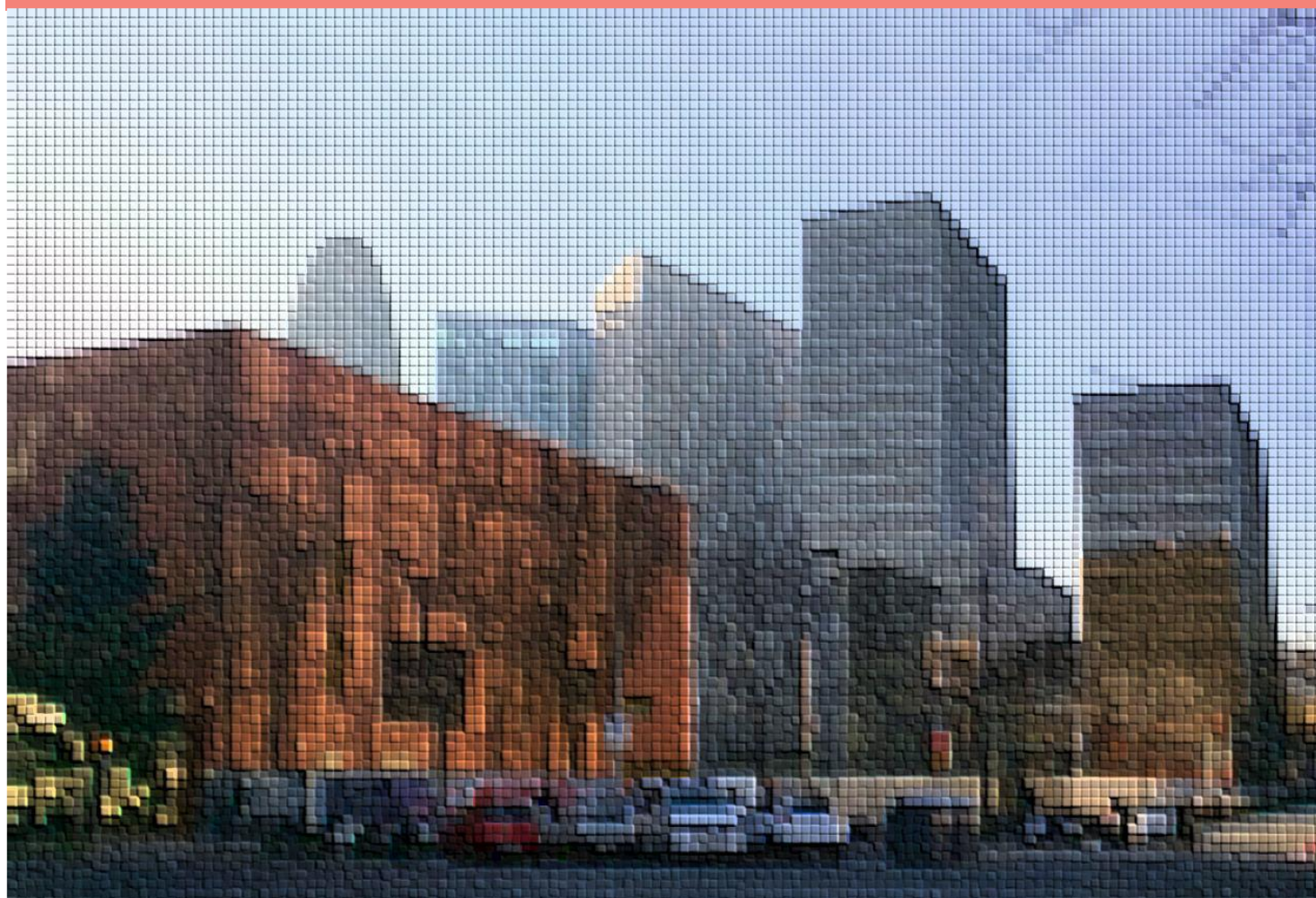


Informe del 1r semestre de 2018

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
Estefanía Macías Morán
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, 8 de març de 2018

SUMARI

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC	3
1.1. INTRODUCCIÓ	3
1.2. MARC ECONÒMIC	4
2. DESTACATS	5
3. MERCAT DE LLOGUER	6
4. MERCAT DE VENDA.....	8
5. OFERTA NOVA	10
6. OFERTES RETIRADES	11
7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT D'OFICINES	12
8. ANNEXOS	13

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 d'oficines que es publiquen en els principals portals immobiliaris (Habitacía, 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 2018.



Figura 1. Delimitació municipal de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: Pròpia

1.2. Marc econòmic

El nombre de treballadors afiliats a la Seguretat Social (RGSS i autònoms) a l'AMB el 2n trimestre de 2018 és de 1.682.330 persones, que representa el **51% del total de Catalunya**. Respecte a l'any anterior, l'ocupació de l'AMB ha crescut un 4%, al mateix ritme que Catalunya i superior al de Barcelona (3%).

La majoria dels treballadors de l'AMB pertanyen al **sector serveis** amb els serveis a la producció (34%) i el comerç, restauració i hoteleria (25%) com a activitats principals. Si s'analitza el creixement de l'ocupació per sectors, **la sanitat i serveis socials**, els transport i les comunicacions i la construcció (**6% cadascun d'ells**) presenten els increments més accentuats.



Figura 2 PAE Les Guixeres, Badalona.

Font: Pròpia

El nombre d'aturats registrats a l'AMB el 2n trimestre del 2018 és de 152.210, que representa el **41% del total de Catalunya**. La taxa d'atur registral **ha disminuït** progressivament a l'AMB fins a situar-se en el 10% el 2n trimestre, per sota del nivell de Catalunya (11%), però per sobre del valor de Barcelona (9%). Respecte a l'any anterior, l'atur a l'AMB ha disminuït un 6%. Aquesta reducció ha afectat més els homes que les dones, els majors de 45 anys i de 30 a 44 anys, els sectors de la construcció i la indústria, i els aturats amb estudis primaris i en menor mesura els de secundaris i formació professional. El **nombre de beneficiaris** de prestacions d'atur a l'AMB ha **disminuït un 4%** interanual i la taxa de cobertura se situa en el 58%.

El nombre d'empreses de l'AMB el 2n trimestre de l'any 2018 és de 119.051, amb un **augment del 2% interanual**. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis sent els serveis a la producció (35%) i el comerç, restauració i hoteleria (35%), 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 hoteleria (33%). En canvi, a Catalunya la situació és totalment oposada: el comerç, restauració i hoteleria (37%) 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**. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,6 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,3) i superior a la de Catalunya (10,5).

La província de Barcelona l'any 2017 va exportar per valor de 54.790 M€ (77% de Catalunya) i va importar 68.788 M€ (81% de Catalunya). Respecte el 2016 les exportacions han crescut un 7%, un valor per sobre el de les importacions (+6%). La majoria de les exportacions tenien com a destinació el continent europeu (56% UE-15 i 14% resta d'Europa). El continent europeu també és el principal origen de les importacions (51% UE-15 i 12% resta d'Europa).

[*Informació extreta del Flaix Econòmic 2n trimestre de 2018.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes en lloguer augmenten un 6,16%**, fins als 13,07 €/m², i els de venda augmenten un 9,18%, passant de 2.242 €/m² al primer semestre de 2017 a 2.448 €/m² al primer semestre de 2018.

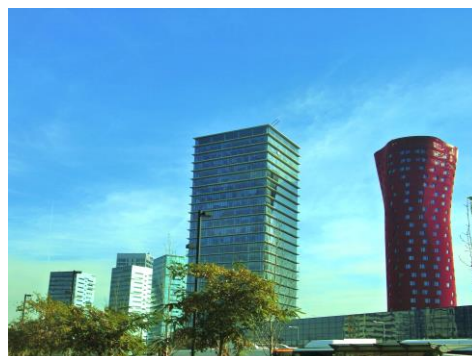


Figura 3. Plaça Europa, L'Hospitalet de Llobregat.

Font: Pròpia

La **rendibilitat** de la inversió en la compra d'oficines **ha disminuït un 2,77%**, situant-se en un valor de 6,41%.

La majoria de les ofertes d'oficines en lloguer tenen una superfície **entre 150 a 300 m²**, mentre que en venda, les més nombroses tenen una dimensió **entre 75 i 150 m²**.

La **mitjana de dies de permanència** del primer semestre de 2018 de les oficines **en venda són 214 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer són de 221 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre de 2018 en el conjunt de l'AMB és de **107%** (6.112 ofertes detectades com a noves entre 5.719 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del 49%

	1r Semestre 2017	1r Semestre 2018	Variació
Sostre ofert de lloguer	4.786.213 m ²	4.012.088 m ²	-19,29%
Sostre ofert de venda	791.227 m ²	675.510 m ²	-17,13%
Preu mitjà de lloguer	12,31 €/m ²	13,07 €/m ²	6,16%
Preu mitjà de venda	2.242 €/m ²	2.448 €/m ²	9,18%
Rendibilitat anual bruta	6,59%	6,41%	-2,77%

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2018, la superfície d'oficines per llogar disminueix un 3,7% (vegeu figura 4), passant de 2.918.515 m² al gener a 2.810.088 m² al juny de 2018.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha augmentat lleugerament durant el període, concretament un 0,6%, passant de 12,88€/m² al gener a 12,96€/m² al mes de juny de 2018.

A la figura 5, es pot observar que el municipi on es concentren els preus de lloguer més alts és Barcelona, principalment a la façana litoral i a l'eix de l'avinguda Diagonal. També destacar, al municipi de l'Hospitalet de Llobregat, la zona de plaça d'Europa i Fira.

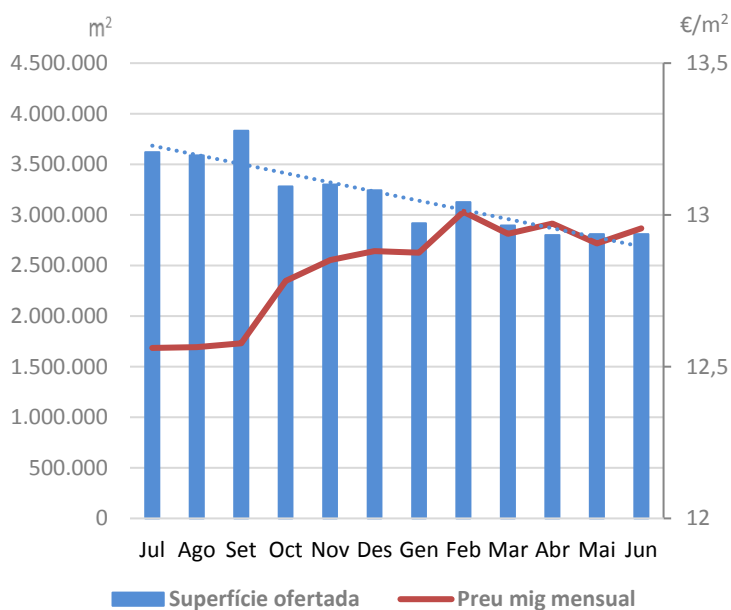


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer durant el 2n semestre de 2017 i el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

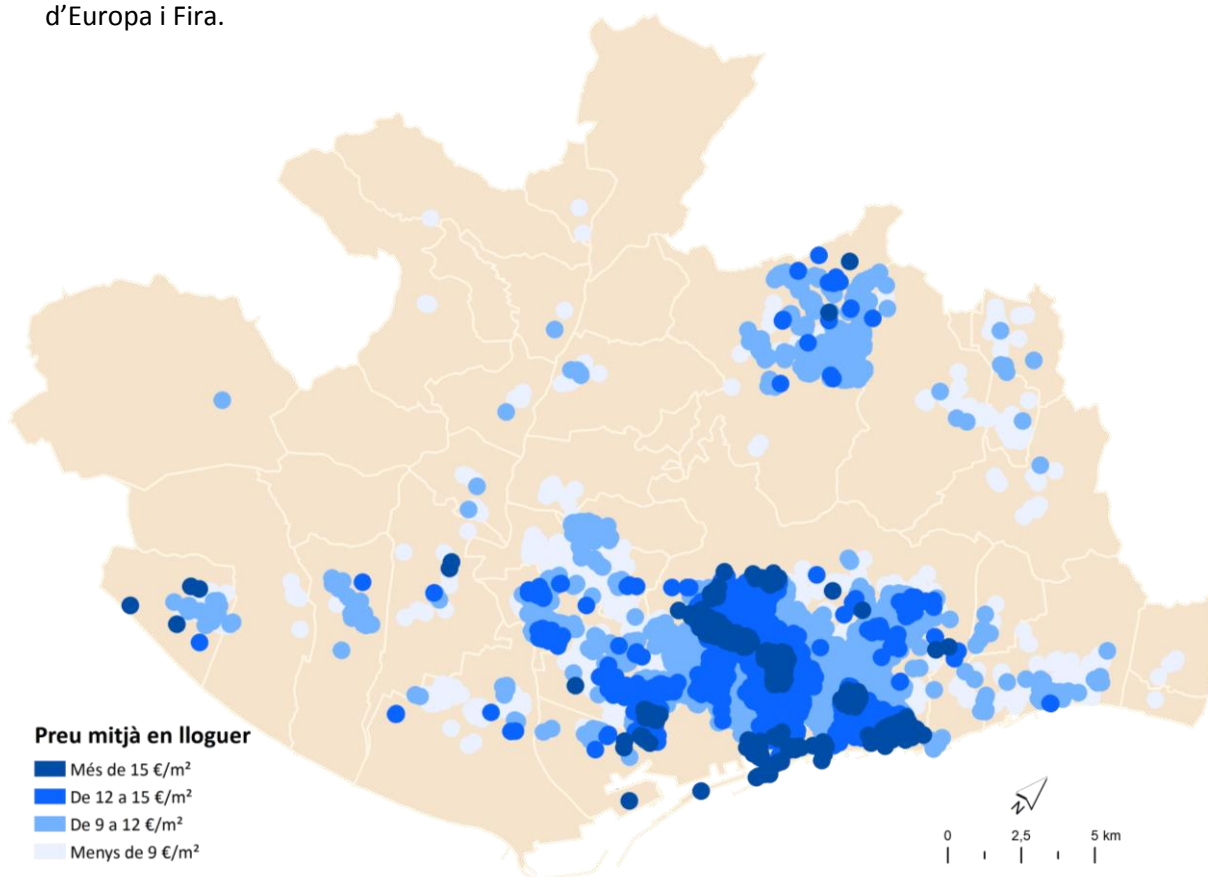


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines en lloguer vigents durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer, en primer lloc es troba el barri la Barceloneta, seguit del barri del Besòs i el Maresme. No trobem cap zona fora del municipi de Barcelona entre les deu zones amb el preu mitjà de lloguer per metre quadrat més elevat.

Els barris que disposen d'una major oferta de sostre d'oficines per llogar se situen al municipi de Barcelona, en aquest rànquing, només hi ha dues zones que no pertanyen al municipi de Barcelona, el barri d'Almeda de Cornellà de Llobregat, el qual es troba en cinquena posició, i el barri de les Planes de Sant Joan Despí, situat en novena posició.

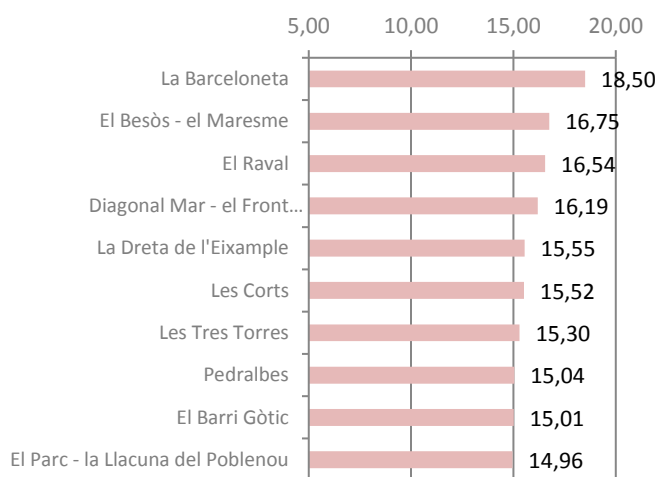


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

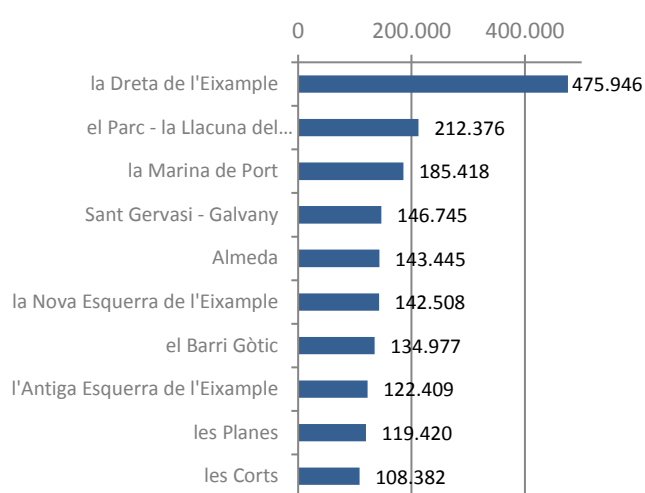


Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

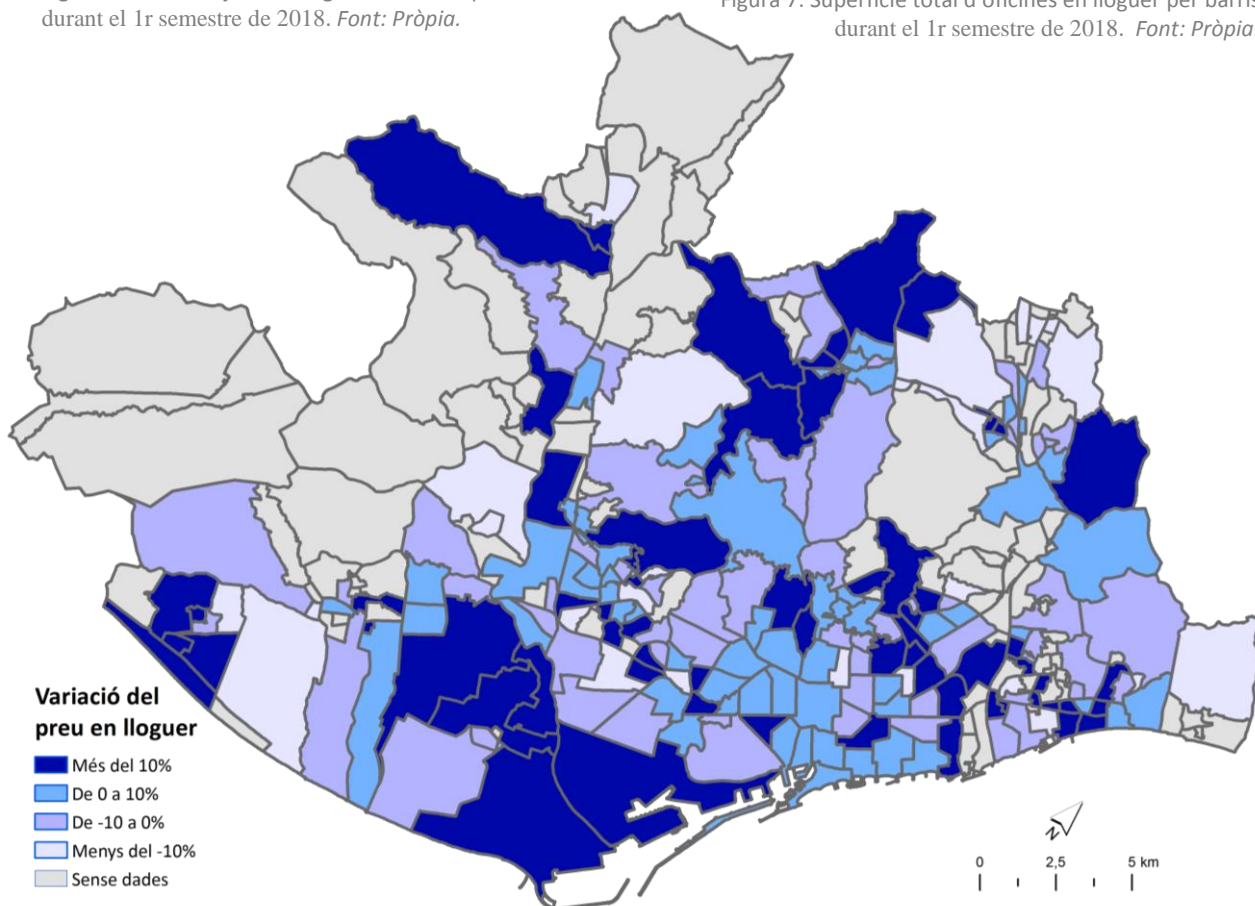


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris durant el 1r semestre de 2018. Font:

4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer semestre de 2018, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha disminuït un 2,5% (veure figura 9), la qual representava en oferta de 475.753 m² al gener i 463.629 m² al juny de 2018. Respecte als preus de venda, s'observa un increment del 2,6% durant el mateix període, passant de 2.406€/m² al gener a 2.468€/m² al juny del mateix any.

Un 72% de l'oferta d'oficines en venda es concentra a Barcelona, Sant Cugat del Vallès disposa d'un 8% de l'oferta i L'Hospitalet de Llobregat un 6%.

La figura 10 representa la distribució dels preus de venda per al territori de l'AMB. Igual que al mapa de preus en lloguer, trobem una distribució similar dels preus mitjans de venda més elevats, tot i que d'una manera més difusa.

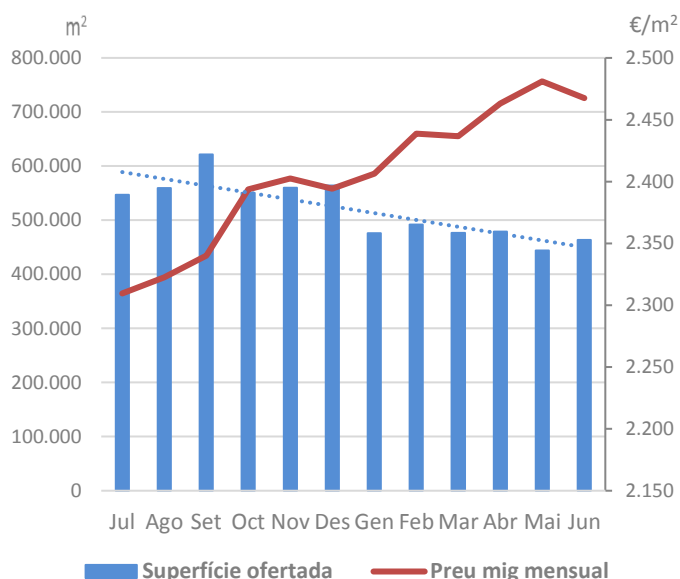
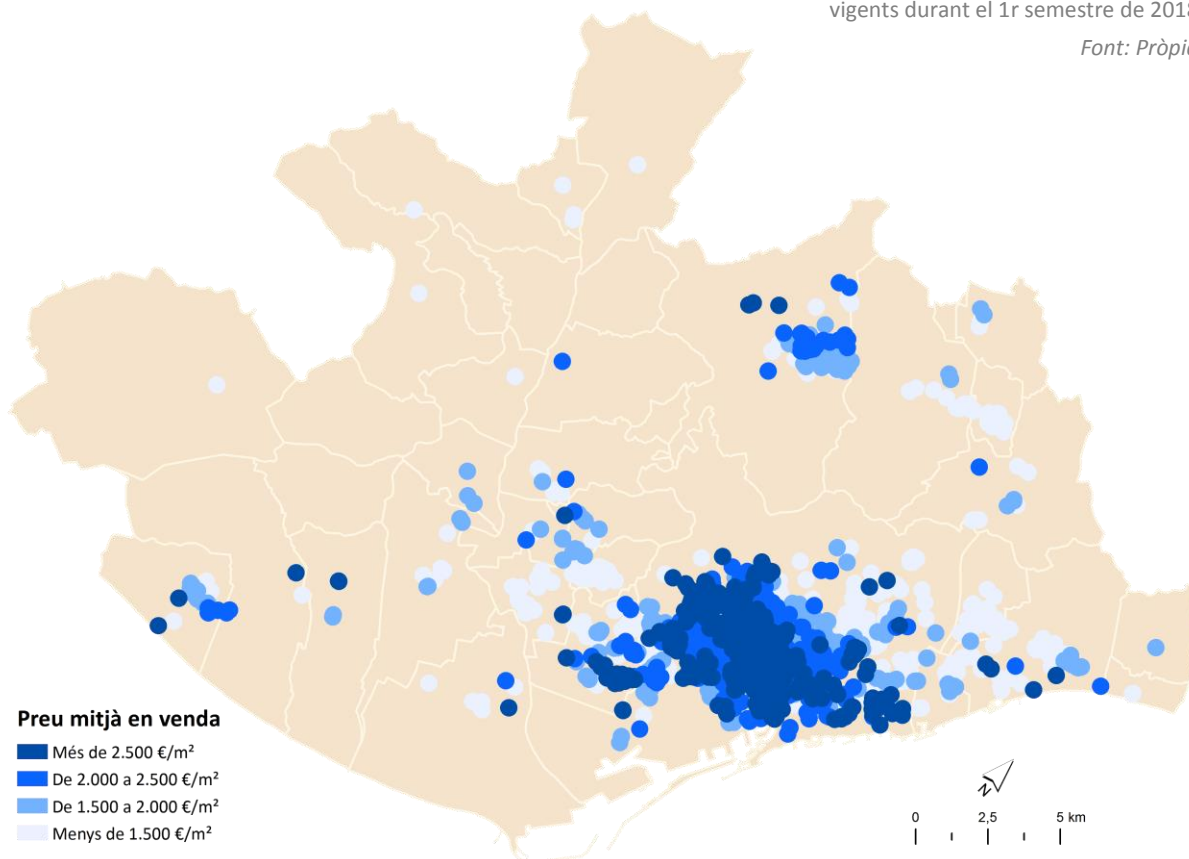


Figura 9: Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en venda durant el 2n semestre de 2017 i el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

Figura 10. Distribució dels preus d'oficines en venda vigents durant el 1r semestre de 2018.

Font: Pròpia.



Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb un preu mitjà de venda més elevats també, igual que en el mercat de lloguer, es troben a Barcelona, concretament el barri amb el preu mitjà més elevat és el barri del Raval, seguit per la Dreta de l'Eixample. Pel que fa al sostre ofert en venda, els barris amb més superfície se situen als municipis de Barcelona i a L'Hospitalet de Llobregat (barris 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 l'AMB han augmentat els seus preus de venda respecte al primer semestre de 2017.

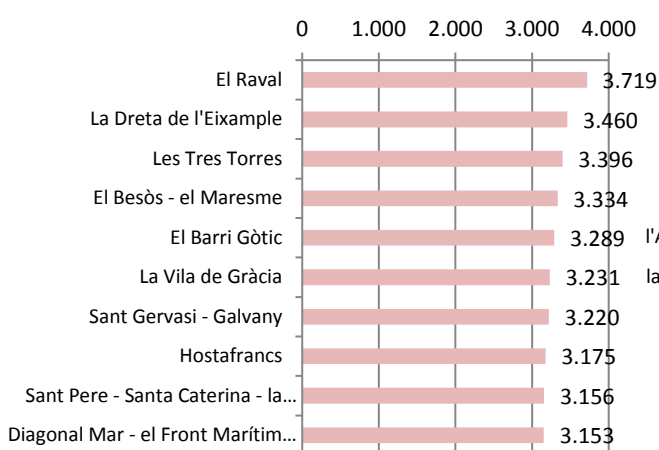


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

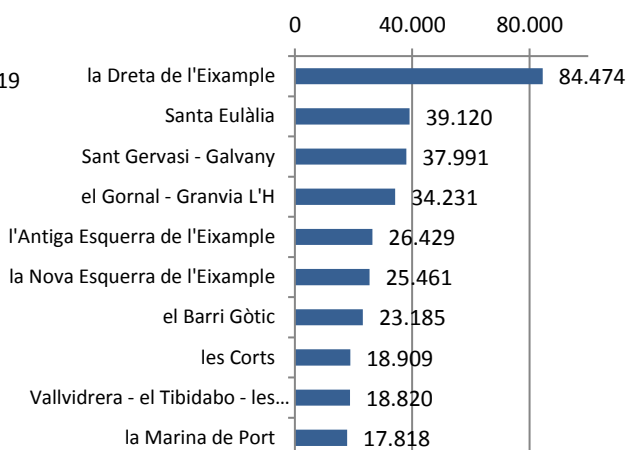


Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

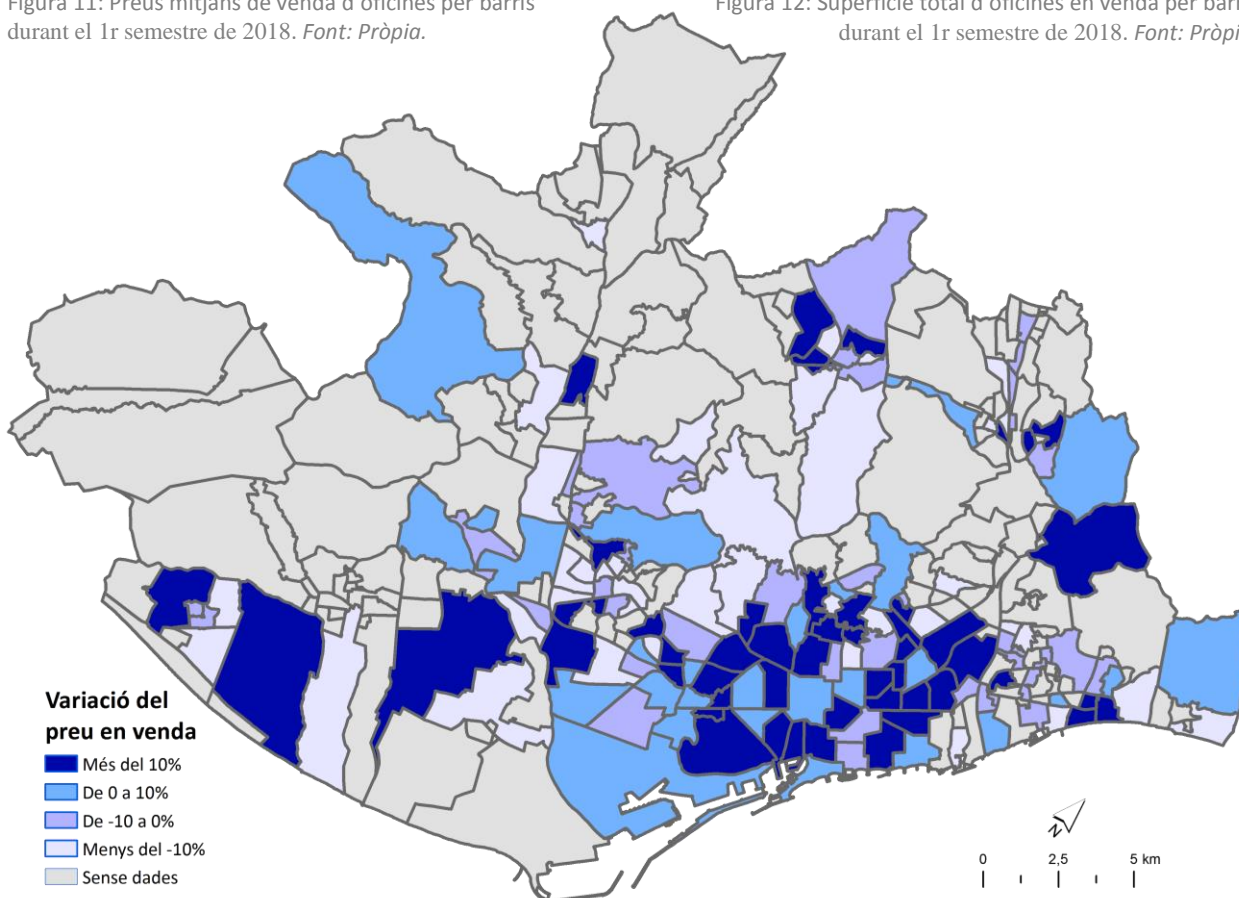


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda d'oficines per barri durant el 1r semestre de 2018. Font:

5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el primer semestre de 2018, tant de lloguer com de venda, han experimentat un creixement en els seus preus mitjans respecte al primer semestre de l'any anterior, els preus de lloguer han augmentat un 7%, i els de venda un 11%. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat un increment del 43% interanual, passant de 4.276 durant el primer semestre de 2017 a 6.112 ofertes durant el primer semestre de 2018.

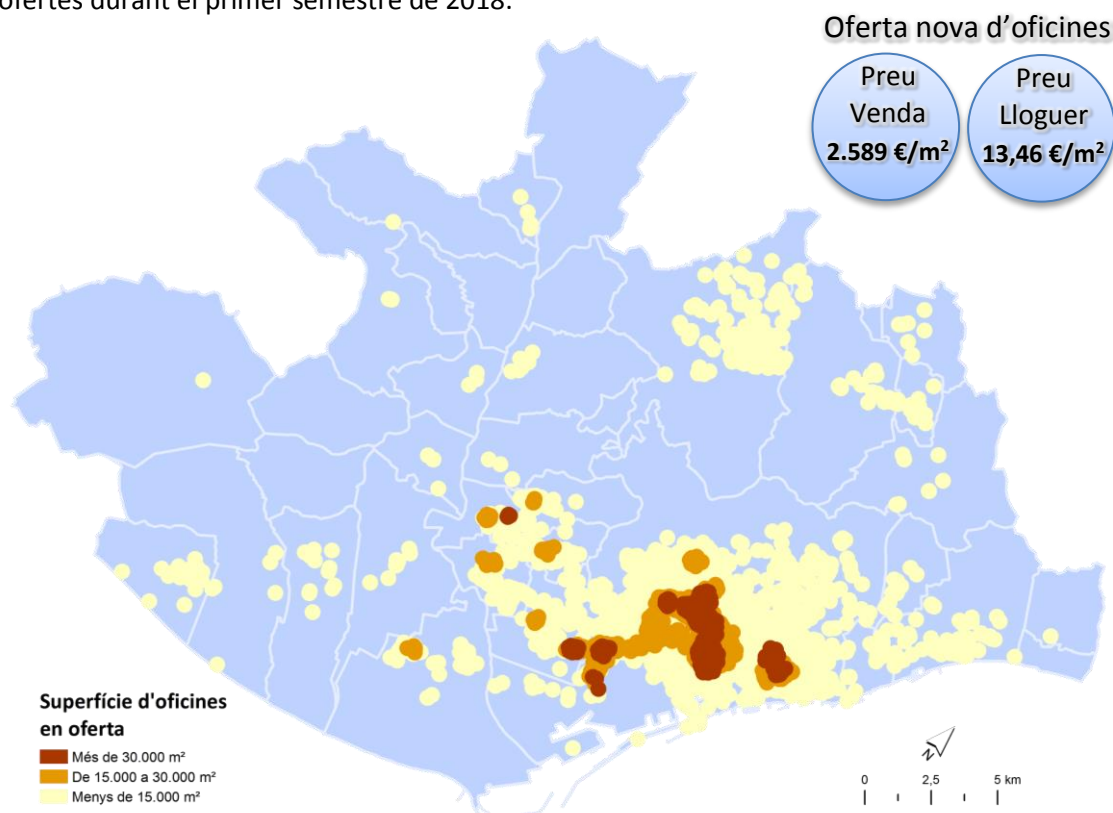


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

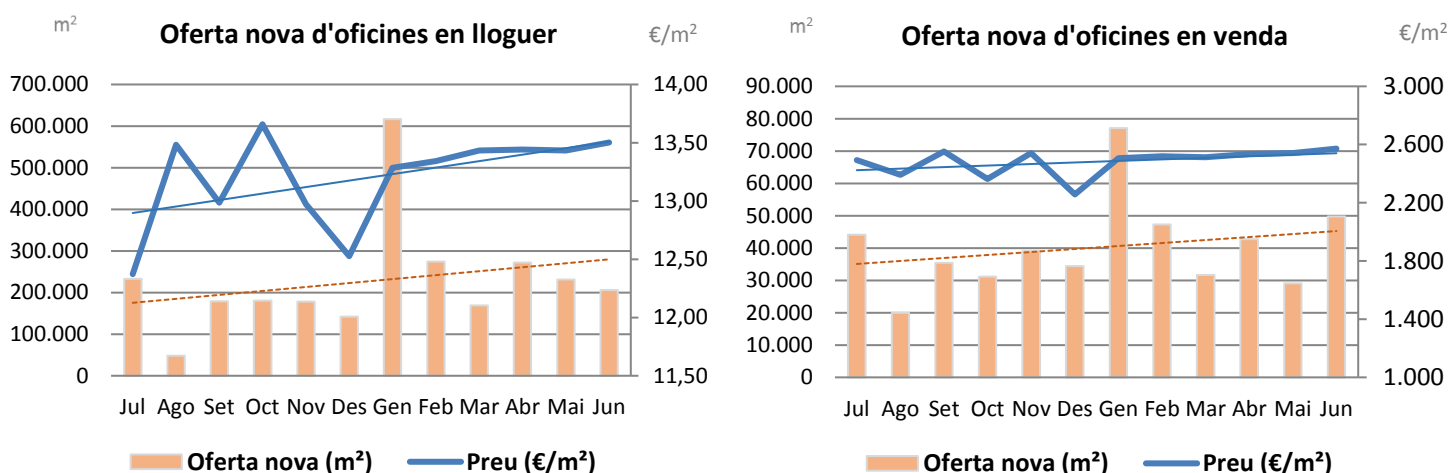


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines durant el 2n semestre de 2017 i 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Al primer semestre de 2018, s'ha enregistrat 1.623.310 m² de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor més baix 288.217 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha disminuït, passant de 302 a 221 dies. Les ofertes en venda també han disminuït el seu temps de maduració, passant de 292 a 214 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 10% respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha augmentat un 7%.

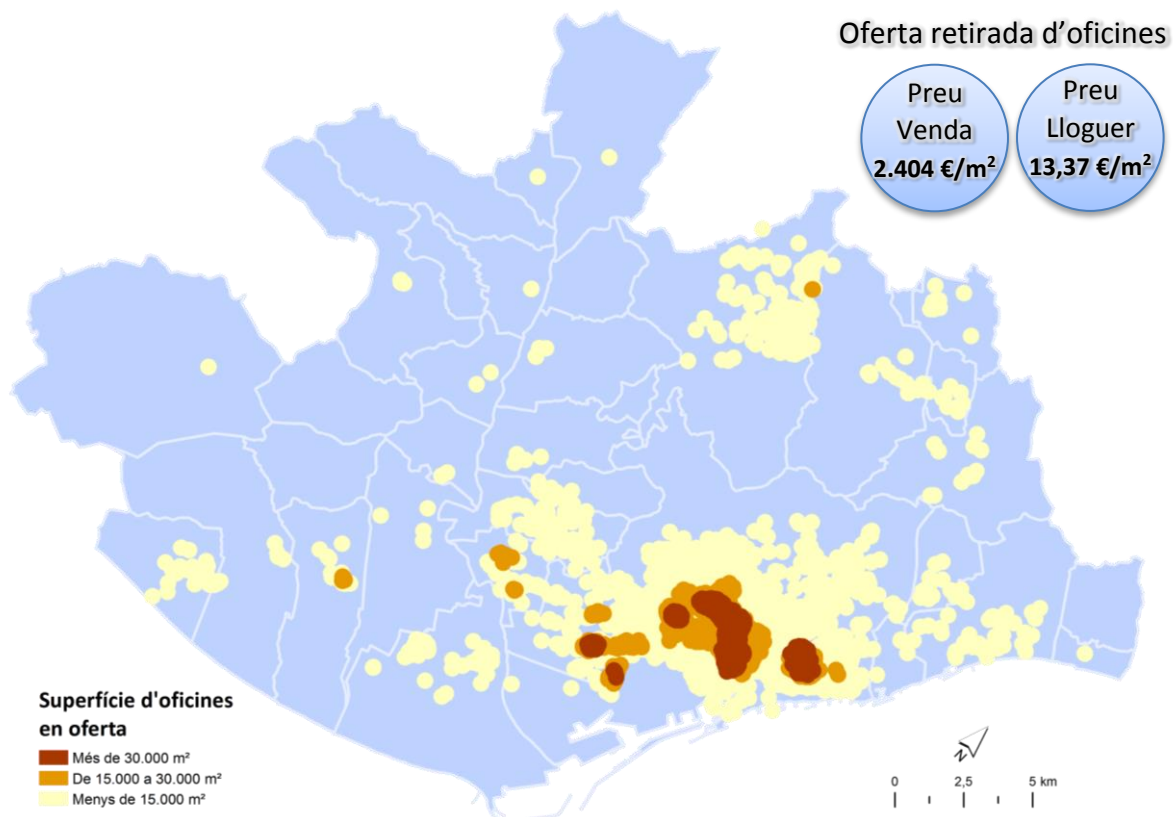


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

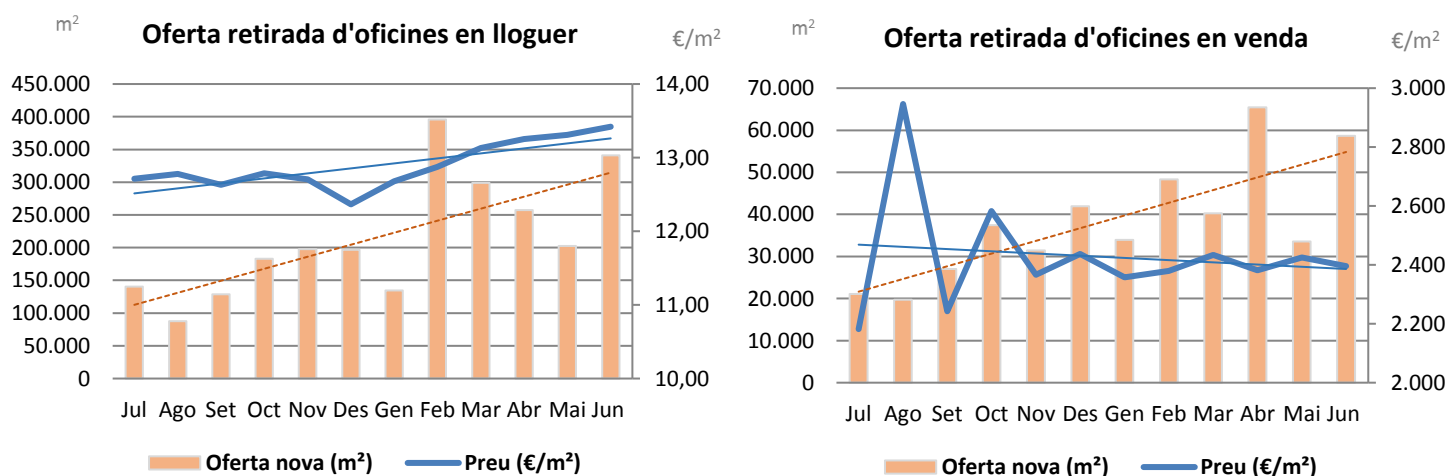


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines durant el 2n semestre de 2017 i 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT D'OFICINES

Les oficines més retirades, d'acord amb les ofertes retirades, són les que tenen una superfície entre 75 i 150 m² i 150 i 300 m². Pel que fa a la totalitat de les ofertes que han sigut vigents en algun moment del període d'estudi, les ofertes amb dimensions entre 150 i 300 m² són les més nombroses de les ofertes en lloguer, mentre que per a les ofertes en venda, l'oficina tipus té unes dimensions d'entre 75 i 150 m².

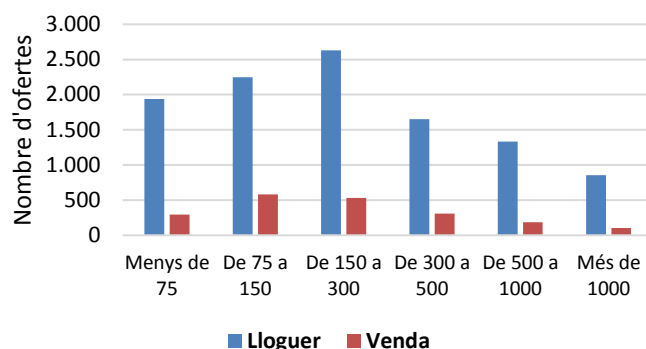


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

A la figura 21 es pot observar que no hi ha una oficina tipus més abundant per barri que predomini entre els barris de l'AMB. Destacar els barris de l'eix Llobregat on les oficines més nombroses són les de menys de 75 m².

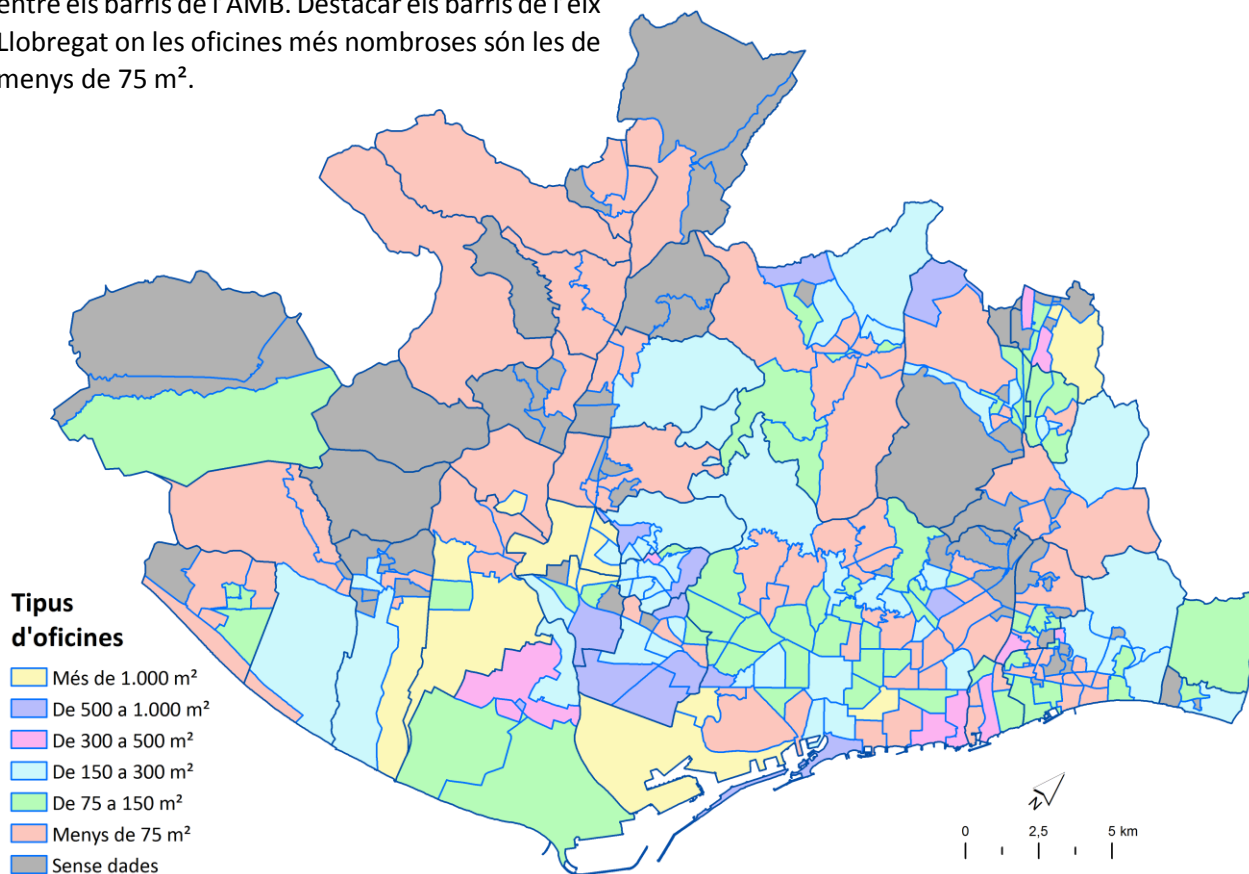


Figura 21. Tipus d'oficines més nombrosa per barris durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

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	1.936	293	80.422	16.044	15,49 €	2.402 €	128	151
De 75 a 150	2.248	580	243.225	61.184	11,61 €	2.414 €	145	147
De 150 a 300	2.629	532	563.069	115.293	13,47 €	2.644 €	182	160
De 300 a 500	1.650	308	625.919	119.143	14,52 €	2.549 €	228	164
De 500 a 1000	1.331	186	917.717	131.586	13,66 €	2.423 €	230	205
Més de 1000	853	103	1.704.099	229.749	12,86 €	2.053 €	216	233

Taula 2. Indicadors segons la tipologia de les ofertes vigents d'oficines durant el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

Preu mitjà, oficines en lloguer (€/m²)

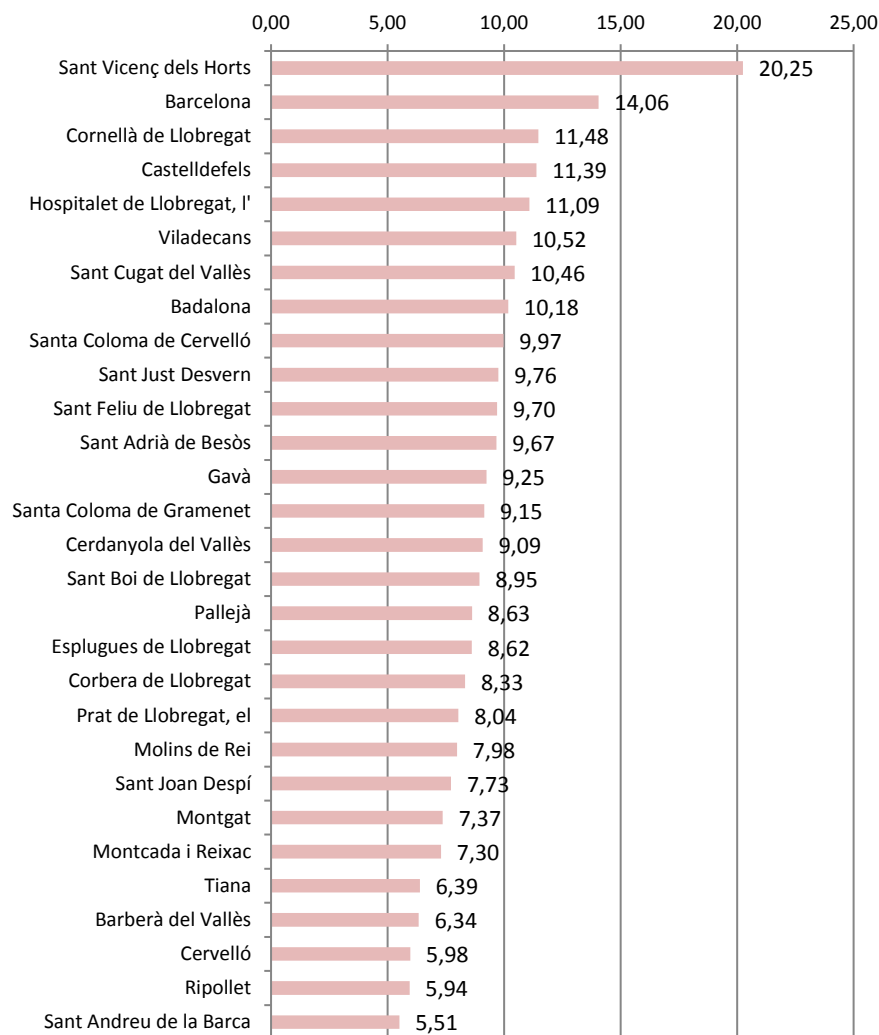


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines durant el 1r semestre de 2018 per municipis.

Font: Pròpia.

Ofertes d'oficines en lloguer (m²)

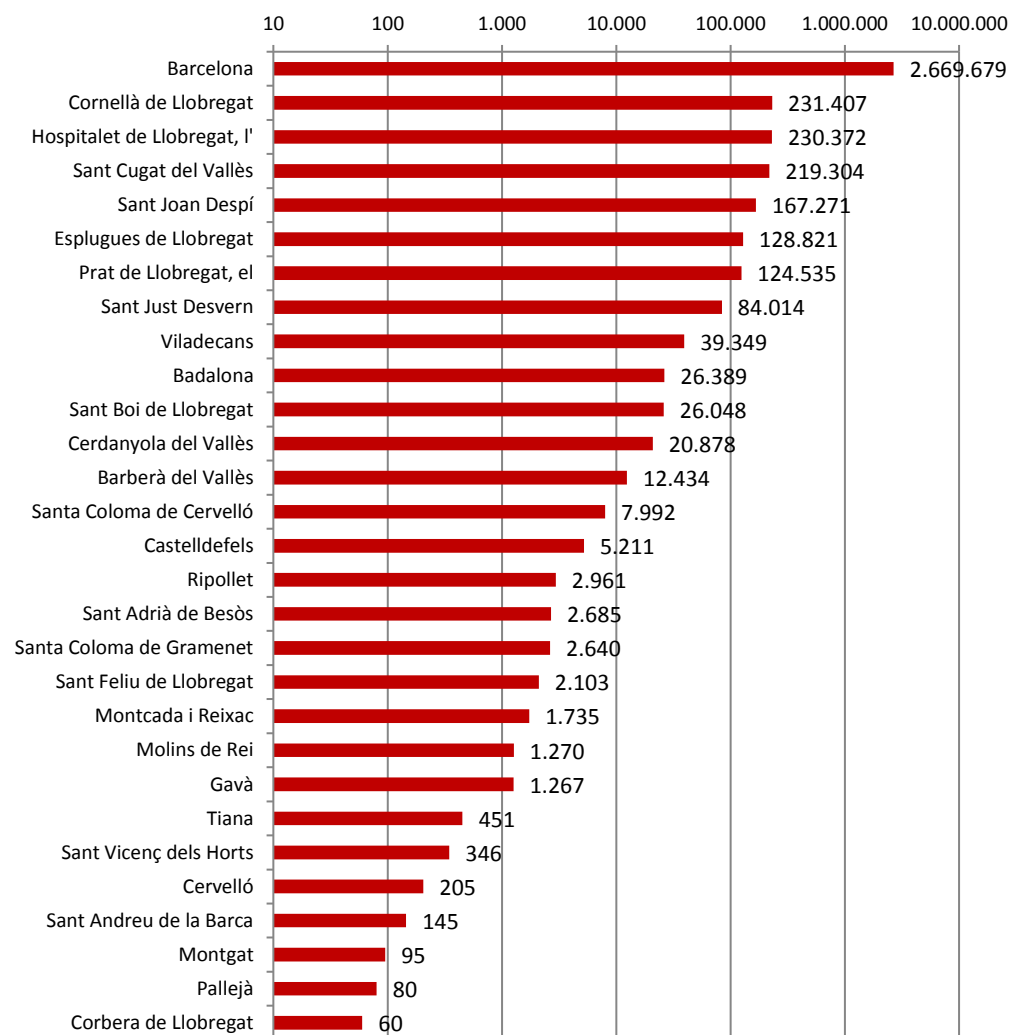


Figura 23: Superfície total d'oficines en lloguer durant el 1r semestre de 2018 per municipis. Font:

Pròpia.

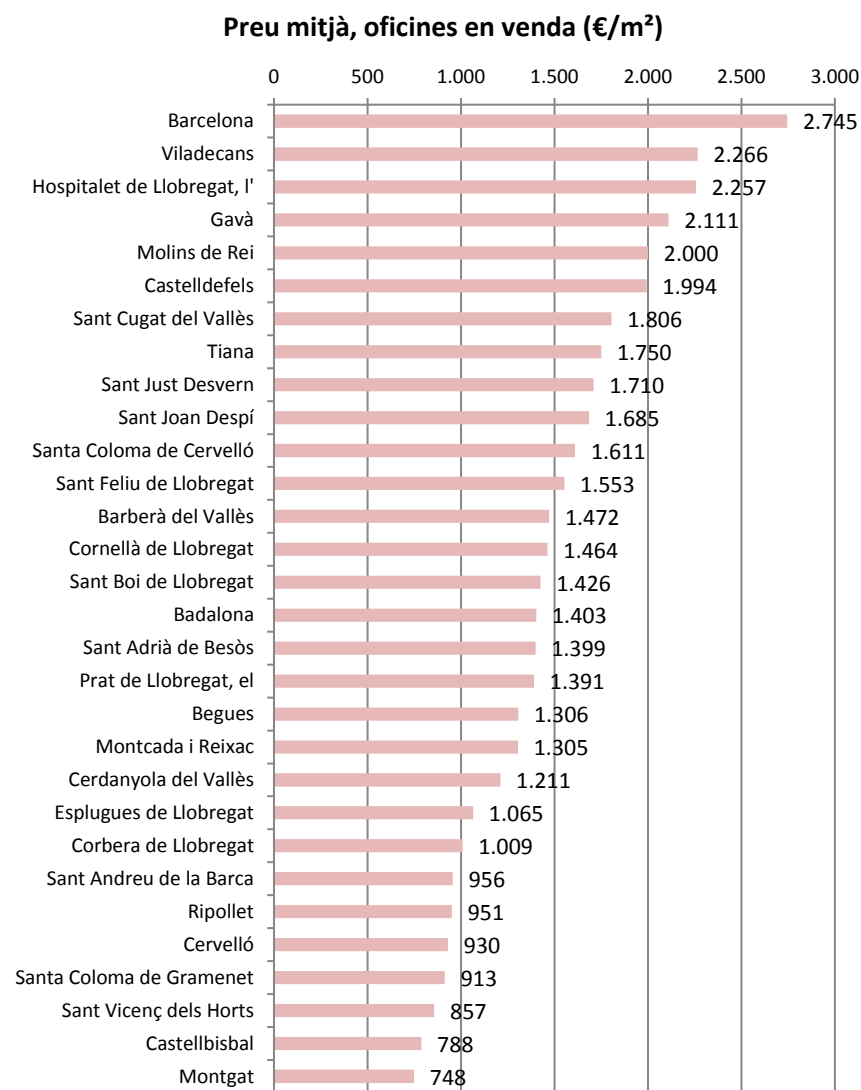


Figura 24: Preus mitjans en venda d'oficines durant el 1r semestre de 2018 per municipis. Font: Pròpia.

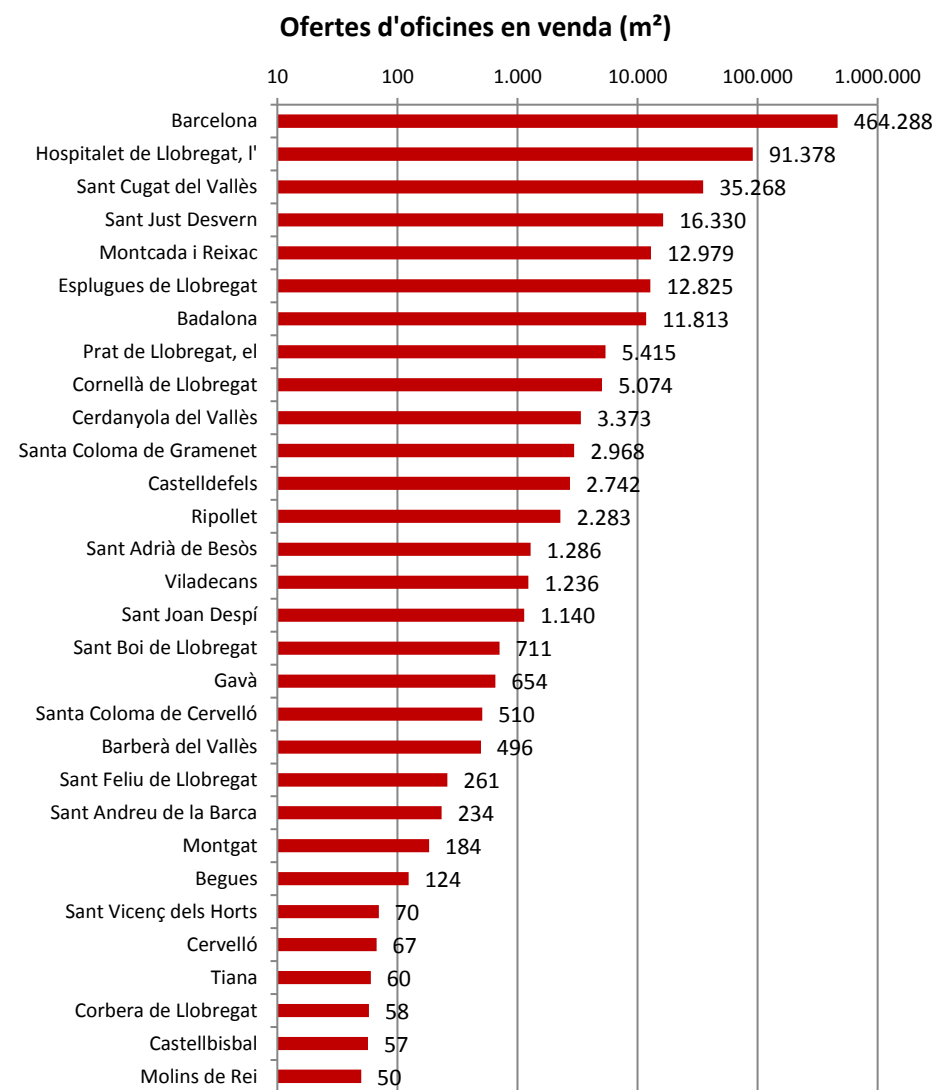


Figura 25: Superfície total d'oficines en venda durant el 1r semestre de 2018 per municipis. Font: Pròpia.

Municipi	Variació preu mitjà		Variació superfície		Rendibilitat	Taxes	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Badalona	● 17,2%	● 5,9%	● -6,0%	● -29,5%	8,7%	● 143,5%	41,6%
Badia del Vallès							
Barberà del Vallès	● -11,0%	● 18,0%	● -56,3%	● -35,2%	5,2%	● 58,3%	36,5%
Barcelona	● 6,9%	● 13,1%	● -21,2%	● -13,0%	6,1%	● 104,8%	51,9%
Begues							
Castellbisbal		● 20,7%		● -51,7%		● 0,0%	50,0%
Castelldefels	● 14,0%	● 0,7%	● -63,7%	● -74,2%	6,9%	● 104,0%	39,8%
Cerdanyola del Vallès	● 10,4%	● -4,6%	● 1,0%	● -35,2%	9,0%	● 142,9%	47,2%
Cervelló		● 4,8%		● -50,0%	7,7%	● 66,7%	83,3%
Corbera de Llobregat	● 25,0%				9,9%		25,0%
Cornellà de Llobregat	● -5,1%	● 13,7%	● -16,8%	● 13,7%	9,4%	● 136,7%	32,7%
El Papiol							
El Prat de Llobregat	● 6,2%	● -20,1%	● -24,0%	● 1840,9%	6,9%	● 105,8%	30,5%
Esplugues de Llobregat	● -1,7%	● -7,7%	● 49,7%	● 174,2%	9,7%	● 93,3%	31,7%
Gavà	● -1,7%	● 57,3%	● -30,3%	● -17,2%	5,3%	● 88,9%	53,1%
La Palma de Cervelló							
L'Hospitalet de Llobregat	● -2,8%	● -3,5%	● -6,9%	● -25,5%	5,9%	● 125,5%	42,6%
Molins de Rei	● 2,1%	● 32,6%	● -22,9%	● -74,4%	4,8%	● 180,0%	41,2%
Montcada i Reixac	● 15,9%	● 16,4%	● -65,4%	● 4,4%	6,7%	● 60,0%	46,2%
Montgat	● 84,2%	● -30,1%	● -68,3%	● -66,7%	11,8%	● 0,0%	25,0%
Pallejà	● -11,5%		● 300,0%			● 0,0%	25,0%
Ripollet	● 3,5%	● 6,3%	● -7,5%	● 48,4%	7,5%	● 93,3%	35,4%
Sant Adrià de Besòs	● 7,7%	● -5,8%	● 104,6%	● 182,0%	8,3%	● 260,0%	32,1%
Sant Andreu de la Barca	● -13,3%	● -14,5%	● -69,1%	● 53,9%	6,9%	● 500,0%	50,0%
Sant Boi de Llobregat	● -3,8%	● 15,5%	● 395,1%	● -20,6%	7,5%	● 166,7%	29,6%
Sant Climent de Llobregat							
Sant Cugat del Vallès	● 6,5%	● -4,0%	● -27,0%	● -20,9%	6,9%	● 100,7%	41,1%
Sant Feliu de Llobregat	● 23,4%	● 0,9%	● -51,7%	● -67,3%	7,5%	● 60,0%	28,6%
Sant Joan Despí	● 7,8%	● -11,6%	● 148,5%	● -49,2%	5,5%	● 100,0%	33,9%
Sant Just Desvern	● 6,0%	● -8,0%	● 6,6%	● 8,5%	6,8%	● 158,1%	37,2%
Sant Vicenç dels Horts	● 102,5%	● -50,1%	● 394,3%	● -87,8%	28,4%	● 150,0%	41,7%
Santa Coloma de Cervelló	● -26,5%	● 2,0%	● 132,0%	● -6,4%	7,4%	● 200,0%	21,4%
Santa Coloma de Gramenet	● 21,2%	● -34,9%	● -13,6%	● -6,0%	12,0%	● 141,7%	46,8%
Tiana	● -24,1%	● 5,0%	● 79,0%	● -31,0%	4,4%		10,0%
Torrelles de Llobregat							
Viladecans	● 3,4%	● -23,9%	● -29,7%	● -37,6%	5,6%	● 79,2%	43,9%

Taula 3. Variacions de preus, superfícies i altres indicadors interanuals, entre el 1r semestre de 2017 i el 1r semestre de 2018, del mercat immobiliari d'oficines 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.

$$\text{Rendibilitat} = ((\text{preu mitjà de lloguer} \times 12) / (\text{preu mitjà de venda}) \times 100$$

$$\text{Reposició} = \text{Ofertes detectades durant el període (altes)} / \text{Ofertes retirades durant el període} \times 100$$

$$\text{Rotació} = ((\text{Altes} + \text{Retirades}) / 2) / \text{Ofertes vigents durant el període} \times 100$$