INE) que puede posponer ciertas decisiones de consumo o inversión.

ABSORCIÓN ENÉRGICA EN EL S1 2015

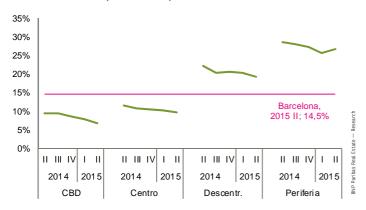
La contratación de espacios de oficinas en Barcelona muestra signos de recuperación y estabilidad. En el primer semestre del año se han contratado 155.500 m². Esto supone un incremento de aproximadamente 47% respecto de primer semestre 2014 (105.850 m²) y casi alcanza la contratación total de 2012. En el segundo trimestre del año, el take-up (89.200 m²) se incrementó un 82,5% comparado con el mismo trimestre 2014. Ampliando la comparación, es el mejor T2 desde 2007. El 72% de las operaciones se han realizado en tramos de hasta 1.000 m². El tamaño promedio de las operaciones en CBD y Centro ha sido de 557 m², en línea con el histórico de Barcelona, y en la periferia la media del contrato fue de casi 1.000 m². Es la consecuencia de falta de producto de grandes superficies en el núcleo de Barcelona.

NÚMERO DE TRANSACCIONES SOBRE LA MEDIA 2007-2008

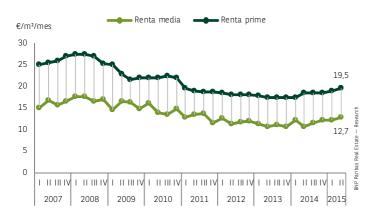
Durante el primer semestre del año se han efectuado 152 operaciones; 79 el primer trimestre y 73 el segundo. Se observa un crecimiento respecto del promedio anual que suele ser de aproximadamente 71. La actividad se está recuperando y eso se refleja en el número de transacciones. La zona Centro lidera el reparto de contratos con 51,5%, seguida de la zona Descentralizada (22,7%). CBD y Periferia se dividen casi a medias el resto de las operaciones. El contrato de mayor superficie lo ha protagonizado Echevarne con un pre-alquiler de 12.000 m² en Sant Cugat del Vallés.

BNP

Evolución de la disponibilidad por zonas



Recorrido entre renta prime y media



DISMINUCIÓN DE LA DISPONIBILIDAD

La tasa de disponibilidad se sitúa en 14,5%, lo que significa una disminución de 16% si se compara con el mismo trimestre de 2014 (16,8%); la absorción neta del segundo trimestre ha sido positiva. Por zonas, la tasa de vacío baja en CBD, Centro y Descentralizada pero aumenta en la Periferia (de 25,6% a 26,6%). Se debe a que las empresas están volviendo al Centro y liberan espacio en la Periferia No habrá entregas de proyectos especulativos para este año. Pero dado que la oferta de calidad es prácticamente inexiste para superficies de más de 5.000 m², se podría decir que es el momento de hacer promociones de oficinas. El mercado vuelve a estar de nuevo consolidado y para 2016 sí hay previstas entregas especulativas. La superficie disponible en Barcelona y sus municipios aledaños es de 815.600 m² y alcanzó su máximo en el tercer trimestre de 2013 con casi 1.000.000 m².

RENTAS EN ASCENSO

Tanto la renta prime, como la renta media siguen sus tendencias al alza. La renta media de las operaciones realizadas en el segundo trimestre del año se sitúa en 12,7 €/m²/mes, el nivel más alto en los últimos 3 años. Respecto del mismo trimestre de 2014, se ha incrementado un 18%. Por su parte, los precios de la renta prime están volviendo a niveles de finales de 2010 y la tendencia es que sigan subiendo. La escasez de espacios homogéneos y de calidad es la principal razón de la presión al alza que recibe la renta prime.

PERSPECTIVAS

El balance del primer semestre es positivo. Teniendo en cuenta el aumento de la actividad y el consumo, la contratación total de espacios de oficinas será de alrededor 300.000 m² para el año 2015. La disponibilidad seguirá bajando por la falta de entregas nuevas y de segunda mano y la presión de la demanda hará que los precios sigan al alza.

Indicadores clave del segundo trimestre de 2015

Datos Clave					
	CBD	Centro	Descentr.	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m²)	874.200	2.478.000	1.197.100	1.091.600	5.640.900
Disponibilidad (m²)	58.800	235.900	231.100	289.800	815.600
Tasa de disponibilidad	6,7%	9,5%	19,3%	26,6%	14,5%
Contratación 2º Trim.2015 (m²)*	4 5.600	4 20.800	1 35.600	1 27.300	1 89.300
Contratación acumulada del año (m²)*	12.800	42.200	59.500	41.000	155.500
Rentas máximas 2º Trim. (€/m²/mes)	20,0	19,0	19,0	11,5	-
Rentas medias 2º Trim. (€/m²/mes)	1 7,2	1 2,4	4 12,4	1 8,3	1 2,7
Superf. Entregada 2015 (m²)**	0	0	0	0	0
Superficie a entregar 2015 (m²)**	0	0	0	0	0
Superficie a entregar 2016 (m²)**	0	10.000	0	0	10.000

^{*} Dato analizado y validado por BNP Paribas Real Estate que no incluye renegociaciones

Todos los derechos reservados. At a Glance está protegida en su totalidad por los derechos de autor. Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida, traducida, transmitida o almacenada de cualquier forma o por cualquier medio, sin el permiso previo por escrito de BNP Paribas Real Estate. Editor y copyright: BNP Paribas Real Estate | Realizado por: BNP Paribas Real Estate—Research, España

Más información: BNP Paribas Real Estate | Teléfono +34 914 549 600 | www.realestate.bnpparibas.es

Oficinas: Thierry Bougeard— Director General Transacción—España, Email: thierry.bougeard@bnpparibas.com

Research: Daniel Caprarin — Market research, España. Email: <u>daniel.caprarin@bnpparibas.com</u>



BNP Paribas Real Estate — Reseai