

Informe del 1r semestre de 2021

# MERCAT D'OFICINES 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

Bernat Roca i Carbonell

Adrián Roperó Vergara

Barcelona, octubre de 2021

# 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 DEL MERCAT .....</b>	<b>13</b>
<b>8. ANNEXOS .....</b>	<b>14</b>

## 1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC

### 1.1. Introducció

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

Totes les ofertes es localitzen amb l'ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre. 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 d'oficines en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al primer semestre del 2021.

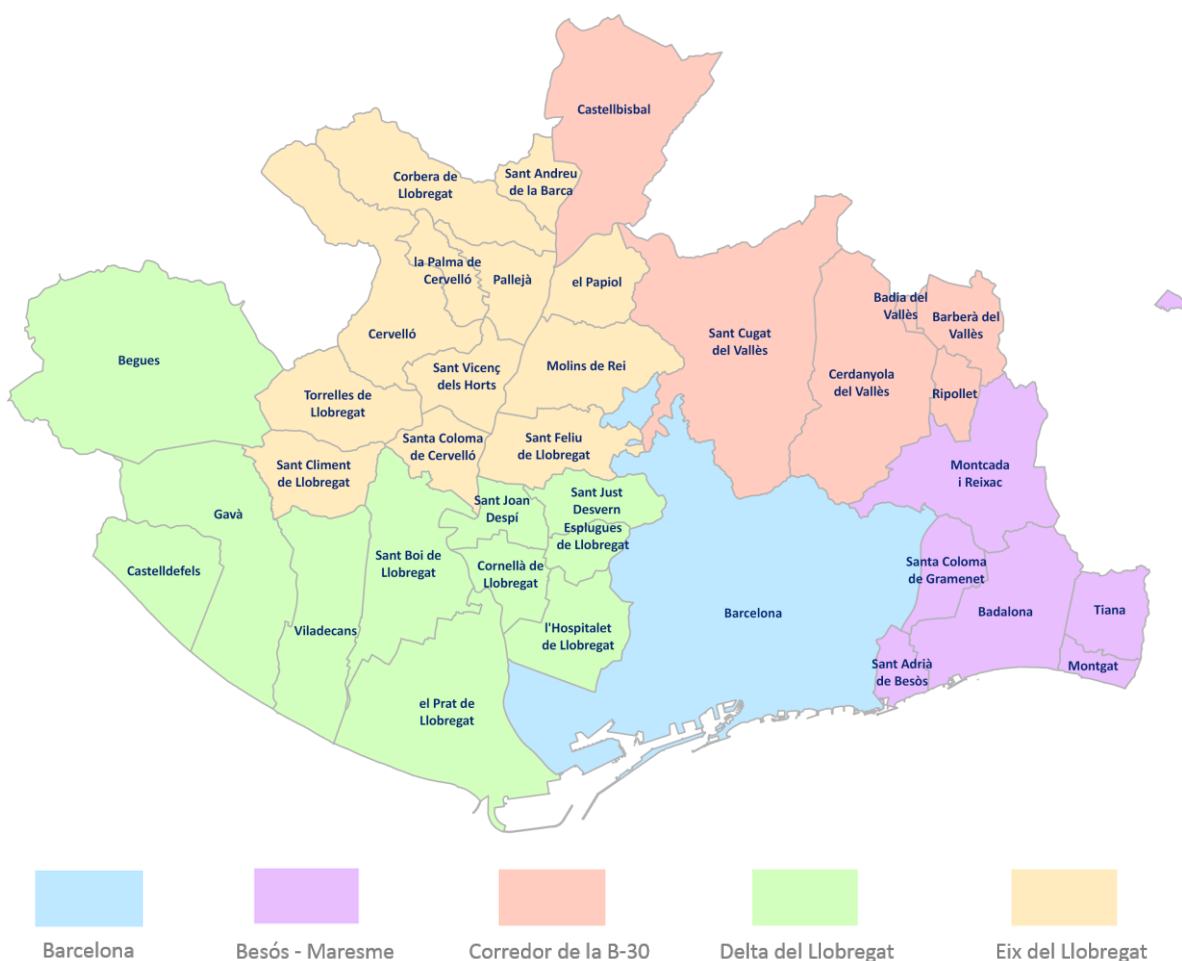


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

## 1.2. Marc econòmic

La majoria de municipis de l'AMB tenen un Índex Socioeconòmic Territorial superior a 100, és a dir a la mitjana catalana, entre els quals destaquen Sant Cugat del Vallès i Tiana per presentar els valors més elevats i Santa Coloma de Gramenet, Badia del Vallès, l'Hospitalet de Llobregat i Sant Adrià de Besòs per presentar els valors més baixos. Si s'analitza l'interior dels municipis, s'observa que Barcelona i Badalona presenten els contrastos més grans entre agrupacions censals.

El nombre de treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) als municipis de l'AMB el 2T 2021 és d'1.697.429 persones i respecte de l'any anterior ha incrementat un 3 %. L'increment de l'ocupació a Barcelona ha estat el mateix (3 %), mentre que a Catalunya ha estat superior, del 5 %. La creació de l'ocupació s'ha concentrat especialment a l'administració pública i educació (7 %) i en els serveis a la producció (6 %). El nombre de contractes registrats als municipis de l'AMB el 2T 2021 és de 306.472, dels quals el 83 % són temporals i d'aquests el 33 % tenen una durada de com a màxim un mes. Respecte de l'any anterior, el nombre de contractes s'ha doblat, si bé l'augment és lleugerament superior en els contractes indefinits (107 %) que en els temporals (98 %).

Les exportacions de la província de Barcelona de gener a juny de l'any 2021 han estat de 30.657 M€ (el 77 % del total de Catalunya) i les importacions han estat de 34.418 M€ (el 80 % del total de Catalunya). Respecte de l'any anterior les exportacions han incrementat un 28 %, mentre les importacions ho han fet un 15 %. 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, és el primer sector exportador (8.986 M€), seguit dels automòbils i motos (3.975 M€) i altres béns d'equip (2.846 M€). Per altra banda, el sector amb més importacions són



Figura 2. Aeroport de Barcelona - El Prat.

Font: Fotografia de Mason Dahl a Unsplash.

productes químics (9.585 M€) seguit pels altres béns d'equip (3.515 M€) i els teixits i confecció (2.947 M€).

El nombre de persones afectades per un ERTA a la província de Barcelona el juny del 2021 ha estat de 72.938 persones (el 82 % del total d'afectats per ERTA a Catalunya) de les quals 36.033 són dones (49 %) i 36.905 són homes (51 %). Entre abril i juny el nombre de persones afectades per ERTA ha disminuït, tant a la província de Barcelona (-33 %) com a Catalunya (-34 %).

El nombre d'aturats registrats a l'AMB el 2T 2021 ha caigut un 8 % interanual fins a assolir les 185.236 persones (el que representa el 42% del total d'aturats de Catalunya). La disminució de l'atur ha afectat a tota la població però més als homes (-9 %), i a la població de 20 a 24 anys (-29 %). Tots els sectors han disminuït el nombre d'aturats, en especial els serveis (-9 %) i la indústria (-8 %).

El nombre d'empreses (centres de cotització) al territori de l'AMB s'està recuperant de l'impacte de la covid-19, ja que el 2T 2021 ha incrementat un 2 % interanual fins a les 108.852 empreses.

[\\*Informació extreta del Flaix econòmic del 2n trimestre del 2021.](#)

## 2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes en lloguer disminueixen un 2,66 %**, fins als 14,66 €/m<sup>2</sup>, i els de **venda augmenten un 0,75 %**, passant de 2.550 €/m<sup>2</sup> al primer semestre del 2020 a 2.570 €/m<sup>2</sup> al primer semestre del 2021.

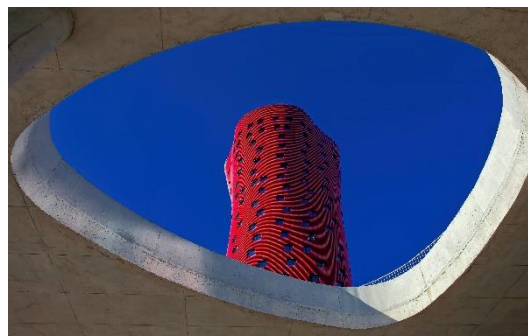


Figura 3. Torre Porta Fira, L'Hospitalet de Llobregat.  
Font: Fotografia de Ricardo Gómez Ángel a Unsplash

La **rendibilitat** de la inversió en la compra d'oficines **ha disminuït un 3,43 %**, situant-se en un valor d'un **6,88 %**.

La majoria de les ofertes d'oficines en venda tenen una superfície **entre 150 a 300 m<sup>2</sup>**, mentre que la major part de les de lloguer **entre els 75 i 150 m<sup>2</sup>**.

La **mitjana de dies de permanència de les ofertes retirades** del primer semestre del 2021 de les oficines **en venda són 262 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer és de 281 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre del 2021 en el conjunt de l'AMB és de **86,94 %** (4.049 ofertes detectades com a noves entre 4.657 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **43,22%**.

	1r Semestre 2020	1r Semestre 2021	Variació
Sostre ofert en lloguer	3.519.360 m <sup>2</sup>	3.919.084 m <sup>2</sup>	10,20%
Sostre ofert en venda	616.156 m <sup>2</sup>	567.432 m <sup>2</sup>	-8,59%
Preu mitjà de lloguer	15,12 €/m <sup>2</sup>	14,73 €/m <sup>2</sup>	-2,66%
Preu mitjà de venda	2550 €/m <sup>2</sup>	2570 €/m <sup>2</sup>	0,75%
Rendibilitat anual bruta	7,11 %	6,88 %	-3,43%

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre del 2021, la superfície d'oficines en lloguer augmenta un 5,18% (Figura 4), passant de 2.957.507m<sup>2</sup> el gener a 3.110.598 m<sup>2</sup> al juny.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha disminuït lleugerament durant el període, concretament un 2,31%, passant de 15,00 €/m<sup>2</sup> al gener a 14,65 €/m<sup>2</sup> al mes de juny.

A la figura 5, es pot observar que Barcelona i Sant Cugat del Vallès són els municipis on es concentren els preus de lloguer més alts, principalment a la façana litoral i a l'eix de l'avinguda Diagonal amb alguna situació puntual externa.

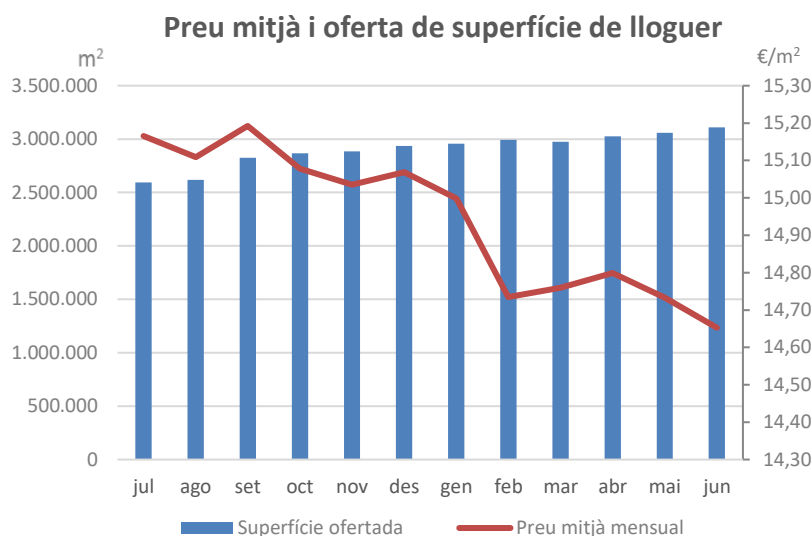


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer entre el 2020 i el 2021. Font: Pròpia.

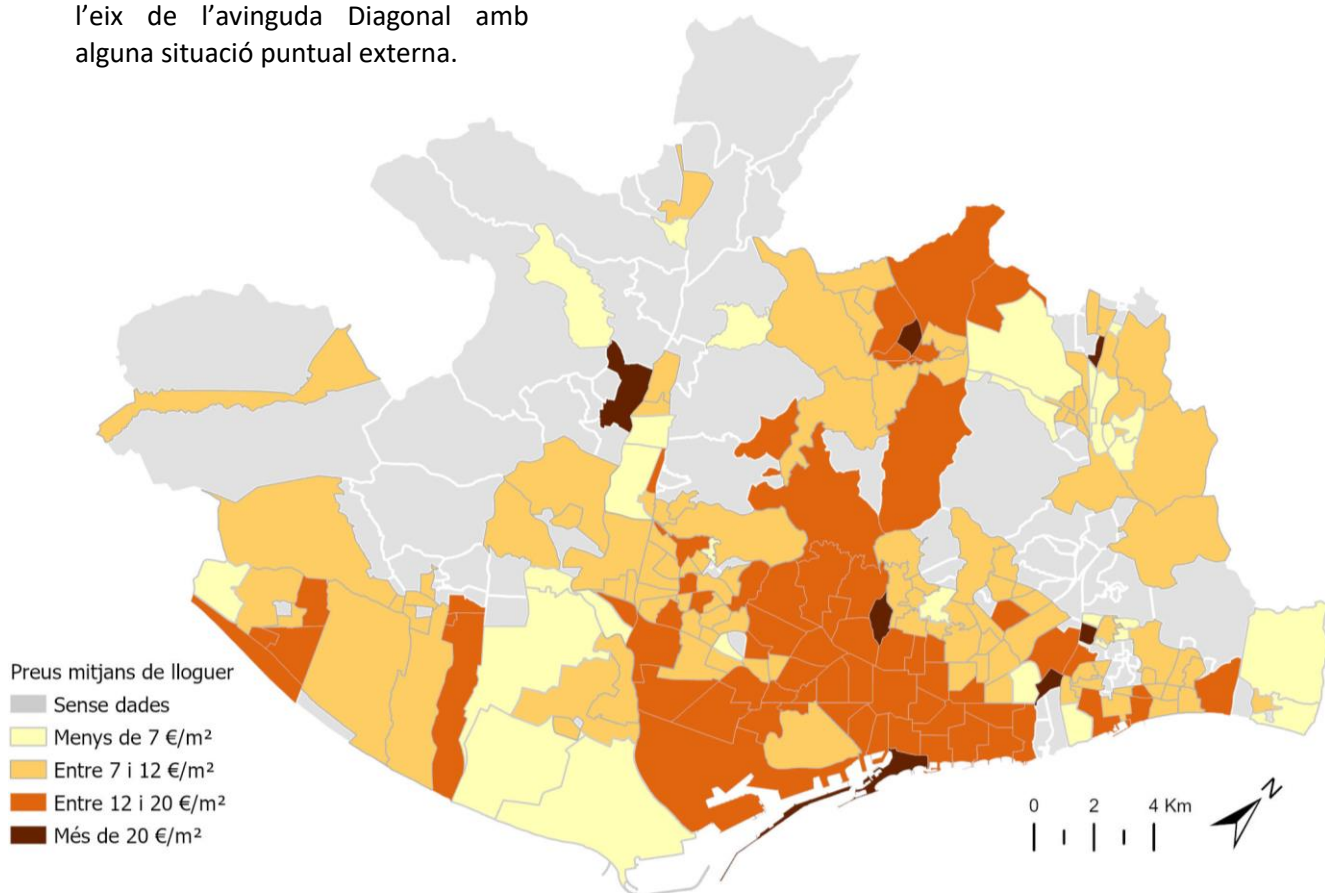


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines en lloguer vigents durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer (Figura 6), els preus més alts es concentren a Barcelona ciutat i Sant Cugat. Així mateix, els barris que disposen d'una major oferta de sostre d'oficines per llogar se situen a l'eix Barcelona, Sant Cugat, l'Hospitalet i Cornellà. La Dreta de l'Eixample destaca en oferta immobiliària amb 482.929 m<sup>2</sup> en oferta durant el període.

A la figura 8, es pot observar la variació dels preus mitjans de lloguer. Es pot veure que la variació és positiva en la majoria de barris del Barcelonès, Sant Cugat, Castelldefels, Gavà, Viladecans i en les confluències de l'eix del riu Besòs i la C-32 o l'eix del riu Llobregat i l'avinguda Diagonal.

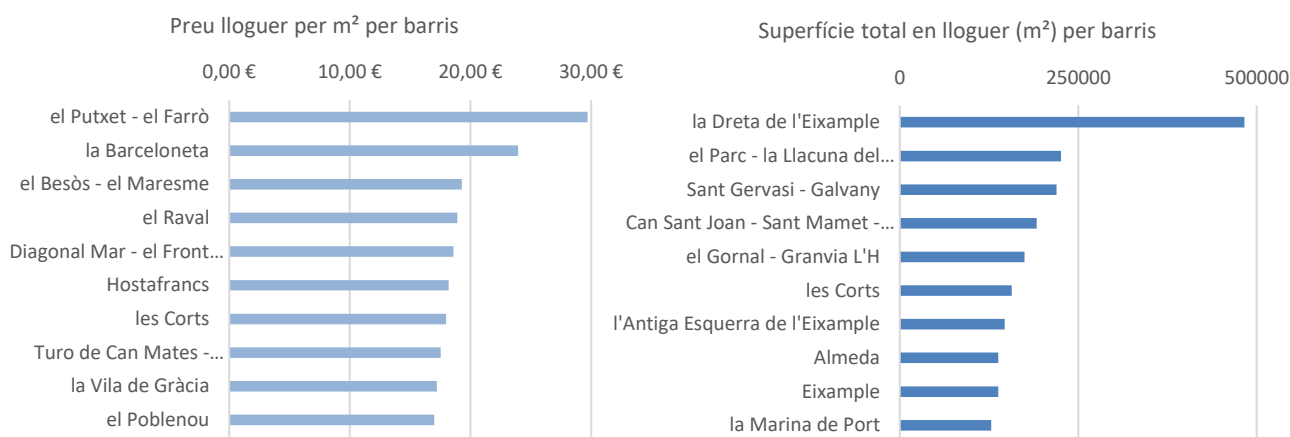


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris (1r semestre de 2021) (Mínim 10 ofertes). Font: Pròpia.

Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris (1r semestre de 2021). Font: Pròpia.

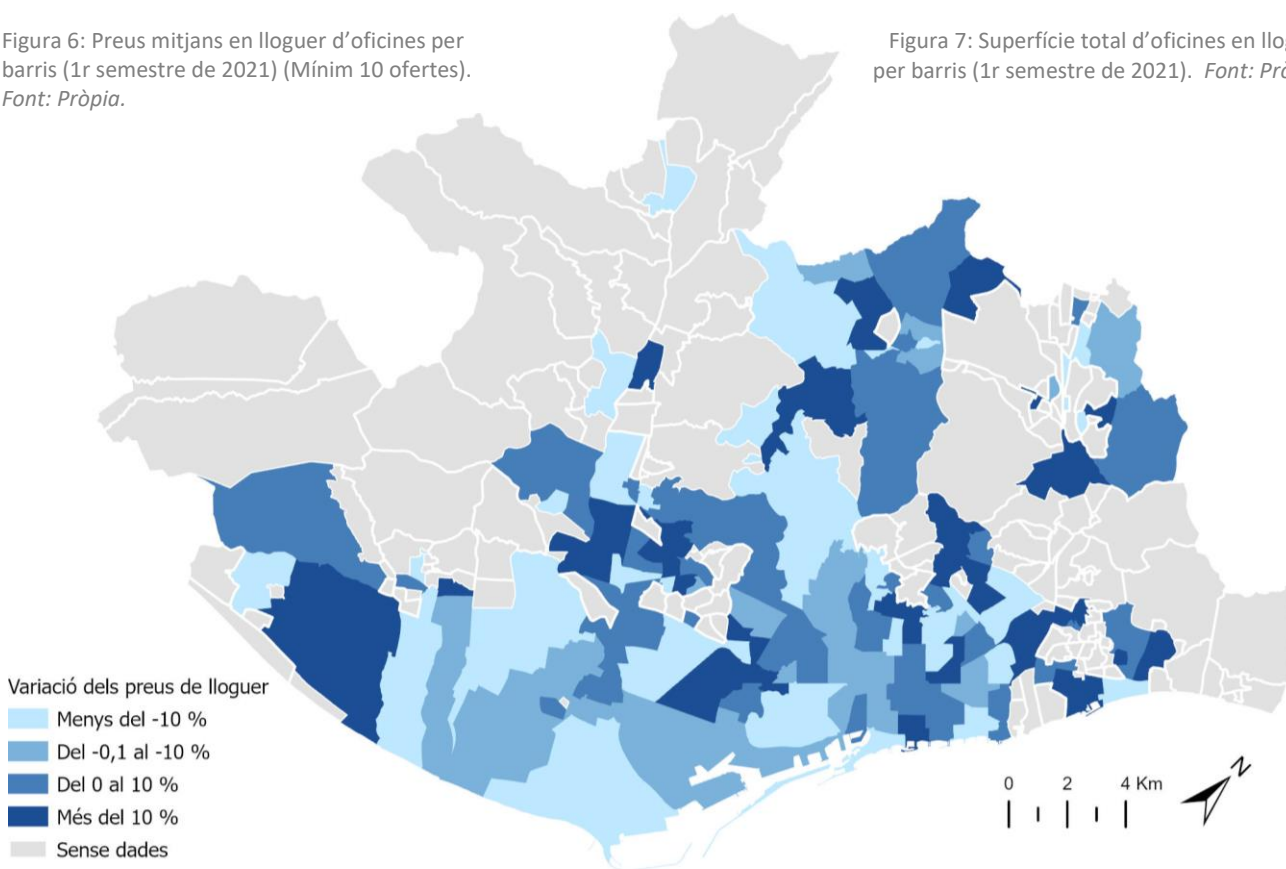


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris. (2020-2021) Font: Pròpia.

#### 4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer semestre del 2021, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha augmentat un 10,14 % (Figura 9), passant de 404.187m<sup>2</sup> al gener a 445.187 m<sup>2</sup> al juny. Respecte als preus de venda, s'observa una reducció d'un 2,67 % des del principi fins al final del període, passant de 2.623 €/m<sup>2</sup> al gener a 2.553 €/m<sup>2</sup> al juny.

La figura 10 representa la distribució dels preus de venda pel territori de l'AMB. Els preus de venda més elevats els trobem als districtes barcelonins de Ciutat Vella, l'Eixample, Sarrià -Sant Gervasi i Sant Martí, a més a més de bona part de Sant Cugat i el centre de Santa Coloma de Cervelló.

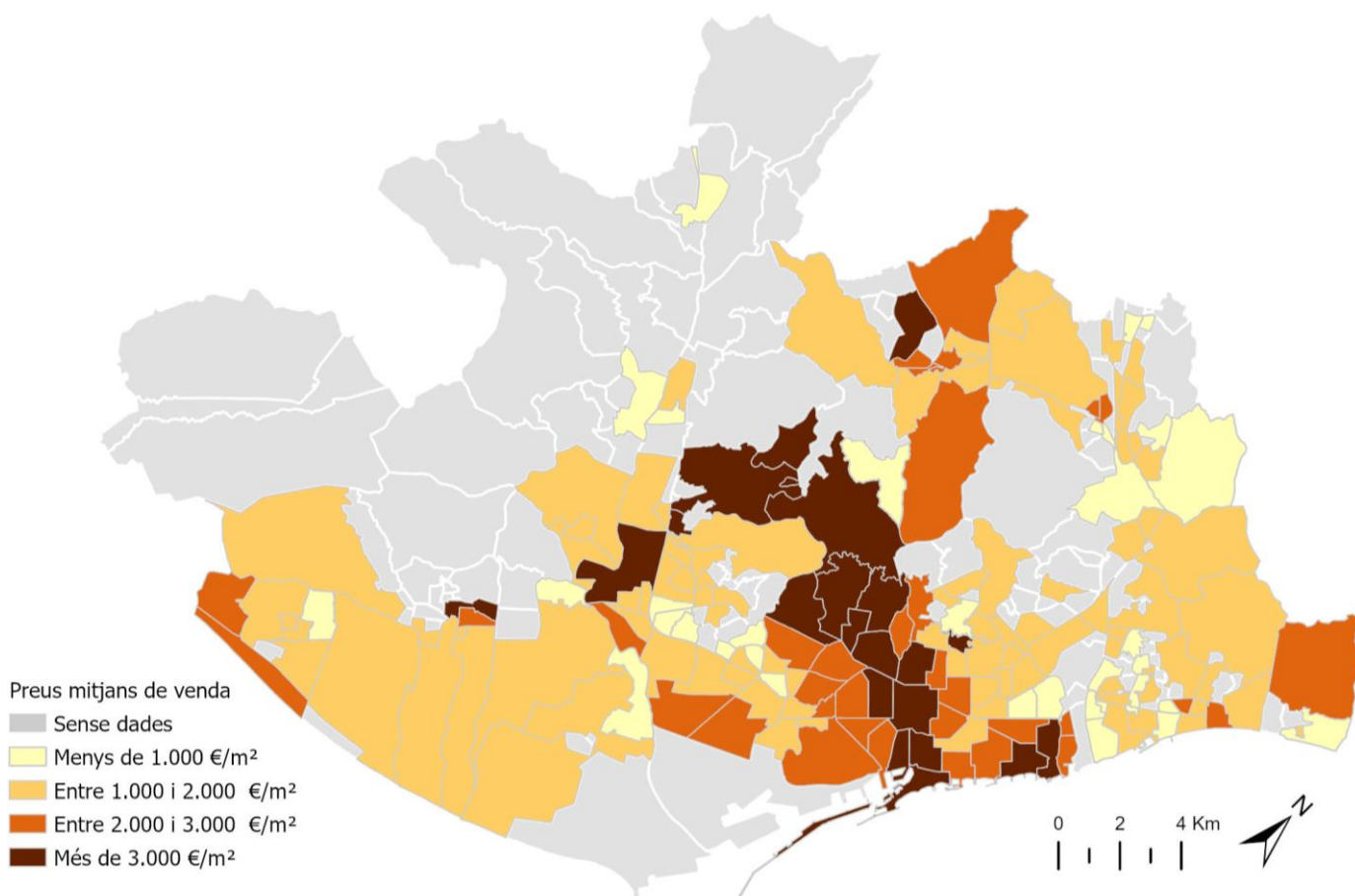
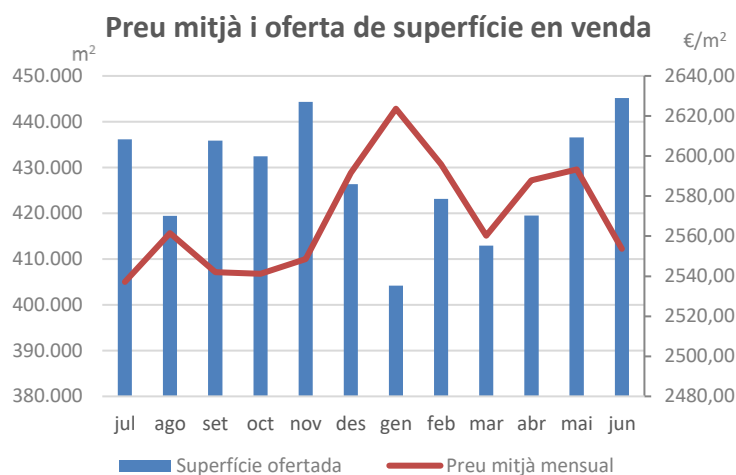


Figura 10. Distribució dels preus d'oficines en venda vigents durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb un preu mitjà de venda més elevats també es troben a Barcelona. El barri amb el preu mitjà més elevat és Sarrià, seguit per Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera. Pel que fa al sostre ofert en venda, els barris amb més superfície se situen als municipis de Barcelona, Sant Cugat, Badalona i L'Hospitalet de Llobregat.

La variació interanual de preus mitjans de venda, representada a la figura 13, mostra que gran part dels barris de Barcelona, sobretot als districtes de Sant Martí i Sarrià – Sant Gervasi, de Sant Cugat, l'Hospitalet, Cornellà, el Prat del Llobregat i Sant Joan Despí han augmentat els seus preus de venda respecte al primer semestre del 2020.

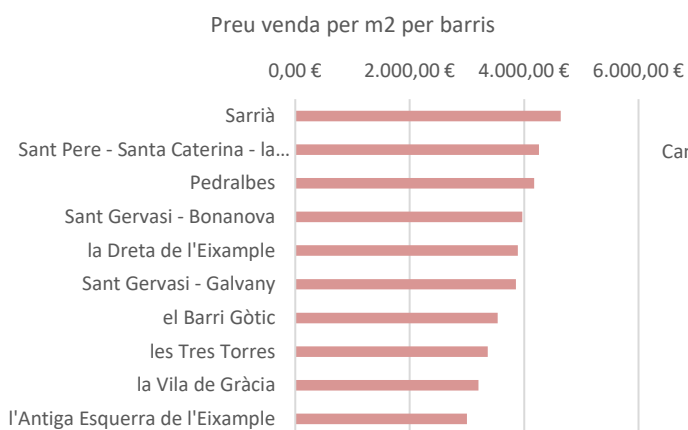


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris (1r semestre de 2021) (Mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

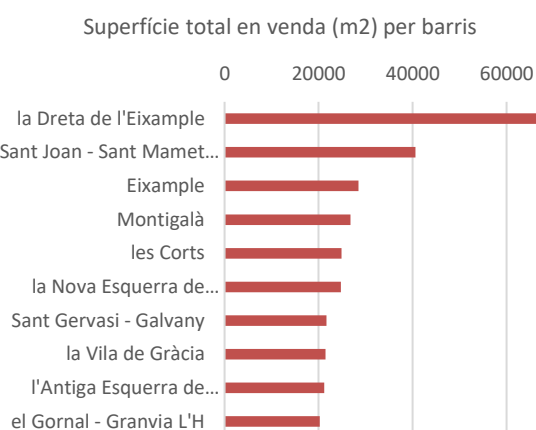


Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris. (1r semestre de 2021) Font: Pròpia.

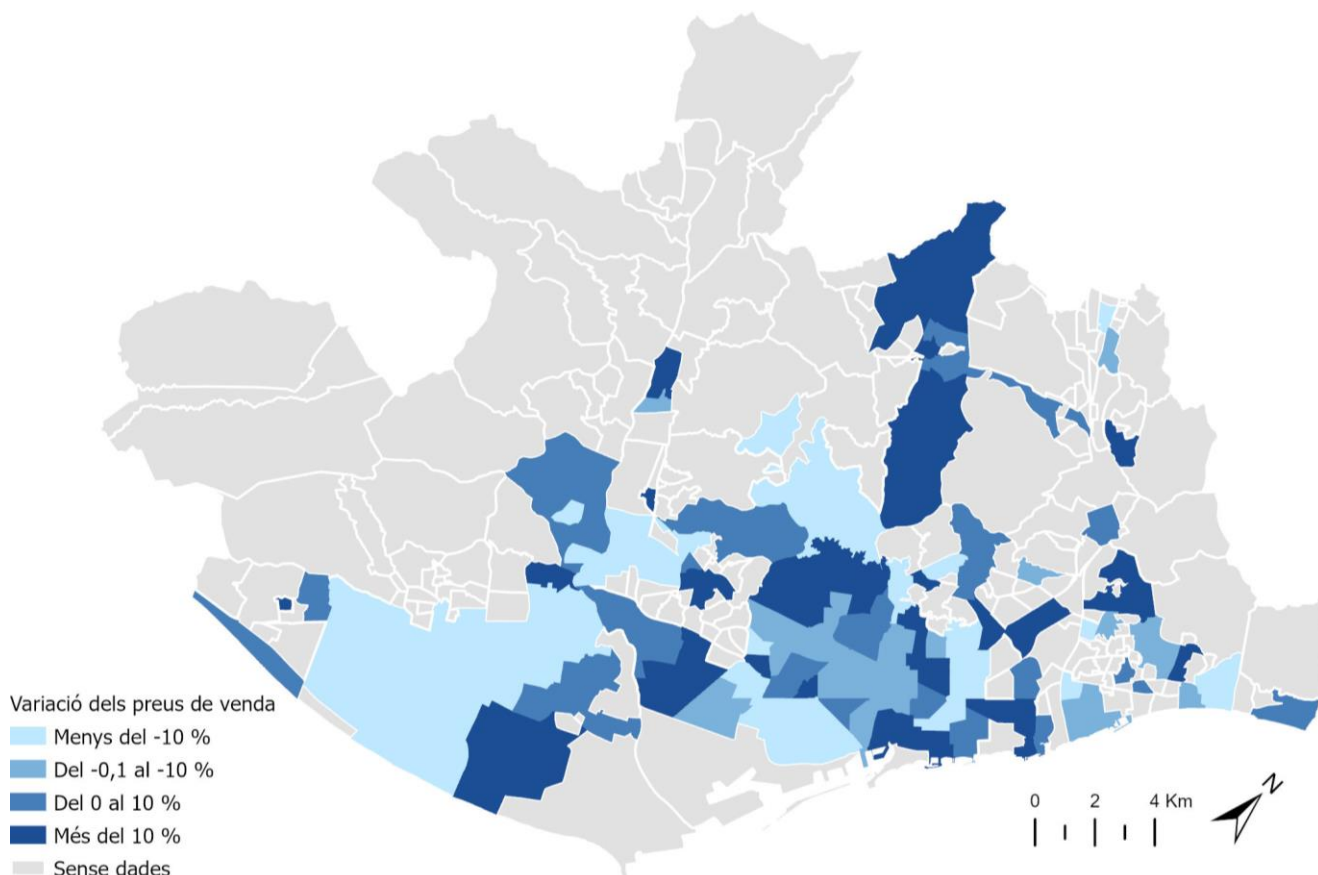


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda d'oficines per barris (2020-2021). Font: Pròpia.

## 5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el primer semestre del 2021, han experimentat una variació en els seus preus mitjans respecte al primer semestre de l'any anterior. Els preus de lloguer han disminuït un 2,77 % i els de venda ho han fet en un 4,85 %. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat una disminució del 7,91 % interanual, passant de 4.657 durant el primer semestre del 2020 a 4.049 ofertes el primer semestre del 2021.

Preus mitjans de les ofertes noves

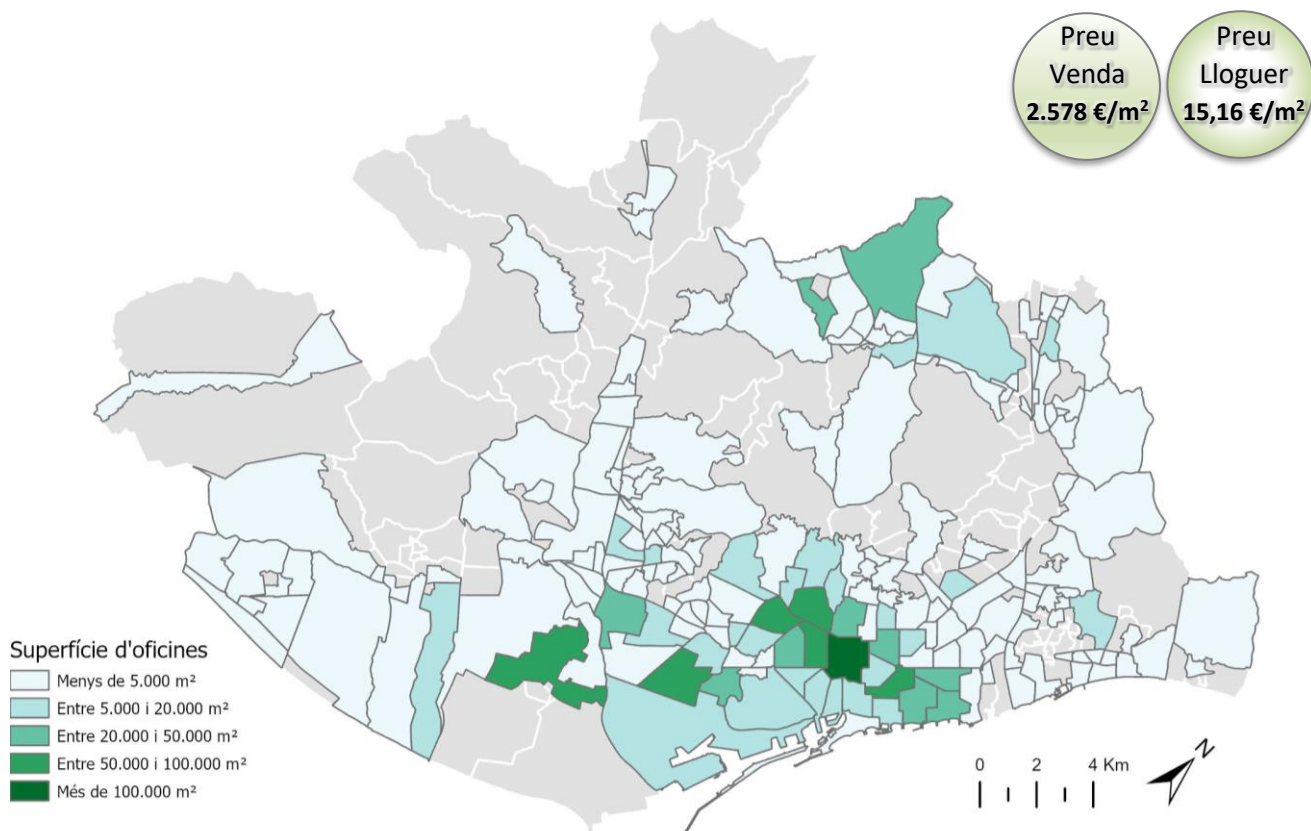


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

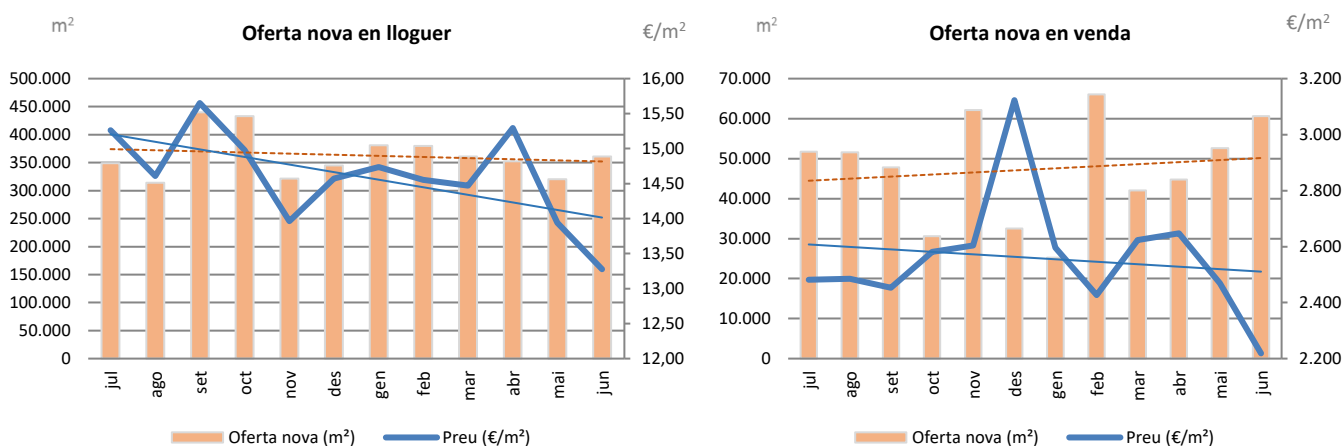


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines entre el 2020 i el 2021. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Al primer semestre del 2021, s'ha enregistrat 1.193.633 m<sup>2</sup> de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat de venda representa un valor més baix (206.331 m<sup>2</sup>). El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes de lloguer ha augmentat, passant de 262 a 264 dies. Les ofertes de venda han disminuït el seu temps de maduració, passant de 269 a 247 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha disminuït un 2,05 % respecte al mateix període de l'any anterior (passant de 15,11€/m<sup>2</sup> a 14,80 €/m<sup>2</sup>), mentre que el preu de venda ha augmentat un 1,84 % (passant de 2.553€/m<sup>2</sup> a 2.600 €/m<sup>2</sup>).

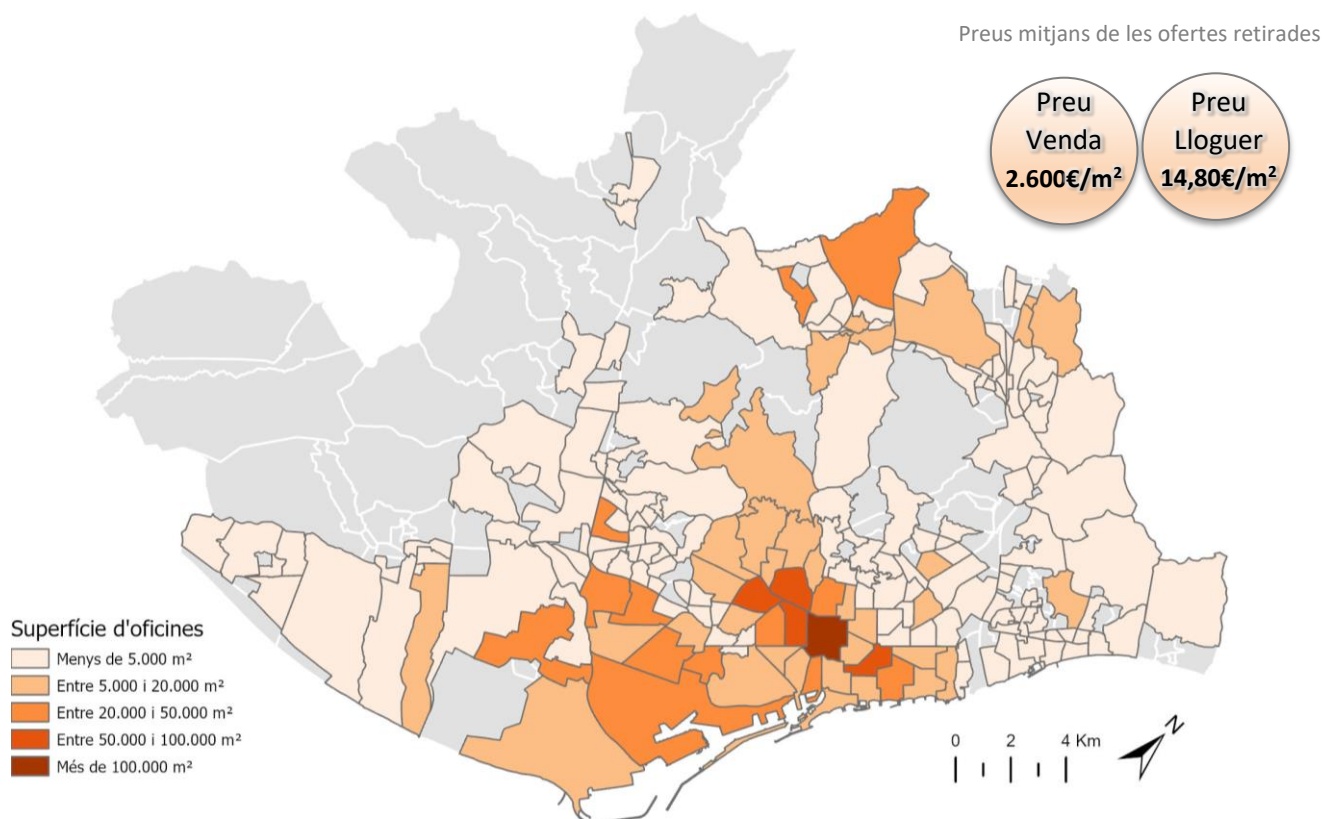


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

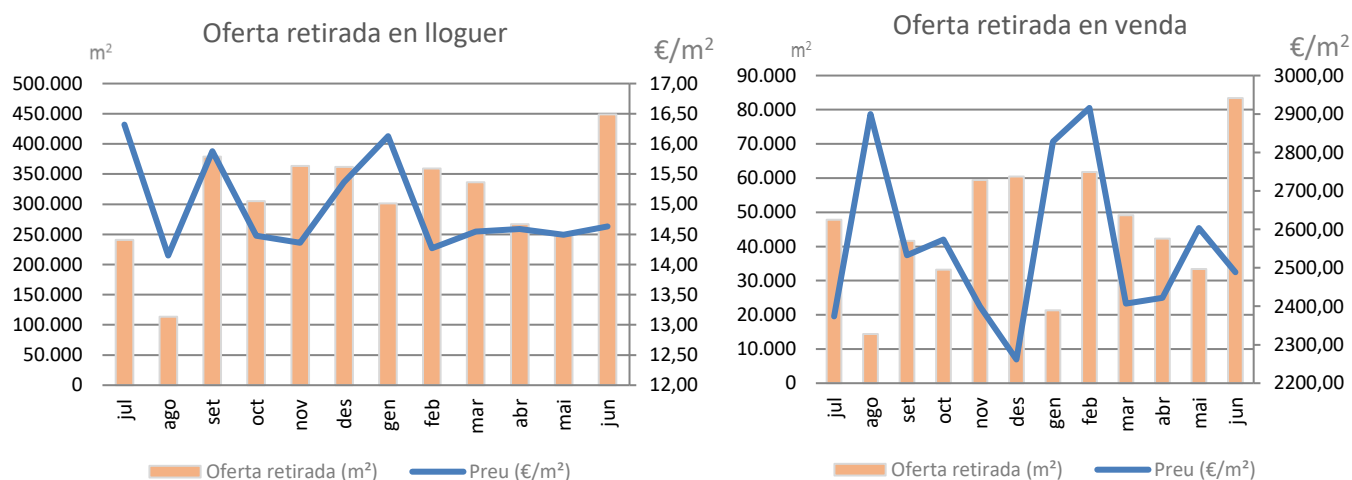


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines entre l'any 2020 i el 2021. Font: Pròpia.

## 7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT

Pel que fa a la totalitat de les ofertes que han estat vigents en algun moment del període d'estudi, les ofertes amb dimensions **entre 150 i 300 m<sup>2</sup>** són les més nombroses de les ofertes en lloguer, mentre que en venda les més nombroses són les **d'entre 75 i 150 m<sup>2</sup>**.

A la figura 21 es mostra l'oferta d'oficines per dimensió predominant. Per la distribució que hi ha de les oficines, les que disposen de menys 75 m<sup>2</sup> tenen major visibilitat perquè són predominants en més barris. Les zones amb oficines de dimensions més grans es troben properes al delta del Llobregat, a la desembocadura del riu Besòs i a l'àrea de connexió entre el Besòs i la B-30.

Segmentació del mercat

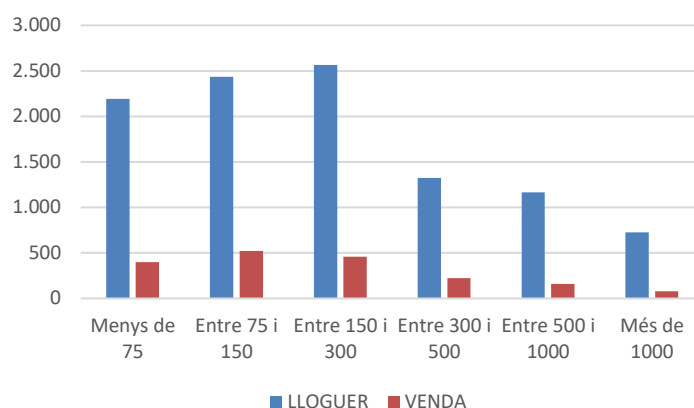


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 1r semestre del 2021. Font: Pròpia.

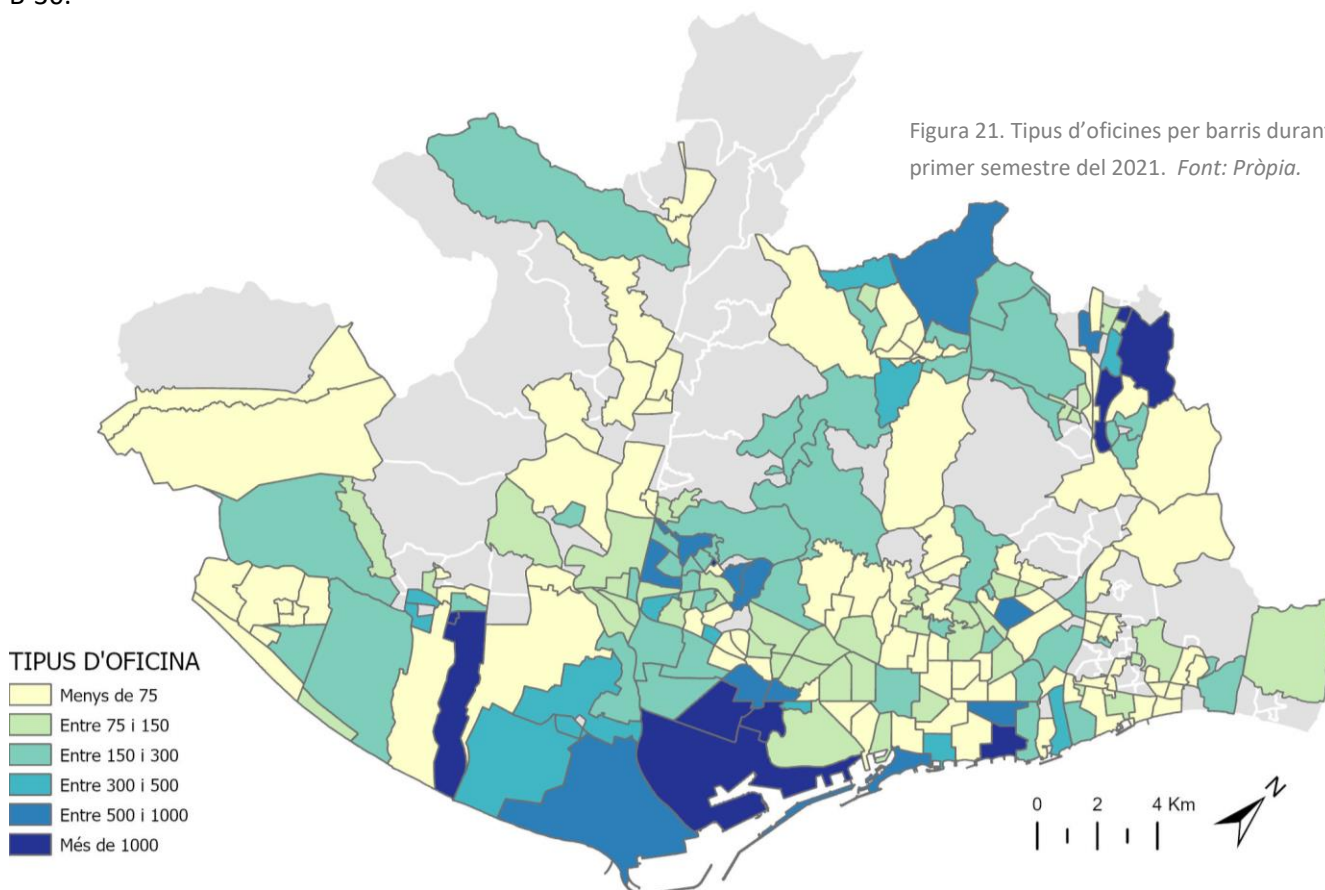


Figura 21. Tipus d'oficines per barris durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

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	2.192	400	98.162	21.309	16,87 €	2.828,47	400	313
Entre 75 i 150	2.434	523	272.801	57.625	12,43 €	2.595,29	357	323
Entre 150 i 300	2.564	458	553.684	100.165	14,14 €	2.594,93	399	422
Entre 300 i 500	1.324	223	520.053	85.541	15,25 €	2.453,44	423	382
Entre 500 i 1000	1.167	158	815.133	106.013	16,00 €	2.261,01	458	470
Més de 1000	727	78	1.659.251	196.779	15,06 €	1.890,75	488	426

Taula 2. Indicadors segons la tipologia de les ofertes vigents d'oficines durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

## 8. ANNEXOS

### Oferta de sostre industrial en lloguer (m<sup>2</sup>)

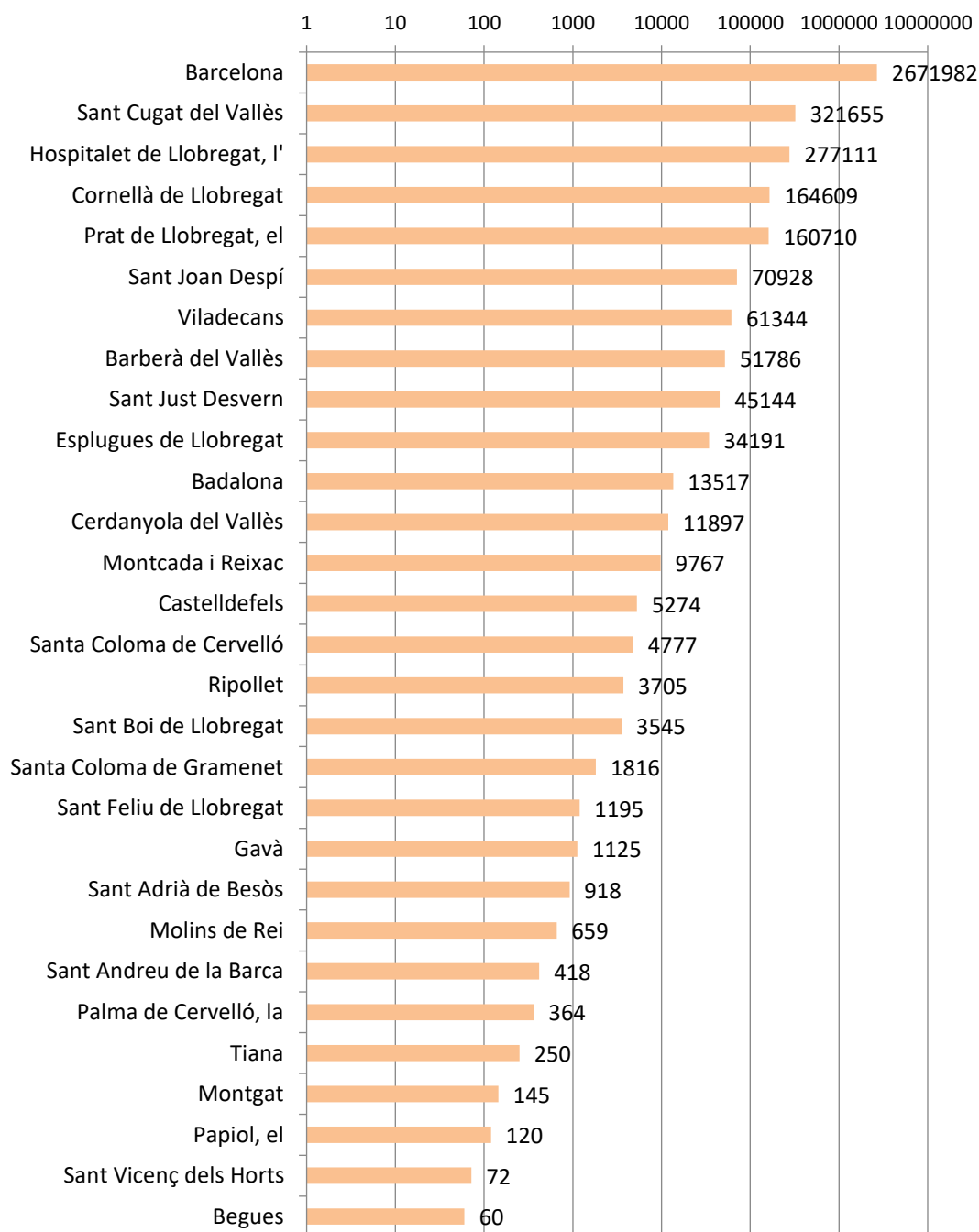


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines per municipis al 1r semestre del 2021. Font: Pròpia.

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

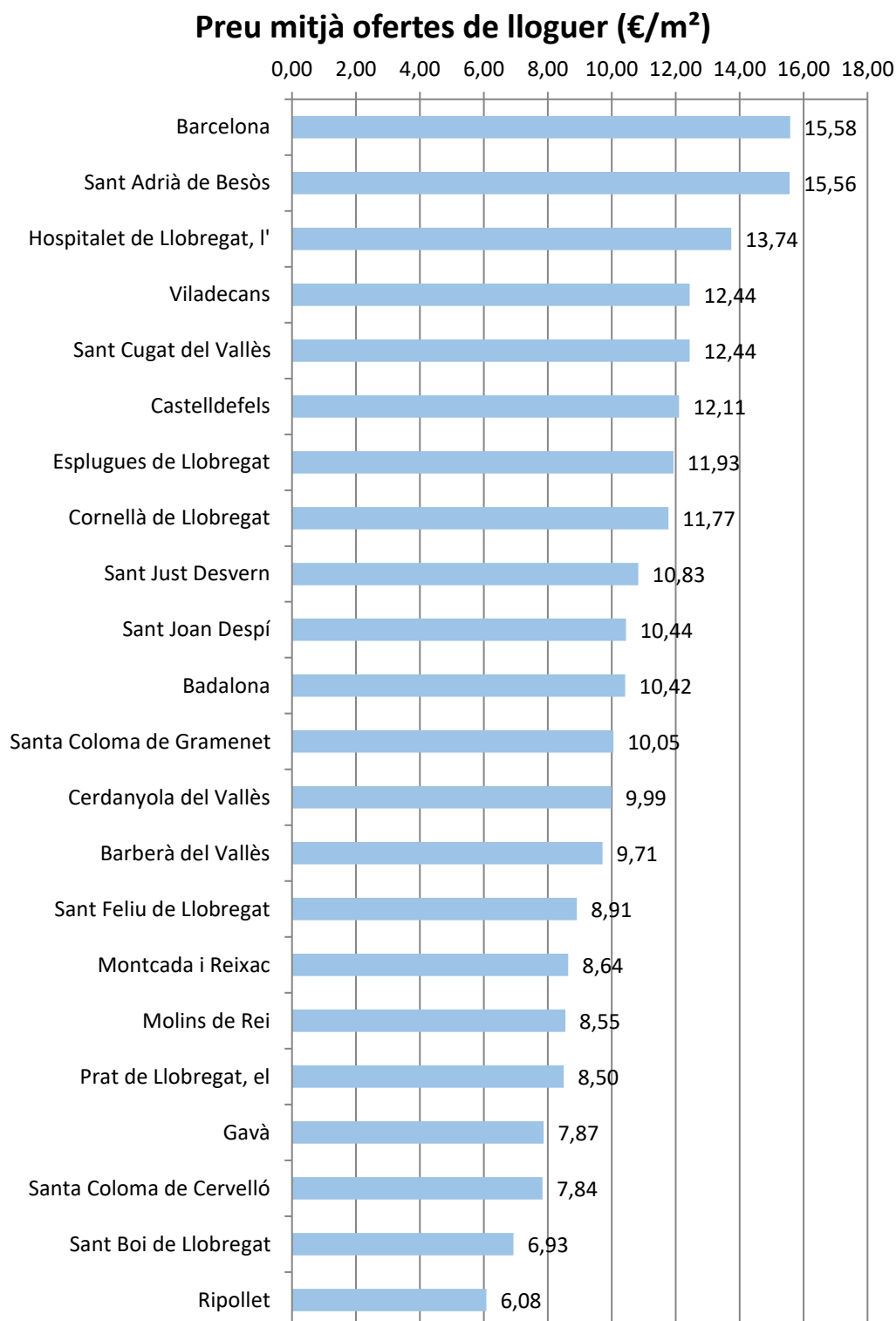


Figura 23: Superfície total d'oficines en lloguer per municipis durant el 1r semestre del 2021. Font: Pròpia.

\*Es mostren tots els municipis que disposen almenys deu ofertes en lloguer.

### Oferta de sostre industrial en venda (m<sup>2</sup>)

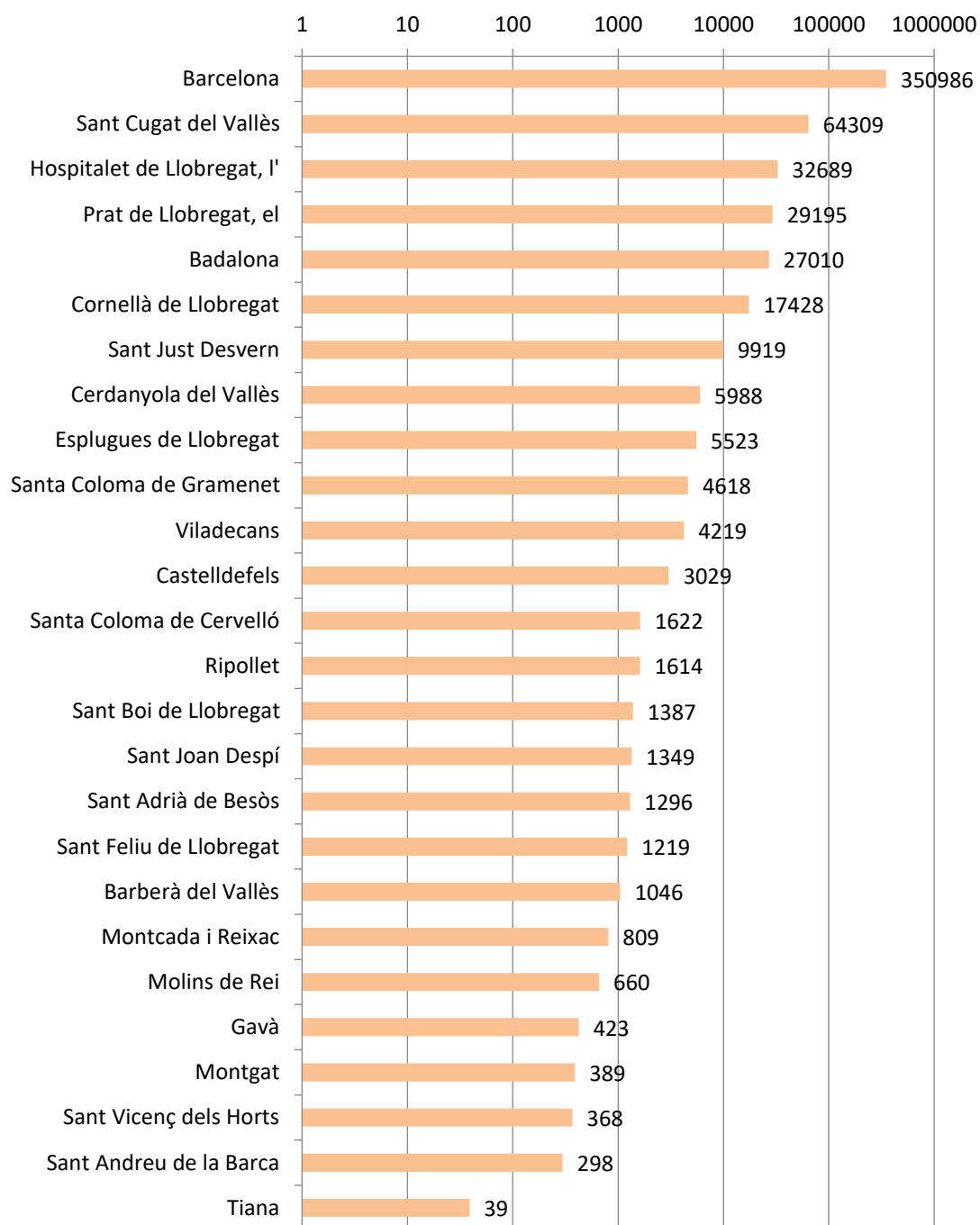


Figura 24: Preus mitjans en venda d'oficines per municipis durant el 1r semestre del 2021. Font: Pròpia.

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

### Preu mitjà ofertes de venda (€/m<sup>2</sup>)

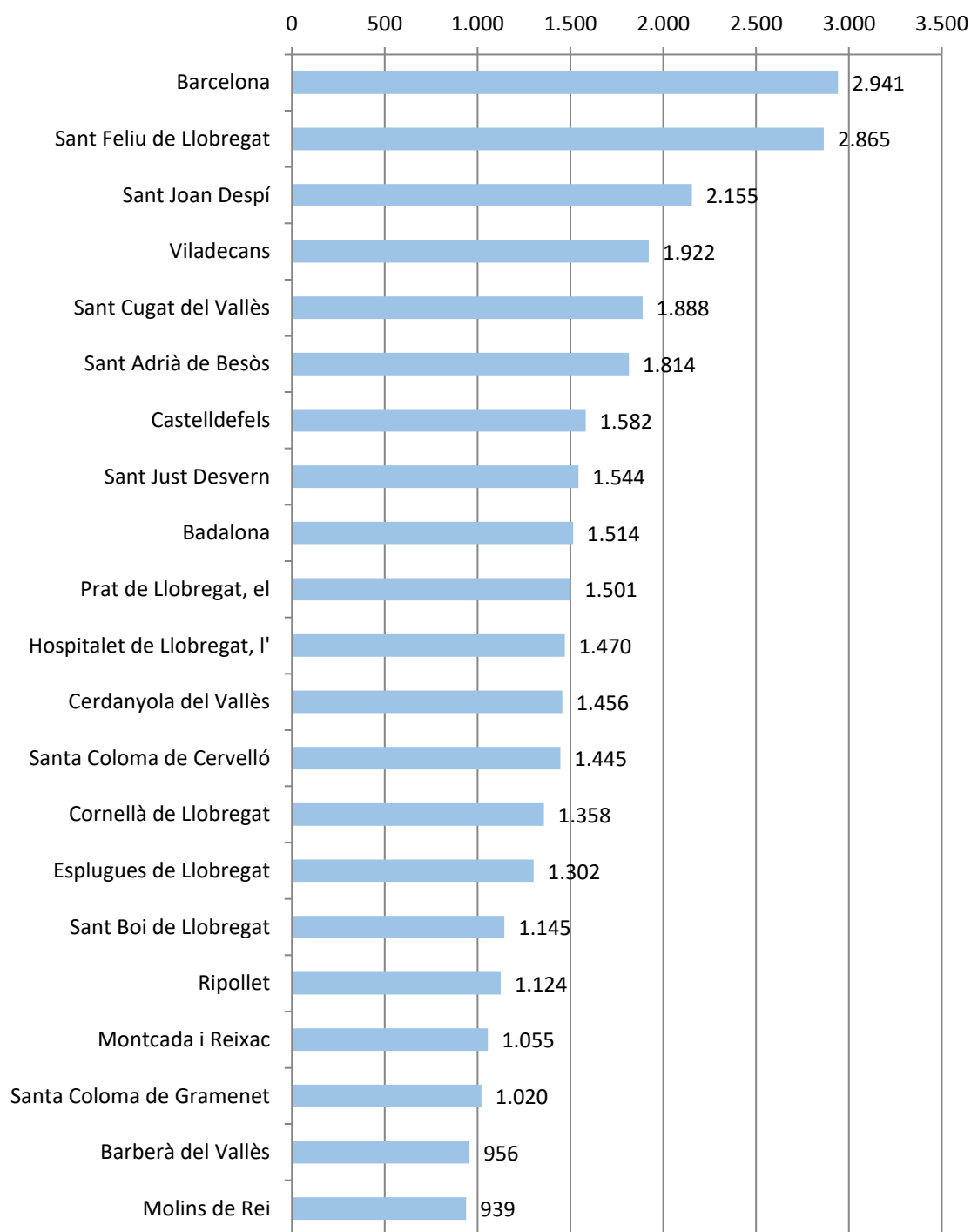


Figura 25: Superfície total d'oficines en venda per municipis durant el 1r semestre del 2021. Font: Pròpia.

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

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació	
Barcelona	● 24%	● -3%	● -5%	● -6%	● 6%	● 96%	● 48%	
Besòs - Maresme	Badalona	● -26%	● -24%	● -5%	● -6%	● 8%	● 78%	● 44%
	Montcada i Reixac	● 597%	● 132%	● 26%	● -25%	● 10%	● 67%	● 34%
	Montgat							
	Sant Adrià de Besòs	● -43%	● -47%	● 51%	● 0%	● 10%	● 75%	● 28%
	Santa Coloma de Gramenet	● 40%	● 39%	● 4%	● 7%	● 12%	● 88%	● 43%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès							
	Castellbisbal							
	Cerdanyola del Vallès	● -31%	● -48%	● -1%	● -6%	● 8%	● 86%	● 51%
	Ripollet	● -27%	● -49%	● -1%	● 0%	● 6%	● 65%	● 44%
Sant Cugat del Vallès	● -10%	● -8%	● 5%	● 0%	● 8%	● 86%	● 38%	
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● 7%	● -34%	● 8%	● -6%	● 9%	● 126%	● 55%
	Cornellà de Llobregat	● -10%	● 16%	● 1%	● -6%	● 10%	● 97%	● 42%
	Esplugues de Llobregat	● -57%	● -68%	● 16%	● -6%	● 11%	● 83%	● 36%
	Gavà							
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -1%	● 10%	● 8%	● -10%	● 11%	● 70%	● 43%
	Prat de Llobregat, el							
	Sant Boi de Llobregat	● 40%	● 58%	● -23%	● -21%	● 7%	● 58%	● 43%
	Sant Joan Despí	● -32%	● -82%	● 13%	● 14%	● 6%	● 62%	● 35%
	Sant Just Desvern	● -23%	● -29%	● 9%	● 14%	● 8%	● 69%	● 38%
Viladecans								
Eix del Llobregat	Cervelló							
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei							
	Pallejà							
	Palma de Cervelló, la							
	Papiol, el							
	Sant Andreu de la Barca							
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat							
	Sant Vicenç dels Horts							
	Santa Coloma de Cervelló							
Torrelles de Llobregat								

Taula 3. Variacions interanuals de preus, superfícies i altres indicadors immobiliaris a escala municipal pel mercat d'oficines durant el 2n semestre de 2020. Font: Pròpia.

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

\*Les dades dels municipis amb menys de 5 ofertes d'oficines vigents durant el període d'estudi 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