

Informe del 2n 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, maig 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 DEL MERCAT	13
8. ANNEXOS	14

1.2. Marc econòmic

El PIB de Catalunya i Espanya han crescut un 7% i un 5% interanual el 4t trimestre 2021, de tal forma que pel conjunt del 2021 el creixement ha estat del 6% i del 5% respectivament. A Catalunya tots els grans sectors d'activitat presenten taxes de variació positives, en especial els serveis (9%) i la construcció (8%) i en menor mesura la indústria (3%). Les previsions d'activitat de l'economia catalana per al 2022 suggereixen el mateix ritme d'avanç del PIB que el 2021, del 6,4 %. Així les previsions macroeconòmiques ens indiquen que durant el 2022 el PIB recuperaria el nivell pre-pandèmia.

El nombre de treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) als municipis de l'AMB el 4t trimestre del 2021 és de 1.719.603, un 2% més respecte l'any anterior. L'increment de l'ocupació a Barcelona i a Catalunya ha estat del 2%. La creació d'ocupació s'ha concentrat en els serveis a la producció (4%) i en el comerç, restauració i hostaleria (3%). Només ha disminuït en la sanitat i serveis socials (-3%) i la indústria (-1%). Els contractes registrats al territori de l'AMB són 382.535, dels quals el 83% són temporals i, d'aquests, el 36% tenen una durada màxima d'un mes. Respecte el 2020, el nombre de contractes ha crescut un 32%, si bé l'augment és superior en els indefinits (56%) que en els temporals (28%).

Les exportacions de la província de Barcelona l'any 2021 han estat de 61.656 M€ (el 77% del total de Catalunya) i les importacions han estat de 71.445 M€ (el 79% del total de Catalunya). Respecte l'any anterior les exportacions han incrementat un 22%, mentre les importacions ho han fet un 17%. 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 (inclou productes farmacèutics), és el primer sector exportador, seguit dels automòbils i motos i altres béns d'equip. Per altra banda, els sectors amb més



Figura 2. Aeroport de Barcelona - El Prat.

Font: Fotografia de Mason Dahl a Unsplash.

importacions són productes químics seguit per altres béns d'equip i tèxtils i confecció .

El nombre de persones afectades per un ERTO a la província de Barcelona el desembre de 2021 ha estat de 19.173 (el 86% del total a Catalunya) de les quals 9.973 són dones (52%) i 9.200 són homes (48%). Entre octubre i desembre el nombre de persones afectades per ERTO ha disminuït un 33% a la província de Barcelona i un 34% a Catalunya.

El nombre d'aturats registrats a l'AMB el 4t trimestre del 2021 ha caigut un 29% interanual fins assolir les 143.051 persones (el 39% del total a Catalunya). La disminució de l'atur ha afectat més als homes (-33%) que les dones (-26%). Els menors de 20 anys i els de 20 a 24 anys són els que més disminueixen (-52 i -53% respectivament) però quan major és l'edat de l'aturat menor és la caiguda de l'atur experimentat.

El nombre d'empreses (centres de cotització) al territori de l'AMB s'està recuperant lentament de la crisi ja que el 4t trimestre del 2021 ha incrementat un 1% interanual fins a les 109.088 empreses, si bé encara està un 8% per sota del registre del 4t trimestre del 2019.

[*Informació extreta del Flaix econòmic del 4t trimestre del 2021.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes en lloguer** tenen una **reducció interanual del 0,79 %**, fins als 14,86 €/m², i els de **venda augmenten un 2,23 %**, passant de 2.567 €/m² al segon semestre del 2020 a 2.625 €/m² al segon semestre del 2021.

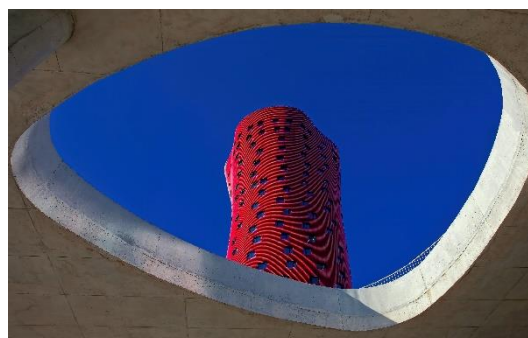


Figura 3. Torre Porta Fira, L'Hospitalet de Llobregat.

Font: Fotografia de Ricardo Gómez Ángel a Unsplash

La **rendibilitat** de la inversió en la compra d'oficines **ha disminuït un 3,09 %**, situant-se en un valor d'un **6,79 %**.

La majoria de les ofertes d'oficines en venda o lloguer tenen una superfície d'**entre 75 i 300 m²**.

La **mitjana de dies de permanència de les ofertes retirades** del segon semestre del 2021 de les oficines **en venda són 291 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer és de 367 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre del 2021 en el conjunt de l'AMB és de **79,21 %** (5.051 ofertes detectades com a noves entre 6.377 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **47,66%**.

	2n Semestre 2020	2n Semestre 2021	Variació
Sostre ofert en lloguer	3.827.154 m ²	4.389.190 m ²	12,81%
Sostre ofert en venda	604.983 m ²	579.840 m ²	-4,34%
Preu mitjà de lloguer	14,97 €/m ²	14,85 €/m ²	-0,79%
Preu mitjà de venda	2567 €/m ²	2625 €/m ²	2,23%
Rendibilitat anual bruta	7,00%	6,79%	-3,09%

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre del 2021, la superfície d'oficines en lloguer augmenta un 1,17 % (Figura 4), passant de 3.381.646 m² el juliol a 3.421.124 m² al desembre.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha augmentat considerablement durant el període, concretament un 4,16 %, passant de 14,70 €/m² al juliol a 15,31 €/m² al mes de desembre.

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 com el barri de Fatjó a Cornellà.

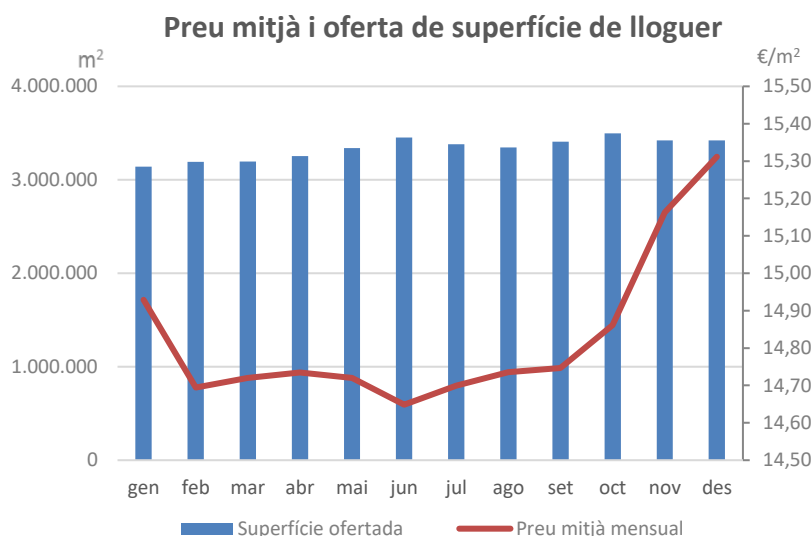


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer el 2021. Font: Pròpia.

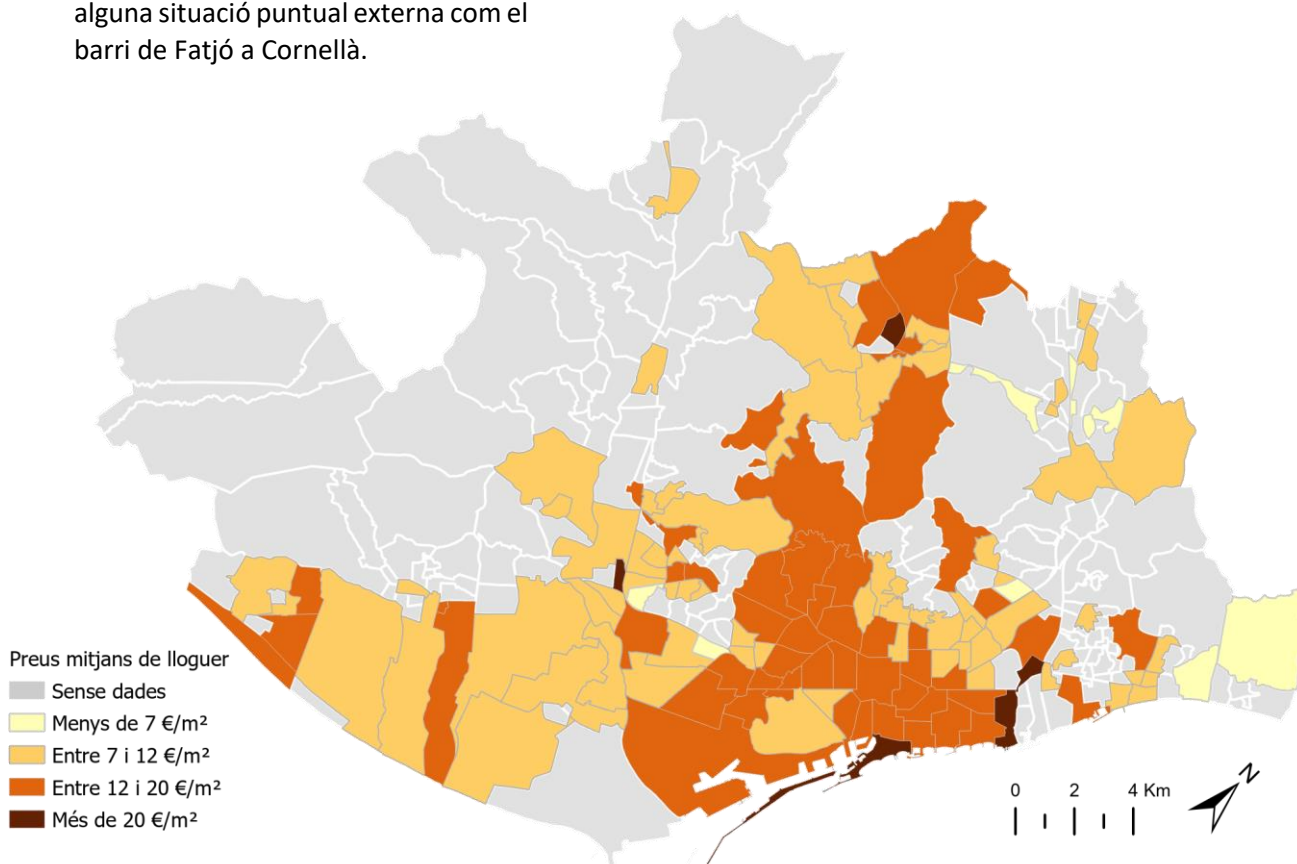


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines (a partir de 3 ofertes) en lloguer vigents durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer (Figura 6), els preus més alts es concentren a Barcelona ciutat, al Fatjó a Cornellà i a 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 519.238 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, 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.

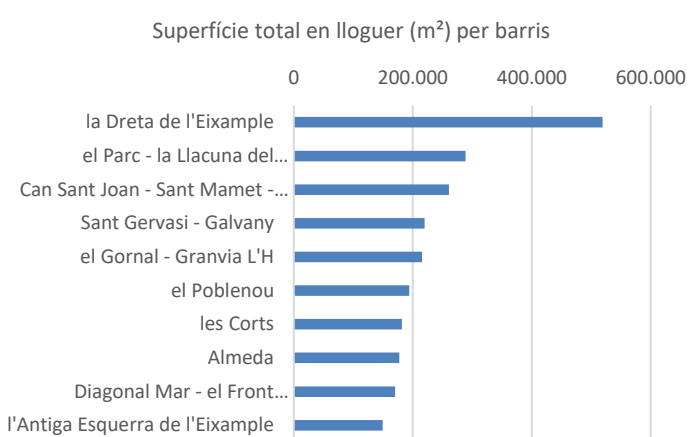
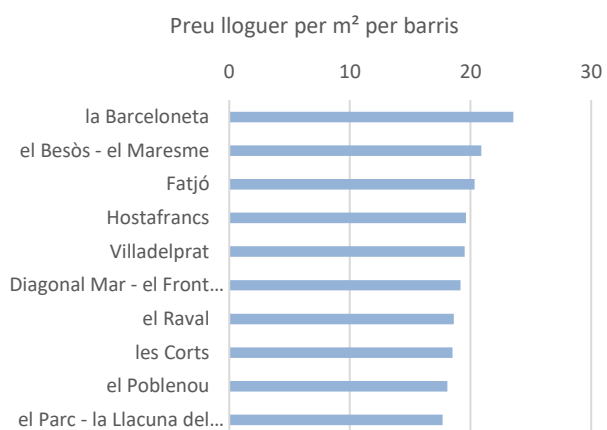


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris (2n semestre de 2021) (Mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris (2n semestre de 2021). Font: Pròpia.

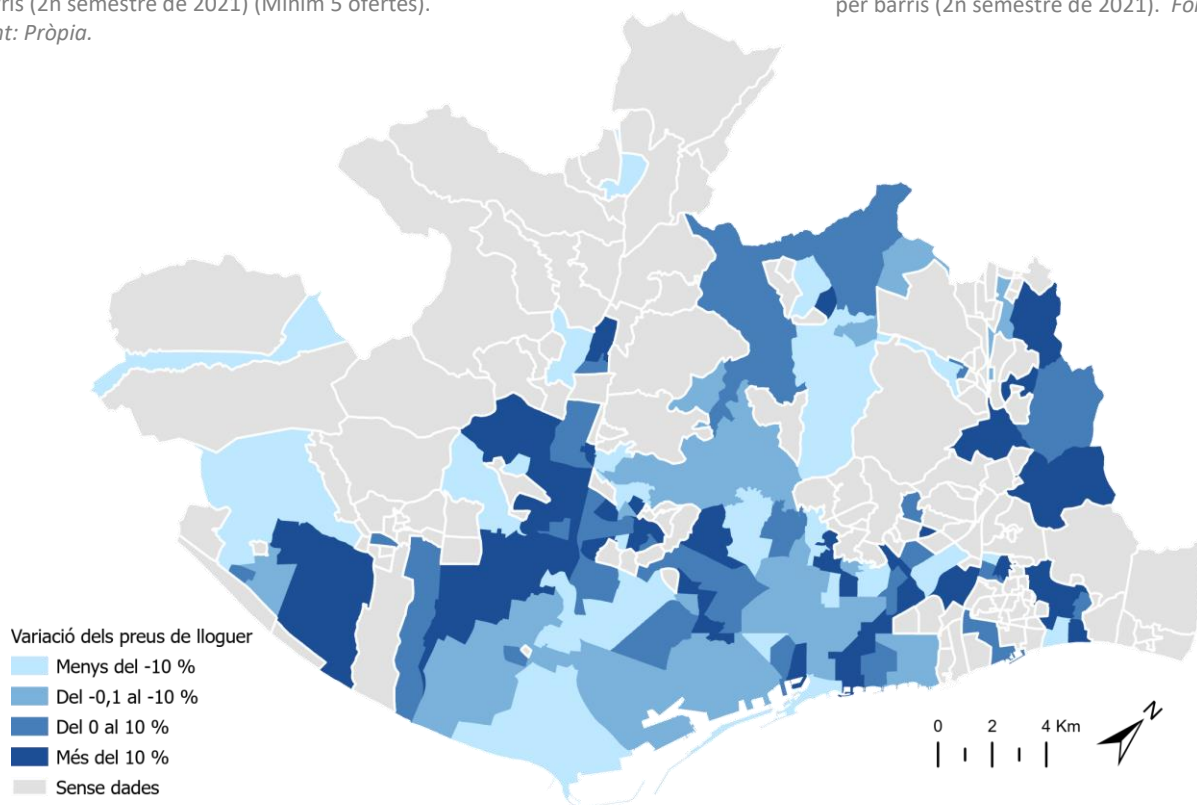


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris. (2020-2021) Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre del 2021, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha disminuït un 7,30 % (Figura 9), passant de 454.800 m² al juliol a 421.607 m² al juny. Respecte als preus de venda, s'observa un augment d'un 3,30 % des del principi fins al final del període, passant de 2.550€/m² al juliol a 2.634 €/m² al desembre.

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. També en destaquen alguns barris de Sant Cugat, el Gornal-Gran Via de L'Hospitalet de Llobregat i el barri de Riera de Cornellà de Llobregat.

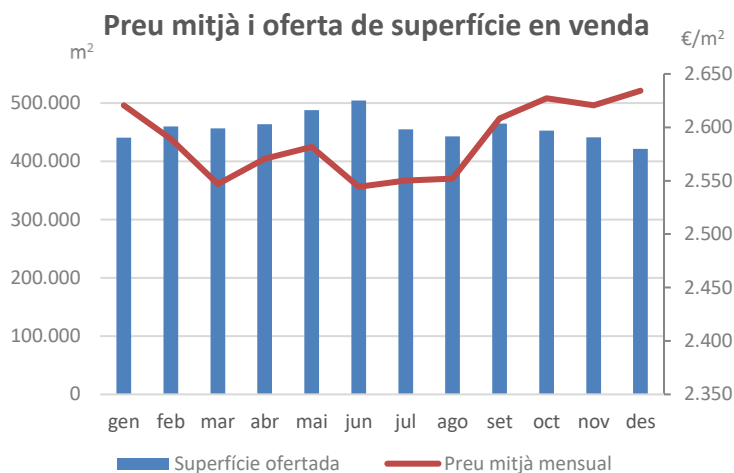


Figura 9: Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda l'any 2021. Font: Pròpia.

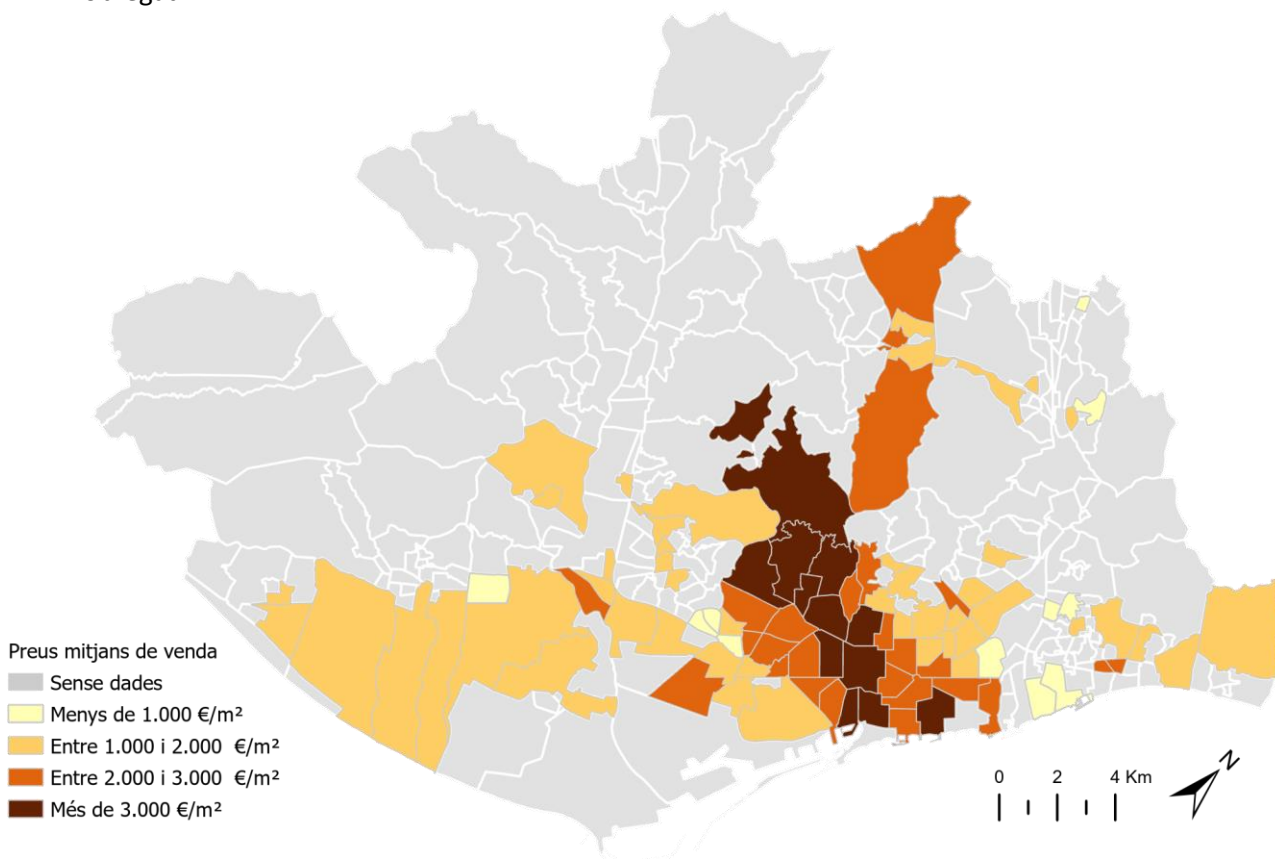


Figura 10. Distribució dels preus d'oficines (a partir de 3 ofertes) en venda vigents durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

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 Pedralbes i 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, L'Hospitalet de Llobregat i Badalona.

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 Sants, Ciutat Vella i Sarrià – Sant Gervasi, de Sant Cugat, l'Hospitalet, Cornellà, el Prat del Llobregat, Sant Joan Despí i Badalona han augmentat els seus preus de venda respecte al segon semestre del 2020.

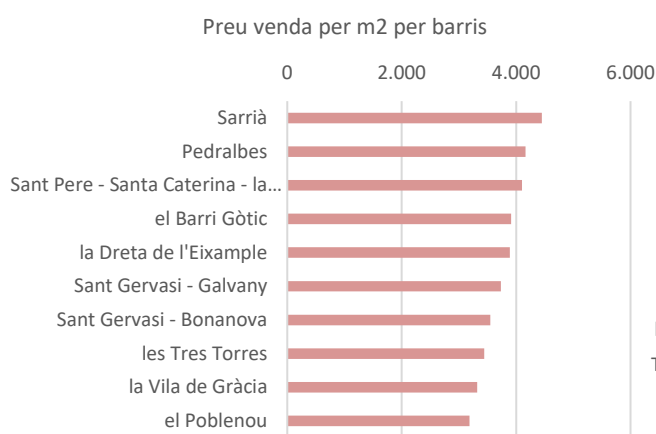


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris (2n semestre de 2021) (Mínim 5 ofertes). Font: Pròpia.

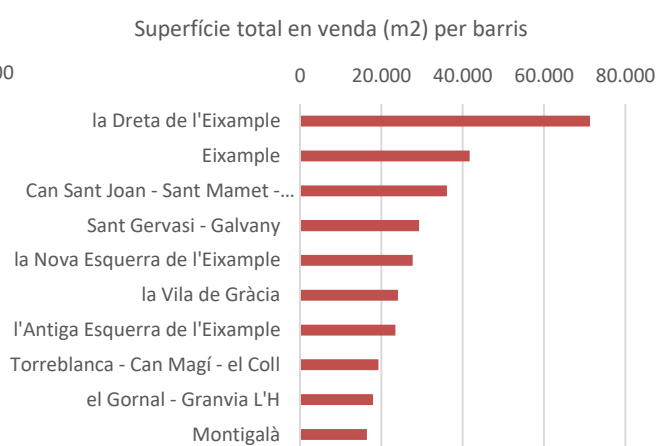


Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris. (2n semestre de 2021) Font: Pròpia.

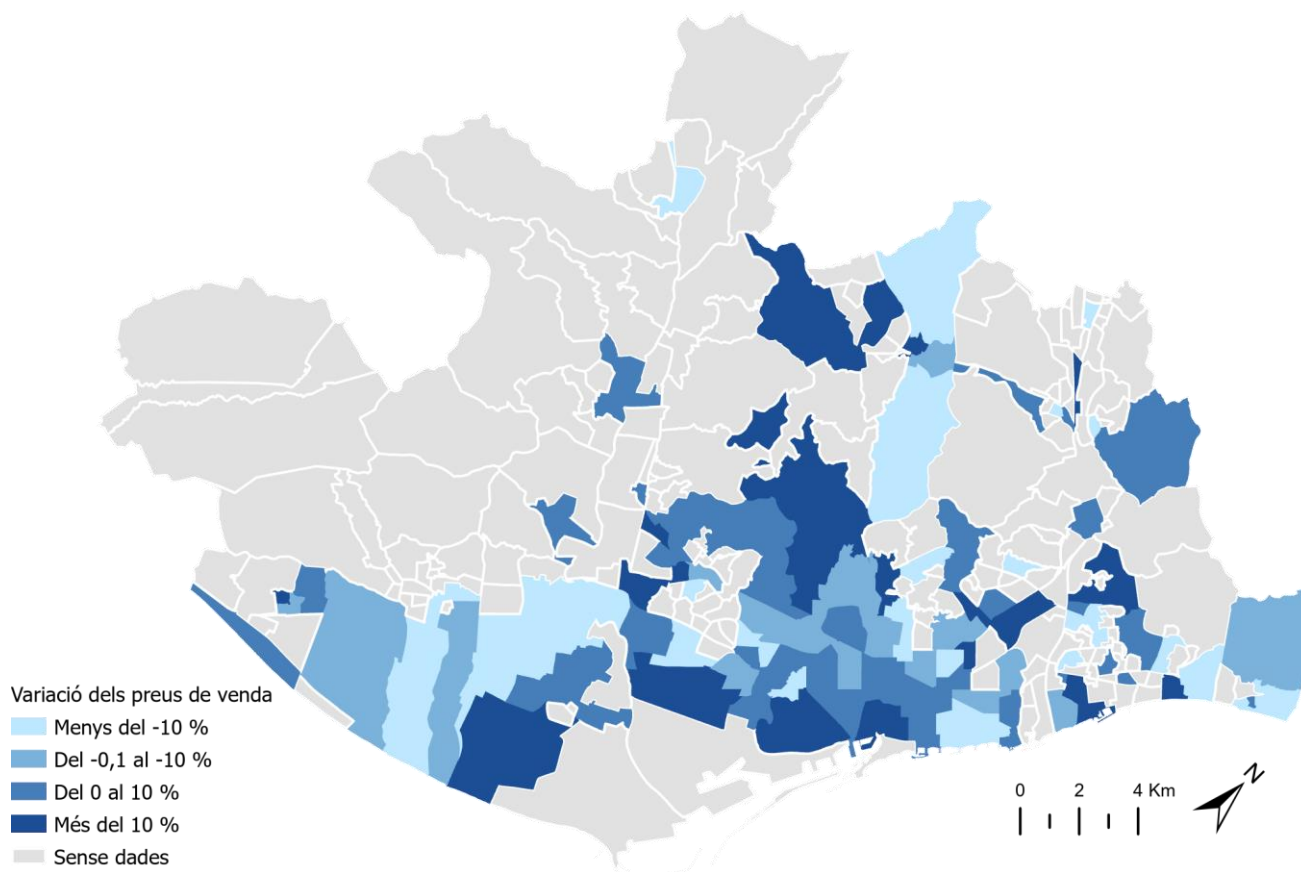


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda d'oficines per barris (2020-2021). Font: Pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el segon semestre del 2021, han experimentat una variació en els seus preus mitjans respecte al segon semestre de l'any anterior. Els preus de lloguer han augmentat un 3 % i els de venda ho han fet en un 5,36 %. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat una disminució del 22,87 % interanual, passant de 4.809 durant el segon semestre del 2020 a 3.709 ofertes el segon semestre del 2021.

Preus mitjans de les ofertes noves

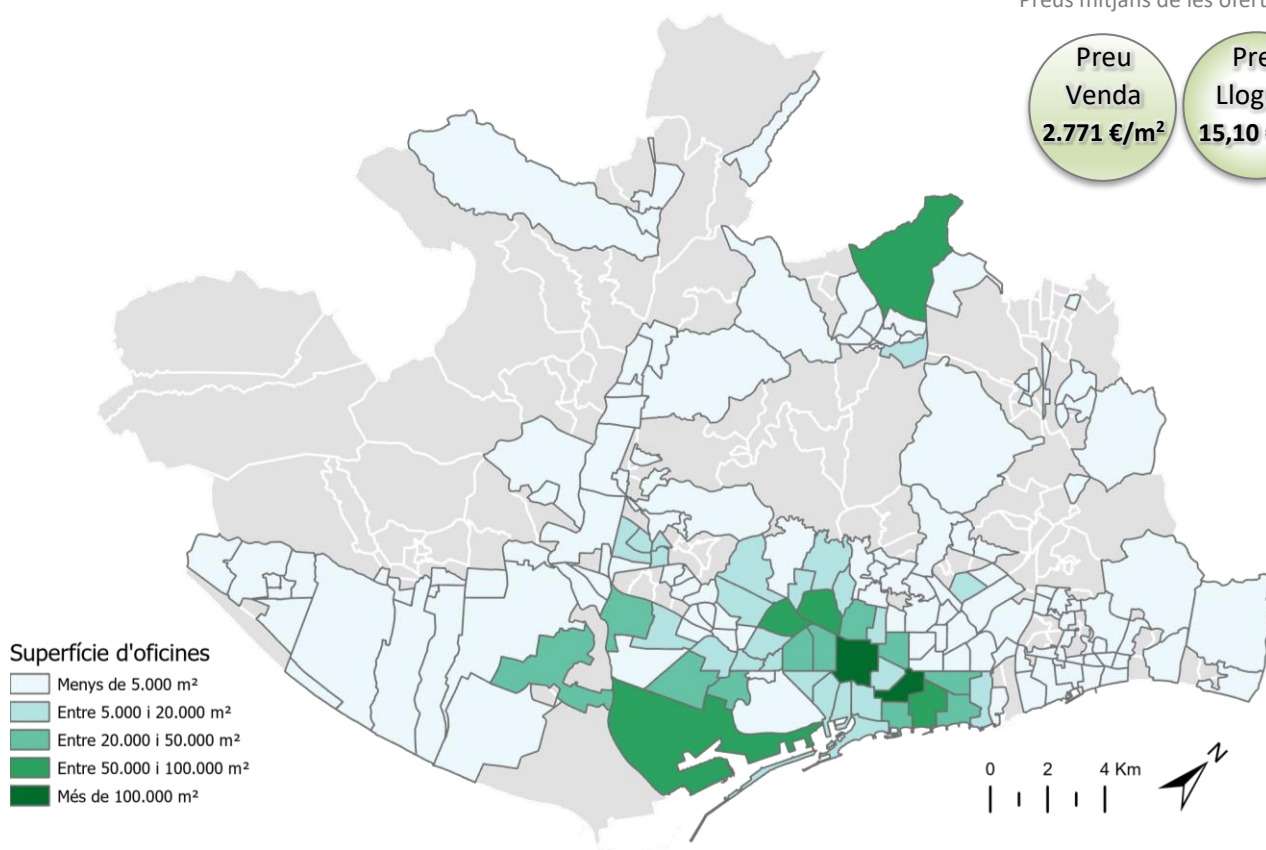


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

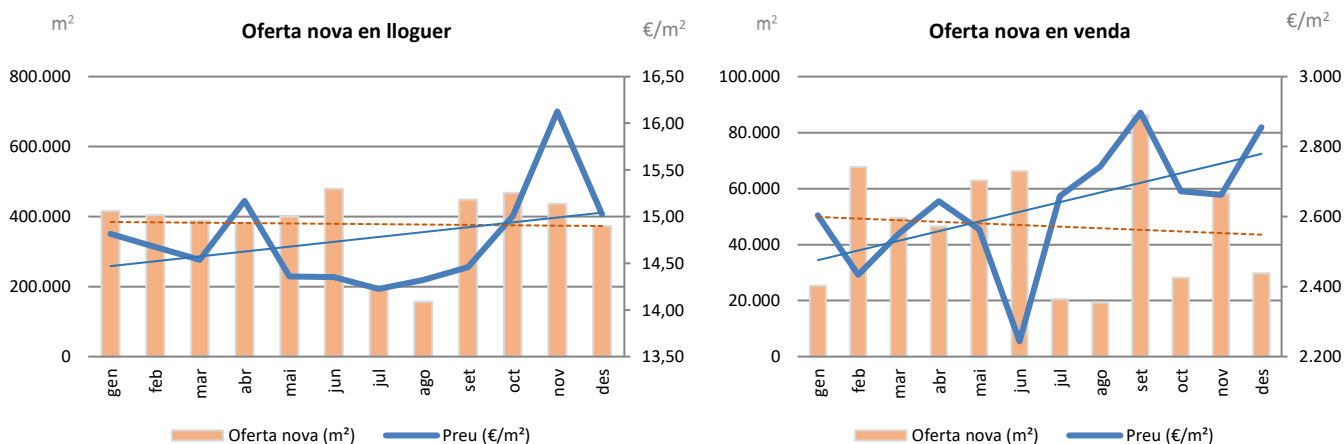


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines el 2021. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Al segon semestre del 2021, s'ha enregistrat 1.792.823 m² de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat de venda representa un valor més baix (248.675 m²). El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes de lloguer ha augmentat, passant de 236 a 367 dies. Les ofertes de venda han disminuït el seu temps de maduració, passant de 237 a 291 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha disminuït un 6,4 % respecte al mateix període de l'any anterior (passant de 15,00 €/m² a 14,04 €/m²), mentre que el preu de venda ha augmentat un 1,60 % (passant de 2.569€/m² a 2.620 €/m²).

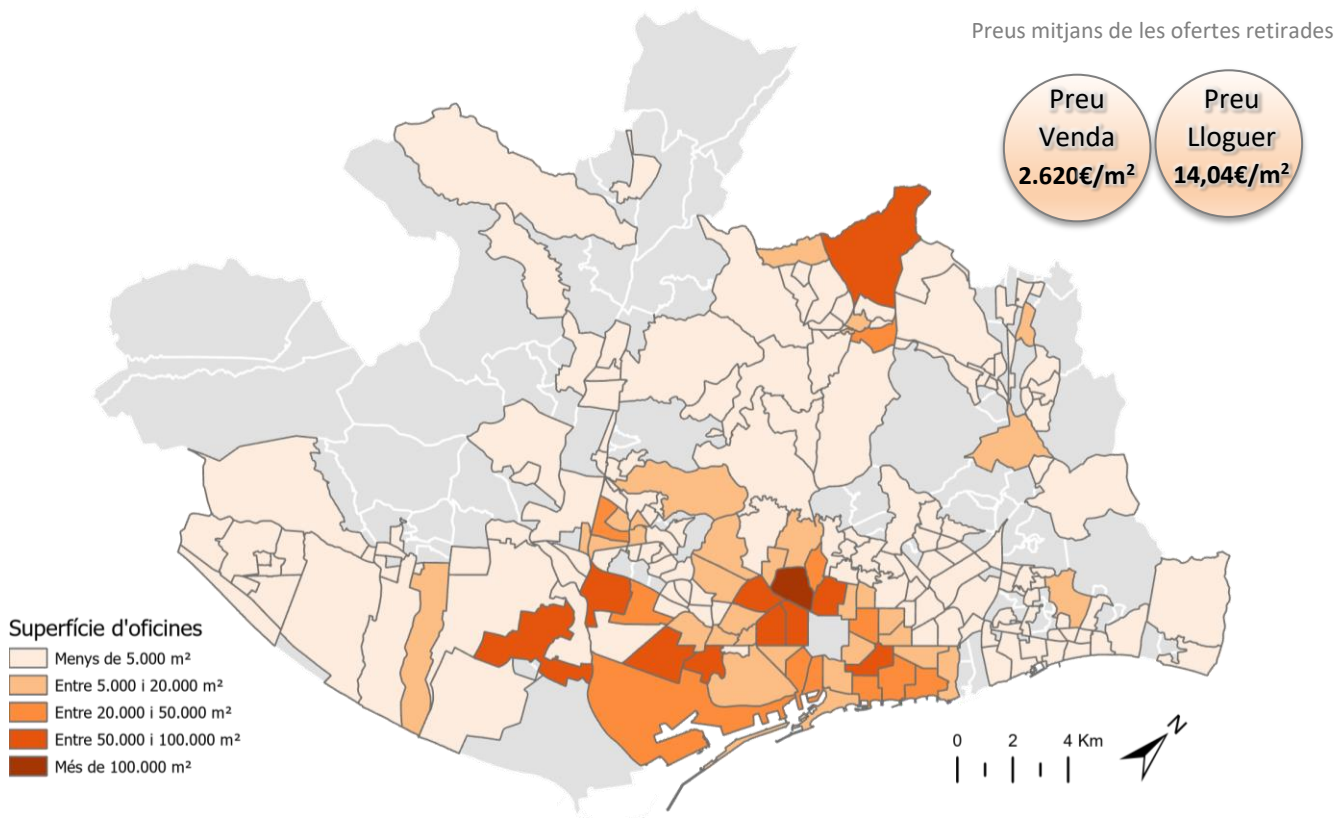


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el segon semestre del 2021. Font: Pròpia.

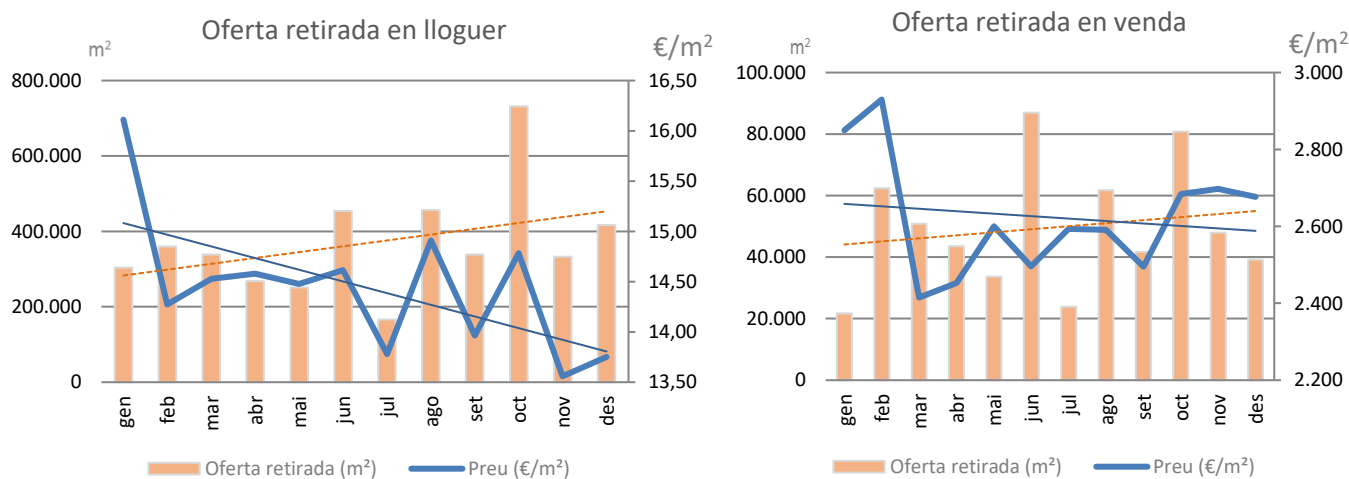


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines entre el 2021. Font: Pròpia.

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 75 i 300 m²** són les més nombroses de les ofertes en lloguer i en venda.

A la figura 21 es mostra l'oferta d'oficines per dimensió predominant. Per la distribució que hi ha de les oficines, les que tenen major superfície predominen en el delta del Llobregat i els barris barcelonins entre les Glòries i Diagonal Mar. També en barris de Cerdanyola i Sant Cugat del Vallés.

Segmentació del mercat

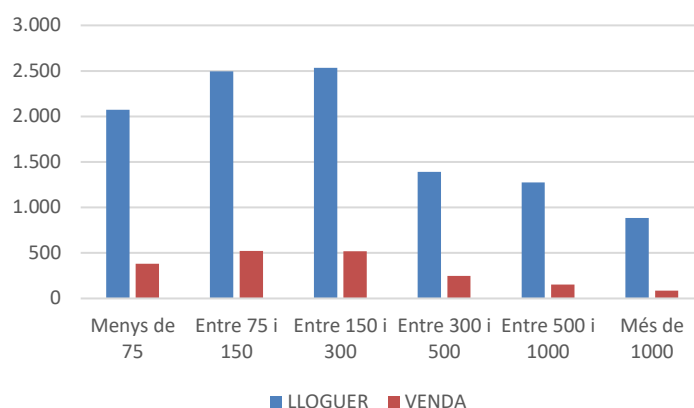
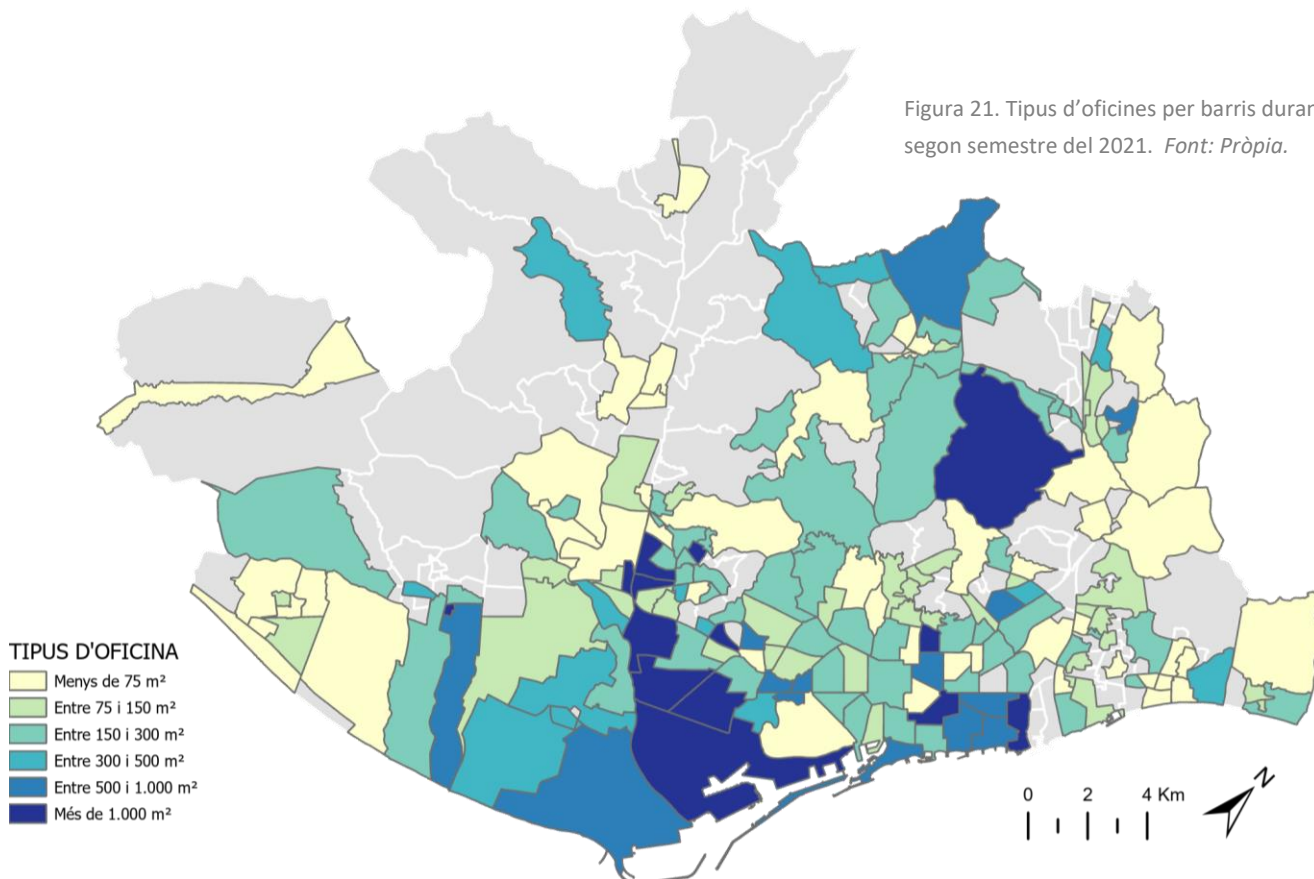


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 2n semestre del 2021. Font: Pròpia.

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



TIPUS D'OFICINA

- Menys de 75 m²
- Entre 75 i 150 m²
- Entre 150 i 300 m²
- Entre 300 i 500 m²
- Entre 500 i 1.000 m²
- Més de 1.000 m²

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	2.072	382	94.579	20.631	16,49 €	3.001,31	355	297
Entre 75 i 150	2.496	523	279.393	57.080	12,66 €	2.702,47	334	303
Entre 150 i 300	2.535	519	551.794	113.551	14,10 €	2.468,21	389	393
Entre 300 i 500	1.389	247	544.365	95.667	15,49 €	2.579,68	419	385
Entre 500 i 1000	1.273	153	895.846	104.103	16,42 €	2.427,17	422	448
Més de 1000	883	84	2.023.213	188.808	16,12 €	1.912,14	441	459

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

8. ANNEXOS

Oferta de sostre industrial en lloguer (m²)

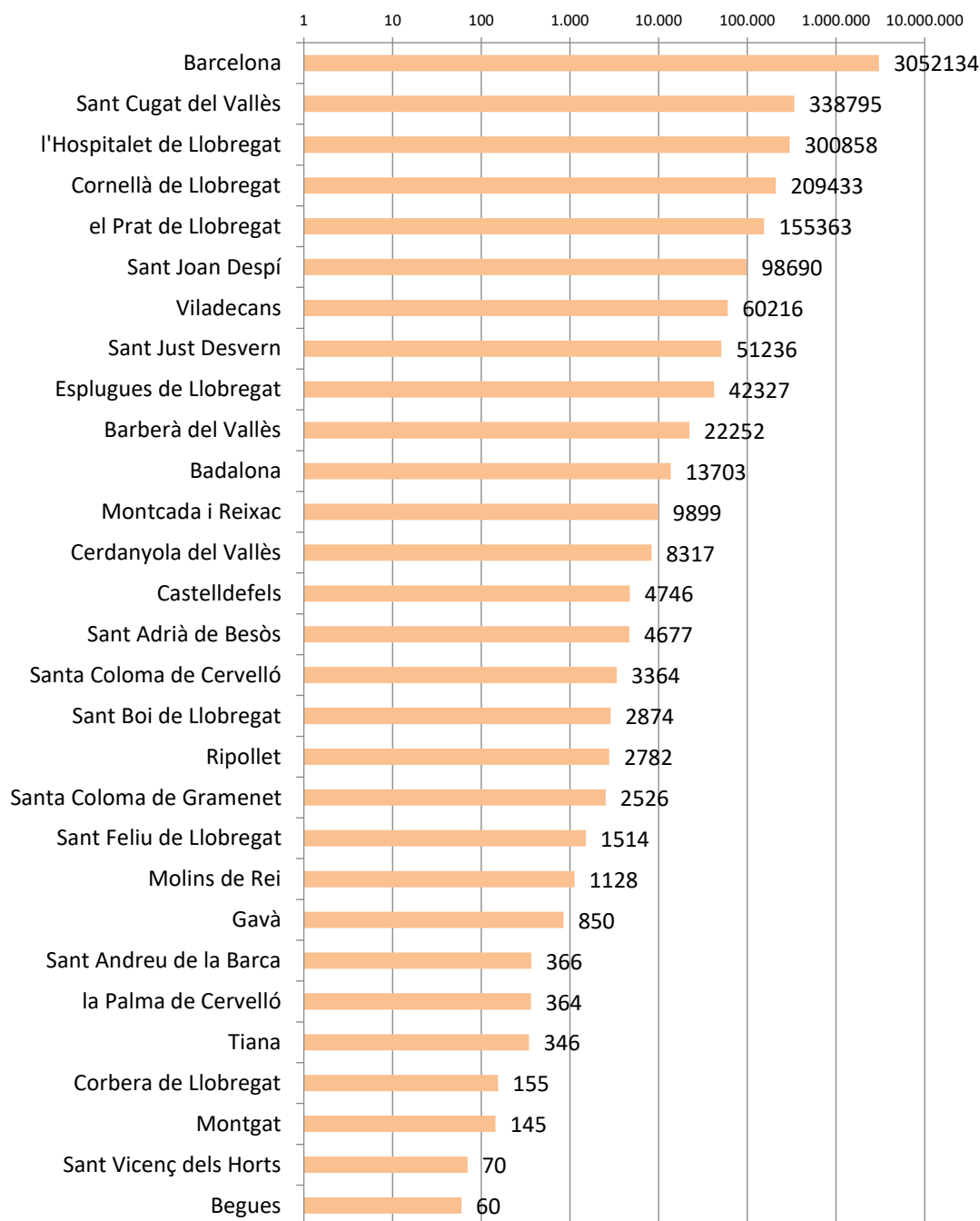


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines per municipis al 2n semestre del 2021. Font: Pròpia.

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

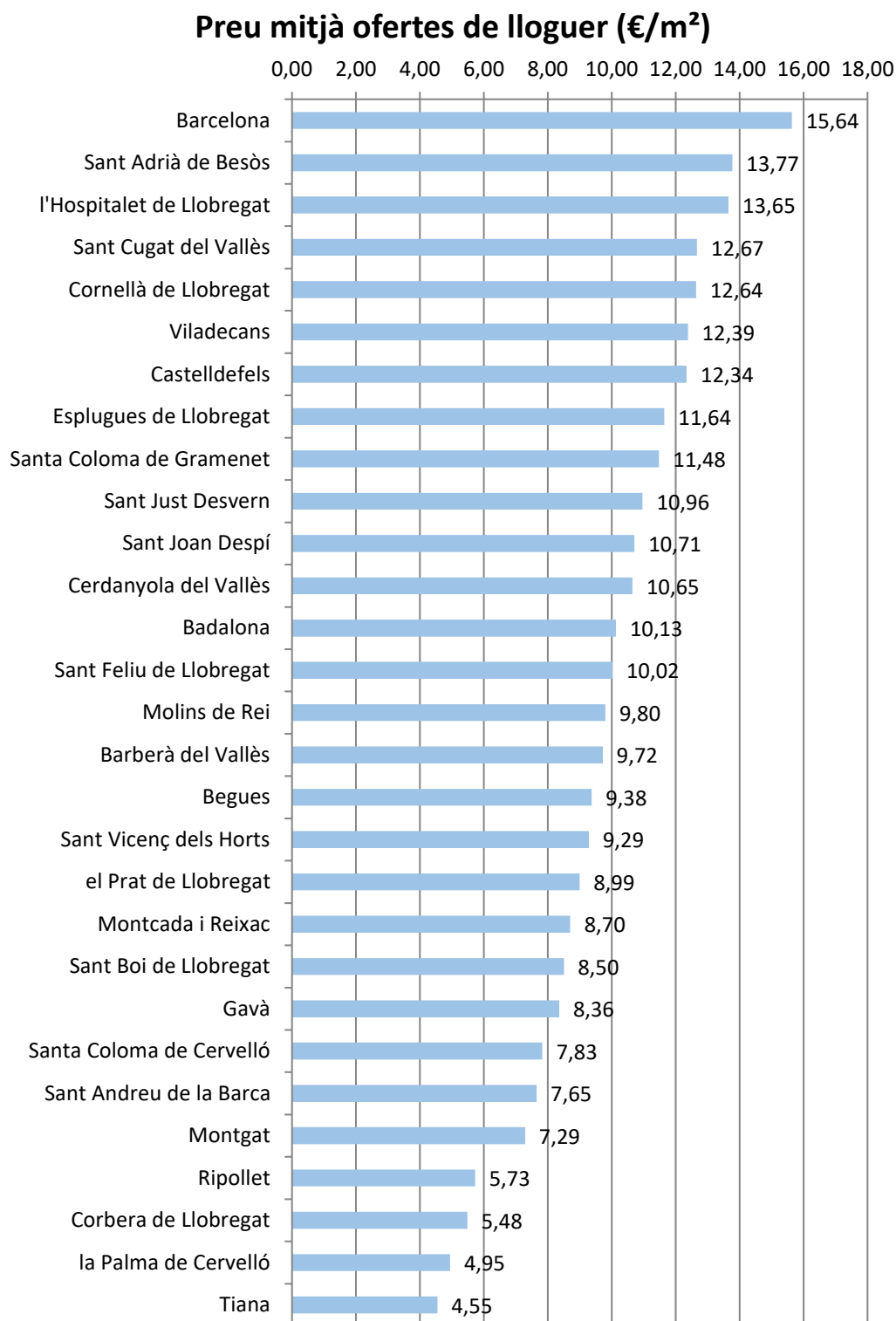


Figura 23: Superfície total d'oficines en lloguer per municipis durant el 2n semestre del 2021. Font: Pròpia.

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

Oferta de sostre industrial en venda (m²)

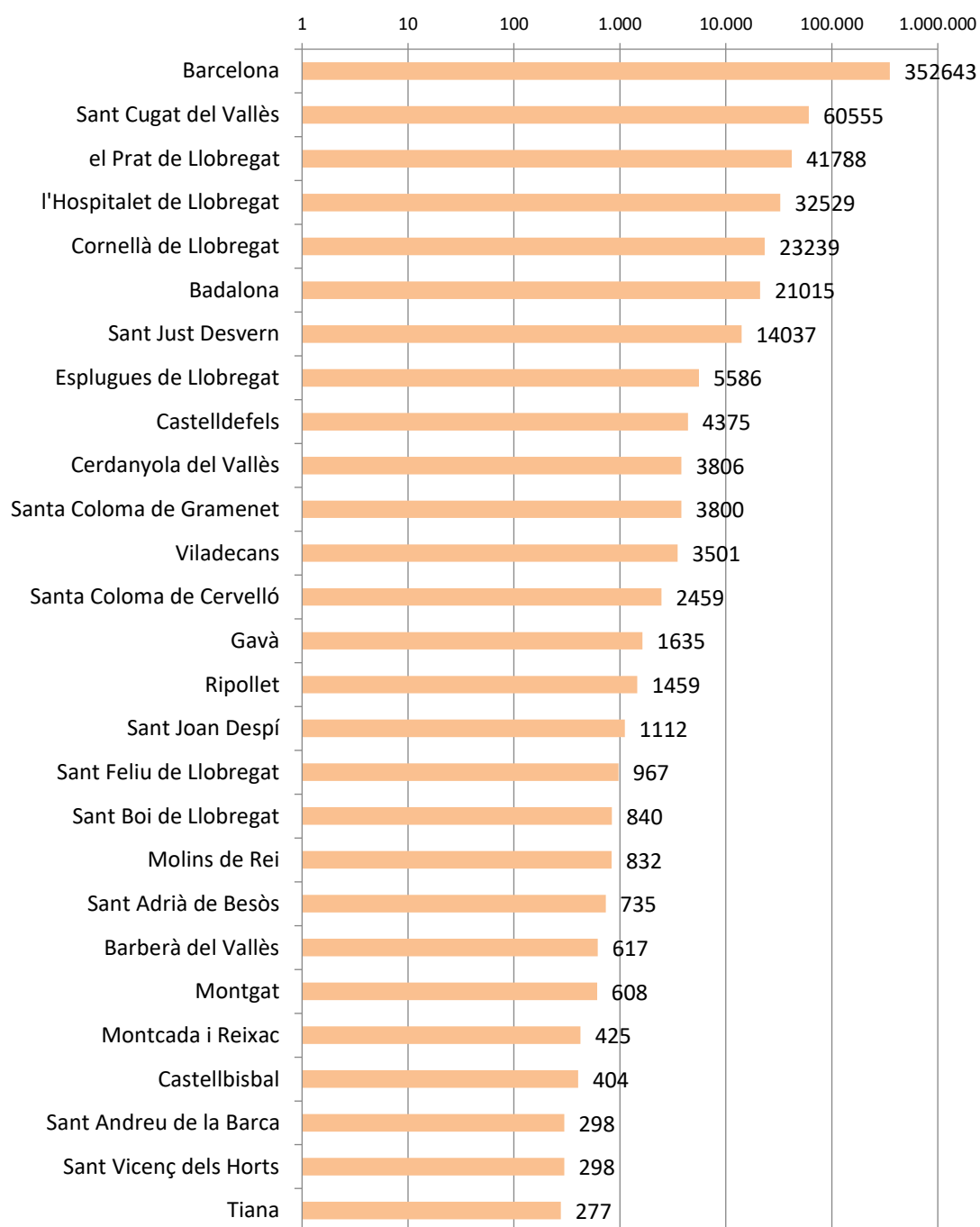


Figura 24: Preus mitjans en venda d'oficines per municipis durant el 2n semestre del 2021. Font: Pròpia.

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

Preu mitjà ofertes de venda (€/m²)

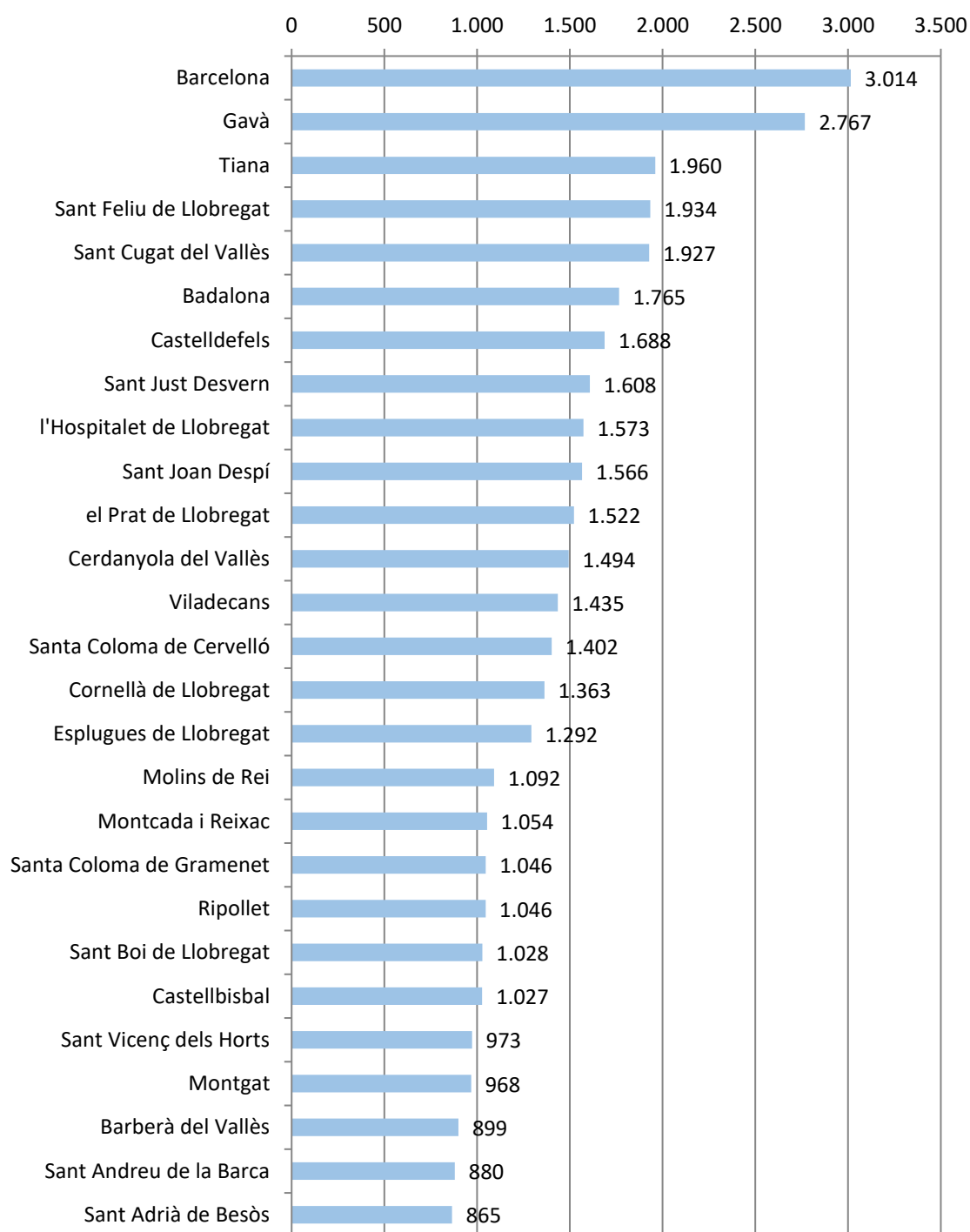


Figura 25: Superfície total d'oficines en venda per municipis durant el 2n semestre del 2021. Font: Pròpia.

*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	● 22%	● 1%	● -2%	● 15%	● 6%	● 82%	● 49%	
Besòs - Maresme	Badalona	● -25%	● -42%	● 3%	● 15%	● 7%	● 74%	● 35%
	Montcada i Reixac	● -1%	● -8%	● 17%	● 17%	● 10%	● 50%	● 28%
	Montgat	● 314%	● 6%	● 28%	● 17%	● 9%	● 100%	● 17%
	Sant Adrià de Besòs	● 358%	● -53%	● -10%	● 0%	● 19%	● 68%	● 62%
	Santa Coloma de Gramenet	● 179%	● -3%	● 5%	● 6%	● 13%	● 136%	● 46%
	Tiana	● 246%	● 629%	● -39%	● 6%	● 3%	● 500%	● 60%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès	● -52%	● -38%	● 7%	● 15%	● 13%	● 55%	● 39%
	Castellbisbal							
	Cerdanyola del Vallès	● -41%	● -73%	● 7%	● 15%	● 9%	● 105%	● 46%
	Ripollet	● -33%	● -36%	● 2%	● 0%	● 7%	● 53%	● 48%
Sant Cugat del Vallès	● -3%	● -7%	● 2%	● 0%	● 8%	● 60%	● 41%	
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● -3%	● 43%	● 5%	● 15%	● 9%	● 62%	● 50%
	Cornellà de Llobregat	● 23%	● 48%	● 4%	● 15%	● 11%	● 57%	● 43%
	Esplugues de Llobregat	● -14%	● -54%	● 4%	● 15%	● 11%	● 69%	● 36%
	Gavà	● -39%	● 245%	● -48%	● 3%	● 4%	● 120%	● 42%
	Hospitalet de Llobregat, l'							
	Prat de Llobregat, el							
	Sant Boi de Llobregat	● -16%	● -26%	● 11%	● -21%	● 10%	● 110%	● 50%
	Sant Joan Despí	● -7%	● -80%	● 9%	● 11%	● 8%	● 44%	● 43%
	Sant Just Desvern	● -18%	● -11%	● 10%	● 11%	● 8%	● 64%	● 44%
Viladecans	● 2%	● -53%	● 5%	● 0%	● 10%	● 62%	● 38%	
Eix del Llobregat	Cervelló							
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei	● 25%	● 50%	● 26%	● 17%	● 11%	● 120%	● 58%
	Pallejà							
	Palma de Cervelló, la							
	Papiol, el							
	Sant Andreu de la Barca	● 195%	● 292%	● -6%	● -21%	● 10%	● 100%	● 50%
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat	● 106%	● 699%	● 5%	● 11%	● 6%	● 71%	● 43%
	Sant Vicenç dels Horts							
Santa Coloma de Cervelló	● -21%	● 78%	● 1%	● 6%	● 7%	● 64%	● 43%	
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