

SUMARIO

▪ La actividad se atenúa a mitad de año

El año se inició con un buen nivel de actividad, mientras que este trimestre ha sido menos activo, pero se han cerrado un mayor número de operaciones de gran tamaño en superficie. Aun así, el nivel de actividad del mercado de alquiler se ha situado por encima del de hace un par de años, mientras que la venta continua estancada. La incertidumbre general del mercado así como el contexto económico ha hecho que las empresas sean más cautas en sus planes de expansión y midan muy bien las diferentes opciones que les presenta el mercado. Esto tiene como consecuencia unas negociaciones más largas y más exigentes por parte de las empresas demandantes. Por zonas, cabe destacar la operación llave en mano de la CMT en el distrito 22@ en las Nuevas Áreas de Negocio.

▪ Las rentas han descendido ligeramente

Al ralentizarse la actividad, las rentas se resienten ligeramente situándose la renta prime del mercado en 27,50 euros/m²/mes este trimestre. El rango de renta mínima y máxima se ha estrechado principalmente como consecuencia de un descenso en las rentas máximas en todas las zonas. En consecuencia, las rentas medias del mercado han descendido entre 1 euro, y 18 euros, siendo el CBD y la Periferia las zonas con mayor descenso.

▪ La nueva oferta del mercado se concentra en las Nuevas Áreas y la Periferia

En ciertas zonas del mercado la demanda sigue activa. Destaca la entrega de dos edificios en Sant Cugat del Vallés, que ayudarán a satisfacer la demanda de esta zona del mercado. También se han completado dos edificios en Carnellá, otros dos en 22@ y el primer edificio en alquiler en la Plaza Europa de l'Hospitalet. En total se han añadido 61.000 m² de oficinas disponibles al mercado este trimestre.

▪ La tendencia para finales de año continúa siendo moderada

No se esperan grandes cambios para los próximos meses y la tendencia es que la actividad continúe siendo moderada. Predominará el mercado de alquiler mientras que el mercado de venta continuará estancado si la situación crediticia permanece igual. El mercado de inversión ha visto incrementar las rentabilidades prime y la previsión para el próximo trimestre es que continúe en la misma tónica.

La renta máxima del mercado se sitúa en 27,50 euros/m²/mes

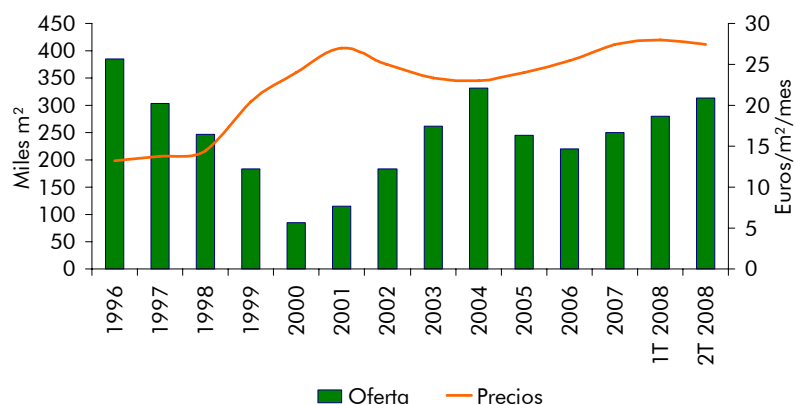
La Periferia es la zona con más oferta nueva disponible este trimestre

La tasa de disponibilidad incrementa ligeramente y se sitúa en el 6,36%

Indicadores Trimestrales

Absorción	↓
Disponibilidad	↑
Promoción	↑
Precios prime	↓
Yield	↑

OFERTA Y PRECIOS DE ALQUILER



Fuente: CB Richard Ellis

INDICADORES DE MERCADO

ZONA	PRECIOS Mín-Máx. 2T 2008		2º Trimestre 2007	ACUMULADO 2007	1er Trimestre 2008	2º Trimestre 2008
DISTRITO DE NEGOCIOS	16,00-27,50	OFERTA	18.006	21.659	17.536	22.848
		ABSORCIÓN	6.200	40.299	9.200	3.247
TASA DE VACÍO			2,24%	2,68%	2,17%	2,83%
CENTRO CIUDAD	11,66-24,00	OFERTA	29.152	35.677	35.343	37.480
		ABSORCIÓN	16.200	53.043	16.400	12.585
TASA DE VACÍO			1,19%	1,45%	1,44%	1,52%
NUEVAS ÁREAS	12,00-19,50	OFERTA	98.911	78.984	112.632	104.148
		ABSORCIÓN	25.800	140.000	33.400	42.698
TASA DE VACÍO			16,30 %	12,82%	16,55%	14,42%
PERIFERIA	10,00-16,00	OFERTA	72.472	113.901	114.572	150.404
		ABSORCIÓN	71.800	134.486	33.000	11.471
TASA DE VACÍO			8,29 %	12,81%	12,47%	15,58%
TOTAL MERCADO		OFERTA	218.541	250.221	280.083	314.880
		ABSORCIÓN	120.000	367.827	92.000	70.000
TASA DE VACÍO			4,61%	5,25%	5,76%	6,36%



Fuente: CB Richard Ellis

Distrito de Negocios (CBD): Av. Diagonal y Passeig de Gracia

Centro Ciudad: Zona de Negocios tradicional, consolidada

Nuevas Áreas de Negocios: 22@, Plaza Cerda, WTC, Barcelona, Plaza Glòries, Diagonal Mar, Villa Olímpica, Plaza Europa, Finestrelles y Sagrera

Para más información sobre el mercado de oficinas en Barcelona contacte con:

OFFICE LETTING & GLOBAL CORPORATE SERVICES

Eva Jodar
eva.jodar@cbre.com

RESEARCH

Clara Costafreda
clara.costafreda@cbre.com

OFFICE INVESTMENT

Martín Barot
martin.barot@cbre.com

CB RICHARD ELLIS

Avenida Diagonal, 605, Pl. 8º, 1º
 08028 Barcelona
 +34 93 444 77 00

EMEA Offices

Abu Dhabi (971) 2 674 3399	Leeds (44) 113 233 7666
Aix-en-Provence (33) 442 60 01 31	Lisbon (351) 21 311 4400
Amsterdam (31) 20 626 2691	Liverpool (44) 151 227 4611
Athens CBRE DANOS (30) 210 756 7567	London (44) 20 7182 2000
Barcelona (34) 93 444 7700	Lyon (33) 4 72 83 48 48
Belfast (44) 28 9043 8555	Madrid (34) 91 598 1900
Belgrade CSF Real Estate (381) 11 222 3407	Malaga (34) 95 207 0710
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Manchester (44) 161 455 7666
Birmingham (44) 121 609 7666	Marbella (34) 95 276 5130
Bratislava (421) 259 110 181	Marseille (33) 4 96 11 46 11
Bristol (44) 117 943 5757	Milan (39) 02 303 7771
Brussels (32) 2 643 3333	Moscow CB Richard Ellis Noble Gibbons (7) 495 258 3990
Bucharest (40) 21 312 7000	Munich (49) 89 2420 600
Budapest (36) 1 374 3040	Nairobi (254) 20 272 4848
Bulawayo (263) 9 630 20	Neuilly sur Seine (33) 1 46 24 53 46
Cape Town Broll Property Group (27) 11 441 400	Oslo Atrium AS (47) 40 00 57 66
Casablanca (212) 229 584 92	Palma de Mallorca (34) 97 145 6768
Copenhagen CB Richard Ellis Cederholm (45) 70 22 96 01	Paris (33) 1 53 64 00 00
Dubai (971) 4 362 0818	Port Elizabeth Broll Property Group (27) 41 363 5559
Dublin (353) 1 618 5500	Porto (351) 226 167 240
Durban Broll Property Group (27) 31 277 2900	Prague (420) 224 814 060
Edinburgh (44) 131 469 7666	Pretoria Broll Property Group (27) 12 431 7180
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0	Rome (39) 06 4523 8501
Gaborone (267) 3188 200	Sofia Elta Consult AD (359) 2 987 7647
Geneva CB Richard Ellis PI Performance (41) 22 322 80 60	Southampton (44) 23 8033 8811
Glasgow (44) 141 204 7666	Stockholm (46) 8 4101 8700
Gothenburg (46) 31 761 8750	Tel Aviv M.A.N. Properties Real Estate Consultants (972) 3 561 6161
Hamburg (49) 40 80 80 20 0	The Hague (31) 70 750 8900
Harare (263) 4 707 101	Thessaloniki CBRE DANOS (30) 2310 244 962
Helsinki Huoneistokeskus Oy (358) 207 80 3750	Toulouse (33) 5 62 72 47 72
Hoofddorp (31) 23 565 7700	Valencia (34) 96 316 2890
Istanbul CB Richard Ellis LS (90) 212 259 36 29	Vienna (43) 1 533 4080
Jersey (44) 1534 874141	Warsaw (48) 22 544 8000
Johannesburg Broll Property Group (27) 11 441 4229	Zagreb (385) 1 487 8600
Kampala (256) 41 345165	Zurich CB Richard Ellis PI Performance (41) 44 226 30 00

CB Richard Ellis 2008

This publication was carefully prepared for the purpose of offering general information and no liability is assumed for errors or omissions. The opinions and data indicated herein are subject to changes without previous notice. Any transaction made in the market should not be solely or necessarily founded on the data included herein. This information may not be totally or partially published or cited as a source, without the previous authorization of CB Richard Ellis.