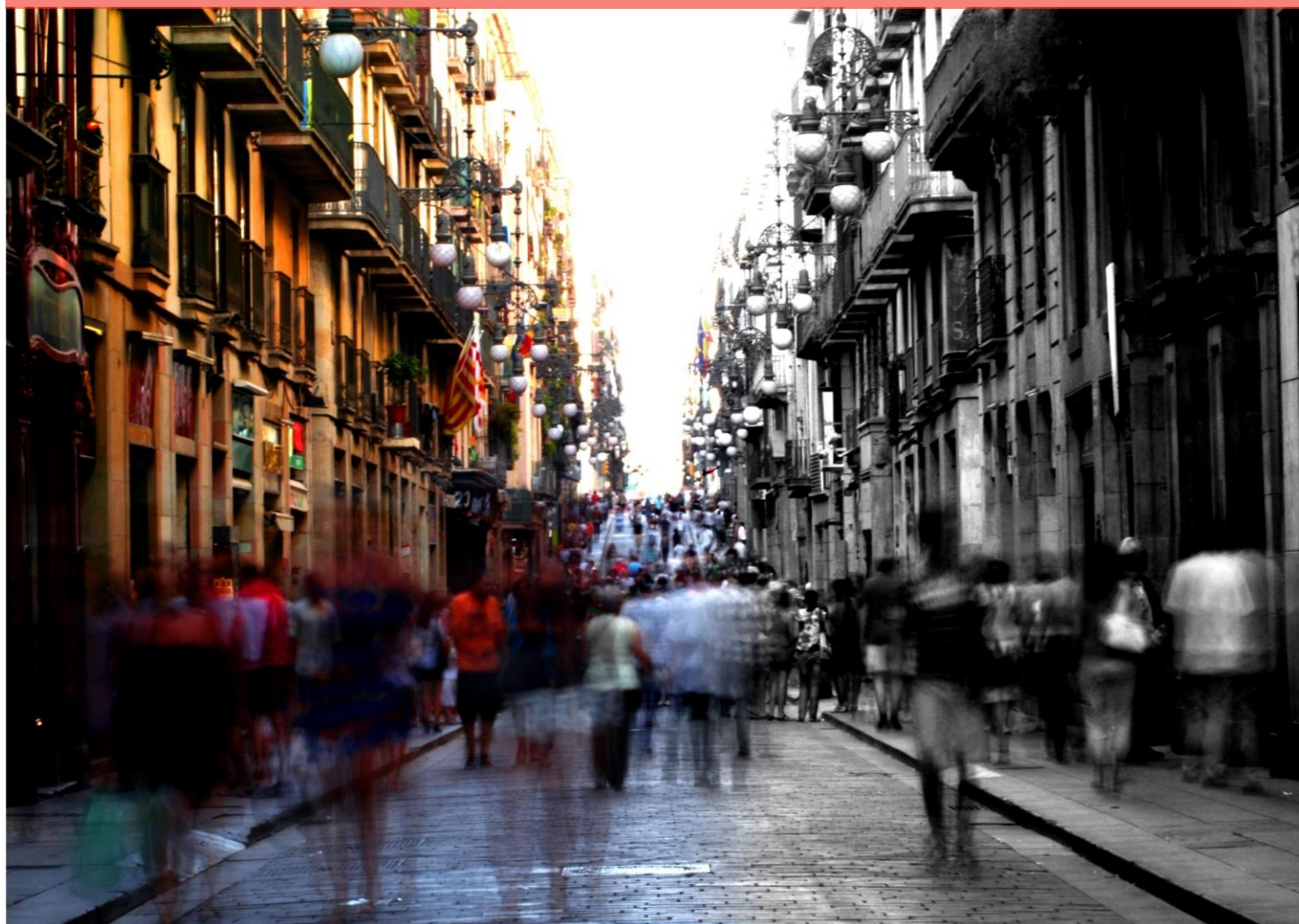


Informe del 2n semestre de 2020

MERCAT DE LOCALS COMERCIALS A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA



**Metròpolis
Barcelona**

Agència de
Desenvolupament
Econòmic



Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg
Anna Hernández Bonancia

Redacció:

Sara Angrill Toledo
Xavier Argerich Martínez
Adrián Ropero Vergara
Bernat Roca Carbonell

Barcelona, juny de 2021

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 DE LOCALS COMERCIALS TIPUS.....	13
8. ANNEXOS	14

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC

1.1. Introducció

L'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) realitza un seguiment del mercat immobiliari empresarial a partir de totes les ofertes de locals comercials que es publiquen en els principals portals immobiliaris (*Habitaclia, 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://ubicaempresa.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 de locals en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al segon semestre del 2020.



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



1.2. Marc econòmic

El PIB per càpita al territori de l'AMB és de 41.546 euros l'any 2019 i representa el 55% del PIB de Catalunya. La taxa de variació en volum del PIB als municipis de l'AMB entre 2018 i el 2019 ha estat del 2,3%, un valor igual al de Barcelona, i superior al de Catalunya, Espanya i la UE-28. El PIB per càpita de Barcelona (53.401 euros) és molt superior al del conjunt de l'AMB (41.546 euros) i al de Catalunya (32.889 euros), que se situa a un nivell semblant al de la UE-28.

El nombre de treballadors/ores afiliats a la SS (RGSS i autònoms) als municipis de l'AMB el 4T 2020 és d'1.686.693 persones i respecte a l'any anterior ha disminuït un 3%. La disminució de l'ocupació de Barcelona també ha estat del 3% mentre la de Catalunya ha estat del 2%. La destrucció de l'ocupació s'ha concentrat en els serveis, en especial el comerç, restauració i hoteleria (-6%). El nombre de contractes registrats a l'AMB el 4T 2020 és de 289.898, el 85% són temporals i d'aquests el 35% tenen una durada de com a màxim un mes. Respecte a l'any anterior, el nombre de contractes ha disminuït un 34%, si bé la reducció és lleugerament superior en els contractes temporals (-34%) que en els indefinits (-33%).

Les exportacions de la província de Barcelona de l'any 2020 han estat de 46.360 M€ (el 77% del total de Catalunya) i les importacions han estat de 55.970 M€ (el 81% del total de Catalunya). Respecte a l'any anterior les exportacions han disminuït un 19%, mentre les importacions ho han fet un 24%. La majoria de les exportacions i importacions han tingut com a destinació o origen la UE-15 (56% i 51% respectivament).

Per sector, la fabricació de vehicles de motor, és el primer sector exportador (7.221M€) i el segon importador (7.145M€). El de les indústries químiques ocupa la segona posició en les exportacions



Figura 2. Mercat de la Boqueria, Barcelona.

Font: Fotografia de Ja Ma a Unsplash

(7.202M€) i la primera posició en les importacions (9.130M€). Finalment, la fabricació de productes farmacèutics ocupa la tercera posició en exportacions (5.888 M€) i en importacions (5.578M€).

L'impacte de la crisi de la COVID-19 ha fet disminuir el 4T 2020 el nombre d'empreses (centres de cotització) al territori de l'AMB un 9% interanual fins a les 107.672. En el municipi de Barcelona la reducció ha estat igual que l'AMB (9%), mentre a Catalunya ha estat inferior (8%). La grandària mitjana de les empreses del territori de l'AMB ha augmentat respecte de l'any anterior fins a assolir els 14 treballadors per empresa, un valor semblant al de Barcelona i superior al de Catalunya. Els sectors més afectats per la disminució del nombre d'empreses són la indústria i transport i comunicacions; comerç (-12% tots ells), seguits per administració pública i educació; serveis a la producció (-10% tots ells) i comerç, restauració i hoteleria (-9%), mentre que la resta de sectors (sanitat i serveis socials i construcció) han disminuït un 4%.

[*Informació extreta del Flaix econòmic 4t trimestre de 2020.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de l'oferta en lloguer augmenten un 4,01 %**, fins als 12,90 €/m², i els de **venda augmenten un 0,54 %** passant de 1.571 €/m² al segon semestre de 2019 a 1.579 €/m² al segon semestre de 2020.



Figura 3. World Trade Center, Barcelona. Font: Pròpia

La majoria de les ofertes de **locals comercials per llogar i vendre** tenen una **superfície entre 75 i 150 m²** seguida de les de menys de 75 m².

La **rendibilitat** de la inversió **ha augmentat un 6,6 %**, situant-se en un valor de **9,80 %**.

La **mitjana de dies de permanència**, al segon semestre de 2020, dels locals comercials **en venda són 245 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **en lloguer és de 185 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre en el conjunt de l'AMB és de **101,3 %** (13.855 ofertes detectades com a noves entre 13.675 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **48,5 %**.

	2019	2020	Variació
<i>Sostre ofert en lloguer</i>	3.035.060	2.845.917	-6,65%
<i>Sostre ofert en venda</i>	2.976.950	2.543.413	-17,05%
<i>Preu mitjà de lloguer</i>	12,38	12,90	4,01%
<i>Preu mitjà de venda</i>	1.571	1.579	0,54%
<i>Rendibilitat anual bruta</i>	9,46%	9,80%	3,49%

Taula 1. Comparació interanual dels principals indicadors del mercat immobiliari de locals comercials. Font: Pròpia.

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2020, l'oferta de superfície de locals comercials per llogar ha augmentat un 8,42 % (vegeu figura 4), la qual representava un sostre total en oferta d'1.875.743 m² al juny de 2020 i 2.033.724 m² al desembre del mateix any.

Per altra banda, es pot observar l'increment del preu mitjà de lloguer, el qual en aquest període, ha augmentat un 2,82 %, passant de 12,68 €/m² al juny a 13,18 €/m² al desembre.

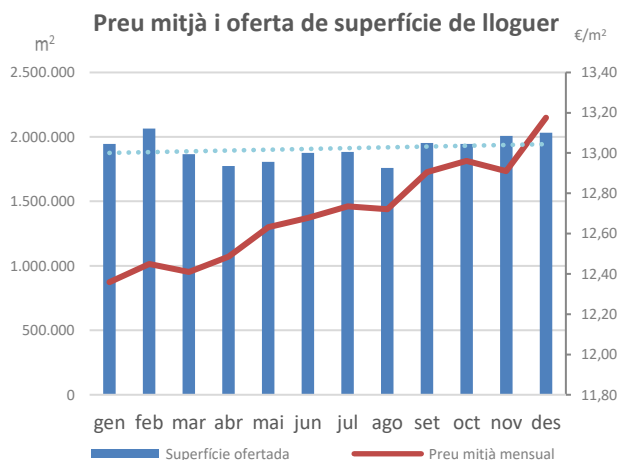


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer durant l'any 2020. Font: Pròpia.

A la figura 5, es pot observar que els preus més alts es concentren al centre de Barcelona i Sant Cugat del Vallès. Els municipis amb preus més baixos es troben a l'eix del Llobregat i Besòs. Castelldefels i Badalona disposen d'una gran varietat de preus de lloguer en el mercat de locals comercials.

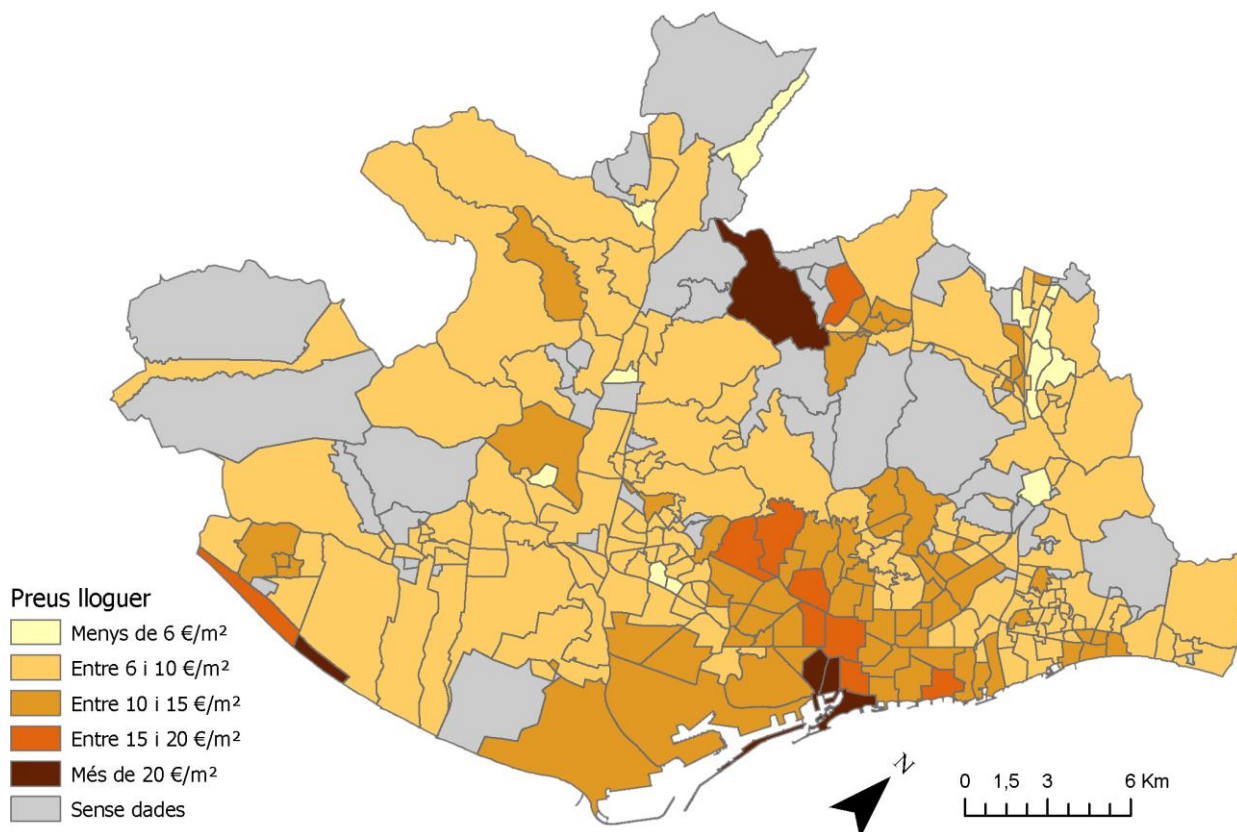


Figura 5. Distribució dels preus de locals comercials en lloguer vigents durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

Si s'analitza per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Barcelona, Badalona, Sant Cugat i Castelldefels. El barri de Gòtic de Barcelona lidera aquest rànquing amb un preu mitjà de lloguer per metre quadrat de 28,45 €. Així mateix, els barris que disposen d'una major oferta de sostre de locals comercials se situen al municipi de Barcelona. La Dreta de l'Eixample és el barri amb més sostre ofert per llogar.

A la figura 8, es pot observar que la variació de preus per barris es troba molt dispersa en tots els municipis metropolitans.

Preu mitjà de les ofertes en lloguer per barris (€/m²)

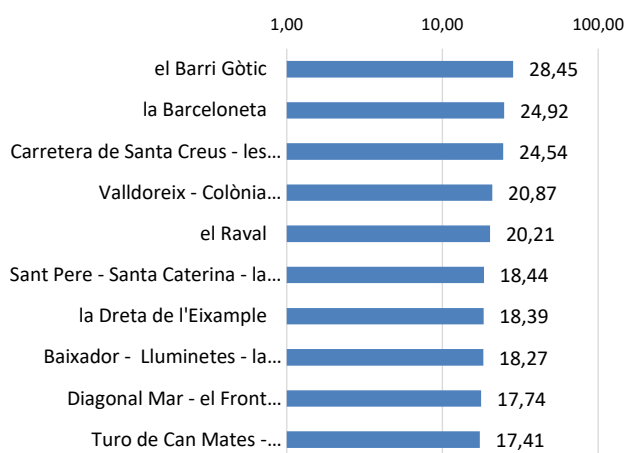


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris (mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

Sostre ofertat en lloguer per barris (m²)

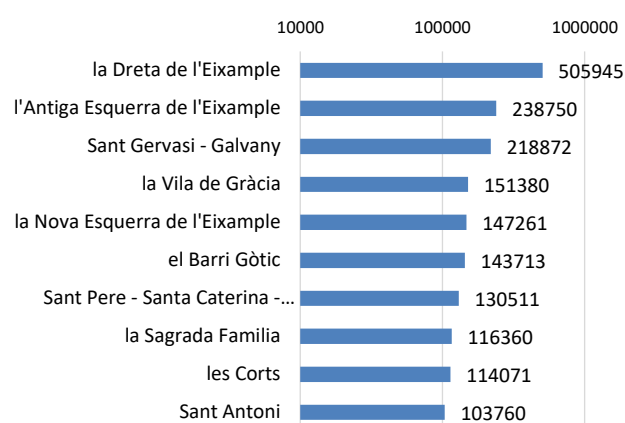


Figura 7: Superfície total de locals comercials en lloguer per barris. Font: Pròpia.

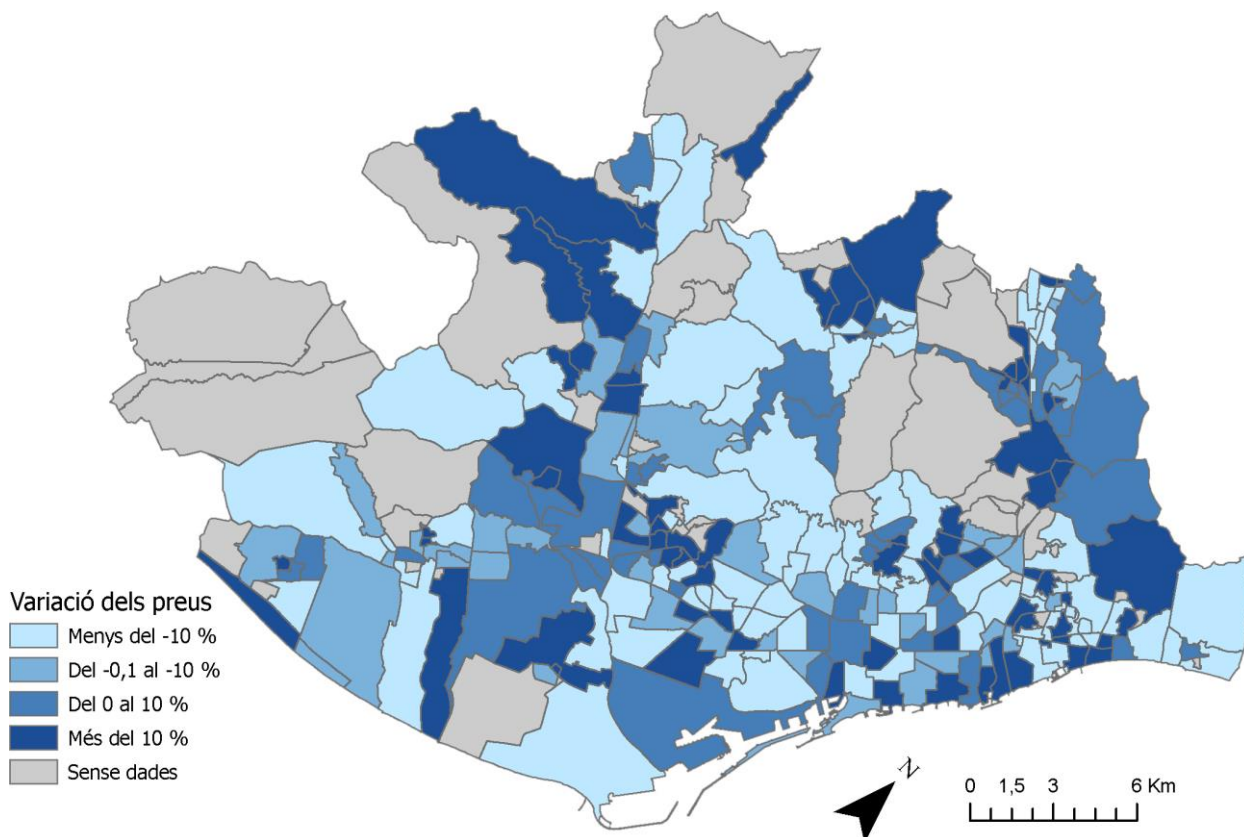


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre de 2020, l'oferta de superfície de locals comercials en venda s'ha mantingut (vegeu figura 9), la qual representava un sostre total en oferta d'1.878.013 m² a finals de juny de 2020 i 1.884.967 m² al desembre del mateix any. Durant el mateix període de 2020 els preus han augmentat un 2,82% des dels 1.543 €/m² fins als 1.587 €/m.

La meitat de l'oferta de locals comercials en venda es concentren a Barcelona amb un 54%. Badalona i l'Hospitalet de Llobregat tenen un 6,8% de nombre d'ofertes en venda sobre el total cadascuna.

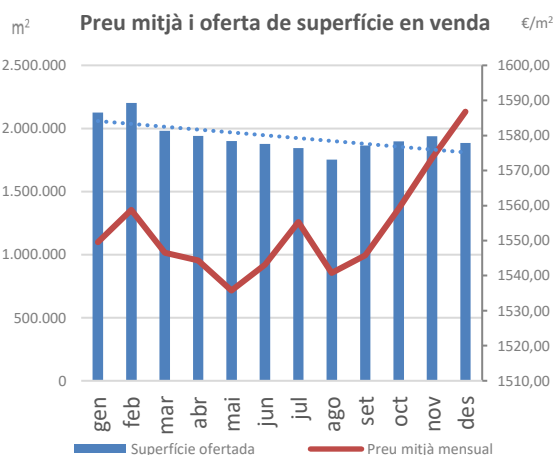


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda durant l'any 2020. Font: Pròpia.

La figura 10 representa la distribució dels preus en venda per al territori de l'AMB. Igual que al mapa de preus de lloguer, les zones amb preus mitjans en venda més elevats es concentren als municipis de Barcelona i Sant Cugat del Vallès. També hi destaquen pels seus preus els municipis de Gavà, Castelldefels i del PI Ronda de Santa Maria.

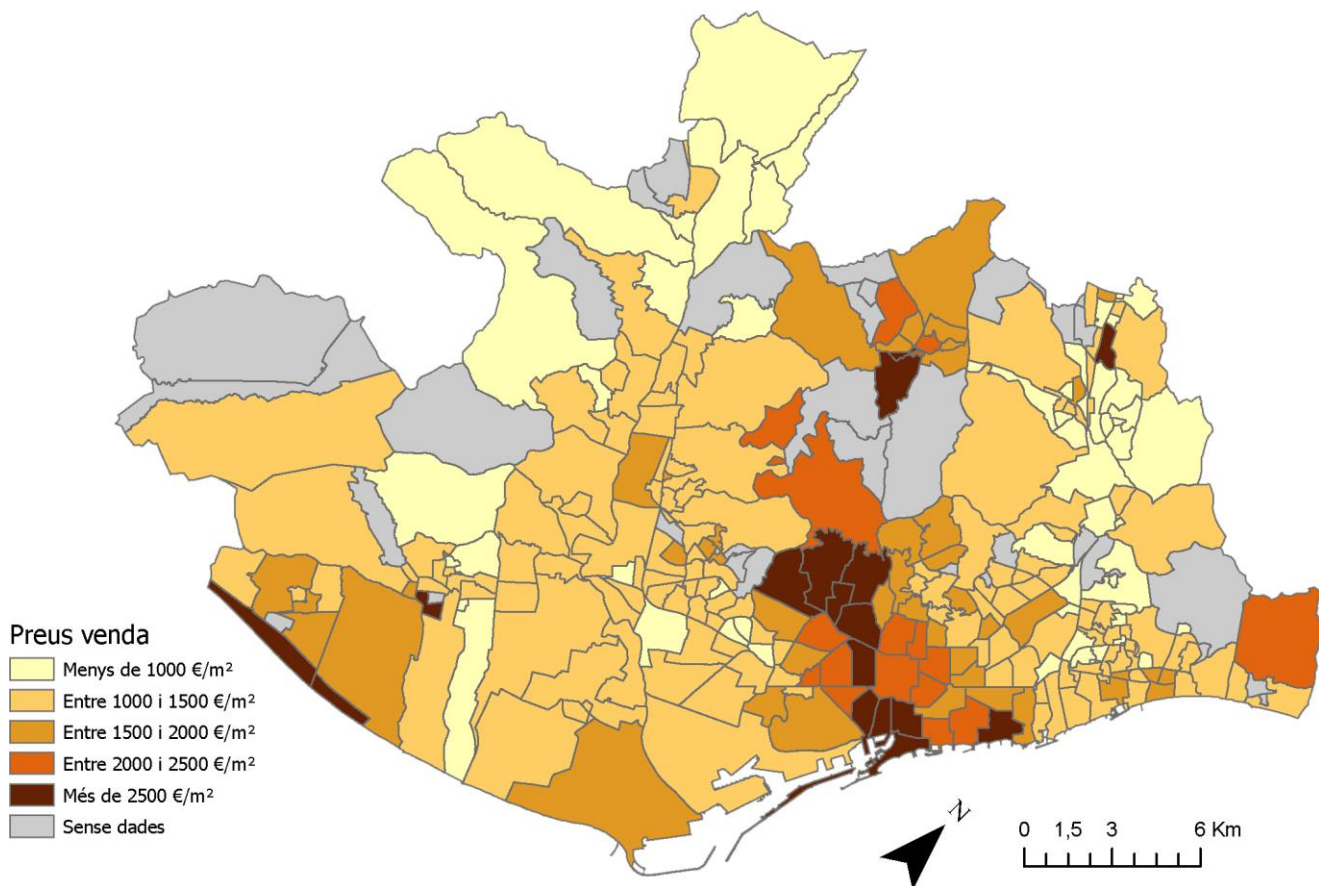


Figura 10. Distribució dels preus de locals comercials en venda vigents durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb el preu mitjà per metre quadrat en venda més elevats es troben als municipis de Sant Cugat del Vallès i Barcelona. Pel que fa al sostre ofert en venda per barris Barcelona disposa d'una major oferta (Figura 12).

La variació interanual de preus mitjans de venda (representada a la figura 13) es troba molt dispersa per a tots els barris metropolitans, igual que la variació de preus de lloguer.

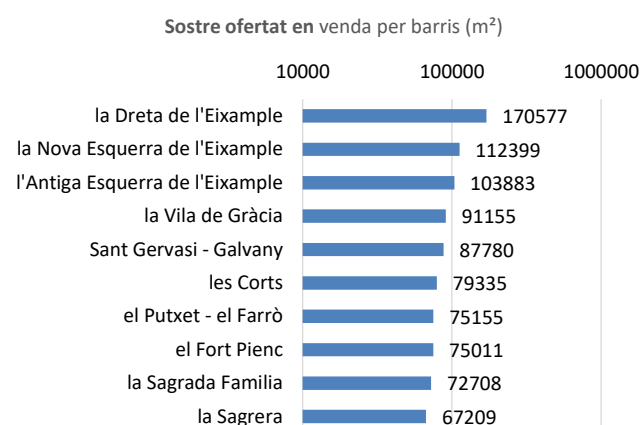
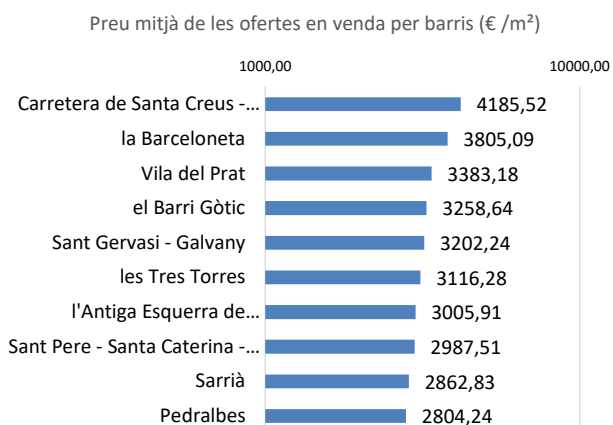


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris (mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

Figura 12: Superfície total de locals comercials en venda per barris. Font: Pròpia.

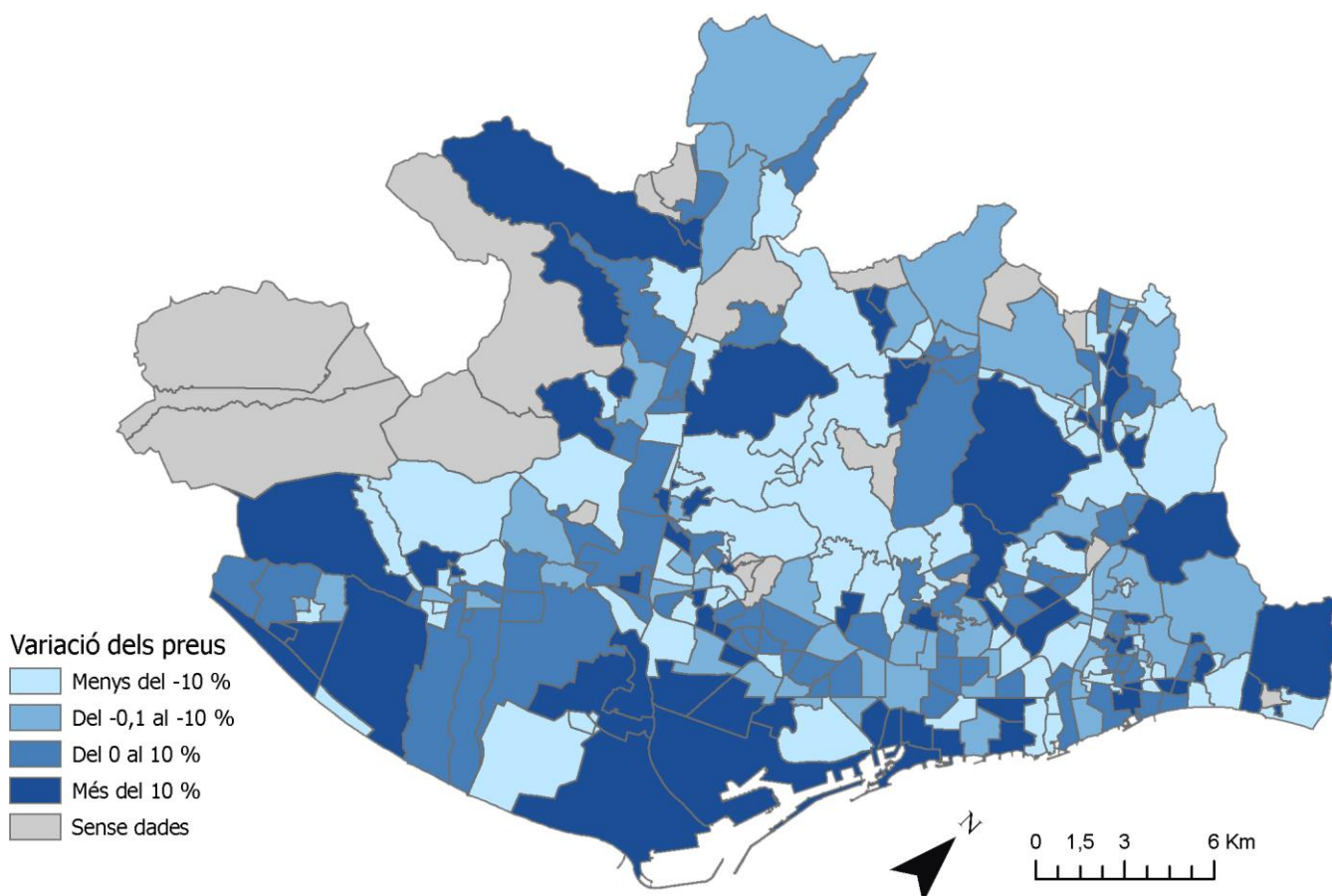


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda de locals comercials per barri. Font: Pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes de locals comercials detectades com a noves durant el període d'estudi, tant de lloguer com de venda, han experimentat un descens dels seus preus mitjans respecte al mateix semestre de l'any anterior d'un 8 % i un 4 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta durant aquest període, s'ha observat un augment del 13% interanual, passant de 12.750 a 14.390 ofertes al segon semestre de 2020.

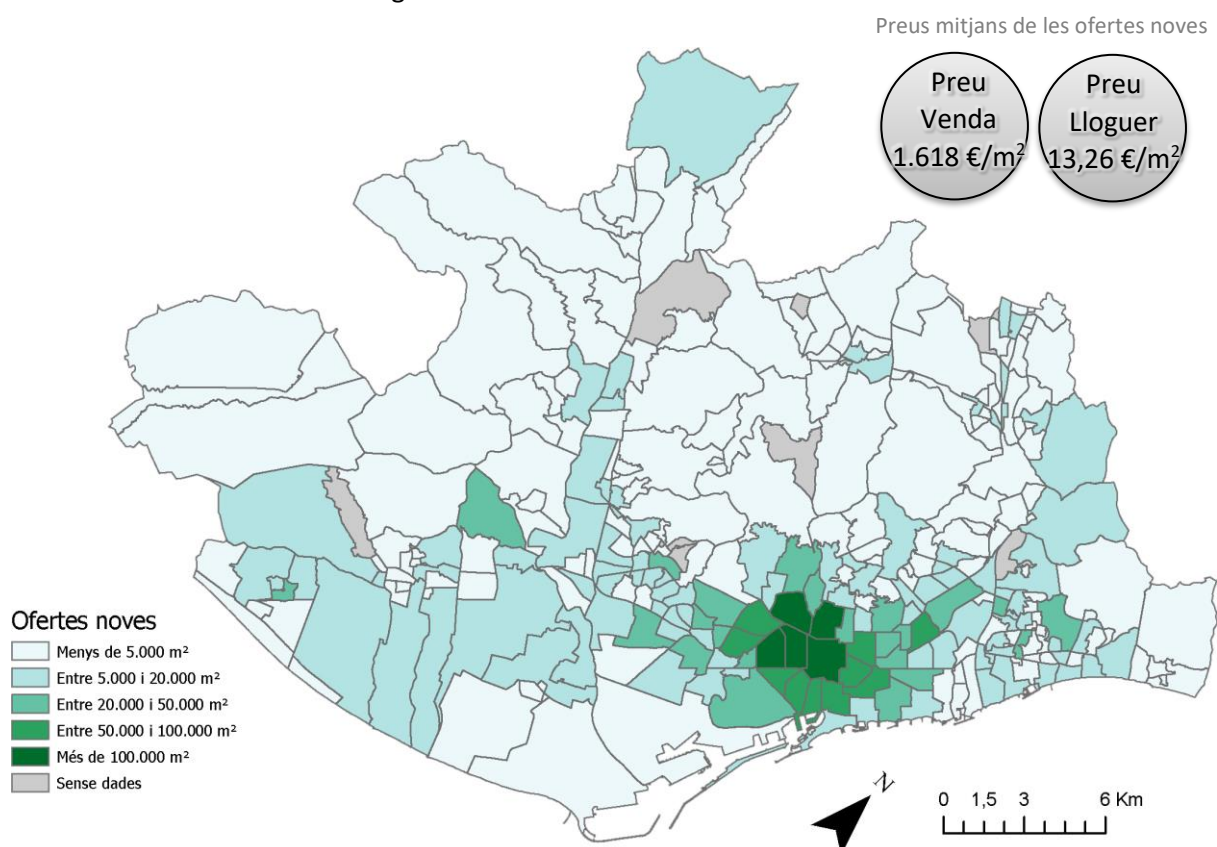


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2020, per barris. *Font: Pròpia.*



Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes noves de locals comercials durant l'any 2020. *Font: Pròpia.*

6. OFERTES RETIRADES

Durant el segon semestre de 2020, s'ha enregistrat 2.045.602 m² de sostre de locals comercials retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.487.760 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes de lloguer ha disminuït, passant de 210 a 185 dies. Per altra banda, les ofertes en venda han augmentat el seu temps de maduració, passant de 236 a 245 dies. El preu de venda de les ofertes retirades ha disminuït un 1 % respecte al mateix semestre de l'any anterior, en canvi, el preu de lloguer ha augmentat un 6,5%.

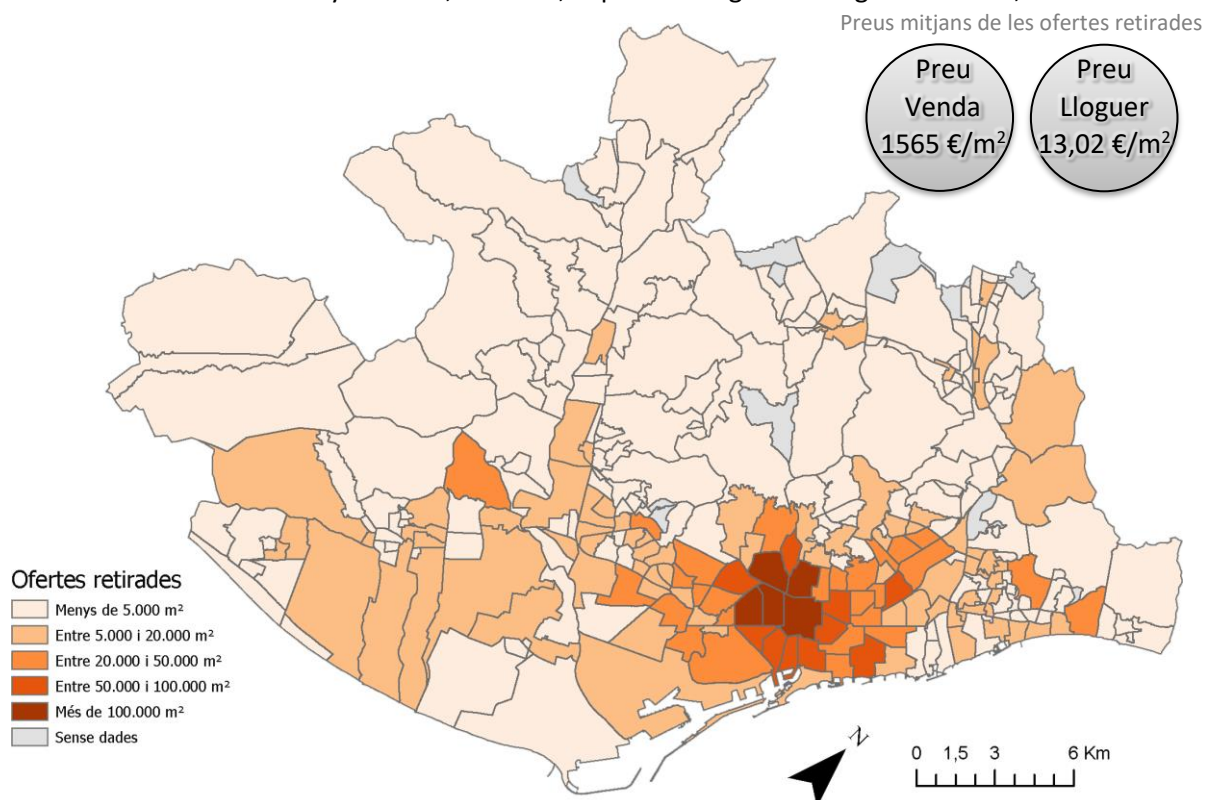


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el segon semestre de 2020, per barris. Font: Pròpia.

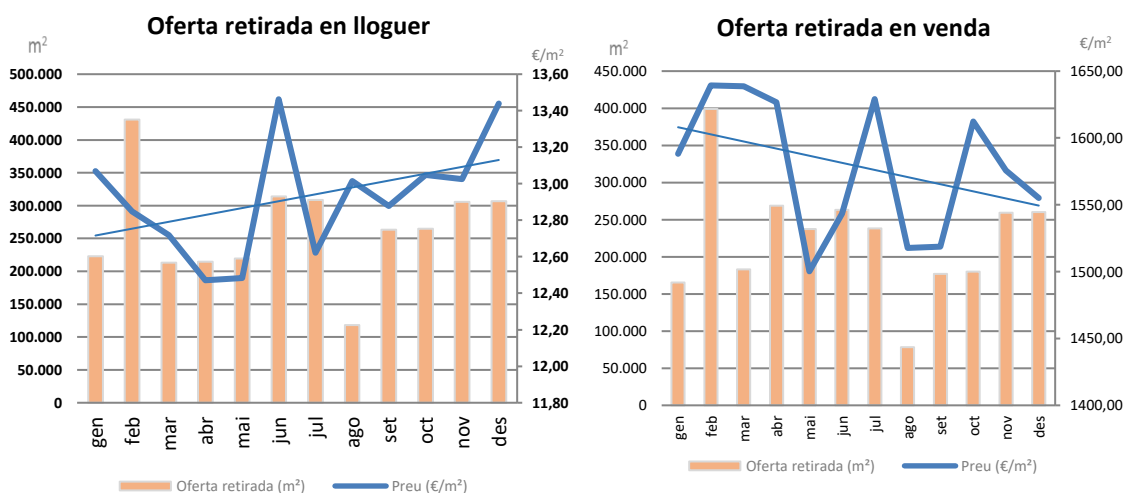


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials durant l'any 2020. Font: Pròpia.

7. SEGMENTACIÓ DE LOCALS COMERCIALS TIPUS

El local comercial tipus, d'acord amb la totalitat de les ofertes que han sigut vigents en algun moment del període d'estudi, les ofertes amb dimensions entre 75 i 150 m² són les més nombroses entre les ofertes de lloguer i venda, seguit del de menys de 75 m². (Figura 20).

A la figura 21 es pot observar com a tot el conjunt del territori metropolità predominen els locals de menys de 75 m² i 75 a 150 m², seguits de prop dels d'entre 300 i 500 m².

Segmentació del mercat

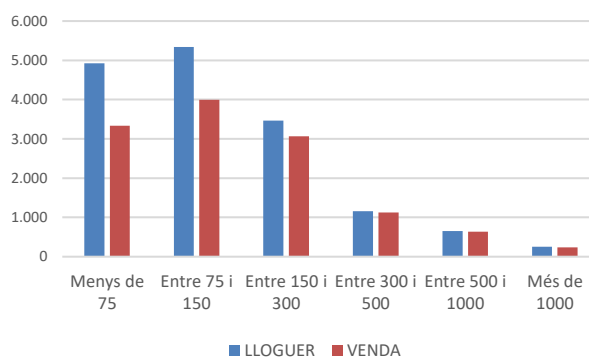


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

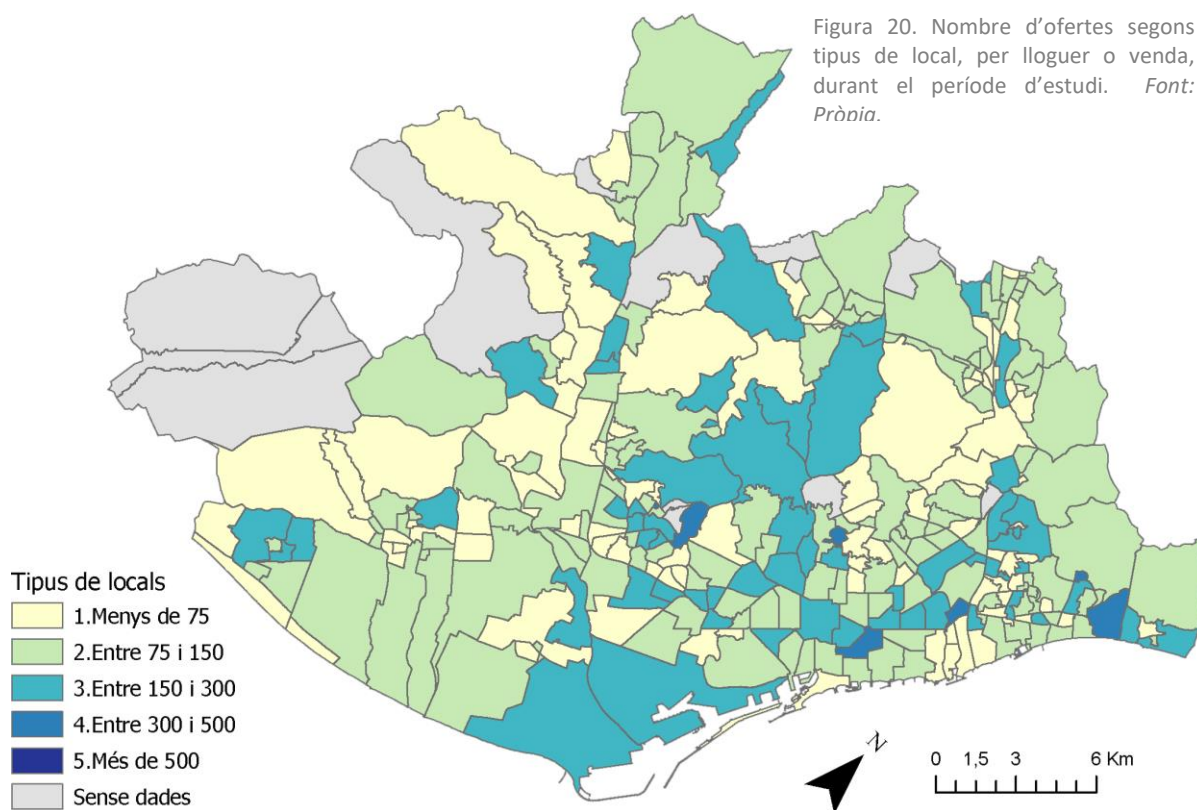
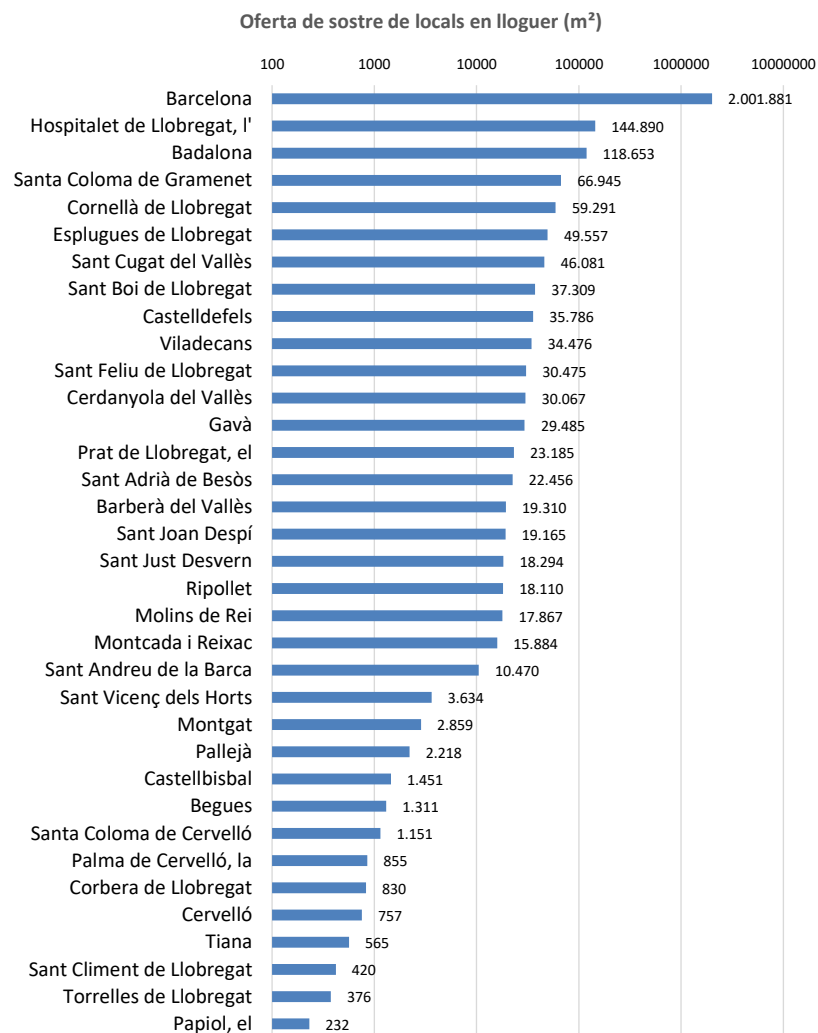
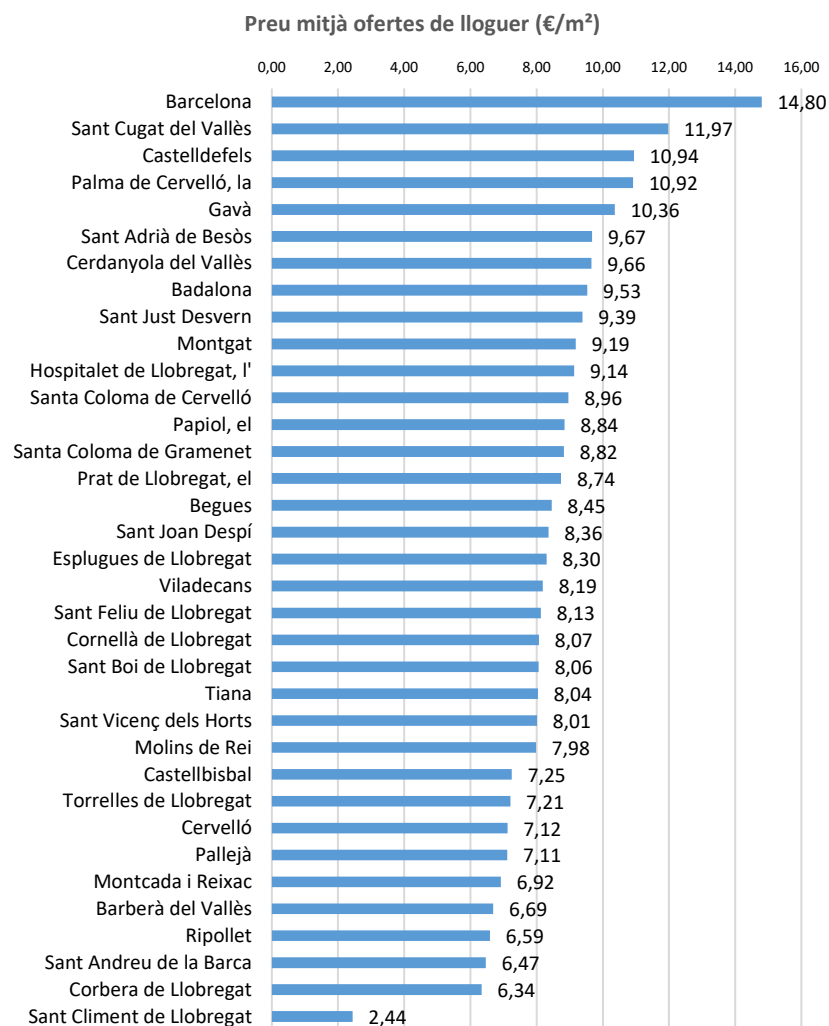


Figura 21. Tipus de locals comercials predominant per barris durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

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	4.927	3.336	247.513	169.766	15,59 €	1.870,68	244	353
Entre 75 i 150	5.343	3.993	586.177	446.157	12,39 €	1.555,12	260	348
Entre 150 i 300	3.462	3.066	725.212	651.099	11,35 €	1.485,12	277	384
Entre 300 i 500	1.155	1.124	445.871	427.053	10,66 €	1.353,35	318	361
Entre 500 i 1000	651	633	450.225	427.435	10,57 €	1.167,19	329	417
Més de 1000	252	236	390.919	421.903	8,86 €	1.283,23	319	434

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS



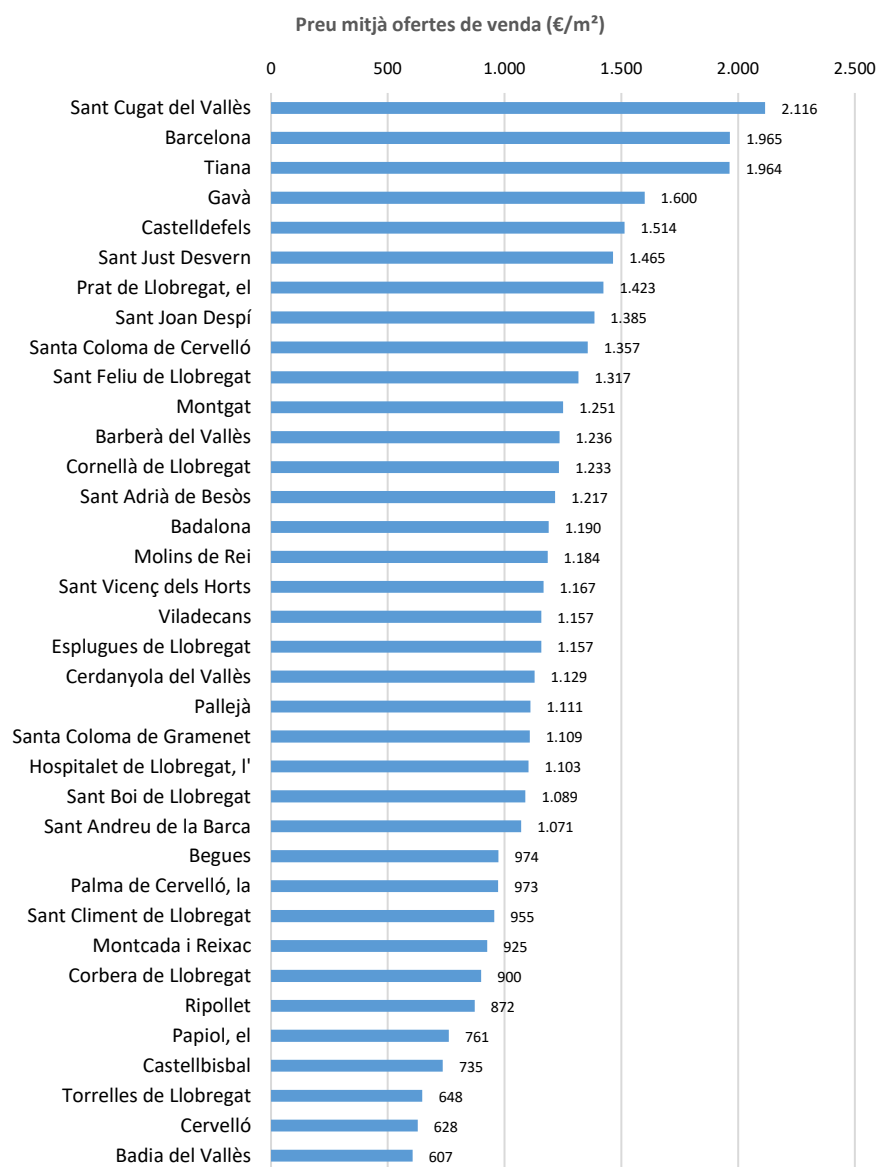


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis . Font: Pròpia.

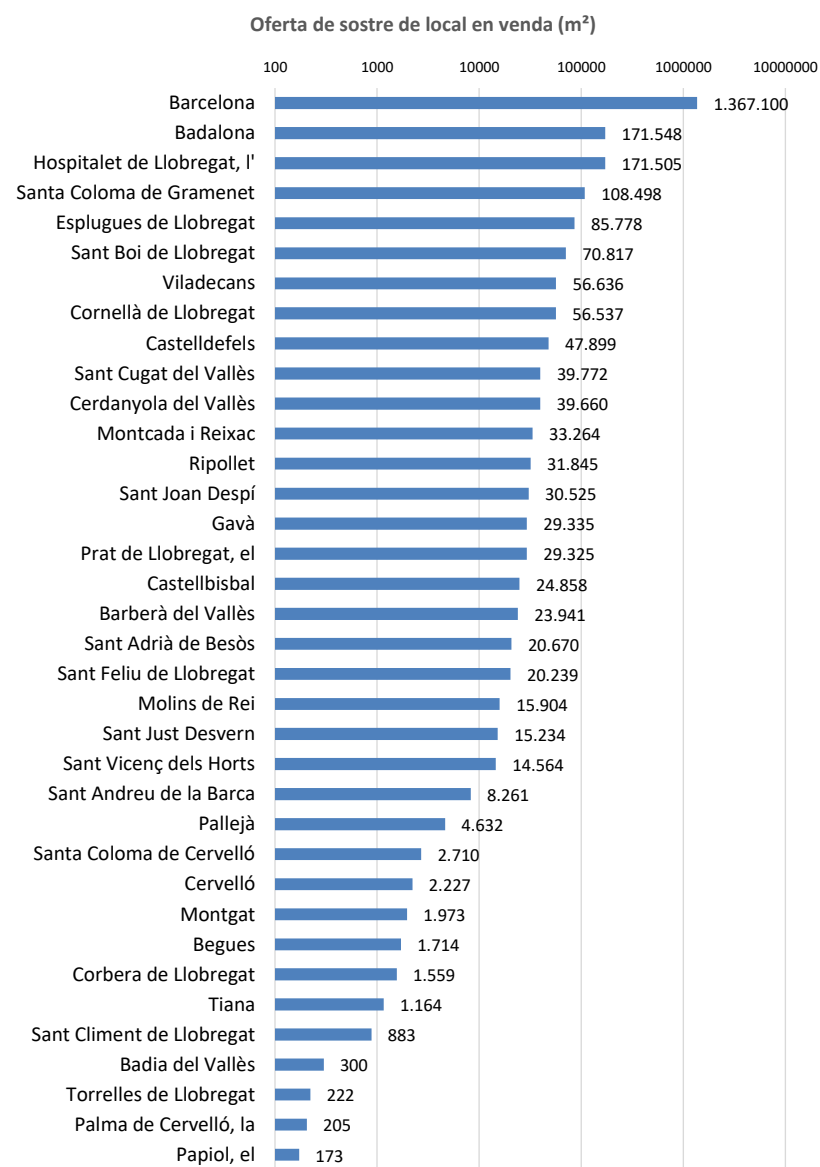


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia.

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació	
Barcelona	● 2%	● -2%	● 3%	● 1%	● 9%	● 101%	● 52%	
Besòs - Maresme	Badalona	● -19%	● -1%	● -3%	● 1%	● 9%	● 116%	● 44%
	Montcada i Reixac	● 15%	● -4%	● 8%	● 0%	● 9%	● 130%	● 39%
	Montgat	● 17%	● -8%	● 8%	● 0%	● 8%	● 120%	● 41%
	Sant Adrià de Besòs	● -8%	● 5%	● 9%	● 0%	● 9%	● 92%	● 43%
	Santa Coloma de Gramenet	● -25%	● 1%	● 9%	● -2%	● 10%	● 116%	● 40%
	Tiana	● -46%	● 0%	● -32%	● -2%	● 6%	● 0%	● 0%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● -100%	● 0%	● -100%	● 1%	● 0%	● 0%	● 0%
	Barberà del Vallès	● -7%	● -3%	● -8%	● 1%	● 6%	● 74%	● 34%
	Castellbisbal	● -41%	● -2%	● 2%	● 1%	● 10%	● 81%	● 40%
	Cerdanyola del Vallès	● 7%	● -3%	● 14%	● 1%	● 10%	● 107%	● 44%
	Ripollet	● -17%	● 1%	● 0%	● 0%	● 9%	● 104%	● 31%
	Sant Cugat del Vallès	● -32%	● -3%	● 3%	● 2%	● 7%	● 93%	● 44%
Delta del Llobregat	Begues	● -13%	● 0%	● -3%	● 1%	● 5%	● 109%	● 61%
	Castelldefels	● -24%	● 0%	● 4%	● 1%	● 8%	● 109%	● 48%
	Cornellà de Llobregat	● -29%	● -4%	● 3%	● 1%	● 8%	● 98%	● 41%
	Esplugues de Llobregat	● -25%	● 0%	● 8%	● 1%	● 9%	● 106%	● 45%
	Gavà	● -4%	● 0%	● -1%	● -1%	● 9%	● 117%	● 45%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -29%	● -3%	● 3%	● 1%	● 10%	● 90%	● 50%
	Prat de Llobregat, el	● -17%	● -1%	● -1%	● 0%	● 7%	● 115%	● 42%
	Sant Boi de Llobregat	● -16%	● -4%	● 2%	● 0%	● 9%	● 99%	● 41%
	Sant Joan Despí	● -38%	● -6%	● 13%	● 1%	● 8%	● 79%	● 36%
	Sant Just Desvern	● -23%	● 3%	● 5%	● 1%	● 7%	● 114%	● 41%
	Viladecans	● 3%	● -5%	● 2%	● 0%	● 9%	● 0%	● 0%
Eix del Llobregat	Cervelló	● -23%	● 0%	● -15%	● 1%	● 10%	● 110%	● 62%
	Corbera de Llobregat	● -20%	● 0%	● 18%	● 1%	● 9%	● 127%	● 54%
	Molins de Rei	● -40%	● -3%	● 16%	● 0%	● 8%	● 131%	● 49%
	Pallejà	● -45%	● 3%	● -10%	● 1%	● 8%	● 95%	● 39%
	Palma de Cervelló, la	● 75%	● 0%	● 11%	● 1%	● 16%	● 133%	● 29%
	Papiol, el	● -72%	● 0%	● 66%	● 0%	● 14%	● 80%	● 64%
	Sant Andreu de la Barca	● -12%	● -1%	● 0%	● 0%	● 8%	● 123%	● 38%
	Sant Climent de Llobregat	● -79%	● 0%	● -37%	● 2%	● 2%	● 75%	● 58%
	Sant Feliu de Llobregat	● 6%	● 0%	● 2%	● 1%	● 7%	● 81%	● 46%
	Sant Vicenç dels Horts	● -56%	● -1%	● 4%	● -2%	● 9%	● 114%	● 37%
	Santa Coloma de Cervelló	● -31%	● -3%	● 43%	● -2%	● 7%	● 92%	● 48%
Torrelles de Llobregat	● 24%	● 0%	● -35%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	

Taula 3. Variacions de preus i superfícies interanuals i altres indicadors immobiliaris a escala municipal. 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 10 ofertes de locals comercials vigents durant el període d'estudi no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem com a 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 = ((Altes + Retirades) / 2) / Ofertes vigents durant el període x 100