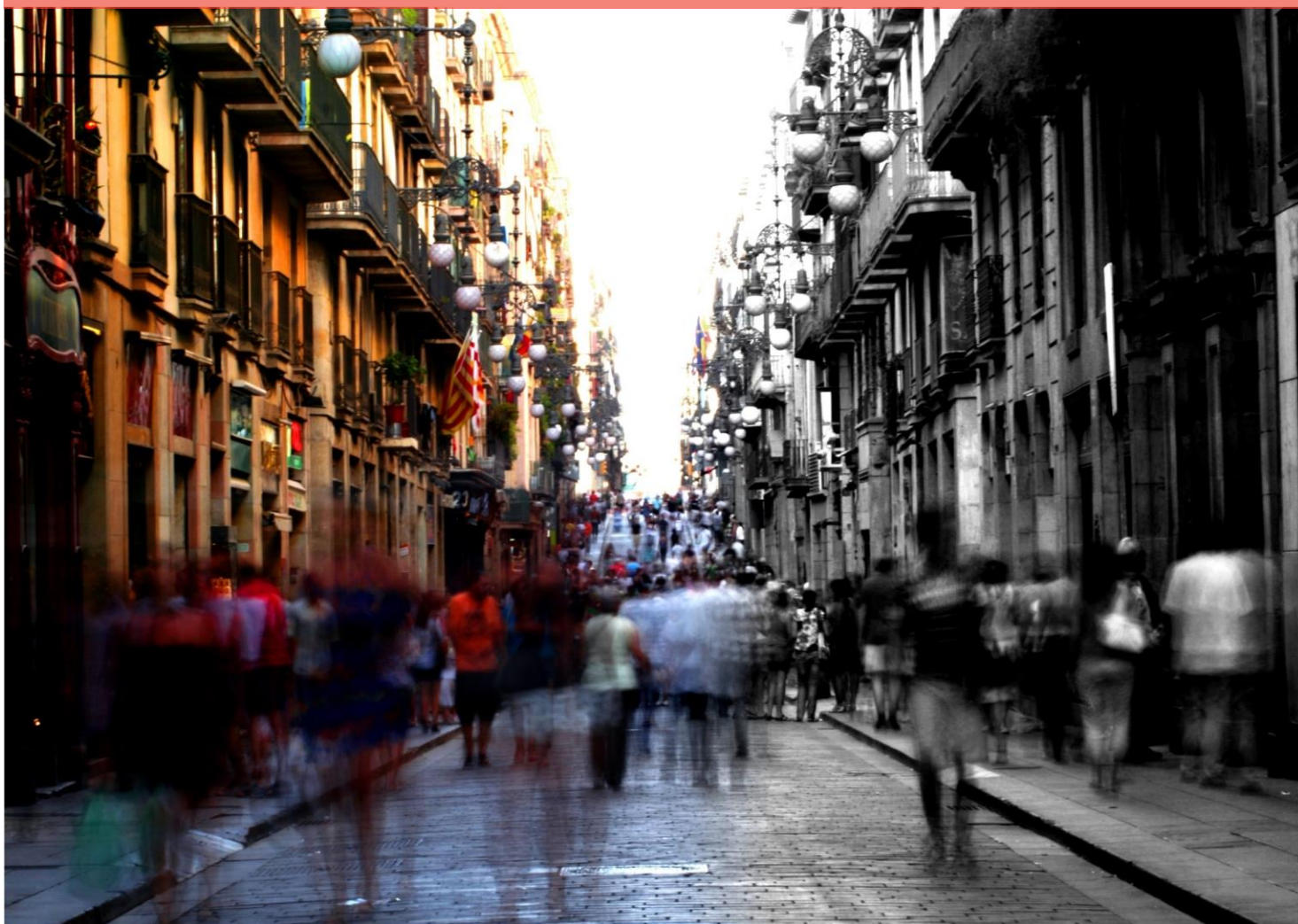


Informe del 1r semestre de 2021

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, octubre de 2021

SUMARI

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

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC

1.1. Introducció

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

Totes les ofertes es localitzen amb l'ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre de l'any 2017. Les ofertes vigents en cada moment es poden consultar a la pàgina web de l'AMB i directament a l'adreça <http://ubicaempresa.amb.cat/>.

Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat fins que són retirades, enregistrant la data d'alta i la data en què són donades de baixa. A partir de la base de dades creada, es generen els principals indicadors referits al mercat immobiliari de locals en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al 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. Mercat de la Boqueria, Barcelona.

Font: Fotografia de Ja Ma 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 l'oferta de lloguer augmenten un 0,59 %**, fins als 12,74 €/m², i els de **venda augmenten un 0,37 %** passant de 1.567 €/m² al primer semestre de 2020 a 1.573 €/m² al primer 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 m²** seguida de les de menys de 75 m².

La **rendibilitat** de la inversió **ha disminuït un 1,72 %**, situant-se en un valor de **9,72 %**.

La **mitjana de dies de permanència**, al primer semestre del 2021, dels locals comercials **en venda són 285 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **de lloguer és de 203 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre en el conjunt de l'AMB és de **78,4 %** (10.817 ofertes detectades com a noves entre 13.793 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **44,17 %**.

	2020	2021	Variació
<i>Sostre ofert en lloguer</i>	2.817.063	2.890.868	2,55%
<i>Sostre ofert en venda</i>	2.774.169	2.611.641	-6,22%
<i>Preu mitjà de lloguer</i>	12,66	12,74	0,59%
<i>Preu mitjà de venda</i>	1567,39	1573,23	0,37%
<i>Rendibilitat anual bruta</i>	9,70%	9,72%	0,22%

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre del 2021, l'oferta de superfície de locals comercials per llogar ha augmentat un 1,72 % (vegeu figura 4), la qual representava un sostre total en oferta d'1.865.519 m² al juny del 2021 i 1.834.039 m² al gener del mateix any.

Per altra banda, es pot observar l'increment del preu mitjà de lloguer, el qual en aquest període, ha augmentat un 2,08 %, passant de 12,71 €/m² al gener a 12,98 €/m² al juny.

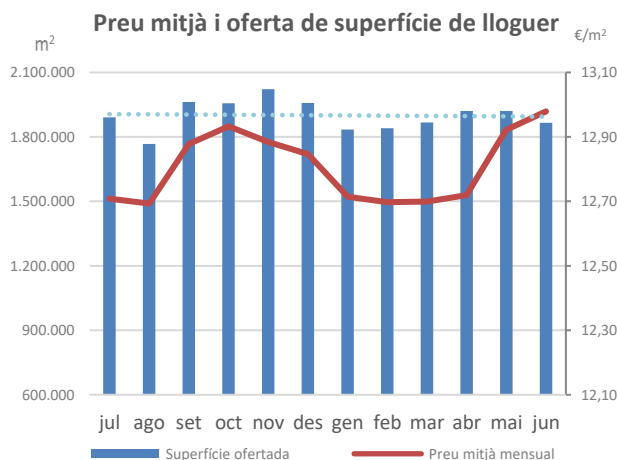


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer durant l'any 2021. Font: Pròpia.

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

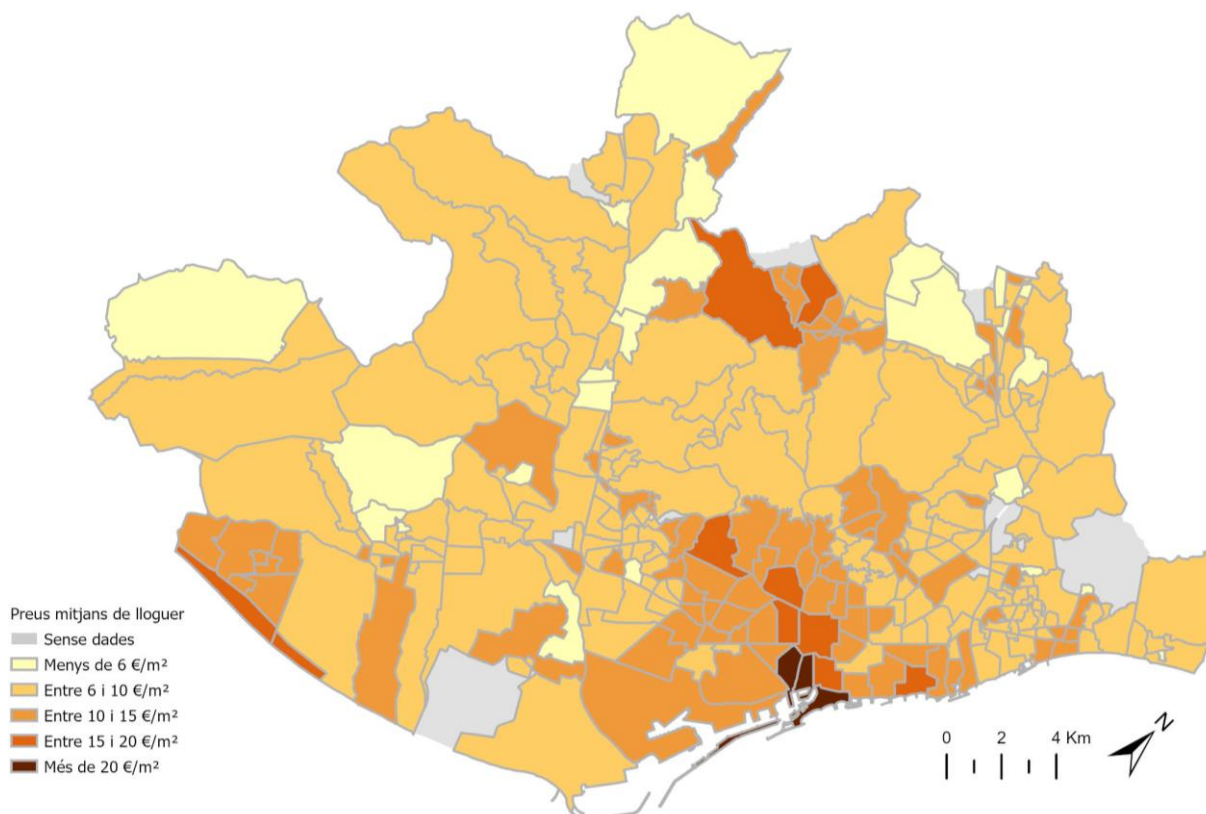


Figura 5. Distribució dels preus de locals comercials en lloguer vigents durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

Si s'analitza per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Barcelona, Sant Cugat i Castelldefels. El barri de Gòtic de Barcelona lidera aquest rànquing amb un preu mitjà de lloguer per metre quadrat de 27,69€. 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)

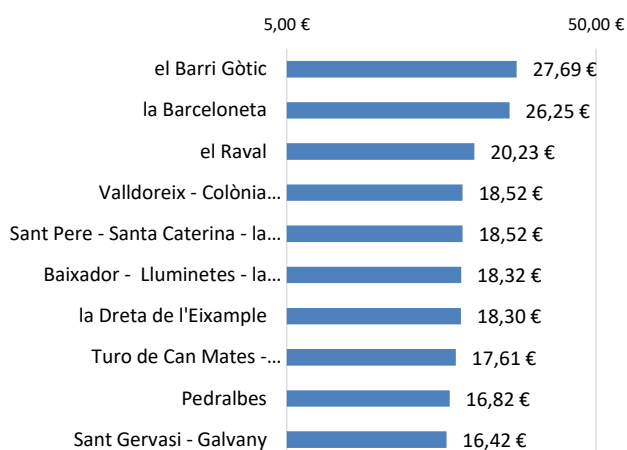


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris (mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

Sostre ofertat en lloguer per barris (m²)

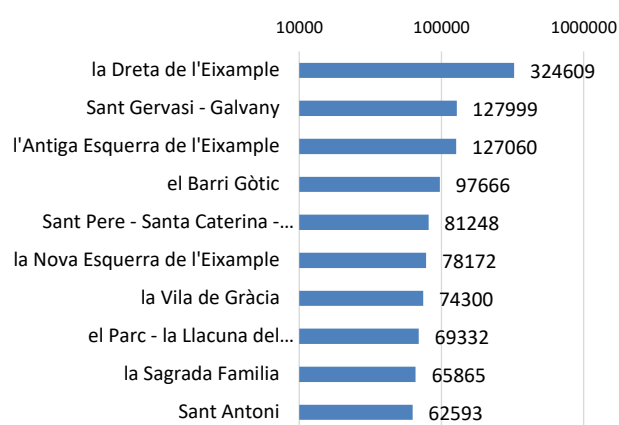


Figura 7: Superfície total de locals comercials en lloguer per barris. Font: Pròpia.

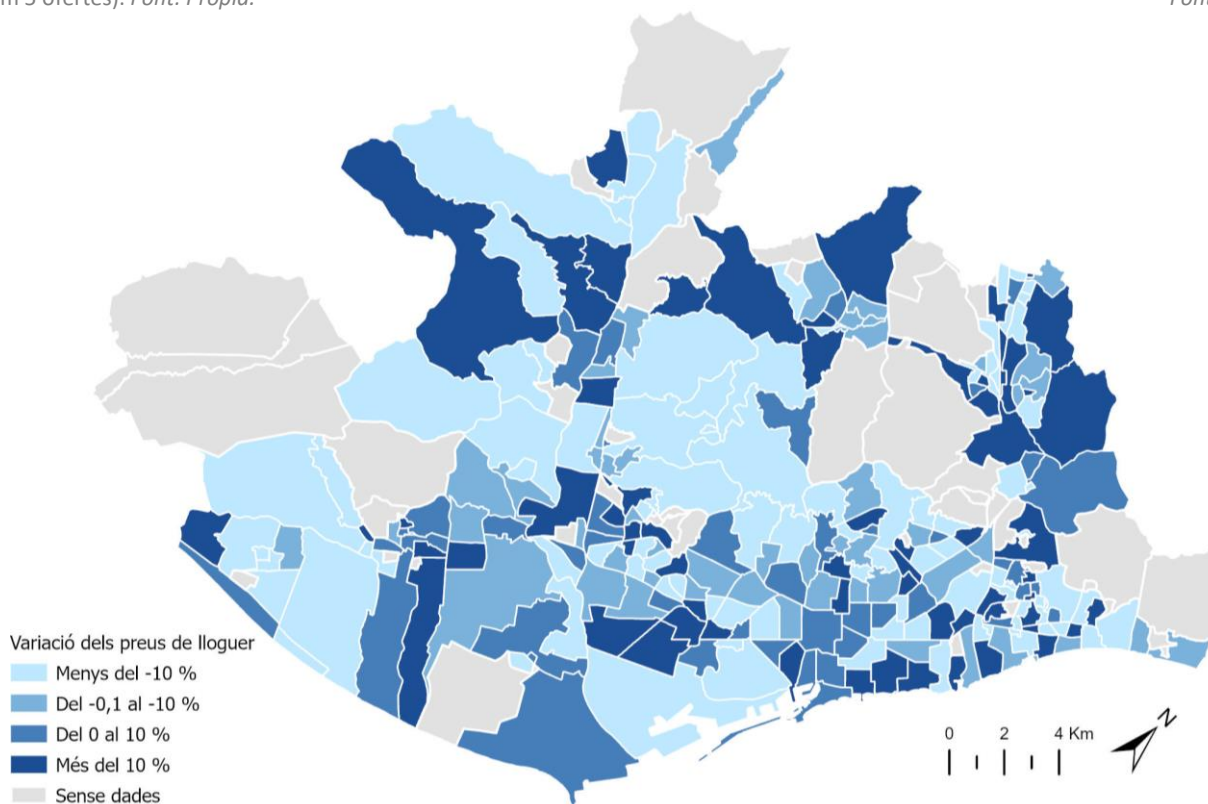


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer 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'1.852.311m² a finals de juny del 2021 i 1.807.614m² al gener del mateix any. Durant el mateix període del 2021 els preus han baixat un 1,02% des dels 1.577 €/m² fins als 1.561 €/m².

Dues de cada tres ofertes de locals comercials en venda es concentren a Barcelona (66,2%). L'Hospitalet de Llobregat i Badalona tenen un 4,9% i 4,6% de nombre d'ofertes en venda sobre el total cadascuna, respectivament.

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.

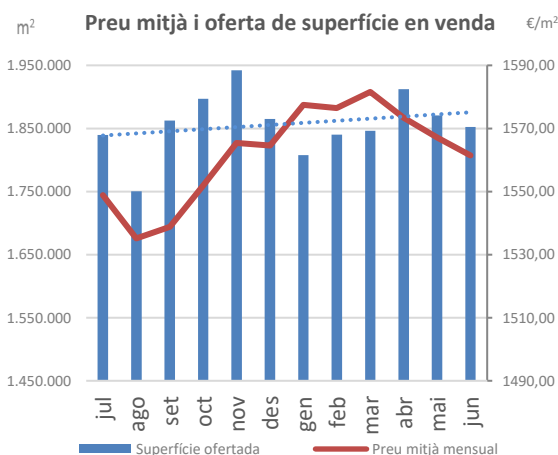


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda durant l'any 2021. Font: Pròpia.

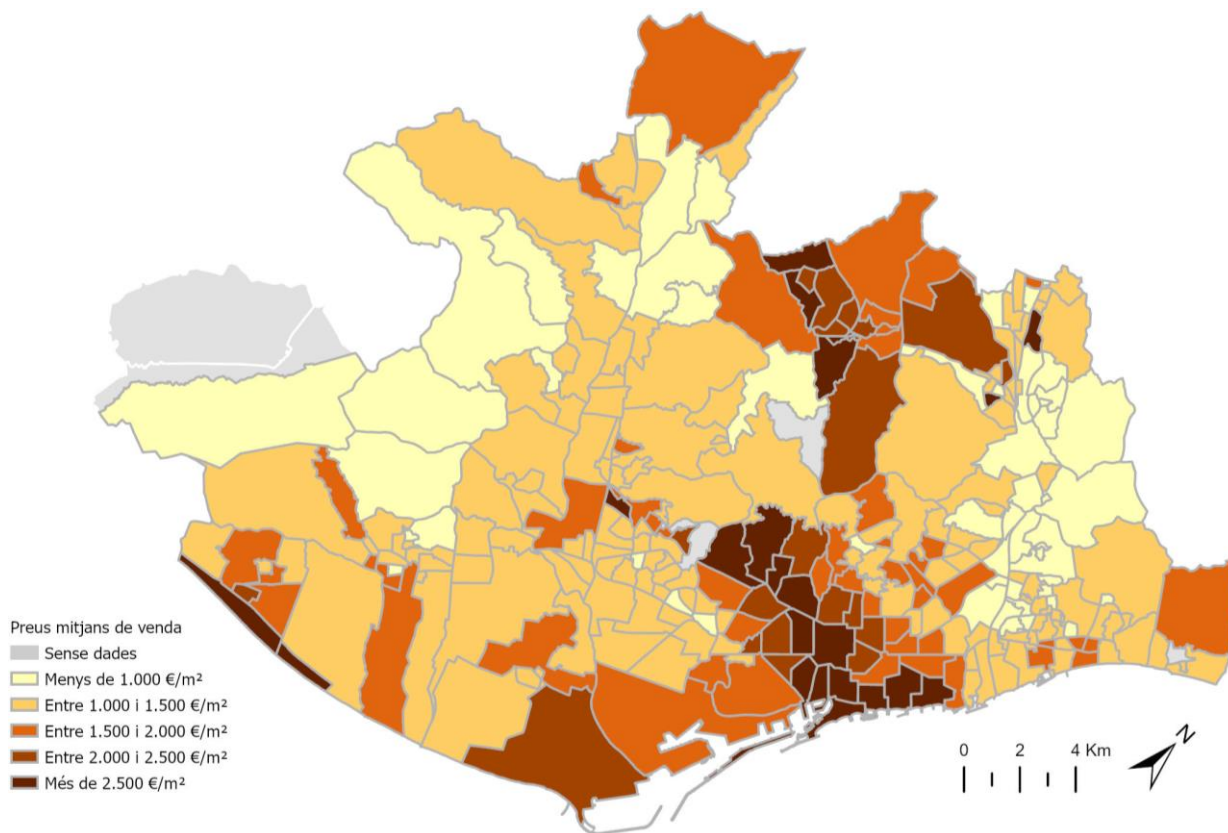
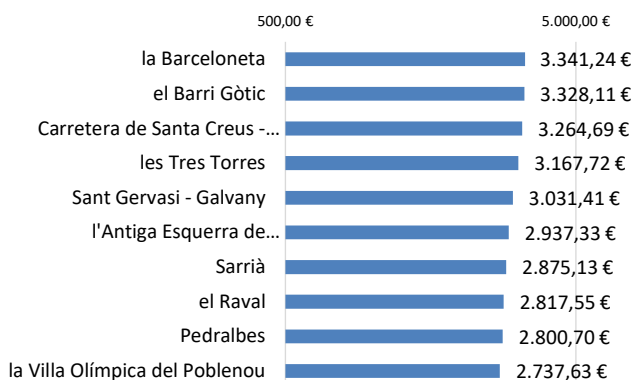


Figura 10. Distribució dels preus de locals comercials en venda vigents durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

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 i a Gavà. Pel que fa al sostre ofert en venda per barris, Barcelona disposa d'una 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 (€/m²)



Sostre ofertat en venda per barris (m²)

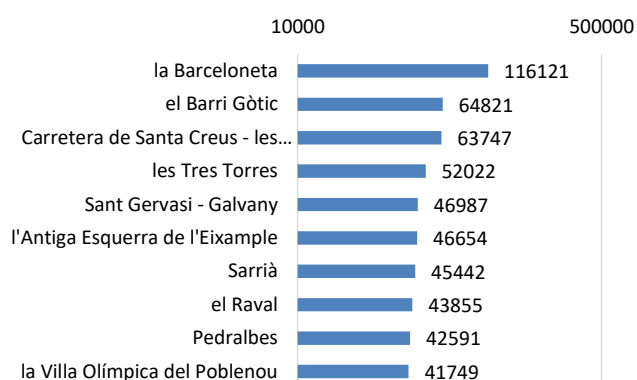


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris (mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

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

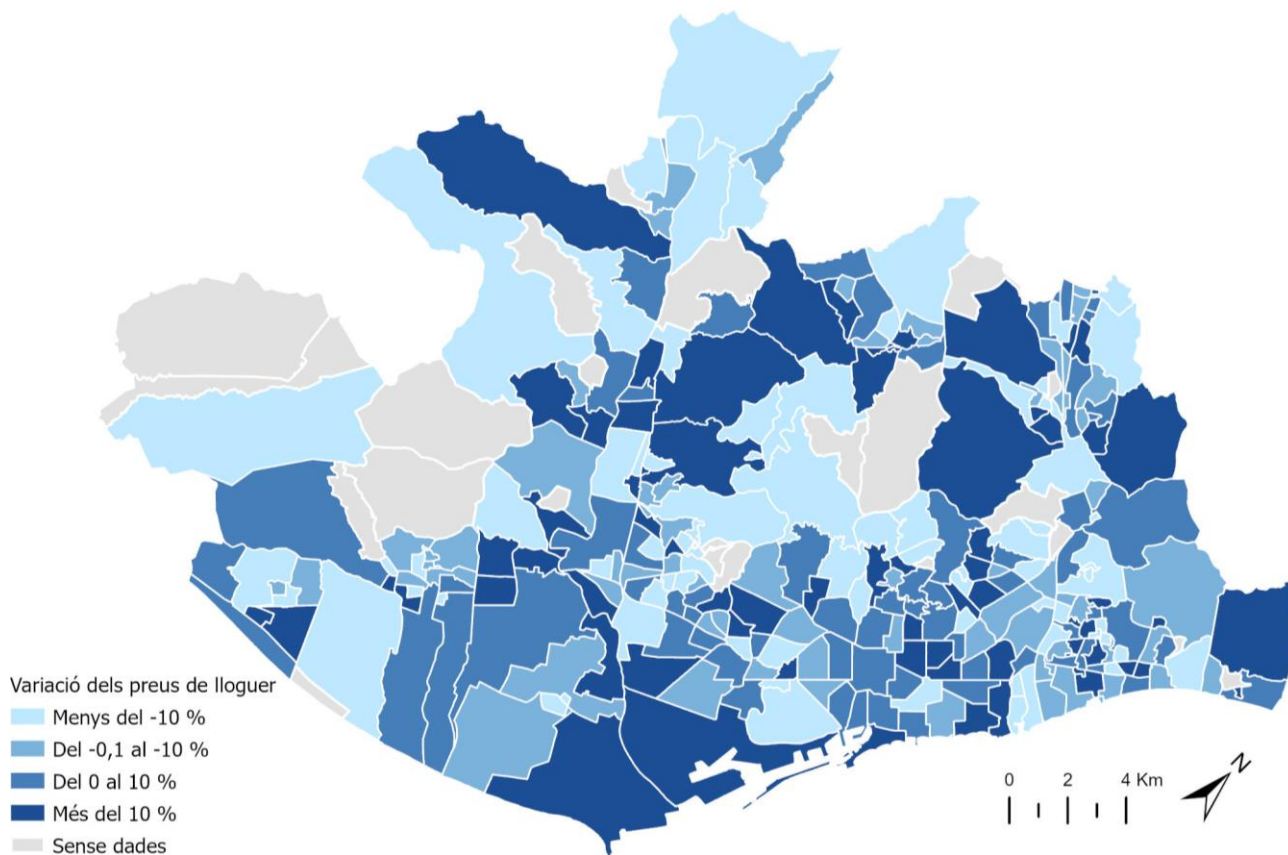


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda de locals comercials per barri. Font: Pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes de locals comercials detectades com a noves durant el període d'estudi, tant de lloguer com de venda, han experimentat un descens dels seus preus mitjans respecte al mateix semestre de l'any anterior d'un 5 % i un 4 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta durant aquest període, s'ha observat un augment del 4,73% interanual, passant de 10.328 a 10.817 ofertes al primer semestre del 2021.

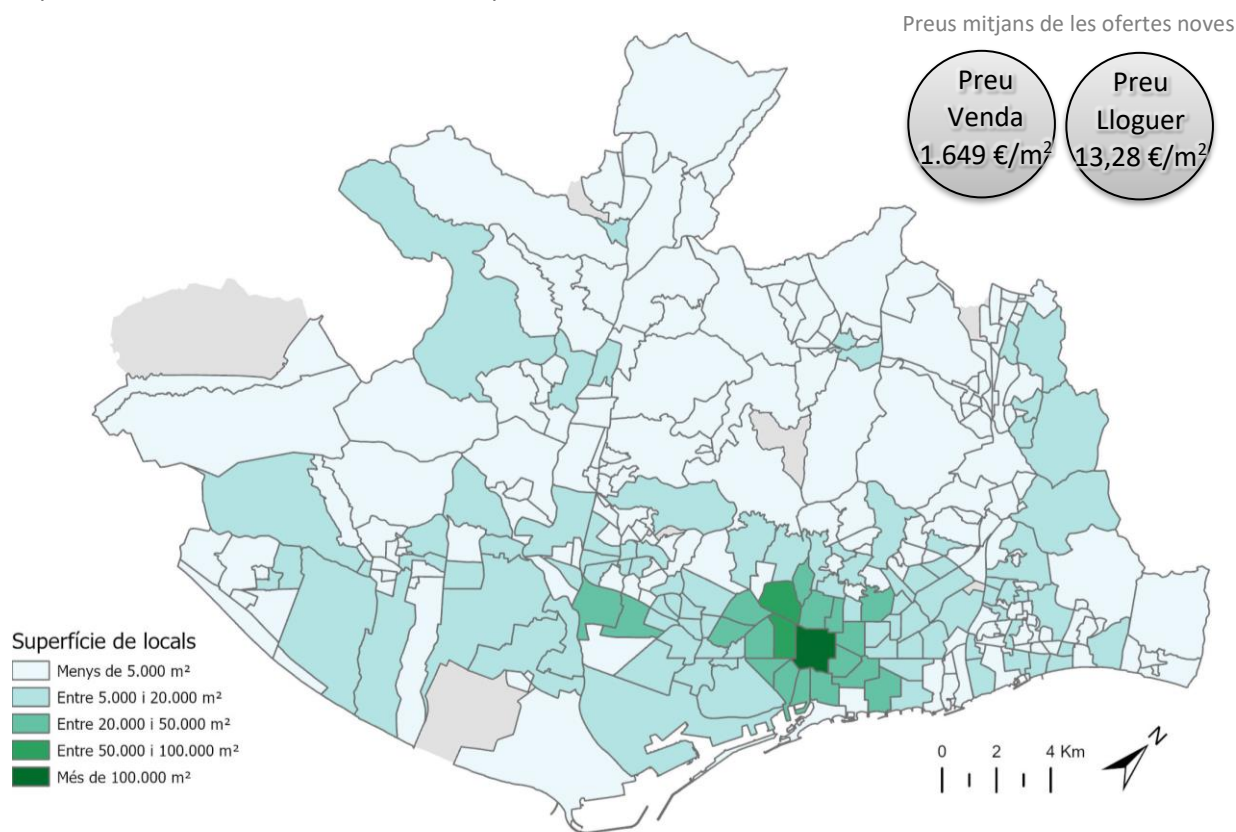


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el primer semestre del 2021, per barris. Font: Pròpia.

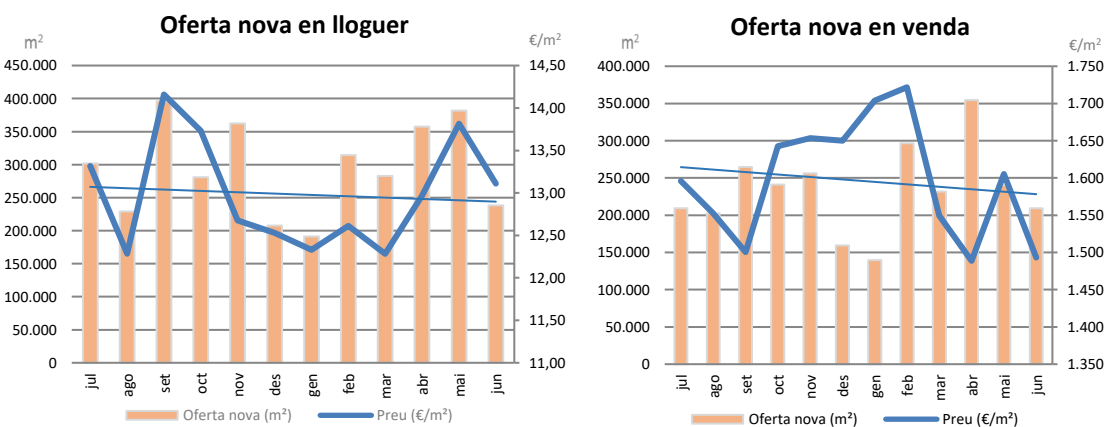


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes noves de locals comercials durant l'any 2021. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre del 2021, s'ha enregistrat 1.513.917 m² de sostre de locals comercials retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.154.953 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes de lloguer ha disminuït, passant de 226 a 203 dies. Les ofertes en venda també han disminuït el seu temps de maduració, passant de 293 a 285 dies. El preu de venda de les ofertes retirades ha disminuït un 1,1 % respecte al mateix semestre de l'any anterior, el preu de lloguer ha disminuït un 4,5%.

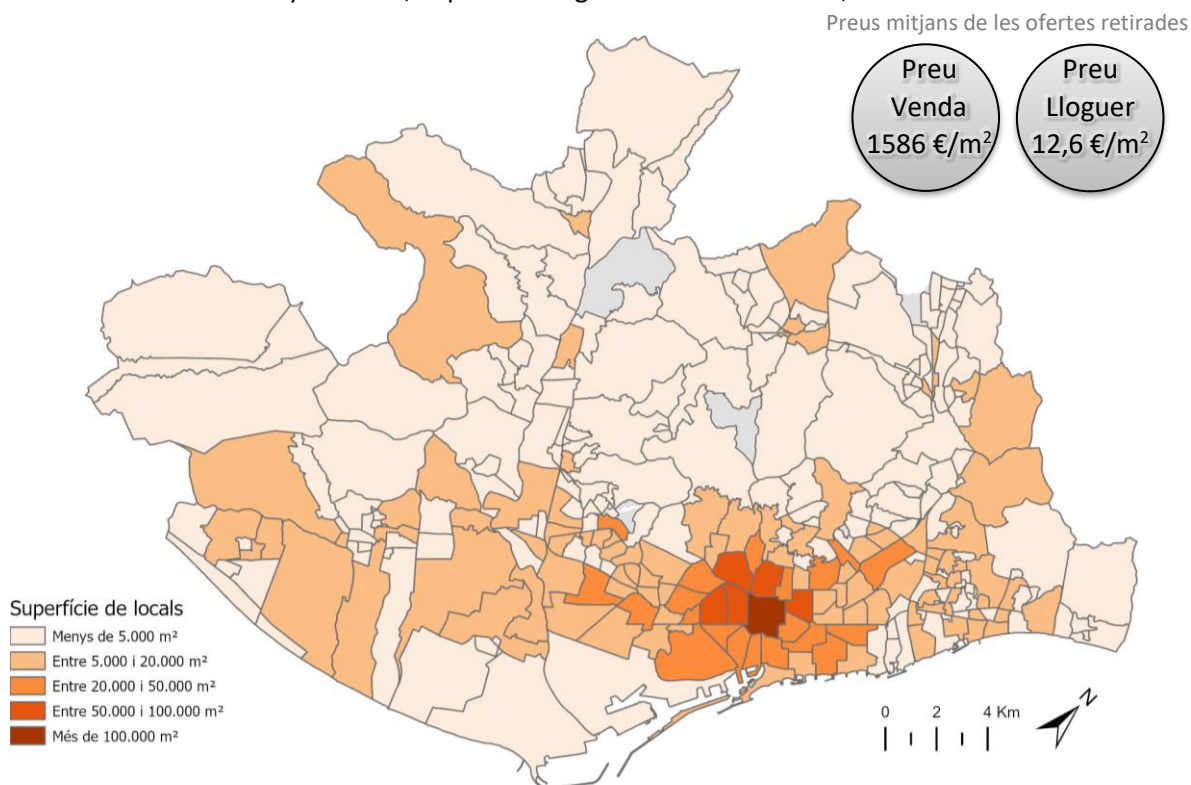


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el primer semestre del 2021, per barris. Font: Pròpia.

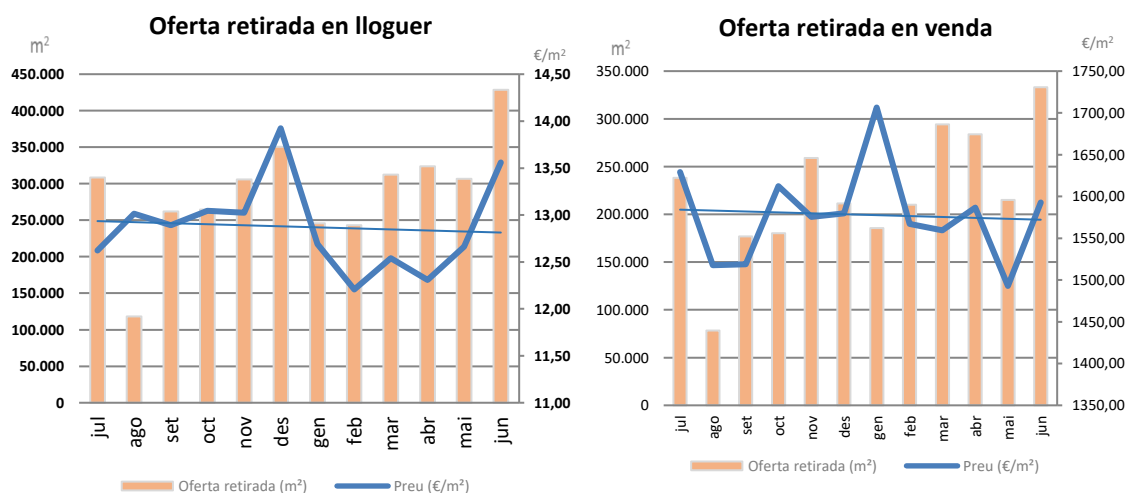


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials durant l'any 2021. Font: Pròpia.

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, les ofertes amb dimensions entre 75 i 150 m² són les més nombroses entre les ofertes de lloguer i venda, seguit del de menys de 75 m². (Figura 20).

A la figura 21 es pot observar com a gran part del conjunt del territori metropolità predominen els locals de menys de 75 m² i 75 a 150 m².

Segmentació del mercat

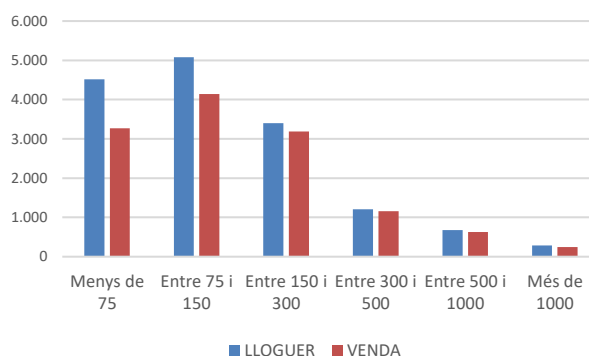


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

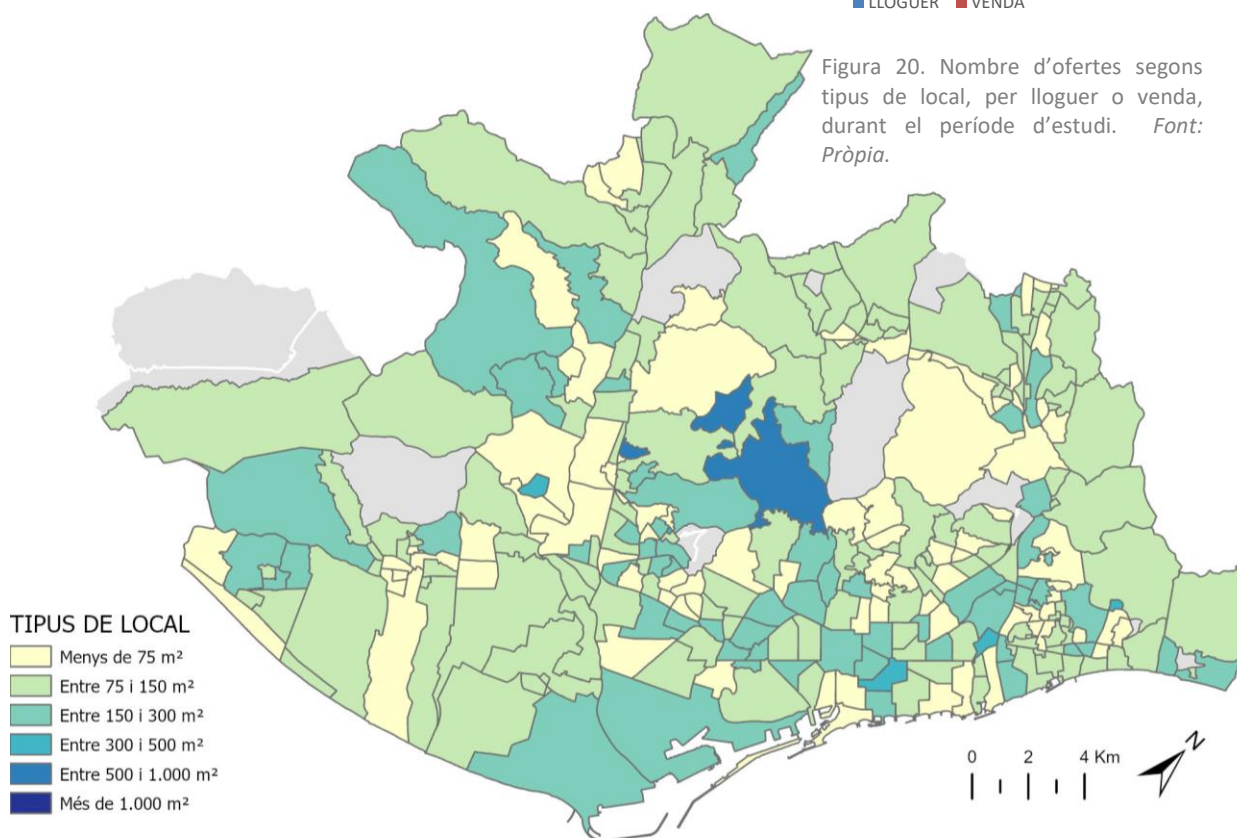
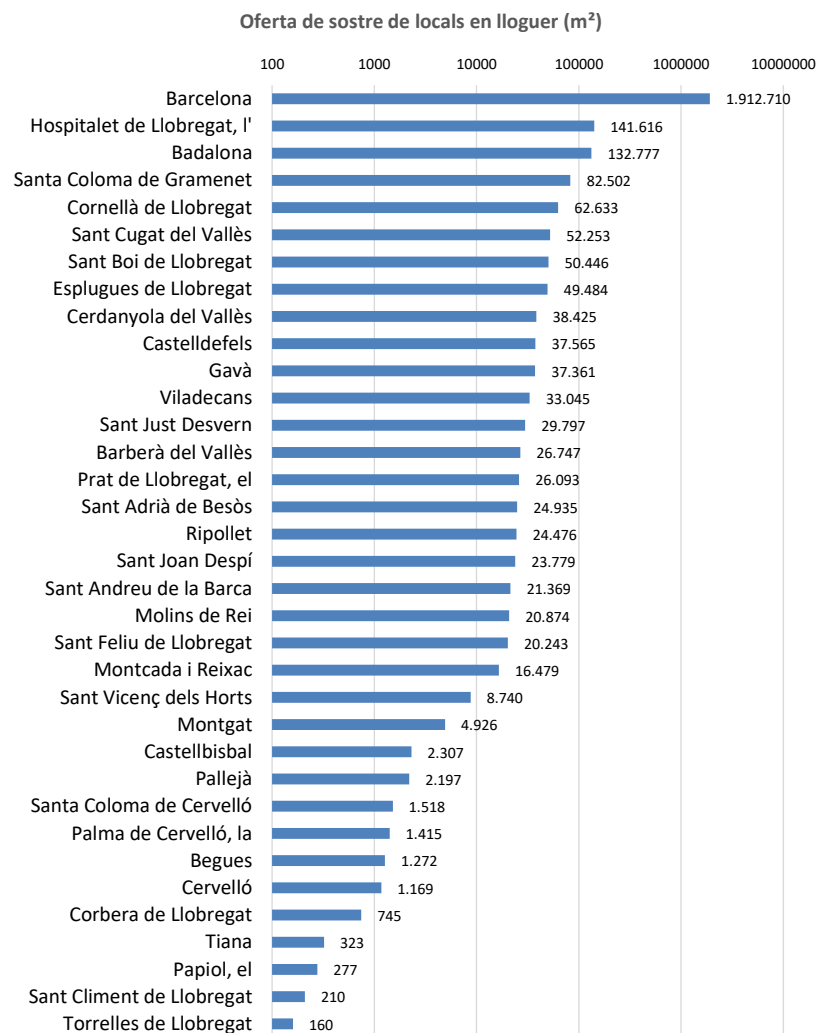
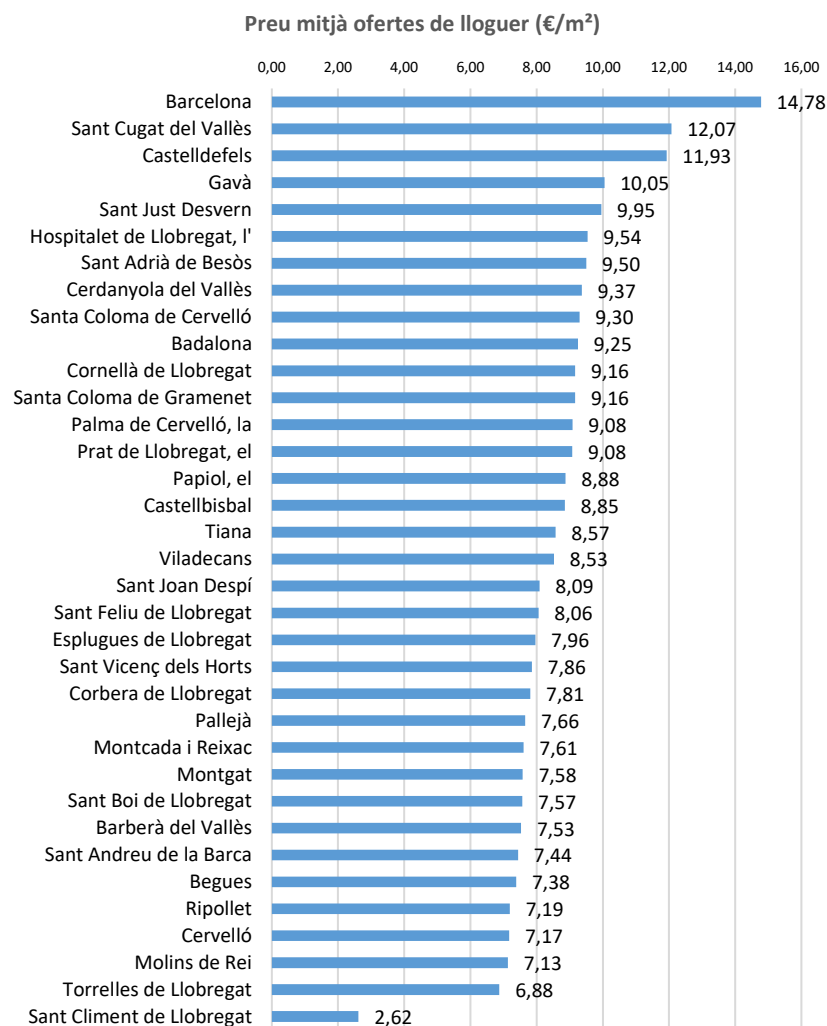


Figura 21. Tipus de locals comercials predominant per barris durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

Dimensions	Número d'ofertes		Superfície total (m ²)		Preu mitjà (€/m ²)		Dies de permanència	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda
Menys de 75	4.521	3.269	226.421	167.007	15,61 €	1.874,08	242	331
Entre 75 i 150	5.078	4.139	556.517	464.192	12,23 €	1.584,86	257	338
Entre 150 i 300	3.396	3.192	716.952	674.686	11,32 €	1.451,42	277	373
Entre 300 i 500	1.203	1.156	465.602	440.121	10,85 €	1.339,26	305	359
Entre 500 i 1000	679	630	468.861	426.701	9,64 €	1.133,27	311	422
Més de 1000	282	246	456.515	438.934	8,49 €	1.186,27	309	422

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el primer 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.

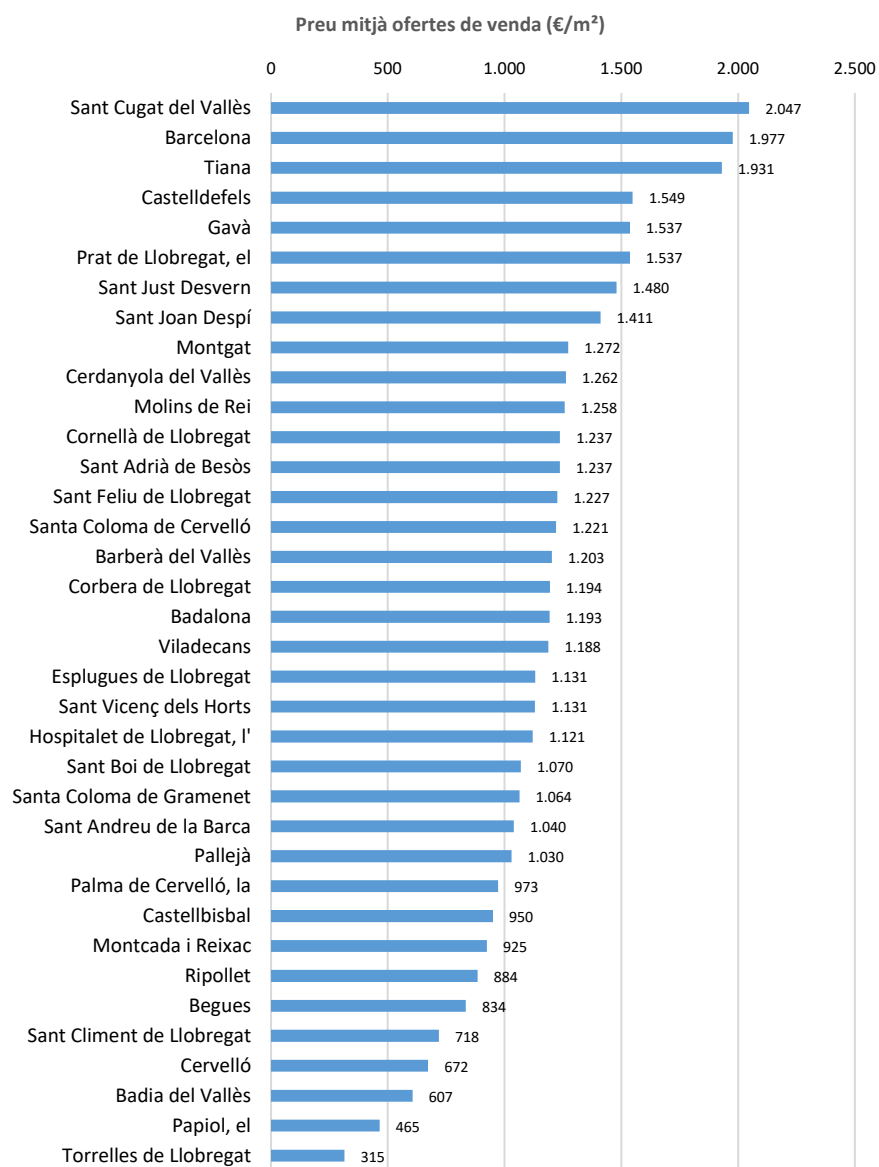


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis . Font: Pròpia.

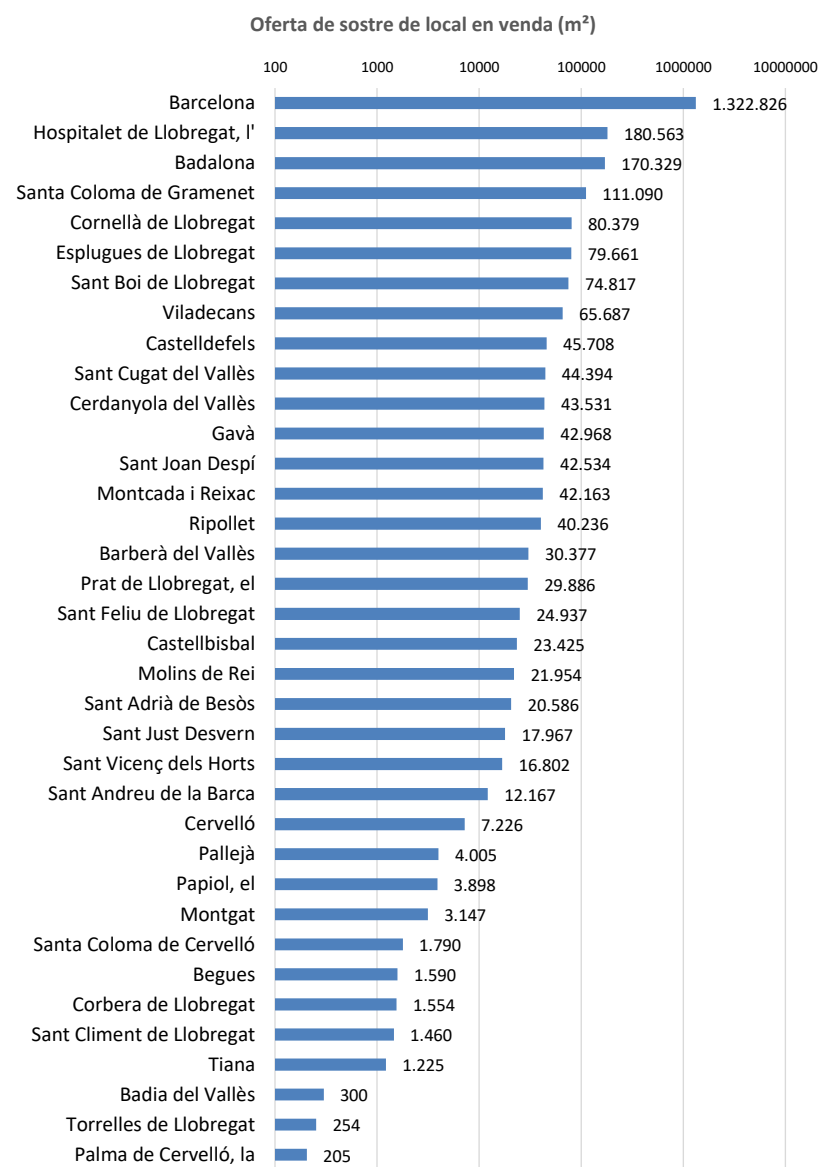


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia.

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació	
Barcelona	● 1%	● -9%	● 1%	● -1%	● 9%	● 89%	● 53%	
Besòs - Maresme	Badalona	● 0%	● -21%	● -7%	● -1%	● 9%	● 87%	● 48%
	Montcada i Reixac	● 0%	● 22%	● 17%	● 5%	● 10%	● 80%	● 48%
	Montgat	● 110%	● 40%	● -12%	● 5%	● 7%	● 115%	● 46%
	Sant Adrià de Besòs	● 6%	● -18%	● -3%	● -35%	● 9%	● 98%	● 51%
	Santa Coloma de Gramenet	● 29%	● -12%	● 7%	● 3%	● 10%	● 79%	● 48%
	Tiana	● -55%	● -39%	● 1%	● 3%	● 5%	● 0%	● 0%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● 0%	● 0%	● 0%	● -1%	● 0%	● 0%	● 0%
	Barberà del Vallès	● 44%	● 22%	● 1%	● -1%	● 8%	● 125%	● 40%
	Castellbisbal	● -16%	● 56%	● 16%	● -1%	● 11%	● 133%	● 45%
	Cerdanyola del Vallès	● 81%	● 13%	● -5%	● -1%	● 9%	● 99%	● 58%
	Ripollet	● 54%	● 10%	● 9%	● -35%	● 10%	● 110%	● 44%
	Sant Cugat del Vallès	● -6%	● -11%	● 3%	● -25%	● 7%	● 95%	● 56%
Delta del Llobregat	Begues	● -19%	● 225%	● -17%	● -1%	● 11%	● 91%	● 58%
	Castelldefels	● -5%	● -15%	● 12%	● -1%	● 9%	● 95%	● 52%
	Cornellà de Llobregat	● -3%	● 7%	● 14%	● -1%	● 9%	● 110%	● 50%
	Esplugues de Llobregat	● -10%	● -26%	● -3%	● -1%	● 8%	● 100%	● 48%
	Gavà	● 20%	● 14%	● -8%	● -3%	● 8%	● 113%	● 49%
	Hospitalet de Llobregat, I'	● -7%	● 4%	● 4%	● 2%	● 10%	● 92%	● 53%
	Prat de Llobregat, el	● 9%	● -6%	● -1%	● -35%	● 7%	● 80%	● 44%
	Sant Boi de Llobregat	● 27%	● 0%	● -5%	● -7%	● 8%	● 99%	● 45%
	Sant Joan Despí	● -6%	● 26%	● 4%	● -6%	● 7%	● 112%	● 42%
	Sant Just Desvern	● 69%	● 27%	● 4%	● -6%	● 8%	● 89%	● 52%
	Viladecans	● -19%	● 8%	● 10%	● 0%	● 9%	● 0%	● 0%
Eix del Llobregat	Cervelló	● -23%	● 1094%	● 3%	● -1%	● 13%	● 75%	● 50%
	Corbera de Llobregat	● 46%	● -28%	● 24%	● -1%	● 8%	● 123%	● 63%
	Molins de Rei	● -19%	● 6%	● -4%	● 5%	● 7%	● 89%	● 48%
	Pallejà	● -33%	● -17%	● -7%	● -11%	● 9%	● 73%	● 41%
	Palma de Cervelló, la	● 319%	● 0%	● -19%	● -11%	● 11%	● 50%	● 38%
	Papiol, el	● -58%	● 171%	● 58%	● -35%	● 23%	● 250%	● 44%
	Sant Andreu de la Barca	● 95%	● 30%	● 15%	● -7%	● 9%	● 116%	● 48%
	Sant Climent de Llobregat	● 0%	● 374%	● 16%	● -25%	● 4%	● 40%	● 70%
	Sant Feliu de Llobregat	● -11%	● -7%	● -2%	● -6%	● 8%	● 101%	● 49%
	Sant Vicenç dels Horts	● 30%	● -9%	● 7%	● 3%	● 8%	● 80%	● 50%
Santa Coloma de Cervelló	● 64%	● -42%	● 9%	● 3%	● 9%	● 92%	● 50%	
Torrelles de Llobregat	● -68%	● 0%	● -27%	● 0%	● 26%	● 0%	● 0%	

Taula 3. Variacions de preus i superfícies interanuals i altres indicadors immobiliaris a escala municipal . Font: Pròpia.

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

*Les dades dels municipis amb menys de 10 ofertes de locals comercials vigents durant el període d'estudi no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem com a significatives.

Rendibilitat = ((preu mitjà de lloguer x 12) / (preu mitjà de venda) x 100

Reposició = Ofertes detectades durant el període (altes) / Ofertes retirades durant el període x 100

Rotació = ((Altes + Retirades) / 2) / Ofertes vigents durant el període x 100