

Informe del 1r semestre de 2020

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
Eva Moltó i Vilà
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, octubre de 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 DEL MERCAT	13
8. ANNEXOS	14

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 2020.

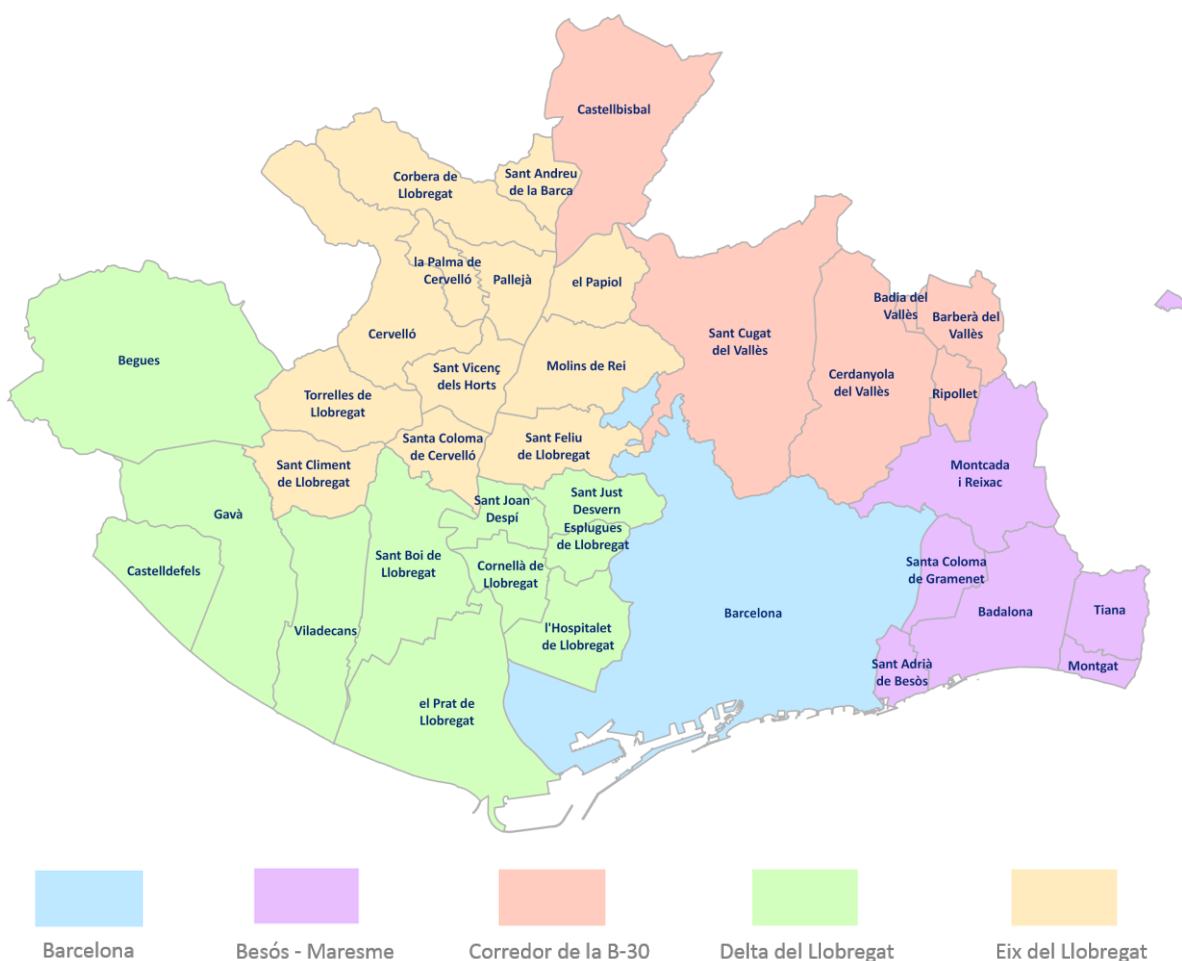


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

1.2. Marc econòmic

El PIB dels municipis que formen l'AMB és de **131.571 milions d'euros** l'any 2018 i representa el **54 % del PIB de Catalunya**. Dins de l'AMB, Barcelona, amb 87.404 milions d'euros, representa el 64 % del PIB de l'AMB i el 35 % del PIB de Catalunya.

L'impacte de la crisi de la Covid-19 ha fet disminuir el 1T 2020 el nombre d'empreses al territori de l'AMB un 11% interanual fins a les 106.818. El municipi de Barcelona i el conjunt de Catalunya han tingut una reducció del nombre d'empreses molt similar (-11 % i - 9 % respectivament). Les

empreses de fins a 10 treballadors (que són les més nombroses a l'AMB, ja que representen el 84% del total d'empreses de l'AMB) són les més afectades amb una disminució del 12 %. Els sectors més afectats per la disminució del nombre d'empreses són la indústria (-13%), el comerç, restauració i hotelaria (-12 %) i la construcció (-11 %) mentre que la resta de sectors han disminuït un 10 % o menys. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (13,8 treballadors) és semblant a la de l'AMB (13,6) i superior a la de Catalunya (11,4).

La província de Barcelona l'any 2019 va exportar a tot el món per valor de 57.163 milions d'euros (el 77 % del total de Catalunya) i va importar de tot el món per valor de 74.092 milions d'euros (el 80 % del total de Catalunya). Respecte a l'any anterior les exportacions han augmentat un 3 %, un valor per sota el de les importacions que han augmentat un 2 %. 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). 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 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€).

Respecte al mateix període de l'any passat, els preus tant de lloguer com de venda han augmentat en tots els casos excepte en les naus en venda, on hi ha una reducció del preu mig del 1,2 %. Els augments més notables són a les oficines (+12,1 % en lloguer i +5,8 % en venda) i als locals i naus en lloguer (+4,9 % i +4 % respectivament).

Pel que fa a les superfícies dels immobles en oferta, la major part de les naus de lloguer són pels rangs d'entre 500 i 2500 m²; mentre que en les ofertes de venda predomina el rang de 1000 a 2500 m². En el mercat de lloguer de locals s'hi observa una majoria de locals d'entre 50 i 100 m², mentre que en els locals en venda hi ha més varietat. En les ofertes d'oficines, tant de lloguer com de venda, en destaca la poca oferta tant d'oficines com de locals de més de 1000 m².

*Informació extreta del [Flaix econòmic del 1r trimestre del 2020](#), el Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona (SIMBA), l'Observatori de Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya i Datacomex.



Figura 2. Agència de desenvolupament econòmic. Activitat exportadora. Font: Pròpia

2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes en lloguer augmenten un 10,05 %**, fins als 15,04 €/m², i els de **venda augmenten un 3,6 %**, passant de 2.485 €/m² al primer semestre de 2019 a 2.578 €/m² al primer semestre de 2020.

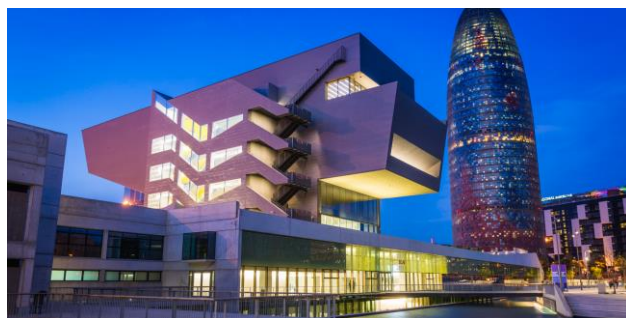


Figura 3. Plaça de les Glòries Catalanes , Barcelona. Font: Pròpia

La **rendibilitat** de la inversió en la compra d'oficines **ha augmentat un 6,69 %**, situant-se en un valor d'un **7 %**.

La majoria de les ofertes d'oficines en venda tenen una superfície **entre 150 a 300 m²**, mentre que la major part de les de lloguer són **inferiors als 75 m²**.

La **mitjana de dies de permanència** del primer semestre de 2020 de les oficines **en venda són 303 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer és de 321 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre de 2020 en el conjunt de l'AMB és de **97,21 %** (5.568 ofertes detectades com a noves entre 5.728 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **48,6 %**.

	1r Semestre 2019	1r Semestre 2020	Variació
Sostre ofert en lloguer	4.572.101 m ²	3.429.790 m ²	-33,31 %
Sostre ofert en venda	663.652 m ²	659.280 m ²	-11,49 %
Preu mitjà de lloguer	13,53 €/m ²	15,04 €/m ²	10,05 %
Preu mitjà de venda	2485 €/m ²	2578 €/m ²	3,6 %
Rendibilitat anual bruta	6,53 %	7 %	6,69 %

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2020, la superfície d'oficines en lloguer disminueix un 0,66 % (Figura 4), passant de 2.484.014 m² el gener a 2.467.651 m² al juny de 2020.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha augmentat lleugerament durant el període, concretament un 2,1 %, passant de 15,00 €/m² al gener a 15,32 €/m² al mes de juny de 2020.

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.

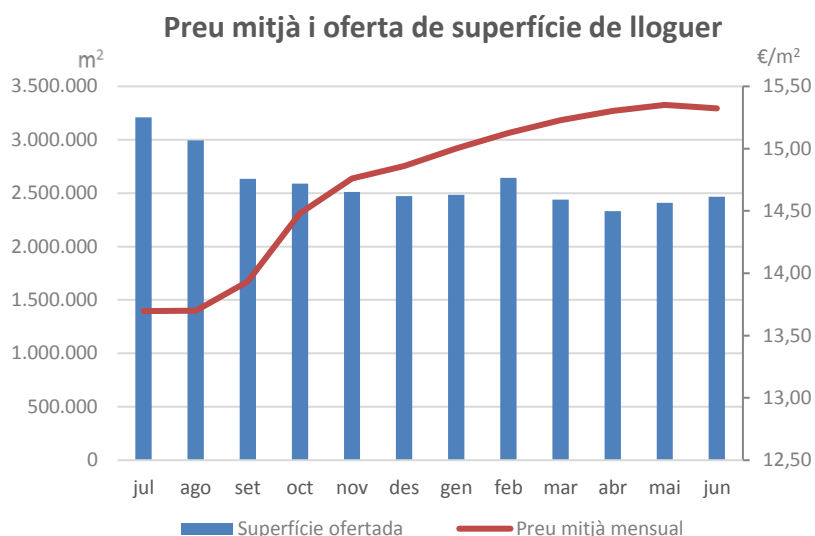


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer entre el 2019 i el 2020. Font: Pròpia.

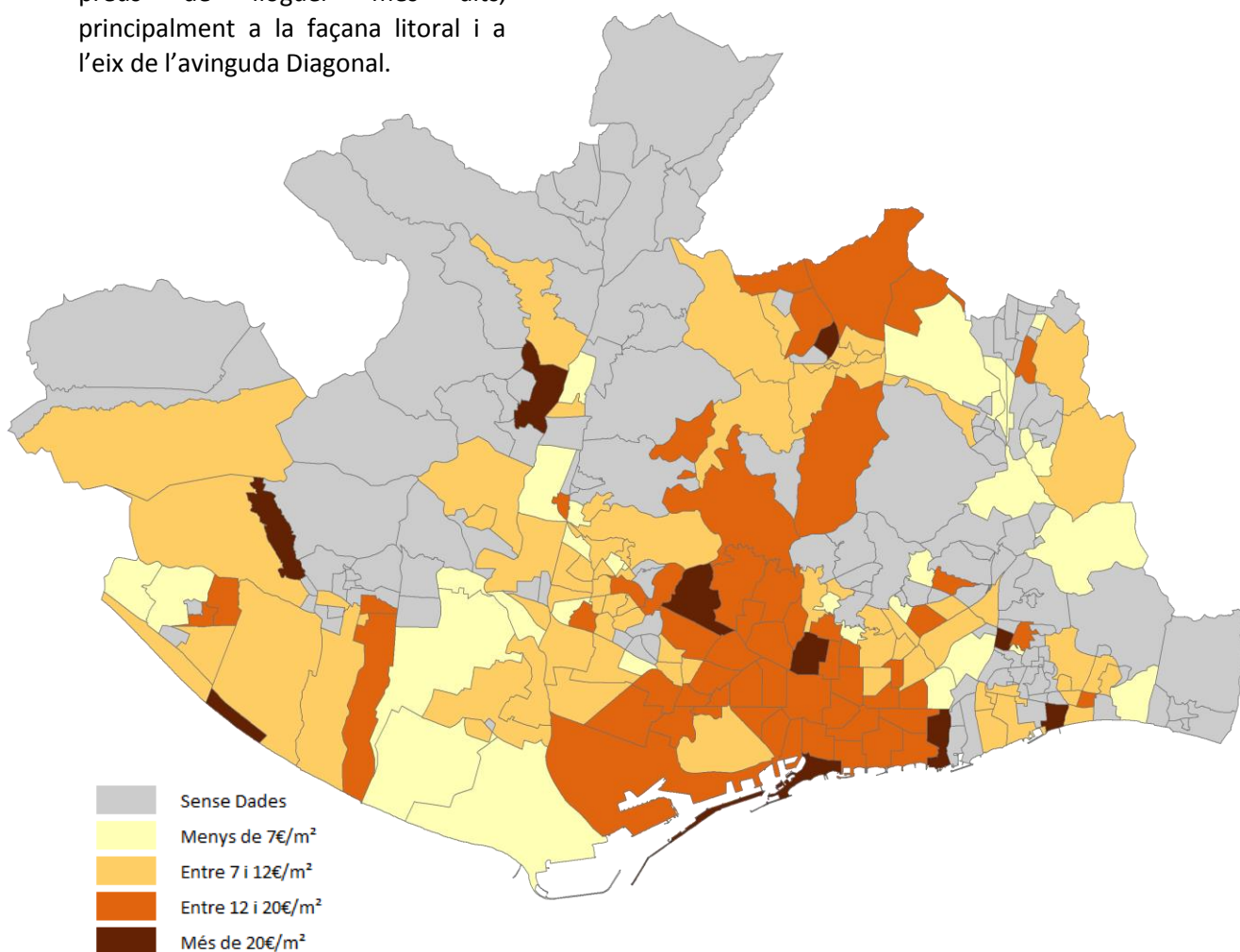


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines en lloguer vigents durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer (Figura 6), els preus més alts es concentren a Barcelona ciutat, tot i que també a alguns barris de Badalona, Cerdanyola i Castelldefels. Així mateix, els barris que disposen d'una major oferta de sostre d'oficines per llogar se situen a l'eix Barcelona, l'Hospitalet, Cornellà. Així com també el barri de Can Sant Joan de Sant Cugat del Vallès. La Dreta de l'Eixample destaca en oferta immobiliària amb 262.114 m² 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, Cornellà, Ripollet i Sant Cugat i en bona part de Castelldefels, Gavà i Viladecans.

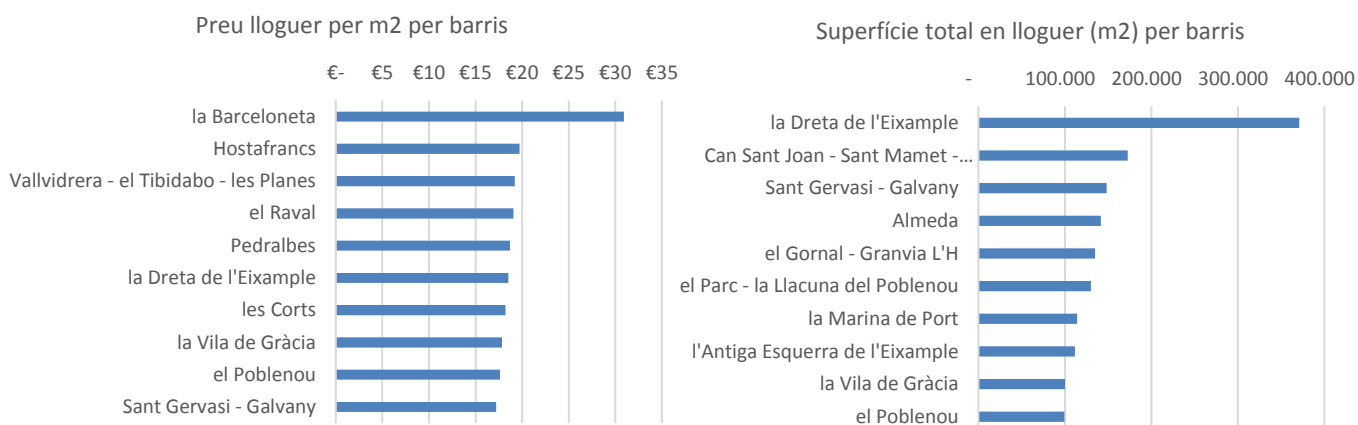


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris (1r semestre de 2020) (Mínim 10 ofertes). Font: Pròpia.

Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris (1r semestre de 2020). Font: Pròpia.

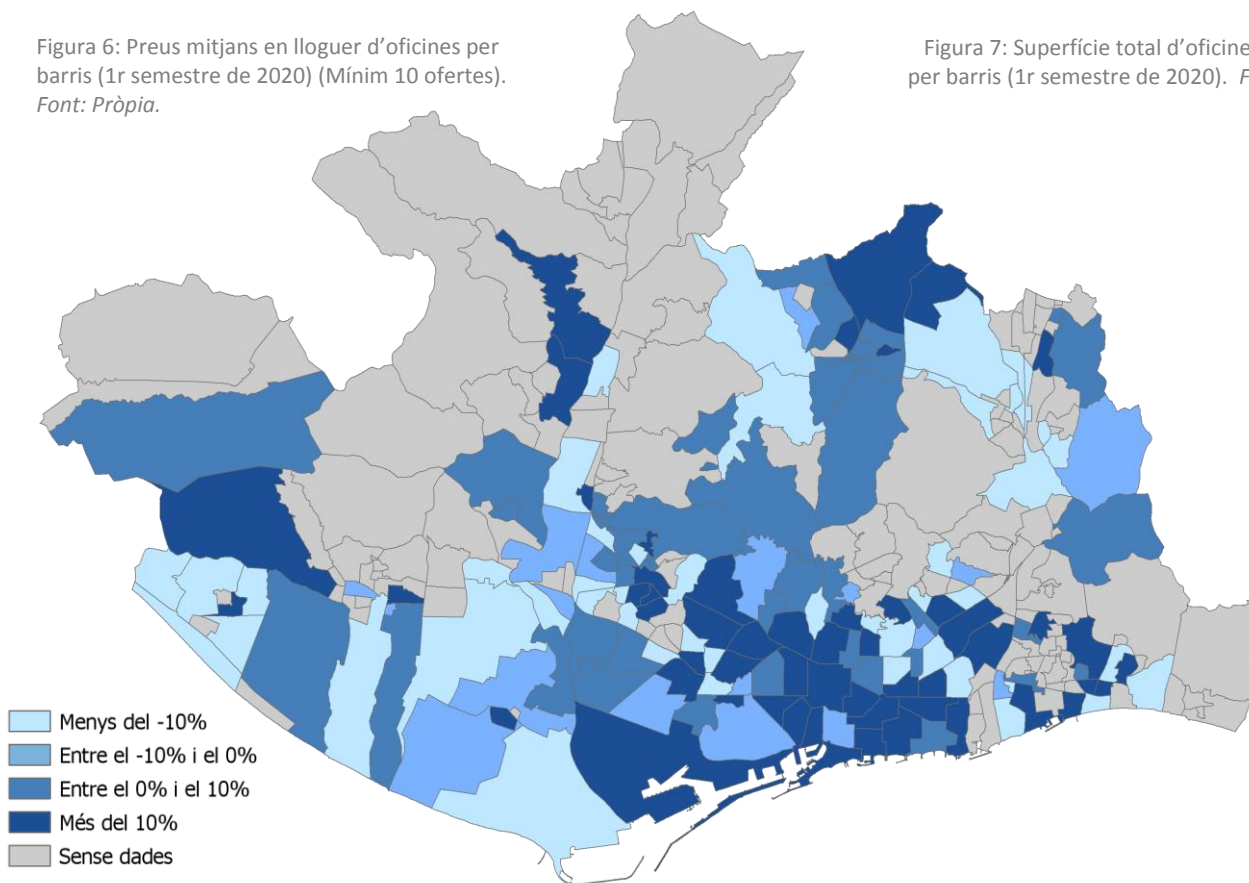


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris. (2019-2020) Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer semestre de 2020, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha disminuït un 15,68 % (Figura 9), passant de 468.843 m² al gener a 405.286 m² al juny. Respecte als preus de venda, s'observa una reducció d'un 0,96 % des del principi fins al final del període, passant de 2.580 €/m² al gener a 2.555 €/m² al juny. Però amb una reducció més dràstica, un 3,02 %, des del màxim de març de 2.633 €/m².

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 Sant Joan Despí.

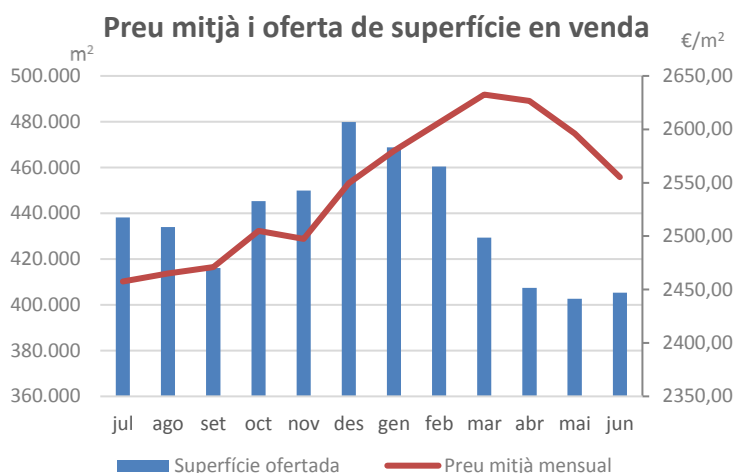


Figura 9: Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda a l'any 2019 i 2020. Font: Pròpia.

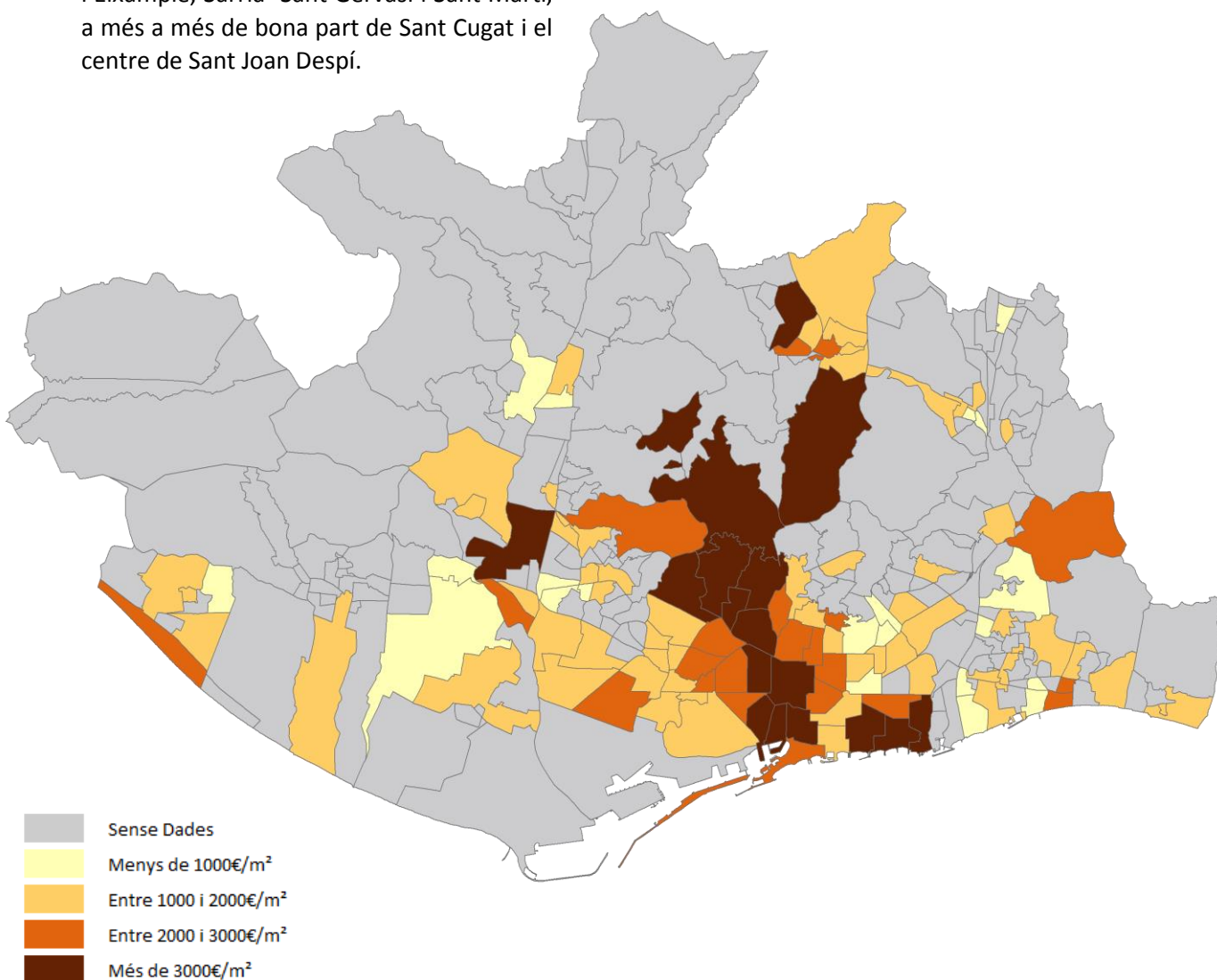


Figura 10. Distribució dels preus d'oficines en venda vigents durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

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 pel Casc Antic de Sant Joan Despí. 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 i Sant Joan Despí han augmentat els seus preus de venda respecte al primer semestre de 2019.

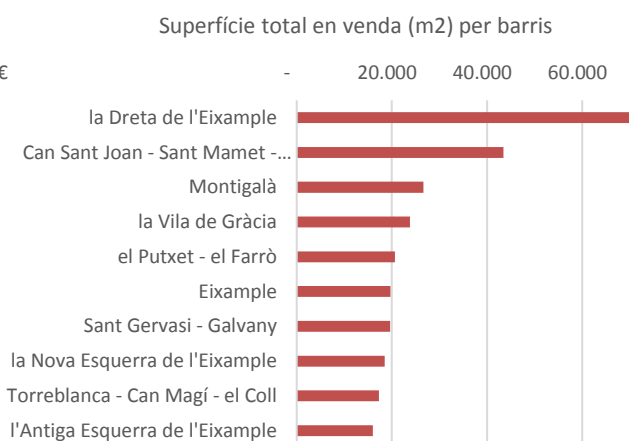
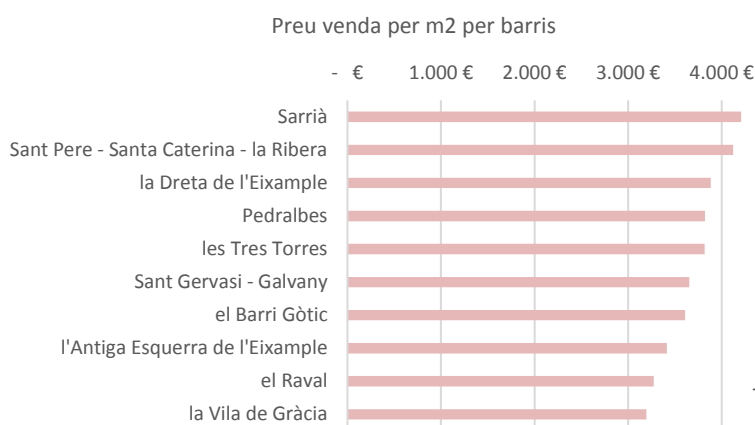
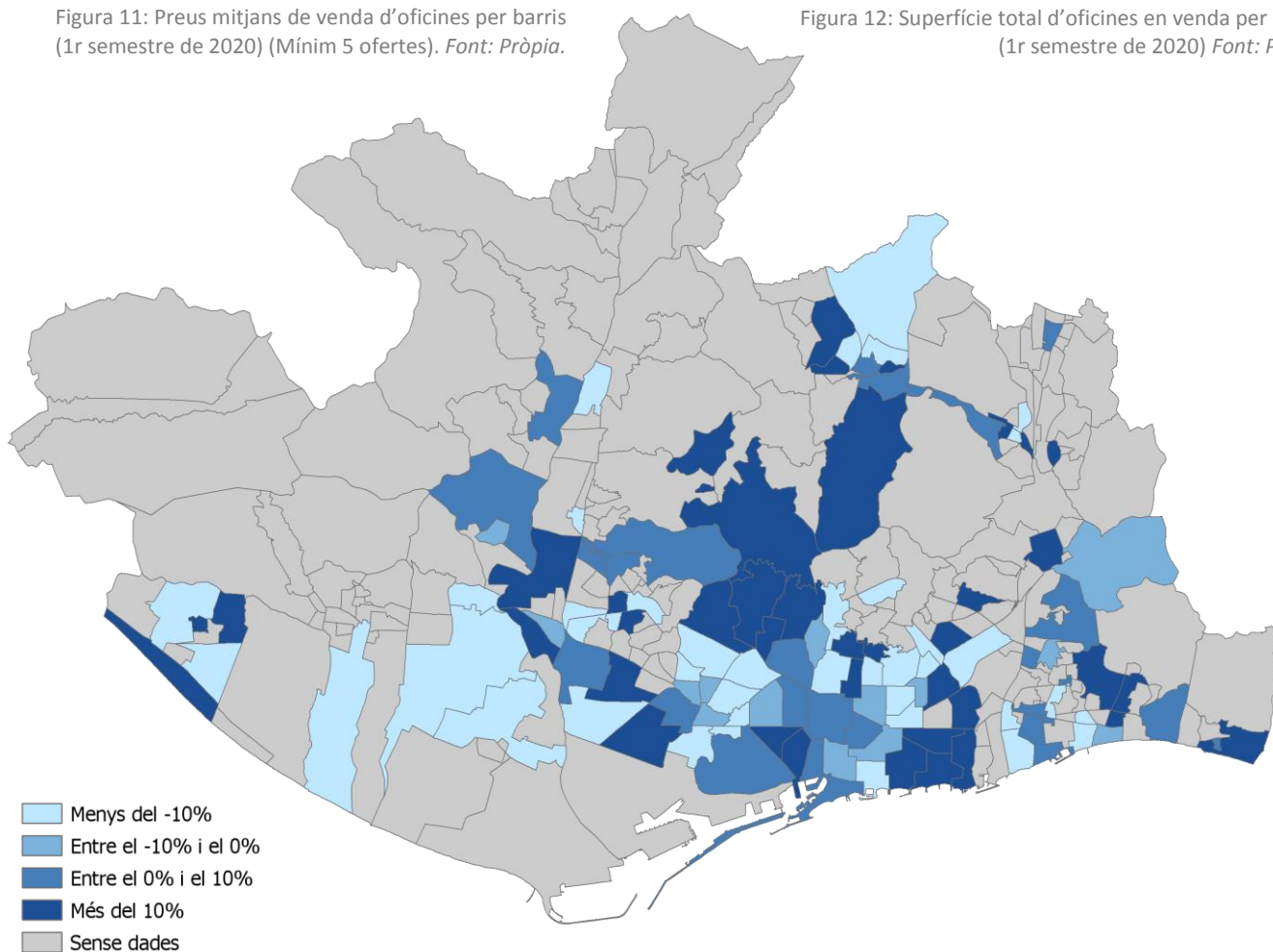


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris (1r semestre de 2020) (Mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris. (1r semestre de 2020) Font: Pròpia.



5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el primer semestre de 2020, han experimentat una variació en els seus preus mitjans respecte al primer semestre de l'any anterior. Els preus de lloguer han augmentat un 13,8% i els de venda o han fet en un 5,05%. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat una disminució del 45,7% interanual, passant de 5.762 durant el primer semestre de 2019 a 3.128 ofertes el primer semestre de 2020.

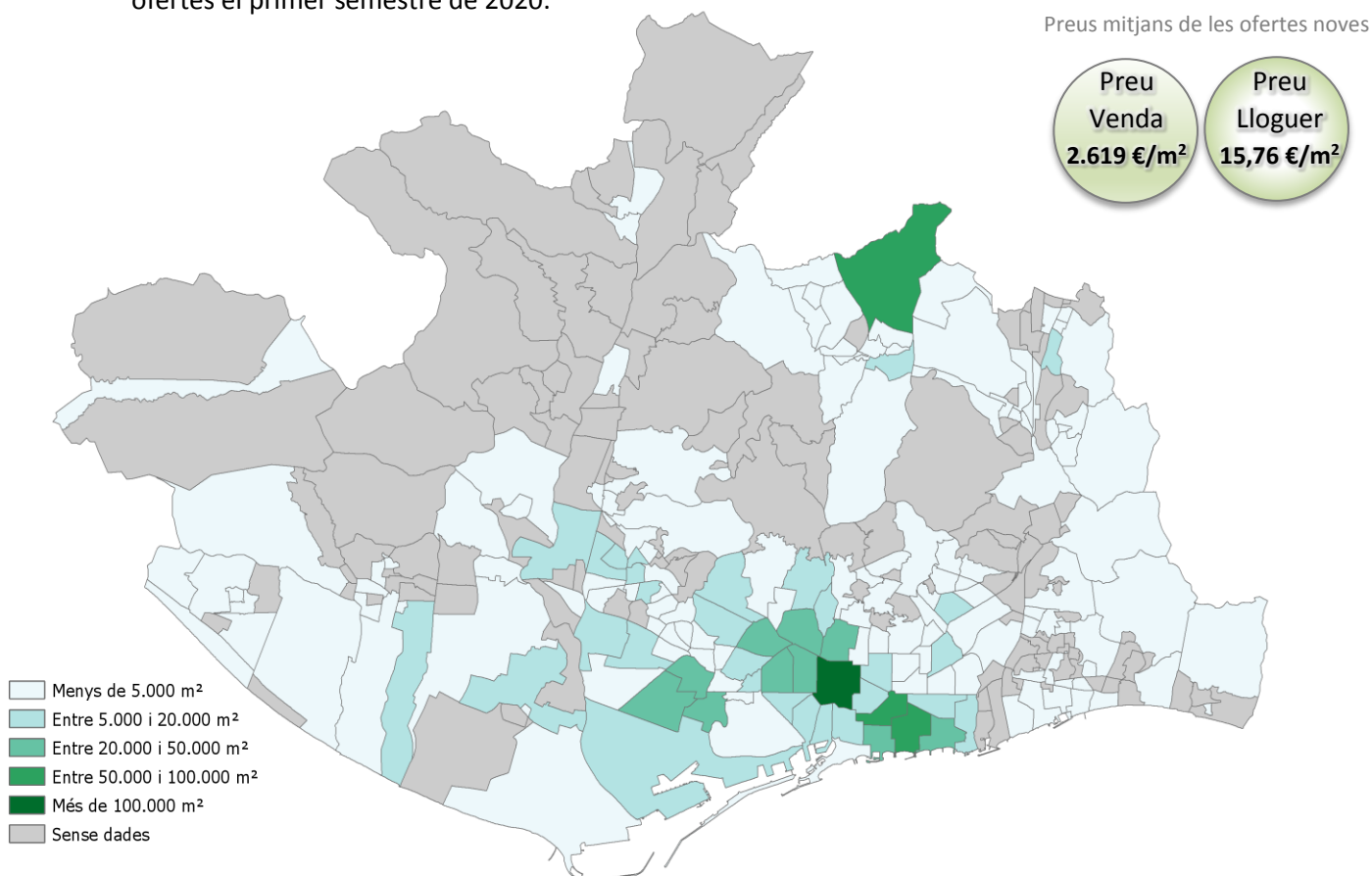


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

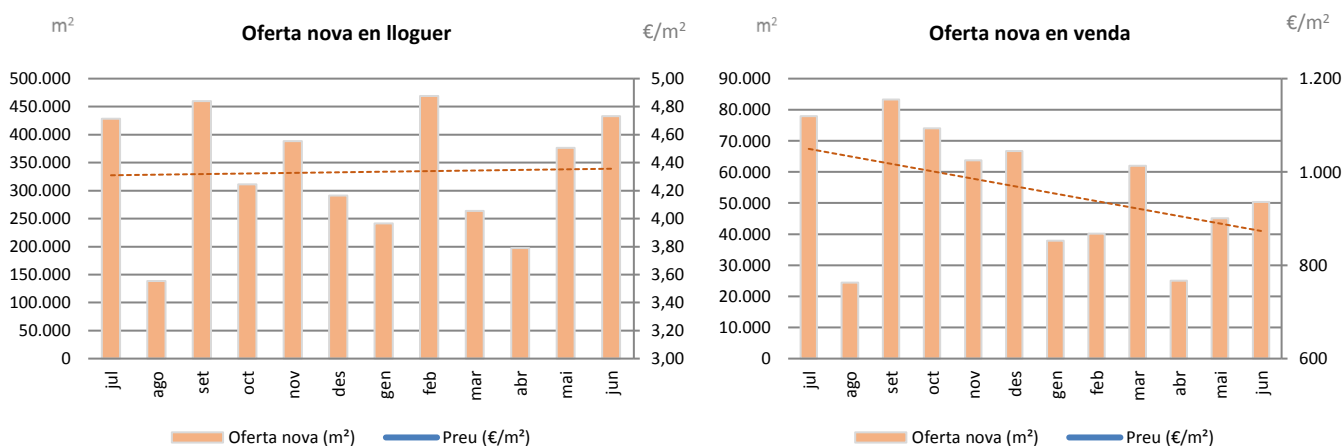


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines entre el 2019 i el 2020. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Al primer semestre de 2020, s'ha enregistrat 1.906.837 m² de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor més baix (312.308 m²). El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha augmentat, passant de 234 a 263 dies. Les ofertes en venda també han augmentat el seu temps de maduració, passant de 224 a 269 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 10,9 % respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha augmentat un 4,9 %.

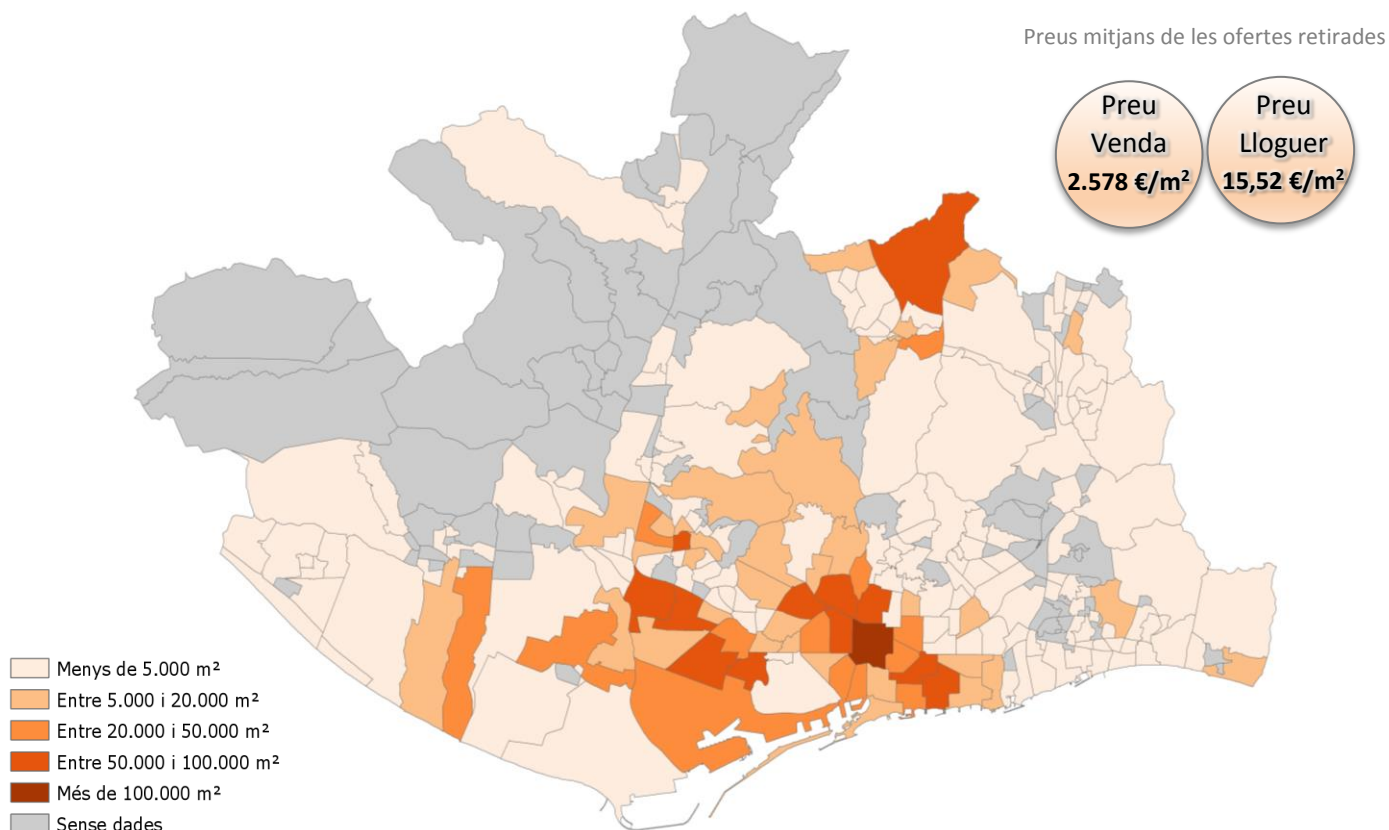


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

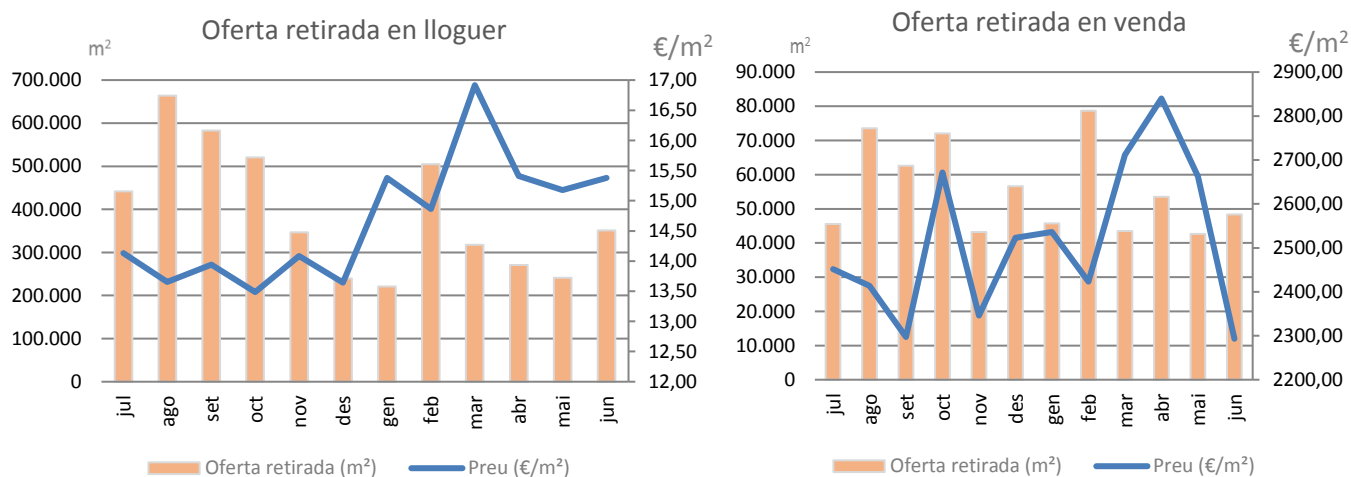


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines entre l'any 2019 i el 2020. Font: Pròpia.

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 **inferiors als 75 m²** són les més nombroses de les ofertes en lloguer, mentre que en venda les més nombroses són les **d'entre 150 i 300 m²**.

A la figura 21 es mostra l'oferta d'oficines per dimensions. Aquesta representació es fa a partir d'un nombre d'oferta de lloguer o venda major o igual a una oferta. Per la distribució que hi ha de les oficines, les que disposen de menys 75 m² tenen major visibilitat. Les zones amb oficines de més grans dimensions es troben a la zona propera al delta del Llobregat. També destaquen el front marítim de l'AMB, els barris propers al Llobregat i l'eix de la B-30.

Segmentació del mercat

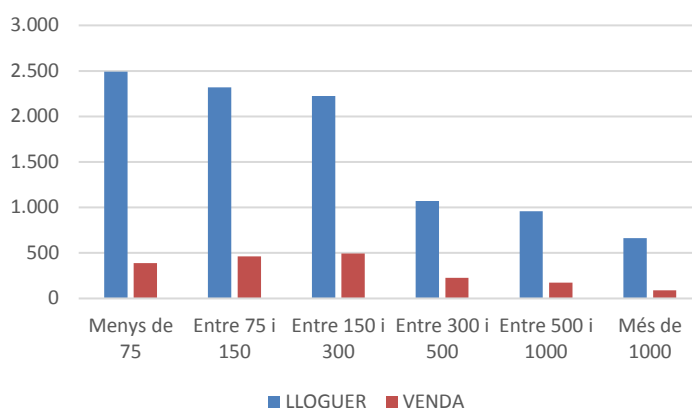


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 1r semestre de 2020. Font: Pròpia.

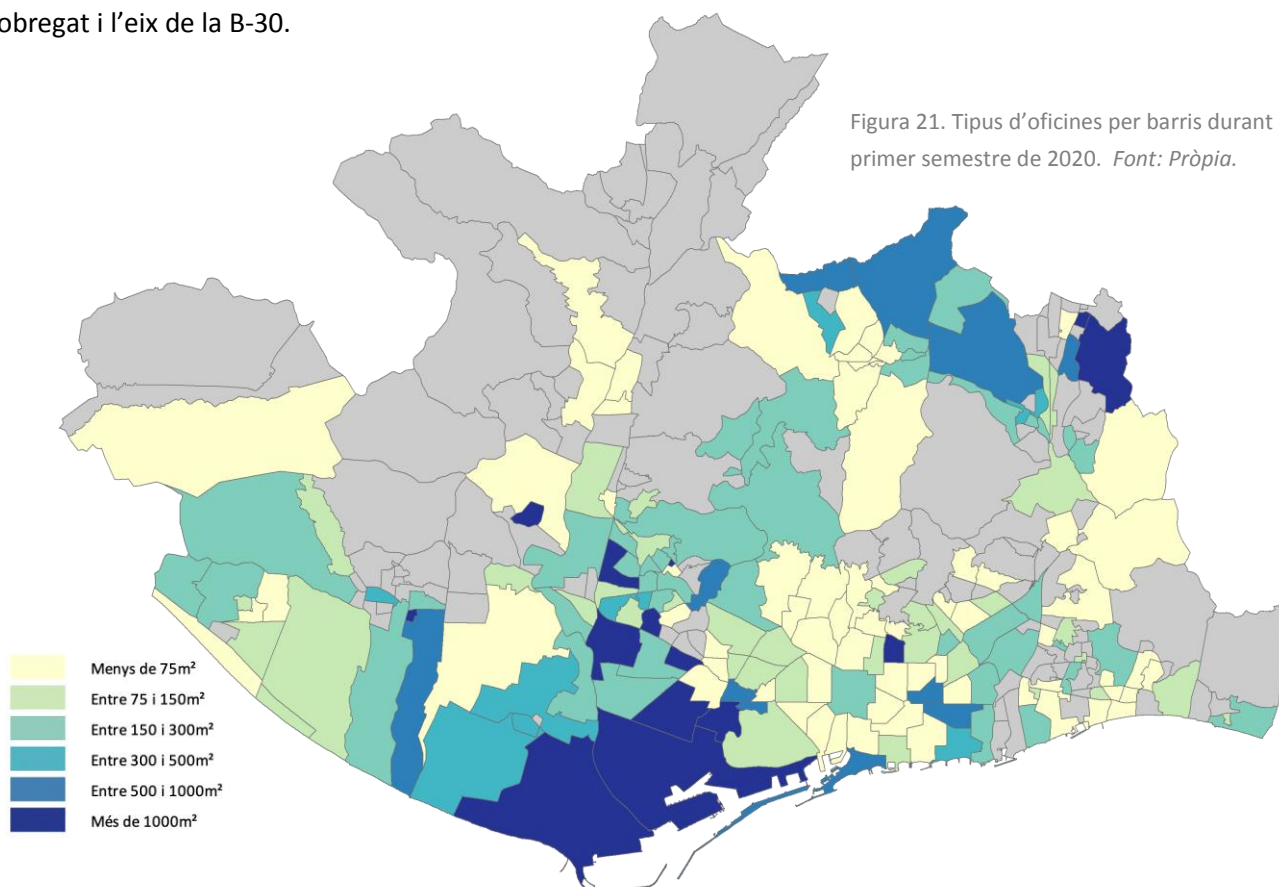


Figura 21. Tipus d'oficines per barris durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

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	2.492	388	104.047	20.746	19,05 €	2.814,94	341	274
Entre 75 i 150	2.318	461	257.245	50.400	12,38 €	2.690,92	316	321
Entre 150 i 300	2.223	493	480.540	108.546	13,61 €	2.669,43	368	376
Entre 300 i 500	1.070	225	412.550	85.329	14,73 €	2.312,85	389	353
Entre 500 i 1000	959	173	668.477	116.030	15,11 €	2.283,37	426	371
Més de 1000	661	91	1.506.931	214.229	14,46 €	1.718,17	448	411

Taula 2. Indicadors segons la tipologia de les ofertes vigents d'oficines durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

Oferta de sostre industrial en lloguer (m²)

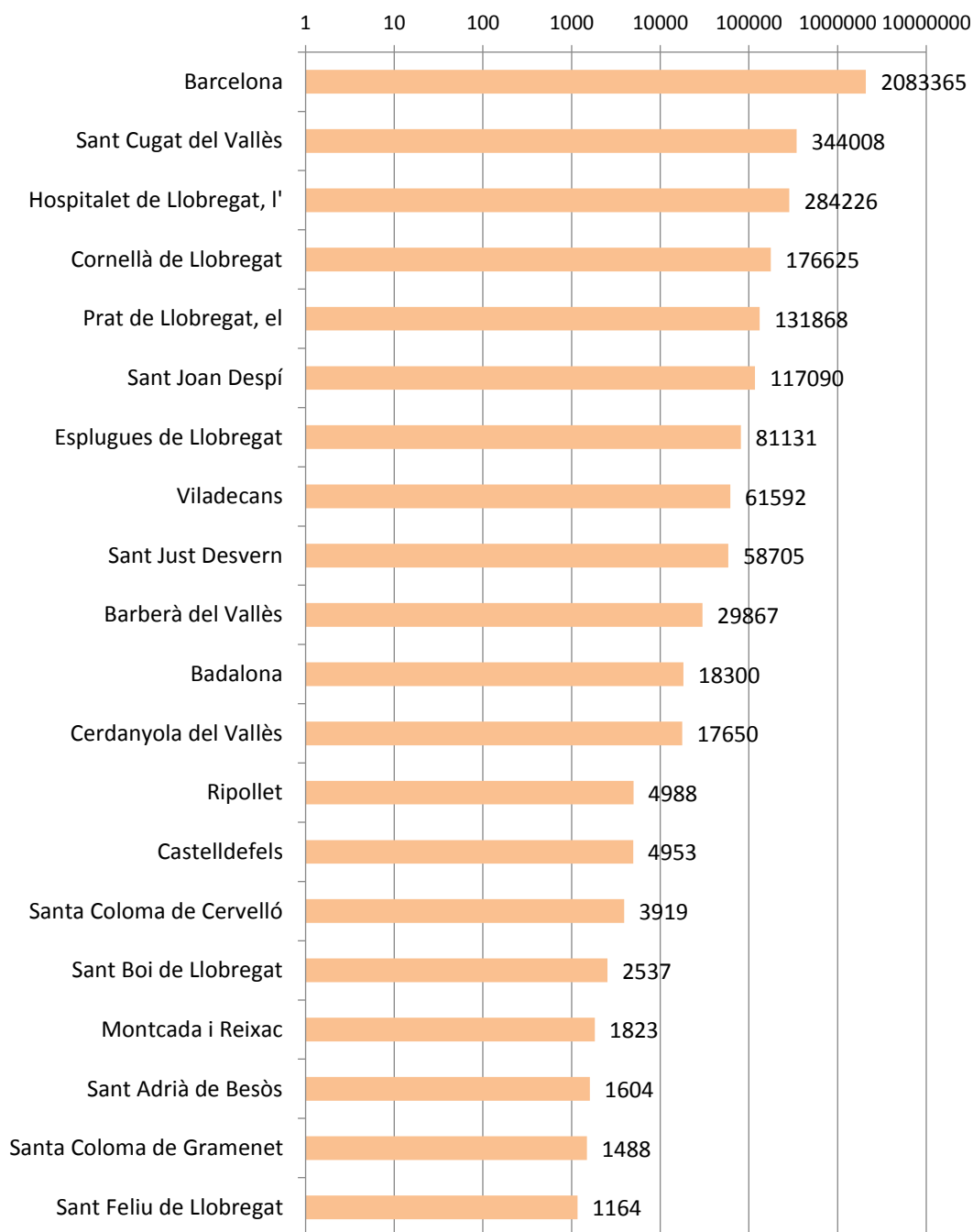


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines per municipis al 1r semestre de 2020. Font: Pròpia.

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

Preu mitjà ofertes de lloguer (€/m²)

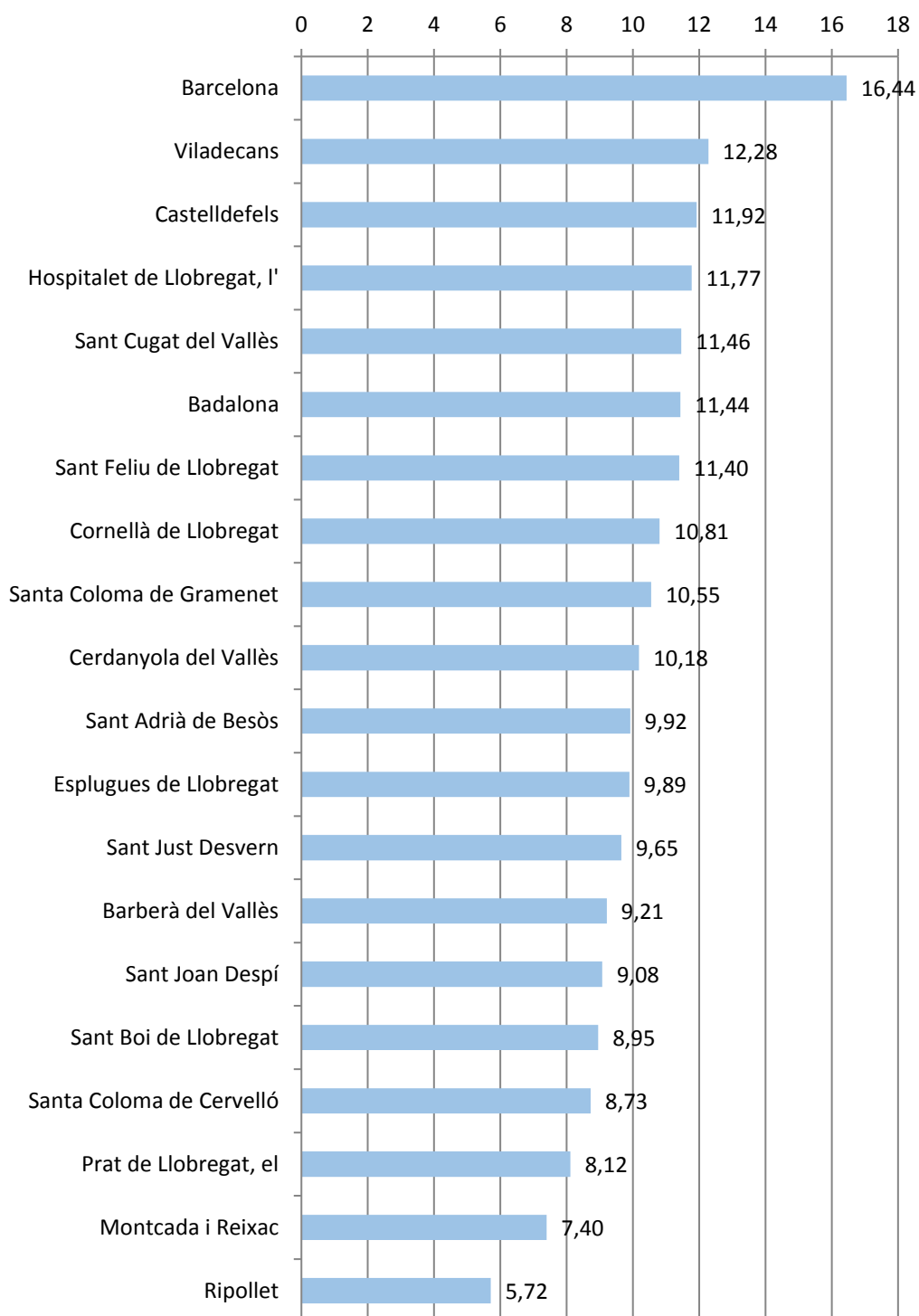


Figura 23: Superfície total d'oficines en lloguer per municipis durant el 1r semestre de 2020. Font: Pròpia.

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

Oferta de sostre industrial en venda (m²)

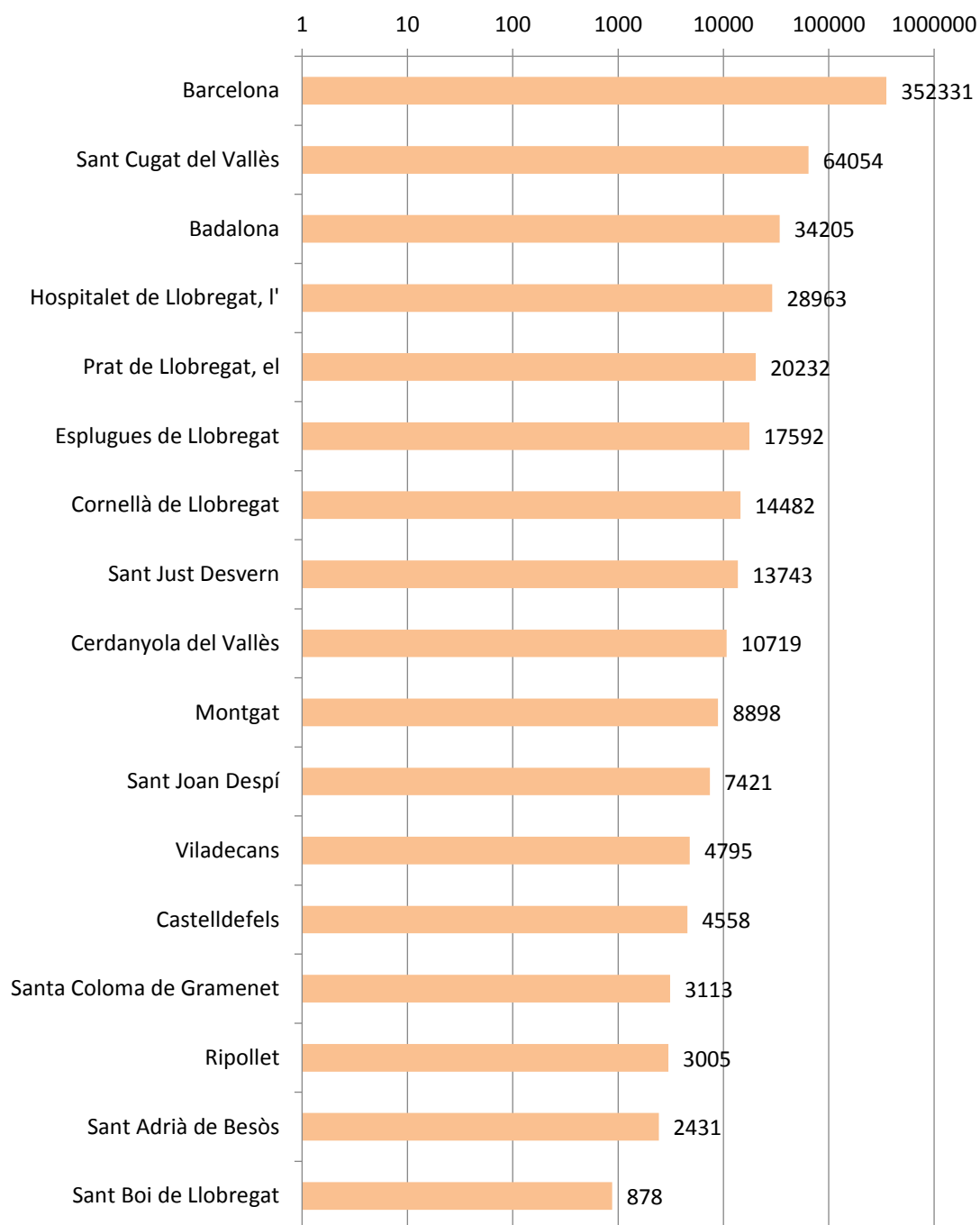


Figura 24: Preus mitjans en venda d'oficines per municipis durant el 1r semestre de 2020. Font: Pròpia.

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

Preu mitjà ofertes de venda (€/m²)

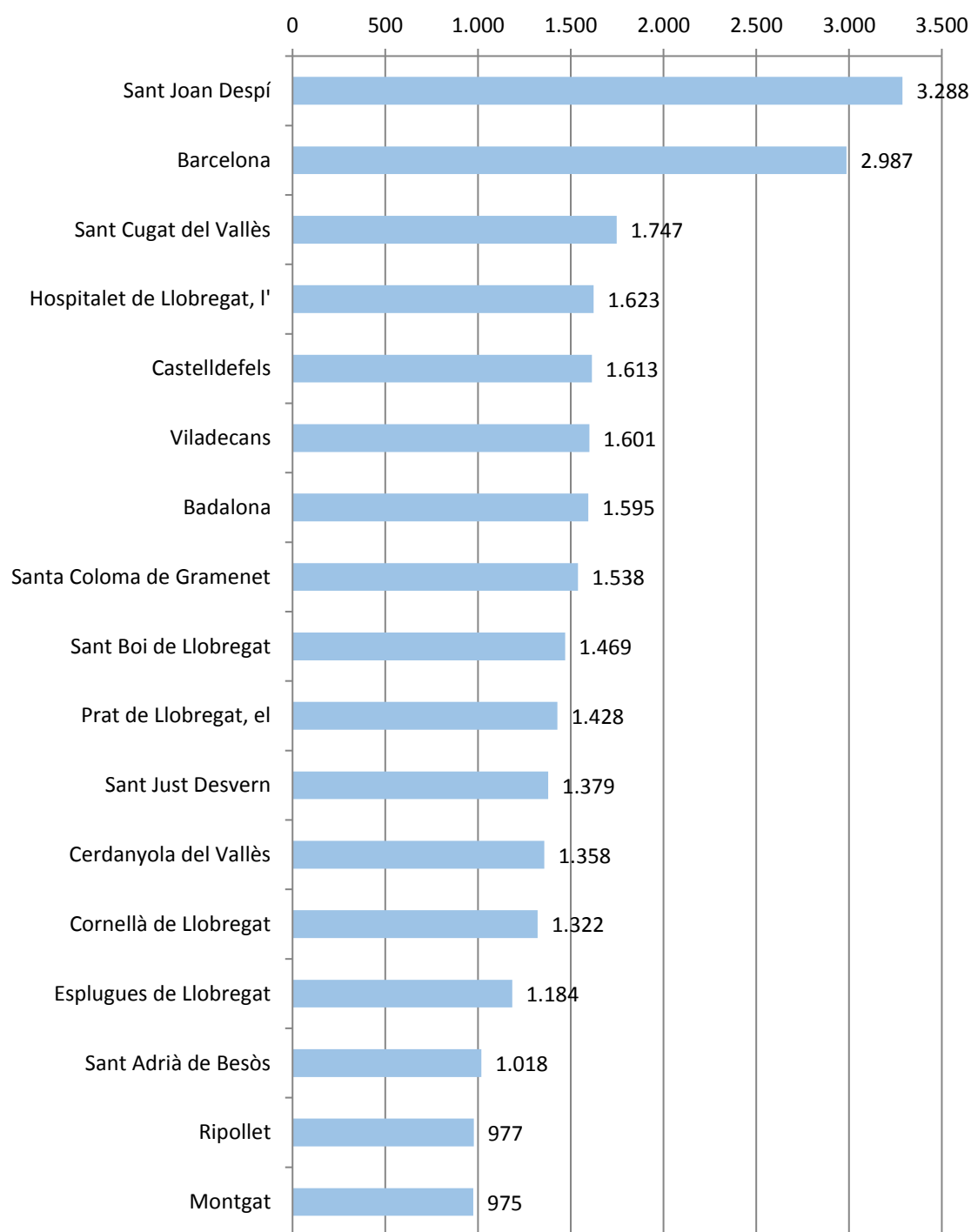


Figura 25: Superfície total d'oficines en venda per municipis durant el 1r semestre de 2020. Font: Pròpia.

*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	● -29%	● -24%	● 12%	● 7%	● 7%	● 101%	● 50%
Besòs - Maresme	Badalona	● -28%	● 51%	● 6%	● 7%	● 9%	● 71%	● 40%
	Montcada i Reixac	● 92%	● -100%	● 1%	● -100%	● 0%	● 90%	● 45%
	Montgat							
	Sant Adrià de Besòs	● -67%	● 6%	● -8%	● 0%	● 12%	● 50%	● 36%
	Santa Coloma de Gramenet	● -25%	● 63%	● -5%	● -100%	● 8%	● 81%	● 41%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès							
	Castellbisbal							
	Cerdanyola del Vallès	● 14%	● 164%	● 10%	● 7%	● 9%	● 65%	● 46%
	Ripollet	● -9%	● 107%	● -13%	● 0%	● 7%	● 100%	● 36%
Sant Cugat del Vallès	● 77%	● 50%	● 11%	● 0%	● 8%	● 108%	● 45%	
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● -29%	● -33%	● -4%	● 7%	● 9%	● 111%	● 51%
	Cornellà de Llobregat	● -33%	● 77%	● 0%	● 7%	● 10%	● 70%	● 45%
	Esplugues de Llobregat	● -42%	● -29%	● 4%	● 7%	● 10%	● 61%	● 40%
	Gavà							
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -26%	● -51%	● 5%	● -9%	● 9%	● 83%	● 44%
	Prat de Llobregat, el							
	Sant Boi de Llobregat	● -93%	● -26%	● 3%	● -100%	● 7%	● 60%	● 44%
	Sant Joan Despí	● -43%	● 739%	● 7%	● -100%	● 3%	● 68%	● 42%
	Sant Just Desvern	● -21%	● 41%	● 1%	● -100%	● 8%	● 73%	● 42%
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							

- 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