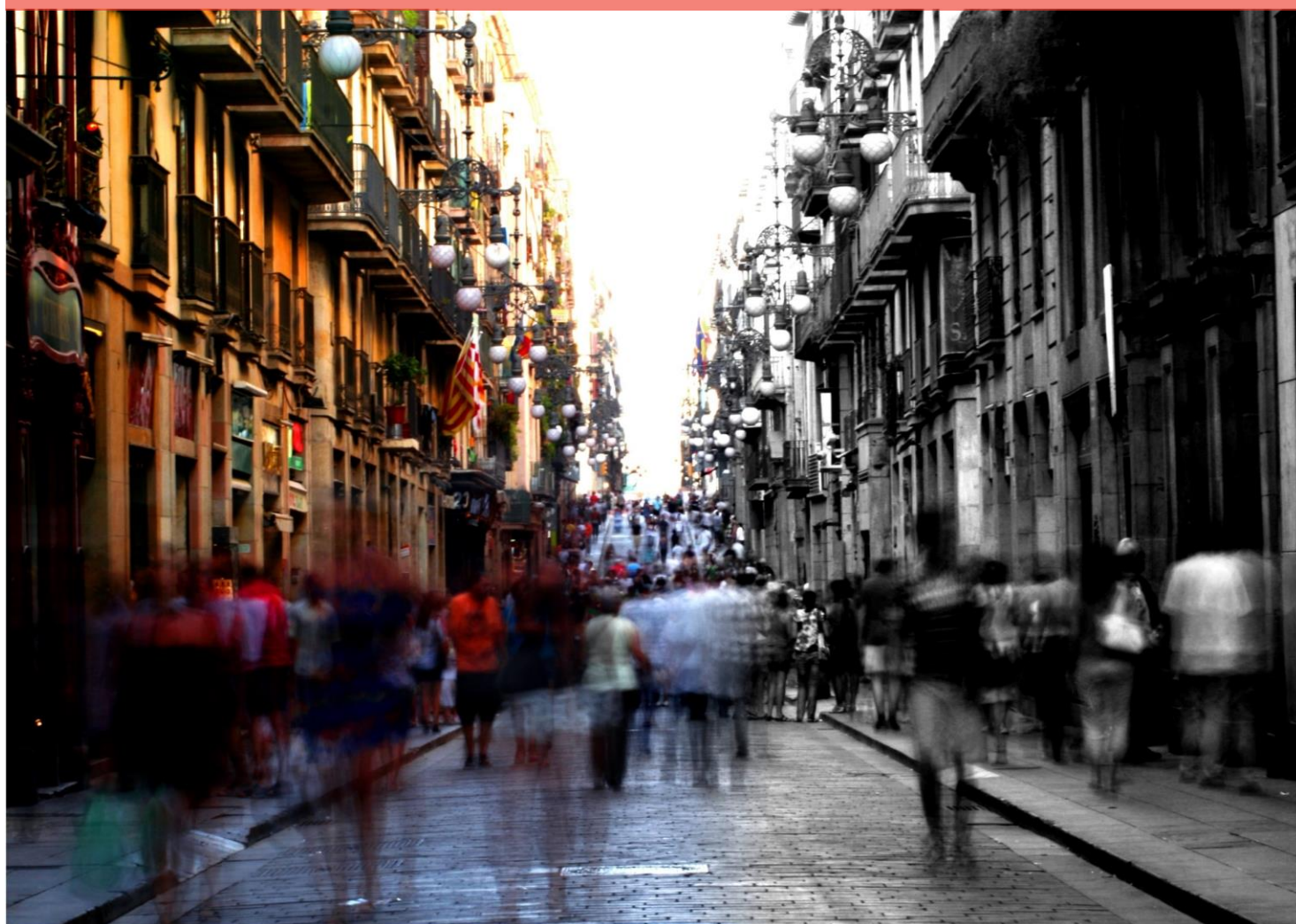


Informe del 2n semestre de 2018

MERCAT DE LOCALS COMERCIALS A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA



**Metròpolis
Barcelona**

Agència de
Desenvolupament
Econòmic



Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg
Xavier Casas Masjoan

Redacció:

Sara Angrill Toledo
Marc Roca Ballesteros
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, març de 2019

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://oficinesilocal.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 2018.



Figura 1. Delimitació municipal de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: Pròpia

1.2. Marc econòmic

El nombre d'empreses al territori de l'AMB el 3T 2018 és de 117.117, **amb un augment de l'1% interanual**. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis, sent els serveis a la producció (35%) i el comerç, restauració i hoteleria (35%), 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 (33%). En canvi, a Catalunya la situació és la contrària: el comerç, restauració i hoteleria (37%) 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 85% del total d'empreses. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,8 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,5) i superior a la de Catalunya (10,6).

La província de Barcelona l'any 2018 (gener-setembre) va exportar a tot el món per valor de **42.107 milions d'euros (el 79% del total de Catalunya)** i va importar de tot el món per valor de **54.396 milions d'euros (el 81% del total de Catalunya)**. Respecte l'any anterior les exportacions han augmentat un 3%, un valor per sota el de les importacions que han augmentat un 7%. La majoria de les exportacions i importacions de la província de Barcelona l'any 2018 tenien com a destinació o origen la UE-15 (56% i 51% respectivament).

La fabricació de **vehicles de motor, les indústries químiques i la fabricació de productes farmacèutics són els principals sectors exportadors**.

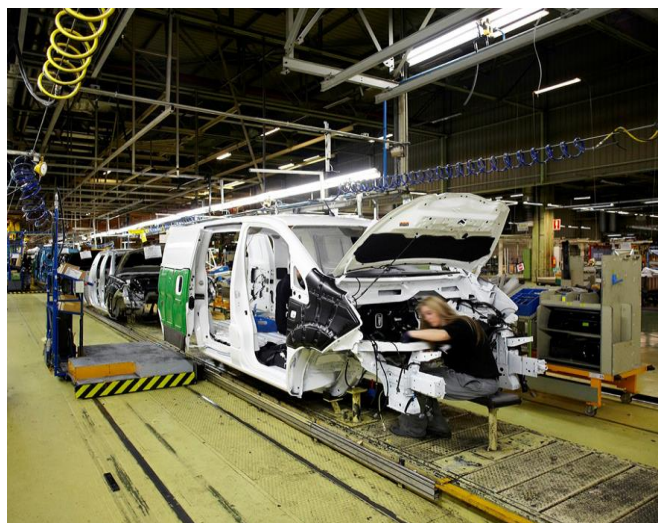


Figura 2. Cadena de muntatge Nissan. Font: Pròpia

En canvi, la fabricació de vehicles de motor, les indústries químiques i la confecció de peces de vestir són els principals sectors importadors.

El nombre de treballadors afiliats a la Seguretat Social (RGSS i autònoms) al territori de l'AMB el 3T 2018 és de 1.688.574 persones, que representa el 51% del total de Catalunya. Respecte a l'any anterior, els treballadors afiliats a la SS dels municipis de l'AMB ha crescut un 3%, al mateix ritme que Catalunya i Barcelona.

La majoria dels 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'analiza el creixement de l'ocupació per sectors, el transport i les comunicacions (6%) i la construcció (5%) presenten els increments més accentuats.

[*Informació extreta del Flaix econòmic 2n trimestre de 2018.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de l'oferta en lloguer augmenten un 7,73%**, fins als 11,94 €/m², i els de **venda augmenten un 5,56%** passant de 1.478 €/m² al segon semestre de 2017 a 1.560 €/m² al segon semestre de 2018.



Figura 3. Plaça Boqueria, Barcelona. Font: Pròpia

La majoria de les ofertes de **locals comercials en lloguer i en venda** tenen una **superfície entre 75 i 150 m²**

La **rendibilitat** de la inversió **ha augmentat un 2,06%**, situant-se en un valor de 9,18%.

La **mitjana de dies de permanència**, al segon semestre de 2018, dels locals comercials **en venda són 267 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **en lloguer és de 217 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre en el conjunt de l'AMB és de **86%** (12.163 ofertes detectades com a noves entre 14.079 ofertes retirades).

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

	2n Semestre 2017	2n Semestre 2018	Variació
<i>Sostre ofert en lloguer</i>	2.598.104	3.100.372	19,33%
<i>Sostre ofert en venda</i>	2.334.311	2.841.022	21,71%
<i>Preu mitjà de lloguer</i>	11,08	11,94	7,73%
<i>Preu mitjà de venda</i>	1.478	1.560	5,56%
<i>Rendibilitat anual bruta</i>	9,00%	9,18%	2,06%

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2018, l'oferta de superfície de locals comercials en lloguer ha disminuït un 4% (veure figura 4), la qual representava un sostre total en oferta de 2.104.753 m² al juliol de 2018 i 2.021.783 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%, passant de 11,64 €/m² al juliol a 11,75 €/m² al desembre.

A la figura 5, es pot observar que els municipis on es concentren els preus més alts són Barcelona i Sant Cugat del Vallès. Els municipis amb preus més baixos i amb un importat volum d'oferta són Ripollet i Barberà del Vallès, a la banda del Vallès, i Cornellà de Llobregat i Esplugues de Llobregat al Baix Llobregat. L'Hospitalet de Llobregat disposa d'una gran varietat de preus en lloguer en el mercat de locals comercials.

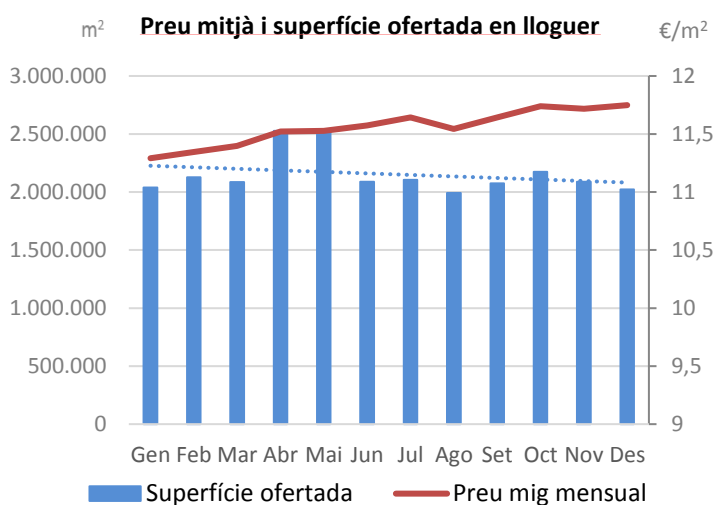


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer durant l'any 2018. Font: Pròpia.

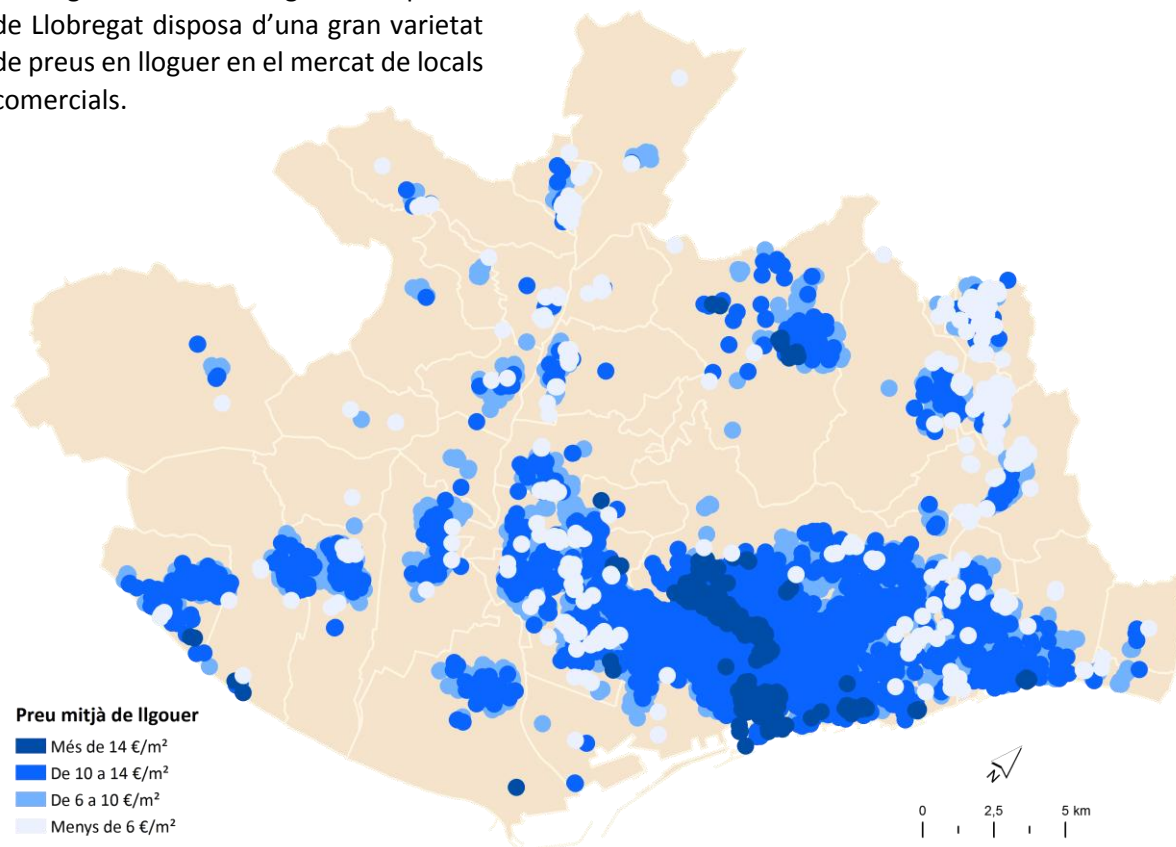
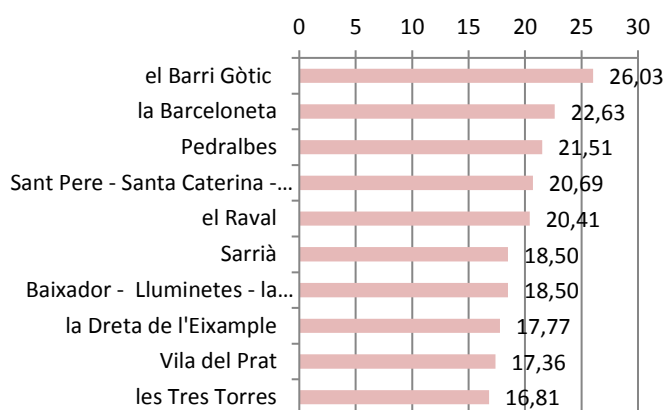


Figura 5. Distribució dels preus de locals comercials en lloguer vigents durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

Si s'analitza per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Barcelona. El Barri Gòtic lidera aquest rànquing amb un preu mitjà de lloguer per metre quadrat de 26,03 €. 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 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, per barros (€/m²)



Sostre ofertat en lloguer, per barris (m²)

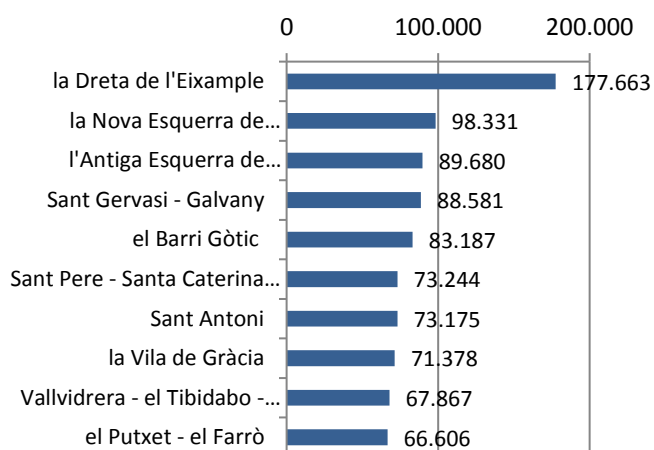


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

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

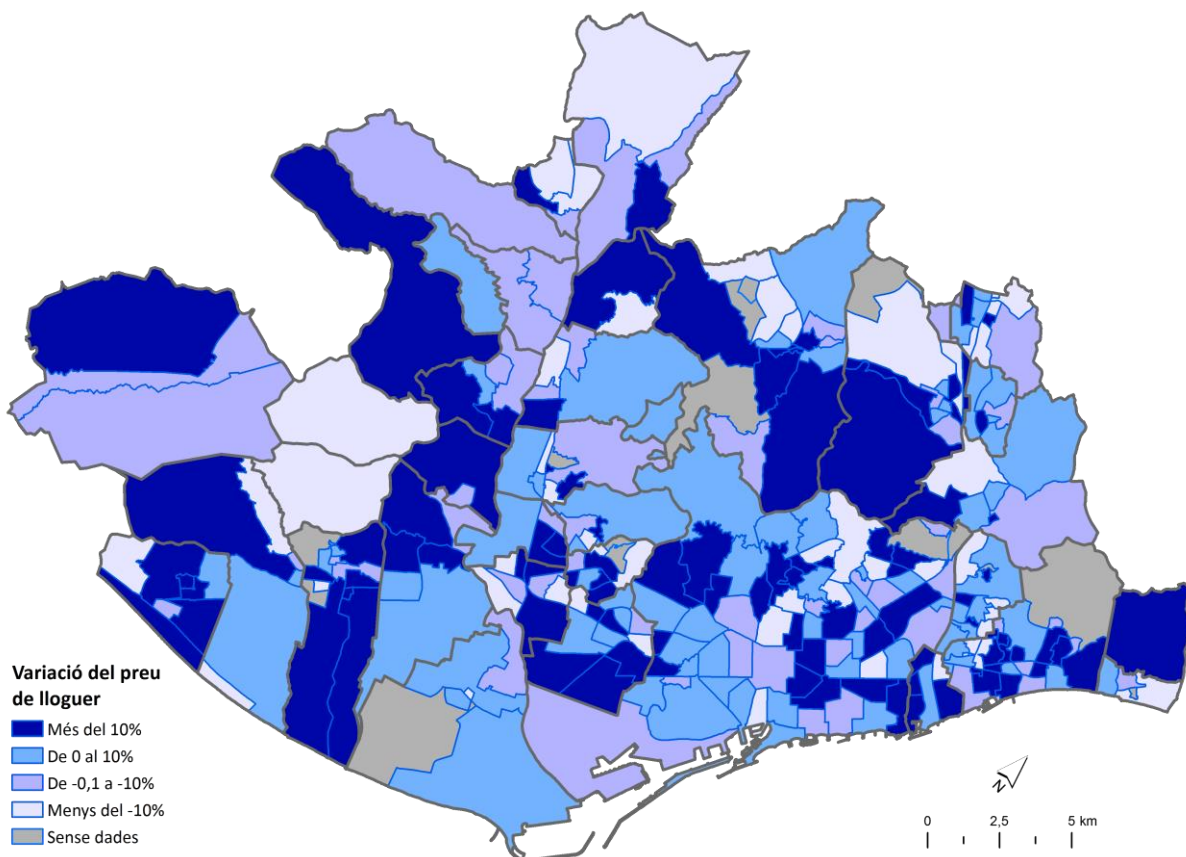


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre de 2018, l'oferta de superfície de locals comercials en venda ha augmentat un 2% (veure figura 9), la qual representava un sostre total en oferta de 1.900.478 m² al juliol de 2018 i 1.933.170 m² al desembre del mateix any. Respecte als preus de venda, s'observa un increment interanual del 6%. Durant el segon semestre de 2018 s'ha produït un increment del 1,79%, passant de 1.552 €/m² al juliol a 1.560 €/m² al desembre.

Gairebé la meitat de l'oferta de locals comercials en venda es concentren a Barcelona amb un 47,9%. L'Hospitalet de Llobregat té un 8,5% de nombre d'ofertes en venda sobre el total i Badalona un 8,1%.

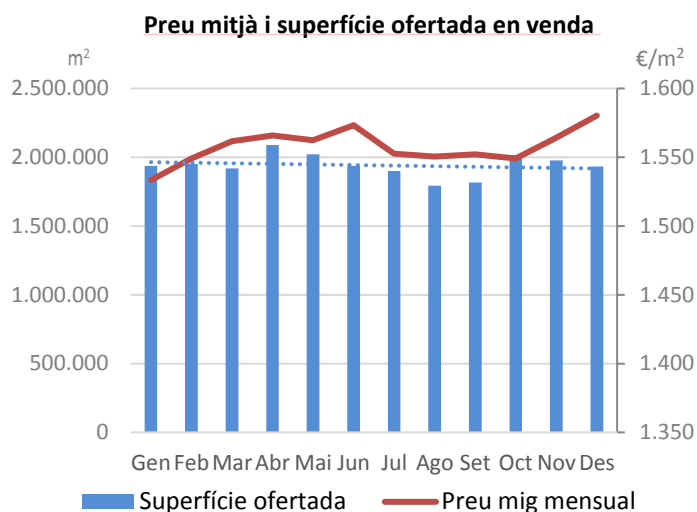


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda a l'any 2018. Font: Pròpia.

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 i Sant Cugat del Vallès. L'eix Llobregat i l'eix Besos són les zones on es concentren els preus de venda més baixos.

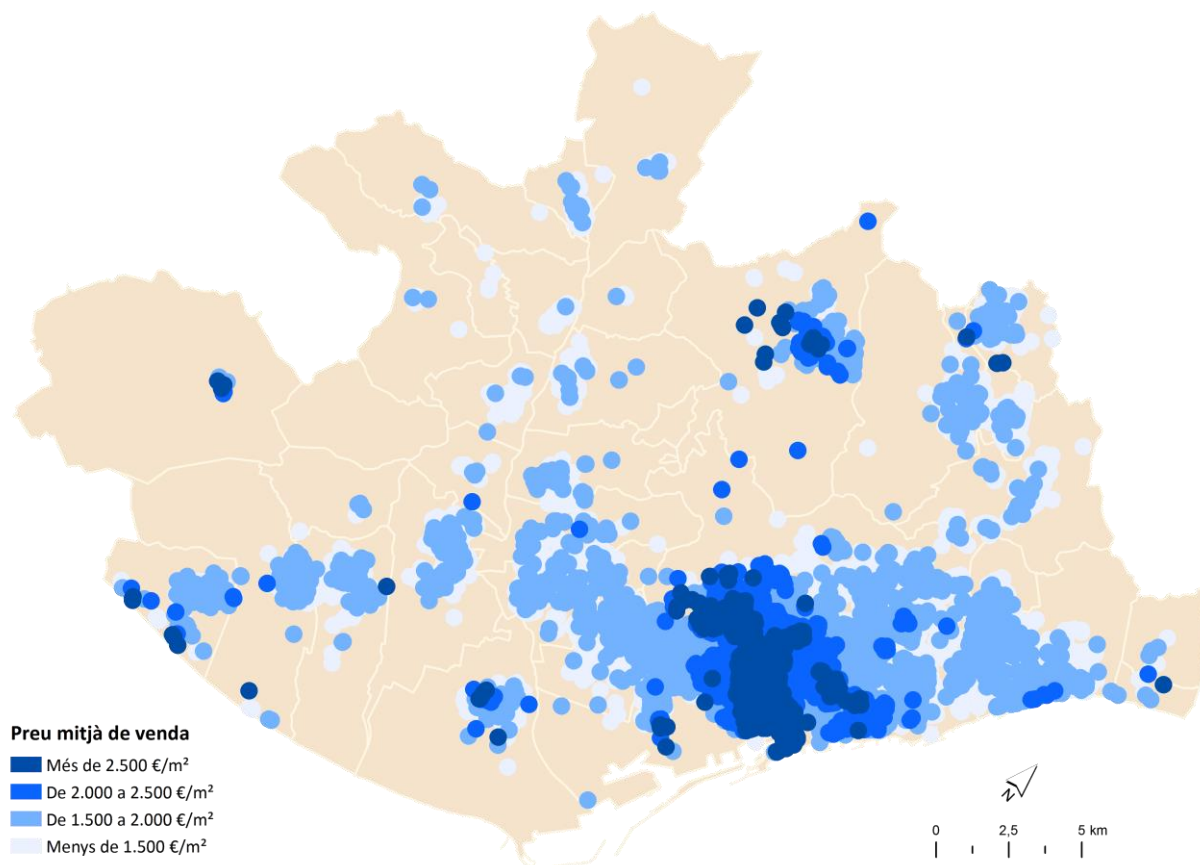


Figura 10. Distribució dels preus de locals comercials en venda vigents durant el segon semestre de 2018 Font: Pròpia.

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, en aquest rànquing només es troba un barri que no pertany a Barcelona, el barri Baixador – Lluminetes - la Pineda de Castelldefels. 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 dos barris que no pertanyen a Barcelona, els barris Centre i Sant Josep d'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.

Preu mitjà en les ofertes en venda, per barris (€/m²)

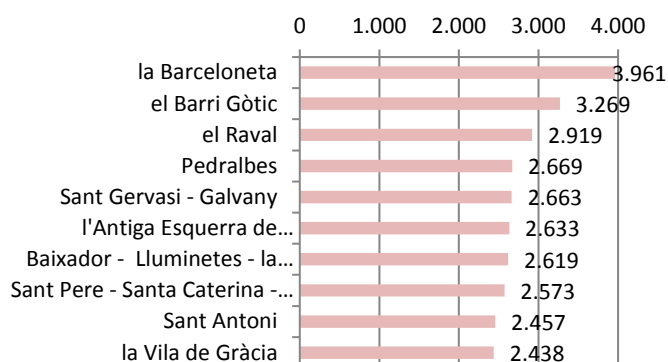


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

Sostre ofertat en venda, per barris (m²)

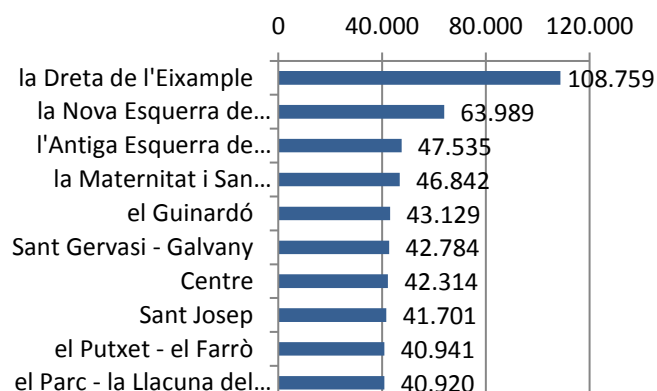


Figura 12: Superfície total de locals comercials en venda per barris. Font: Pròpia.

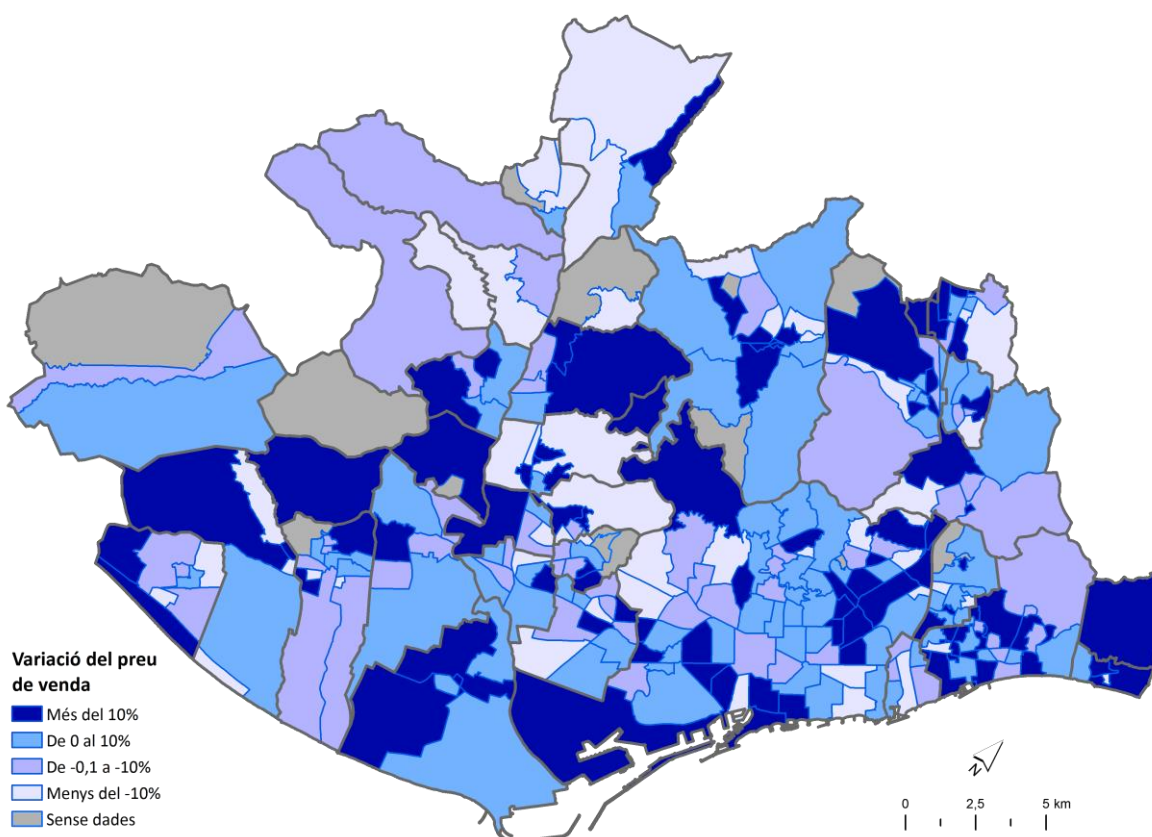


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda de locals comercials per barri. Font: Pròpia.

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 creixement dels seus preus mitjans respecte al segon semestre de l'any anterior d'un 4% i un 3% respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta durant aquest període, s'ha observat un increment del 21% interanual, passant de 10.041 a 12.163 ofertes al segon semestre de 2018.

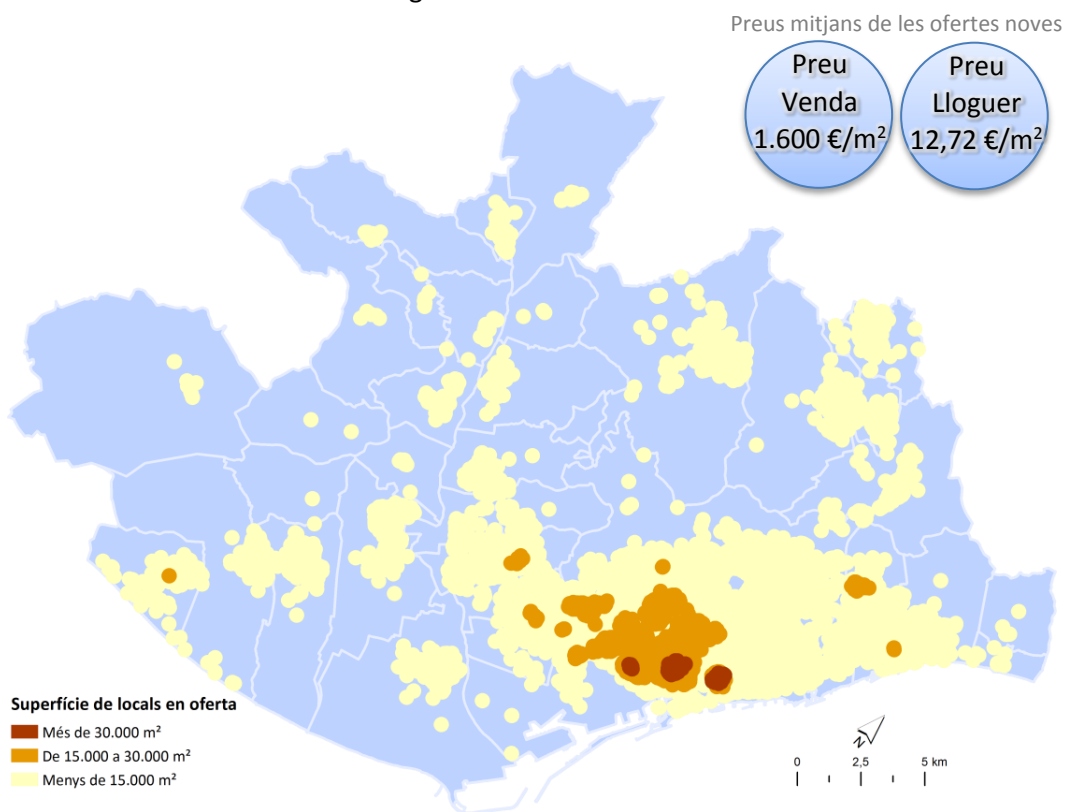


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

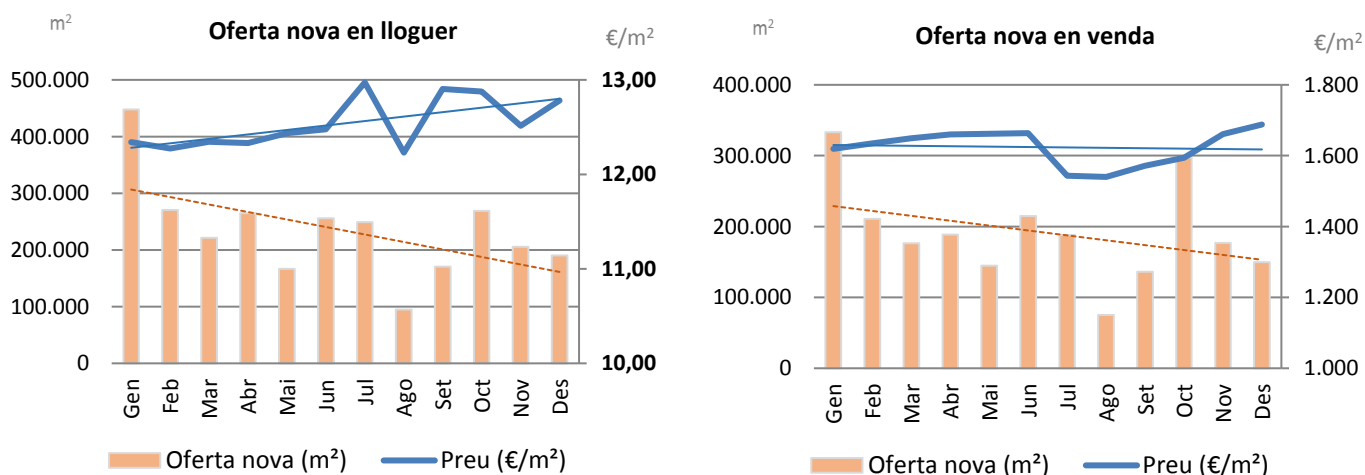


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de lloguer i venda de locals comercials a l'any 2018. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el segon semestre de 2018, s'ha enregistrat 1.381.364 m² de sostre de locals comercials retirat en lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.174.167 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha augmentat, passant de 209 a 217 dies. Per altra banda, les ofertes en venda també han augmentat el seu temps de maduració, passant de 236 a 267 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 6% respecte al mateix període de l'any anterior, aquest fet també es presenta al preu de venda, el qual ha augmentat un 2%.

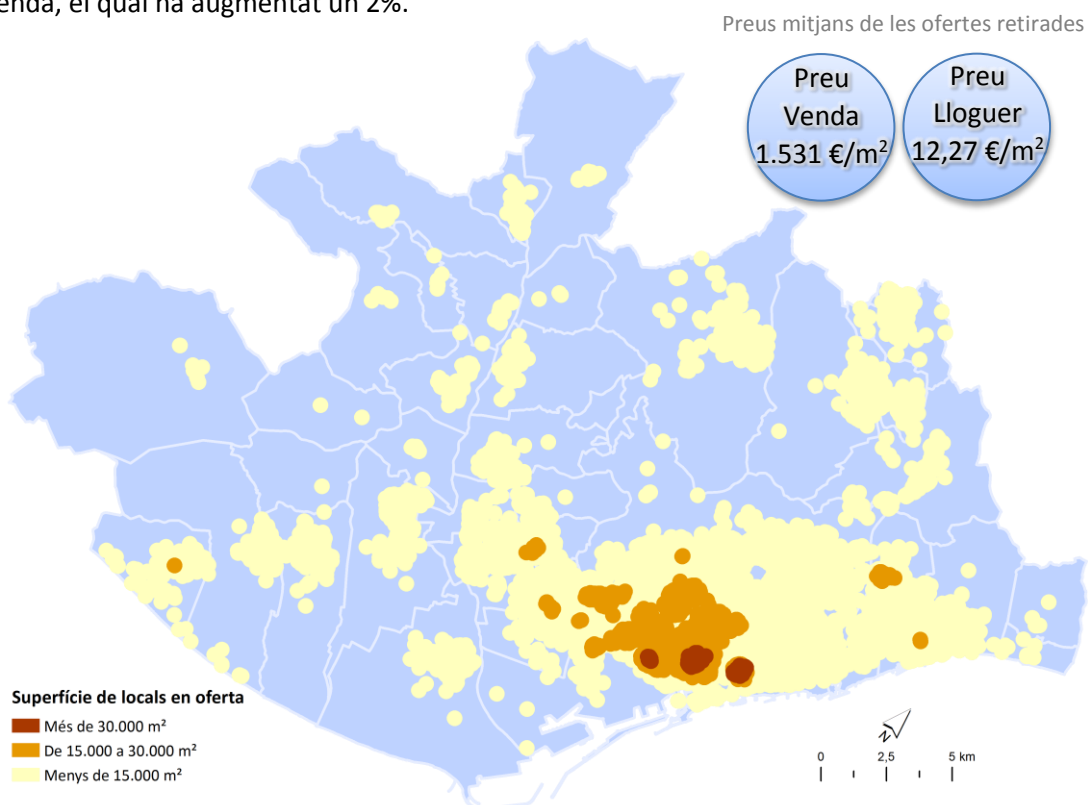


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

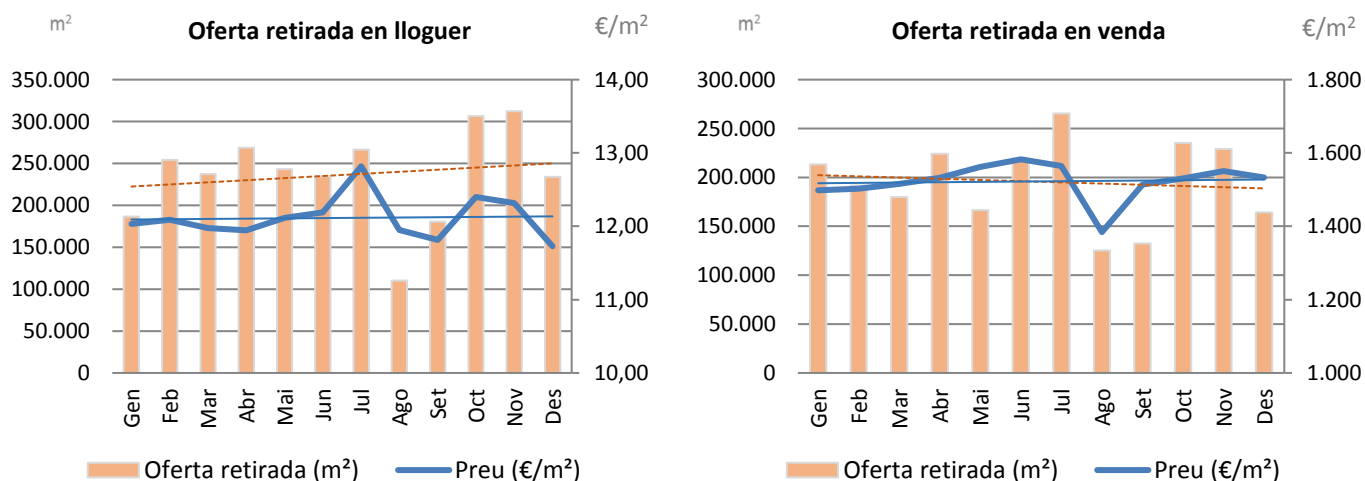


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials a l'any 2018. Font: Pròpia.

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 de menys de 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.

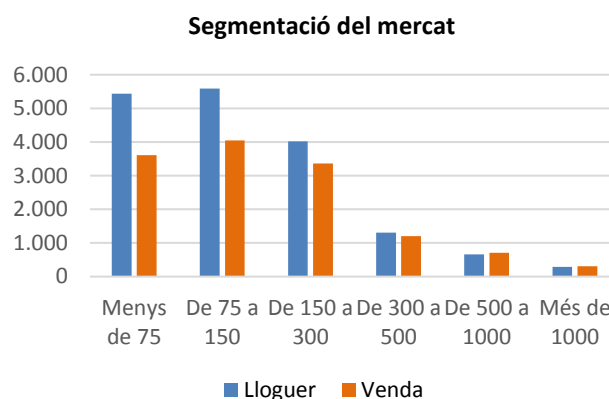


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

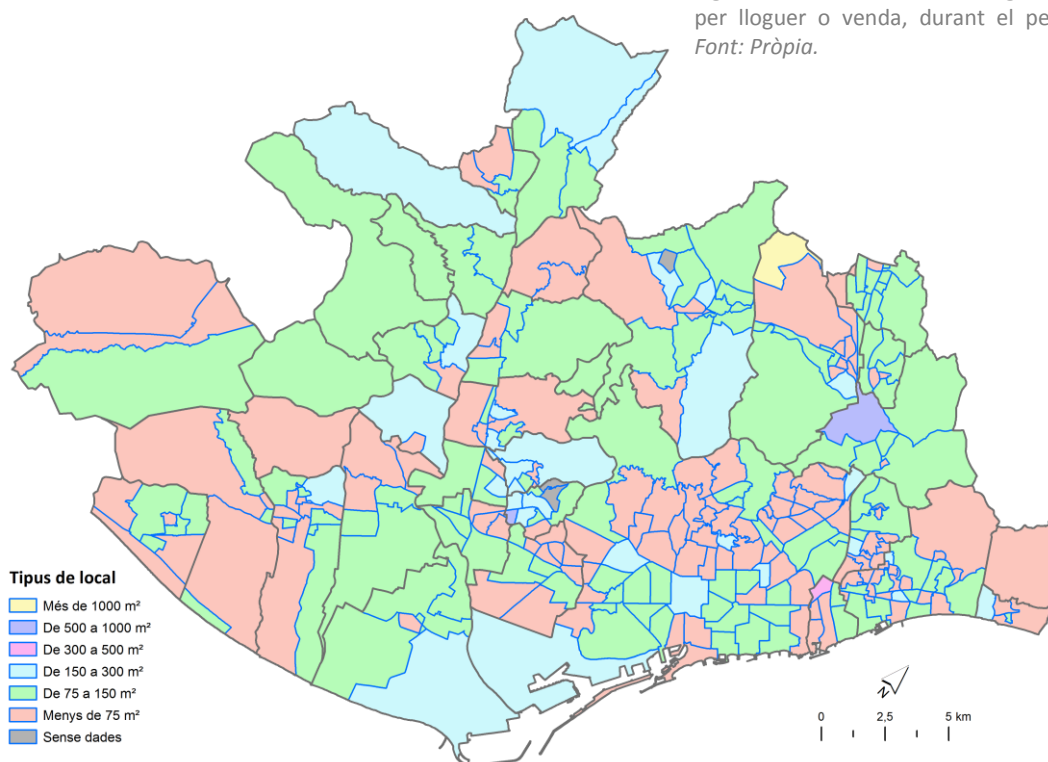


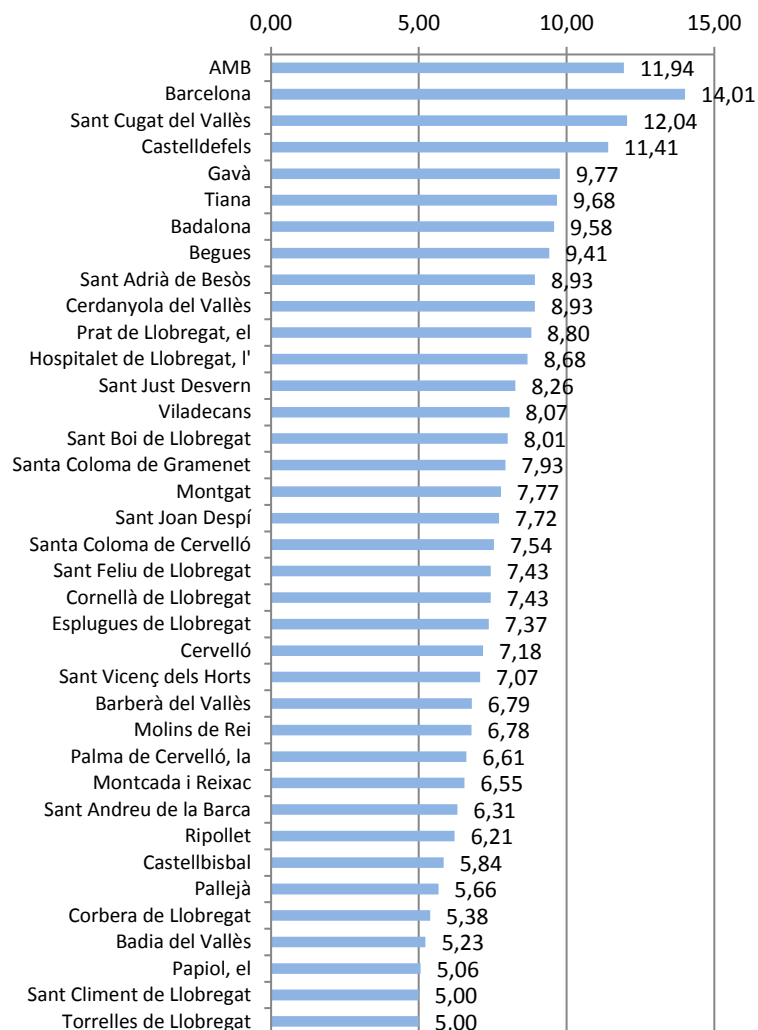
Figura 21. Tipus de locals comercials per barris durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

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	5.434	3.612	266.614	175.569	14,97 €	1.815 €	119	130
De 75 a 150	5.587	4.051	591.651	432.318	11,36 €	1.579 €	117	126
De 150 a 300	4.021	3.362	814.871	694.450	10,20 €	1.446 €	119	130
De 300 a 500	1.305	1.205	486.281	452.701	9,36 €	1.346 €	138	135
De 500 a 1000	661	707	436.678	463.983	10,10 €	1.237 €	141	145
Més de 1000	291	306	504.277	622.001	7,25 €	1.196 €	163	156

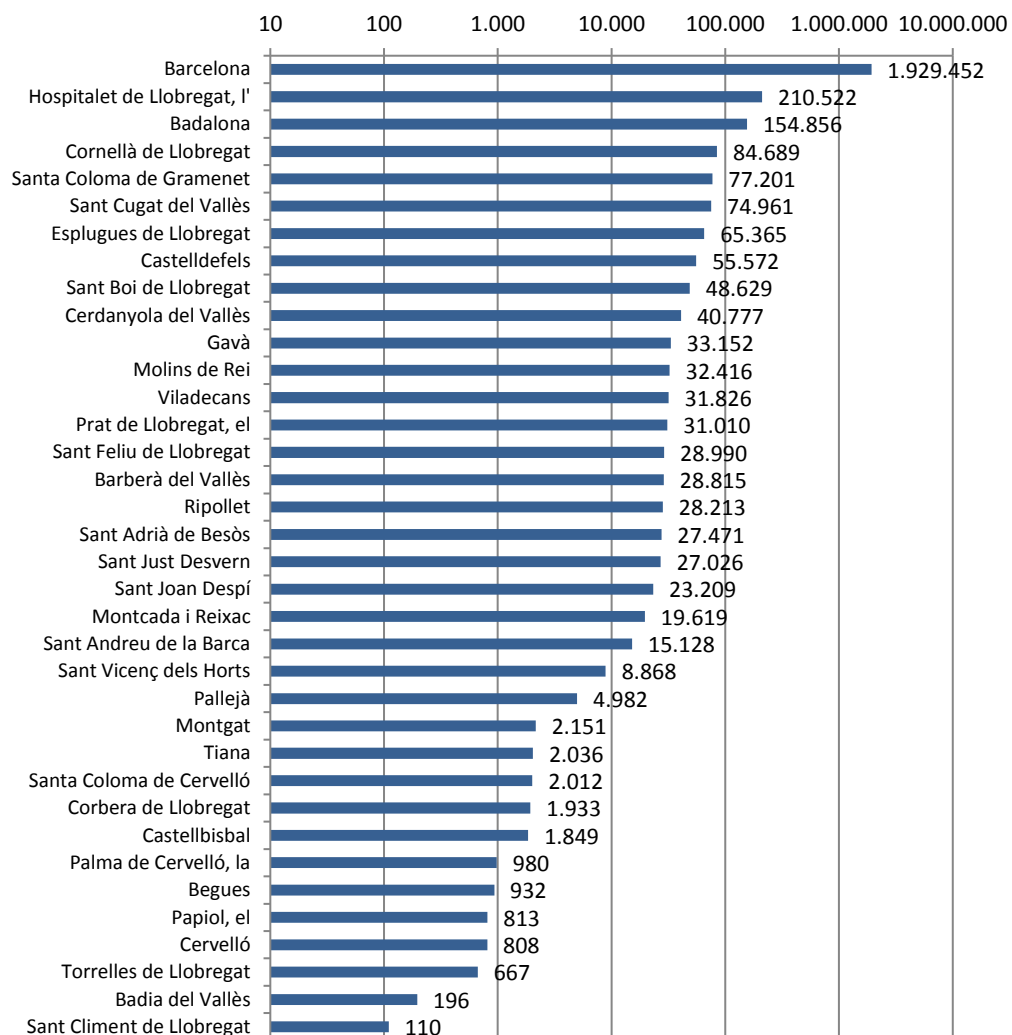
Taula 2. Indicadors segons la tipologia de les ofertes vigents de locals durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

Preu mitjà, ofertes en lloguer (€/m²)



Oferta de locals comercials en lloguer (m²)



Preu mitjà, ofertes en venda (€/m²)

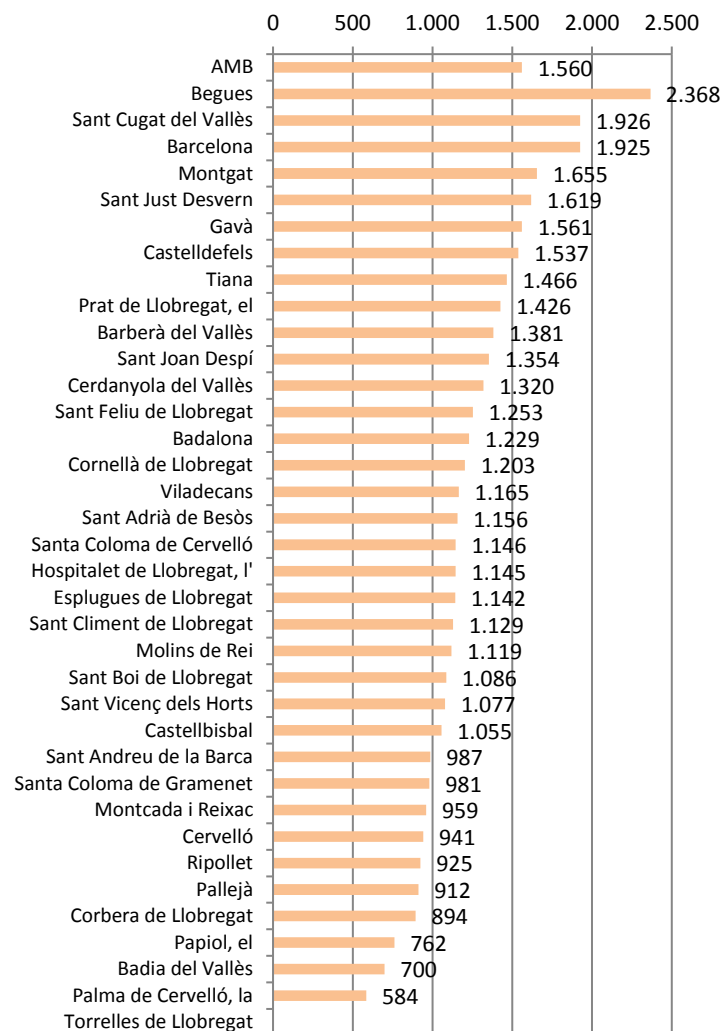


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis . Font: Pròpia.

Oferta de locals comercials en venda (m²)

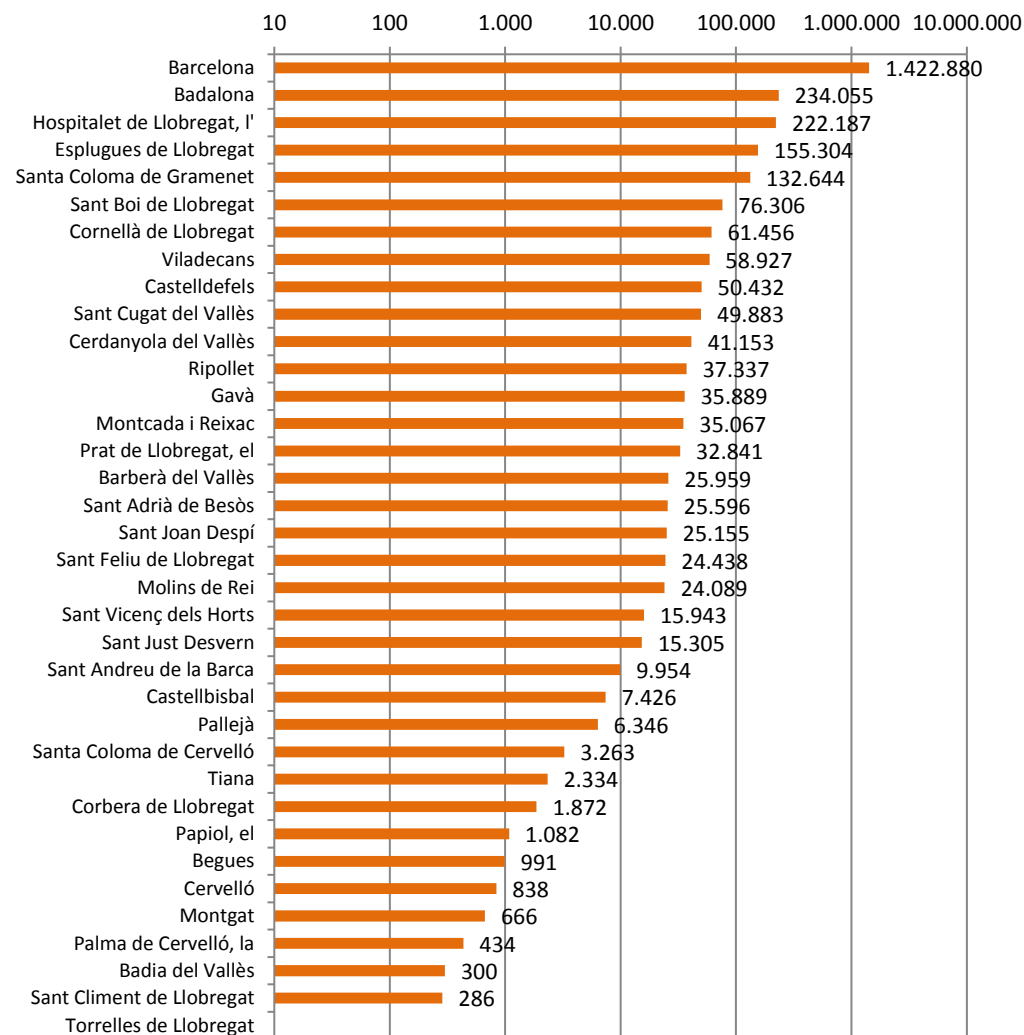


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia.

Municipi	Variació preu mitjà		Variació superfície		Rendibilitat	Taxes	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Badalona	9,8%	7,1%	13,5%	23,9%	9,3%	82,3%	37,5%
Badia del Vallès							
Barberà del Vallès	-1,5%	7,1%	18,9%	12,4%	5,9%	90,9%	39,3%
Barcelona	5,4%	6,5%	22,6%	18,7%	8,7%	87,1%	48,0%
Begues	4,4%	1,2%	-29,8%	62,5%	4,8%	112,5%	38,6%
Castellbisbal	-1,1%	20,2%	20,1%	4,4%	6,6%	153,8%	35,9%
Castelldefels	23,1%	-1,7%	31,8%	8,4%	8,9%	81,4%	42,6%
Cerdanyola del Vallès	3,1%	8,3%	35,8%	60,7%	8,1%	87,5%	38,9%
Cervelló	25,0%	-9,4%	-50,4%	-81,7%	9,1%	120,0%	42,3%
Corbera de Llobregat	-8,3%	0,0%	-14,2%	5,9%	7,2%	52,9%	46,4%
Cornellà de Llobregat	-3,6%	0,7%	20,5%	-5,4%	7,4%	101,0%	38,3%
El Papiol							
El Prat de Llobregat	3,3%	10,2%	-2,6%	3,0%	7,4%	59,3%	40,2%
Esplugues de Llobregat	7,5%	1,0%	25,0%	222,7%	7,7%	75,2%	40,9%
Gavà	5,7%	6,4%	4,5%	67,3%	7,5%	117,4%	40,9%
La Palma de Cervelló	7,1%	-22,3%	-19,5%	-63,6%	13,6%	33,3%	33,3%
L'Hospitalet de Llobregat	6,8%	1,4%	38,4%	13,3%	9,1%	74,8%	42,3%
Molins de Rei	-10,9%	3,0%	-27,0%	18,5%	7,3%	70,0%	38,4%
Montcada i Reixac	1,2%	0,4%	1,7%	-20,3%	8,2%	84,6%	37,2%
Montgat	-26,8%	6,1%	10,9%	-67,3%	5,6%	87,5%	30,0%
Pallejà	2,8%	-19,3%	30,1%	91,5%	7,5%	114,3%	35,7%
Ripollet	1,5%	-0,3%	-1,0%	22,2%	8,1%	74,8%	32,3%
Sant Adrià de Besòs	0,2%	-5,1%	17,2%	34,1%	9,3%	76,4%	39,6%
Sant Andreu de la Barca	-8,8%	-11,2%	6,4%	20,6%	7,7%	100,0%	38,3%
Sant Boi de Llobregat	12,6%	3,4%	-12,6%	5,9%	8,9%	90,7%	33,6%
Sant Climent de Llobregat							
Sant Cugat del Vallès	6,9%	1,9%	2,7%	22,1%	7,5%	83,0%	41,1%
Sant Feliu de Llobregat	-4,6%	2,1%	-6,4%	-3,1%	7,1%	82,4%	42,9%
Sant Joan Despí	8,2%	6,3%	12,5%	-11,8%	6,8%	105,8%	36,9%
Sant Just Desvern	-5,7%	11,8%	36,2%	74,6%	6,1%	86,7%	39,7%
Sant Vicenç dels Horts	-3,8%	3,6%	-20,1%	22,2%	7,9%	100,0%	35,1%
Santa Coloma de Cervelló	15,6%	21,1%	2,8%	-10,8%	7,9%	55,6%	38,9%
Santa Coloma de Gramenet	2,7%	5,4%	32,2%	45,4%	9,7%	93,4%	40,1%
Tiana	26,2%	33,2%	-27,9%	-8,6%	7,9%	100,0%	40,0%
Torrelles de Llobregat							
Viladecans	7,8%	2,3%	0,0%	3,0%	8,3%	110,6%	37,4%

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.

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

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

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