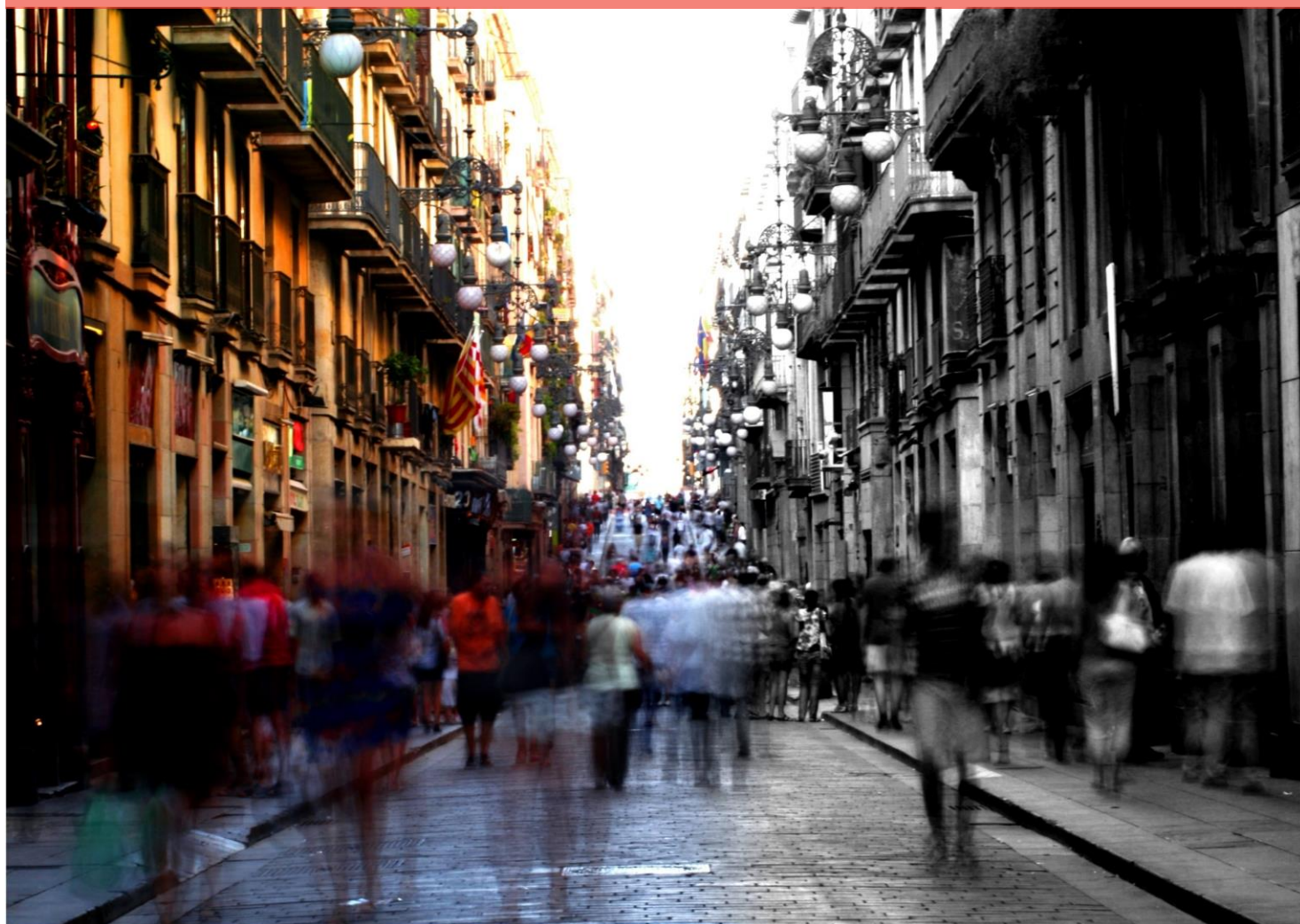


Informe del 2n semestre de 2019

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
Adrián Roperó Vergara
Xavier Argerich Martínez
Eva Moltó i Vilà

Barcelona, maig del 2020

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 (*Habitacleia, Ya encontré 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 2019.



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



1.2. Marc econòmic

El nombre d'empreses al territori de l'AMB és de 118.391 el 4T 2019, i encadena dos trimestres interanuals consecutius d'estancament. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis, sent els serveis a la producció (36 %) i el comerç, restauració i hoteleria (34 %), les principals activitats.

En el cas de Barcelona, el pes de les empreses de serveis a la producció (41 %) és més elevat que el del comerç, restauració i hoteleria (32 %). En canvi, a Catalunya la situació és la contrària: el comerç, restauració i hoteleria (35 %) supera als serveis a la producció (29 %). Les empreses de fins a 10 treballadors són les més nombroses a l'AMB, ja que representen el 84% del total d'empreses de l'AMB. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,9 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,7) i superior a la de Catalunya (10,8).

Les exportacions de la província de Barcelona l'any 2019 van ser de 57.163 M€ (el 77 % del total de Catalunya) i les importacions de 74.092 M€ (el 80 % del total de Catalunya). Respecte de l'any anterior les exportacions han augmentat un 3 %, mentre que les importacions han augmentat un 2 %. La majoria de les exportacions i importacions de la província de Barcelona tenen com a destinació o origen la UE-15 (56 % i 51 % respectivament). Per sectors d'activitat econòmica la fabricació de vehicles de motor és el principal sector tant exportador com importador de la província de Barcelona (10.477 M€ i 12.423 M€, respectivament). La segona posició l'ocupa el sector de les indústries químiques tant en les exportacions (8.445 M€) com en les



Figura 2. Tecnologia robòtica. Font: Pròpia

importacions (10.552 M€). Finalment, la fabricació de productes farmacèutics ocupa la tercera posició en les exportacions (5.837 M€) i en importacions (5.917 M€).

El nombre de treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) a l'AMB el 4T 2019 és de 1.733.665 persones, que representa el 52 % del total de Catalunya. Respecte de l'any anterior, **l'ocupació de l'AMB ha crescut un 2 %**, igual que la de Catalunya i superior a la de Barcelona (+1 %). La majoria de treballadors de l'AMB pertanyen al sector serveis, amb els serveis a la producció (34 %) i el comerç, restauració i hoteleria (25 %) com a activitats principals. Si s'analitza el creixement de l'ocupació per sectors, sanitat i serveis socials, transport i comunicacions i serveis a la producció, presenten els increments més accentuats (3 % cadascun). El nombre de contractes registrats a l'AMB el 4T 2019 és de 438.494, dels quals el 86 % són temporals i d'aquests el 42 % tenen una durada de com a màxim un mes.

*Informació extreta del Flaix econòmic 2019.

2. DESTACATS

Els **preus de l'oferta en lloguer augmenten un 4,3 %**, fins als 12,43 €/m², i els de **venda augmenten un 2,8 %** passant de 1.545 €/m² al segon semestre del 2018 a 1.590 €/m² al segon semestre del 2019.



Figura 3. World Trade Center, Barcelona. Font: Pròpia

La majoria de les ofertes de **locals comercials en lloguer i en venda tenen una superfície entre 75 i 150 m²** o, en el cas del lloguer, inferior a **75 m²**

La **rendibilitat** de la inversió **ha augmentat un 0,75%**, situant-se en un valor de **9,4%**.

La **mitjana de dies de permanència**, al segon semestre de 2019, dels locals comercials **en venda són 355 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **en lloguer és de 288 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre en el conjunt de l'AMB és de **90,6%** (12.424 ofertes detectades com a noves entre 13.709 ofertes retirades).

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

	2n semestre 2018	2n semestre 2019	Variació
Sostre ofert en lloguer (m ²)	3.168.521	3.007.398	-5,4 %
Sostre ofert en venda (m ²)	2.916.405	2.927.502	-0,4 %
Preu mitjà de lloguer (€/m ²)	11,89	12,43	4,3 %
Preu mitjà de venda (€/m ²)	1.545,15	1.590,01	2,8 %
Rendibilitat anual bruta	9,24%	9,38%	1,5 %

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2019, l'oferta de superfície de locals comercials en lloguer s'ha reduït un 8,3 % (veure figura 4), la qual representava un sostre total en oferta de 2.057.347 m² al juliol de 2019 i 1.887.137 m² al desembre del mateix any.

Per altra banda, es pot observar que la tendència del preu mitjà en lloguer és creixent, el qual en aquest període, ha augmentat un 1,5 %, passant de 12,09 €/m² al juliol a 12,27 €/m² al desembre.

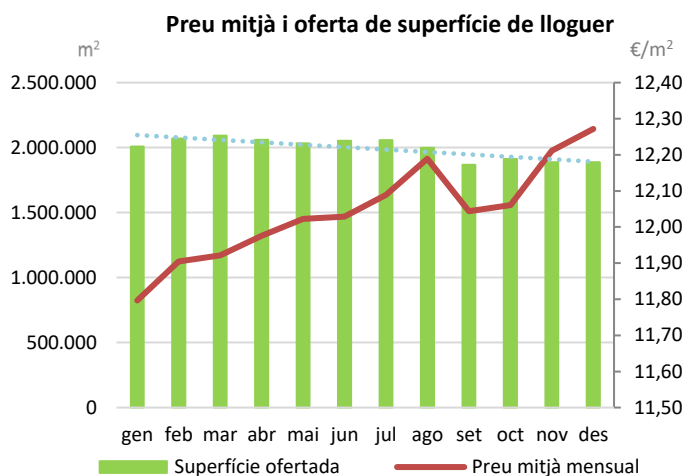


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer entre gener i desembre de 2019. Font: Pròpia.

A la figura 5, es pot observar que els municipis on es concentren els preus més alts són Badalona, Barcelona, Sant Cugat del Vallès i Sant Adrià del Besòs. Els municipis amb preus més baixos són Sant Climent de Llobregat, Torrelles de Llobregat i Corbera de Llobregat, a la banda del Llobregat, i Montcada i Reixac i Castellbisbal al Vallès.

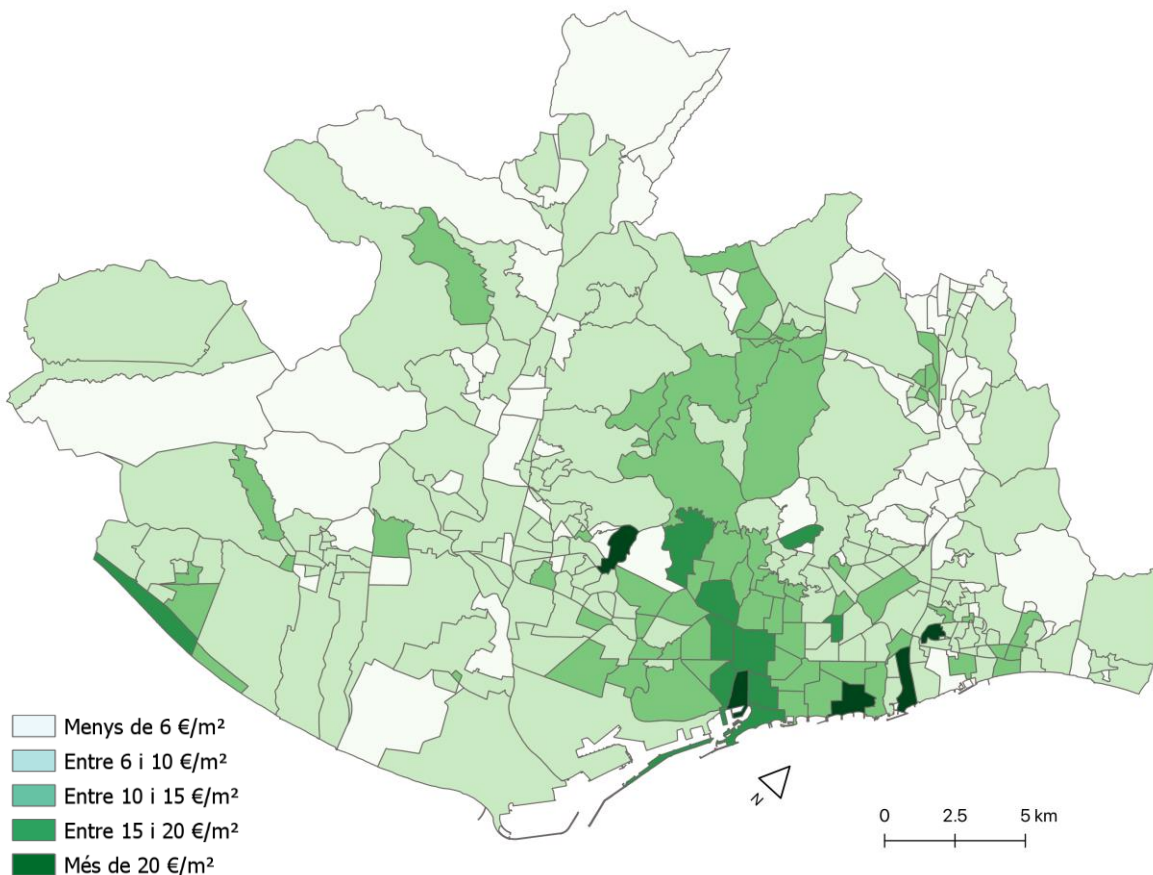
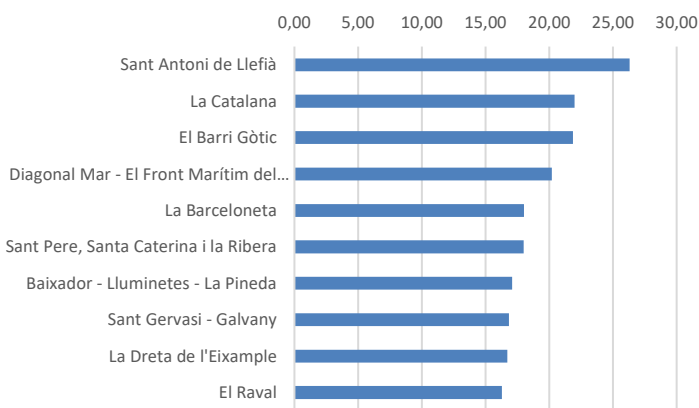


Figura 5. Distribució dels preus de locals comercials en lloguer vigents durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

Si s'analitza per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Badalona, Santa Adrià del Besòs, Barcelona i Castelldefels. Així mateix, els barris que disposen d'una major oferta de sostre de locals comercials se situen al municipi de Barcelona i l'Hospitalet de Llobregat. La Dreta de l'Eixample és el barri amb més sostre ofert en lloguer.

A la figura 8, es pot observar un augment de preus per barris pronunciats en gairebé tots els municipis metropolitans.

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



Sostre ofertat en lloguer per barris (m²)

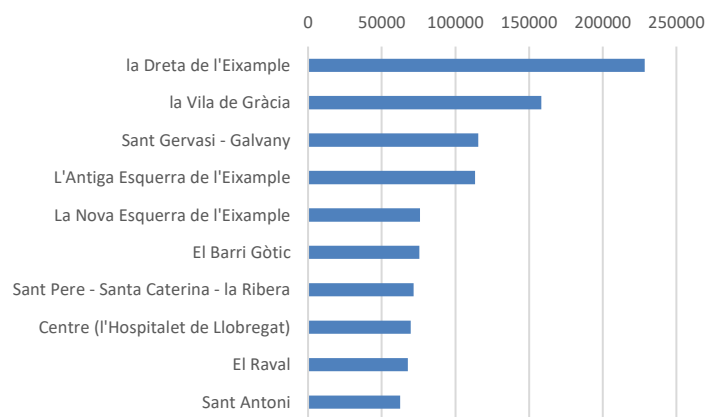


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

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

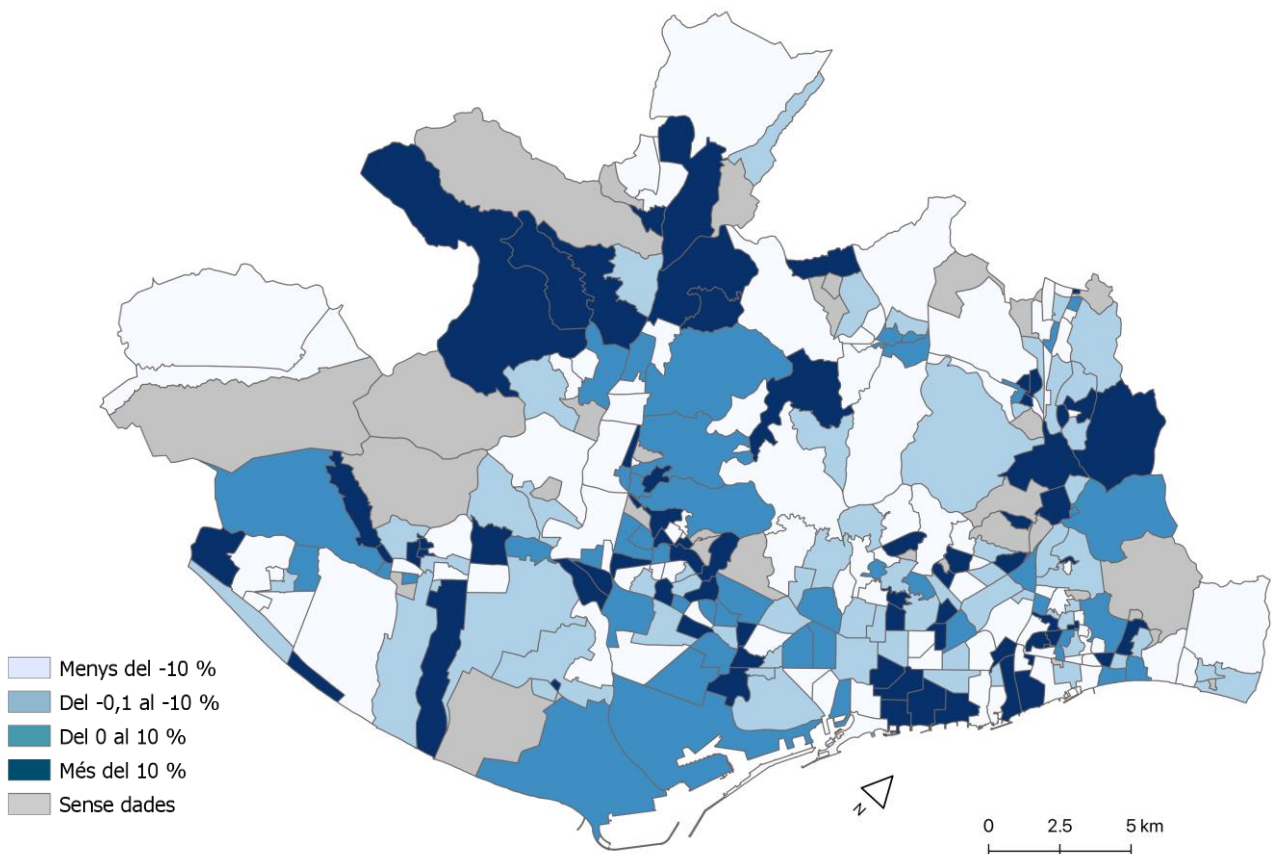


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer dels locals comercials per barri. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre de 2019, l'oferta de superfície de locals comercials en venda ha disminuït un 4,4 % (veure figura 9), la qual representava un sostre total en oferta de 2.160.874 m² al juliol de 2019 i 2.066.515 m² al desembre del mateix any. Respecte als preus de venda, s'observa un increment interanual del 6%. Durant el segon semestre de 2019 s'ha produït un increment del 0,6 %, passant de 1.557 €/m² al juliol a 1.566 €/m² al desembre.

Més de la meitat de l'oferta de locals comercials en venda es concentren a Barcelona amb un 50,4 %. Badalona té un 8,6 % de la superfície en venda sobre el total i l'Hospitalet de Llobregat un 7,2 %.

La figura 10 representa la distribució dels preus en venda per al territori de l'AMB. Igual que al mapa de preus en lloguer, les zones amb preus mitjans en venda més elevats es concentren als municipis de Barcelona, Sant Cugat del Vallès i Tiana.

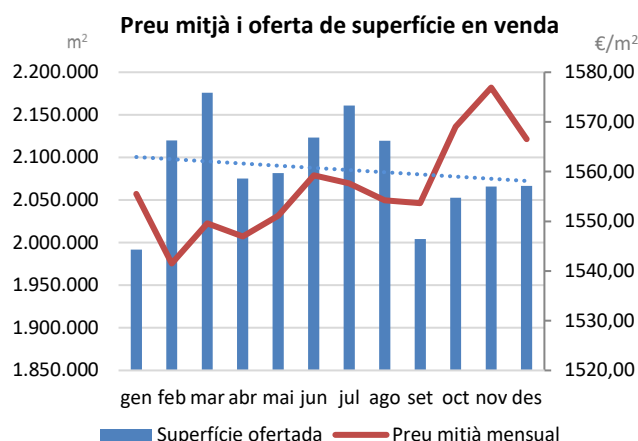


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda entre gener i desembre de l'any 2019. Font: Pròpia.

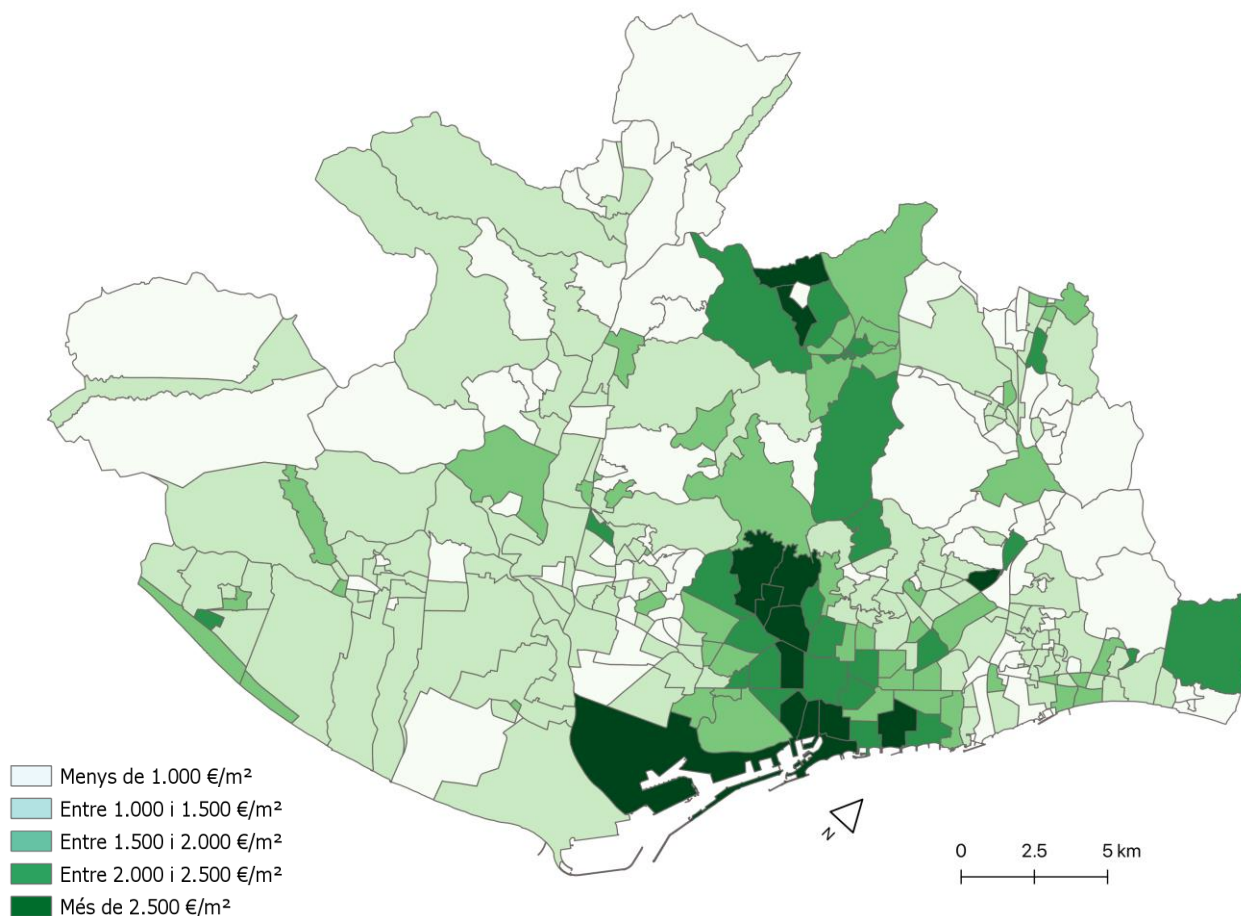


Figura 10. Distribució dels preus de locals comercials en venda vigents durant el segon semestre de 2019 Font: Pròpia.

Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb el preu mitjà per metre quadrat en venda més elevats es troben al municipi de Barcelona. Pel que fa al sostre ofert en venda per barris, Barcelona disposa d'una major oferta, es pot observar (Figura 12) que només hi ha tres barris que no pertanyen a Barcelona, el barri Centre de Santa Coloma de Gramenet, Montigalà de Badalona i Santa Eulàlia de l'Hospitalet de Llobregat.

La variació interanual de preus mitjans de venda, (representada a la figura 13) tendeix a l'alça en la majoria de barris metropolitans, igual que la variació de preus de lloguer.

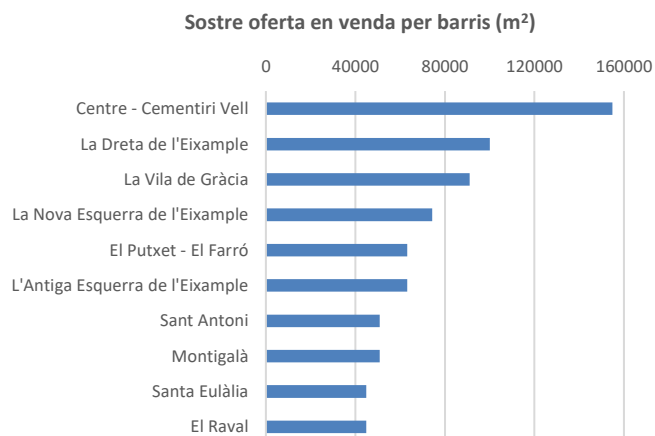
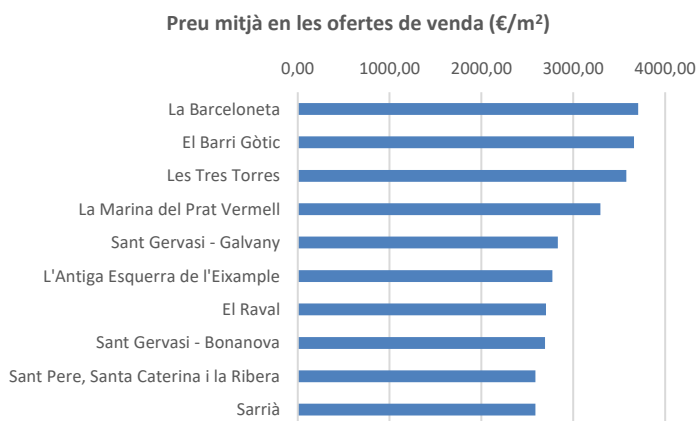


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris (mínim 10 ofertes). Font: Pròpia.

Figura 12: Superfície total de locals comercials en venda per barris (mínim 10 ofertes). Font: Pròpia.

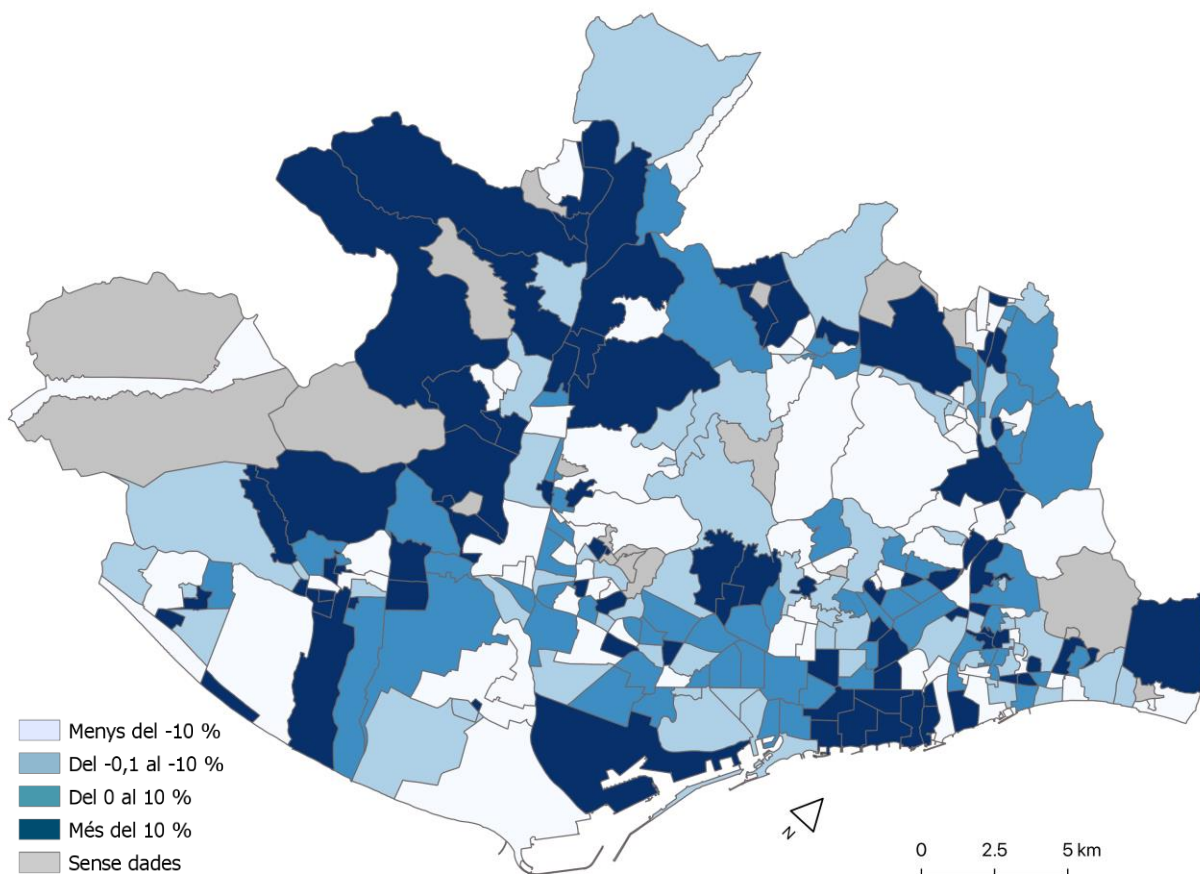


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda de locals comercials per barri. Font: Pròpia.

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 ascens dels seus preus mitjans respecte al segon semestre del l'any 2018 d'un 0,8 % i un 0,9 % respectivament. Pel que fa a la quantitat de sòl comercial que s'ha donat d'alta durant aquest període, s'ha observat una reducció del 27,2 % entre el segon semestre de 2018 i del segon semestre de 2019.

Preus mitjans de les ofertes noves

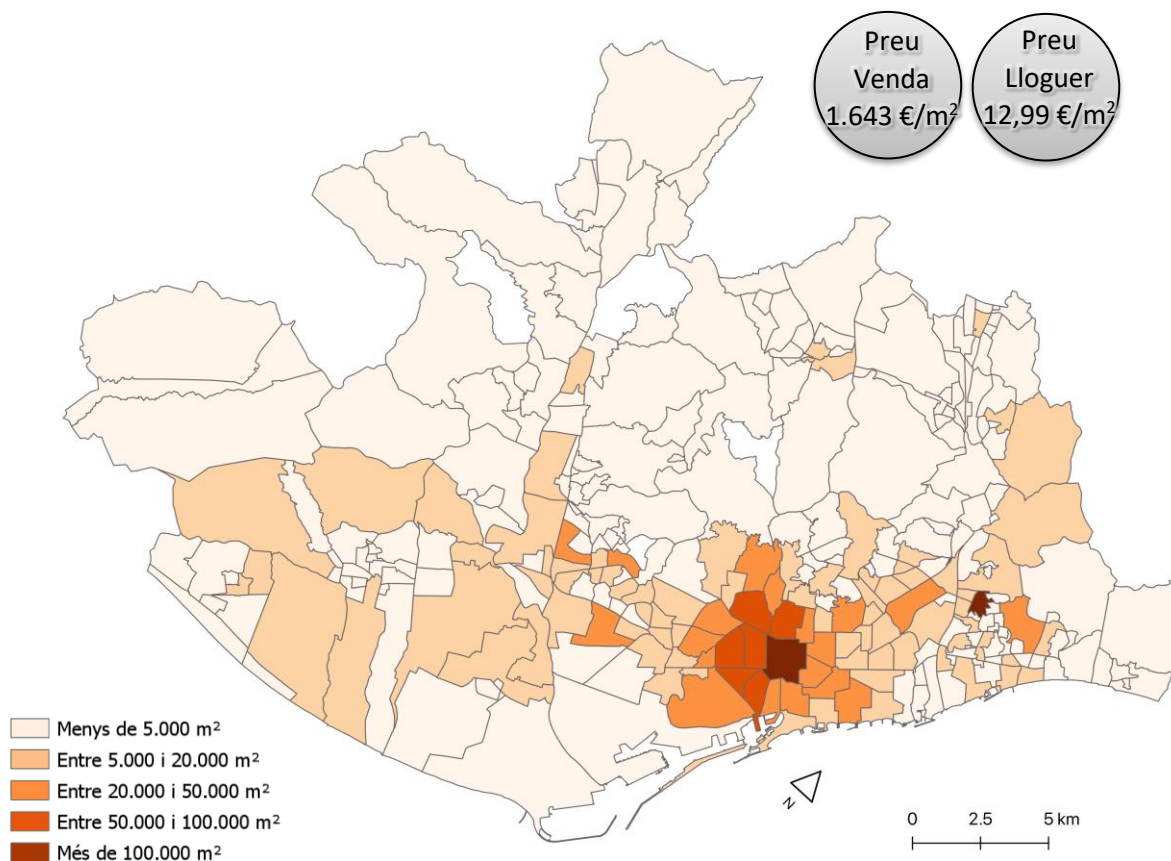


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2019, per barris. Font: Pròpia.

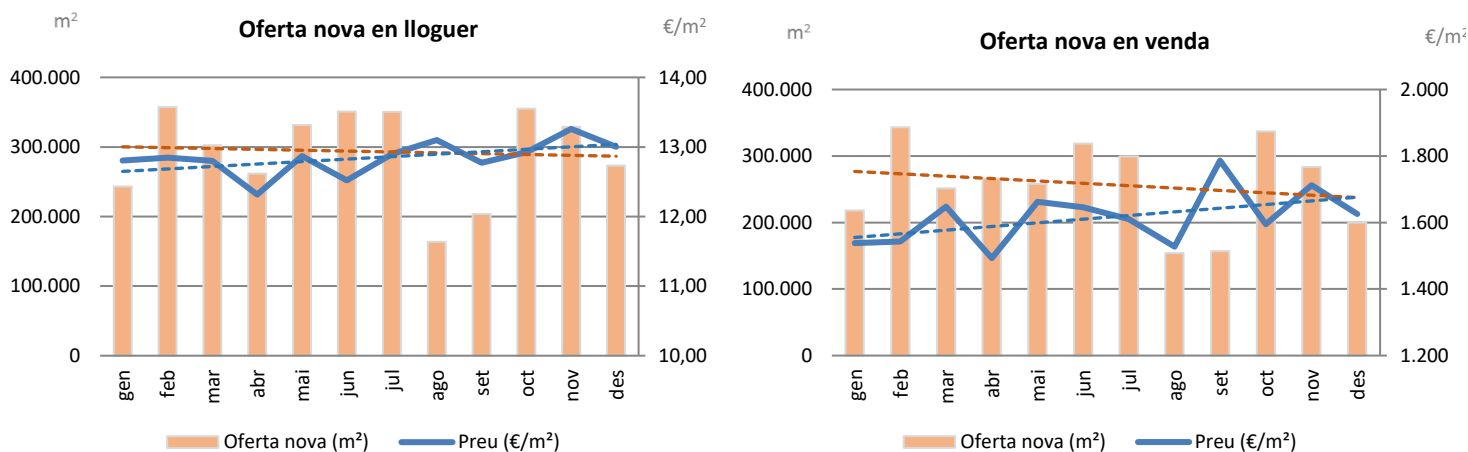


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de lloguer i venda de locals comercials durant el 2019. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el segon semestre de 2019, s'ha enregistrat 1.789.598 m² de sostre de locals comercials retirat en lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.384.042 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha augmentat, passant de 273 a 288 dies. Per altra banda, les ofertes en venda també han augmentat el seu temps de maduració, passant de 318 a 355 dies. El preu de venda de les ofertes retirades ha disminuït un 2,0 % respecte al semestre anterior, aquest fet també es presenta al preu de lloguer, el qual s'ha reduït un 1,5 %.

Preus mitjans de les ofertes retirades

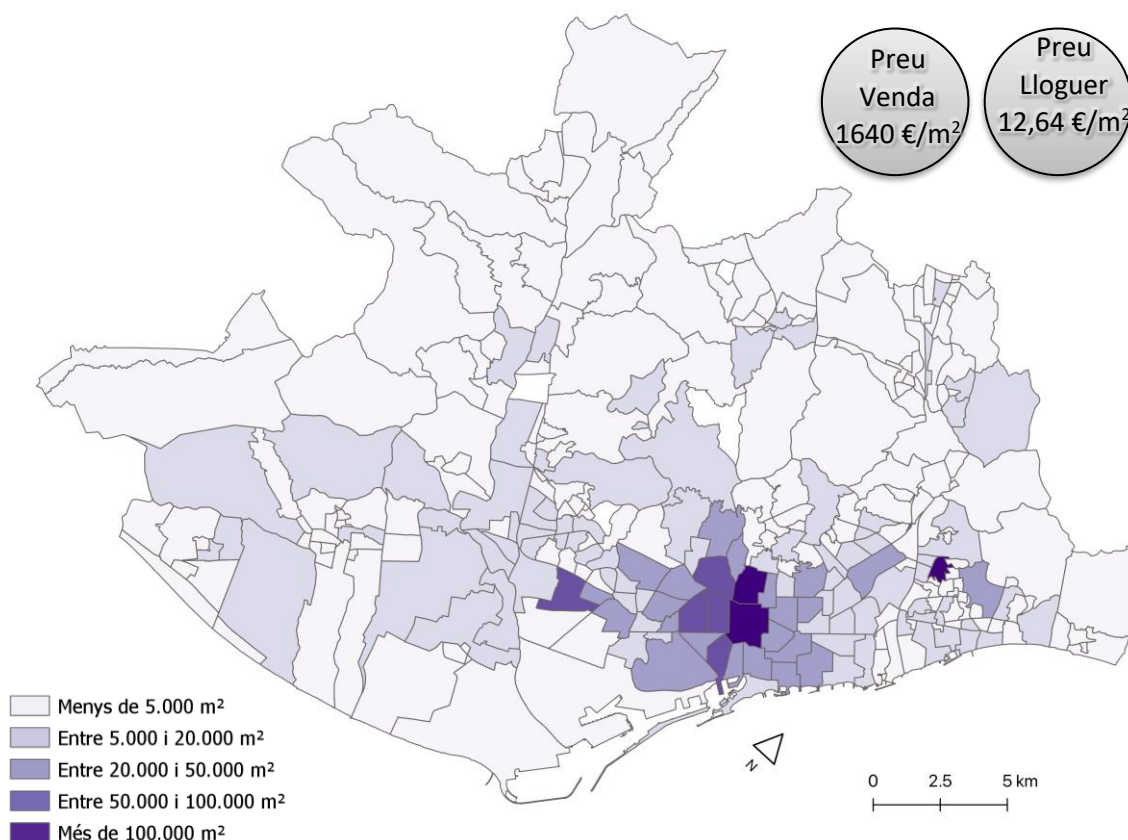


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el segon semestre de 2019, per barris. Font: Pròpia.

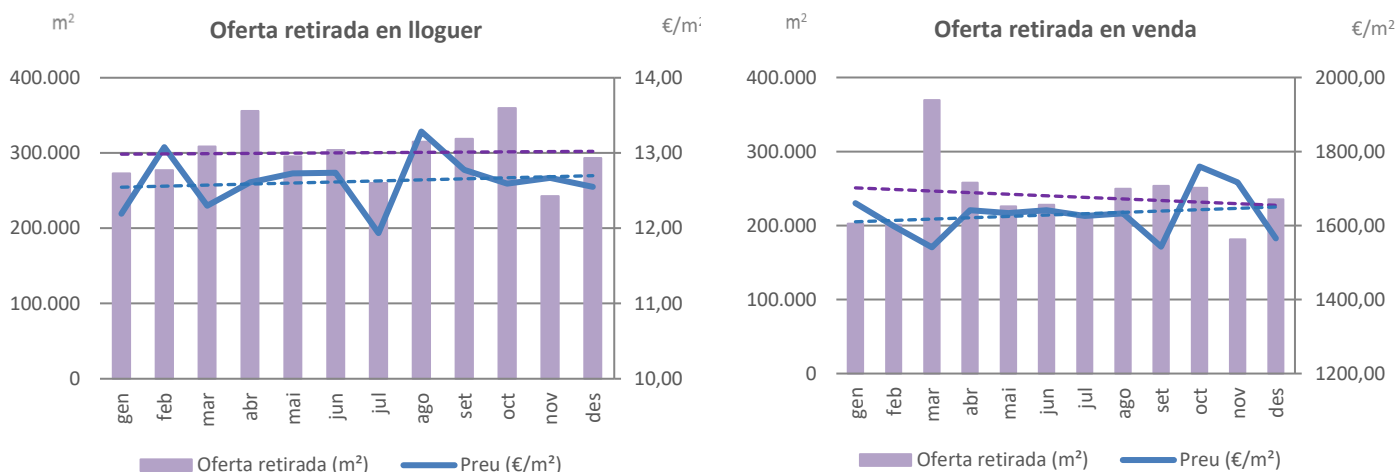


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials a l'any 2019. Font: Pròpia.

7. SEGMENTACIÓ DE LOCALS COMERCIALS TIPUS

El local comercial tipus, d'acord amb les ofertes retirades tant de lloguer com de venda, és un local amb una superfície d'uns 75 m². Pel que fa a la totalitat de les ofertes que han sigut vigents en algun moment del període d'estudi, les ofertes amb dimensions entre 75 i 150 m² són les més nombroses entre les ofertes de lloguer i venda (Figura 20).

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

Segmentació del mercat

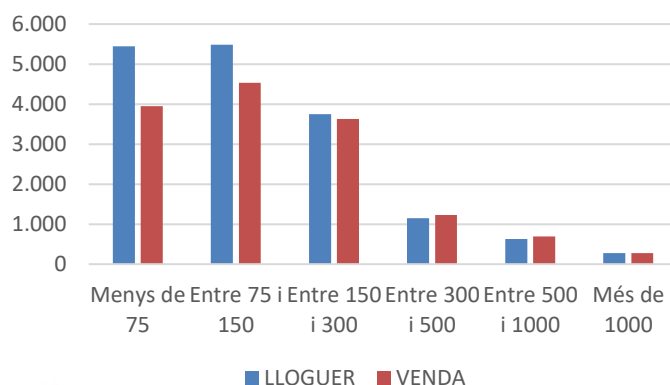


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

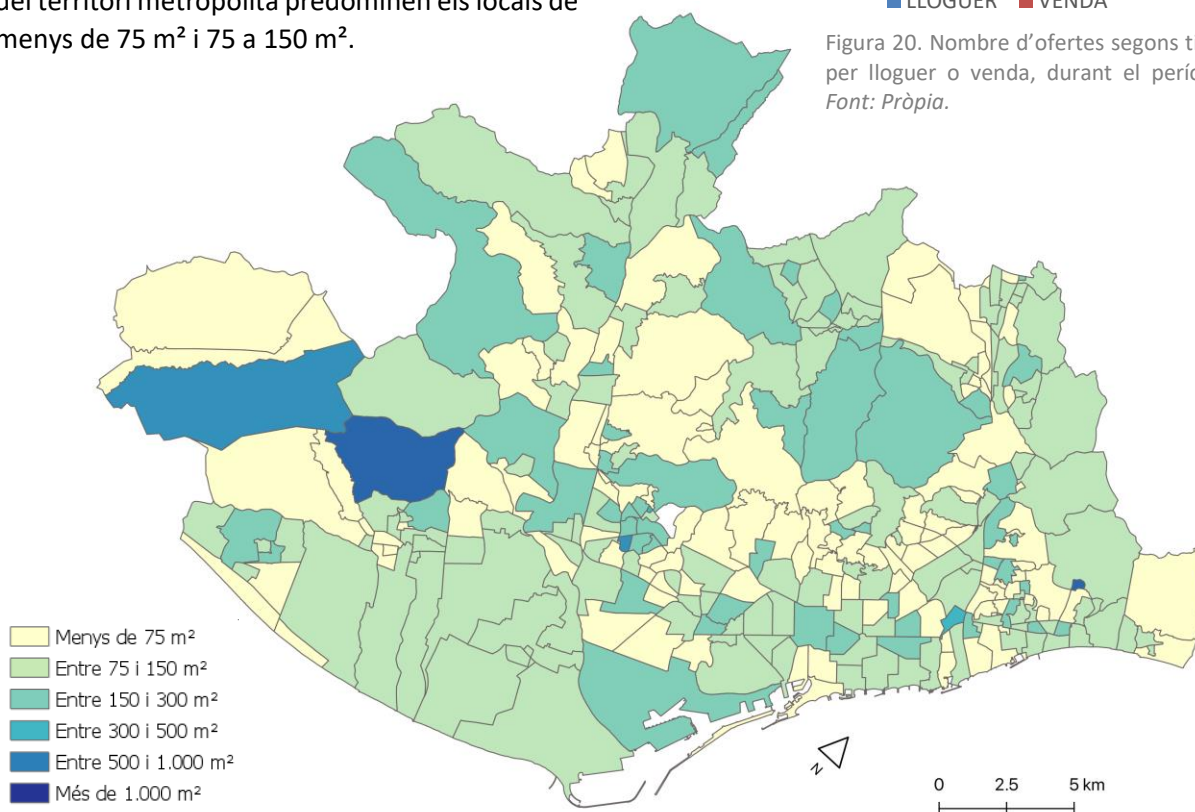


Figura 21. Tipus de locals comercials predominant per barris durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

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	5.443	3.947	274.642	201.747	15,45 €	1.880,71	269	338
Entre 75 i 150	5.487	4.535	603.716	501.487	11,75 €	1.576,51	279	338
Entre 150 i 300	3.751	3.627	788.699	771.388	10,53 €	1.467,05	297	371
Entre 300 i 500	1.151	1.231	445.083	470.401	10,20 €	1.354,11	340	379
Entre 500 i 1000	631	691	432.193	468.199	9,47 €	1.230,75	363	412
Més de 1000	273	279	463.065	514.280	8,03 €	1.226,23	368	440

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

Preu mitjà ofertes de lloguer (€/m²)

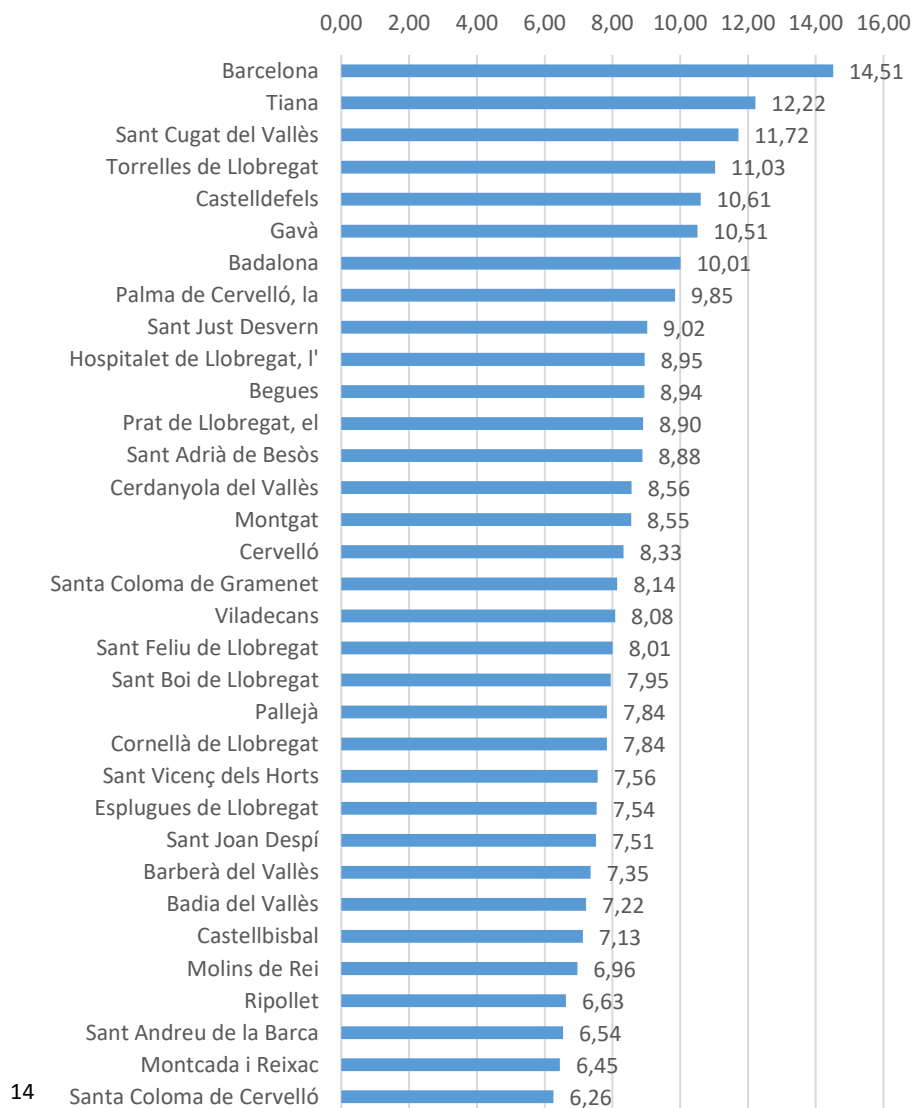


Figura 22: Preus mitjans de lloguer de locals per municipis. Font: Pròpia.

Oferta de sostre industrial en lloguer (m²)

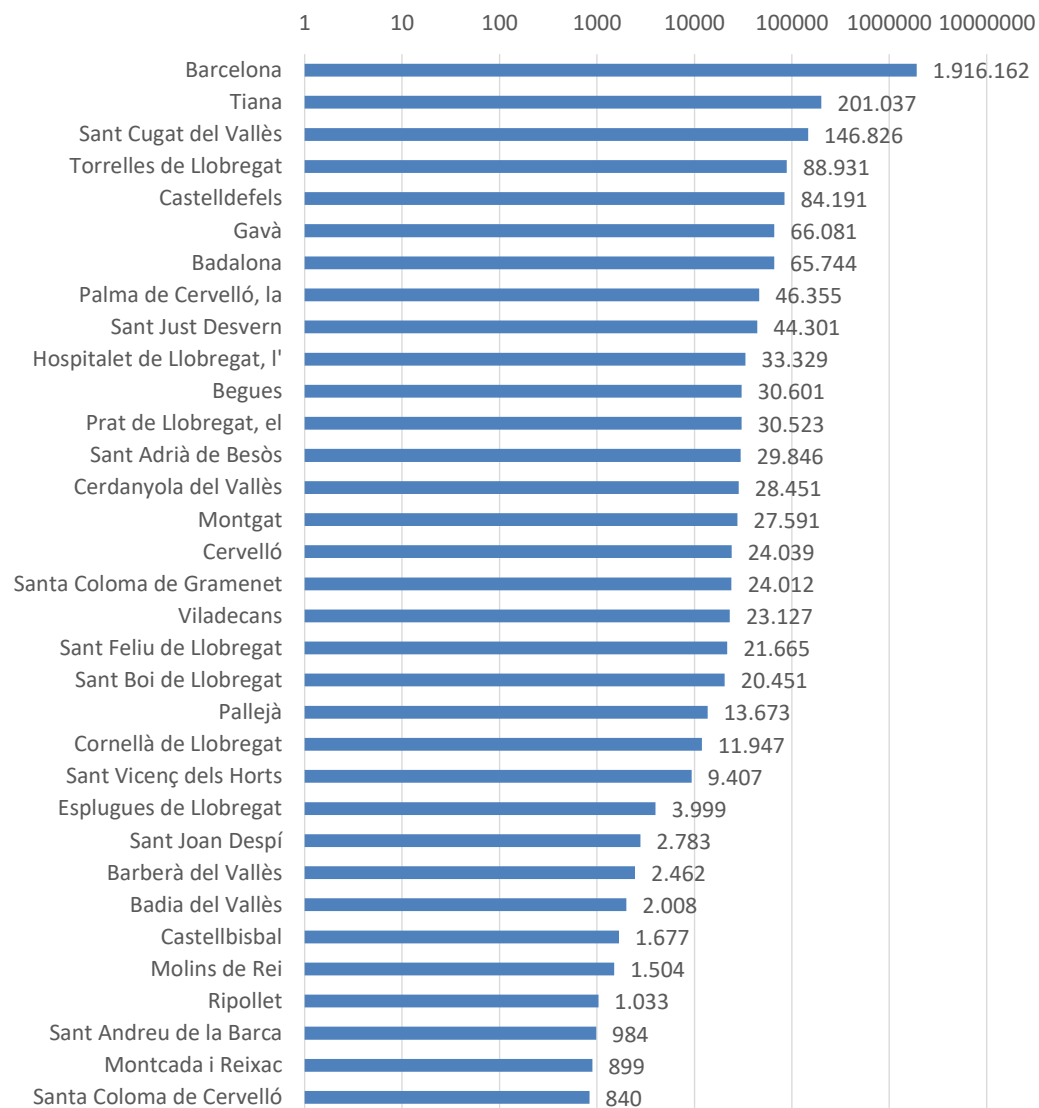


Figura 23: Superfície total de locals en lloguer per municipis. Font: Pròpia.

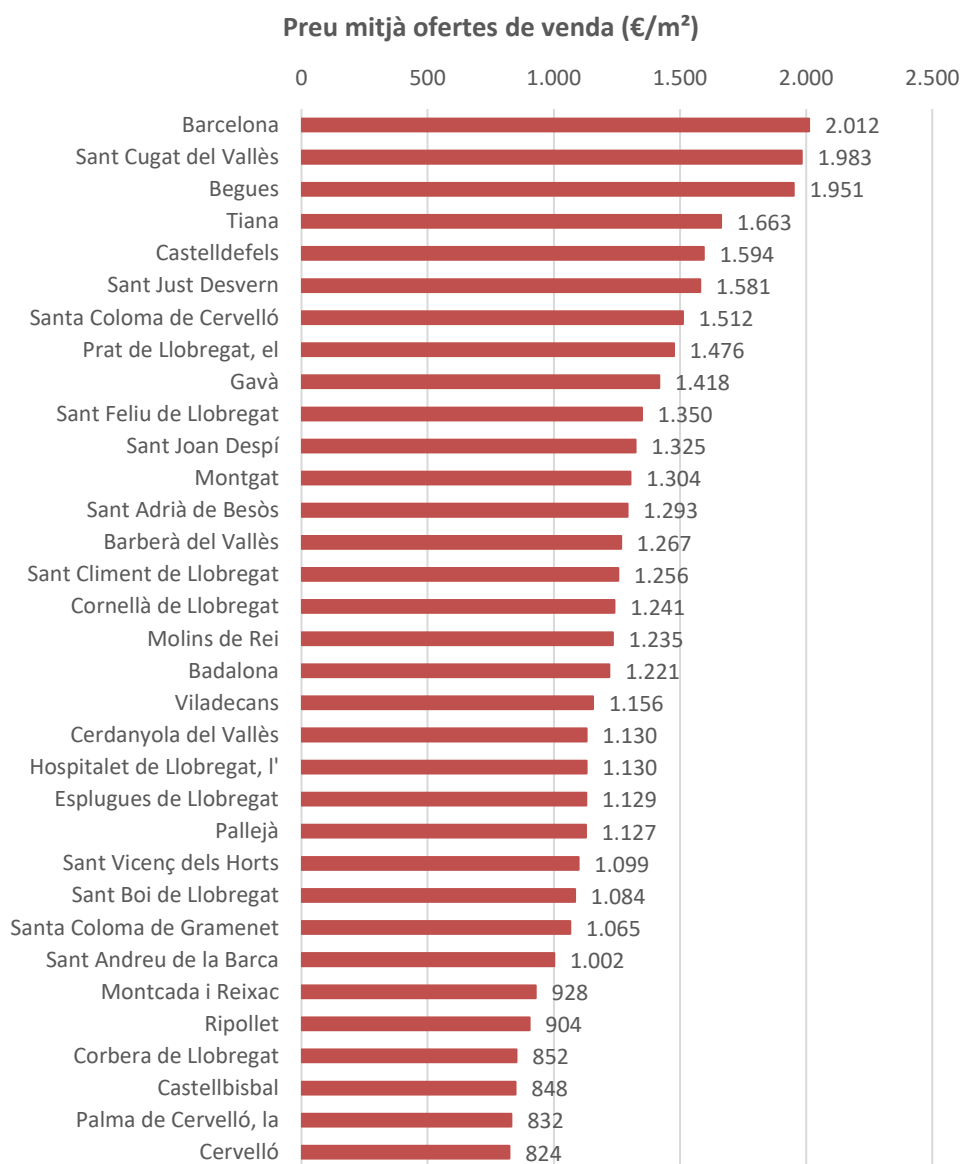


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis . Font: Pròpia.

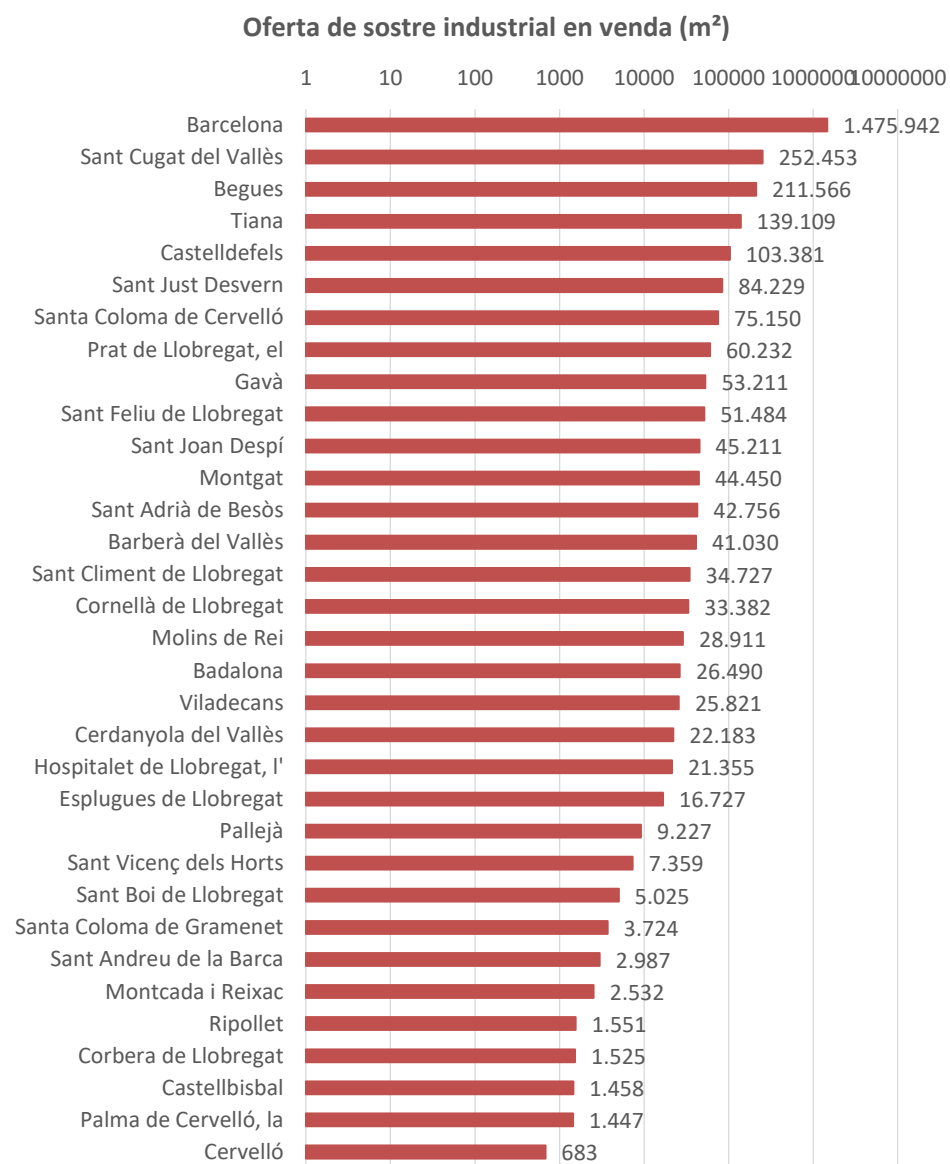


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia.

	Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes	
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Besòs - Maresme	Barcelona	● -4%	● 2%	● 4%	● -1%	● 9%	● 102%	● 53%
	Badalona	● -4%	● 7%	● 5%	● -1%	● 10%	● 98%	● 45%
	Montcada i Reixac	● -32%	● -4%	● -1%	● 12%	● 8%	● 115%	● 43%
	Montgat	● 13%	● 280%	● 14%	● 12%	● 8%	● 138%	● 42%
	Sant Adrià de Besòs	● -18%	● -1%	● 0%	● 2%	● 8%	● 97%	● 42%
	Santa Coloma de Gramenet	● 11%	● -3%	● 2%	● 3%	● 9%	● 0%	● 20%
	Tiana	● -56%	● -35%	● 26%	● 3%	● 9%	● 0%	● 0%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● -7%	● -100%	● 41%	● -1%	● 0%	● 33%	● 67%
	Barberà del Vallès	● -25%	● 2%	● 8%	● -1%	● 7%	● 95%	● 38%
	Castellbisbal	● 33%	● -5%	● 23%	● -1%	● 10%	● 193%	● 39%
	Cerdanyola del Vallès	● -37%	● -2%	● -3%	● -1%	● 9%	● 91%	● 42%
	Ripollet	● -25%	● 3%	● 9%	● 2%	● 9%	● 104%	● 36%
	Sant Cugat del Vallès	● -19%	● 2%	● -2%	● 25%	● 7%	● 87%	● 48%
	Delta del Llobregat	Begues	● 54%	● -31%	● -4%	● -1%	● 5%	● 171%
Castelldefels		● -16%	● 3%	● -6%	● -1%	● 8%	● 98%	● 47%
Cornellà de Llobregat		● 1%	● 28%	● 6%	● -1%	● 8%	● 110%	● 47%
Esplugues de Llobregat		● 2%	● -34%	● 0%	● -1%	● 8%	● 97%	● 48%
Gavà		● -11%	● 14%	● 7%	● -6%	● 9%	● 104%	● 41%
Hospitalet de Llobregat, l'		● -7%	● -9%	● 4%	● 1%	● 10%	● 96%	● 49%
Prat de Llobregat, el		● -10%	● -8%	● 0%	● 2%	● 7%	● 93%	● 46%
Sant Boi de Llobregat		● -10%	● -2%	● 0%	● 2%	● 9%	● 109%	● 41%
Sant Joan Despí		● 31%	● 59%	● -1%	● 7%	● 7%	● 109%	● 45%
Sant Just Desvern		● -15%	● 3%	● 9%	● 7%	● 7%	● 78%	● 47%
Viladecans		● 0%	● -3%	● 2%	● 42%	● 8%	● 0%	● 0%
Eix del Llobregat		Cervelló	● 5%	● 36%	● 15%	● -1%	● 12%	● 100%
	Corbera de Llobregat	● -47%	● -26%	● 1%	● -1%	● 8%	● 117%	● 62%
	Molins de Rei	● -13%	● 6%	● 4%	● 12%	● 7%	● 130%	● 42%
	Pallejà	● -18%	● -23%	● 27%	● 25%	● 8%	● 130%	● 37%
	Palma de Cervelló, la	● -50%	● -58%	● 56%	● 25%	● 14%	● 0%	● 17%
	Papiol, el	● 3%	● 38%	● 5%	● 2%	● 8%	● 200%	● 32%
	Sant Andreu de la Barca	● -20%	● -17%	● 5%	● 2%	● 8%	● 81%	● 35%
	Sant Climent de Llobregat	● 1725%	● 1426%	● -22%	● 25%	● 4%	● 80%	● 64%
	Sant Feliu de Llobregat	● -4%	● 18%	● 9%	● 7%	● 7%	● 146%	● 44%
	Sant Vicenç dels Horts	● 5%	● 34%	● 8%	● 3%	● 8%	● 96%	● 43%
	Santa Coloma de Cervelló	● -10%	● -14%	● -17%	● 3%	● 5%	● 88%	● 38%
Torrelles de Llobregat	● -55%	● 0%	● 121%	● 0%	● 0%	● 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.

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

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

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