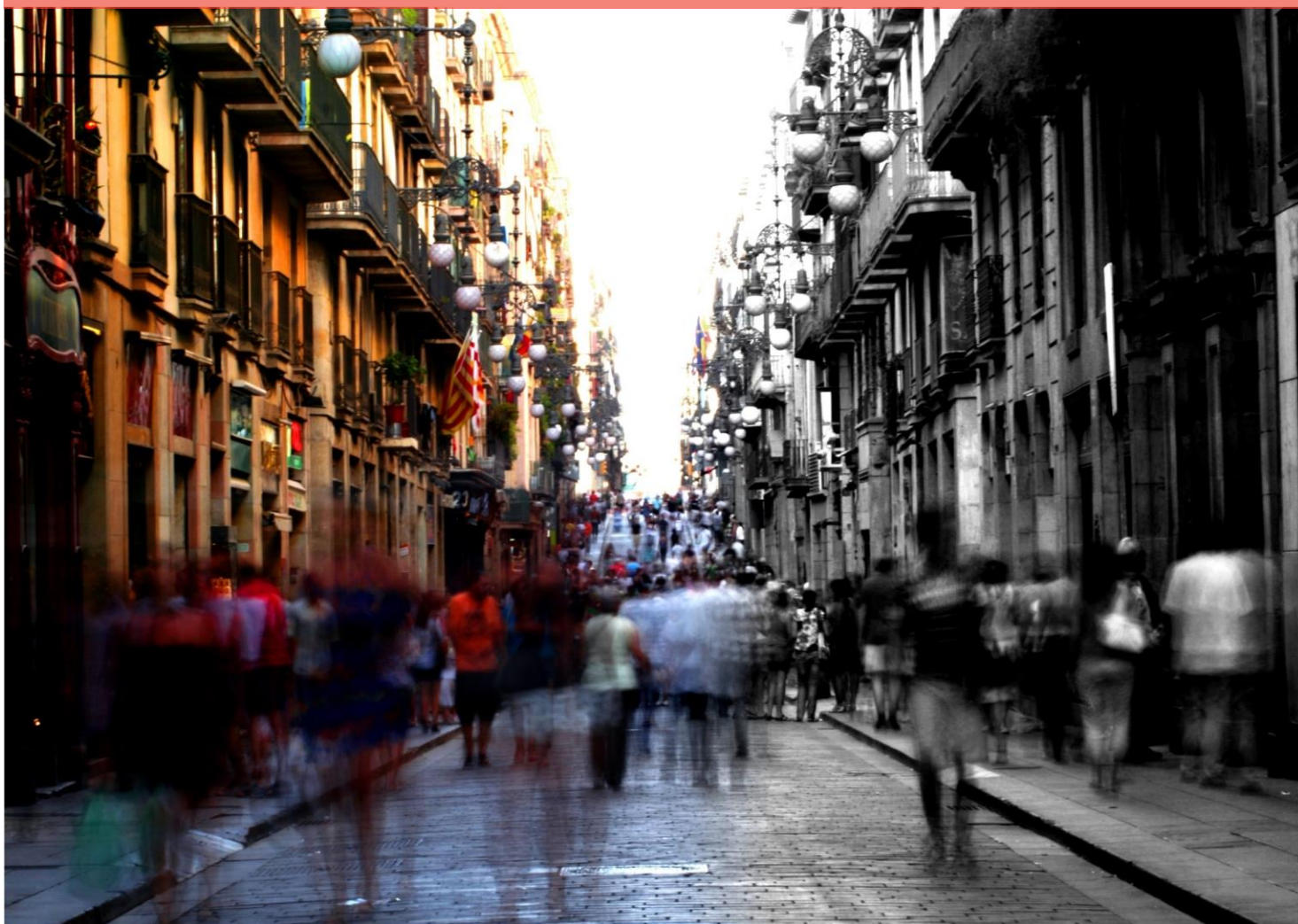


Informe del 2n semestre de 2021

# 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 Roperó Vergara  
Bernat Roca Carbonell

Barcelona, maig de 2022

# SUMARI

<b>1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC .....</b>	<b>4</b>
1.1. INTRODUCCIÓ .....	4
1.2. MARC ECONÒMIC .....	5
<b>2. DESTACATS .....</b>	<b>6</b>
<b>3. MERCAT DE LLOGUER .....</b>	<b>7</b>
<b>4. MERCAT DE VENDA.....</b>	<b>9</b>
<b>5. OFERTA NOVA .....</b>	<b>11</b>
<b>6. OFERTES RETIRADES .....</b>	<b>12</b>
<b>7. SEGMENTACIÓ DE LOCALS COMERCIALS TIPUS.....</b>	<b>13</b>
<b>8. ANNEXOS .....</b>	<b>14</b>

## 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 2021.



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



## 1.2. Marc econòmic

El PIB de Catalunya i Espanya han crescut un 7% i un 5% interanual el 4t trimestre 2021, de tal forma que pel conjunt del 2021 el creixement ha estat del 6% i del 5% respectivament. A Catalunya tots els grans sectors d'activitat presenten taxes de variació positives, en especial els serveis (9%) i la construcció (8%) i en menor mesura la indústria (3%). Les previsions d'activitat de l'economia catalana per al 2022 suggereixen el mateix ritme d'avanç del PIB que el 2021, del 6,4 %. Així les previsions macroeconòmiques ens indiquen que durant el 2022 el PIB recuperaria el nivell prepanedèmia.

El nombre de treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) als municipis de l'AMB el 4t trimestre del 2021 és de 1.719.603, un 2% més respecte l'any anterior. L'increment de l'ocupació a Barcelona i a Catalunya ha estat del 2%. La creació d'ocupació s'ha concentrat en els serveis a la producció (4%) i en el comerç, restauració i hostaleria (3%). Només ha disminuït en la sanitat i serveis socials (-3%) i la indústria (-1%). Els contractes registrats al territori de l'AMB són 382.535, dels quals el 83% són temporals i, d'aquests, el 36% tenen una durada màxima d'un mes. Respecte el 2020, el nombre de contractes ha crescut un 32%, si bé l'augment és superior en els indefinits (56%) que en els temporals (28%).

Les exportacions de la província de Barcelona l'any 2021 han estat de 61.656 M€ (el 77% del total de Catalunya) i les importacions han estat de 71.445 M€ (el 79% del total de Catalunya). Respecte l'any anterior les exportacions han incrementat un 22%, mentre les importacions ho han fet un 17%. La majoria de les exportacions i importacions han tingut com a destinació o origen la UE-15 (56% i 51% respectivament). Per sectors d'activitat, productes químics (inclou productes farmacèutics), és el primer sector exportador, seguit dels automòbils i motos i altres béns d'equip. Per altra banda, els sectors amb més



Figura 2. Mercat de la Boqueria, Barcelona.

Font: Fotografia de Ja Ma a Unsplash

importacions són productes químics seguit per altres béns d'equip i tèxtils i confecció .

El nombre de persones afectades per un ERTO a la província de Barcelona el desembre de 2021 ha estat de 19.173 (el 86% del total a Catalunya) de les quals 9.973 són dones (52%) i 9.200 són homes (48%). Entre octubre i desembre el nombre de persones afectades per ERTO ha disminuït un 33% a la província de Barcelona i un 34% a Catalunya.

El nombre d'aturats registrats a l'AMB el 4t trimestre del 2021 ha caigut un 29% interanual fins assolir les 143.051 persones (el 39% del total a Catalunya). La disminució de l'atur ha afectat més als homes (-33%) que les dones (-26%). Els menors de 20 anys i els de 20 a 24 anys són els que més disminueixen (-52 i -53% respectivament) però quan major és l'edat de l'aturat menor és la caiguda de l'atur experimentat.

El nombre d'empreses (centres de cotització) al territori de l'AMB s'està recuperant lentament de la crisi ja que el 4t trimestre del 2021 ha incrementat un 1% interanual fins a les 109.088 empreses, si bé encara està un 8% per sota del registre del 4t trimestre del 2019.

[\\*Informació extreta del Flaix econòmic del 4rt trimestre del 2021.](#)

## 2. DESTACATS

Els **preus de l'oferta de lloguer augmenten un 0,22 %**, fins als 12,83 €/m<sup>2</sup>, i els de **venda augmenten un 0,40 %** passant de 1.579 €/m<sup>2</sup> al segon semestre de 2020 a 1.85 €/m<sup>2</sup> al segon semestre del 2021.



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 m<sup>2</sup>** seguida de les de menys de 75 m<sup>2</sup>.

La **rendibilitat** de la inversió **ha disminuït un 0,18 %**, situant-se en un valor de **9,71 %**.

La **mitjana de dies de permanència**, al segon semestre del 2021, dels locals comercials **en venda són 335 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **de lloguer és de 255 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre en el conjunt de l'AMB és de **92,11 %** (12.600 ofertes detectades com a noves entre 13.680 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **52,02 %**.

	2020	2021	Variació
<i>Sostre ofert en lloguer</i>	3.000.387	2.874.025	-4,40%
<i>Sostre ofert en venda</i>	2.690.473	2.737.199	1,71%
<i>Preu mitjà de lloguer</i>	12,80 €/m <sup>2</sup>	12,83 €/m <sup>2</sup>	0,22%
<i>Preu mitjà de venda</i>	1579 €/m <sup>2</sup>	1585 €/m <sup>2</sup>	0,40%
<i>Rendibilitat anual bruta</i>	9,73%	9,71%	-0,18%

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre del 2021, l'oferta de superfície de locals comercials per llogar ha augmentat un 3,95 % (vegeu figura 4), la qual representava un sostre total en oferta d'1.862.212 m<sup>2</sup> al juliol del 2021 i 1.935.744 m<sup>2</sup> al desembre del mateix any.

Per altra banda, es pot observar l'increment del preu mitjà de lloguer que, en aquest període, ha augmentat un 0,9 %, passant de 12,79 €/m<sup>2</sup> al juliol a 12,90 €/m<sup>2</sup> al desembre.

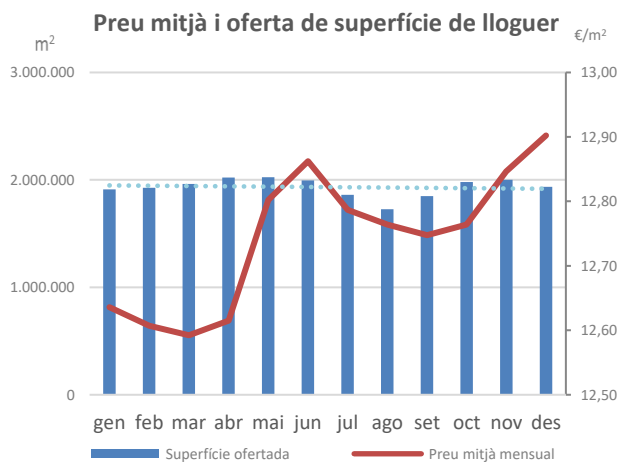


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer durant l'any 2021. Font: Pròpia.

A la figura 5, es pot observar que els preus més alts es concentren al centre de Barcelona i Sant Cugat del Vallès, també en destaca el Polígon de Santa Maria de Barberà del Vallès. Els municipis amb preus més baixos es troben a l'eix del Llobregat i Besòs. Al front marítim de Castelldefels també s'hi concentren preus de lloguer alts en el mercat de locals comercials.

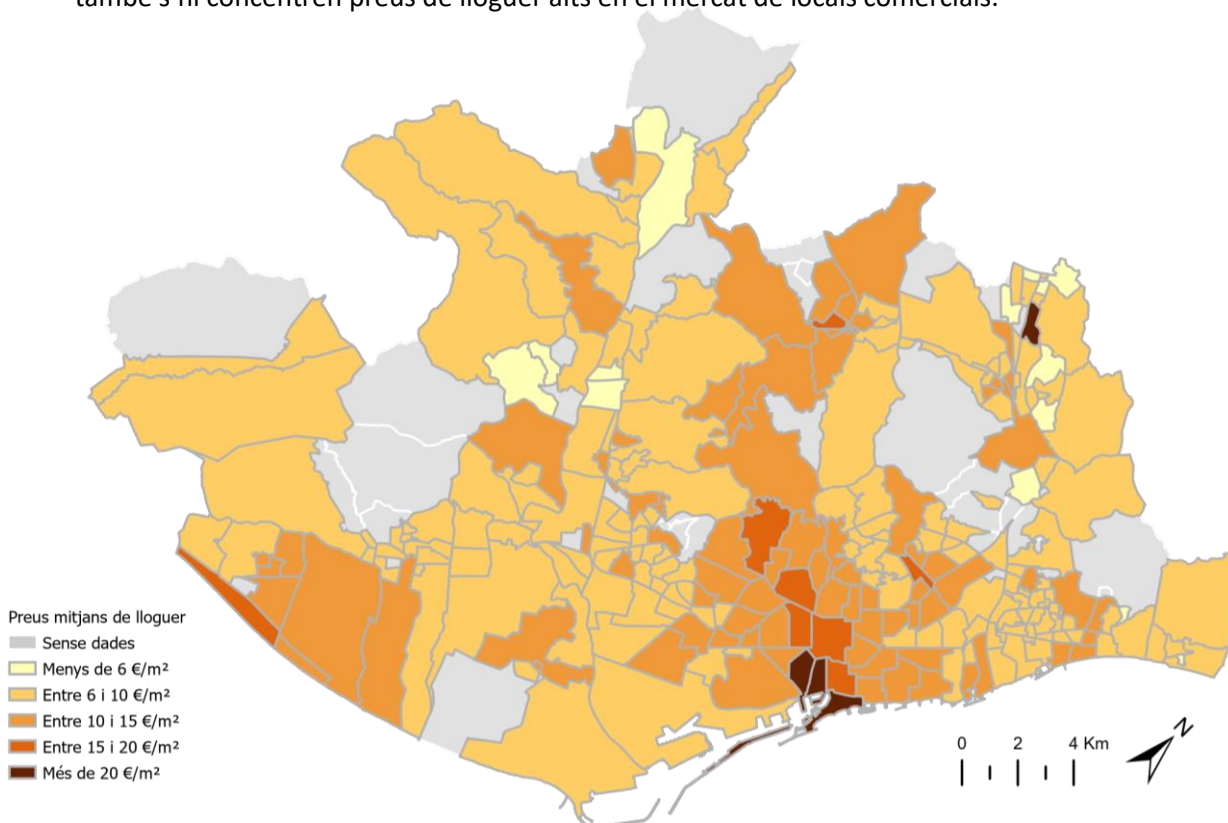


Figura 5. Distribució dels preus de locals comercials (a partir de 3 ofertes) en lloguer vigents durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

Si s'analitzen per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Barcelona, excepte algunes zones de Barberà del Vallès i Castelldefels. El barri Gòtic de Barcelona lidera aquest rànquing amb un preu mitjà de lloguer per metre quadrat de 29,50€. 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 els barris amb una alta variació en els preus de lloguer, tant en positiu com en negatiu, es troben dispersos per tot el territori metropolità.

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

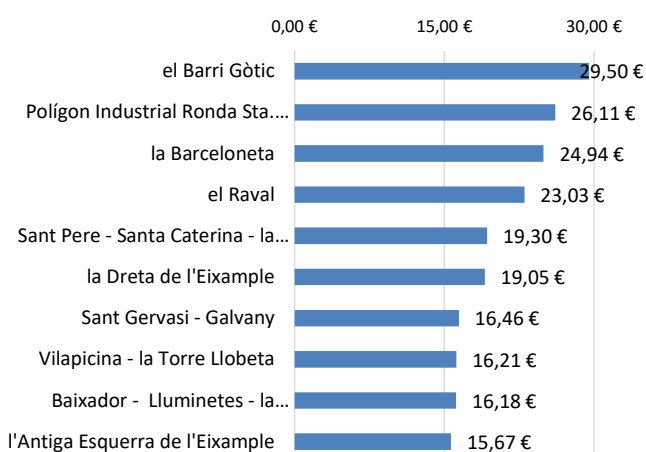


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris (mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

Sostre ofertat en lloguer per barris (m²)

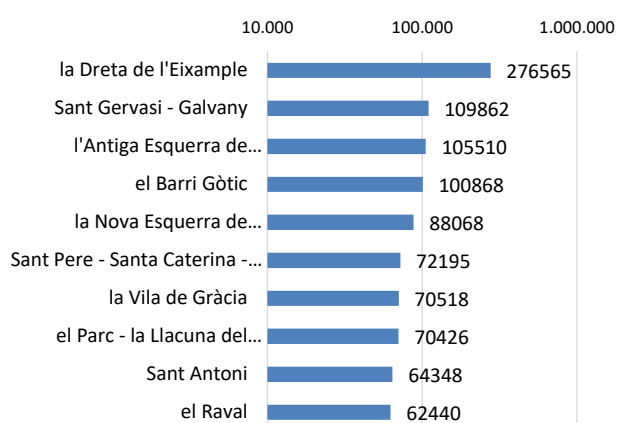


Figura 7: Superfície total de locals comercials en lloguer per barris. Font: Pròpia.

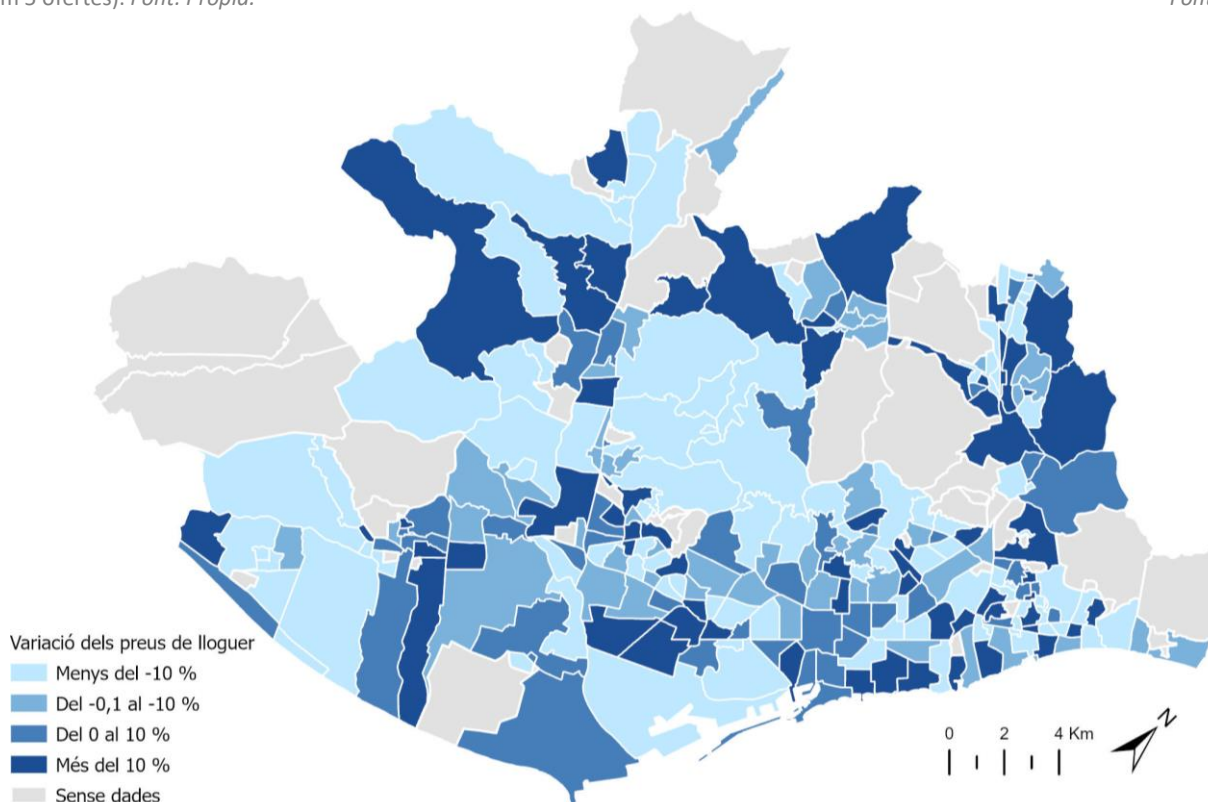


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

### 4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre del 2021, l'oferta de superfície de locals comercials en venda ha augmentat (vegeu figura 9), la qual representava un sostre total en oferta d'1.969.214m<sup>2</sup> a finals de desembre del 2021 i 1.880.128m<sup>2</sup> al juliol del mateix any. Durant el mateix període del 2021 els preus han pujat un 1,78% des dels 1.563 €/m<sup>2</sup> fins als 1.591 €/m.

Més de la meitat de les ofertes de locals comercials en venda es concentren a Barcelona (56,9%). Badalona i L'Hospitalet de Llobregat tenen un 6,2% i 5,8 % de nombre d'ofertes en venda sobre el total cadascuna, respectivament.

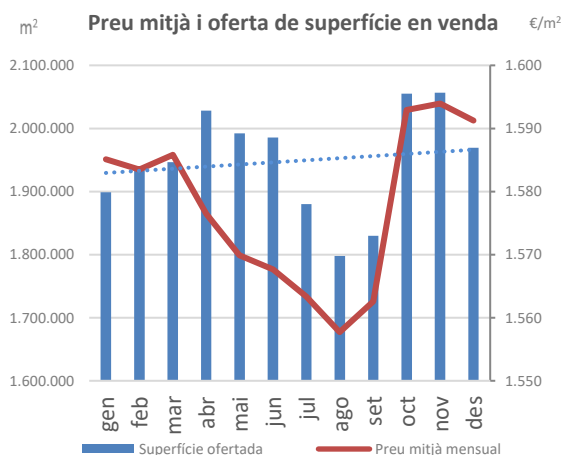


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda durant l'any 2021. Font: Pròpia.

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 fronts marítims de Gavà i Castelldefels i el Polígon de Ronda de Santa Maria de Barberà del Vallès i el barri Pla de Vent de Sant Joan Despí.

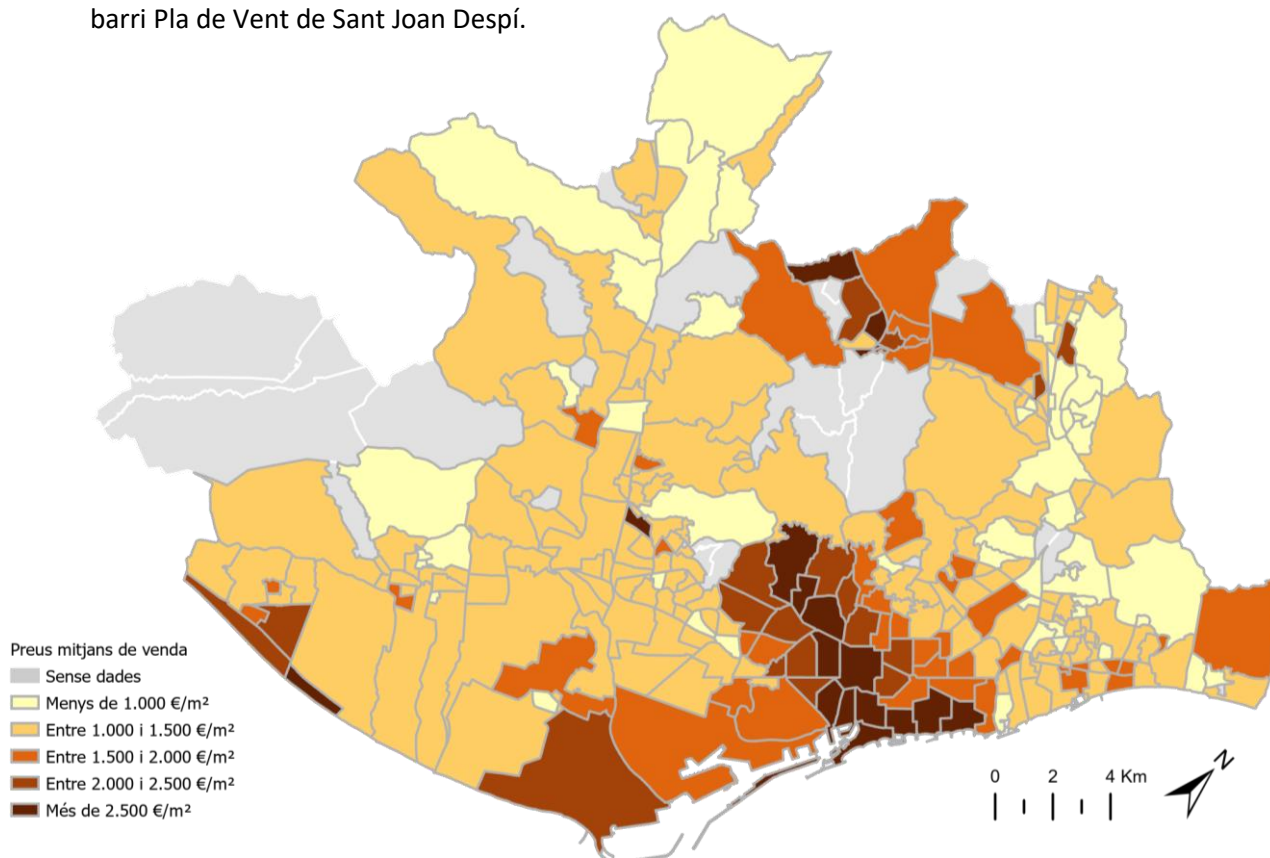


Figura 10. Distribució dels preus de locals comercials (a partir de 3 ofertes) en venda vigents durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb el preu mitjà per metre quadrat en venda més elevats es troben a Barcelona, Sant Cugat del Vallés i a Gavà. Pel que fa al sostre ofert en venda per barris, Barcelona i Badalona lideren els barris amb major oferta (Figura 12).

Els barris amb una alta variació interanual de preus mitjans de venda (representada a la figura 13) es troben molt dispersos per tota la metròpoli, igual que passava amb els preus de lloguer.

Preu mitjà de les ofertes en venda per barris (€/m<sup>2</sup>)

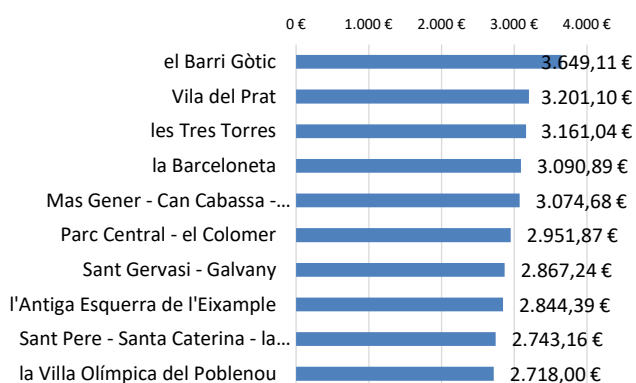


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris (mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

Sostre ofertat en venda per barris (m<sup>2</sup>)

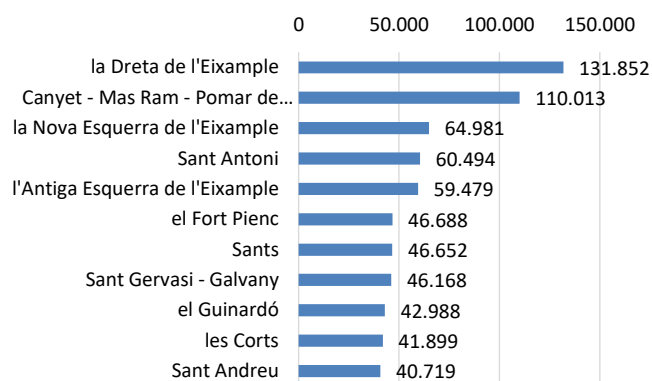


Figura 12: Superfície total de locals comercials en venda per barris. Font: Pròpia.

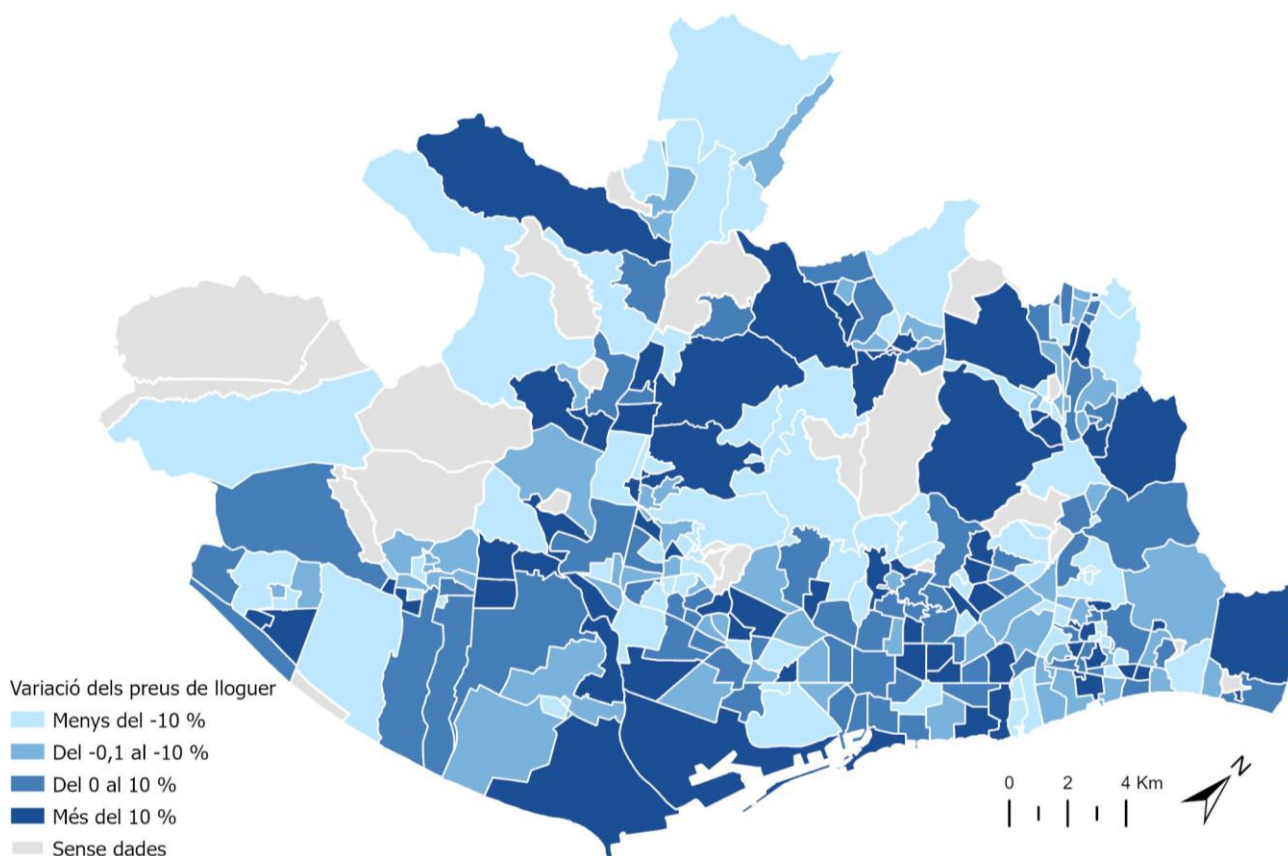


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda de locals comercials per barri. Font: Pròpia.

## 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 2,96 % i un 1,66 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta durant aquest període, s'ha observat un descens del 7,58 % interanual passant d'11.814 a 10.918 ofertes al segon semestre del 2021.

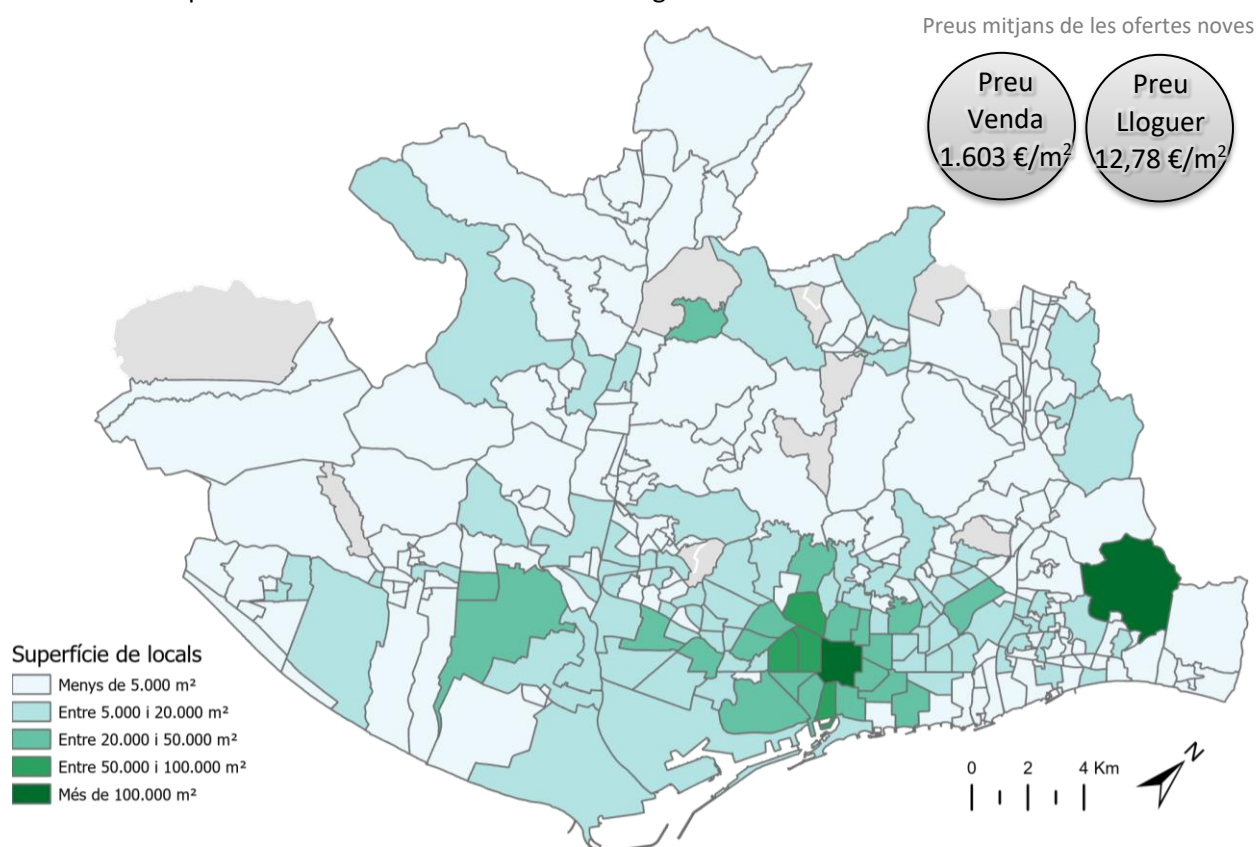


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el segon semestre del 2021, per barris. Font: Pròpia.



Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes noves de locals comercials durant l'any 2021. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Durant el segon semestre del 2021, s'ha enregistrat 1.444.803 m<sup>2</sup> de sostre de locals comercials retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.240.121 m<sup>2</sup>. El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes de lloguer ha augmentat, passant de 214 a 238 dies. Les ofertes en venda també han augmentat el seu temps de maduració, passant de 283 a 292 dies. El preu de venda de les ofertes retirades ha disminuït un 0,88 % respecte al mateix semestre de l'any anterior, el preu de lloguer ha disminuït un 2,46 %.

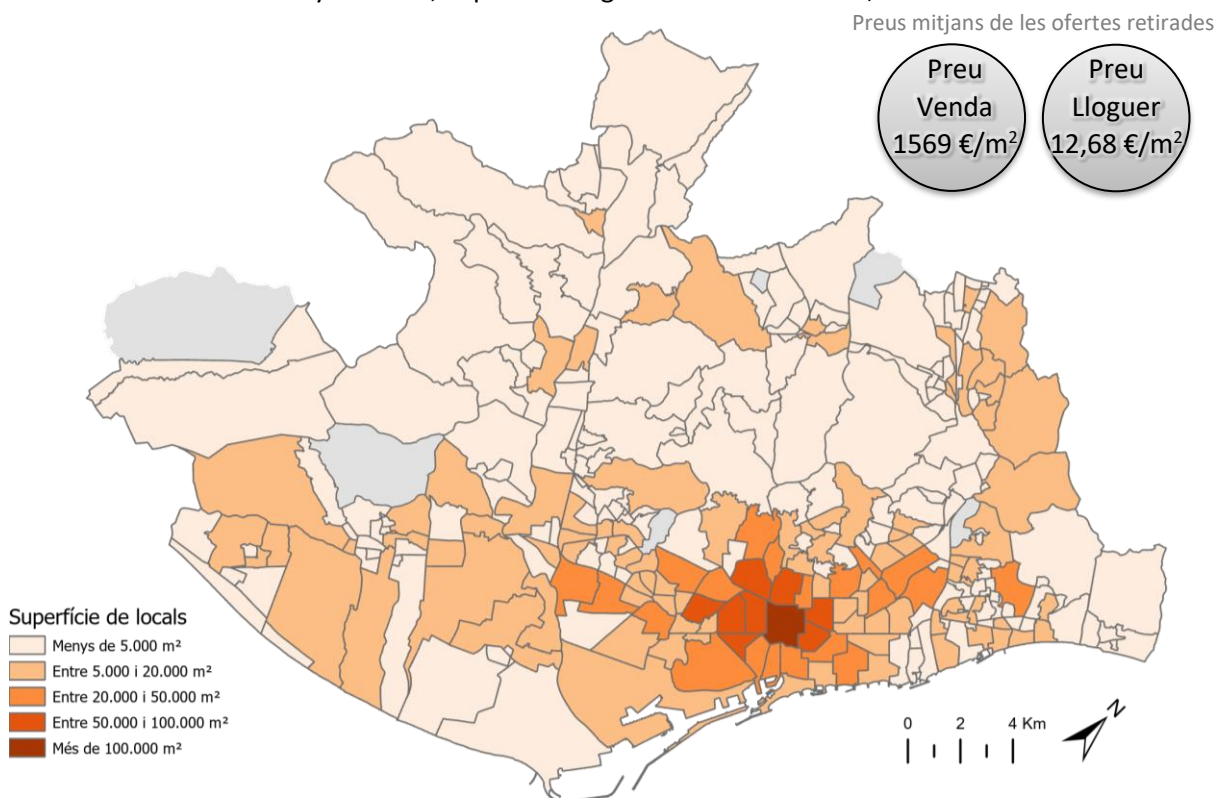


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el segon semestre del 2021, per barris. Font: Pròpia.

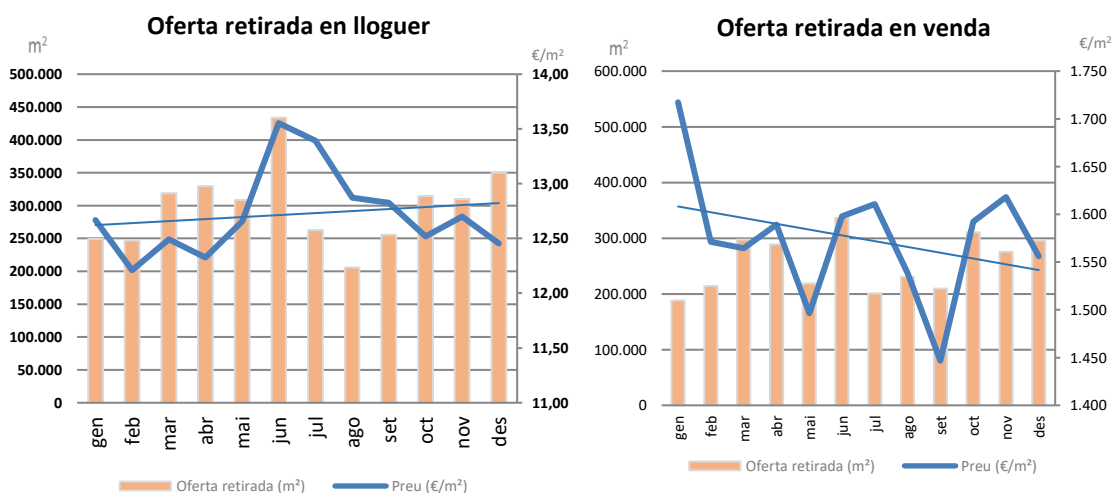


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials durant l'any 2021.

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, és el que té unes dimensions compreses entre 75 i 150 m<sup>2</sup> tant entre les ofertes de lloguer com de venda, seguit del de menys de 75 m<sup>2</sup>. (Figura 20).

A la figura 21 es pot observar com a gran part del conjunt del territori metropolità predominen els locals d'entre 75 a 150 m<sup>2</sup>.

Segmentació del mercat

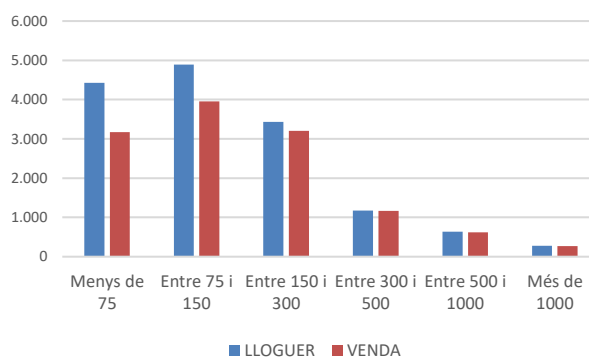


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

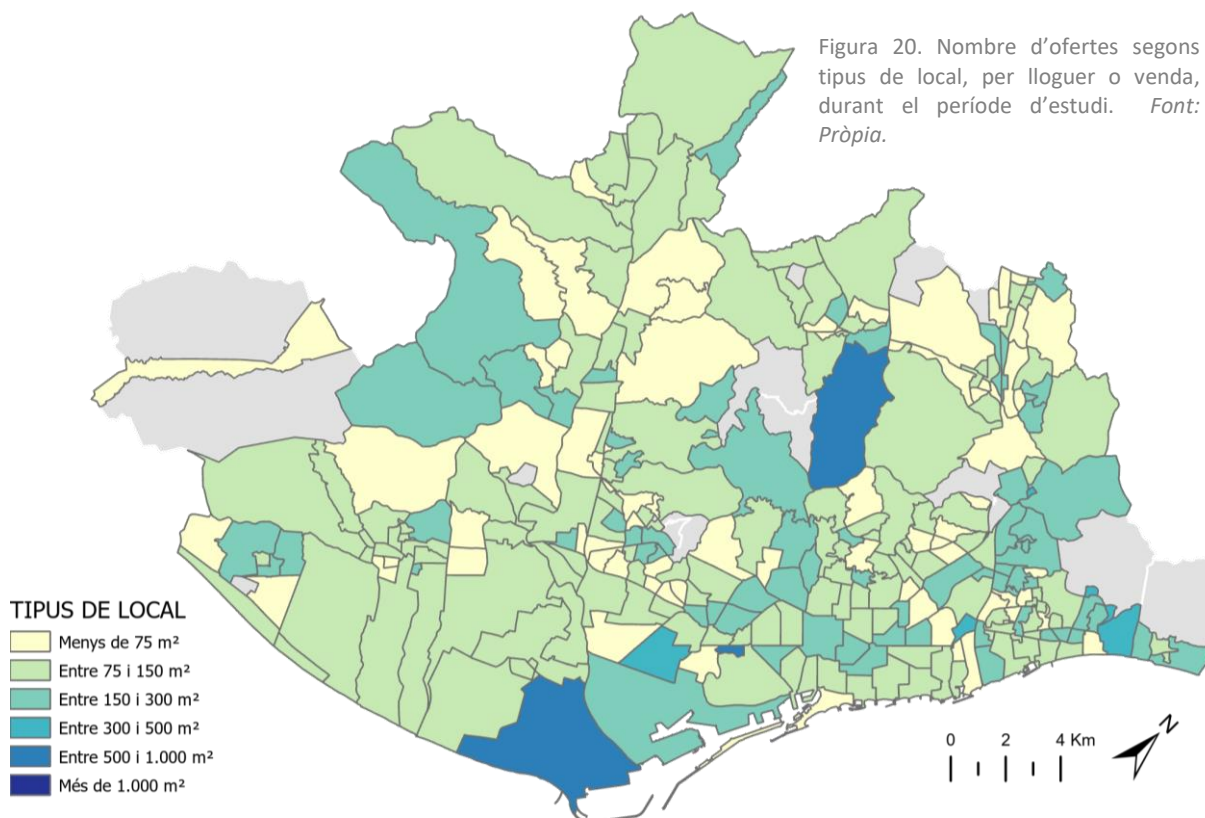
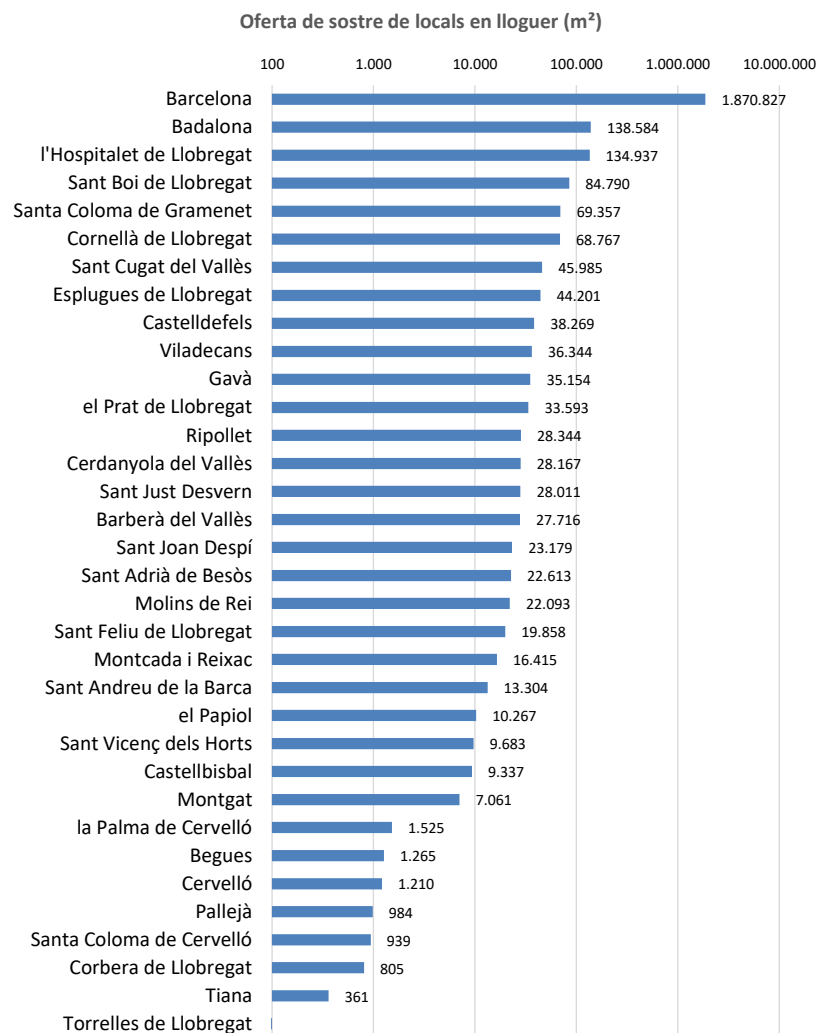
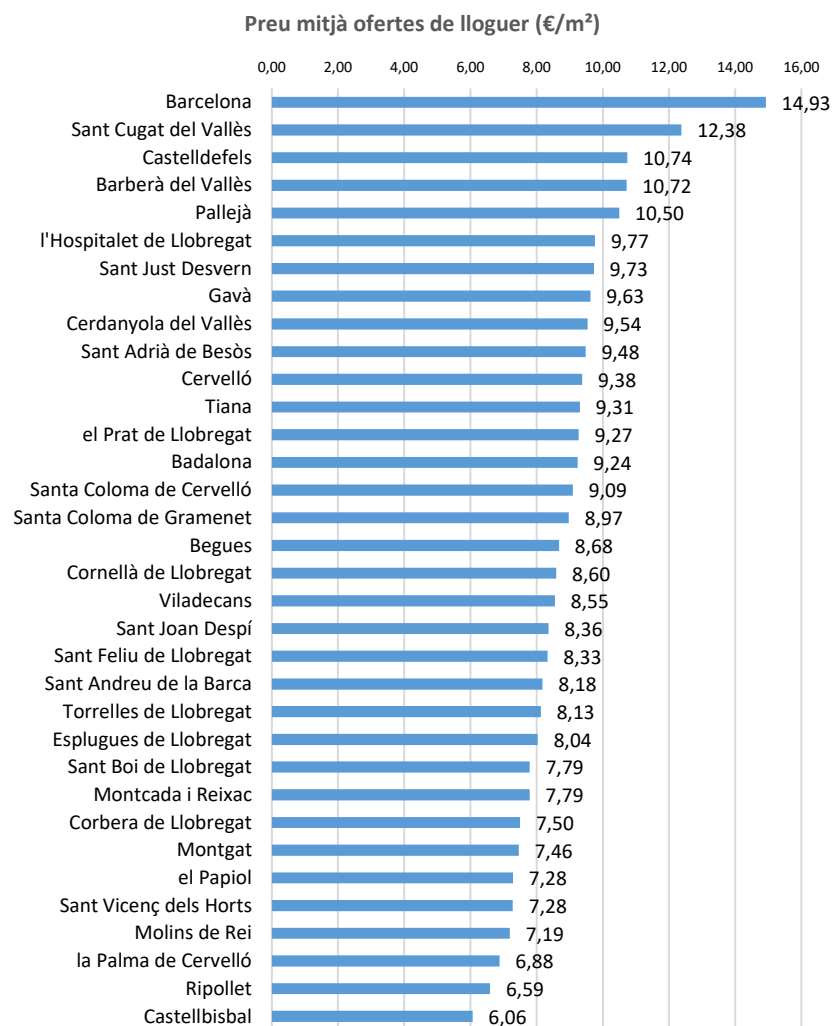


Figura 21. Tipus de locals comercials predominant per barris durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

Dimensions	Número d'ofertes		Superfície total (m <sup>2</sup> )		Preu mitjà (€/m <sup>2</sup> )		Dies de permanència	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda
Menys de 75	4.426	3.172	224.462	163.980	15,63 €	1.869,13	226	304
Entre 75 i 150	4.896	3.957	538.518	440.933	12,23 €	1.597,57	255	326
Entre 150 i 300	3.436	3.202	725.460	681.528	11,26 €	1.468,09	266	356
Entre 300 i 500	1.175	1.164	455.305	443.214	11,27 €	1.361,90	301	356
Entre 500 i 1000	635	619	432.763	421.364	11,13 €	1.235,76	308	398
Més de 1000	278	267	497.517	586.180	8,45 €	1.229,61	301	393

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

## 8. ANNEXOS



14 Figura 22: Preus mitjans de lloguer de locals per municipis. Font: Pròpia.

Figura 23: Superfície total de locals en lloguer per municipis. Font: Pròpia.

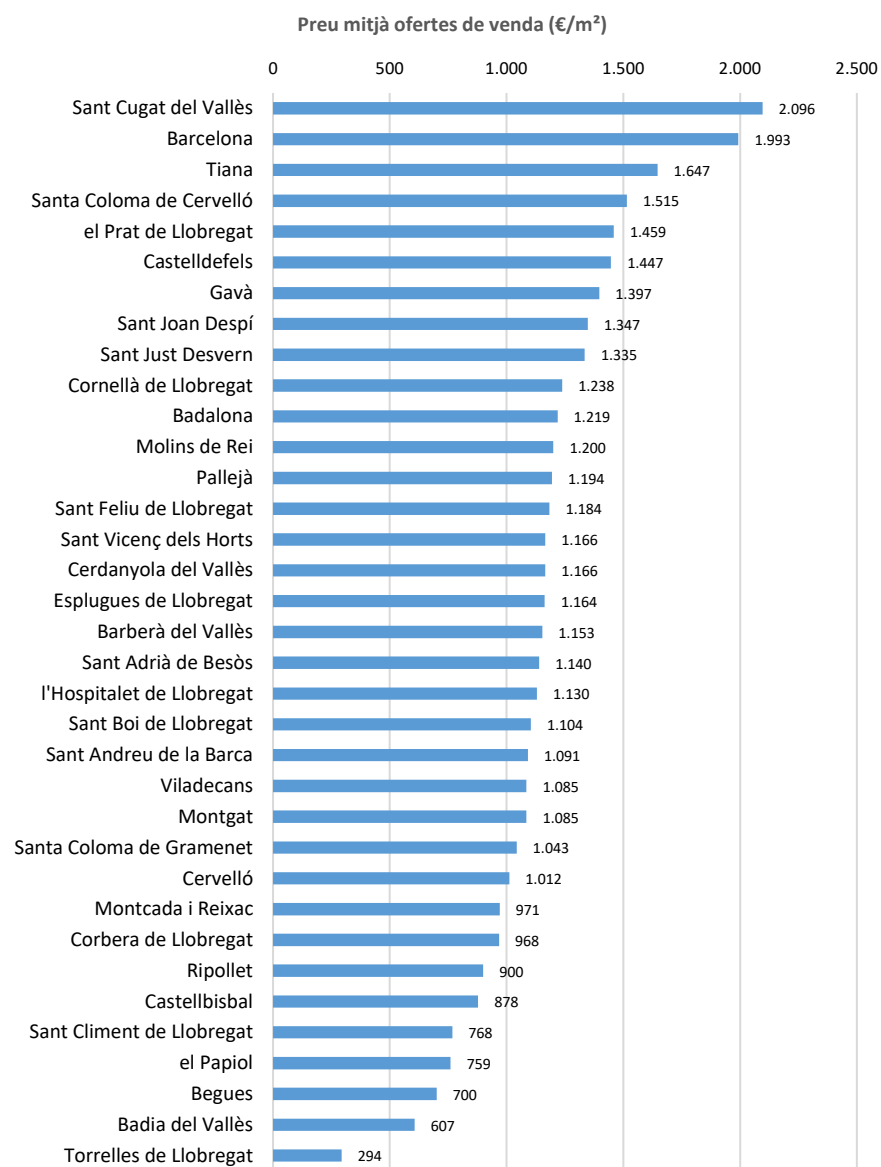


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis . Font: Pròpia.

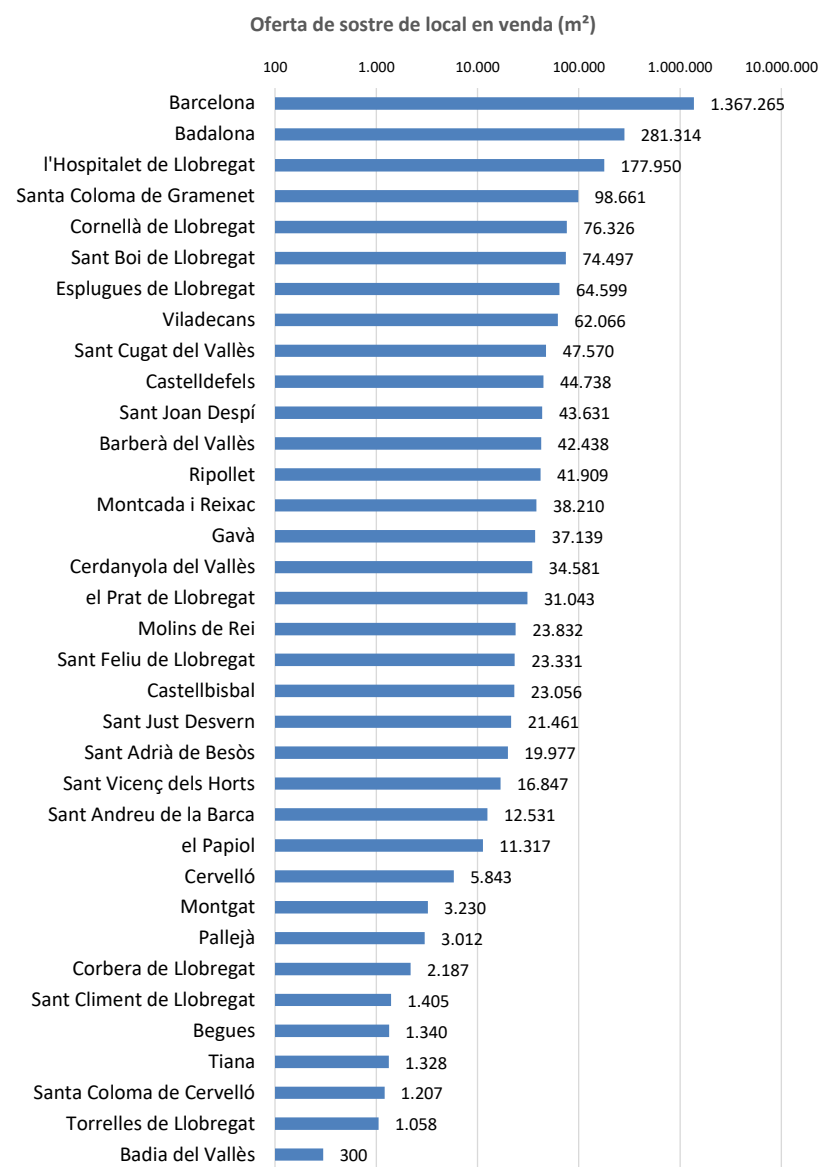


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia.

	Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes	
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Besòs - Maresme	Barcelona	● -10%	● -6%	● 1%	● 2%	● 9%	● 96%	● 54%
	Badalona	● 10%	● 58%	● -2%	● 2%	● 9%	● 97%	● 50%
	Montcada i Reixac	● 0%	● 6%	● 11%	● 1%	● 10%	● 73%	● 43%
	Montgat	● 116%	● 64%	● -17%	● 1%	● 8%	● 135%	● 51%
	Sant Adrià de Besòs	● -3%	● -8%	● 0%	● 0%	● 10%	● 89%	● 50%
	Santa Coloma de Gramenet	● -2%	● -13%	● 2%	● 1%	● 10%	● 87%	● 51%
	Tiana	● -36%	● 14%	● 16%	● 1%	● 7%	● 55%	● 71%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès	● 44%	● 74%	● 60%	● 2%	● 11%	● 71%	● 48%
	Castellbisbal	● 492%	● -8%	● -12%	● 2%	● 8%	● 86%	● 45%
	Cerdanyola del Vallès	● -19%	● -25%	● -2%	● 2%	● 10%	● 84%	● 52%
	Ripollet	● 51%	● 26%	● 1%	● 0%	● 9%	● 72%	● 48%
	Sant Cugat del Vallès	● -5%	● 11%	● 5%	● -20%	● 7%	● 92%	● 50%
Delta del Llobregat	Begues	● -4%	● -22%	● 3%	● 2%	● 15%	● 91%	● 66%
	Castelldefels	● 5%	● -11%	● -1%	● 2%	● 9%	● 79%	● 54%
	Cornellà de Llobregat	● 9%	● 8%	● 6%	● 2%	● 8%	● 81%	● 49%
	Esplugues de Llobregat	● -16%	● -27%	● -3%	● 2%	● 8%	● 89%	● 48%
	Gavà	● 11%	● 17%	● -8%	● -15%	● 8%	● 73%	● 50%
	Hospitalet de Llobregat, l'							
	Prat de Llobregat, el							
	Sant Boi de Llobregat	● 113%	● 0%	● -3%	● -1%	● 8%	● 74%	● 45%
	Sant Joan Despí	● 8%	● 37%	● 1%	● -10%	● 7%	● 83%	● 47%
	Sant Just Desvern	● 46%	● 41%	● 5%	● -10%	● 9%	● 111%	● 45%
	Viladecans	● 1%	● 2%	● 6%	● 0%	● 9%	● 88%	● 48%
Eix del Llobregat	Cervelló	● 60%	● 162%	● 32%	● 2%	● 11%	● 150%	● 45%
	Corbera de Llobregat	● -3%	● 40%	● 18%	● 2%	● 9%	● 108%	● 56%
	Molins de Rei	● 20%	● 43%	● -11%	● 1%	● 7%	● 85%	● 62%
	Pallejà	● -57%	● -30%	● 46%	● 7%	● 11%	● 131%	● 37%
	Palma de Cervelló, la							
	Papiol, el							
	Sant Andreu de la Barca	● 24%	● 47%	● 26%	● -1%	● 9%	● 78%	● 50%
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat	● -38%	● 12%	● 3%	● -10%	● 8%	● 90%	● 48%
	Sant Vicenç dels Horts	● 144%	● 18%	● -7%	● 1%	● 7%	● 81%	● 46%
	Santa Coloma de Cervelló	● -18%	● -59%	● 2%	● 1%	● 7%	● 56%	● 44%
Torrelles de Llobregat								

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