

AFECTACIÓ DEL COVID AL MERCAT DE LOCALS COMERCIALS A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

**Metròpolis
Barcelona**
Agència de
Desenvolupament
Econòmic



Direcció:

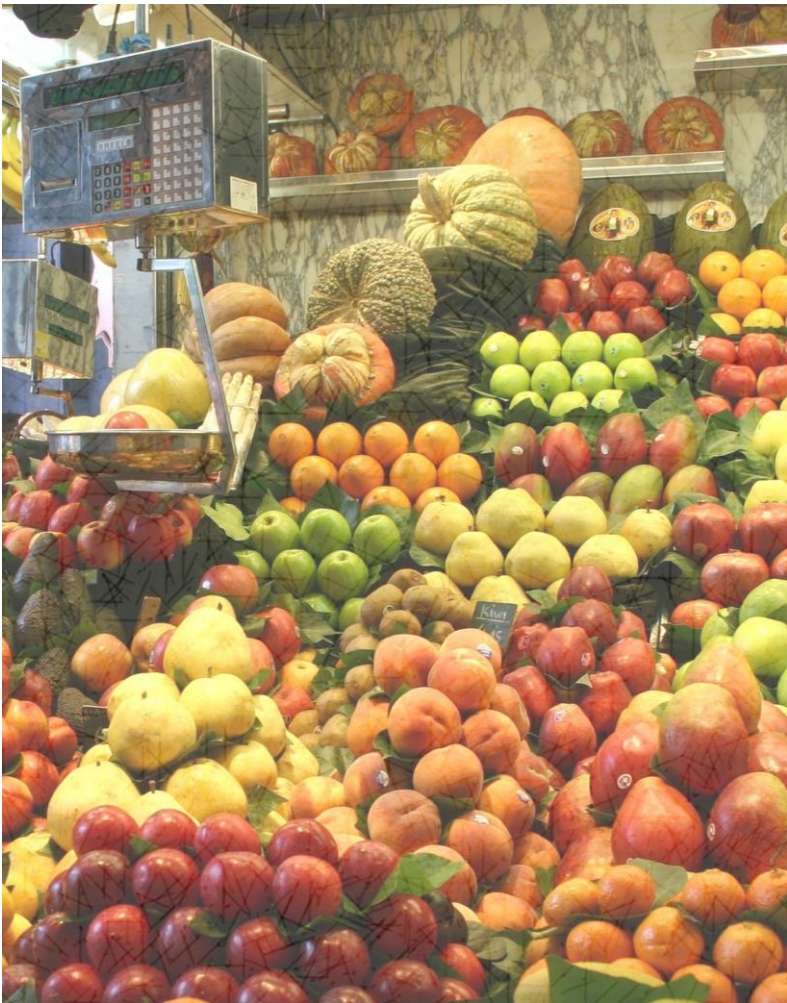
Héctor Santcovsky Grinberg
Anna Hernández Bonancia

Redacció:

Sara Angrill Toledo
Eva Moltó i Vilà
Xavier Argerich Martínez
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, febrer de 2021

SUMARI



Introducció 4

Metodologia 6

LOCALS VENUTS I LLOGATS (*)

Disminució del 20 % del nombre de locals venuts i llogats 8

Manteniment del preu dels locals venuts o llogats 10

(*) A manca de fonts fiables es consideren locals venuts i llogats, aquells que han estat retirats del mercat

LOCALS OFERTATS NOUS

Augment d'un 20 % del nombre de locals ofertats nous 13

Disminució dels preus de moltes ofertes noves 15

Conclusions 17

Annex 19



Introducció

El comerç ocupa un terç de les empreses de l'àrea metropolitana i dóna feina al 25% del total de persones treballadores. També s'estima que al 80% dels locals en trama urbana del territori metropolità es desenvolupa algun tipus d'activitat comercial i, a diferència d'altres metròpolis, aquesta ocupació no es troba concentrada a la zona central de la ciutat principal, sinó que es troba ben repartida entre els diferents municipis i barris.¹

Així ho confirma Eixos al seu darrer informe, on posen de relleu que l'àrea metropolitana de Barcelona és molt singular per la seva complexitat i el policentrisme de la seva malla comercial en comparació amb altres àrees metropolitanes que han analitzat on la proximitat al centre és directament proporcional al nivell de servei comercial, com ara Madrid, Londres o Nova York.²

Al mateix informe, Eixos ha mesurat una densitat mitjana de 2,6 comerços per cada 100 habitants i més de 500 comerços per kilòmetre quadrat de trama urbana a l'àrea metropolitana de Barcelona en contraposició als 1,2 establiments comercials per cada 100 habitants i menys de 200 comerços per km² que han mesurat a Londres. D'aquesta manera, es demostra la importància d'analitzar i proposar actuacions per a la recuperació econòmica del comerç urbà de l'àrea metropolitana de Barcelona.²

En aquest sentit, aquest informe sorgeix de la voluntat d'estudiar el comportament del mercat immobiliari arran de la crisi sanitària mundial pel Covid-19. Així doncs, partint de la premissa que hi ha hagut una forta davallada econòmica a causa de les mesures sanitàries per a la contenció del virus, es vol identificar com s'ha traduït aquesta davallada econòmica en el mercat immobiliari.

El sector de la venda al detall (o *retail*) ha estat un dels més perjudicats a nivell econòmic com a conseqüència de les diverses mesures de confinament i restriccions sanitàries, motiu pel qual durant aquest informe s'avaluarà el mercat immobiliari de locals comercials arreu del territori metropolità.

Segons l'associació Barcelona Comerç, el 30% dels establiments baixarà la persiana a causa del tancament durant una part de l'estat d'alarma, les restriccions de capacitat, una menor afluència de consumidors nacionals i la gairebé desaparició de turistes estrangers.³

Ens trobem davant d'una situació en la que els hàbits de compra dels consumidors estan canviant i la crisi ha actuat com un accelerador d'aquests canvis. Des del 2018 es venia observant una polarització en el comerç en la que mentre unes empreses milloraven vendes i resultats d'altres els empitjoraven. Donat que no es podien traçar semblances per sectors ni mida d'empresa, s'intuïa un problema en el model de negoci vers l'impacte de la digitalització on una part creixent de la demanda era captada per operadors *pure players* online (com Amazon). El confinament va disparar la compra online afavorint aquest tipus d'operadors que, amb la legislació vigent OCDE, tenen una tributació residual als països on materialitzen les seves vendes

¹ Aportacions de l'experta Núria Beltran a la Taula de Reactivació Econòmica i Reindustrialització de l'Àrea Metropolitana de Barcelona durant la sessió de comerç. Disponible a: <https://www.amb.cat/web/desenvolupament-socioeconomic/reactivacio-economica>

² Impacte de la Covid19 al comerç de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Eixos. Barcelona: Nogué, Desembre 2020.

³ Informe Immobiliari Actualitat i Perspectives 2020. [En línia] Forcadell i Universitat de Barcelona. Barcelona: Forcadell, 30-10-2020. 83p. ISBN: 978-84-09-12140-3. Disponible a: <https://www.forcadell.com/forcadell/downloadpub/1/420>

i beneficis ja que tributen per l'Impost de Societats als països on tenen establiment permanent (els magatzems o centres de distribució de productes no es consideren establiments permanents).¹ Aquest increment de l'*ecommerce* a Espanya s'espera que suposi un 10% sobre el total de vendes retail a finals de 2020 i s'estima que els seus ingressos derivats hagin augmentat un 20% durant l'any 2020 respecte el 2019.⁴

A nivell econòmic, el PIB de Catalunya i Espanya han caigut un 21% i un 22% interanual respectivament durant el segon trimestre de 2020 i un 9% interanual durant el tercer trimestre de 2020. L'Oficina Municipal de Dades de l'Ajuntament de Barcelona ha estimat per l'any 2020 les possibles taxes de creixement del PIB per Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona en base a dos escenaris més o menys severs però en tots dos la caiguda del PIB serà superior al territori metropolità (entre -11% i -13%) que a Barcelona (entre -10% i -11%). Entre els sectors més afectats trobem el comerç, l'hostaleria, el transport i la informació i comunicacions (entre -16% i -18% a l'AMB) i la construcció (entre -17% i -19% a l'AMB).⁵

El sector turístic a la província de Barcelona s'ha vist molt afectat amb només 640.674 turistes durant el tercer trimestre de 2020, el que suposa una davallada del 83 % interanual. Pel que fa als turistes estrangers la davallada és d'un 90 % interanual. Això es tradueix en una reducció del 12 % interanual de treballadors del sector al territori metropolità. Pel que fa al nombre d'empreses dedicades al comerç, la restauració i l'hoteleria, aquestes han disminuït un 8 % interanual durant el tercer trimestre de 2020.⁵

El nombre de treballadors afectats per EERTO a la província de Barcelona són 125.026 el setembre de 2020 i els sectors amb més afectació són els serveis de menjar i begudes (19%), allotjament (16%), comerç al detall (8 %), comerç a l'engròs (7%) i agències de viatges i operadors turístics (3%). De la mateixa manera, el nombre d'aturats registrats a l'AMB durant el tercer trimestre de 2020 ha crescut un 30% interanual amb el que la taxa d'atur registral es situa en un 12% al territori metropolità el tercer trimestre de 2020. Els més afectats han estat els joves per als que l'atur ha augmentat un 55 % en la franja de 20 a 24 anys i un 52% en la franja de 25 a 29 anys. Alhora l'atur ha afectat més els homes per als que ha augmentat un 34 % interanual durant el tercer trimestre de 2020 vers a les dones que han augmentat un 26 %. No obstant, els aturats estrangers han augmentat un 52 % durant el mateix període.⁵

⁴ Fundamentales mercado retail 3T 2020. [En línia] Jones Lang LaSalle (JLL). Madrid: JLL, 28-10-2020. 2p. Disponible a: <https://www.jll.es/es/analisis-y-tendencias/informes/fundamentales-del-mercado-de-retail-3t-2020>

⁵ Flaix econòmic 3r trimestre 2020. [En línia] Àrea Metropolitana de Barcelona. Barcelona: AMB, 9-12-2020. 18p. Disponible a: <https://agenciaeconomica.amb.cat/ca/actualitat/publicacions/detall/-/publicacio/flaix-economic--3r-trimestre-2020/10150209/7154508>

Metodologia

Des de l'any 2015 es disposa d'una base de dades que es va crear per al cercador immobiliari per a empreses a l'Àrea Metropolitana de Barcelona "Ubicaempresa" al qual es pot accedir des de: <https://ubicaempresa.amb.cat/> i per al qual s'ha creat una base de dades que ja esta consolidada i que ara permet fer anàlisis com els d'aquest estudi.

Així doncs, la metodologia utilitzada en aquest informe es fonamenta en aquesta base de dades, la qual disposa de les ofertes que han estat disponibles en el mercat immobiliari en algun moment. Les ofertes es recullen quinzenalment a mesura que es van donant d'alta als diversos agregadors immobiliaris amb els quals es treballa (Habitacalia, Idealista i Ya encontré), així com també queda recollit el moment en que aquestes deixen de formar part del mercat immobiliari.

A més, les dades passen per un procés de purificació per part de personal tècnic per tal d'excloure ofertes que tinguin valors anòmals o estiguin duplicades. Alhora, en els mapes de superfície que es presenten durant l'informe s'hi indica quan s'han exclòs barris que disposaven de 3 ofertes o menys i que per tant no es considera significatiu avaluar-ne l'evolució interanual ja que podria donar lloc a conclusions equivocades. En el cas dels mapes de preus, hi ha barris sense dades ja que no disposen de cap oferta.

Tot i que aquestes dades donen força informació sobre el mercat immobiliari, també tenen algunes limitacions ja que l'oferta que s'identifica com a llogada o venuda no es correspon només amb l'oferta llogada o venuda sinó que també s'hi inclouen tots aquells immobles que per algun motiu s'han retirat de l'agregador immobiliari. No obstant, a manca de fonts rigoroses que facilitin aquesta dada amb la temporalitat i la precisió necessària, interpretem que, en condicions normals la gran majoria de les ofertes retirades, ho han estat perquè s'han pogut col·locar (s'han llogat o venut), encara que aquesta informació s'ha de considerar tan sols aproximativa i en cap cas exacta. Som conscients que davant una situació tan excepcional com l'actual i la incertitud a curt termini, el nombre de locals que poden haver estat retirats del mercat per decisió de la propietat pot haver-se modificat, és per això, que es recomana analitzar aquestes dades amb certa precaució.

D'aquesta manera, a mesura que s'avança en l'informe, s'hi diferencia entre dos tipus d'oferta: locals venuts o llogats i locals ofertats nous. La primera correspon, com ja s'ha indicat, a tota aquella oferta que s'ha donat de baixa tant si és perquè s'ha llogat o venut com si s'ha retirat del mercat per decisió expressa de la propietat. La segona correspon a aquelles ofertes que s'han donat d'alta durant el període de temps treballat.

Així doncs, el període que es recull va des del mes de setembre de 2019 fins al setembre de 2020. S'ha escollit aquest període de temps per tal de tenir una visió de la situació del trimestre anterior a la irrupció de la Covid-19 i poder comparar-la de manera interanual amb les dades d'aquest any.

LOCALS VENUTS I LLOGATS(*)

Segons les dades presentades a l'inici de l'informe, el sector retail ha estat un dels més perjudicats en els últims mesos, fet que podria haver causat un estancament en el mercat immobiliari de locals comercials. En el pròxim apartat s'analitzaran les dades sobre els locals venuts i llogats al territori metropolità.

En els mapes següents (veure figures 1 i 2) es veuen els locals venuts i llogats durant el mes de setembre de 2019 i 2020 respectivament. Durant el setembre de 2019 es pot veure que hi ha una major concentració a la majoria de municipis i, principalment, a Sant Cugat del Vallès, Santa Coloma de Gramenet, Badalona, Sant Adrià del Besòs, Hospitalet de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Sant Vicenç dels Horts i Barcelona.

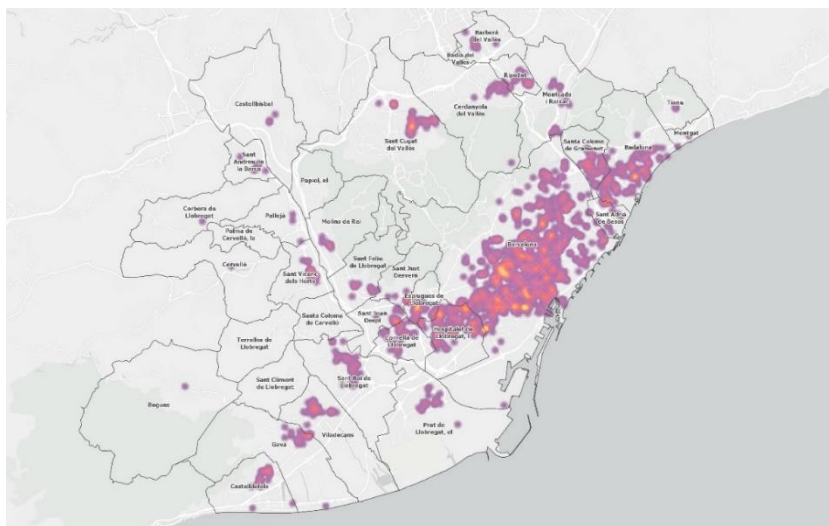


Figura 1. Locals venuts i llogats durant el mes de setembre de 2019. Font: pròpia

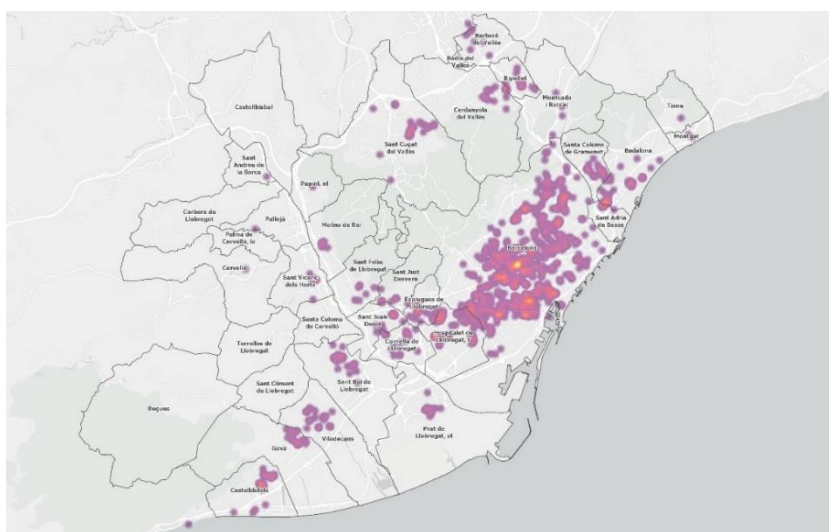


Figura 2. Locals venuts i llogats durant el mes de setembre de 2020. Font: pròpia

(*) A manca de fonts fiables es consideren locals venuts i llogats, aquells que han estat retirats del mercat

Disminució del 20 % del nombre de locals venuts i llogats^(*)

La superfície de locals venuts i llogats per barris disminueix més d'un 20 % a la majoria de barris de l'Àrea Metropolitana de Barcelona entre setembre de 2019 i setembre de 2020. El nombre de locals venuts i llogats disminueix també un 20,5 % passant de 2.911 locals al setembre de 2019 a 2.315 al setembre de 2020. Si es comparen el mercat de venda i el de lloguer es veu que els locals en venda han disminuït un 27,2 % passant de 1.202 locals venuts al setembre de 2019 a 875 al setembre de 2020. En canvi, els locals en lloguer només han disminuït un 15,7 % passant de 1.709 locals llogats al setembre de 2019 a 1.440 al setembre de 2020.

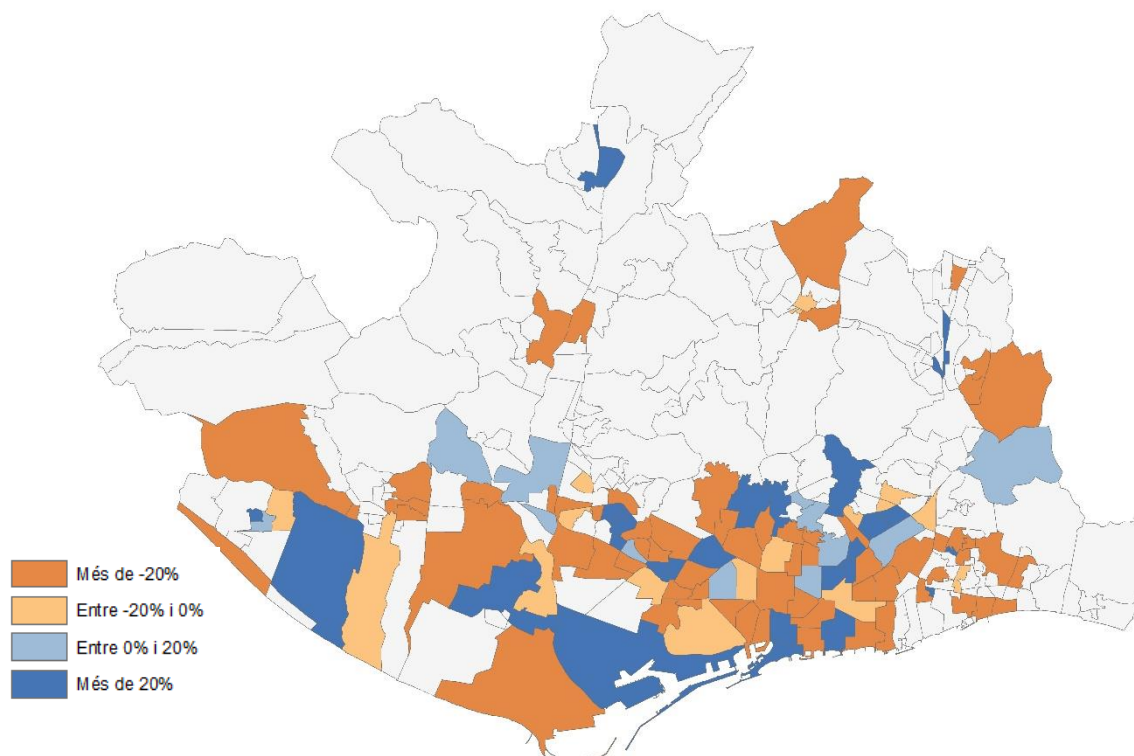


Figura 3. Variació de la **superfície total venuda i llogada** per barri (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia.
*exceptuant barris amb 3 ofertes o menys

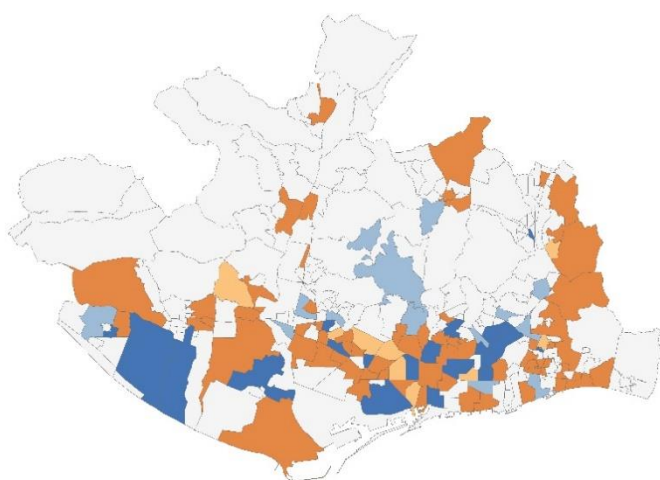


Figura 4. Variació de la **superfície total venuda** per barri (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia
*exceptuant barris amb 3 ofertes o menys

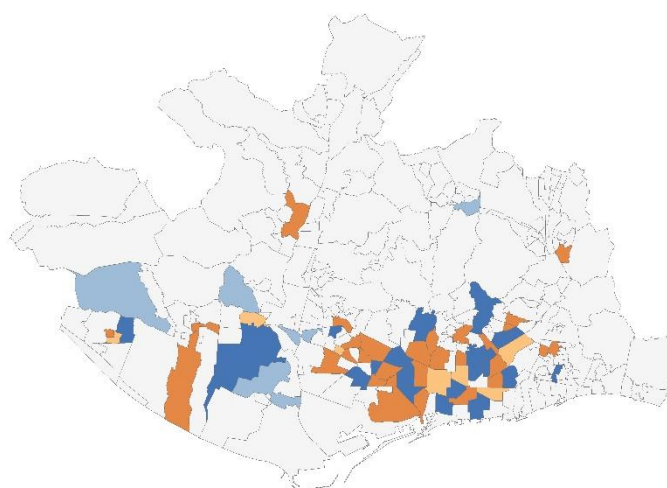


Figura 5. Variació de la **superfície total llogada** per barri (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia
*exceptuant barris amb 3 ofertes o menys

(*) A manca de fonts fiables es consideren locals venuts i llogats, aquells que han estat retirats del mercat

Pel que fa al total de superfície venuda i llogada al territori metropolità entre setembre 2019 i setembre 2020 es pot veure una davallada del 29,7 %, passant de 515.505 m² al setembre de 2019 a 362.200 m² al setembre de 2020, el que apuntaria a una baixada en el nombre de locals venuts i llogats, conseqüència de l'aturada de l'activitat per alerta sanitària. En el cas del mercat de venda la davallada de la superfície total és del 36,7 %, passant de 225.436 m² a 142.802 m². La superfície total en lloguer pateix una davallada menor d'un 24,5 %, passant de 290.069 m² a 219.398 m².

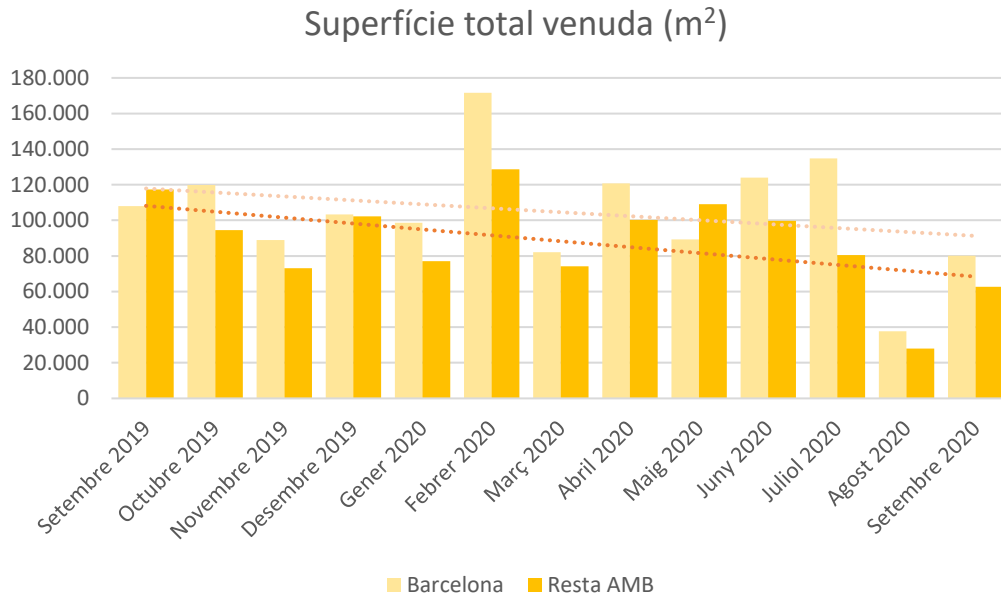


Figura 4. Evolució de la superfície total **venuda** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia.

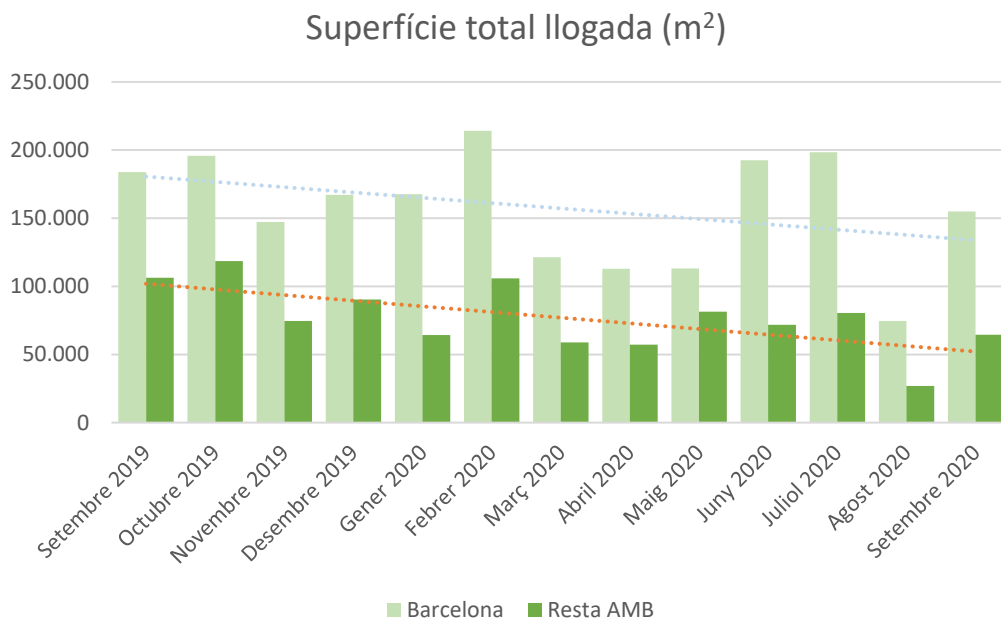


Figura 5. Evolució de la superfície total **llogada** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia.

Manteniment del preu dels locals venuts i llogats^(*)

Pel que fa als preus dels locals venuts i llogats, en els següents mapes es pot comprovar que en general s'han mantingut a bona part del territori metropolità. En el cas de les ofertes venudes (figures 8 i 9) s'observa que el preu ha disminuït en alguns barris de Sant Cugat del Vallès, El Papiol, Molins de rei, Cerdanyola del Vallès, Gavà, Castelldefels o Barcelona. En canvi, a barris de municipis com El Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat o Sant Just Desvern, el preu ha augmentat d'un any per l'altre. En el cas de les ofertes llogades (figures 10 i 11) es veu que el preu ha estat més estable en general. Tot i així es poden distingir alguns barris de Gavà, Cerdanyola del Vallès o Barcelona on el preu ha disminuït i d'altres a Sant Boi de Llobregat, El Prat de Llobregat o Viladecans on el preu ha augmentat.

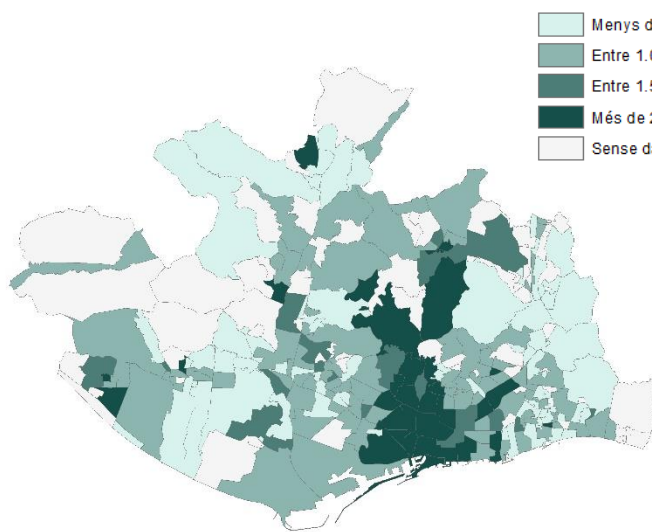


Figura 8. Preu dels locals **venuts** per barri al setembre de 2019.
Font: pròpia

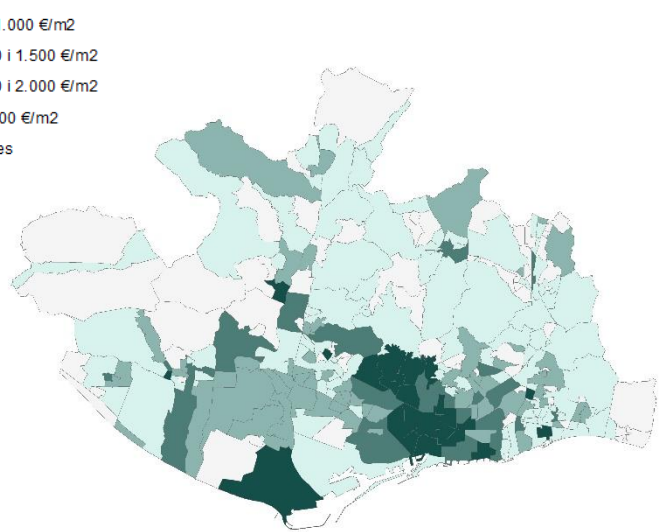


Figura 9. Preu dels locals **venuts** per barri al setembre de 2020.
Font: pròpia

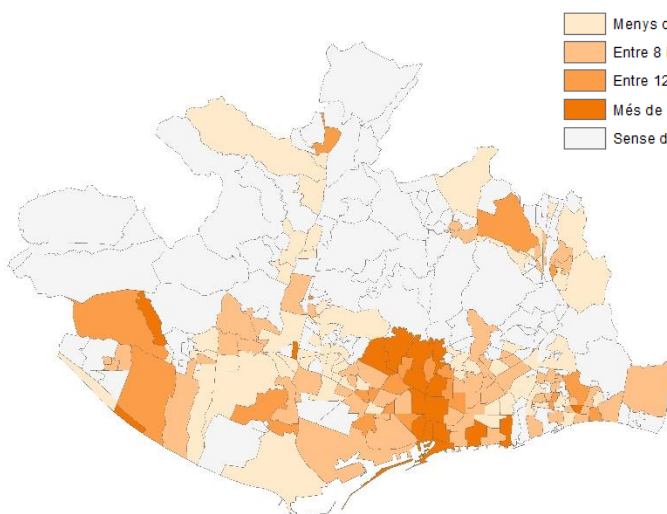


Figura 10. Preu dels locals **llogats** per barri al setembre de 2019.
Font: pròpia

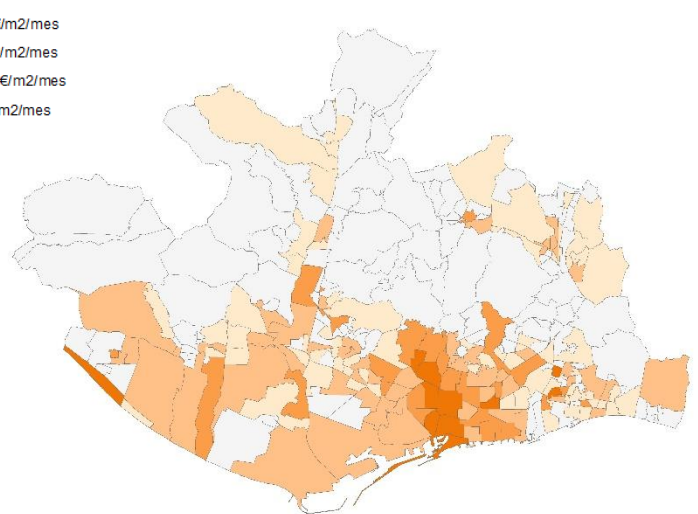


Figura 11. Preu dels locals **llogats** per barri al setembre de 2020.
Font: pròpia

(*) A manca de fonts fiables es consideren locals venuts i llogats, aquells que han estat retirats del mercat

Pel que fa al preu mitjà del total dels locals venuts i llogats pel conjunt dels 36 municipis de l'àrea metropolitana entre setembre de 2019 i setembre de 2020 disminueix un 3,1 % per als locals venuts, passant de 1549,3 €/m² a 1500,9 €/m². En canvi, en el cas dels locals llogats augmenta un 3,1 %, passant de 12,7 €/m²/mes a 13,1 €/m²/mes.

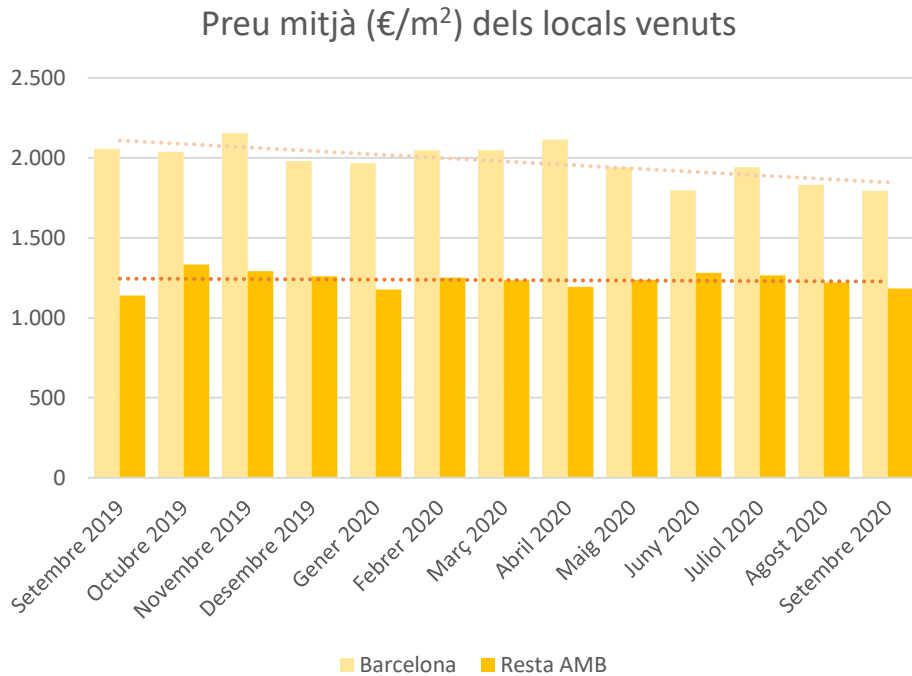


Figura 12. Evolució del preu mitjà dels locals **venuts** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia

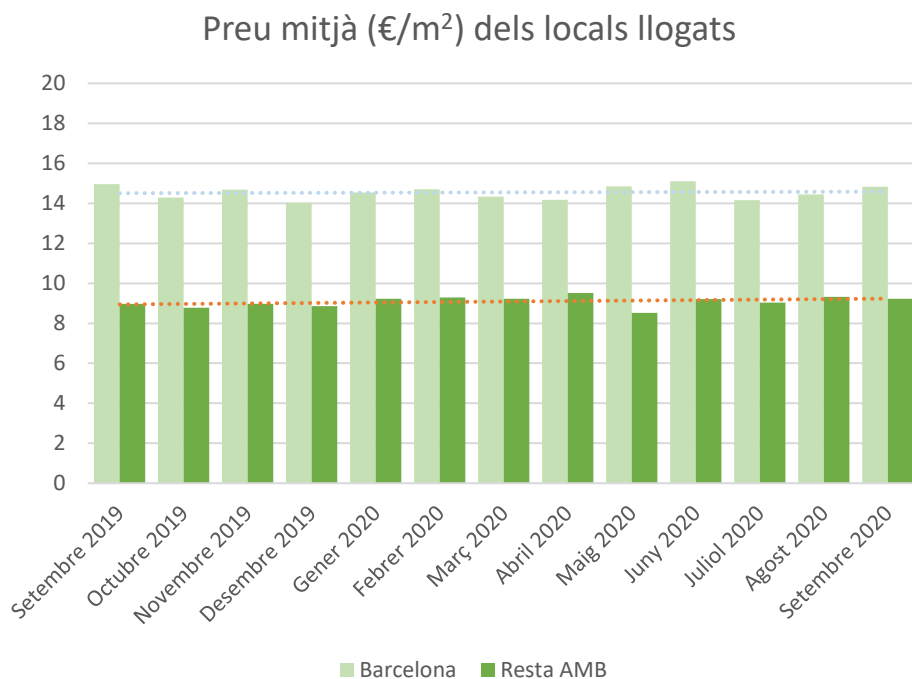


Figura 13. Evolució del preu mitjà dels locals **llogats** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia

LOCALS OFERTATS NOUS

En el següent apartat s'analitzaran les dades sobre els locals ofertats nous al territori metropolità per tal de veure si hi ha una relació amb l'estancament del mercat immobiliari de locals comercials que hem vist amb els locals venuts i llogats.

En els mapes següents (figures 14 i 15) es veuen els locals ofertats nous durant els mesos de setembre de 2019 i 2020 respectivament. En aquest cas, al contrari que amb els locals venuts i llogats, es pot veure que el mes de setembre de 2020 té una major concentració d'ofertes de locals a la majoria del territori metropolità. Destaquen alguns municipis on la concentració ha augmentat més com Castelldefels, Gavà, El Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Ripollet, Badalona, Sant Adrià de Besòs, Santa Coloma de Gramenet o Barcelona.

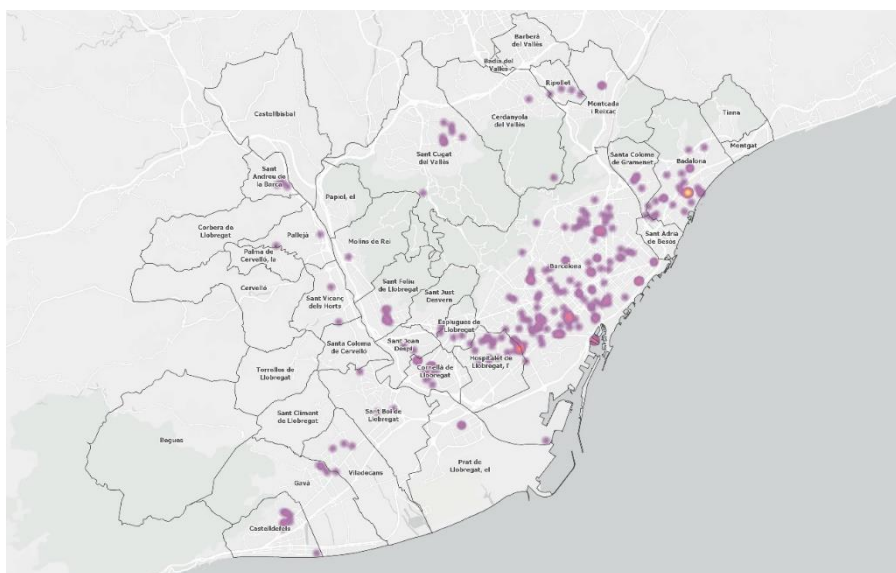


Figura 14. Locals ofertats nous durant el mes de setembre de 2019. Font: pròpia

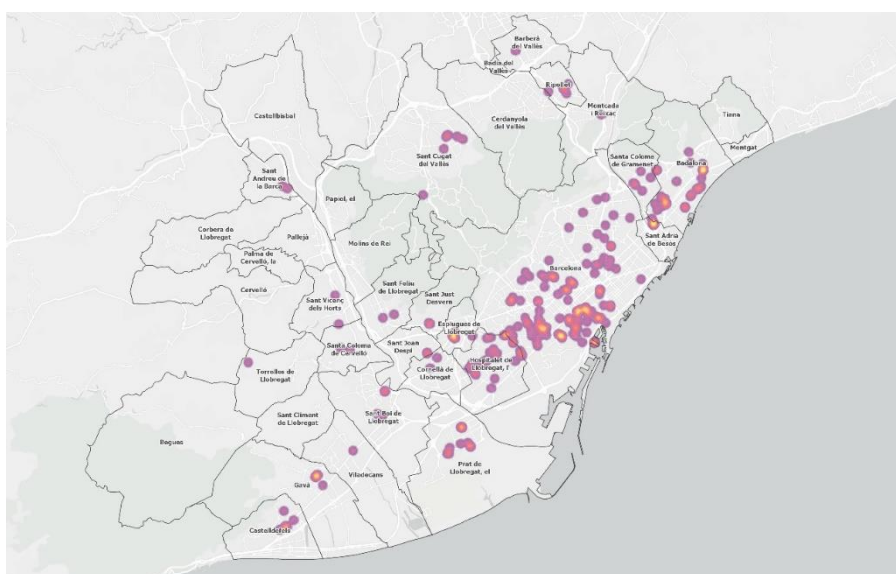
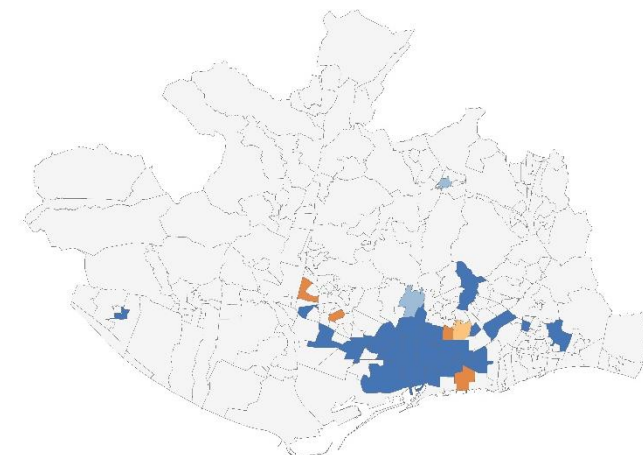
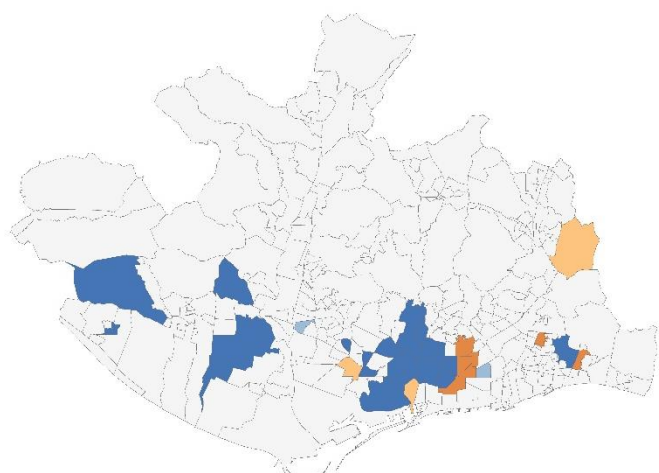
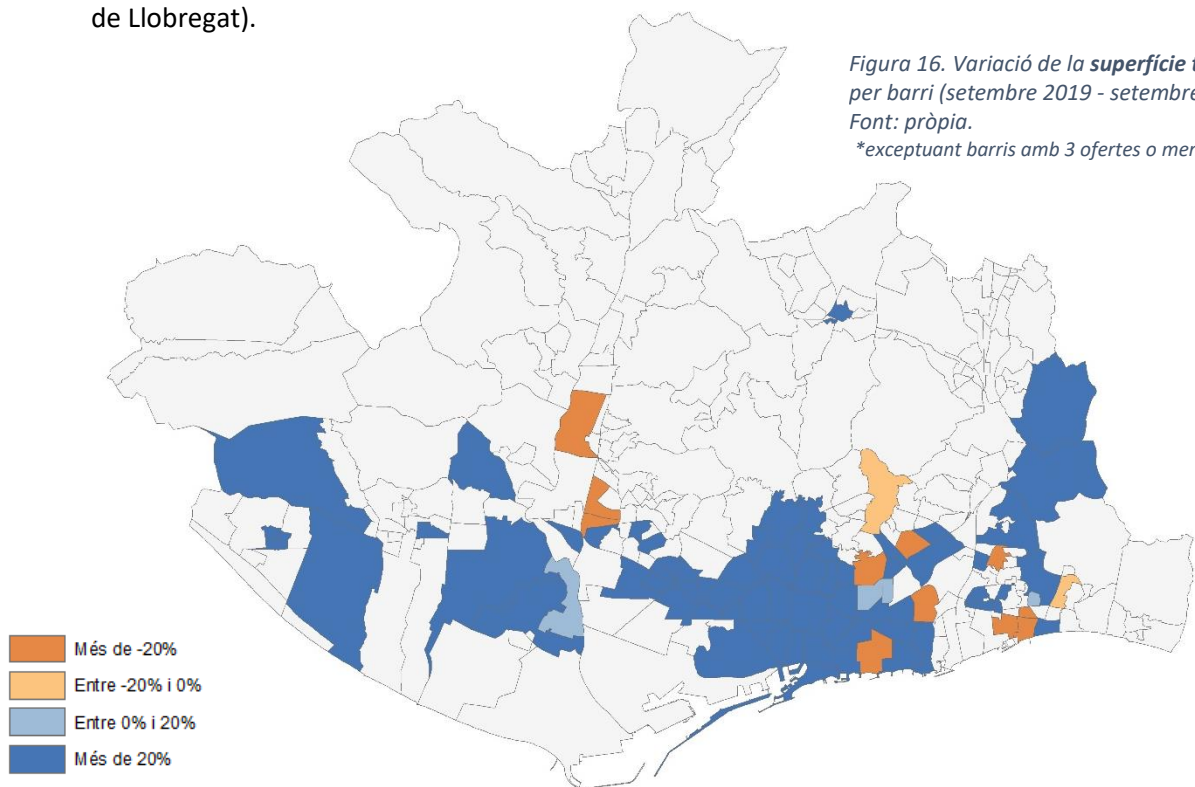


Figura 15. Locals ofertats nous durant el mes de setembre de 2020. Font: pròpia

Augment d'un 20 % del nombre de locals ofertats nous

La superfície de locals ofertats nous per barri augmenta més d'un 20 % a gairebé tot el territori de l'Àrea Metropolitana de Barcelona entre el setembre de 2019 i el setembre de 2020. El nombre de locals ofertats nous augmenten un 137% respecte al setembre de 2019, passant de 1.098 locals a 2.602 locals al setembre de 2020. Pel que fa als locals ofertats nous en venda augmenten un 102,8 % passant de 457 locals al setembre de 2019 a 927 locals al setembre de 2020. Els locals ofertats nous en lloguer augmenten un 161,3 % passant de 641 locals al setembre de 2019 a 1.675 locals al setembre de 2020.

Els barris on disminueixen els locals ofertats nous més d'un 20 % són la Verneda-la Pau (Barcelona), el Poblenou (Barcelona), el Guinardó (Barcelona), Porta (Barcelona), el Centre (Santa Coloma de Gramenet), el Raval (Badalona), el Progrés (Badalona) el Gorg (Badalona), Can Falguera-Can Bertrand (Sant Feliu de Llobregat), les Planes (Sant Joan Despí) i el Pedró (Cornellà de Llobregat).



Si s'analitza el total de superfície nova a l'àrea metropolitana entre setembre de 2019 i setembre de 2020 es veurà que ha augmentat un 121,8 %, passant de 211.044 m² al setembre de 2019 a 468.188 m² al setembre de 2020. En el cas de la superfície en venda ha augmentat un 100,5 %, passant de 89.778 m² a 179.972 m². En el cas de la superfície en lloguer ha augmentat un 137,7 %, passant de 121.266 m² a 288.216 m².

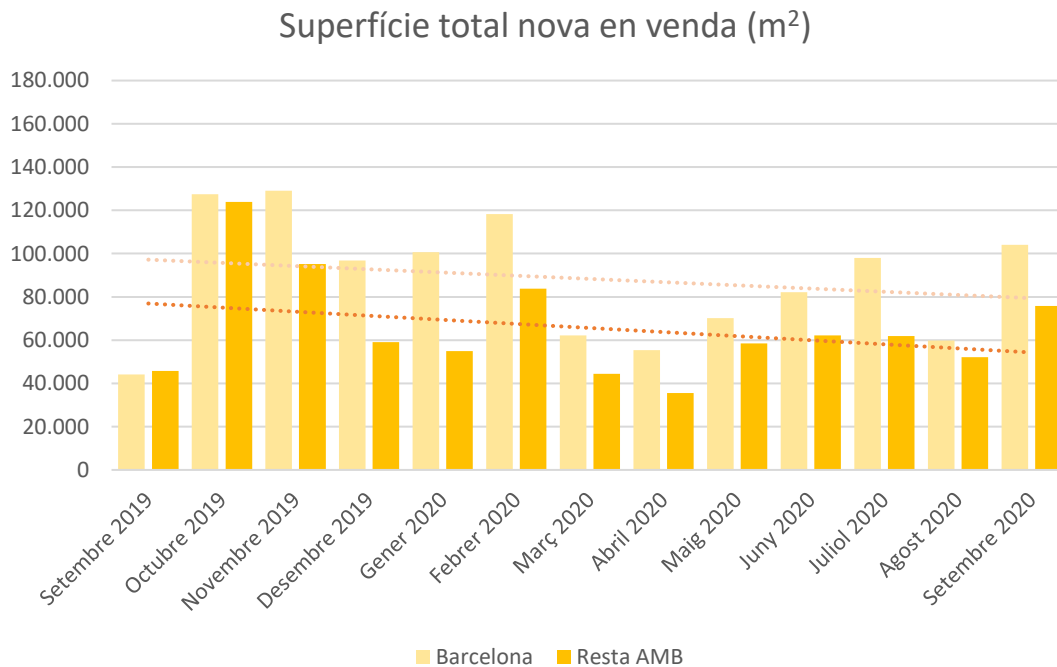


Figura 19. Evolució de la superfície total nova en **venda** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia

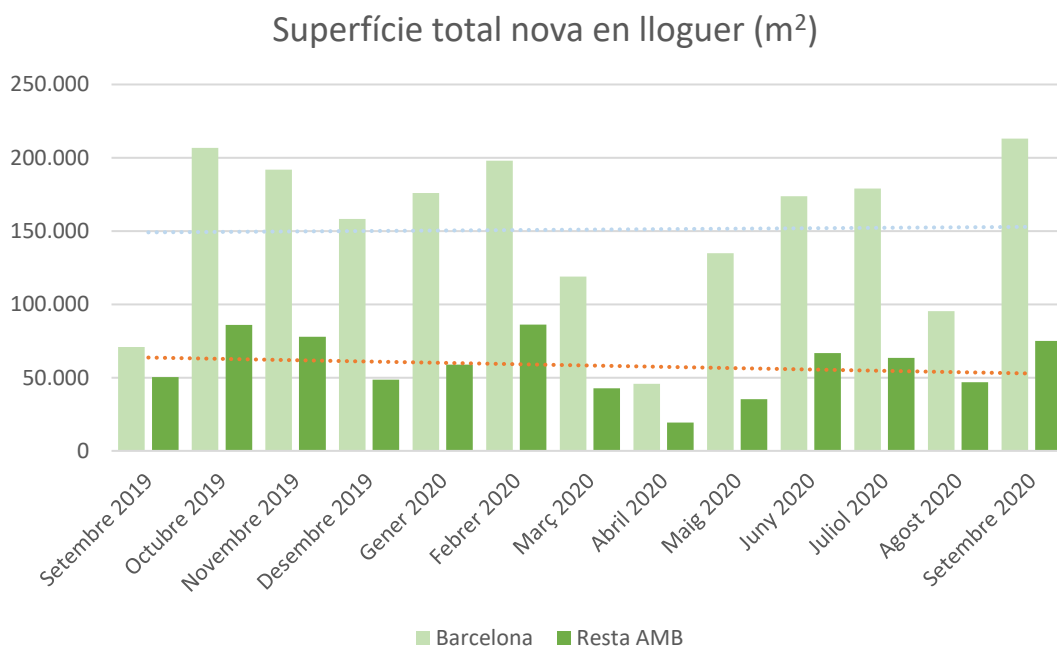


Figura 20. Evolució de la superfície total nova en **lloguer** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia

Disminució dels preus de moltes ofertes noves

Pel que fa als preus per barri de locals ofertats nous en venda (figures 21 i 22) s'observa que disminueix en alguns barris de Montcada i Reixac, El Prat de Llobregat o Barcelona però alhora es manté o augmenta per altres barris de Gavà, Sant Boi de Llobregat o Barcelona. Alguns barris de Barcelona, Sant Cugat del Vallès o El Prat de Llobregat encara tenen preus de venda per sobre dels 2.000 €/m².

Els preus per barri dels locals ofertats nous en lloguer (figures 23 i 24) disminueixen als barris de Cerdanyola del Vallès, Badalona, Castelldefels i Barcelona però augmenten a alguns barris de Gavà, Viladecans, Cornellà de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat i Badalona.

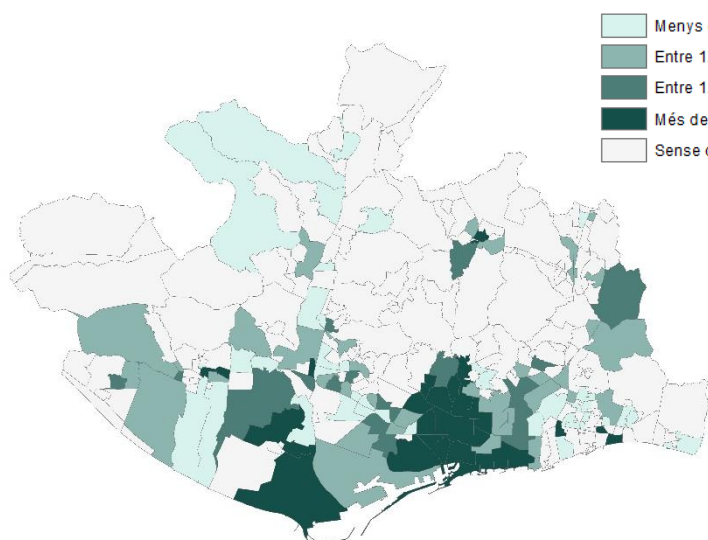


Figura 21. Preu dels locals ofertats nous en **venda** per barri al setembre de 2019. Font: pròpia

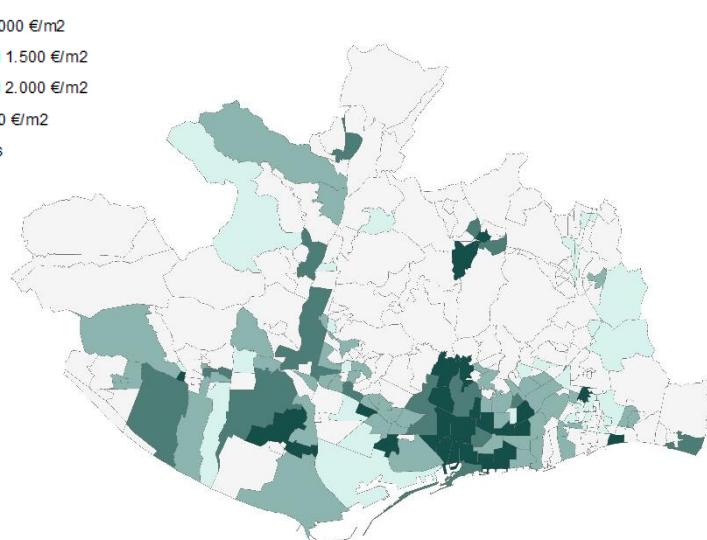


Figura 22. Preu dels locals ofertats nous en **venda** per barri al setembre de 2020. Font: pròpia

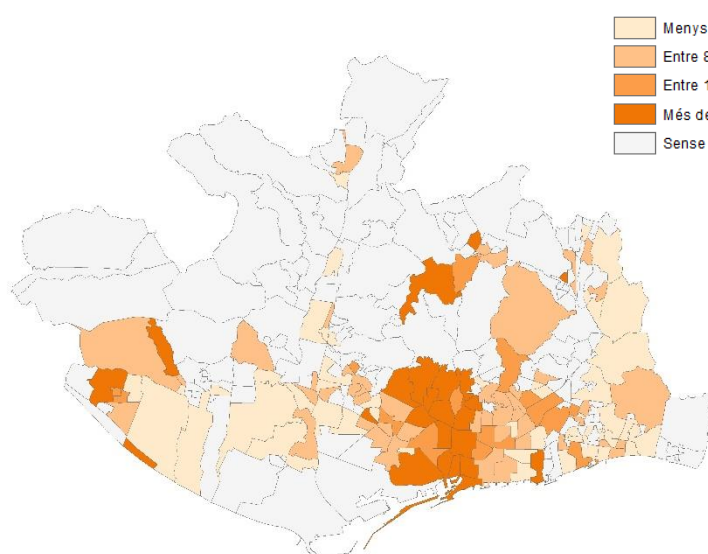


Figura 23. Preu dels locals ofertats nous en **lloguer** per barri al setembre de 2019. Font: pròpia

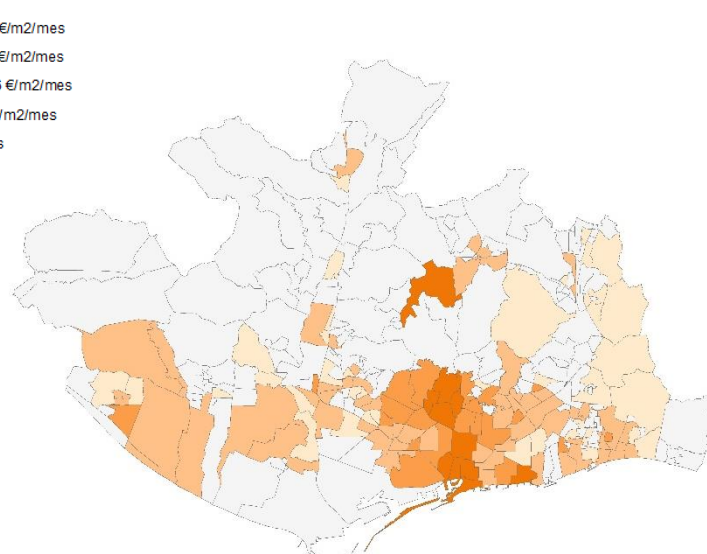


Figura 24. Preu dels locals ofertats nous en **lloguer** per barri al setembre de 2020. Font: pròpia.

Respecte al preu mitjà del total dels locals ofertats nous pel conjunt dels 36 municipis de l'àrea metropolitana entre setembre de 2019 i setembre de 2020 es veu que ha disminuït un 7,3 % per als locals en venda, passant de 1749,7 €/m² a 1622,3 €/m². En el cas dels locals en lloguer ha augmentat un 12,8 %, passant de 12,5 €/m²/mes a 14,1 €/m²/mes.

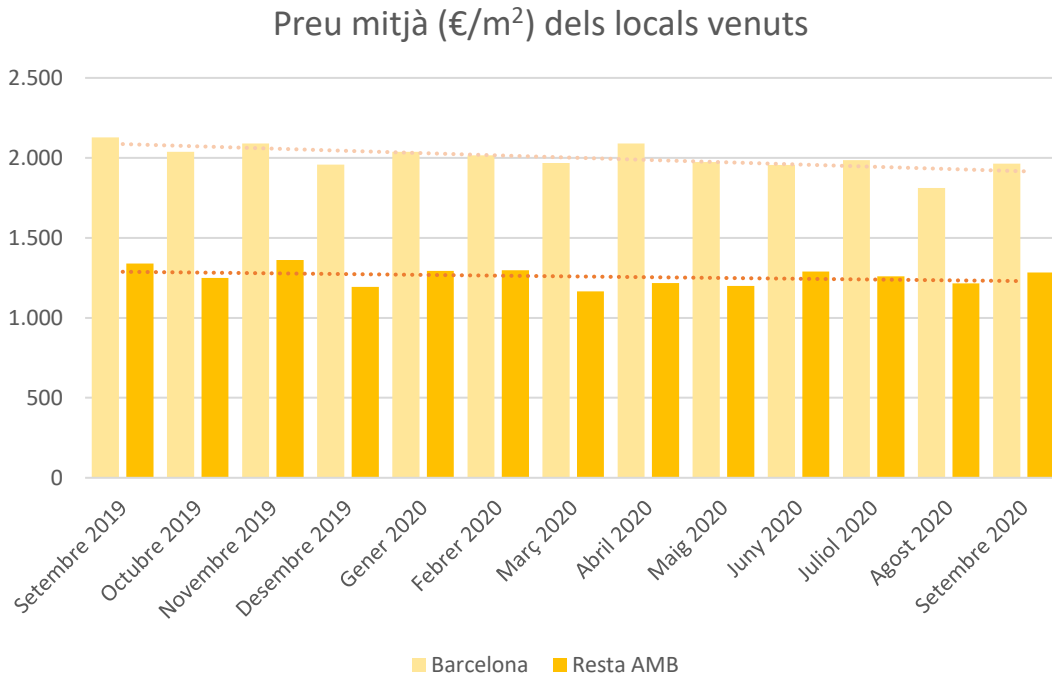


Figura 25. Evolució del preu mitjà dels locals ofertats nous en **venda** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia

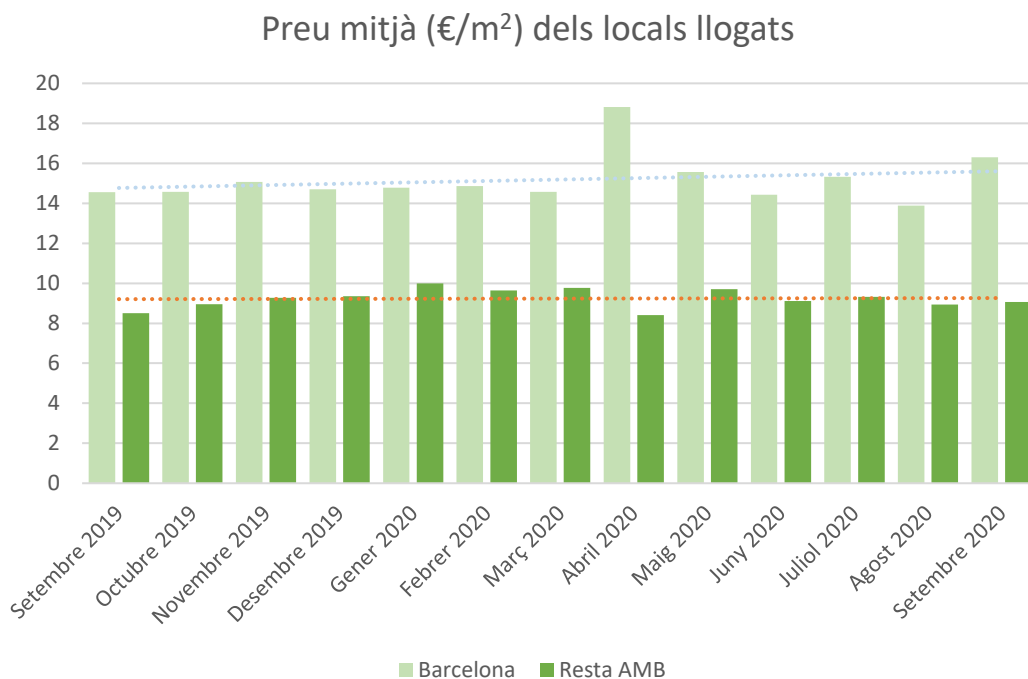


Figura 26. Evolució del preu mitjà dels locals ofertats nous en **lloguer** (setembre 2019 - setembre 2020). Font: pròpia

Conclusions

Fent referència a les dades presentades durant l'informe entre setembre de 2019 i setembre de 2020, hi ha hagut una davallada del 29,7 % en la superfície retirada i considerada, amb excepcions, llogada i venuda i un augment del 121,8 % de la superfície nova. Aquestes dades porten a veure un estancament en el mercat immobiliari de locals comercials, ja que no només hi ha una disminució important de locals venuts i llogats sinó que també s'eleva força els locals ofertats nous respecte al mateix període de l'any anterior. Tot i això, a causa de la naturalesa "volàtil" de les ofertes publicades als portals immobiliaris, encara no es podria realitzar cap afirmació significativa sobre l'afectació de la crisi sanitària vers al mercat immobiliari. A més, la situació d'incertesa, causada per la variabilitat en les restriccions sanitàries que afecten directament al teixit econòmic, i especialment al sector comercial local, fa que sigui massa aviat per poder detectar tendències clares que indiquin un canvi en el mercat immobiliari de cara a un futur pròxim.

Pel que fa als preus, tant dels locals venuts i llogats com dels ofertats nous, no s'observa una variació significativa respecte l'any anterior. En el cas del mercat de venda hi ha hagut una disminució del 3,1 % en el preu dels locals venuts i una disminució del 7,3 % en el preu dels locals ofertats nous. En el mercat de lloguer els preus han augmentat un 3,1 % per als locals llogats i un 12,8 % per als locals ofertats nous. Alhora els locals més demandats tant durant el 3r trimestre de 2020 com durant el mateix període de 2019 han estat els d'entre 50 i 100 m² tant per a ofertes de lloguer com de venda (veure gràfics 5 i 6 a l'annex).

Segons Savills-Newman⁶, la crisi causada per la Covid-19, ha arribat en un moment on el sector de la venda al detall estava patint molts canvis i això ha fet que aquests canvis s'acceleressin. Fins ara, els centres comercials havien començat a donar molt protagonisme a l'oci i la restauració però ara el mercat es qüestiona si és una bona orientació. No obstant, es preveu que els consumidors no facin canvis substancials en els seus patrons de compra i que, passat un cert temps després de la crisi, es recuperin conductes semblants a les anteriors amb algunes alteracions en funció de l'impacte econòmic que hagi patit la capacitat adquisitiva del consumidor.

Si bé arran de la situació causada per la pandèmia els clients han tendit a comprar més en negocis petits per motius de proximitat o mitjançant xarxes de suport i altres iniciatives socials i veïnals que han anat sorgint, tampoc es preveuen grans canvis pel que fa al canal de compra. Tot i això, els consumidors comencen a demandar una major responsabilitat ambiental i social a les marques i creixerà un segment de la població que reclami un estil de vida més conscient, pausat (slow mood) i conscienciat amb el medi ambient i la sostenibilitat.

Així doncs, els canvis que estava patint el sector poc a poc, s'han vist accelerats per les mesures implantades durant la crisi i els consumidors s'han hagut de familiaritzar ràpidament amb algunes tendències com l'ús del canal online, el pagament amb contactless, les caixes d'autopagament, les recollides a botiga de compres online i l'increment de la conscienciació sobre la salut, que també tindrà repercussió pel que fa a la sostenibilitat.

Tot això exigirà que els negocis hagin de tenir una major resiliència i capacitat d'adaptació a aquests canvis, a una creixent tendència a la customització dels productes i serveis i a la nova

⁶ Retail en España. [En línia] Savills Research. Madrid: Savills – Aguirre Newman, 14-06-2020. 6p. Disponible a: <https://pdf.euro.savills.co.uk/spain/nat-esp-2020/retail-junio2020-esp.pdf>

digitalització per tal de no tenir problemes de tresoreria que comportin possibles suspensions de pagaments i finalment la fallida del comerç. Així doncs, caldrà reforçar les polítiques públiques de promoció del comerç local i de proximitat, donant suport a les associacions de comerciants, simplificant els processos administratius i facilitant la tramitació digital amb l'administració, fent de mediadors amb entitats financeres o tenidors de propietats i, en el seu cas, habilitar ajuts financers per tal que pugui evolucionar en línia amb el nou tipus de comerç que es demanda. Segons Forcadell⁷, la situació actual pot deixar molt malparat a un sector que ja no era el que va ser durant la dècada passada. Si durant l'anterior crisi econòmica les ubicacions als principals eixos comercials de les ciutats més poblades es van recuperar, les ubicacions secundàries només es van recuperar parcialment. Per a aquesta recuperació van ser molt importants els turistes estrangers que van augmentar la seva despesa entre 2013 i 2019 però segons CBRE⁸ no s'espera una recuperació plena del sector turístic fins a finals de l'any 2023. Segons JLL⁹ el principal risc a llarg termini és un augment de l'atur un cop es retirin les mesures de suport públic. Les previsions apunten a que la despesa per part dels consumidors disminueixi un 13,1% en 2020 però es recuperi un 6,5% al 2021.

Com s'ha comentat anteriorment, sota la pressió de la pandèmia i el confinament es van establir nous hàbits, necessitats i valors per part dels consumidors. Aquests canvis es podrien resumir en una major sensibilitat per cuidar-nos a nivell de salut, un creixement de la importància de la llar com a espai de vida i treball, més sentit de comunitat tot redescobrint barris i posant en valor la proximitat, més conscienciació vers la sostenibilitat i una major digitalització. Així doncs, és imprescindible sincronitzar l'estratègia de negoci amb els canvis socials i avançar cap a una digitalització que permeti oferir comoditat i fluïdesa per tal d'aportar un valor més enllà de la transacció com els valors associats a la confiança, benestar, sostenibilitat i bé col·lectiu.¹⁰

Per tal de fer front a les noves necessitats dels clients i alhora preservar el comerç del territori metropolità caldrà fer una diagnosi, establir reptes i proposar accions. En aquest sentit, destaca l'informe que presenta Eixos en relació a l'impacte del Covid-19 al comerç de l'àrea metropolitana. L'estratègia de recuperació del comerç que proposen consisteix a definir les àrees prioritàries i centrar tots els esforços en recuperar la seva salut comercial, especialment l'ocupació de locals per tal que aquestes zones garanteixin el servei comercial mínim i viable per a la ciutat. Per aquest motiu, es planteja una estratègia de recuperació que inclou dues fases on primer es detectin les oportunitats de negoci per a després optimitzar el servei comercial. Tot allò, garantint en tot cas la cobertura de subministraments i serveis bàsics a totes les àrees que es puguin veure afectades a nivell de mobilitat a causa de les restriccions sanitàries.¹¹

⁷ Informe Immobiliari Actualitat i Perspectives 2020. [En línia] Forcadell i Universitat de Barcelona. Barcelona: Forcadell, 30-10-2020. 83p. ISBN: 978-84-09-12140-3. Disponible a: <https://www.forcadell.com/forcadell/downloadpub/1/420>

⁸ Un nuevo horizonte inmobiliario, II edición [En línia] CBRE. Madrid: CBRE, 24-11-2020. 30p. Disponible a: <https://www.cbre.es/es-es/research-and-reports/insights/articulos/nuevo-horizonte-inmobiliario>

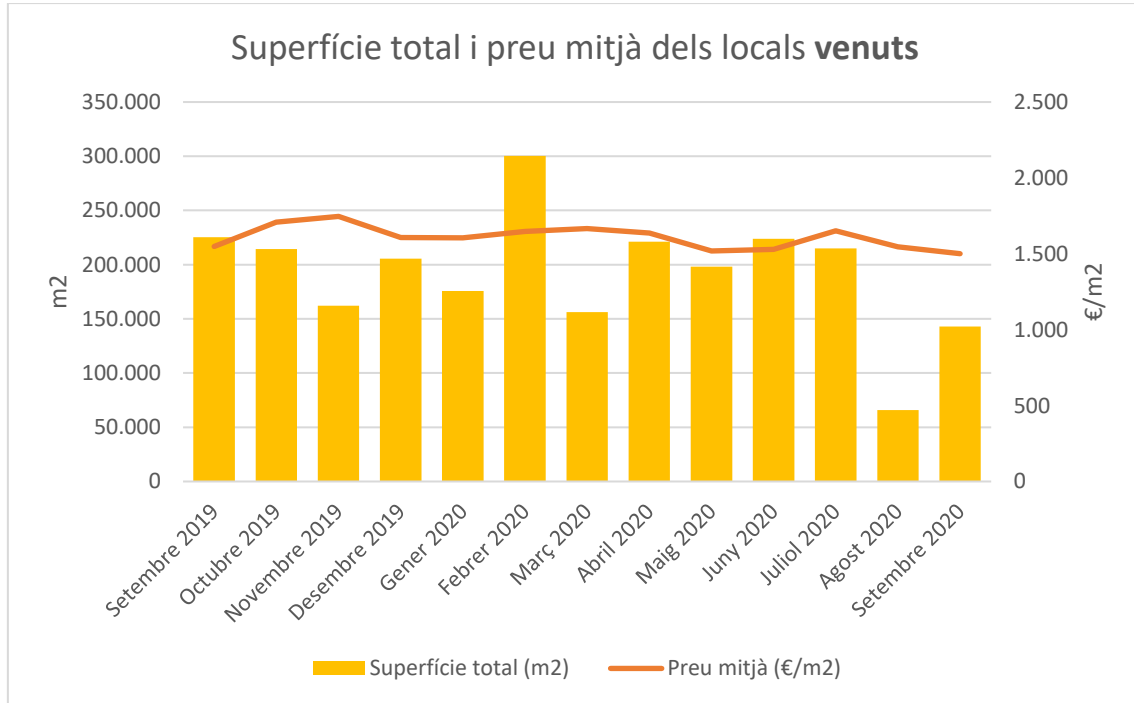
⁹ Fundamentales mercado retail 3T 2020. [En línia] Jones Lang LaSalle (JLL). Madrid: JLL, 28-10-2020. 2p. Disponible a: <https://www.jll.es/es/analisis-y-tendencias/informes/fundamentales-del-mercado-de-retail-3t-2020>

¹⁰ Aportacions de l'experta Núria Beltran a la Taula de Reactivació Econòmica i Reindustrialització de l'Àrea Metropolitana de Barcelona durant la sessió de comerç. Disponible a: <https://www.amb.cat/web/desenvolupament-socioeconomic/reactivacio-economica>

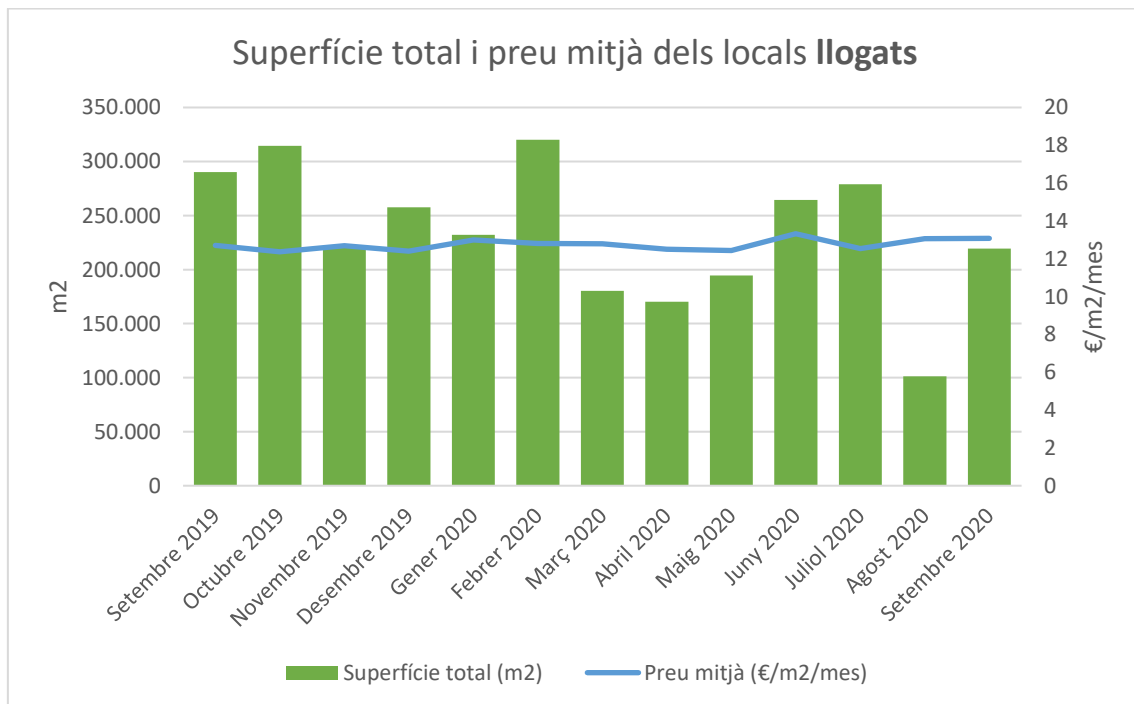
¹¹ Impacte de la Covid19 al comerç de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Eixos. Barcelona: Nogué, Desembre 2020.

Annex

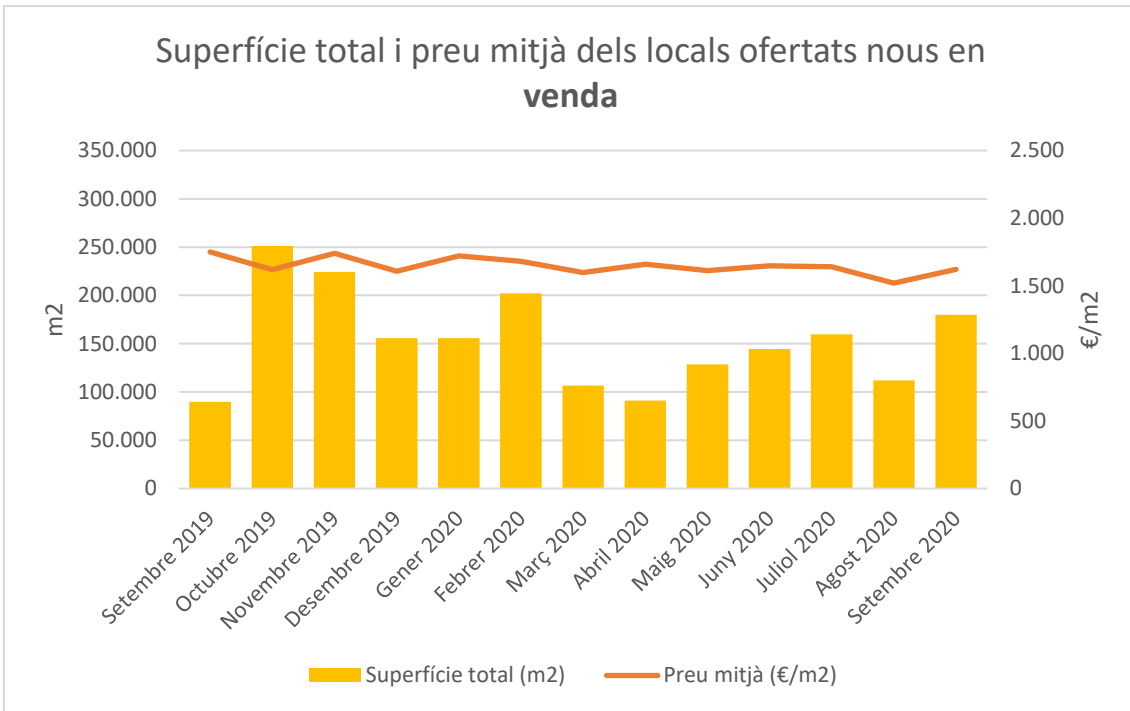
Gràfics



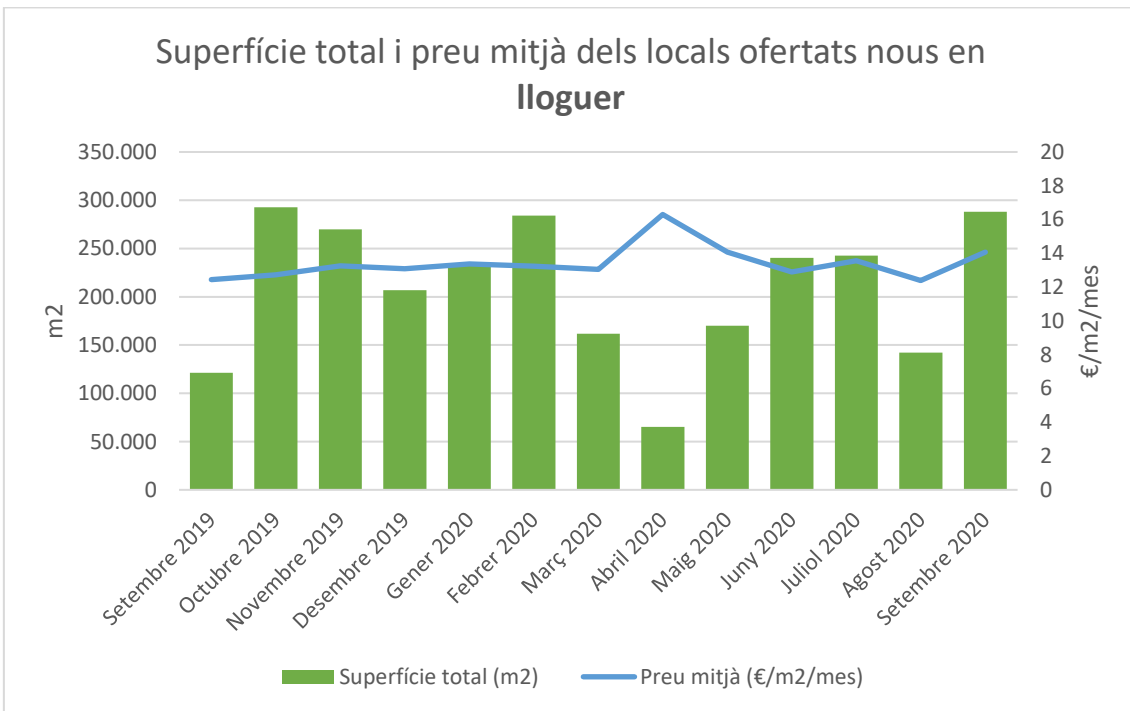
Gràfic 1. Superfície total i preu mitjà dels locals venuts. Font: pròpia



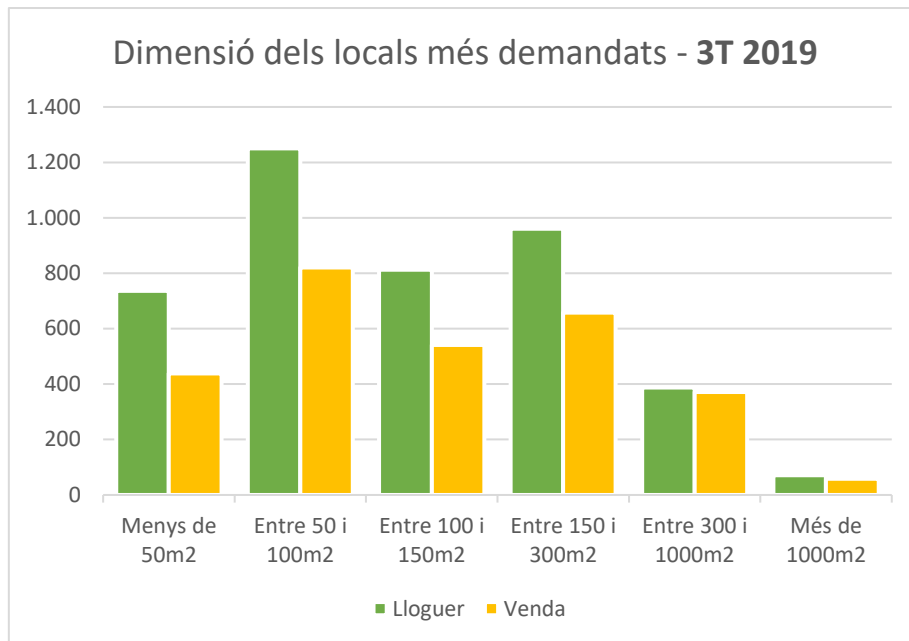
Gràfic 2. Superfície total i preu mitjà dels locals llogats. Font: pròpia



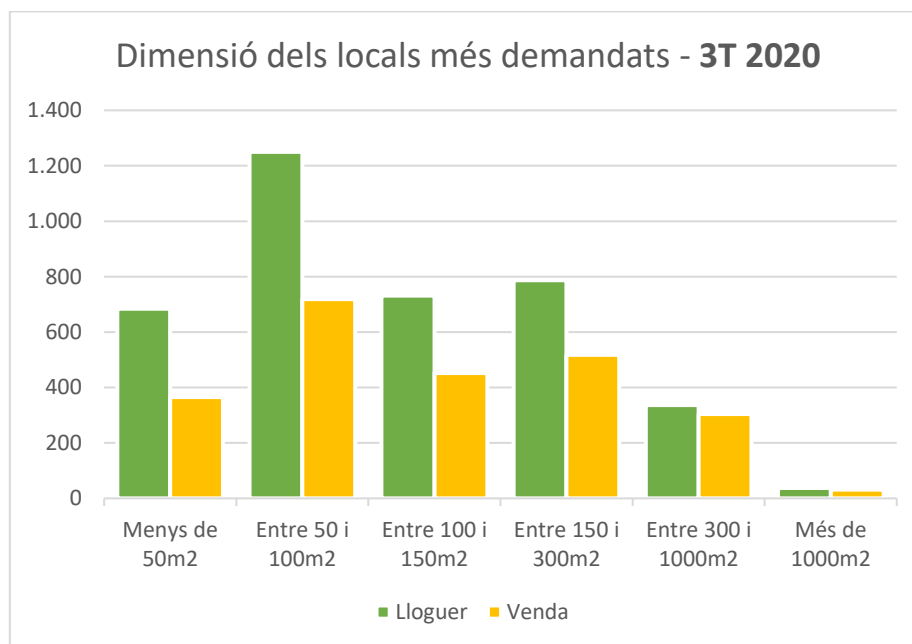
Gràfic 3. Superfície total i preu mitjà dels locals ofertats nous en venda. Font: pròpia



Gràfic 4. Superfície total i preu mitjà dels locals ofertats nous en lloguer. Font: pròpia



Gràfic 5. Dimensió dels locals més demandats durant el tercer trimestre de 2019. Font: pròpia



Gràfic 6. Dimensió dels locals més demandats durant el tercer trimestre de 2020. Font: pròpia

Taules

Nombre total de locals venuts i llogats

	Venda			Lloguer		
	AMB	Barcelona	Resta AMB	AMB	Barcelona	Resta AMB
Setembre 2019	1.202	537	665	1.709	1.068	641
Octubre 2019	1.097	585	512	1.665	1.086	579
Novembre 2019	992	524	468	1.428	932	496
Desembre 2019	1.126	545	581	1.468	1.003	465
Gener 2020	910	493	417	1.387	985	402
Febrer 2020	1.478	734	744	1.933	1.256	677
Març 2020	820	434	386	1.121	783	338
Abril 2020	1.069	514	555	931	599	332
Maig 2020	959	383	576	1.138	704	434
Juny 2020	1.142	548	594	1.556	1.087	469
Juliol 2020	1.125	643	482	1.721	1.178	543
Agost 2020	377	200	177	667	487	180
Setembre 2020	875	455	420	1.440	993	447

Taula 1. Nombre total de locals venuts i llogats entre setembre 2019 i setembre 2020. Font: pròpia

Superfície total en m² de locals venuts i llogats

	Venda			Lloguer		
	AMB	Barcelona	Resta AMB	AMB	Barcelona	Resta AMB
Setembre 2019	225.436	108.058	117.378	290.069	183.743	106.326
Octubre 2019	214.355	119.933	94.422	314.418	195.952	118.466
Novembre 2019	162.100	88.978	73.122	221.732	147.186	74.546
Desembre 2019	205.633	103.357	102.276	257.630	167.292	90.338
Gener 2020	175.806	98.686	77.120	232.050	167.706	64.344
Febrer 2020	300.306	171.575	128.731	320.030	214.071	105.959
Març 2020	156.223	82.039	74.184	180.308	121.352	58.956
Abril 2020	221.050	120.791	100.259	170.228	112.918	57.310
Maig 2020	198.255	89.251	109.004	194.609	113.199	81.410
Juny 2020	223.735	123.962	99.773	264.415	192.530	71.885
Juliol 2020	215.111	134.700	80.411	279.028	198.524	80.504
Agost 2020	65.766	37.707	28.059	101.312	74.495	26.817
Setembre 2020	142.802	80.147	62.655	219.398	154.936	64.462

Taula 2. Superfície total en m² de locals venuts i llogats entre setembre 2019 i setembre 2020. Font: pròpia

Preu mitjà en €/m² dels locals venuts i llogats

	Venda			Lloguer		
	AMB	Barcelona	Resta AMB	AMB	Barcelona	Resta AMB
Setembre 2019	1.549,3	2.056,8	1.139,4	12,7	15,0	9,0
Octubre 2019	1.708,7	2.037,7	1.332,8	12,4	14,3	8,8
Novembre 2019	1.746,4	2.153,2	1.291,0	12,7	14,7	9,0
Desembre 2019	1.607,8	1.979,4	1.259,3	12,4	14,0	8,9
Gener 2020	1.605,2	1.966,7	1.177,8	13,0	14,5	9,2
Febrer 2020	1.646,4	2.047,2	1.251,0	12,8	14,7	9,3
Març 2020	1.666,4	2.048,7	1.236,4	12,8	14,3	9,2
Abril 2020	1.636,1	2.114,1	1.193,5	12,5	14,2	9,5
Maig 2020	1.518,6	1.942,8	1.236,6	12,4	14,9	8,5
Juny 2020	1.528,6	1.796,7	1.281,2	13,3	15,1	9,2
Juliol 2020	1.652,3	1.942,4	1.265,2	12,5	14,2	9,0
Agost 2020	1.545,6	1.832,9	1.221,1	13,1	14,4	9,3
Setembre 2020	1.500,9	1.793,3	1.184,0	13,1	14,8	9,2

Taula 3. Preu mitjà en €/m² dels locals venuts i llogats entre setembre 2019 i setembre 2020. Font: pròpia

Nombre total de locals ofertats nous

	Venda			Lloguer		
	AMB	Barcelona	Resta AMB	AMB	Barcelona	Resta AMB
Setembre 2019	457	238	219	641	413	228
Octubre 2019	1.365	640	725	1.739	1.167	572
Novembre 2019	1.249	649	600	1.646	1.133	513
Desembre 2019	804	436	368	1.223	856	367
Gener 2020	820	471	349	1.364	965	399
Febrer 2020	1.088	580	508	1.708	1.174	534
Març 2020	572	309	263	895	611	284
Abril 2020	427	216	211	298	226	72
Maig 2020	596	316	280	987	739	248
Juny 2020	797	427	370	1.482	1.055	427
Juliol 2020	811	425	386	1.473	1.043	430
Agost 2020	554	282	272	792	553	239
Setembre 2020	927	462	465	1.675	1.162	513

Taula 4. Nombre total de locals ofertats nous entre setembre 2019 i setembre 2020. Font: pròpia

Superfície total en m² de locals ofertats nous

	Venda			Lloguer		
	AMB	Barcelona	Resta AMB	AMB	Barcelona	Resta AMB
Setembre 2019	89.778	44.085	45.693	121.266	70.910	50.356
Octubre 2019	251.329	127.415	123.914	292.768	206.789	85.979
Novembre 2019	224.212	129.081	95.131	269.915	191.990	77.925
Desembre 2019	155.861	96.780	59.081	206.969	158.335	48.634
Gener 2020	155.565	100.607	54.958	234.632	175.871	58.761
Febrer 2020	202.096	118.249	83.847	284.237	198.032	86.205
Març 2020	106.621	62.162	44.459	161.688	119.005	42.683
Abril 2020	90.956	55.425	35.531	65.077	45.686	19.391
Maig 2020	128.630	70.166	58.464	170.131	134.908	35.223
Juny 2020	144.305	82.173	62.132	240.398	173.747	66.651
Juliol 2020	159.790	97.931	61.859	242.536	179.075	63.461
Agost 2020	111.889	59.760	52.129	142.263	95.411	46.852
Setembre 2020	179.972	104.118	75.854	288.216	213.152	75.061

Taula 5. Superfície total en m² de locals ofertats nous entre setembre 2019 i setembre 2020. Font: pròpia

Preu mitjà en €/m² dels locals ofertats nous

	Venda			Lloguer		
	AMB	Barcelona	Resta AMB	AMB	Barcelona	Resta AMB
Setembre 2019	1.749,7	2.127,6	1.339,1	12,5	14,6	8,5
Octubre 2019	1.618,5	2.037,2	1.248,9	12,7	14,6	9,0
Novembre 2019	1.740,4	2.090,7	1.361,6	13,3	15,1	9,3
Desembre 2019	1.607,7	1.957,2	1.193,7	13,1	14,7	9,4
Gener 2020	1.721,0	2.038,2	1.292,9	13,4	14,8	10,0
Febrer 2020	1.680,8	2.015,9	1.298,2	13,2	14,9	9,7
Març 2020	1.598,4	1.967,7	1.164,6	13,1	14,6	9,8
Abril 2020	1.659,6	2.090,7	1.218,3	16,3	18,8	8,4
Maig 2020	1.610,8	1.974,9	1.199,9	14,1	15,6	9,7
Juny 2020	1.647,3	1.956,7	1.290,3	12,9	14,4	9,1
Juliol 2020	1.640,6	1.986,4	1.259,9	13,6	15,3	9,3
Agost 2020	1.519,1	1.811,3	1.216,2	12,4	13,9	8,9
Setembre 2020	1.622,3	1.964,0	1.282,8	14,1	16,3	9,1

Taula 6. Preu mitjà en €/m² dels locals ofertats nous entre setembre 2019 i setembre 2020. Font: pròpia

Dimensió dels locals més demandats – 3T 2019

Dimensions	Venda			Lloguer		
	Nombre	Preu mitjà (€/m2)	Proporció	Nombre	Preu mitjà (€/m2)	Proporció
Menys de 50 m2	439	1952,1	15,2%	736	17,7	17,4%
Entre 50 i 100 m2	821	1723,9	28,4%	1251	13,4	29,7%
Entre 100 i 150 m2	541	1531,8	18,7%	813	11,4	19,3%
Entre 150 i 300 m2	658	1456,6	22,8%	960	10,7	22,8%
Entre 300 i 1000 m2	372	1321,9	12,9%	388	10,2	9,2%
Més de 1000 m2	58	1229,9	2,0%	71	8,2	1,7%

Taula 7. Dimensió dels locals més demandats durant el tercer trimestre de 2019. Font: pròpia

Dimensió dels locals més demandats – 3T 2020

Dimensions	Venda			Lloguer		
	Nombre	Preu mitjà (€/m2)	Proporció	Nombre	Preu mitjà (€/m2)	Proporció
Menys de 50 m2	365	2071,3	15,3%	684	17,8	17,9%
Entre 50 i 100 m2	719	1668,5	30,1%	1250	12,9	32,7%
Entre 100 i 150 m2	452	1382,9	18,9%	732	11,5	19,1%
Entre 150 i 300 m2	518	1446,2	21,7%	787	11,3	20,6%
Entre 300 i 1000 m2	304	1403,2	12,7%	337	9,5	8,8%
Més de 1000 m2	32	1387,4	1,3%	37	8,7	1,0%

Taula 8. Dimensió dels locals més demandats durant el tercer trimestre de 2020. Font: pròpia