

Informe del 1r semestre de 2019

MERCAT D'OFICINES A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA



**Metròpolis
Barcelona**

Agència de
Desenvolupament
Econòmic



Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg

Xavier Casas Masjoan

Redacció:

Sara Angrill Toledo

Marc Roca Ballesteros

Adrián Roperó Vergara

Barcelona, desembre de 2019

SUMARI

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC	4
1.1. INTRODUCCIÓ	4
1.2. MARC ECONÒMIC	5
2. DESTACATS	6
3. MERCAT DE LLOGUER	7
4. MERCAT DE VENDA.....	9
5. OFERTA NOVA	11
6. OFERTES RETIRADES	12
7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT	13
8. ANNEXOS	14

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC

1.1. Introducció

L'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), a través de l'Agència Metropolitana de Desenvolupament Social i Econòmic realitza un seguiment del mercat immobiliari empresarial a partir de totes les ofertes d'oficines que es publiquen en els principals portals immobiliaris (Habitacalia, Yaencontre i Idealista).

Totes les ofertes es localitzen amb l'ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre de l'any 2017. Les ofertes vigents en cada moment es poden consultar a la pàgina web de l'AMB i directament a l'adreça <http://oficinesilocals.amb.cat/>.

Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat fins que són retirades, enregistrant la data d'alta i la data en què són donades de baixa. A partir de la base de dades creada, es generen els principals indicadors referits al mercat immobiliari d'oficines en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al primer semestre del 2019.

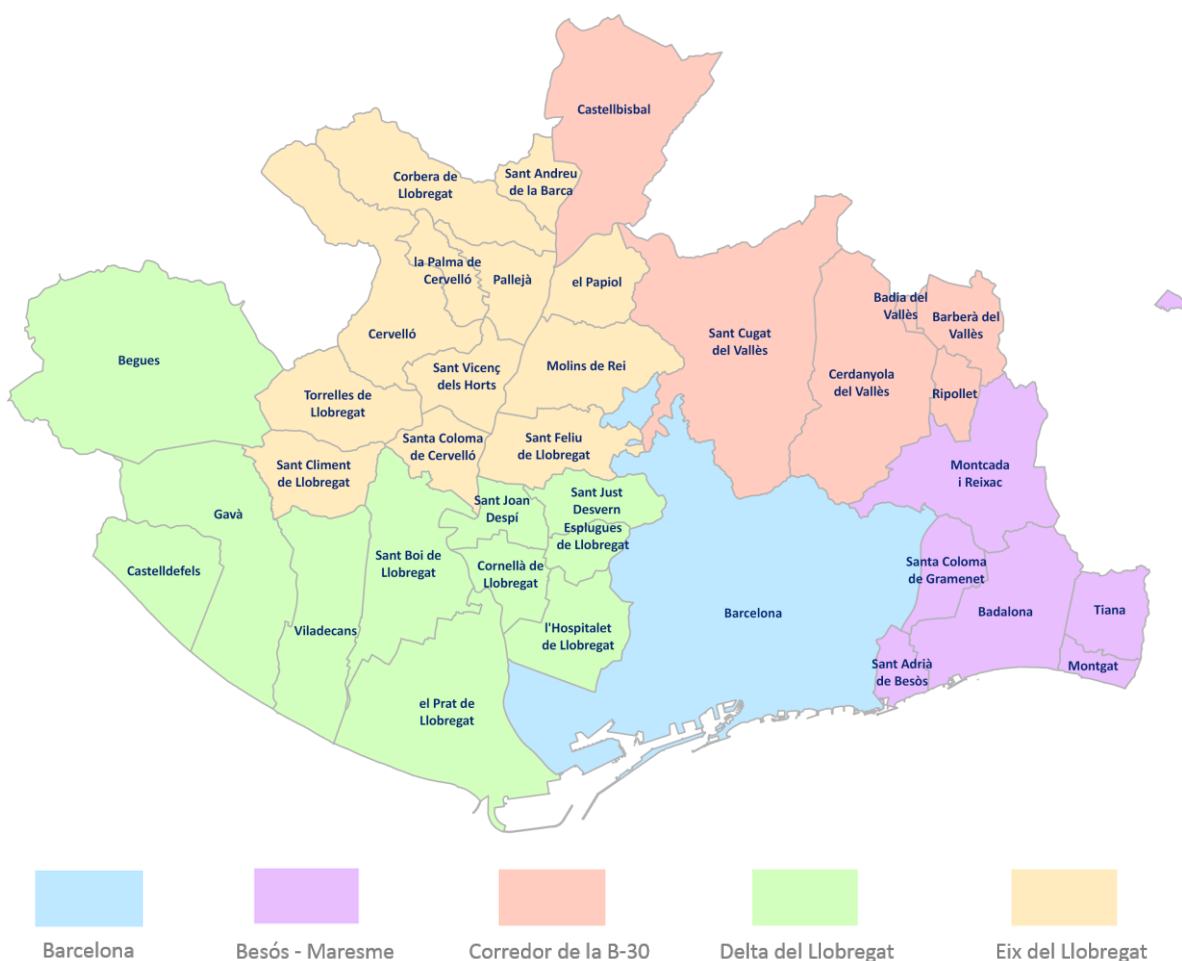


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

1.2. Marc econòmic

El **PIB** dels municipis que formen l'AMB és de **124.687 milions** d'euros l'any 2018 i representa el 51 % del PIB de Catalunya. Dins de l'AMB, Barcelona amb 81.291 milions d'euros representa el 65 % del PIB de l'AMB i el 34 % del PIB de Catalunya. El PIB per càpita de Barcelona (50.169 euros) és molt superior al del conjunt de l'AMB (38.244 euros) i al de Catalunya (32.121 euros), que se situa a un nivell semblant al de la UE-28.

L'any 2018 el nombre de treballadors afiliats a la Seguretat Social a l'AMB que es dediquen a activitats de Coneixement Alt és de 799.721 persones, de les quals 570.207 es localitzen a Barcelona (71 % dels ocupats en Coneixement Alt de l'AMB). És l'únic àmbit on el pes de les activitats de Coneixement Alt (52 %) superen a les de Coneixement Baix (48 %). A l'AMB el pes de les activitats de Coneixement Baix (53 %) és superior al Coneixement Alt (47 %), si bé les diferències entre els dos tipus d'activitat s'han reduït. En tots els àmbits, les activitats de Coneixement Alt creixen a un ritme superior a les de Coneixement Baix. La majoria dels treballadors de Coneixement Alt de l'AMB pertanyen al sector serveis (43 %), amb l'Educació, les Activitats sanitàries i l'Administració pública, Defensa i Seguretat Social obligatòria com a principals activitats.

La província de Barcelona l'any 2018 va exportar a tot el món per valor de 55.827 milions d'euros (el 78 % del total de Catalunya) i va importar de tot el món per valor de 73.396 milions d'euros (el 81 % del total de Catalunya). Respecte l'any anterior les exportacions han augmentat un 4 %, un valor per sota el de les importacions que han augmentat un 6 %. La majoria de les exportacions i importacions de la província de Barcelona l'any 2018 tenien com a destinació o origen la UE-15 (56 % i 51 % respectivament).



Figura 2. Agència de desenvolupament econòmic. Activitat exportadora. Font: Pròpia

La fabricació de vehicles de motor, les indústries químiques i la fabricació de productes farmacèutics són els principals sectors exportadors. Per altra banda, la fabricació de vehicles de motor, les indústries químiques i la confecció de peces de vestir són els principals sectors importadors.

El nombre d'empreses al territori de l'AMB el 2T 2019 és de 119.667, amb un augment de l'1 % interanual. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis, sent els serveis a la producció (36 %) i el comerç, restauració i hotelaria (34 %), les principals activitats. En el cas de Barcelona, el pes de les empreses de serveis a la producció (41 %) és més elevat que el del comerç, restauració i hotelaria (33 %). En canvi, a Catalunya la situació és la contrària: el comerç, restauració i hotelaria (36 %) supera als serveis a la producció (29 %). Les empreses de fins a 10 treballadors són les més nombroses a l'AMB, ja que representen el 85 % del total d'empreses de l'AMB. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,9 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,6) i superior a la de Catalunya (10,8).

[*Informació extreta del Flaix econòmic 1r i 2n trimestre de 2019.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes en lloguer augmenten un 2,95 %**, fins als 13,53 €/m², i els de **venda augmenten un 3,39 %**, passant de 2.413 €/m² al primer semestre de 2018 a 2.498 €/m² al primer semestre de 2019.

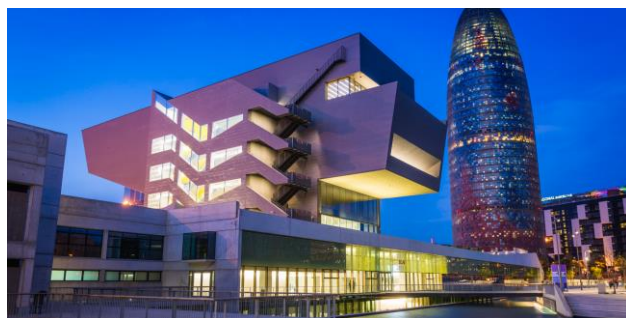


Figura 3. Plaça de les Glòries Catalanes , Barcelona. Font: Pròpia

La **rendibilitat** de la inversió en la compra d'oficines **ha disminuït un 0,45 %**, situant-se en un valor de 6,5 %.

La majoria de les ofertes d'oficines en lloguer i venda tenen una superfície **entre 150 a 300 m²**.

La **mitjana de dies de permanència** del segon semestre de 2018 de les oficines **en venda són 313 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer és de 316 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre de 2018 en el conjunt de l'AMB és de **106,7 %** (6.751 ofertes detectades com a noves entre 6.325 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **20 %**.

	1r Semestre 2018	1r Semestre 2019	Variació
Sostre ofert en lloguer	4.009.968 m ²	4.018.452 m ²	0,21%
Sostre ofert en venda	643.414m ²	575.974 m ²	-11,71%
Preu mitjà de lloguer	13,13 €/m ²	13,53 €/m ²	2,95%
Preu mitjà de venda	2.413 €/m ²	2.498 €/m ²	3,39%
Rendibilitat anual bruta	6,53%	6,50%	-0,45%

Taula 1. Comparació interanual dels principals indicadors del mercat immobiliari d'oficines. Font: Pròpia.

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2019, la superfície d'oficines en lloguer augmenta un 0,3 % (vegeu figura 4), passant de 1.710.095 m² al gener a 1.715.693 m² al juny de 2019.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha augmentat lleugerament durant el període, concretament un 2,7 %, passant de 11,9 €/m² al gener a 12,23 €/m² al mes de juny de 2019.

A la figura 5, es pot observar que Barcelona i Sant Cugat del Vallès són els municipis on es concentren els preus de lloguer més alts, principalment a la façana litoral i a l'eix de l'avinguda Diagonal. També cal destacar els municipis de Castelldefels i Cerdanyola del Vallès.

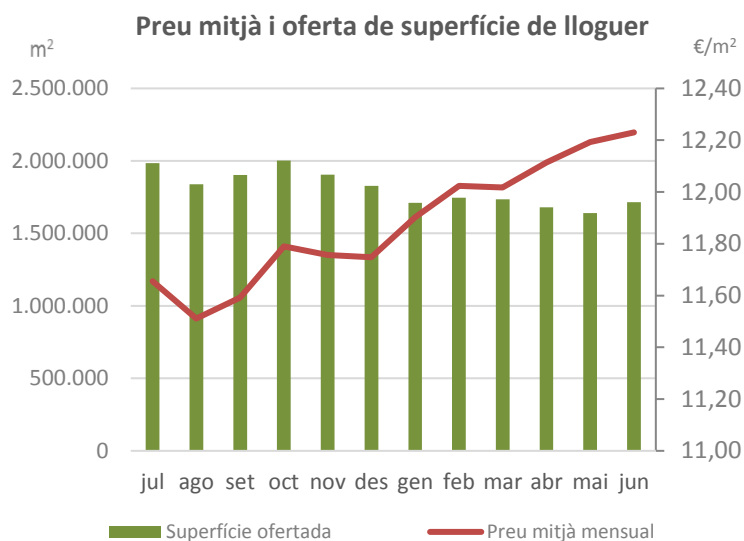


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer entre el 2018 i el 2019. Font: Pròpia.

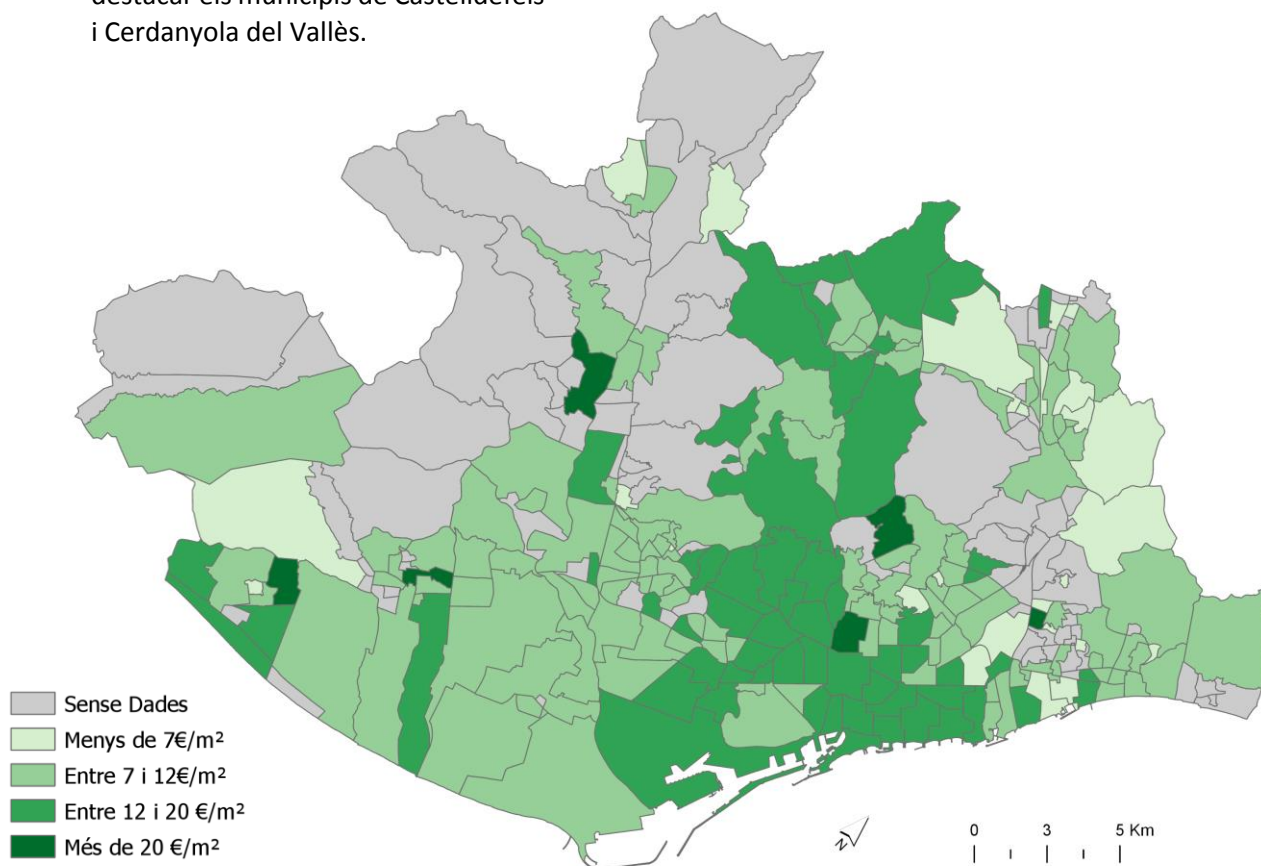
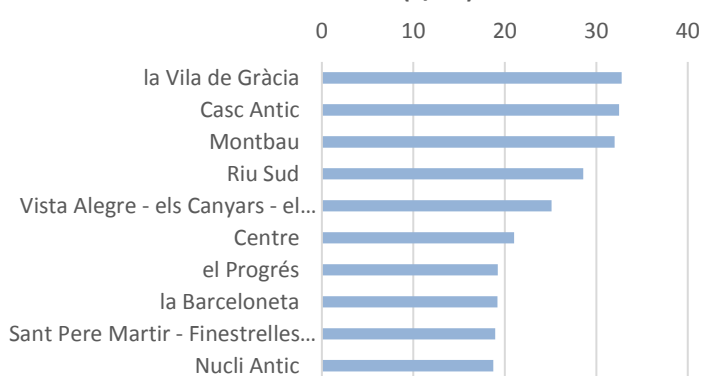


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines en lloguer vigents durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer (Figura 6), els preus més alts es concentren a la ciutat de Barcelona, tot i que també a alguns barris de Castelldefels, Esplugues i Sant Cugat del Vallès. Així mateix, els barris que disposen d'una major oferta de sostre d'oficines per llogar es situen a la ciutat de Barcelona. En aquest rànquing, només hi ha dues zones que no pertanyen a Barcelona: el barri d'Almeda de Cornellà de Llobregat (el qual es troba en cinquena posició) i el barri del Gornal – Gran Via de l'Hospitalet (setena posició).

A la figura 8, es pot observar la variació dels preus mitjans de lloguer. Aquesta variació només representa els barris amb un nombre d'ofertes en lloguer igual o superior a cinc. Es pot veure que la variació és positiva en la majoria dels barris metropolitans, amb algunes excepcions.

Preu mitjà en les ofertes d'oficines en lloguer, per barris (€/m²)



Sostre ofert d'oficines en lloguer, per barris (m²)

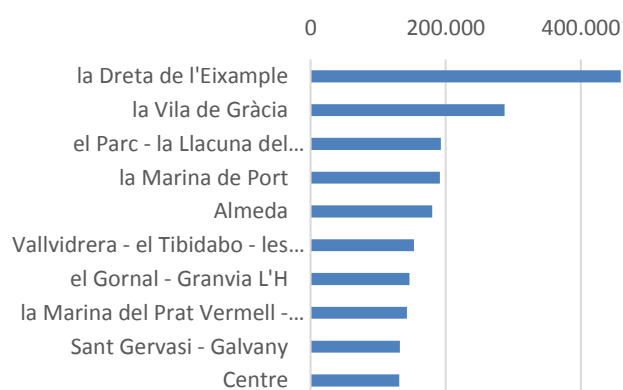


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris (1r semestre de 2019). Font: Pròpia.

Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris (1r semestre de 2019). Font: Pròpia.

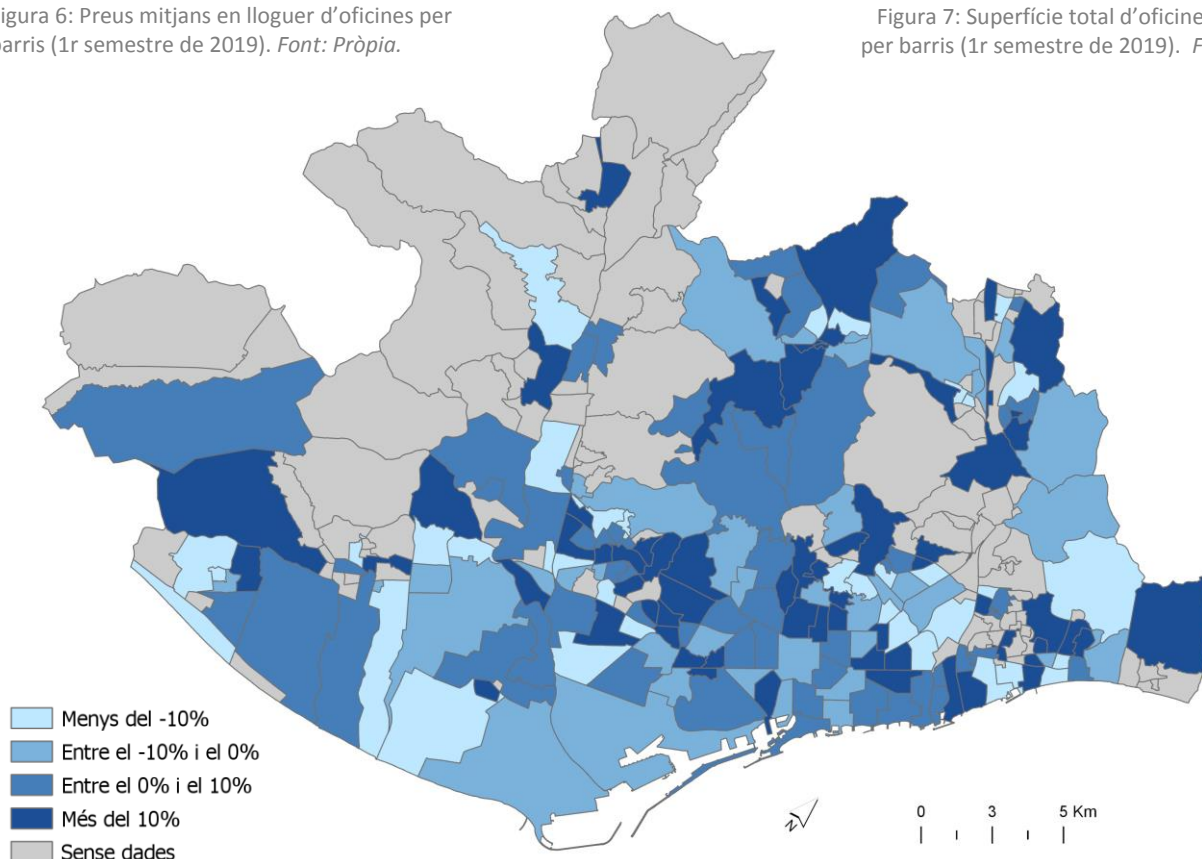


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer semestre de 2019, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha disminuït un 10,2 % (Figura 9), passant de 368.775 m² al gener a 331.186 m² al juny. Respecte als preus de venda, s'observa un increment al final del període, passant de 2.437 €/m² al gener a 2.462 €/m² al juny.

Un 71 % de l'oferta d'oficines en venda es concentra a Barcelona. Sant Cugat del Vallès disposa d'un 7 % de l'oferta i L'Hospitalet de Llobregat un 6 %.

La figura 10 representa la distribució dels preus de venda pel territori de l'AMB. Els preus de venda més elevats els trobem als districtes barcelonins de l'Eixample i Gràcia.

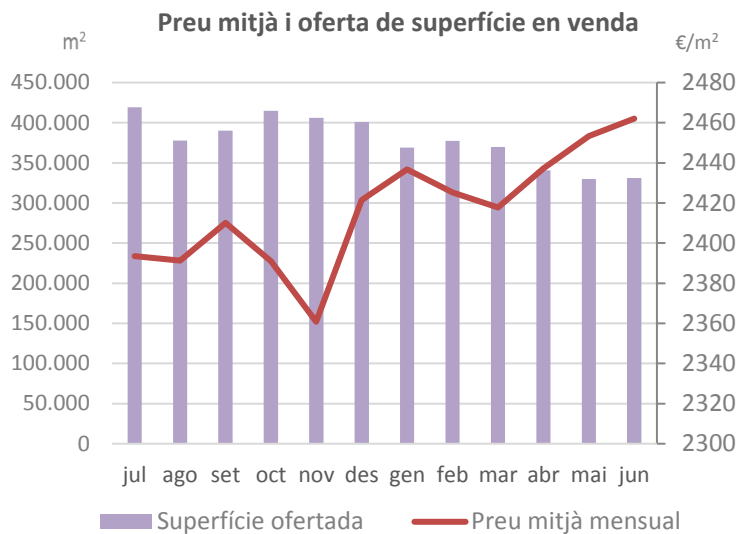


Figura 9: Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda entre el 2018 i el 2019. Font: Pròpia.

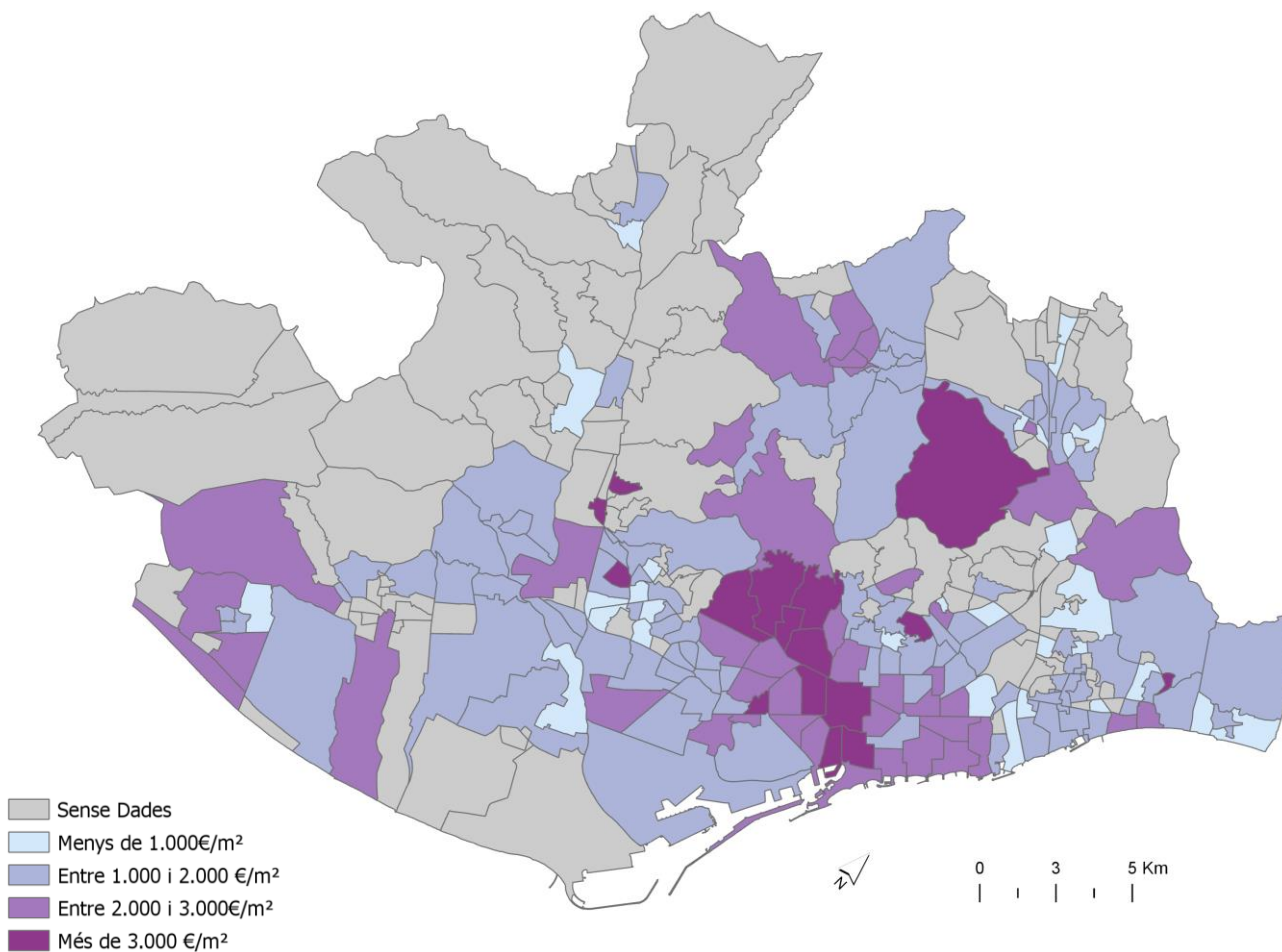
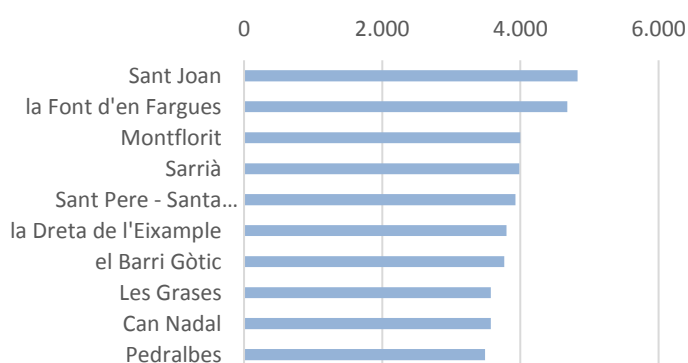


Figura 10. Distribució dels preus d'oficines en venda vigents durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb un preu mitjà de venda més elevats també es troben a Barcelona. El barri amb el preu mitjà més elevat és la Dreta de l'Eixample, seguit per Sarrià. Pel que fa al sostre ofert en venda, els barris amb més superfície es situen als municipis de Barcelona i a L'Hospitalet de Llobregat (barris de Santa Eulàlia i el Gornal – Granvia L'H).

La variació interanual de preus mitjans de venda, representada a la figura 13, mostra que gran part dels barris de Barcelona i del Besòs han augmentat els seus preus de venda respecte al primer semestre de 2018. Aquesta variació només representa els barris amb un nombre d'ofertes en venda igual o superior a cinc. Per aquesta raó la majoria dels barris es mostren sense dades.

Preu mitjà en les ofertes d'oficines en venda, per barris (€/m²)



Sostre ofert d'oficines en venda, per barris (m²)

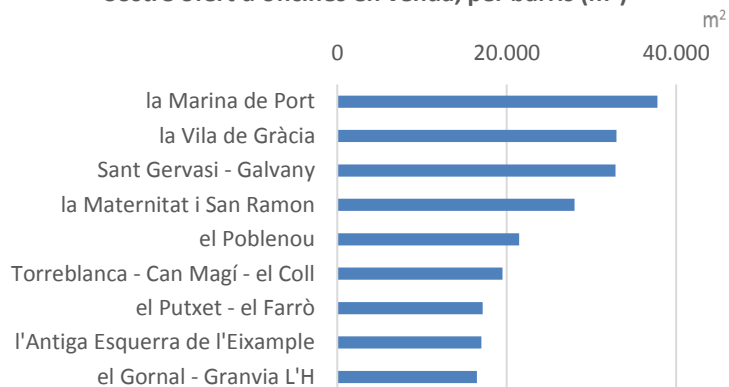


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris (1r semestre de 2019). Font: Pròpia.

Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris. (1r semestre de 2019) Font: Pròpia.

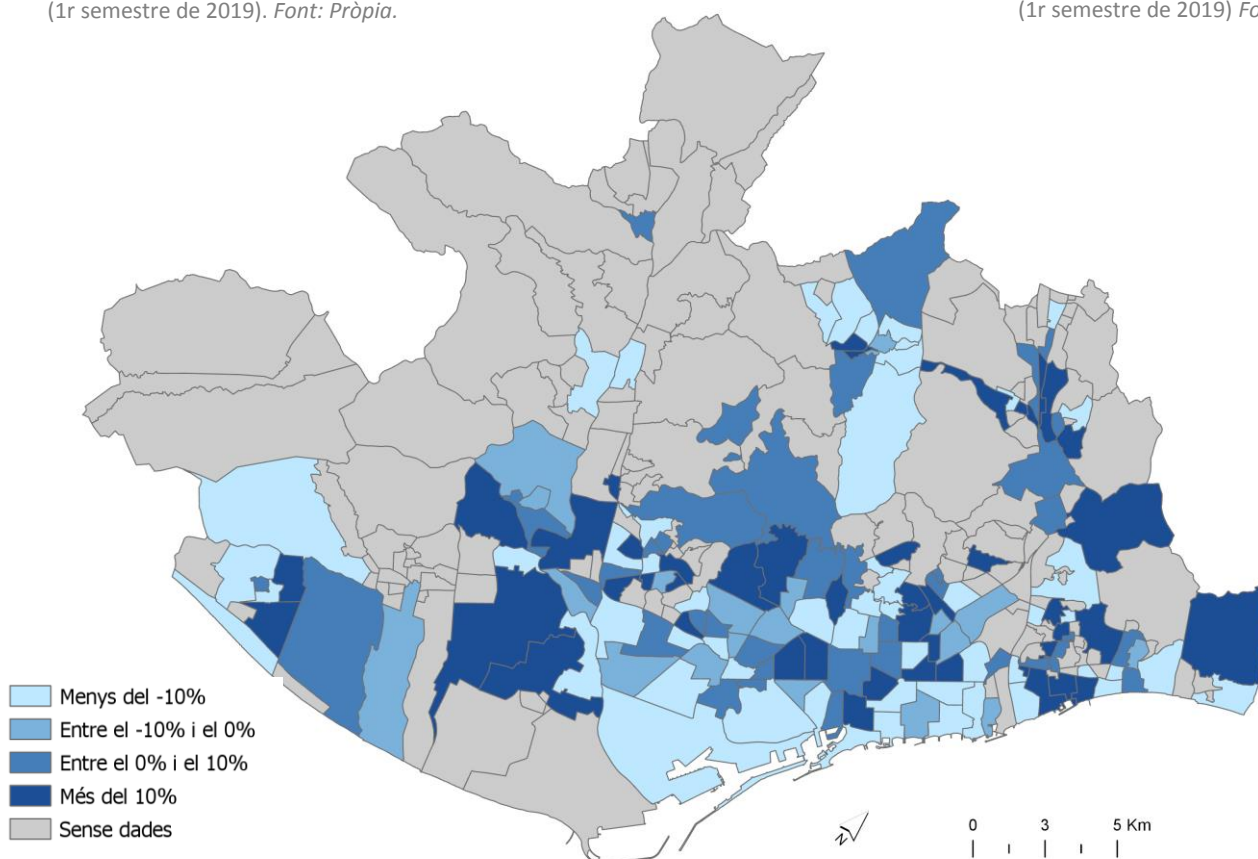


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda d'oficines per barris durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el primer semestre de 2019, han experimentat una variació en els seus preus mitjans respecte al primer semestre de l'any anterior. Els preus de lloguer han augmentat un 2,8 %, i els de venda en canvi, han disminuït un 3,85 %. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat un decrement del 5,7 % interanual, passant de 6.112 durant el primer semestre de 2018 a 5.762 ofertes el primer semestre de 2019.

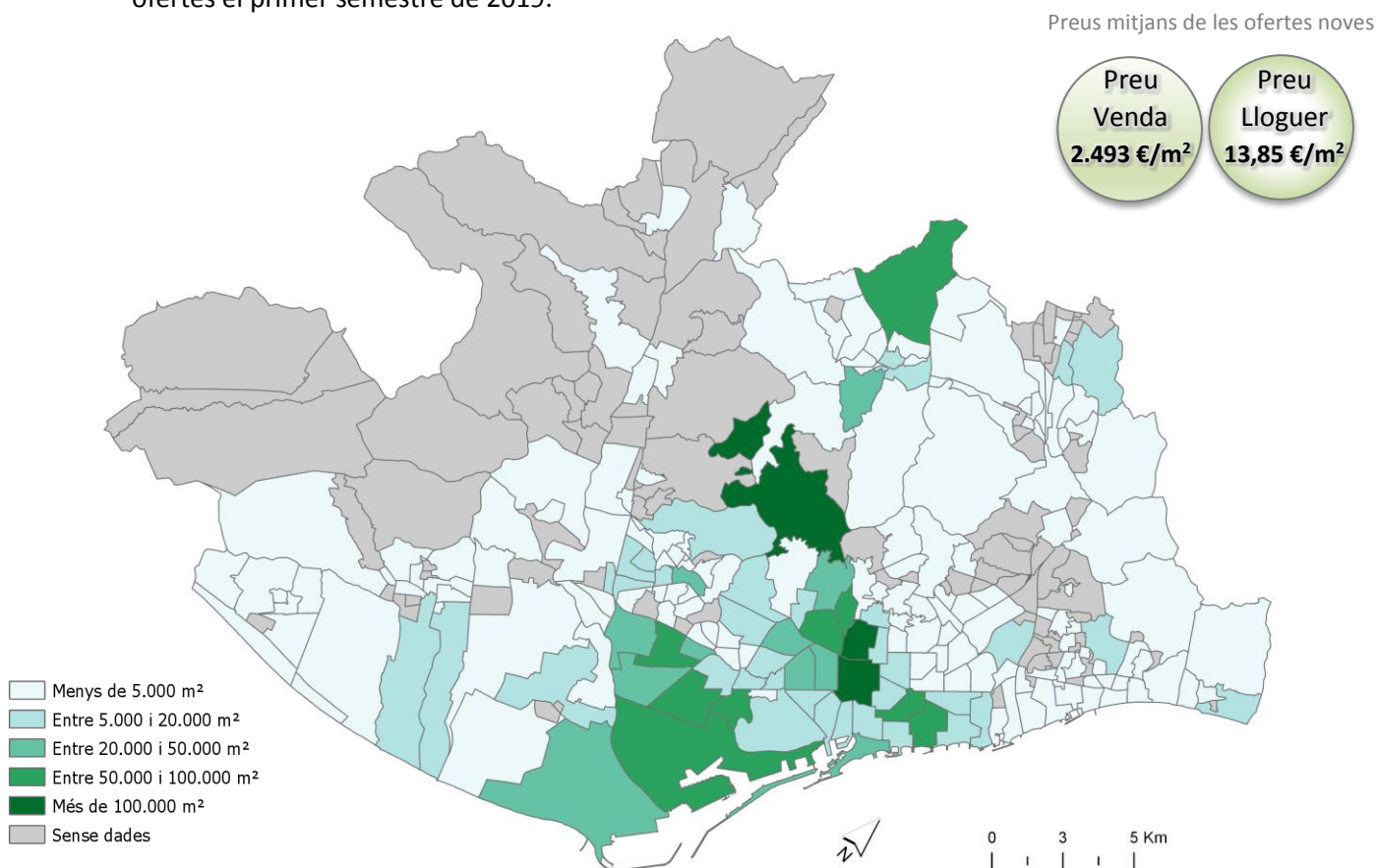


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

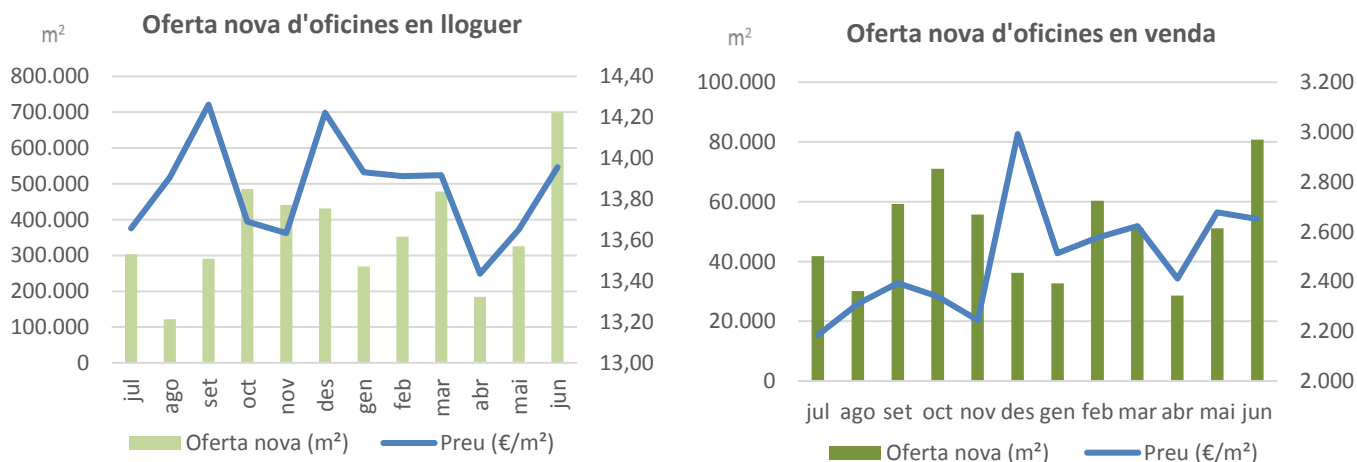


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines entre el 2018 i el 2019. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Al primer semestre de 2019, s'ha enregistrat 2.251.846 m² de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor més baix (654.748 m²). El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha augmentat, passant de 295 a 316 dies. Les ofertes en venda també han augmentat el seu temps de maduració, passant de 263 a 313 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 2 % respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha augmentat un 3,5 %.

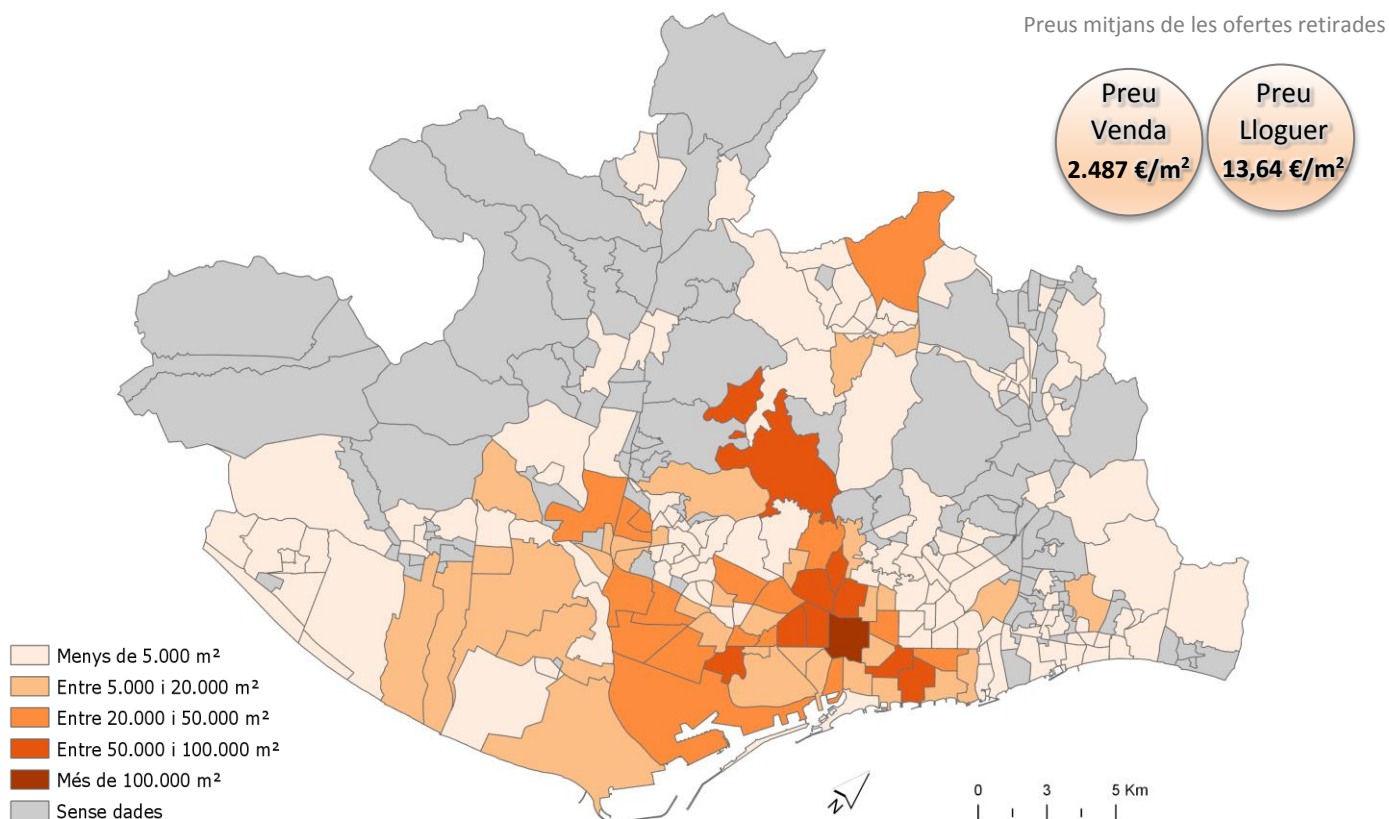


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

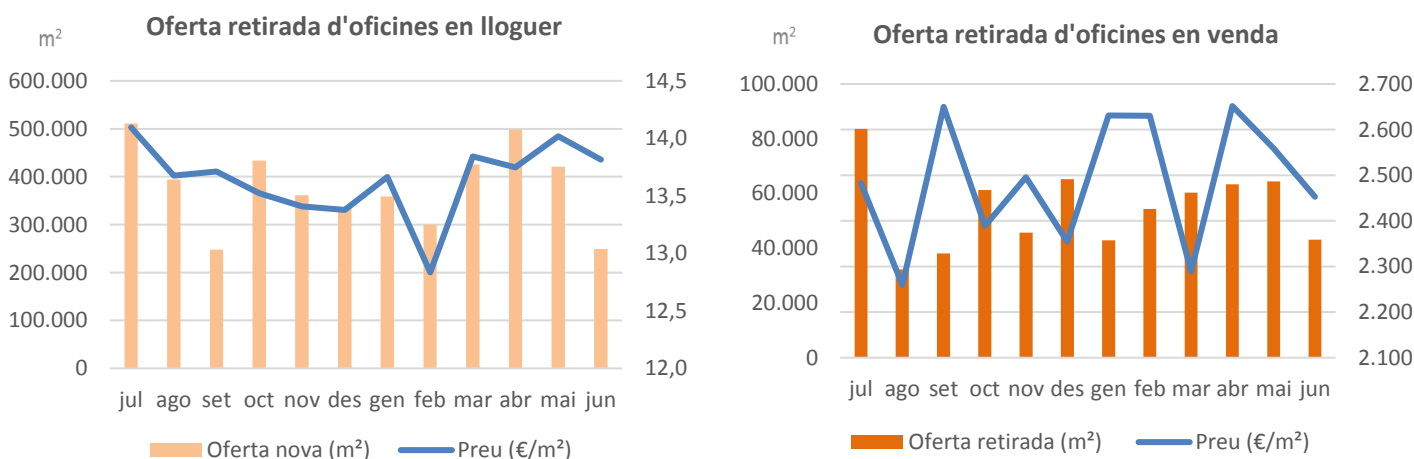


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines entre l'any 2018 i 2019. Font: Pròpia.

7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT

Pel que fa a la totalitat de les ofertes que han estat vigents en algun moment del període d'estudi, les ofertes amb **dimensions entre 75 i 150 m²** són les més nombroses de les ofertes en lloguer i venda.

A la figura 21 es mapifica l'oferta d'oficines per dimensions. Aquesta representació es fa a partir d'un nombre d'oferta de lloguer o venda major o igual a una oferta. Per la distribució que hi ha de les oficines, les que disposen de menys 75 m² tenen major visibilitat, però no són les més abundants en nombre. L'oferta més alta en quantitat d'oficines es troba entre les que tenen un dimensió d'entre 150 i 300 m² i es localitzen en sectors concrets con la Diagonal o la Dreta de l'Eixample. Cal destacar que municipis com Badalona, Montcada i Reixac o L'Hospitalet de Llobregat disposen d'una important varietat de dimensions d'oficines.

Segmentació del mercat

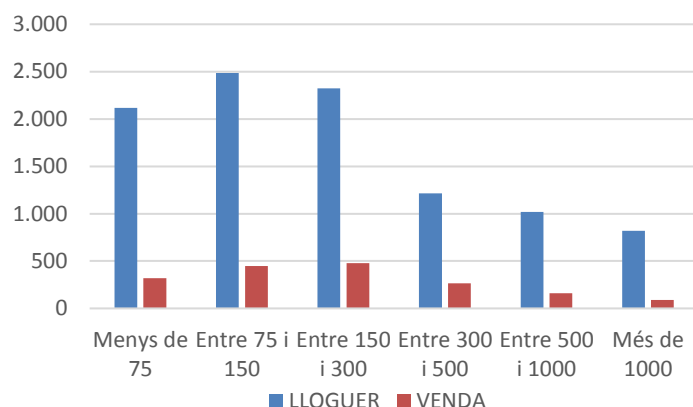


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 1r semestre de 2019. Font: Pròpia.

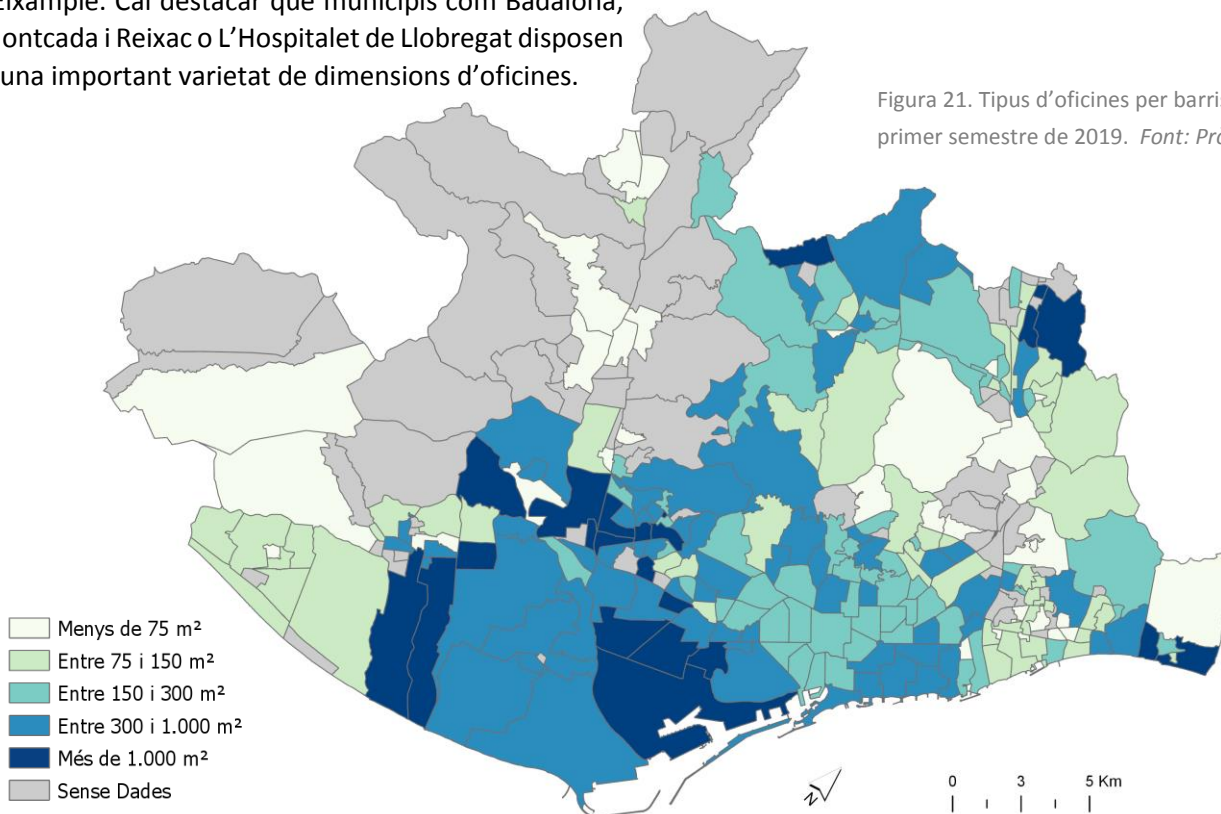


Figura 21. Tipus d'oficines per barris durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

Dimensions	Número d'ofertes		Superfície total (m ²)		Preu mitjà (€/m ²)		Dies de permanència	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda
Menys de 75	2.117	319	91.512	17.152	15,71 €	2.729,55	298	267
Entre 75 i 150	2.486	447	280.916	48.043	12,01 €	2.514,78	261	286
Entre 150 i 300	2.323	479	508.783	107.159	12,87 €	2.604,90	317	332
Entre 300 i 500	1.214	266	464.965	101.497	13,69 €	2.428,25	361	335
Entre 500 i 1000	1.018	160	706.139	113.152	14,07 €	2.134,54	405	358
Més de 1000	819	88	1.966.137	188.971	13,48 €	1.867,48	351	367

Taula 2. Indicadors segons la tipologia de les ofertes vigents d'oficines durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

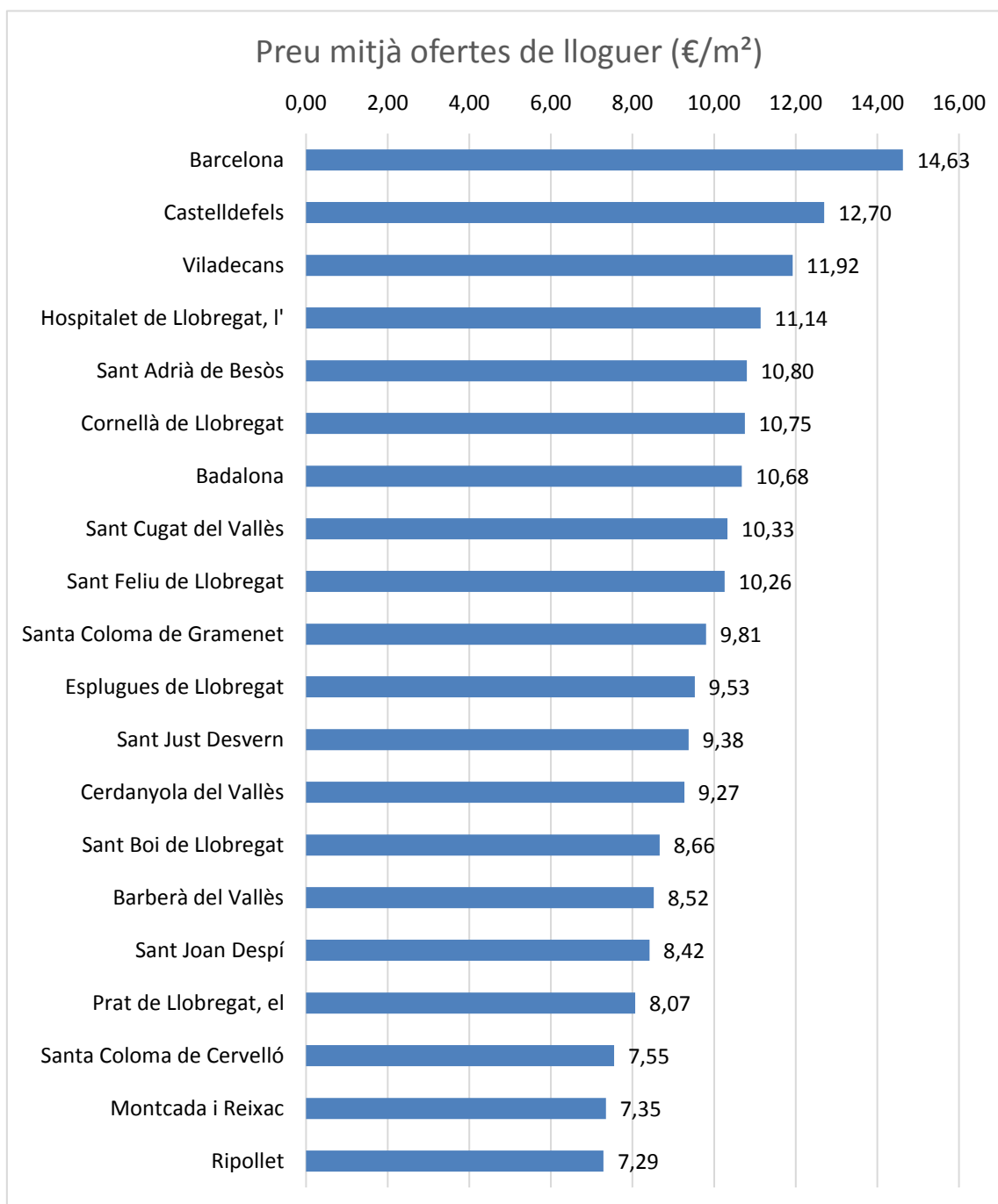


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines per municipis al 1r semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots el preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen almenys cinc ofertes en lloguer.

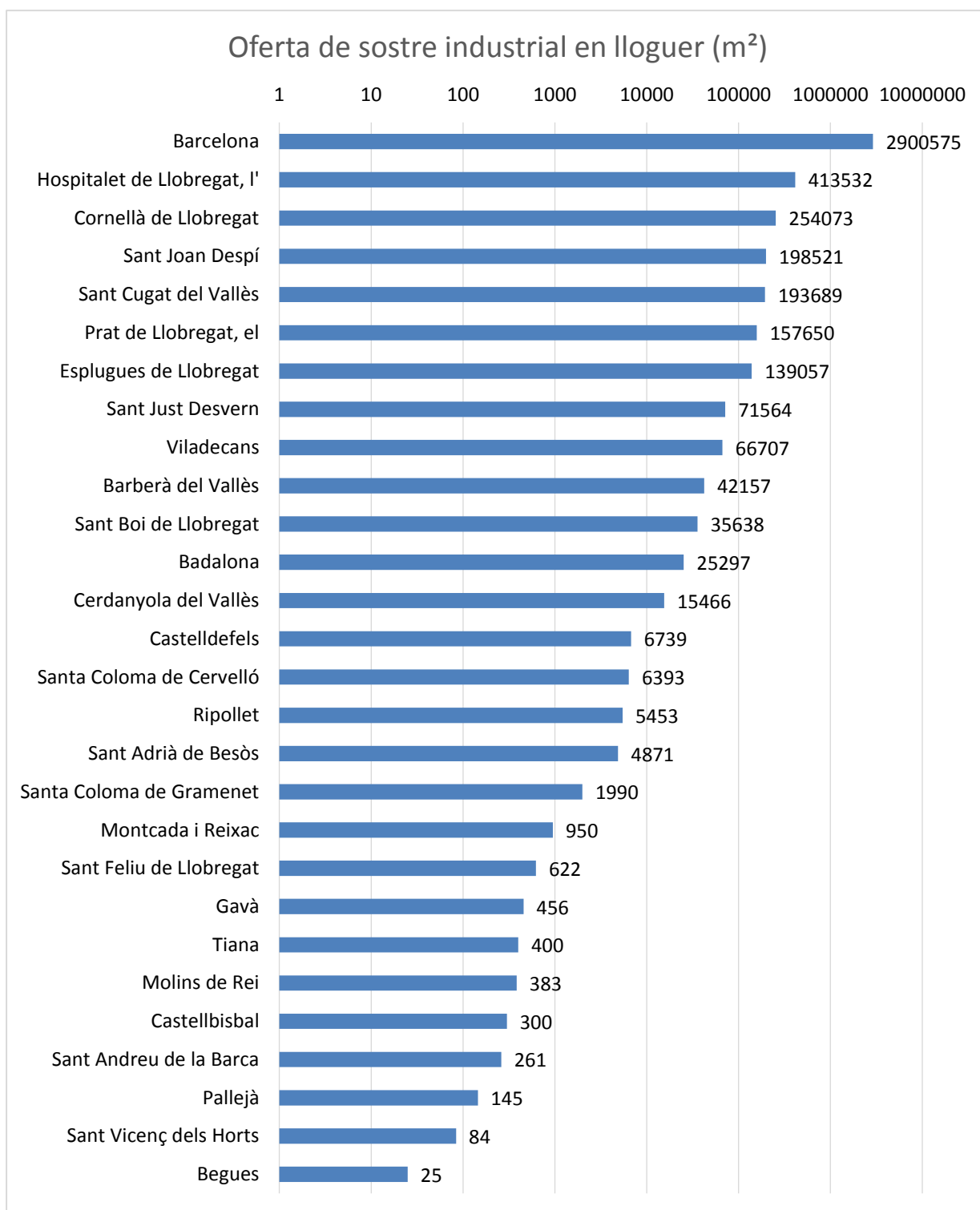


Figura 23: Superfície total d'oficines en lloguer per municipis durant el 1r semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots els municipis que disposen almenys una oferta en lloguer.

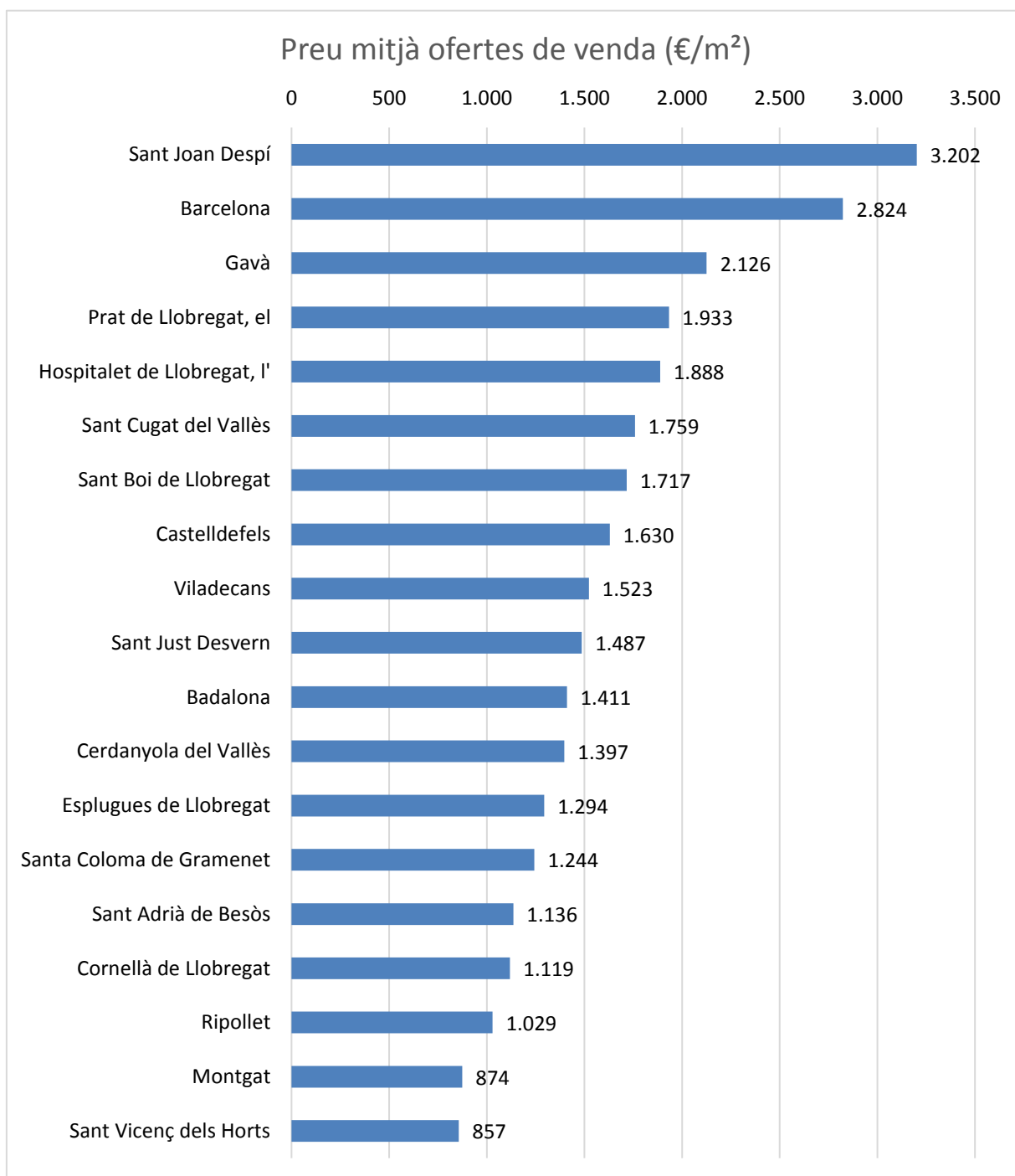


Figura 24: Preus mitjans en venda d'oficines per municipis durant el 1r semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots el preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen almenys cinc ofertes en venda.

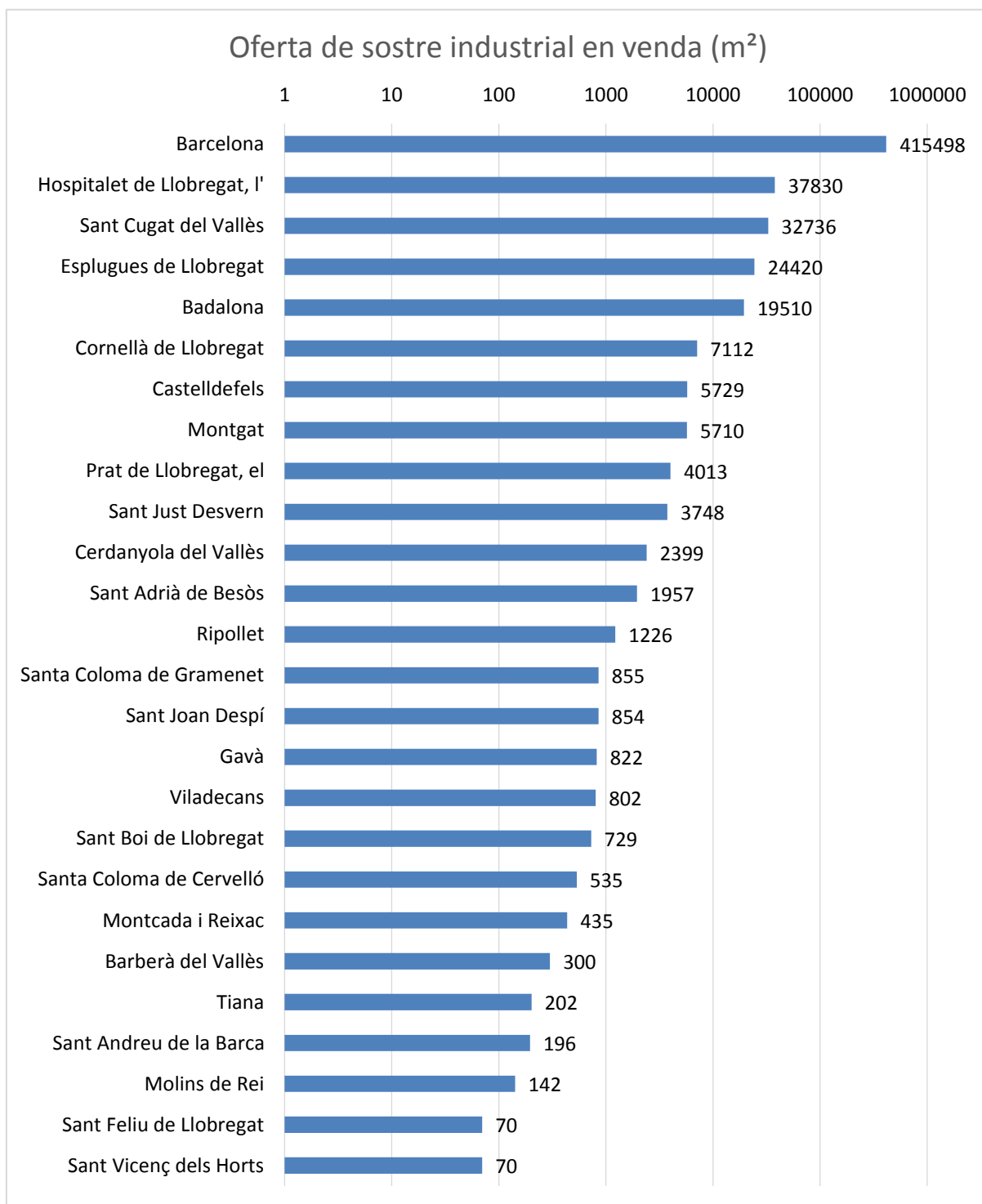


Figura 25: Superfície total d'oficines en venda per municipis durant el 1r semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots els preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen almenys una oferta en venda.

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació	
Barcelona	● 1%	● -10%	● 4%	● 3%	● 6%	● 101%	● 54%	
Besòs - Maresme	● -9%	● 44%	● 5%	● 3%	● 9%	● 95%	● 47%	
	● -44%	● -97%	● 1%	● -14%	● 6%	● 200%	● 39%	
	Montgat							
	● 51%	● 10%	● 16%	● 0%	● 11%	● 116%	● 46%	
	● 8%	● -73%	● -5%	● -17%	● 9%	● 229%	● 43%	
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès							
	Castellbisbal							
	● -34%	● -32%	● -1%	● 3%	● 8%	● 150%	● 42%	
	● 91%	● -50%	● 13%	● 0%	● 8%	● 120%	● 32%	
● -16%	● 11%	● -1%	● 0%	● 7%	● 148%	● 42%		
Delta del Llobregat	Begues							
	● 27%	● 74%	● 13%	● 3%	● 9%	● 150%	● 49%	
	● 13%	● 27%	● -5%	● 3%	● 12%	● 99%	● 40%	
	● 74%	● 26%	● 10%	● 3%	● 9%	● 105%	● 42%	
	Gavà							
	● 63%	● -58%	● -3%	● -15%	● 7%	● 146%	● 45%	
	Prat de Llobregat, el							
	● 37%	● -38%	● -3%	● 13%	● 6%	● 58%	● 44%	
	● 26%	● -51%	● 6%	● 137%	● 3%	● 165%	● 37%	
	● -18%	● -76%	● -3%	● 137%	● 8%	● 153%	● 31%	
Viladecans								
Eix del Llobregat	Cervelló							
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei							
	Pallejà							
	Palma de Cervelló, la							
	Papiol, el							
	Sant Andreu de la Barca							
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat							
	Sant Vicenç dels Horts							
	Santa Coloma de Cervelló							
	Torrelles de Llobregat							

Taula 3. Variacions interanuals de preus, superfícies i altres indicadors immobiliaris a escala municipal pel mercat d'oficines durant el 1r semestre de 2019 . Font: Pròpia.

- Indicador que augmenta o que el seu valor és positiu.
- Indicador que disminueix o que el seu valor és negatiu.

*Les dades dels municipis amb menys de 5 ofertes d'oficines vigents durant el període d'estudi, tant de lloguer com de venda, no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem prou significatives.

Rendibilitat = ((preu mitjà de lloguer) x 12) / (preu mitjà de venda) x 100

Reposició = Ofertes detectades durant el període (altes) / Ofertes retirades durant el període x 100

Rotació = ((Altres + Retirades) / 2) / Ofertes vigents durant el període x 100