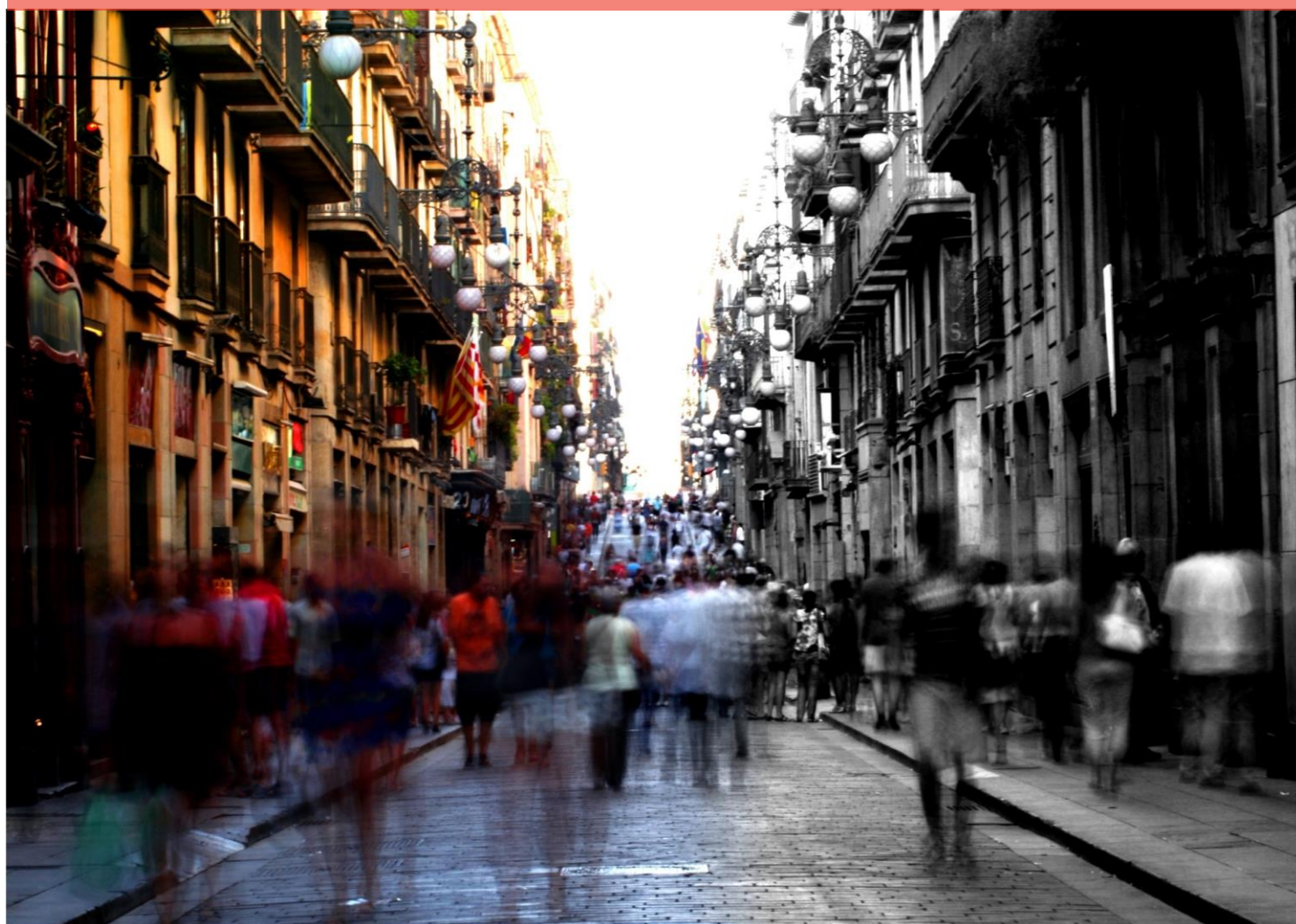


Informe del 1r semestre de 2018

MERCAT IMMOBILIARI 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
Estefanía Macías Morán
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, desembre de 2018

SUMARI

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC	3
1.1. INTRODUCCIÓ	3
1.2. MARC ECONÒMIC	4
2. DESTACATS	5
3. MERCAT DE LLOGUER	6
4. MERCAT DE VENDA.....	8
5. OFERTA NOVA	10
6. OFERTES RETIRADES	11
7. SEGMENTACIÓ DE LOCALS COMERCIALS TIPUS.....	12
8. ANNEXOS	13

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 primer semestre del 2018.

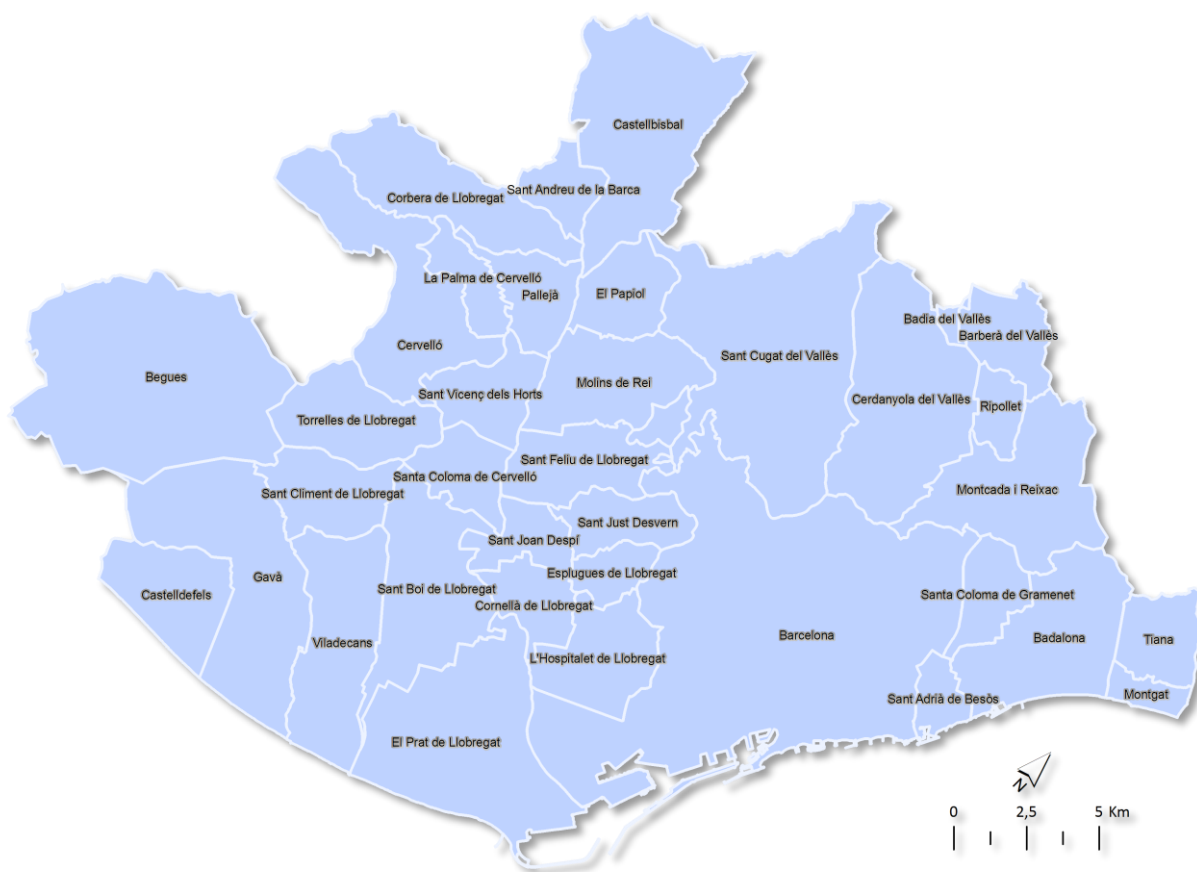


Figura 1. Delimitació municipal de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: Pròpia

1.2. Marc econòmic

El nombre de treballadors afiliats a la Seguretat Social (RGSS i autònoms) a l'AMB el 2n trimestre de 2018 és d'1.682.330 persones, que representa el **51% del total de Catalunya**. Respecte a l'any anterior, l'ocupació de l'AMB ha crescut un 4%, al mateix ritme que Catalunya i superior al de Barcelona (3%).

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'analitza el creixement de l'ocupació per sectors, **la sanitat i serveis socials**, els transports i les comunicacions i la construcció (**6% cadascun d'ells**) presenten els increments més accentuats.



Figura 2. Carrer de Ferran, Barcelona.

Font: Pròpia

El nombre d'aturats registrats a l'AMB el 2n trimestre del 2018 és de 152.210, que representa el **41% del total de Catalunya**. La taxa d'atur registral **ha disminuït** progressivament a l'AMB fins a situar-se en el 10% el 2n trimestre, al mateix nivell que el de Catalunya però per sobre del valor de Barcelona (9%). Respecte a l'any anterior, l'atura l'AMB ha disminuït un 6%. Aquesta reducció ha afectat més els homes que les dones, els majors de 45 anys si de 30 a 44 anys, els sectors de la construcció i la indústria, i els aturats amb estudis primaris i en menor mesura els de secundaris i formació professional. El **nombre de beneficiaris** de prestacions d'atura l'AMB ha **disminuït un 4%** interanual i la taxa de cobertura se situa en el 58%.

El nombre d'empreses de l'AMB el 2n trimestre de l'any 2018 és de 119.051, amb un **augment del 2% 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 totalment oposada: 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 (12,6 treballadors) és semblant a la de l'AMB(12,3) i superior a la de Catalunya (10,5).

La província de Barcelona l'any 2017 va exportar per valor de 54.790 M€(77% de Catalunya) i va importar 68.788 M€(81% de Catalunya). Respecte al 2016 les exportacions han crescut un 7%, un valor per sobre el de les importacions (+6%). La majoria de les exportacions tenien com a destinació el continent europeu (56% UE-15 i 14% resta d'Europa). El continent europeu també és el principal origen de les importacions (51% UE-15 i 12% resta d'Europa).

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

2. DESTACATS

Els **preus de l'oferta en lloguer augmenten un 7,9%**, fins als 11,68 €/m², i els de **venda augmenten un 8,4%** passant de 1.442 €/m² al primer semestre de 2017 a 1.563 €/m² al primer semestre de 2018.



Figura 3. Plaça Boqueria, Barcelona. Font: Pròpia

La majoria de les ofertes de **locals comercials en lloguer** tenen una **superfície inferior a 75m²**, mentre que els locals **en venda**, els més nombrosos tenen una dimensió **d'entre 75 i 150 m²**.

La **rendibilitat** de la inversió **ha disminuït un 0,46%**, situant-se en un valor de 8,97%.

La **mitjana de dies de permanència**, al primer semestre de 2018, dels locals comercials **en venda** són **211 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **en lloguer** són de **176 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre en el conjunt de l'AMB és de **109%** (15.168 ofertes detectades com a noves entre 13.944 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **50%**.

	1r Semestre 2017	1r Semestre 2018	Variació
Sostre ofert en lloguer	3.420.975 m ²	3.657.135 m ²	6,9%
Sostre ofert en venda	2.978.011 m ²	3.029.773 m ²	1,7%
Preu mitjà de lloguer	10,83 €/m ²	11,68 €/m ²	7,9%
Preu mitjà de venda	1.442 €/m ²	1.563 €/m ²	8,4%
Rendibilitat anual bruta	9,01%	8,97%	-0,46%

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2018, l'oferta de superfície de locals comercials en lloguer ha augmentat un 2% (veure figura 4), la qual representava un sostre total en oferta de 2.038.448 m² al gener de 2018 i 2.088.484 m² al juny 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 3%, passant de 11,29 €/m² al gener a 11,57€/m² al juny.

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.

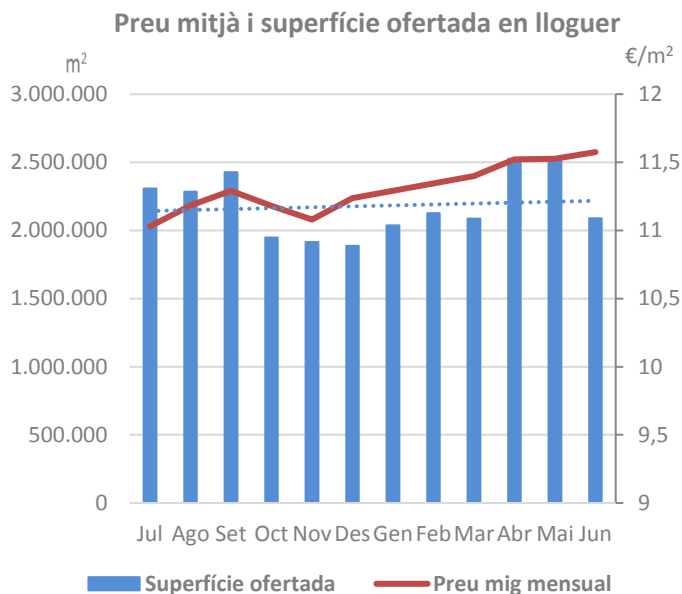
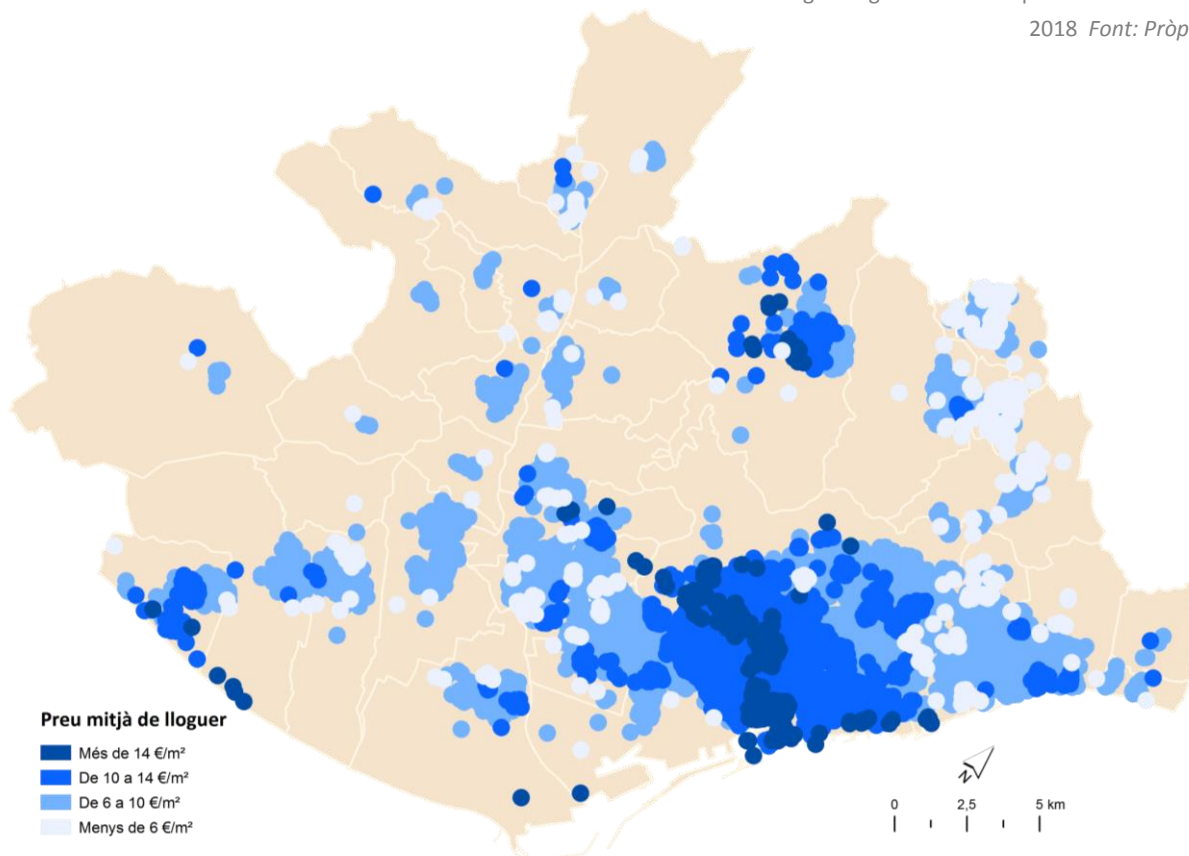


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer durant el 2n semestre de 2017 i el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

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

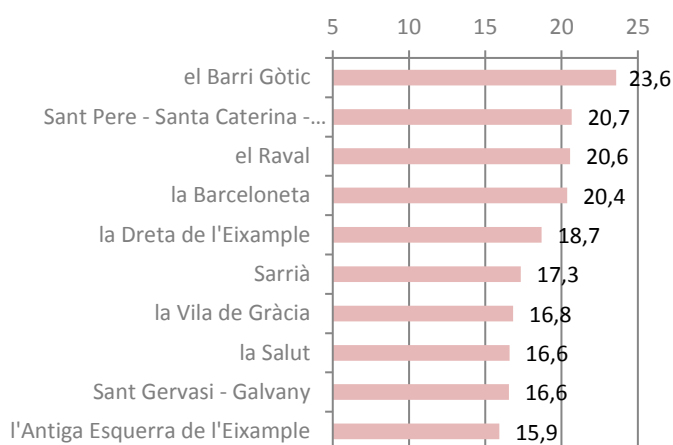


Si s'analitza per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Barcelona. El Barri Gòtic lidera aquest rànquing amb un preu mitjà de lloguer del metre quadrat de 23,6 €.

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 que els barris amb un augment de preus pronunciat es distribueixen per tot el territori metropolità.

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



Sostre ofertat en lloguer, per barris (m²)

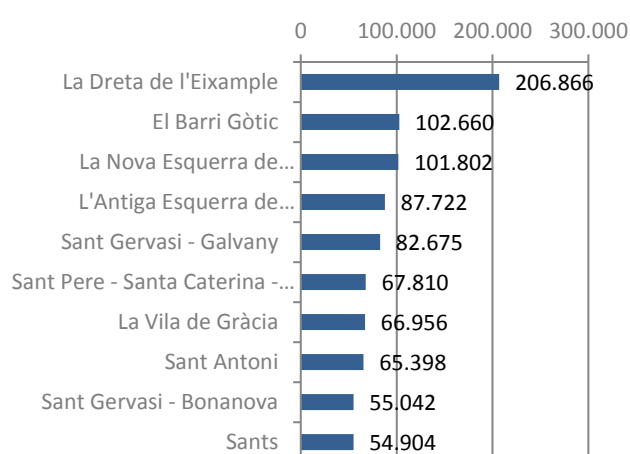


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

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

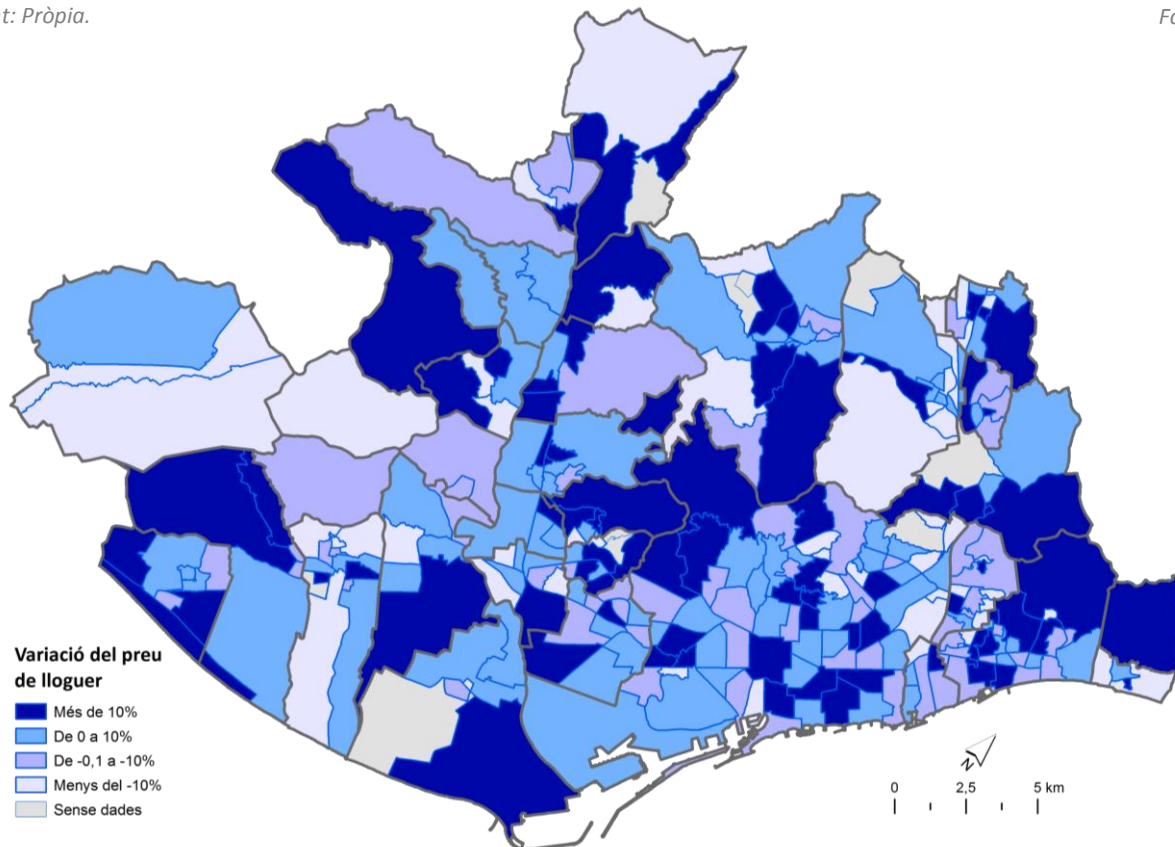


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer semestre de 2018, l'oferta de superfície de locals comercials en venda ha augmentat un 0,05% (veure figura 9), la qual representava un sostre total en oferta de 1.936.889 m² al gener de 2018 i 1.937.795 m² al juny del mateix any. Respecte als preus de venda, s'observa un increment interanual del 8%. Durant el primer semestre de 2018 s'ha produït un increment del 2,61%, passant de 1.533 €/m² al gener a 1.573 €/m² al juny.

Gairebé la meitat de l'oferta de locals comercials en venda es concentren a Barcelona amb un 49%. L'Hospitalet de Llobregat té un 9% de nombre d'ofertes en venda sobre el total i Badalona un 8%.

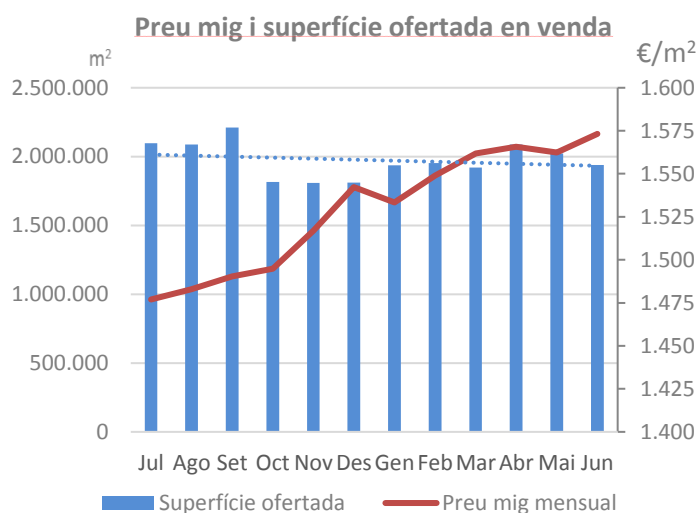
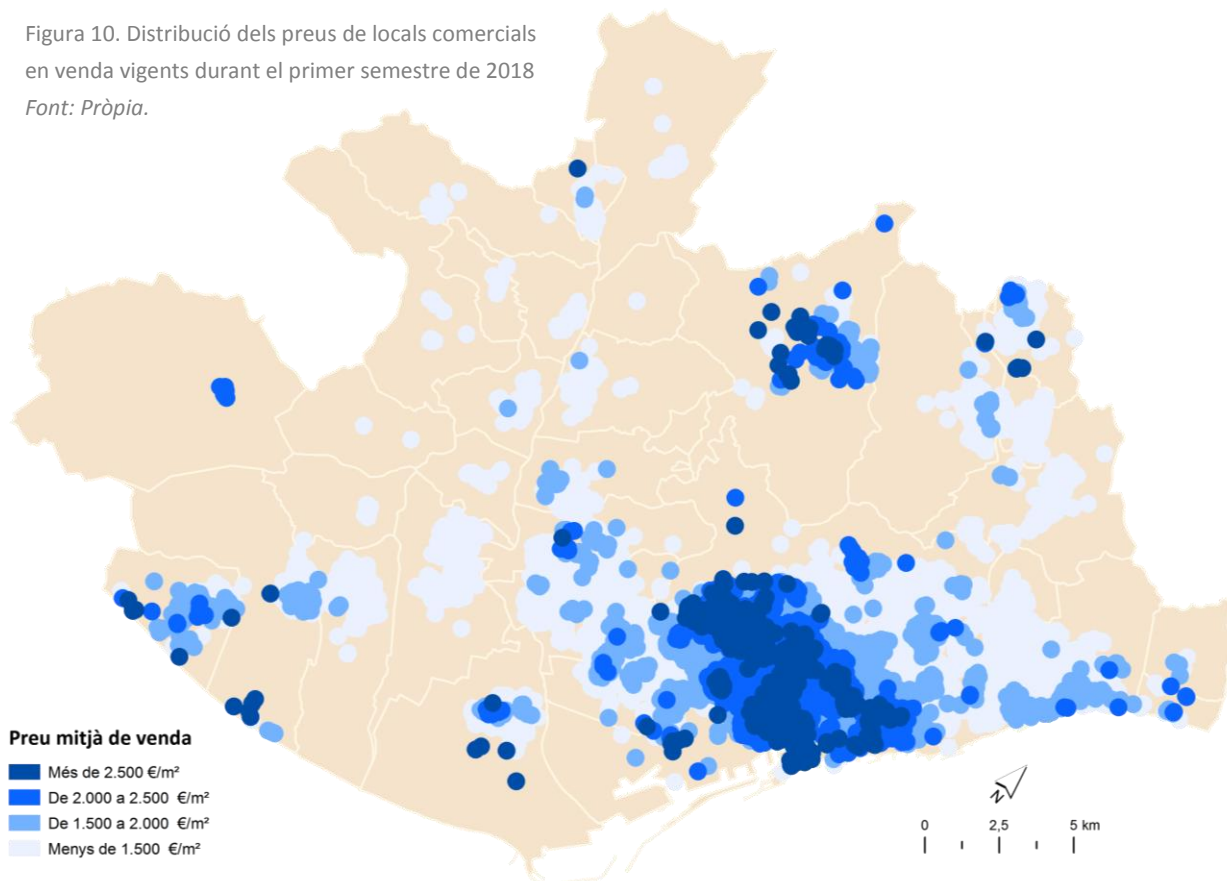


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda durant el 2n semestre de 2017 i el 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

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 Besòs 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 primer semestre de 2018
Font: Pròpia.



Tal com es pot observar a la figura 11, i al igual que succeeix en el mercat de lloguer, el barri amb el preu mitjà per metre quadrat en venda més elevat és el Barri Gòtic. Al primer lloc del rànquing dels barris amb més superfície en venda trobem, al igual que en el mercat de lloguer, la Dreta de l'Eixample. L'únic barri que no pertany a Barcelona és el barri del Centre de L'Hospitalet de Llobregat, el qual es situa en novena posició.

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

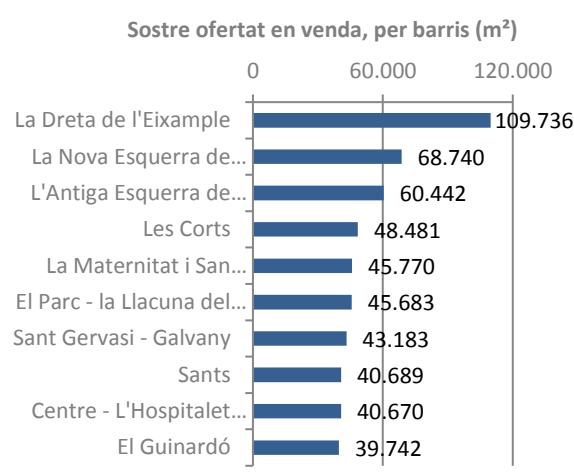
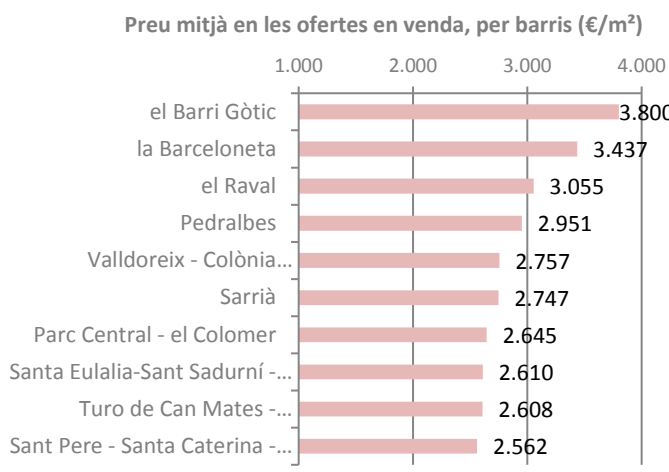
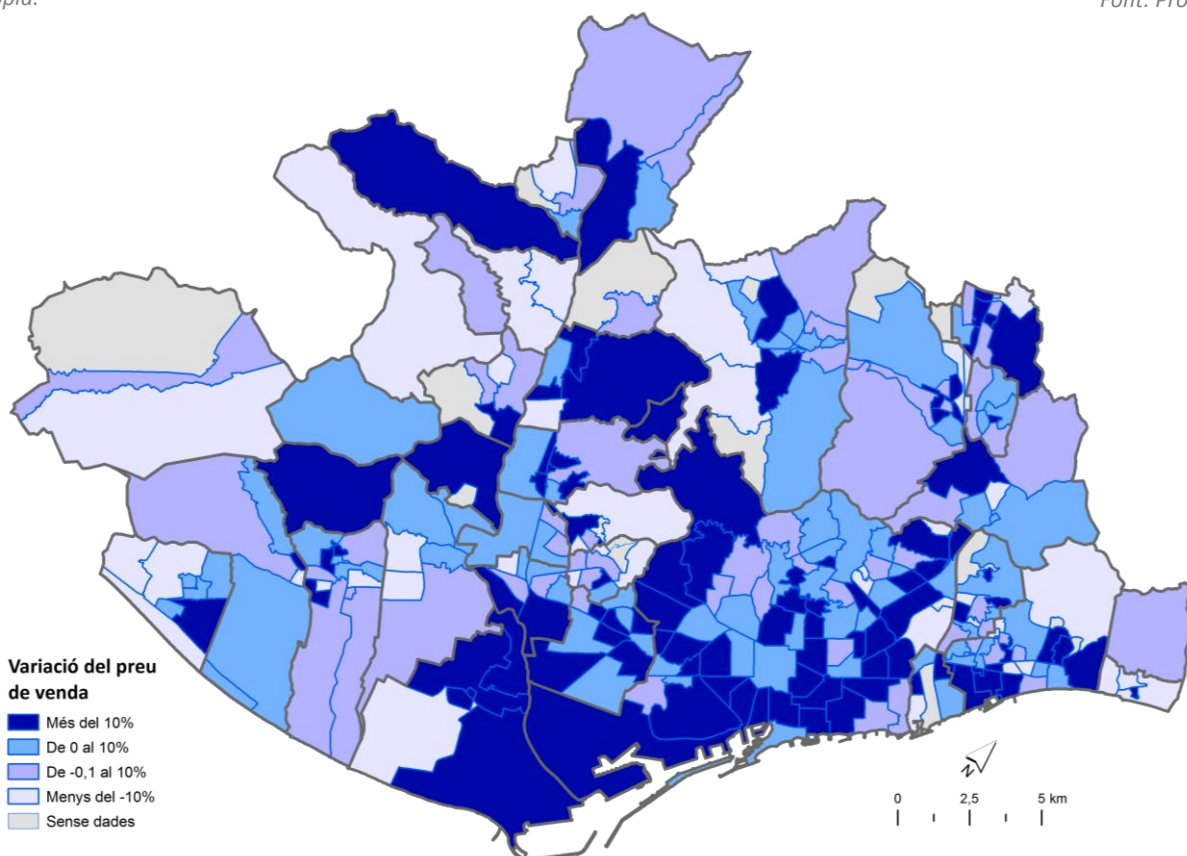


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

Figura 12: Superfície total de locals comercials en venda per barris. 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 primer semestre de l'any anterior d'un 1% i un 11% respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta durant aquest període, s'ha observat un increment del 19% interanual, passant de 12.696 a 15.168 ofertes al primer semestre de 2018.

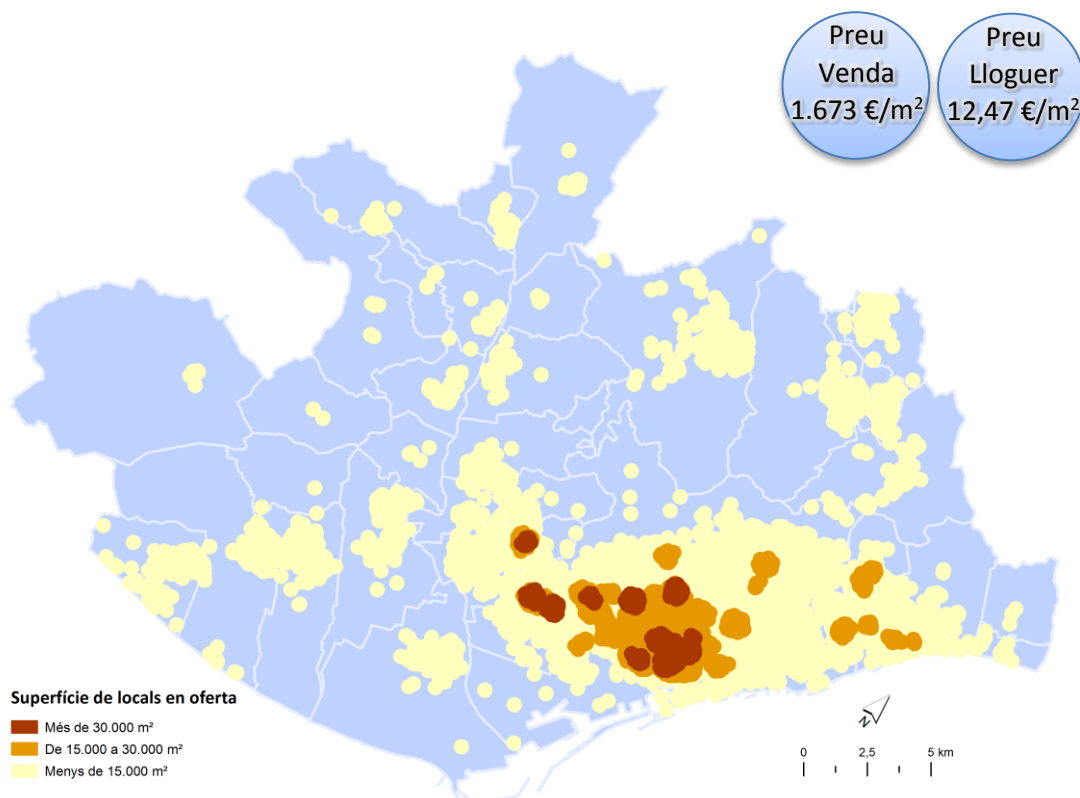


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

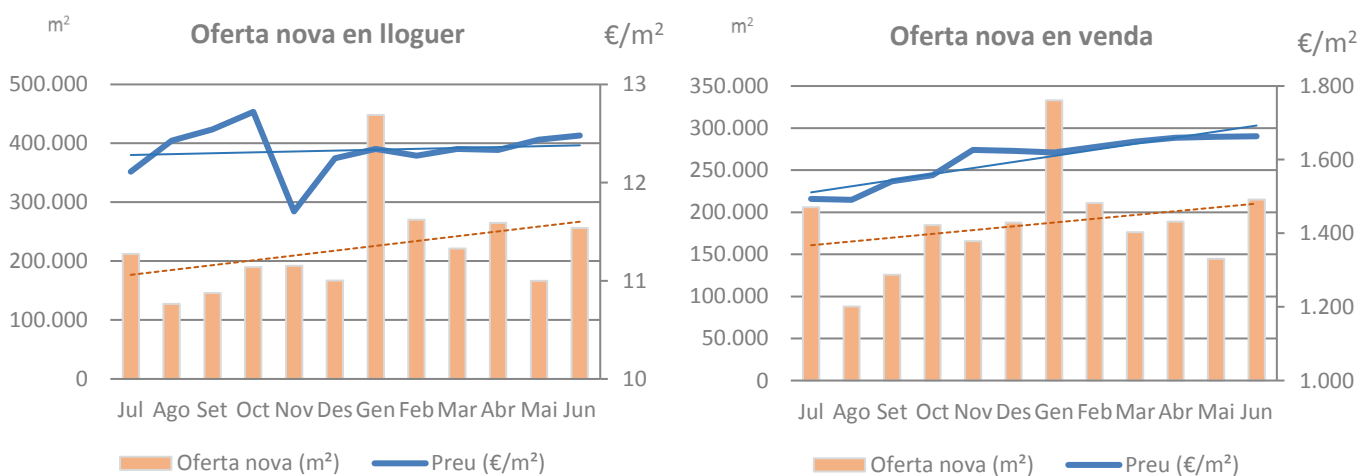


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de lloguer i venda de locals comercials durant el 2n semestre de 2017 i 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre de 2018, s'ha enregistrat 1.791.056 m² de sostre de locals comercials retirat en lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.407.142 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha disminuït, passant de 242 a 176 dies. Per altra banda, les ofertes en venda també han disminuït el seu temps de maduració, passant de 264 a 211 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 9% respecte al mateix període de l'any anterior, aquest fet també es presenta al preu de venda, el qual ha augmentat un 8%.

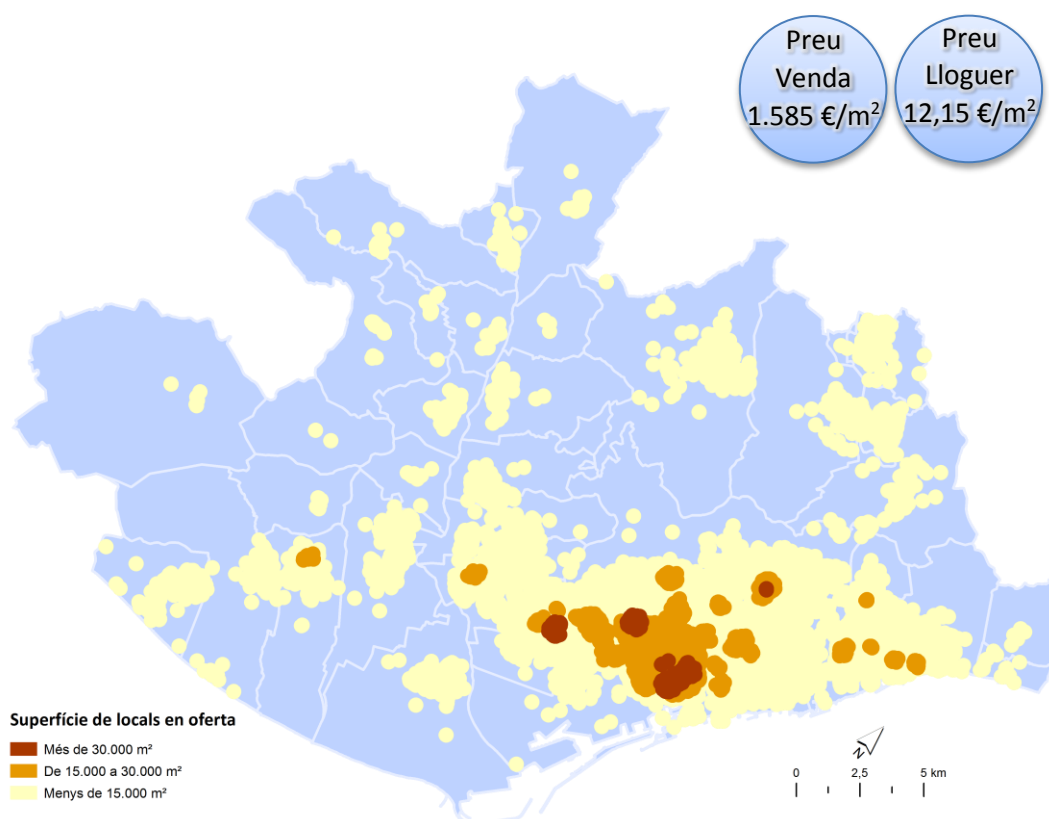


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

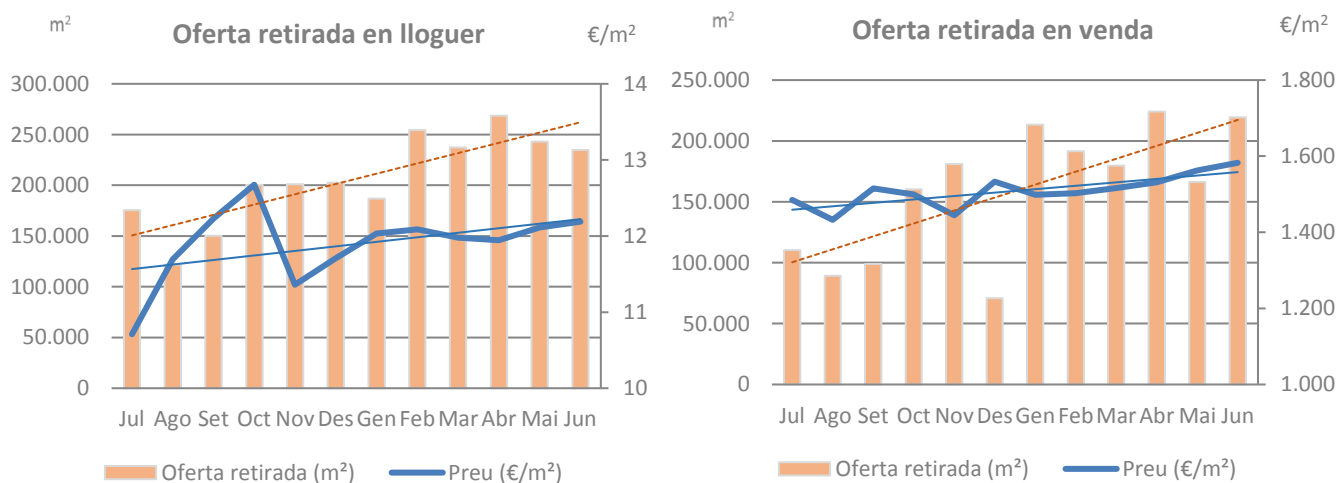


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials durant el 2n semestre de 2017 i 1r semestre de 2018. Font: Pròpia.

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 per sota dels 75 m² també són les més nombroses entre les ofertes de lloguer, mentre que per a les ofertes en venda, el local tipus té unes dimensions d'entre 75 i 150 m².

A la figura 21 es pot observar com els barris on el tipus local més nombrós, segons la seva superfície, és de menys de 75 m² i d'entre 75 a 150 m² predominen en el conjunt del territori metropolità.

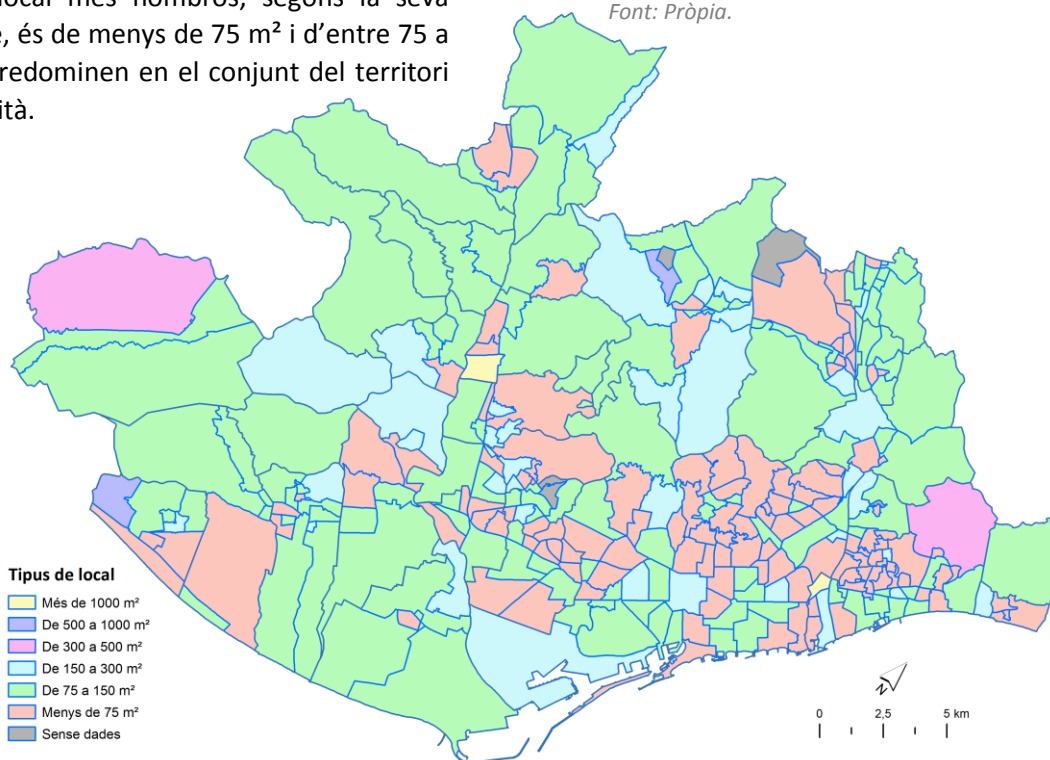


Figura 21. Tipus de locals comercials per barris durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

Segmentació del Mercat

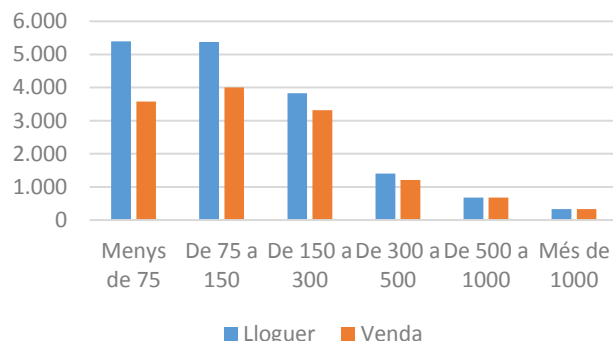


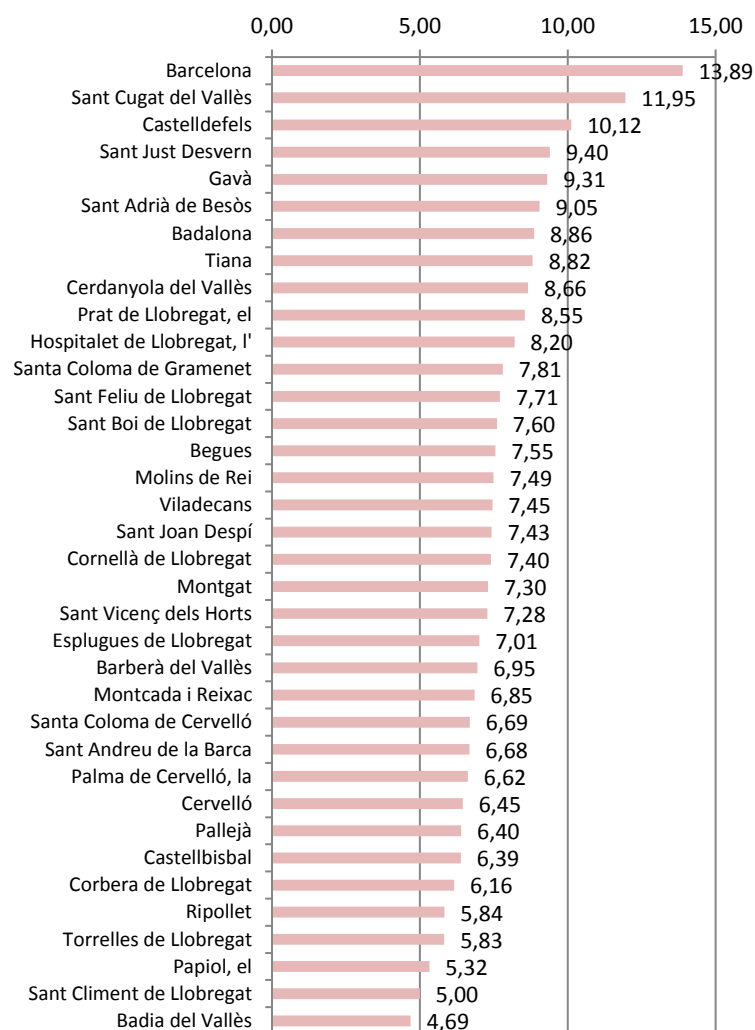
Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

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	5.394	3.581	263.382	175.999	14,40 €	1.851 €	141	148
De 75 a 150	5.375	4.006	568.289	428.142	11,07 €	1.583 €	139	160
De 150 a 300	3.831	3.318	778.949	688.346	10,32 €	1.447 €	141	151
De 300 a 500	1.404	1.215	525.115	459.033	10,43 €	1.336 €	151	159
De 500 a 1000	683	683	447.354	448.704	9,18 €	1.274 €	167	181
Més de 1000	334	329	604.051	796.117	7,59 €	1.082 €	167	162

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

8. ANNEXOS

Preu mig, ofertes en lloguer (€/m²)



Oferta de locals comercials en lloguer (m²)

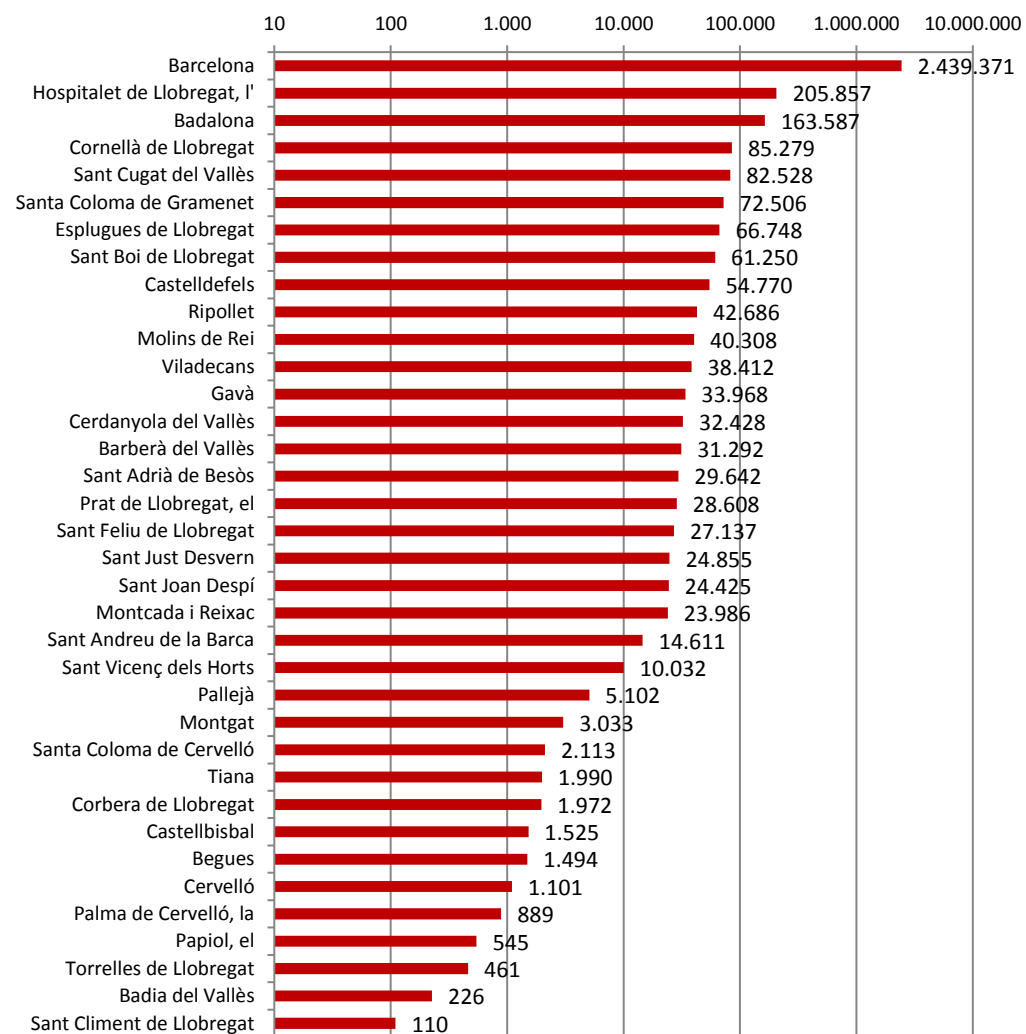


Figura 22: Preus mitjans de lloguer de locals per municipis. Font: Pròpia.

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

Preu mig, ofertes en venda (€/m²)

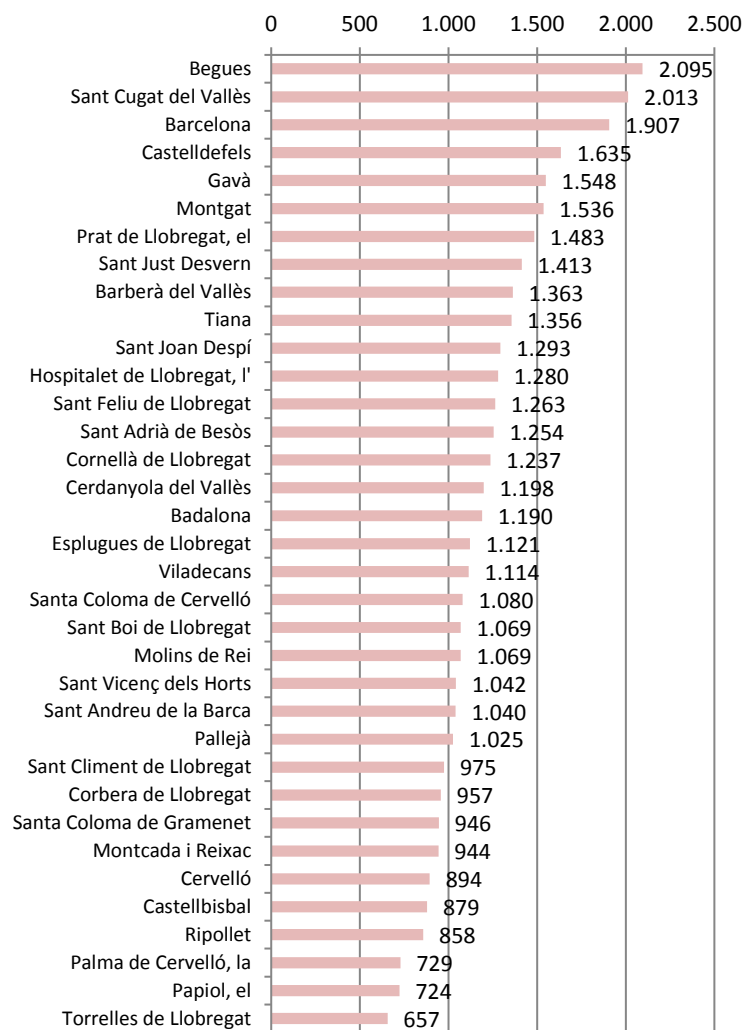


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis . Font: Pròpia.

Oferta de locals comercials en venda (m²)

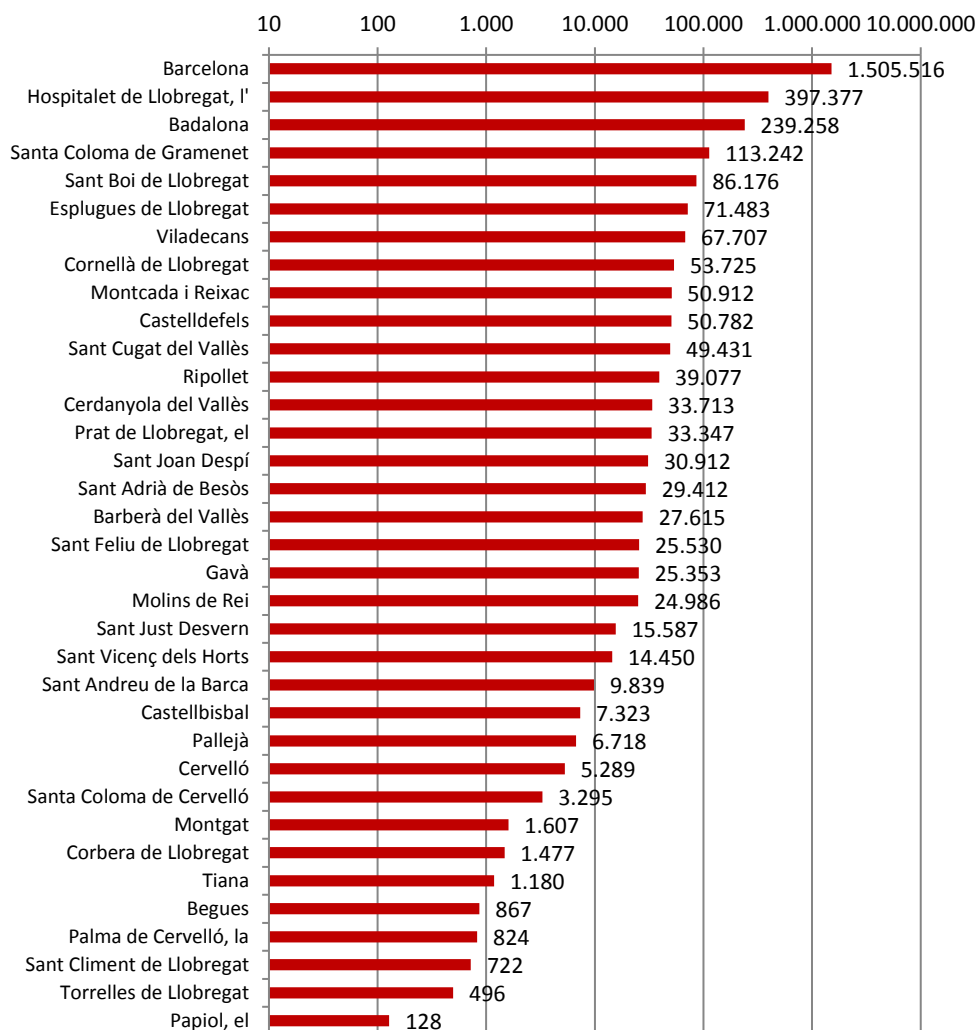


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia.

Municipi	Variació preu mitjà		Variació superfície		Rendibilitat	Taxes	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Badalona	3,2%	2,8%	-5,9%	-0,6%	8,9%	108,7%	42,1%
Badia del Vallès	-19,3%		-12,4%			100,0%	33,3%
Barberà del Vallès	6,4%	10,8%	-8,8%	-9,8%	6,1%	75,9%	37,7%
Barcelona	7,6%	11,8%	20,4%	-4,9%	8,7%	112,6%	54,5%
Begues	-18,3%	-15,8%	10,8%	11,6%	4,3%	133,3%	41,2%
Castellbisbal	17,7%	4,8%	-73,3%	28,1%	8,7%	70,0%	37,8%
Castelldefels	9,0%	2,4%	-2,5%	8,6%	7,4%	110,8%	44,7%
Cerdanyola del Vallès	1,1%	3,9%	-14,0%	-8,7%	8,7%	109,5%	43,8%
Cervelló	19,9%	-18,2%	-53,2%	175,6%	8,7%	50,0%	50,0%
Corbera de Llobregat	-3,0%	15,7%	-19,4%	-30,0%	7,7%	115,4%	45,2%
Cornellà de Llobregat	-1,6%	2,0%	-19,7%	-33,0%	7,2%	111,8%	38,7%
El Papiol	-7,2%	12,6%	-91,7%	-98,9%	8,8%	75,0%	50,0%
El Prat de Llobregat	5,5%	17,1%	-23,9%	-11,4%	6,9%	91,5%	38,8%
Esplugues de Llobregat	7,1%	-0,9%	-6,1%	33,5%	7,5%	114,9%	44,5%
Gavà	7,2%	3,7%	-53,0%	-31,7%	7,2%	93,8%	46,0%
La Palma de Cervelló	9,5%	-2,4%	-24,6%	-45,0%	10,9%	28,6%	28,1%
L'Hospitalet de Llobregat	0,3%	14,3%	-0,3%	64,1%	7,7%	100,8%	49,2%
Molins de Rei	11,7%	5,6%	-20,3%	-20,5%	8,4%	90,4%	37,4%
Montcada i Reixac	18,5%	-0,5%	-4,0%	-2,6%	8,7%	94,1%	36,5%
Montgat	-21,1%	-5,0%	-17,6%	-14,1%	5,7%	79,2%	50,0%
Pallejà	8,7%	-33,4%	-0,7%	98,8%	7,5%	129,4%	45,3%
Ripollet	-0,2%	4,2%	1,9%	14,2%	8,2%	89,2%	37,9%
Sant Adrià de Besòs	8,9%	9,0%	-4,1%	-13,1%	8,7%	106,2%	45,4%
Sant Andreu de la Barca	-10,9%	-1,2%	-40,8%	-43,8%	7,7%	103,8%	45,4%
Sant Boi de Llobregat	8,2%	-1,0%	-15,7%	4,7%	8,5%	116,2%	37,5%
Sant Climent de Llobregat	-7,9%	24,8%	-63,9%	77,4%	6,2%	33,3%	50,0%
Sant Cugat del Vallès	6,0%	-0,8%	-15,4%	-10,1%	7,1%	114,7%	45,0%
Sant Feliu de Llobregat	4,1%	8,3%	-20,2%	-39,9%	7,3%	86,3%	42,6%
Sant Joan Despí	7,9%	1,3%	-20,1%	7,2%	6,9%	125,2%	45,0%
Sant Just Desvern	5,0%	-2,4%	8,7%	54,3%	8,0%	88,0%	48,1%
Sant Vicenç dels Horts	-1,1%	0,4%	49,5%	50,1%	8,4%	93,0%	34,3%
Santa Coloma de Cervelló	-3,6%	22,9%	15,2%	1,7%	7,4%	55,6%	33,3%
Santa Coloma de Gramenet	-8,4%	-2,4%	-13,1%	19,2%	9,9%	108,9%	44,1%
Tiana	29,0%	-5,9%	60,1%	14,7%	7,8%	42,9%	35,7%
Torrelles de Llobregat	-34,0%	3,9%	109,5%	-0,6%	10,6%	100,0%	40,0%
Viladecans	-2,4%	-0,8%	-17,6%	7,9%	8,0%	87,3%	41,3%

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.

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