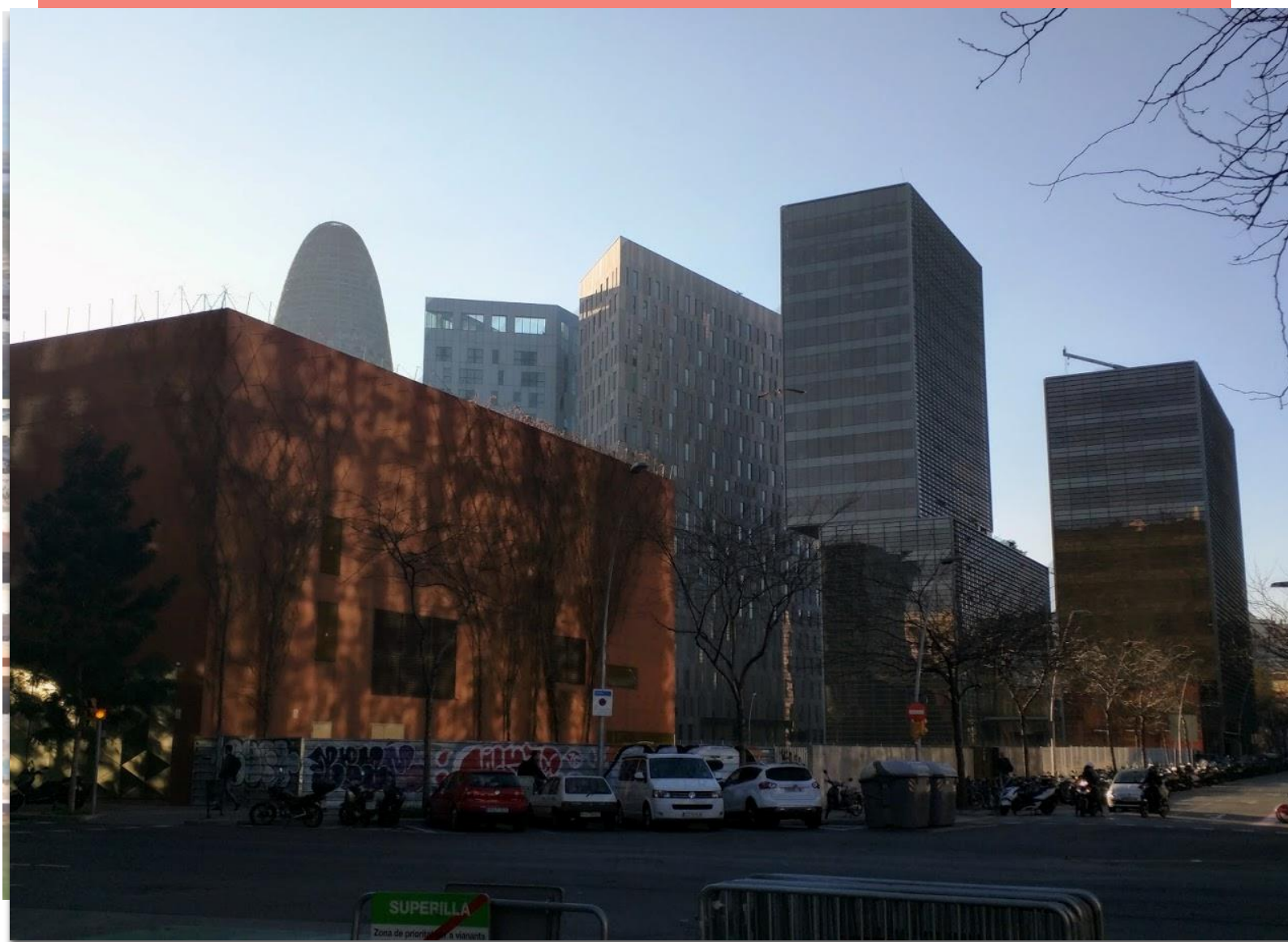


Informe de l'any 2016

MERCAT D'OFICINES A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic



Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg
Xavier Casas Masjoan

Redacció:

Jordi Valls Alseda
Concepció Maria Ruiz Cintas
Adrián Roperó Vergara
Sara Angrill Toledo

Barcelona, Maig de 2017

INDEX

0	INTRODUCCIÓ	3
1	RESUM EXECUTIU DE L'ANY 2016	4
	1.1. SUMARI	4
	1.2. RESUM OFERTA D'OFICINES DE L'ANY 2016.....	5
	1.3. RESUM DEMANDA D'OFICINES DE L'ANY 2016	9
2	OFICINES DE LLOGUER	13
	2.1. OFERTA.....	14
	2.1.1. OFERTA DE SOSTRE D'OFICINES DE LLOGUER	14
	2.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER.....	17
	2.2. DEMANDA	20
	2.2.1. DEMANDA DE SOSTRE D'OFICINES DE LLOGUER.....	20
	2.2.2. PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE LLOGUER	23
	2.3. ROTACIÓ DEL SOSTRE D'OFICINES DE LLOGUER.....	26
	2.4. ZONES AMB OFERTA DE QUALITAT	28
3	OFICINES DE VENDA	30
	3.1. OFERTA.....	31
	3.1.1. OFERTA DE SOSTRE D'OFICINES DE VENDA	31
	3.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA.....	34
	3.2. DEMANDA	37
	3.2.1. DEMANDA DE SOSTRE D'OFICINES DE VENDA.....	37
	3.2.2. PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE VENDA	40
	3.3. ROTACIÓ DE LES OFICINES EN VENDA	43

0 INTRODUCCIÓ

L'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) realitza un seguiment del mercat immobiliari industrial i d'oficines i locals a partir de totes les ofertes que es publiquen en els principals portals immobiliaris (Habitaclea, Yaencontre i Idealista) i també d'institucions públiques com l'INCASOL i el Consorci de la Zona Franca (CZF). Totes les ofertes es localitzen amb ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre de l'any 2016.

Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat, enregistrant la data d'alta i la data en què són retirades. En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

A partir de la base de dades generada obtenim els principals indicadors referits al mercat immobiliari d'oficines en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al 2016. Cada indicador està format per una gràfica amb els valors municipi a municipi, un comentari i un mapa amb la distribució territorial de l'indicador.

El document consta d'un sumari, una explicació ampliada del sumari i per a cada indicador la evolució durant el període i la distribució territorial amb un comentari.

1 RESUM EXECUTIU DE L'ANY 2016

1.1. SUMARI

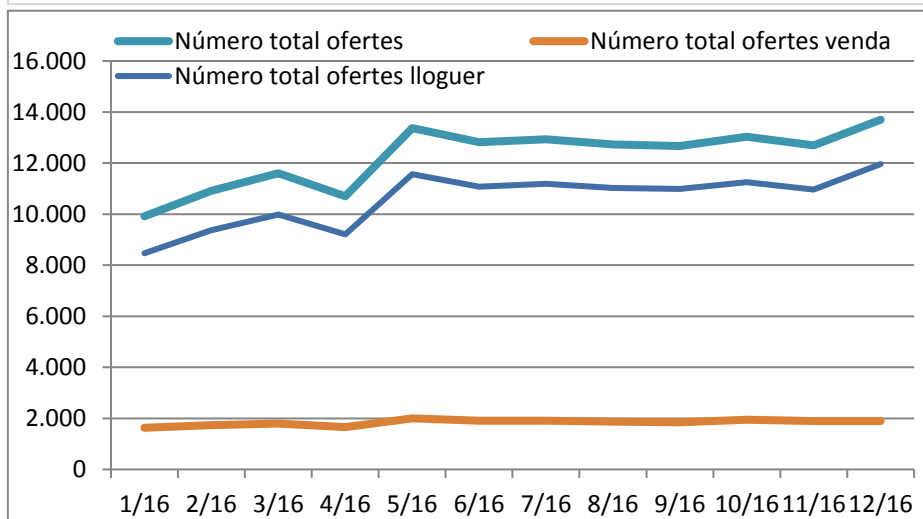
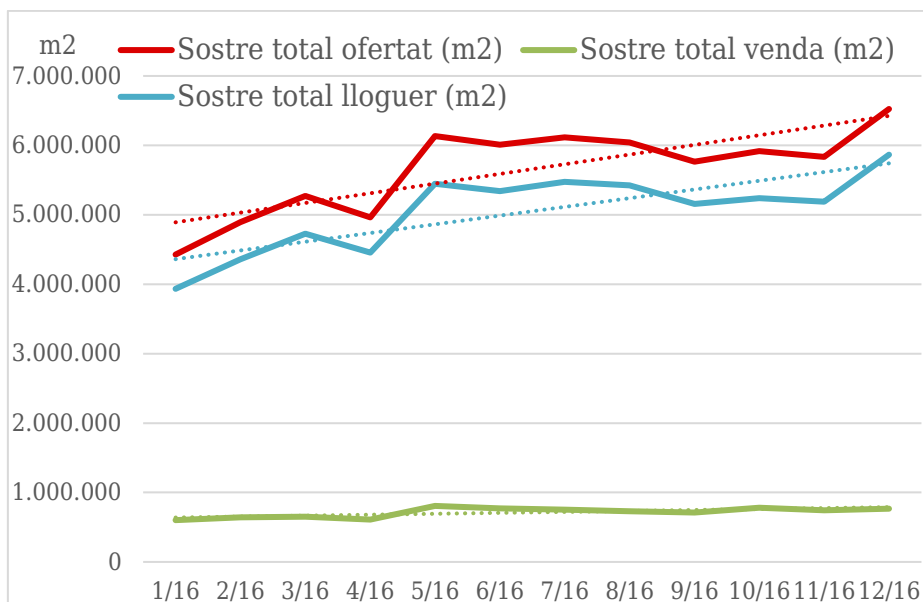
- ✓ **Augment de l'activitat.** El sostre d'oficines en oferta ha augmentat un 68%, de 4.427.311 m² a 6.524.277 m², durant l'any i l'oferta col·locada un 20 %.
 - ✓ **L'oferta es principalment de lloguer.** La oferta de sostre en venda es inferior al 15 % de la oferta de sostre de lloguer, i aquesta proporció baixa durant el període.
 - ✓ **Els preus de lloguer augmenten un 5% i els de venda un 2%.** El mercat de lloguer, el que proporciona dades més fiables, mostra un increment tant de la superfície en oferta com dels preus. Els preus de les oficines en venda s'incrementa però s'observa una parada en el segon semestre.
 - ✓ **L'oficina en oferta més freqüent, en número, es de lloguer amb una superfície inferior a 500 m² (80 % del total).** Si contem les oficines de menys de 2.000 m² son el 98 % del total de l'oferta. En superfície la proporció es menor però continua sen superior la de les oficines de menys de 500 m², un 38 % del total, i les inferiors a 2.000 m² son el 75% del total.
 - ✓ **L'oficina tipus col·locada –d'acord amb les ofertes retirades- és una oficina de superfície inferior a 500 m² de lloguer per un preu mensual mitjà que puja a 9,94 €/m².** Les ofertes que es col·loquen més ràpid son però les de més de 5.000 m².
 - ✓ **Territorialment l'oferta d'oficines es concentra a Barcelona(73 % del total).** A molta distància tenim oferta significativa a Sant Cugat del Vallès(6%), l'Hospitalet de Llobregat(5%), El Prat de Llobregat(4%), Cornellà de Llobregat(4%) i Barberà del Vallés(2%), i per aquest ordre.
 - ✓ **La rendibilitat de la inversió en oficines és d'un 5,18% anual brut.**
-

1.2. RESUM OFERTA D'OFICINES DE L'ANY 2016

TOTAL OFERTA 2016

Sostre en oferta:	10.970.315 m²
Nombre d'ofertes:	25.945 unitats
Preu mitjà de venda:	2270 €/m²
Preu mitjà de lloguer:	12,01 €/m² mes
Increment del preu mitjà de venda:	2 %
Increment del preu mitjà de lloguer:	5 %

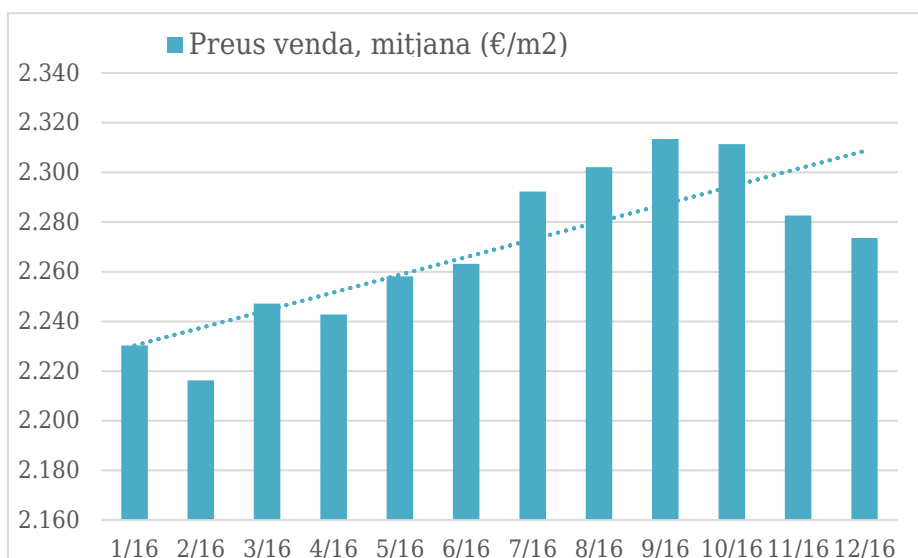
Analitzant l'evolució de les ofertes durant el període, veiem que des de gener (9.916 ofertes que fan 4.427.311 m2) fins a desembre (13.699 ofertes que fan 6.524.277 m2) hi ha un augment d'un 147% en superfície i un 138% en número d'ofertes.



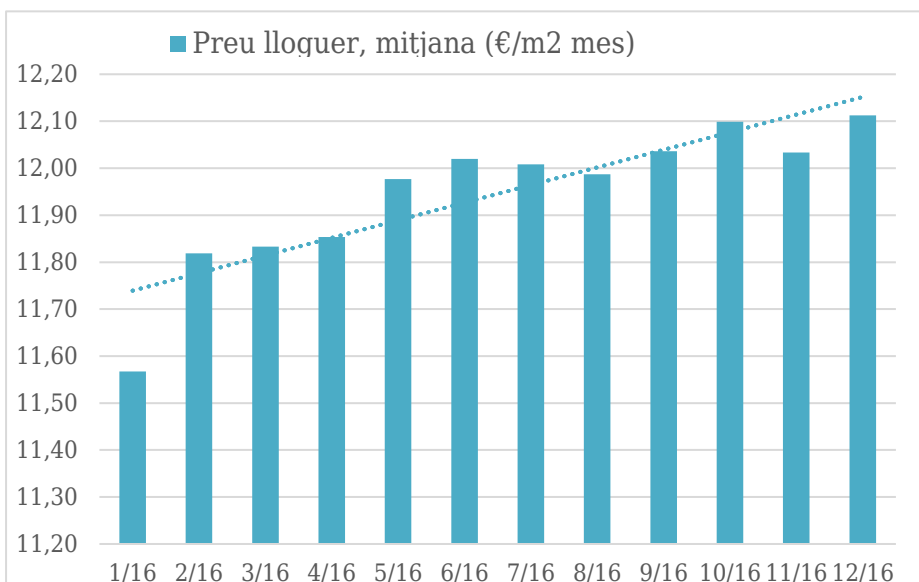
Durant el període 10.970.315 m² han estat en oferta en un moment o altre, que es corresponen amb la publicació de 25.945 ofertes diferents, la majoria de lloguer (87%). La rendibilitat bruta, tenint en compte les ofertes col·locades, ha sigut del 5,18%.

La majoria de les oficines en oferta tenen una superfície de menys de 500 m² (80%), seguides de les que estan entre 500 i 1.000 m² (13%) seguides de les que estan entre 1.000 i 2.000 (5%).

El preu mitjà de venda és 2270 €/m², durant el període la tendència es a augmentar el preu, un 2%, però amb un lleuger descens el segon semestre.

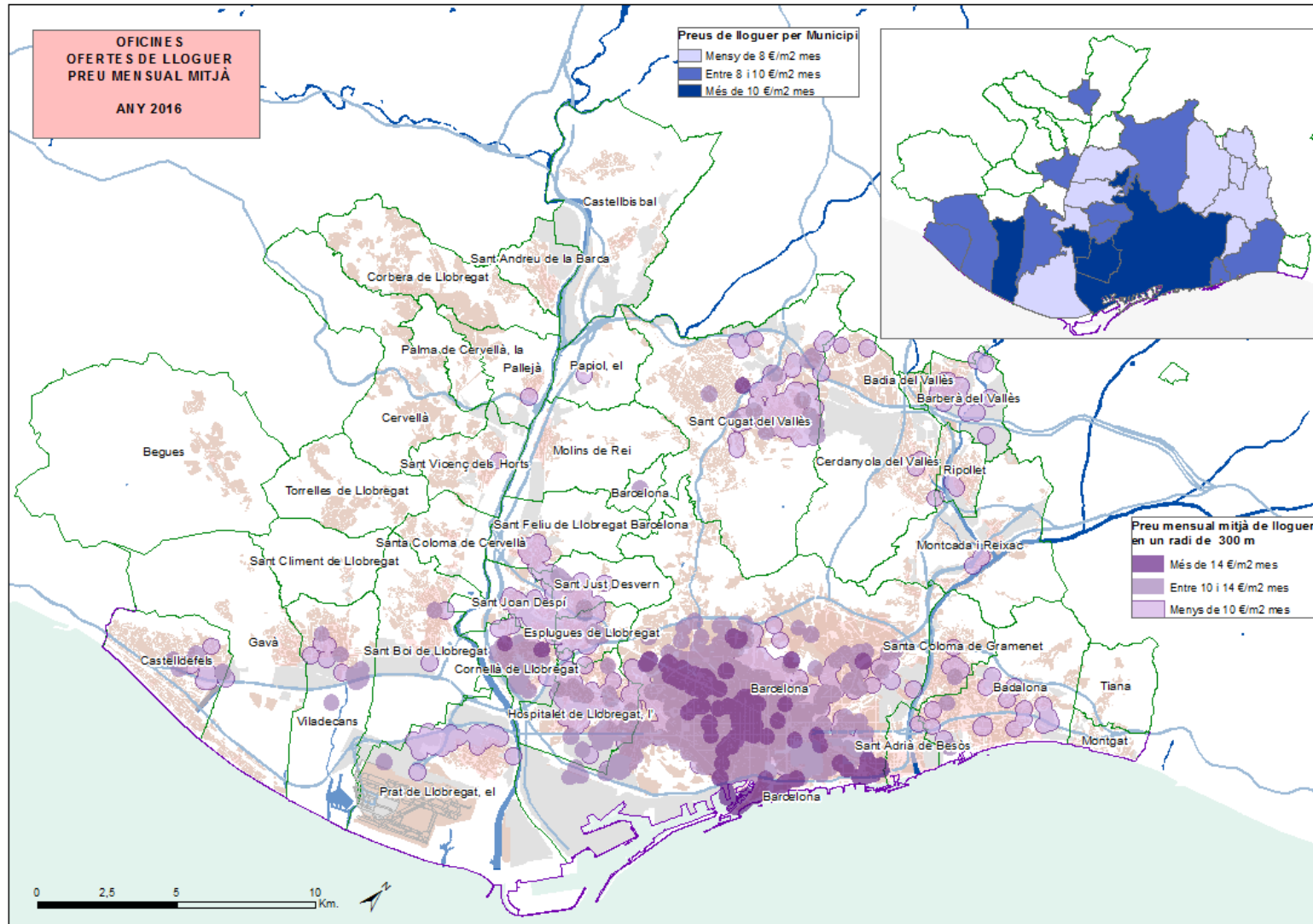


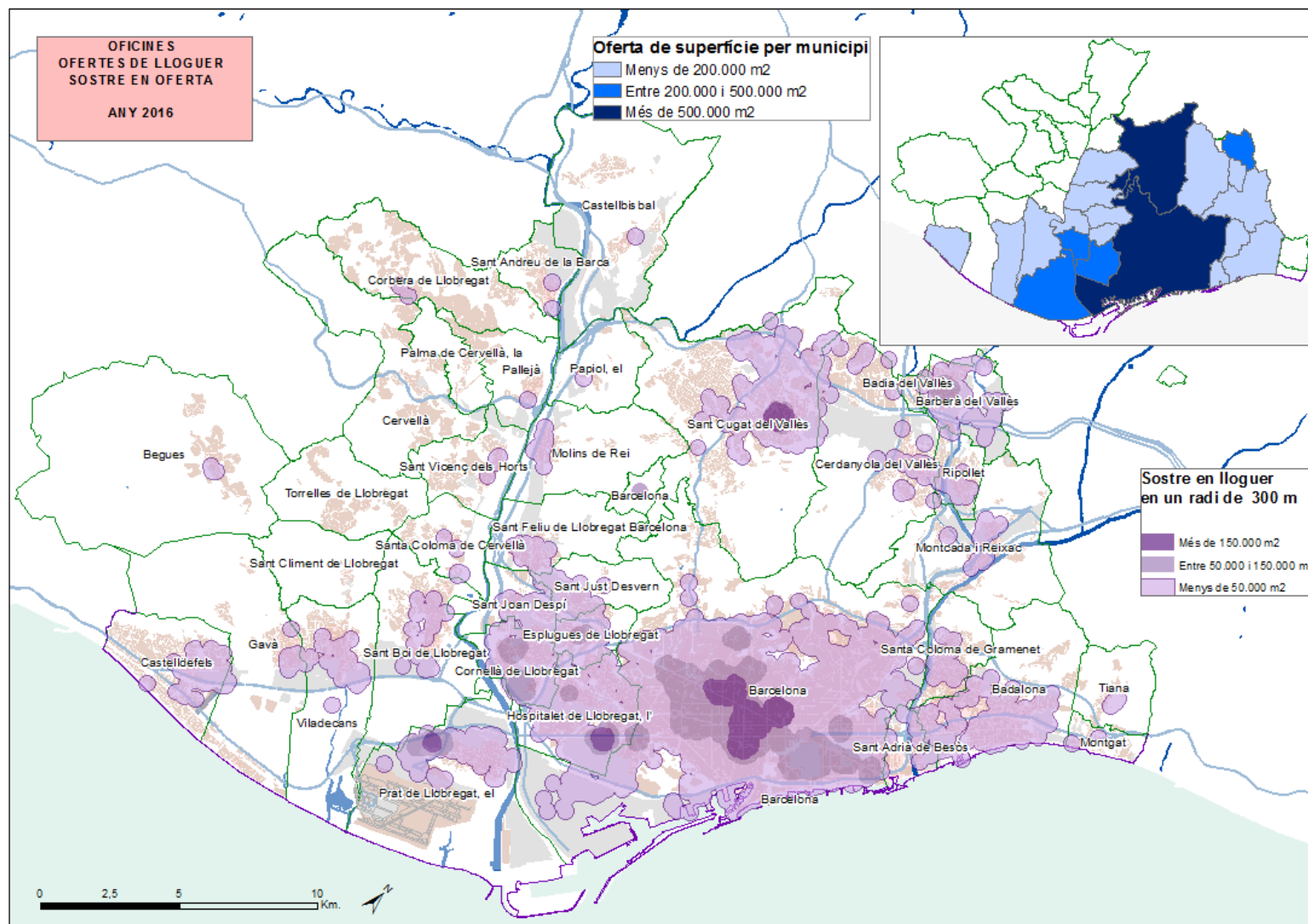
El preu mitjà de lloguer és 12,01 €/m² mensual i, com es pot veure en el gràfic, la tendència a augmentar es clara durant el període, un 5%.



Les oficines noves de venda tenen el mateix preu que la mitjana de les publicades (2.303 €/m² enfront de 2.301 €/m²), no així les de lloguer (10,06 €/m² mes enfront de 9,94 €/m² mes)..

La proporció d'oficines de venda respecte a les de lloguer es inferior al 15%..



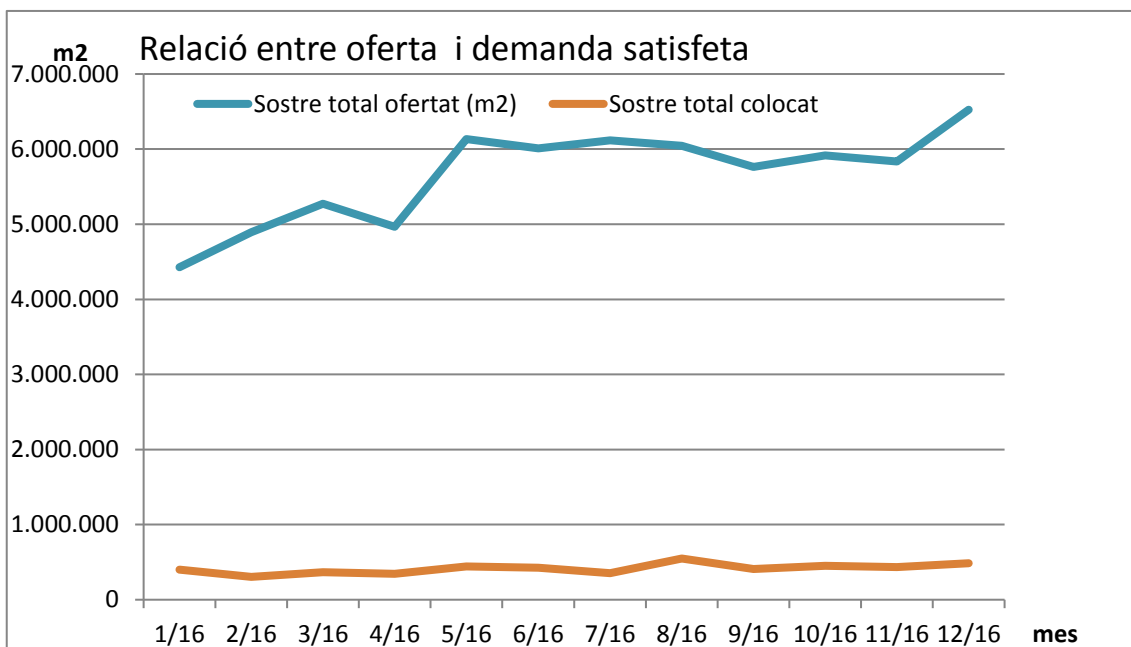


1.3. RESUM DEMANDA D'OFICINES DE L'ANY 2016

TOTAL DEMANDA

Demanda de lloguer o venda:	4.926.032 m²
Nombre d'operacions:	13.425 unitats
Preu mitjà de venda:	2.301 €/m²
Preu mitjà de lloguer:	9,94 €/m² mes
Increment preu mitjà de venda:	17 %
Increment preu mitjà de lloguer:	3 %

Durant aquest període s'han retirat 13.425 ofertes i han entrat 17.337 de noves, amb un resultat final de 4.926.032 m² que s'han llogat o venut, un 45% del total en oferta.



La taxa de reposició (ofertes entrants -17.337- respecte a les ofertes retirades -13.537-) és d'un 128%. És a dir, entren 128 anuncis nous per cada 100 que es donen de baixa. Per tipus d'anunci, els de venda presenten una taxa de reposició inferior (113%) als de lloguer (130%).

Si analitzem les operacions segons el nombre, les corresponents a oficines inferiors a 500 m² han estat les més importants, suposant el 82% del total, encara que en m² retirats baixi al 38% (1.870.126 m² sobre 4.926.032 m²). En superfície a continuació tenim les ofertes entre 500 i 1.000 m² amb el 23 %, les ofertes entre 1.000 i 2.000 m² amb el 15% i les ofertes de més de 5.000 m² amb el 13 %. Les ofertes entre 2.000 i 5.000 m² es queden amb el 10%.

El preu de la demanda de venda presenta una tendència creixent al llarg del període, el 17 %, amb un preu mitjà de 2.301 €/m². El preu mitjà mensual de la demanda de lloguer és de 9,94 €/m² mes i també presenta una tendència creixent durant el període, encara que inferior a la de

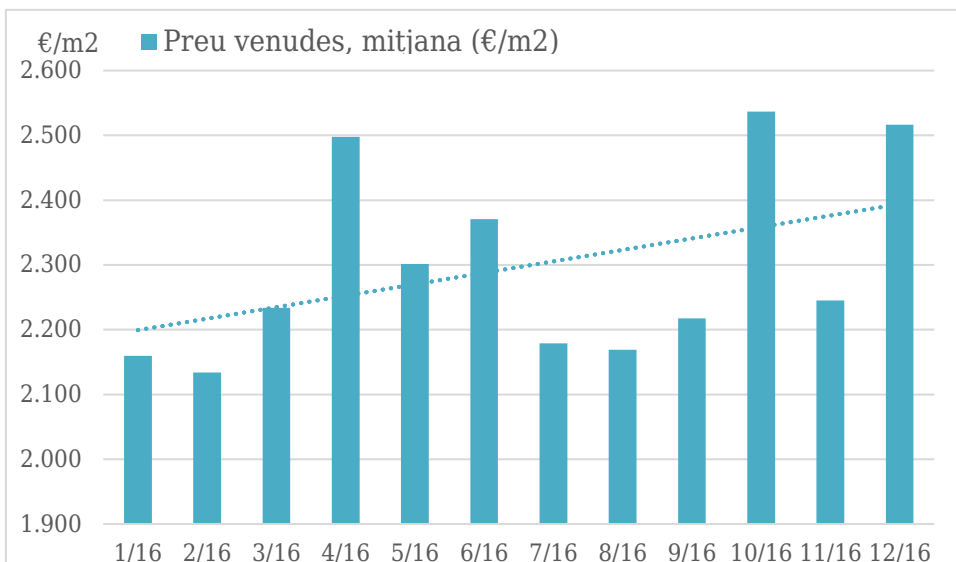
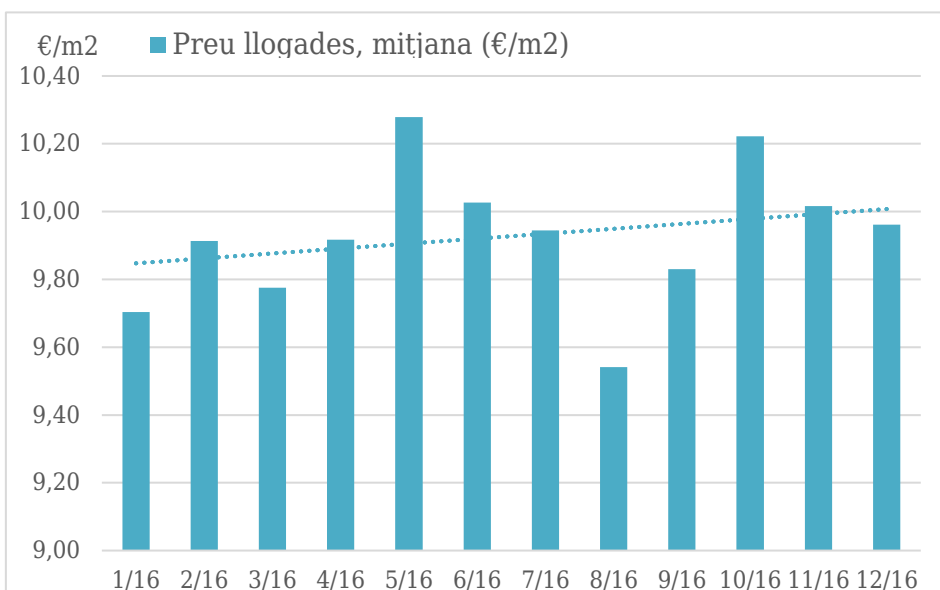


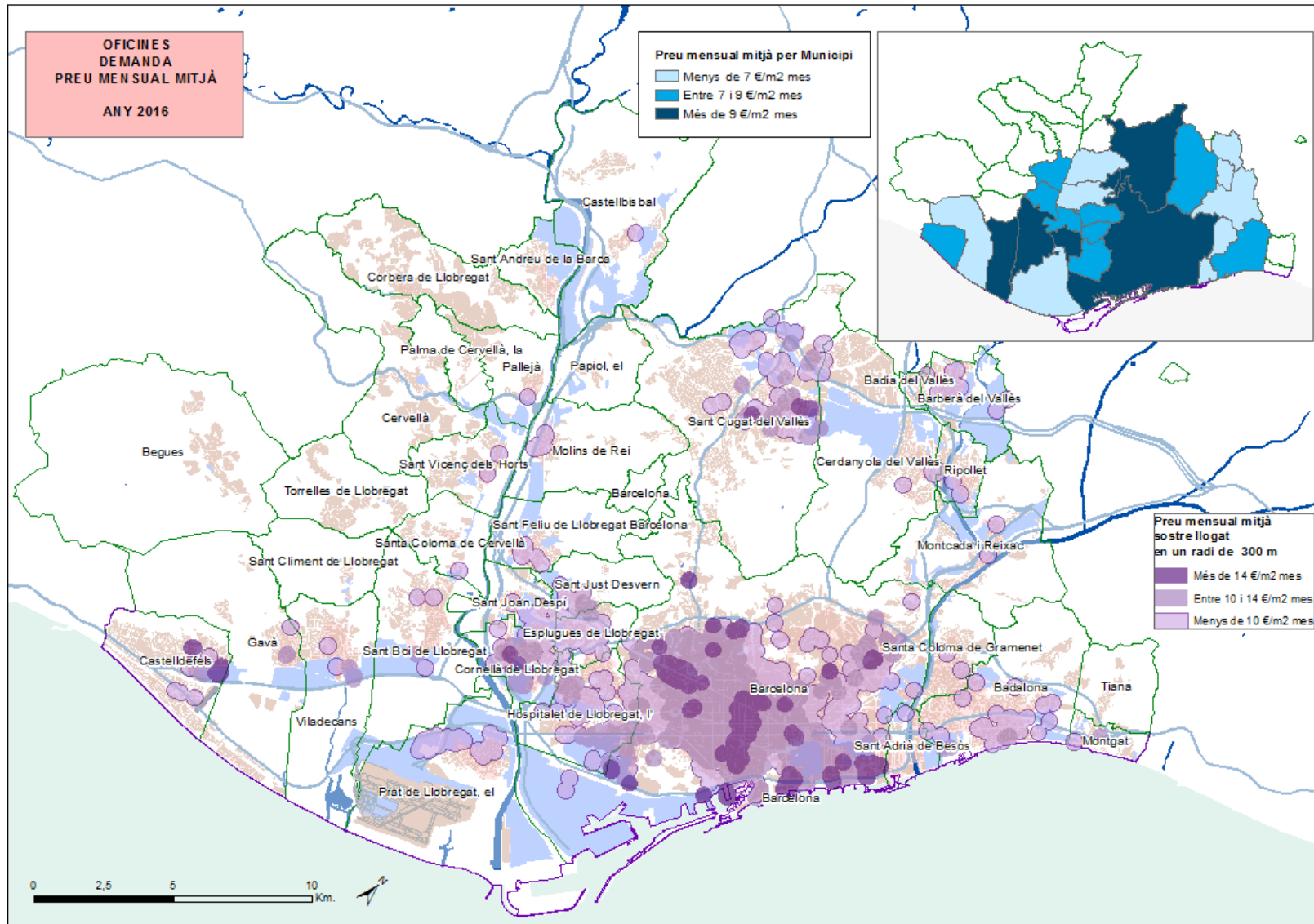
Figura 7 Preu ofertes retirades de venda

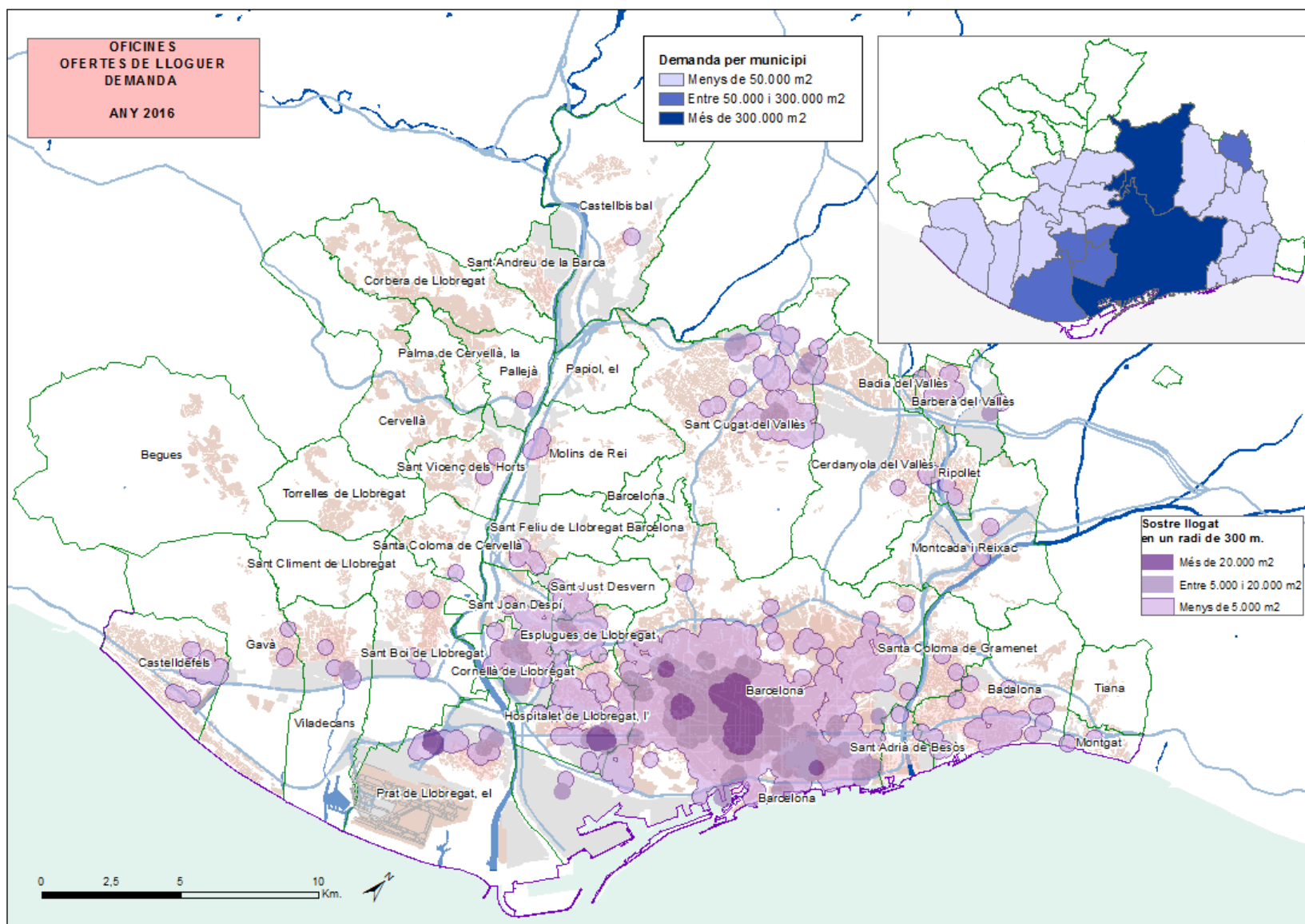
Figura 8 Preu ofertes retirades de lloguer



venda, un 3 %. En els dos casos s'observa una parada en el segon semestre. No podem analitzar el temps que duren les ofertes al mercat donat que només tenim un any de seguiment.

La rendibilitat de la compra o inversió en oficines, en el cas de les venudes/llogades, és d'un 5,18 % anual brut, en el supòsit que es comprés per llogar ($9,94 \cdot 12 / 2301$)



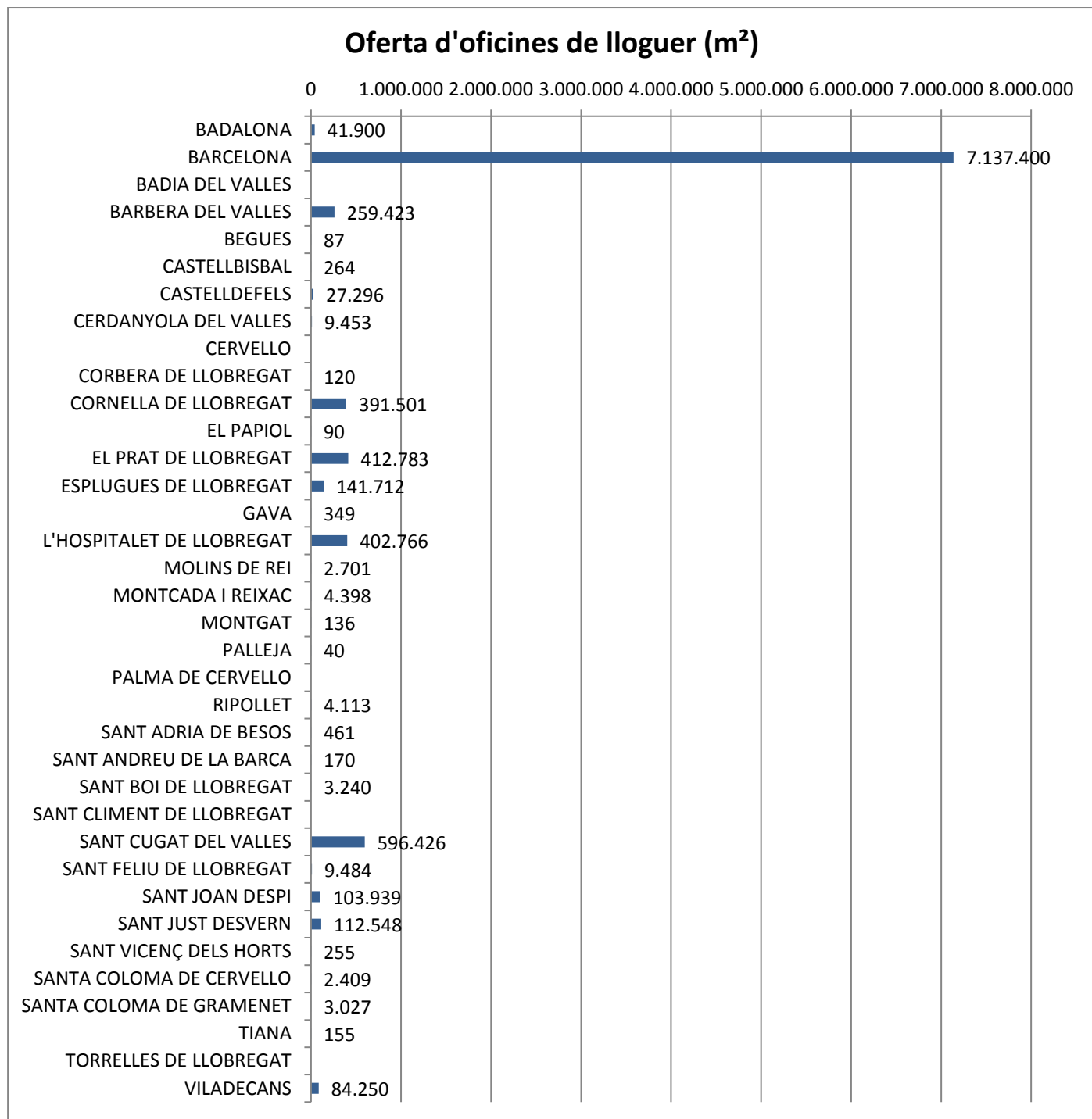


2 OFICINES DE LLOGUER

2.1. OFERTA

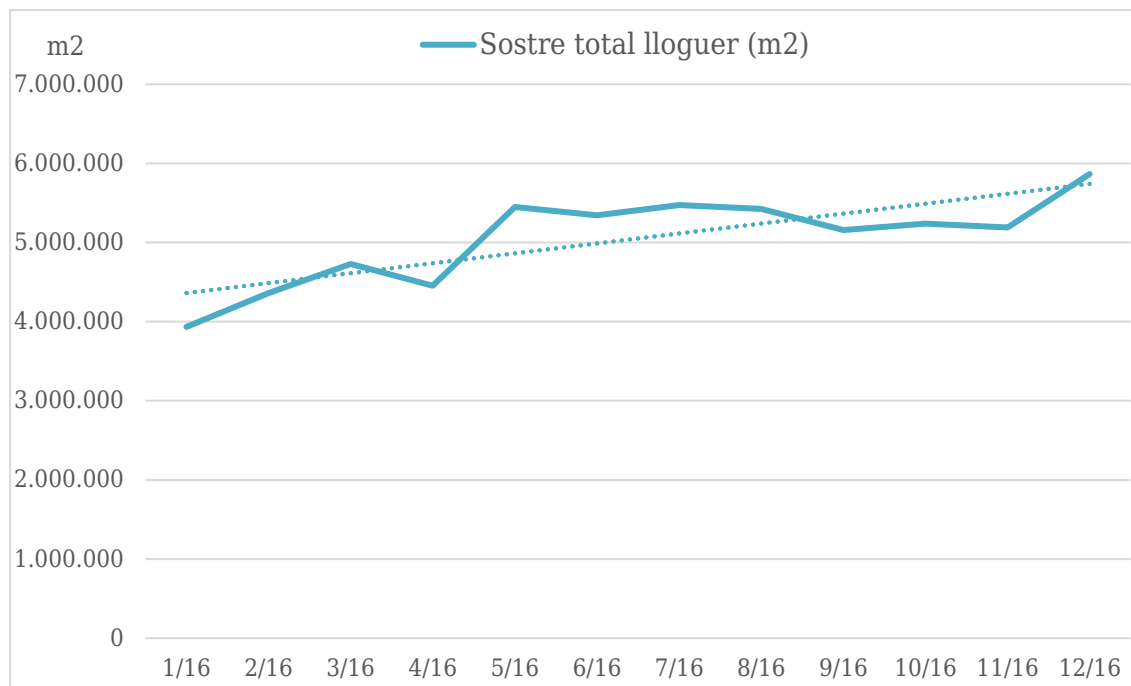
2.1.1. OFERTA DE SOSTRE D'OFICINES DE LLOGUER

La oferta d'oficines de lloguer s'incrementa un 49 % durant el període.



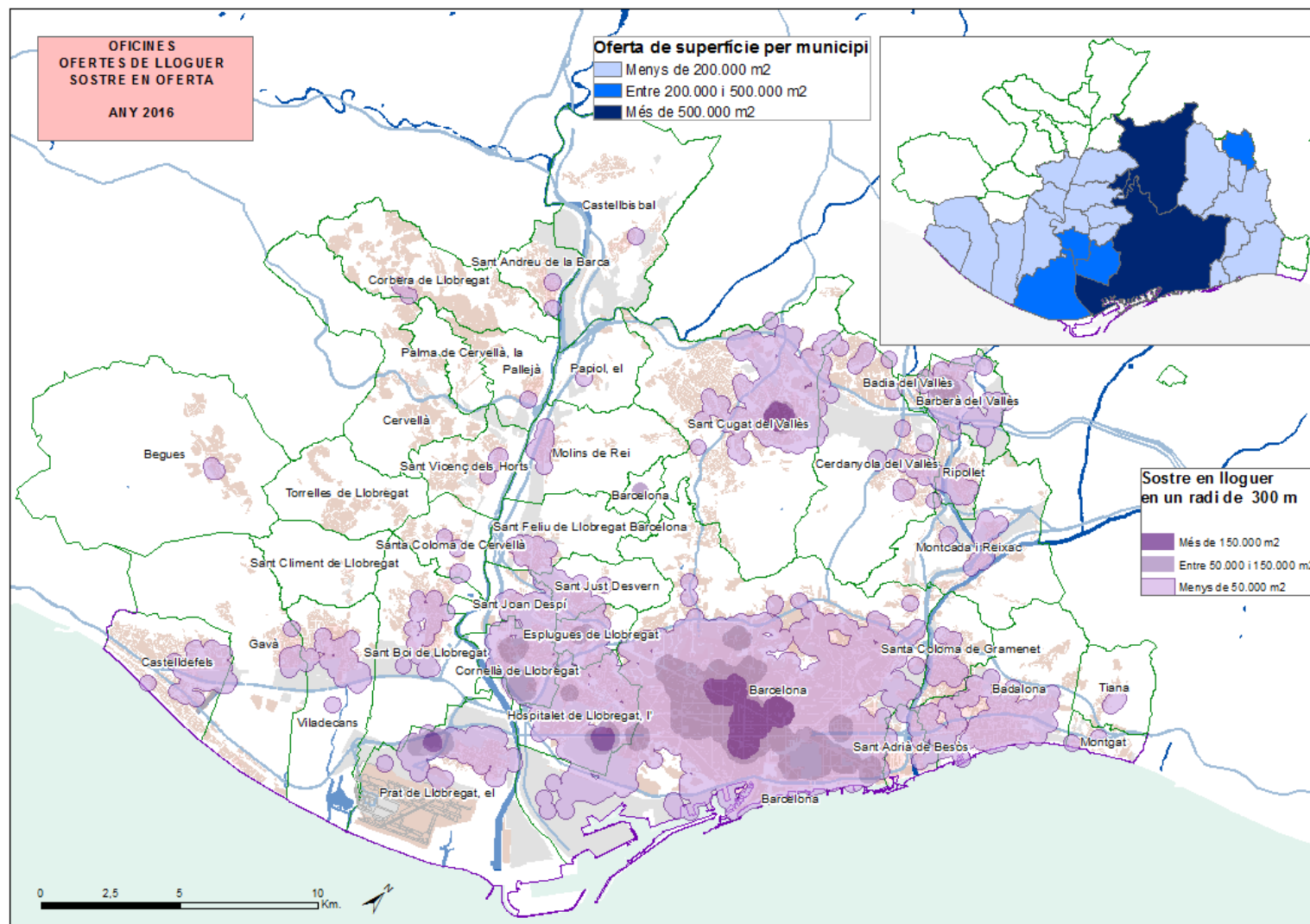
Durant l'any 2016 als 36 municipis de l'AMB s'ha observat una oferta total de sostre d'oficines en lloguer de 9.752.896 m².

Durant el període considerat, però, la oferta de sostre d'oficines de lloguer augmenta tal i com es pot veure en el gràfic. Passa de 3.933.876 m² en oferta al gener a 5.865.961 m² el desembre, una augment del 49 %.



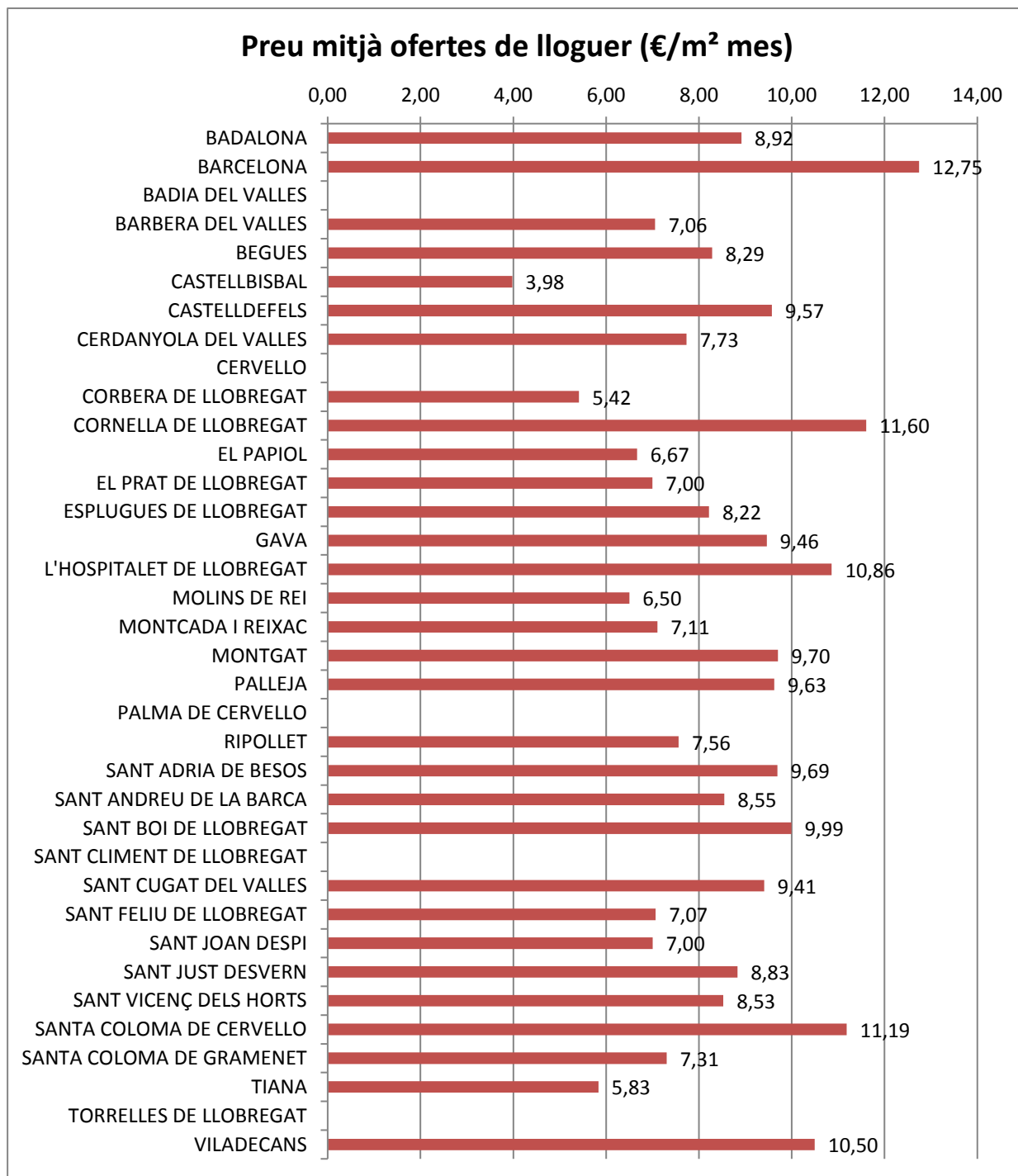
Per municipis, i en valor absolut, el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major oferta concentrant el 73 % del total de l'AMB. A molta distància es situen els municipis de Sant Cugat del Vallès(596.426 m²), El Prat de Llobregat(412.783 m²), l'Hospitalet de Llobregat(402.766 m²), Cornellà de Llobregat(391.501 m²) i Barberà del Vallès(259.423 m²) tots ells amb més de 200.000 m² d'oferta de sostre d'oficines.

La oferta d'oficines de lloguer es concentra en la zona entre El Prat de Llobregat i Barcelona, amb les excepcions de Sant Cugat del Vallès i Barberà del Vallès.

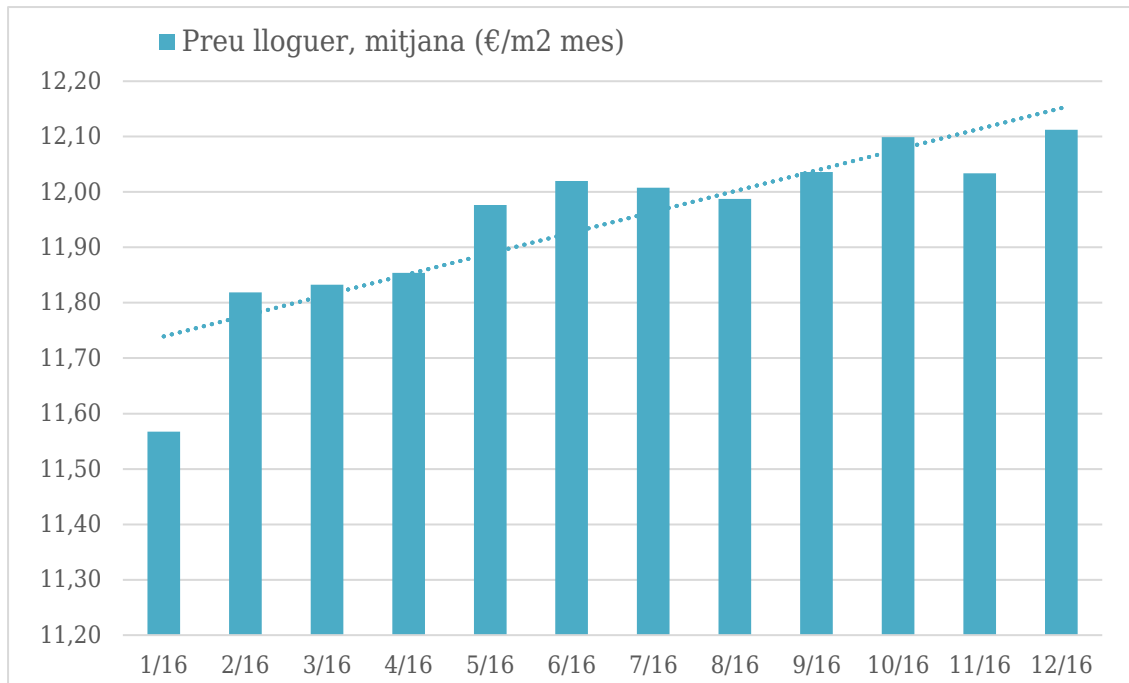


2.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER

El preu mitjà de les oficines de lloguer s'incrementa un 5% durant el període.

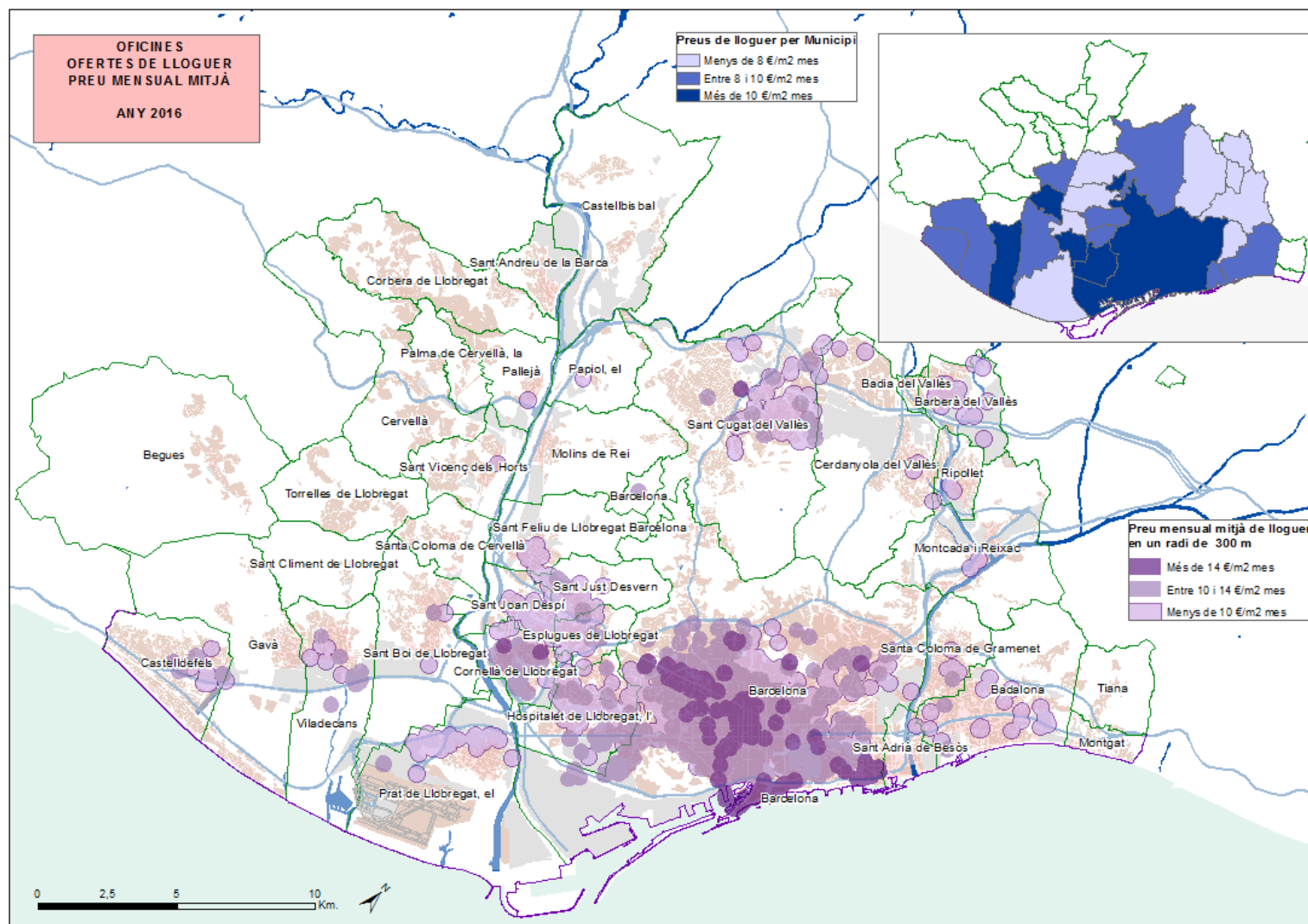


En conjunt a l'AMB i per l'any **2016** s'ha estimat un preu mitjà de les oficines en lloguer de 12,01 €/m² mes. El preu mitjà per municipi durant el període es pot veure en la gràfica anterior. S'observa el pes de Barcelona que fa que el preu mitjà de tots els altres municipis estiguin per sota del mitjà de l'AMB . Durant el període el preu mitja pel conjunt de l'AMB ha pujat un 5 %:



Els preus de lloguer mensuals més alts, superiors a 10 €/m² mes, es concentren als municipis propers a Barcelona: Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat i Viladecans. Les dades de Santa Coloma de Cervelló no son significatives donada la poca oferta existent.

Entre 9 i 10 €/m² mes tenim, entre els municipis amb oferta significativa, Sant Boi de Llobregat, Castelldefels, Gavà i Sant Cugat del Val

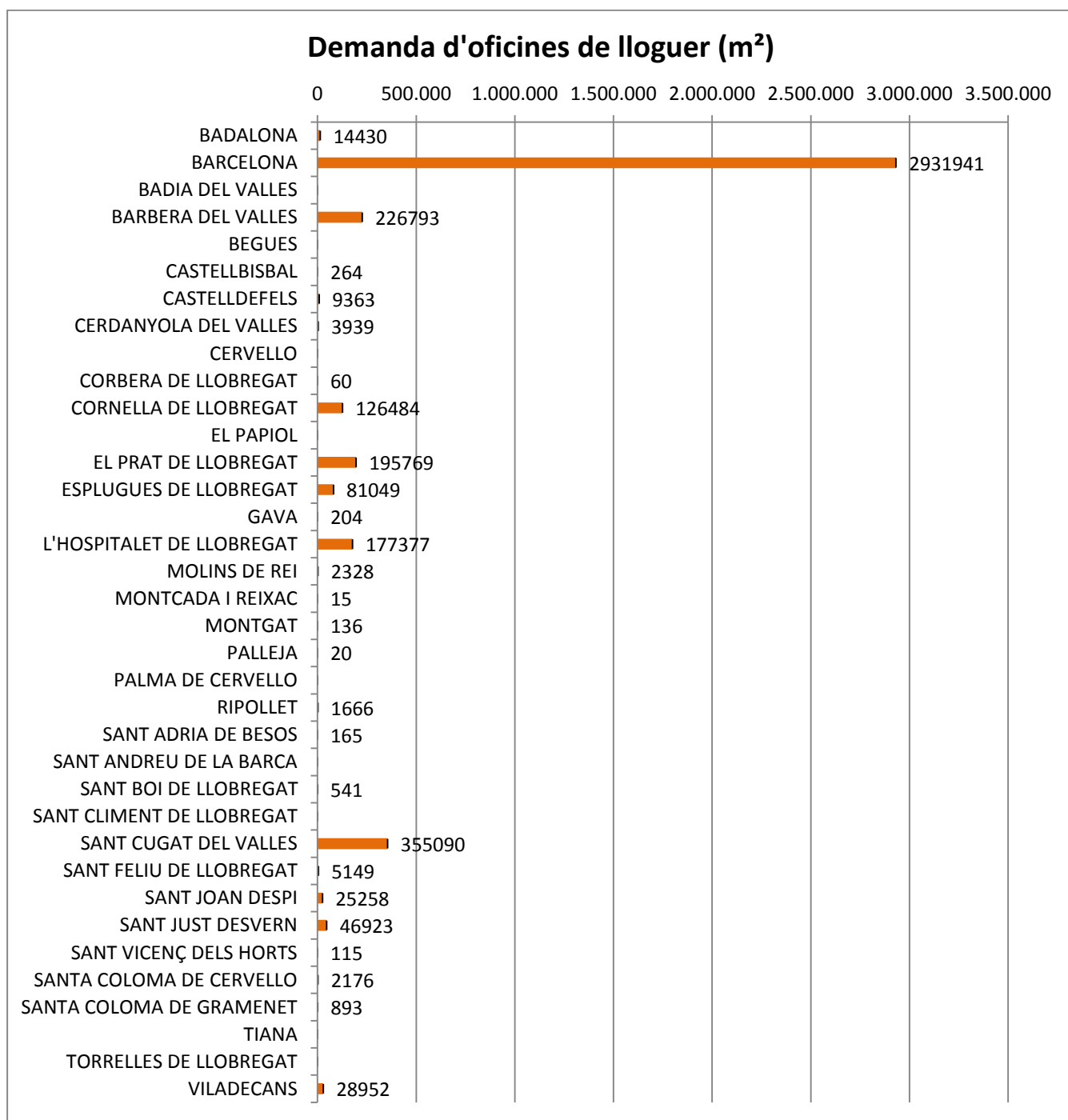


2.2. DEMANDA

En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira de la pàgina web és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

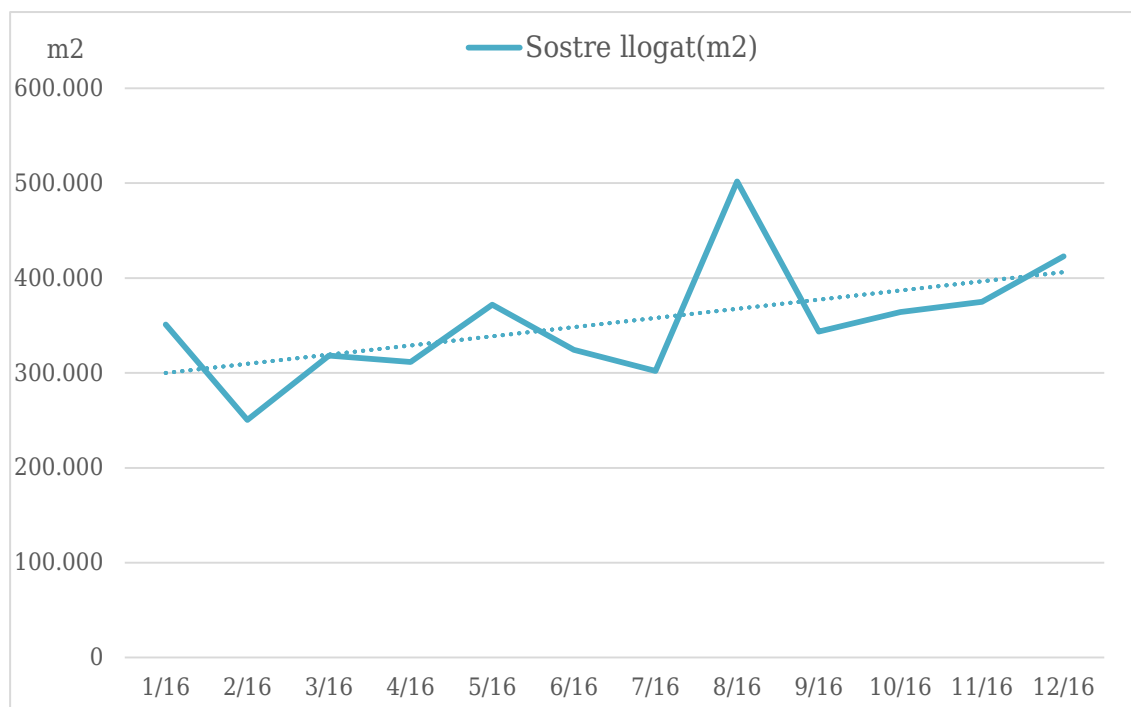
2.2.1. DEMANDA DE SOSTRE D'OFICINES DE LLOGUER

La demanda de sostre d'oficines de lloguer creix un 21 % durant el període.



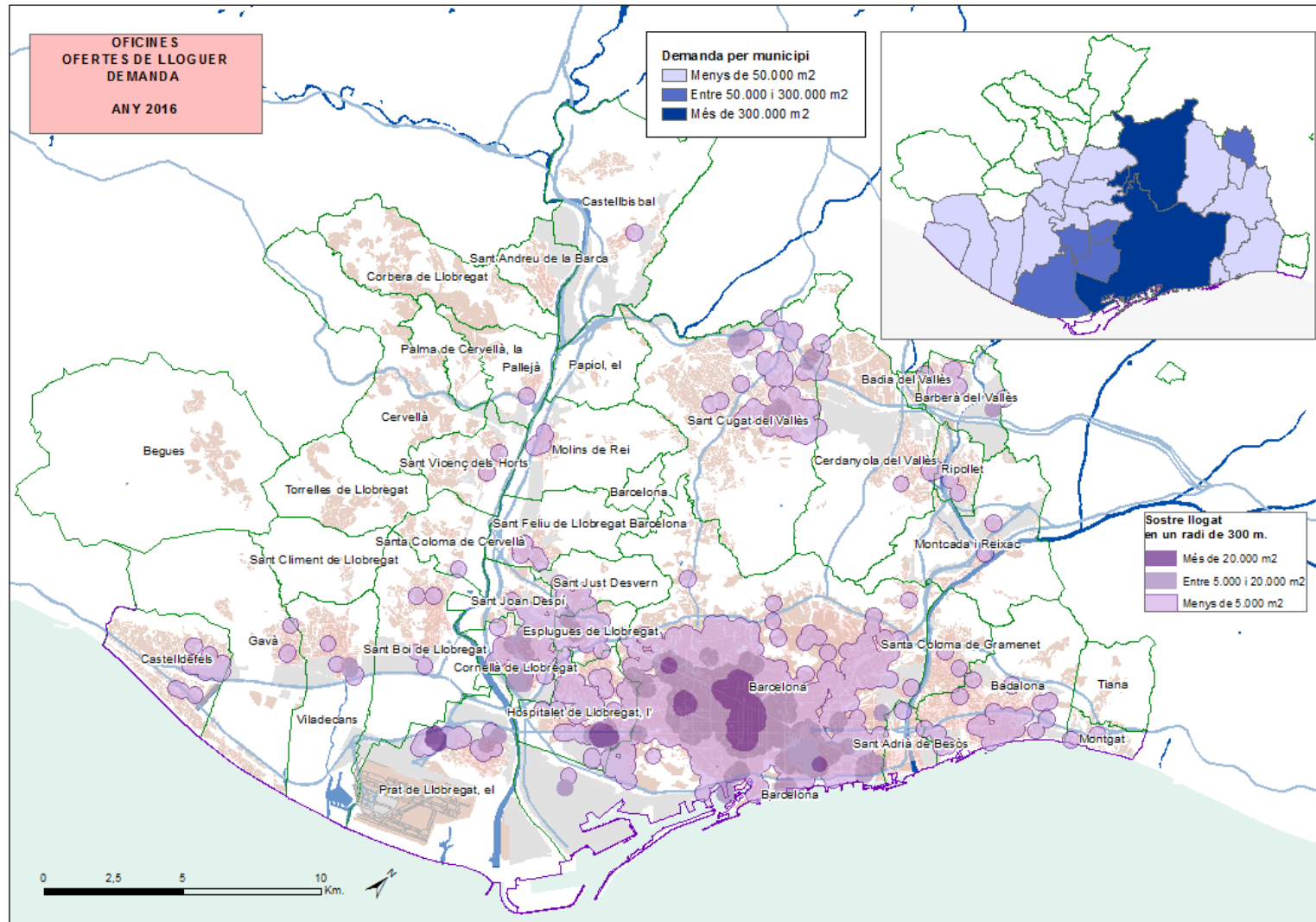
En total a l'AMB s'ha llogat durant l'any **2016** una superfície d'oficines de 4.926.032 m², equivalent a un 45 % del total en oferta

Durant el període la superfície llogada al conjunt de l'AMB mostra tendència a augmentar, de fet ha augmentat un 21 %, com es pot veure a la gràfica:



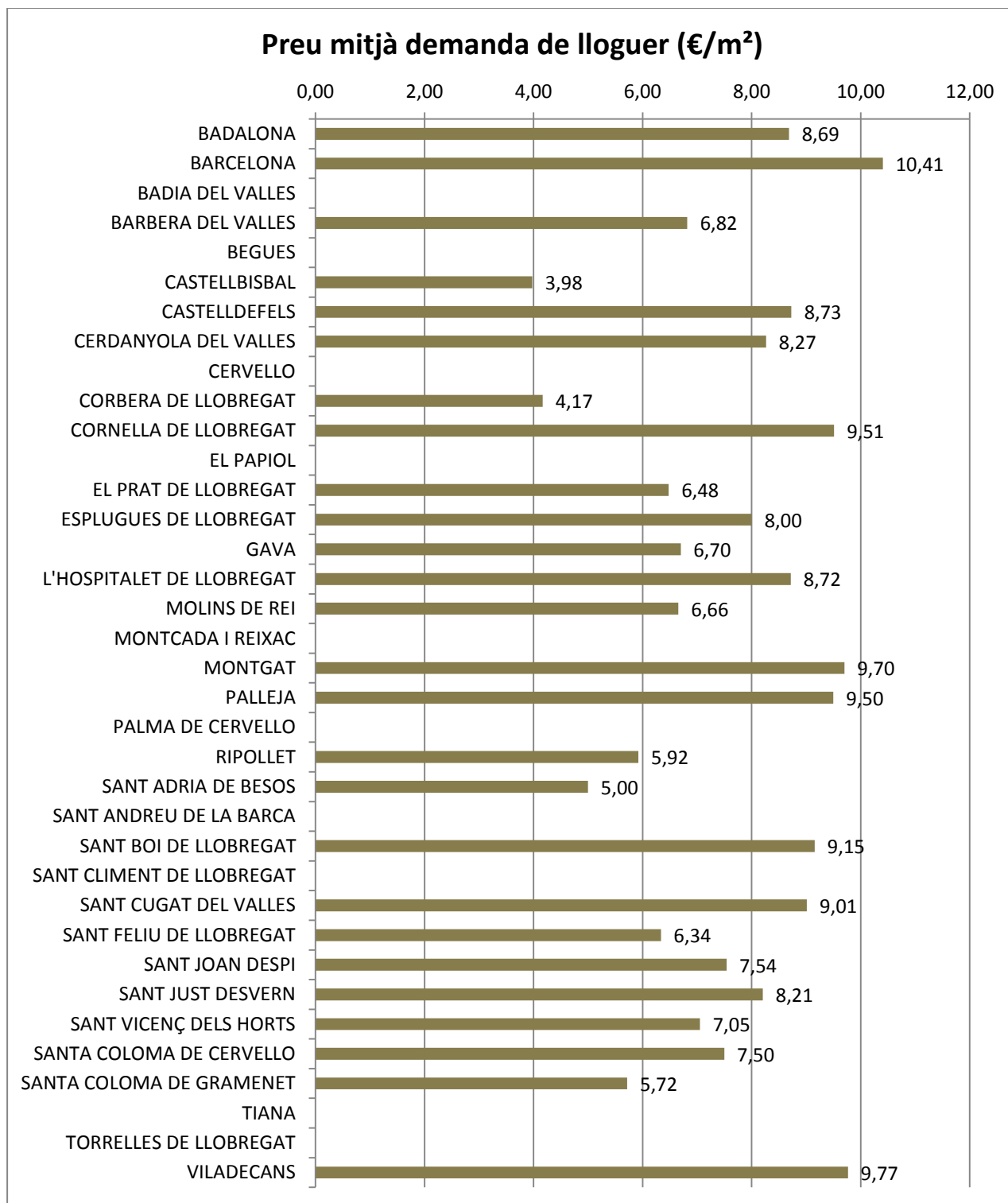
En valors absoluts el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major quantitat de sostre d'oficines col·locat, concentrant el 60% del total llogat a l'AMB, inferior al 70% que concentra del total de la oferta. El pes del sostre llogat als municipis de Sant Cugat del Vallès, Barberà del Vallès, el Prat de Llobregat, l'Hospitalet del Llobregat i Cornellà del Llobregat és superior als 100.000 m². Cadascun d'ells compta amb més d'un 2 % de la demanda de lloguer. La distribució del sostre llogat es diferencia poc de la distribució del sostre en oferta: Barcelona i municipis veïns als que cal afegir Sant Cugat del Vallès i Barberà del Vallès.

Si ens fixem en les zones amb més superfície llogada es dibuixa perfectament l'eix Barcelona Sant Cugat del Vallès.



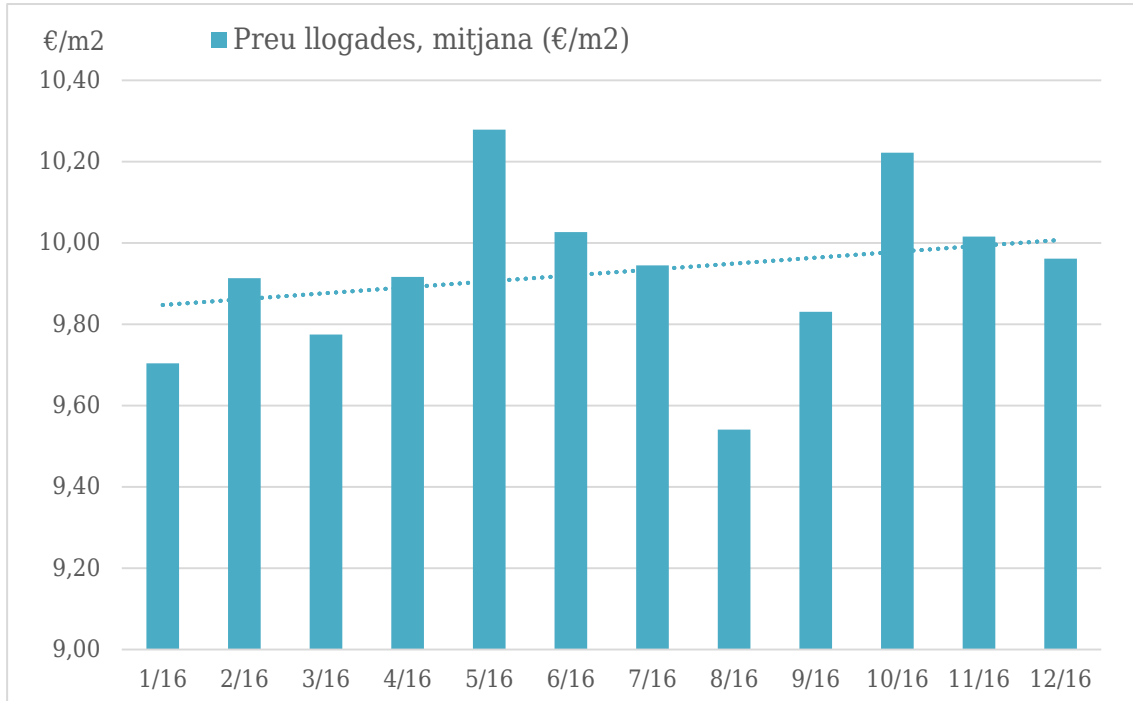
2.2.2. PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE LLOGUER

El preu mitjà de les ofertes llogades **s'incrementa un 3 % durant el període.**



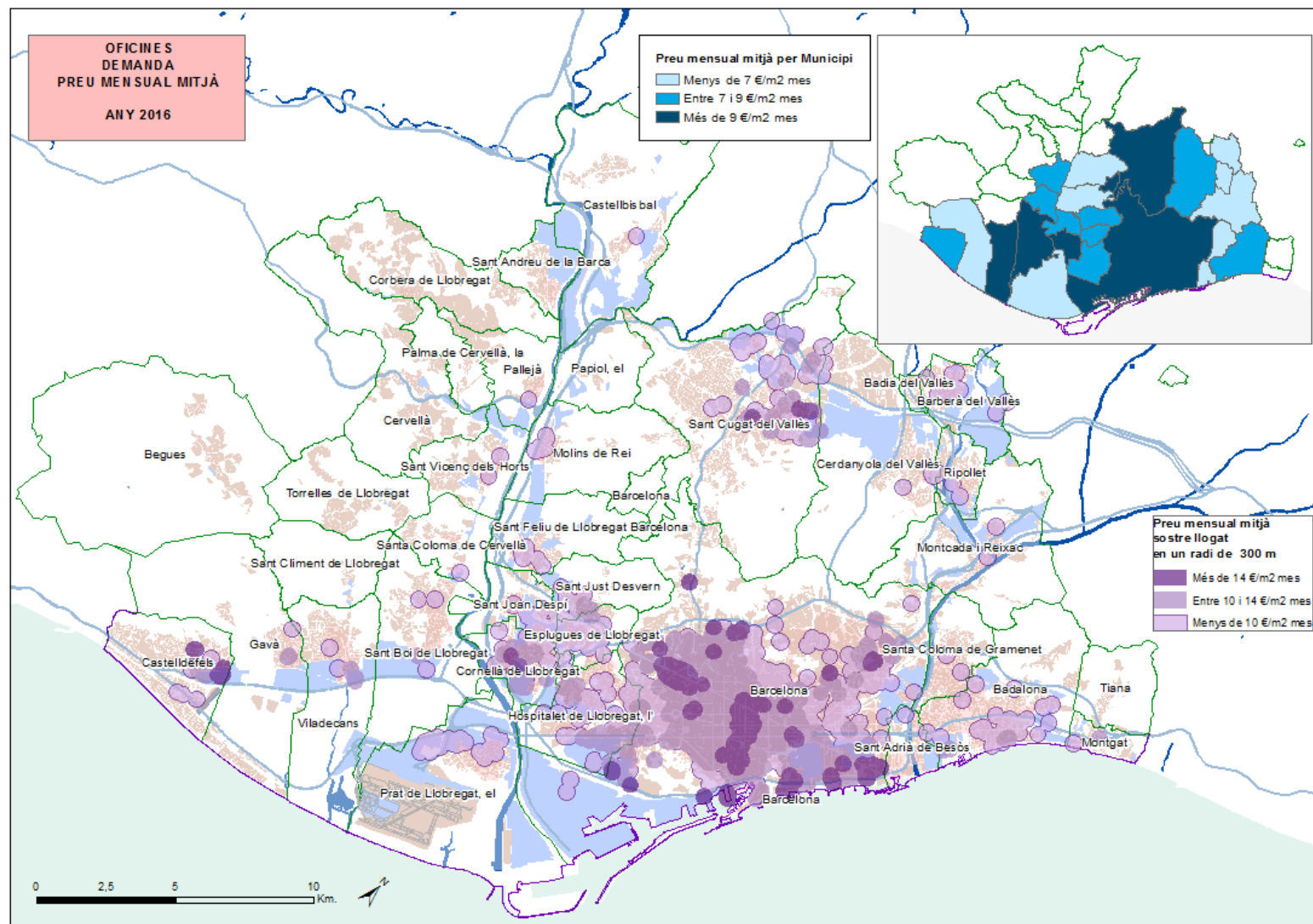
En conjunt a l'AMB per l'any **2016** s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial llogat de 9,94 €/m² mes.

Durant el període el preu mitjà de les ofertes llogades a nivell de tota l'AMB s'incrementa un 3 %.



Destaquen amb un preu per damunt de 9,00 €/m² els municipis de Barcelona(10,41 €/m²), Viladecans(9,77 €/m²), Cornellà de Llobregat (9,51 €/m²), Pallejà(9,50 €/m²), Sant Boi de Llobregat(9,15 €/m²) i Sant Cugat del Vallès(9,01 €/m²).

Els municipis amb preus més elevats es concentren al voltant de l'eix que va entre Barcelona i Sant Cugat del Vallès.



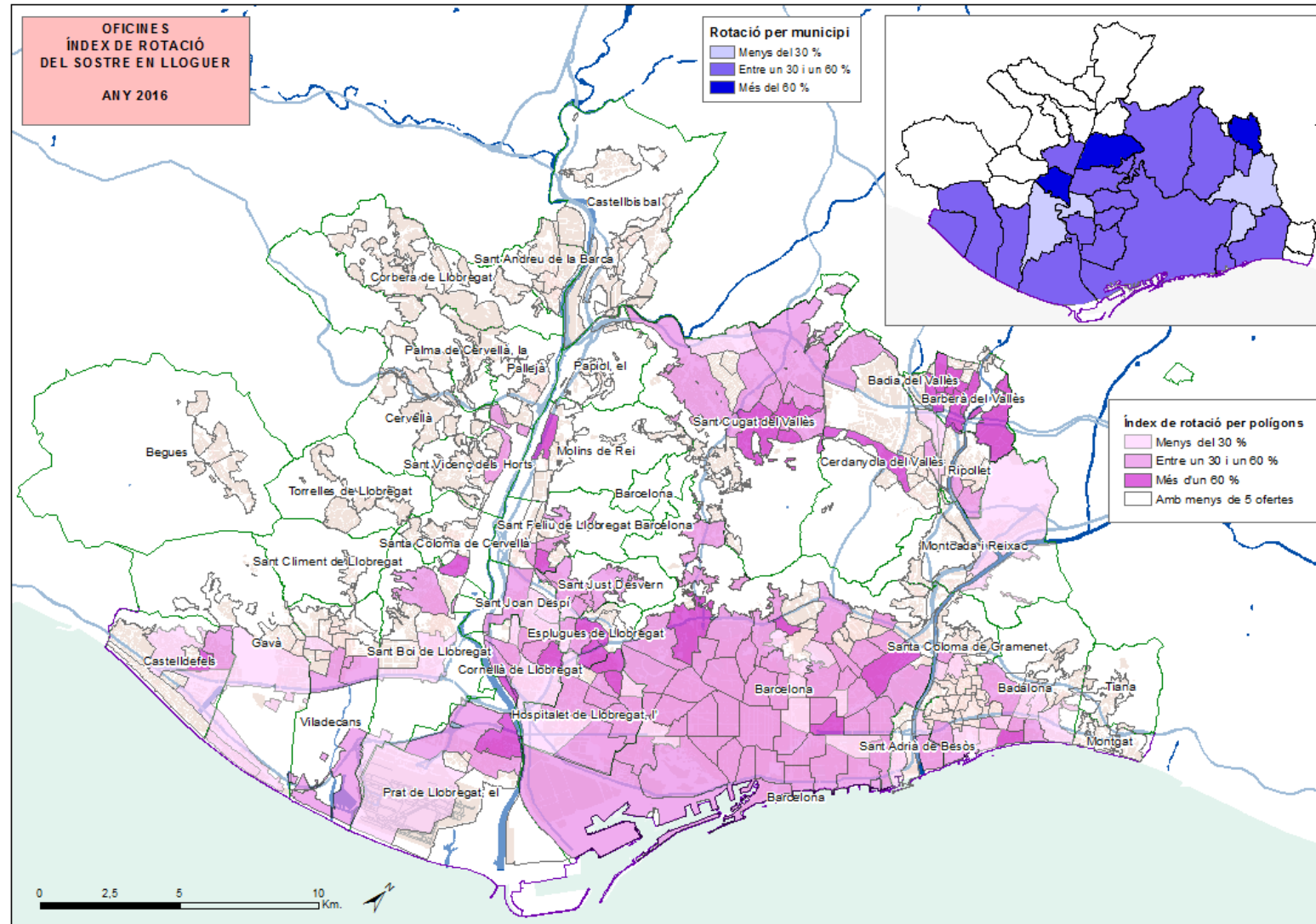
2.3. ROTACIÓ DEL SOSTRE D'OFICINES DE LLOGUER

La rotació del sostre de lloguer es del 43 % de mitjana a tota l'AMB.

Entenem com a índex de rotació del sostre d'oficines de lloguer la proporció entre el sostre en oferta i el que es lloga en el període, es a dir el quocient entre sostre llogat i sostre en oferta. Aquest indicador reflecteix el dinamisme de cada zona.

Veiem que els municipis amb millor comportament relatiu, més del 60% de rotació anual, són Barberà, Molins de Rei i Santa Coloma de Cervelló, municipis amb oferta poc significativa. Els municipis amb pitjor comportament relatiu son Sant Boi de Llobregat, Sant Joan Despí, Montcada i Reixach i Santa Coloma de Gramenet, tots ells amb menys del 30 % de rotació. La resta de municipis estan tots ells entre el 30 i el 60 % de rotació, son els que tenen la oferta més significativa.

Per districtes veiem que es dibuixen dos eixos amb millor comportament: el que va de Barberà del Vallés a Sant Cugat del Vallés i el que va de Esplugues de Llobregat dins a El Prat de Llobregat. A aquest dos eixos podem afegir zones de Santa Coloma de Cervelló, Barcelona(Bon Pastor i plaça de les glòries), Molins de Rei i Badalona.

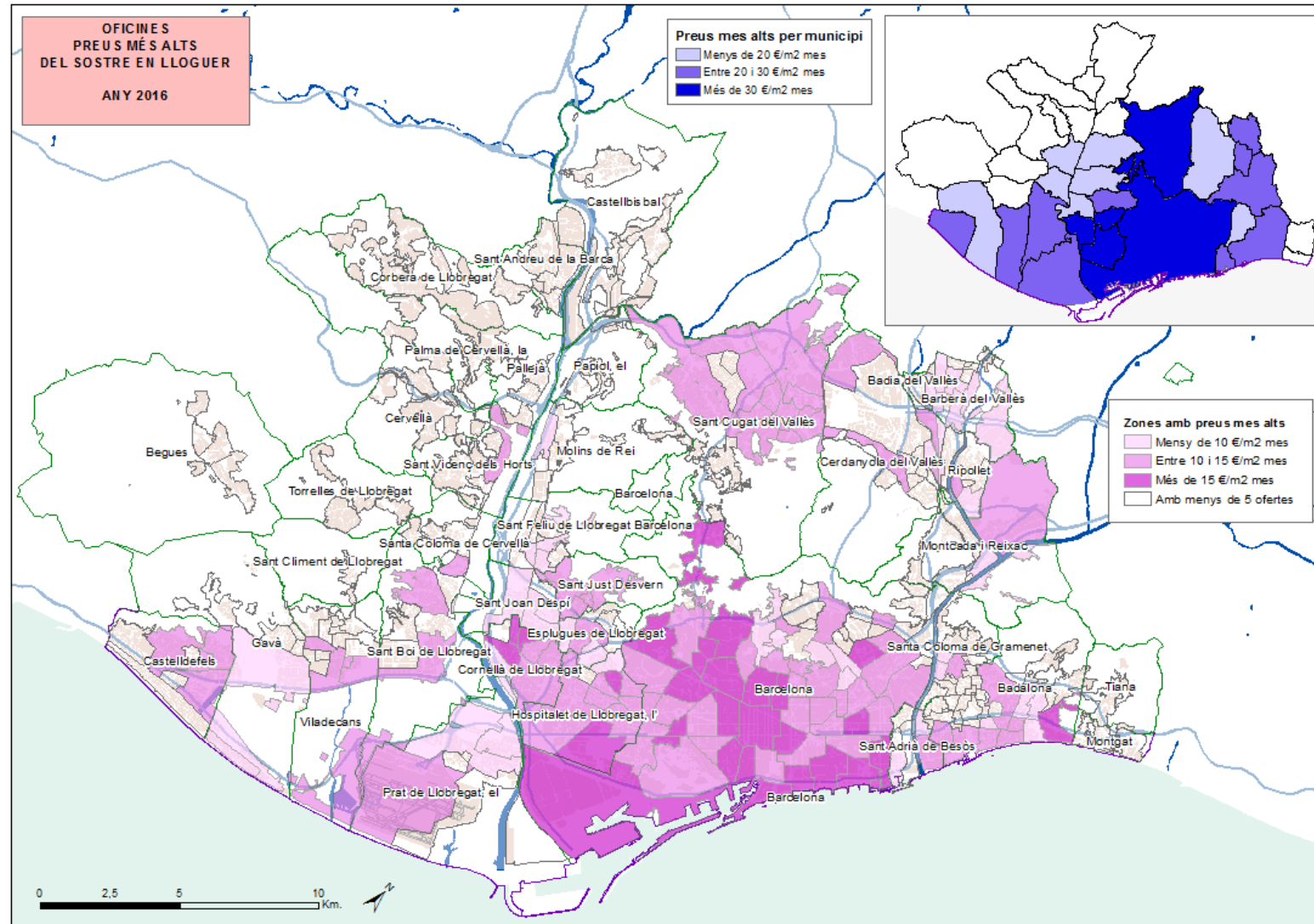


2.4. ZONES AMB OFERTA DE QUALITAT

Entenem com a zones amb oferta de qualitat aquelles que tenen el preu màxim de lloguer de les oficines més alt. Per fer el preu més alt fiable, i filtrar ofertes altes fora del que tocaria, hem calculat el preu més alt sumant al preu mitjà la desviació tipus, per cada districte. Així el mapa ens mostra la distribució de les zones segons aquests preus, els més alts dins de cada districte.

Així veiem que els municipis amb més oferta de qualitat són Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat i Badalona.

Per districtes veiem que es dibuixa l'eix Diagonal-Passeig de Gràcia-Rambles amb extensió cap a Sant Gervasi i Pedralbes. La façana litoral que inclou el districte 22@, el barri de Sant Martí, La Barceloneta i la Zona Franca. A l'Hospitalet tenim la zona Gornal-Gran Via i La Florida. El districte Canyadò-Manresa-Guixeres a Badalona, i els districtes Centre, Fatjó i el Pedró de Cornellà de Llobregat.

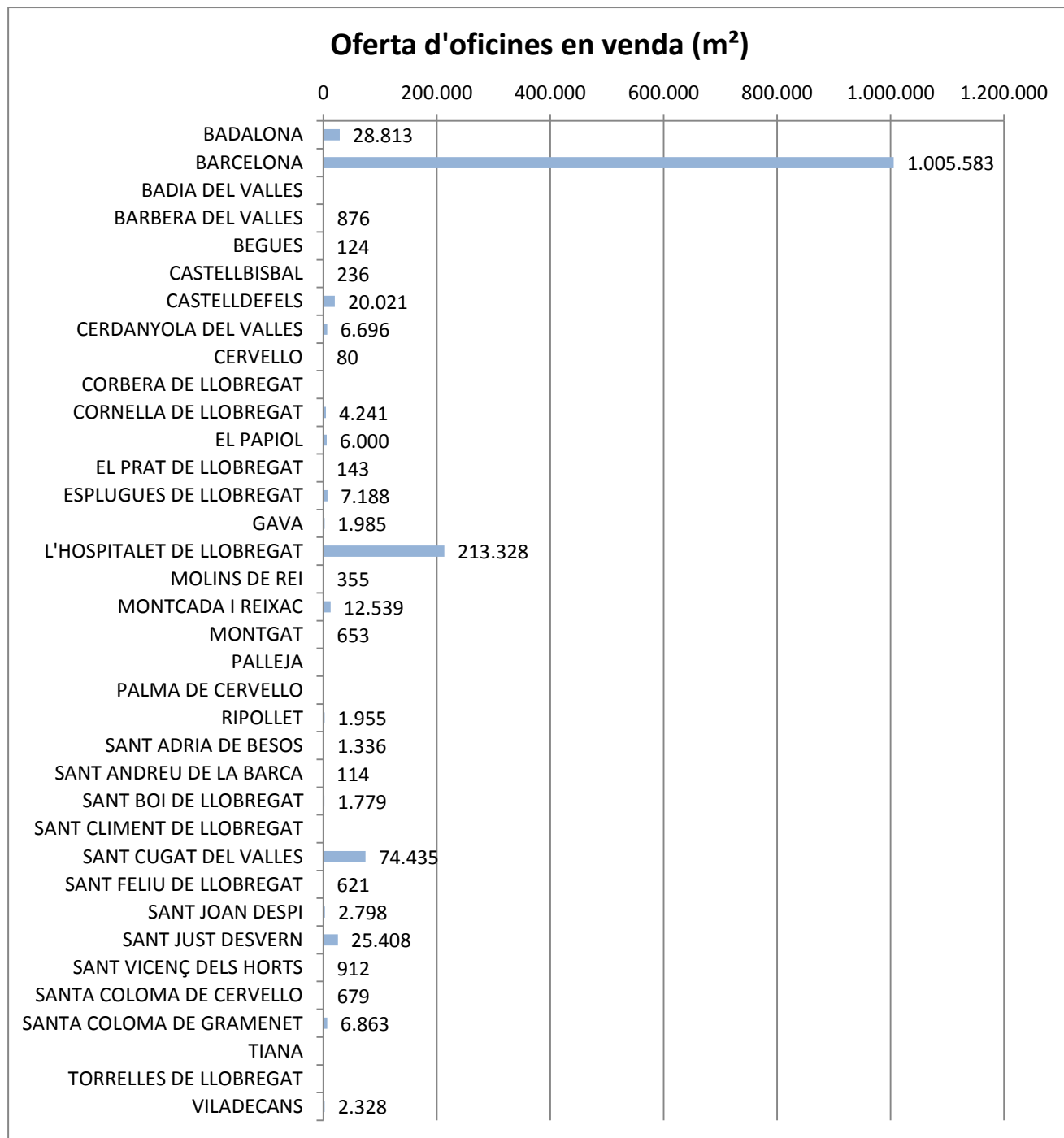


3 OFICINES DE VENDA

3.1. OFERTA

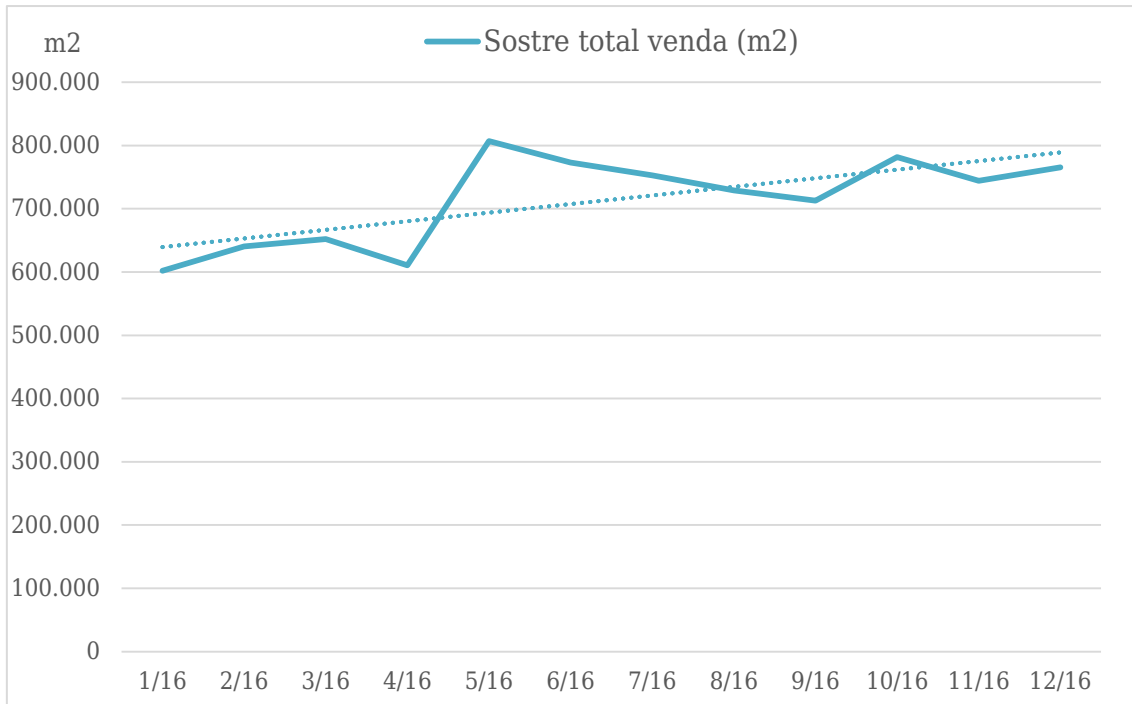
3.1.1. OFERTA DE SOSTRE D'OFICINES DE VENDA

La oferta d'oficines de venda s'incrementa un 27 % durant el període.



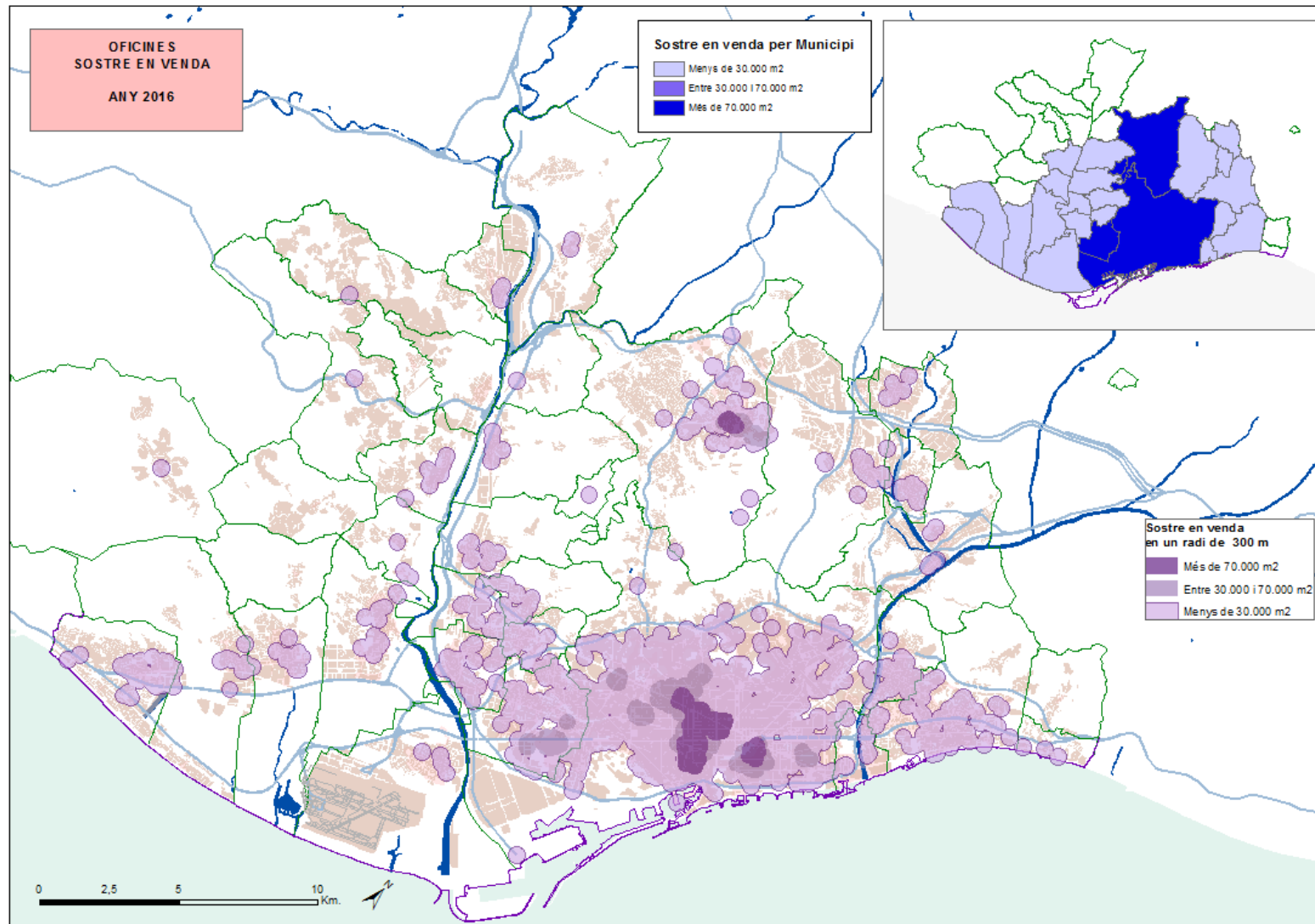
En total a l'AMB i per l'any **2016** s'ha enregistrat una oferta de sostre d'oficines en venda de 1.428.089 m².

Durant el període la oferta de oficines en venda ha augmentat un 27 %: ha passat de 602.155 m² el mes de gener a 765.265 m² el mes de desembre.



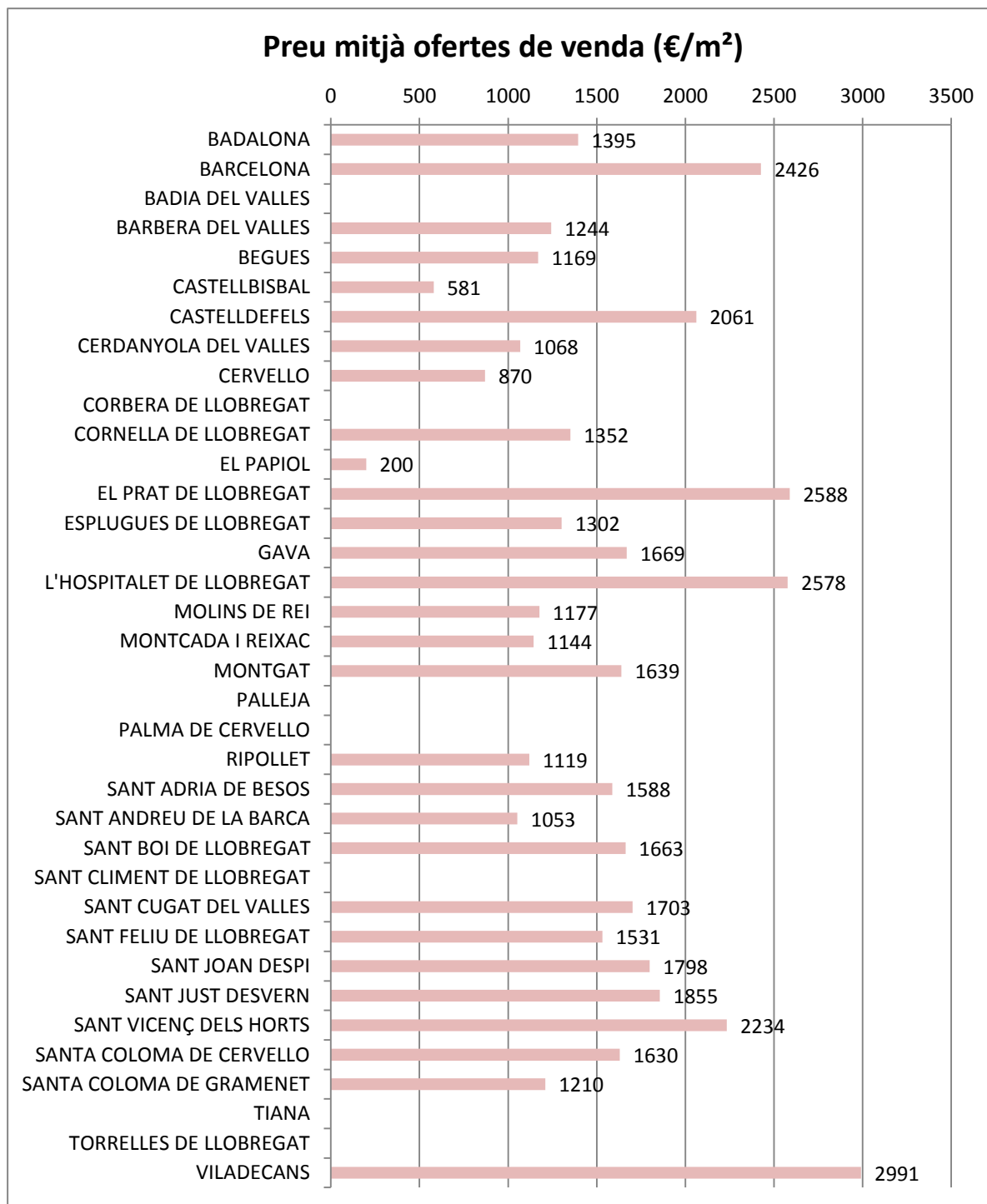
A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que el 70 % de l'oferta de sostre d'oficines en venda la concentra el municipi de Barcelona. A continuació trobem L'Hospitalet de Llobregat(213.328 m²) i Sant Cugat del Vallés(74.435 m²). Cadascun d'ells presenta una oferta de sostre en venda de més de 70.000 m², més d'un 5% del total de l'AMB.

El sostre en venda es mostra concentrat en l'eix Barcelona Sant Cugat del Vallès, al igual que el sostre de lloguer.



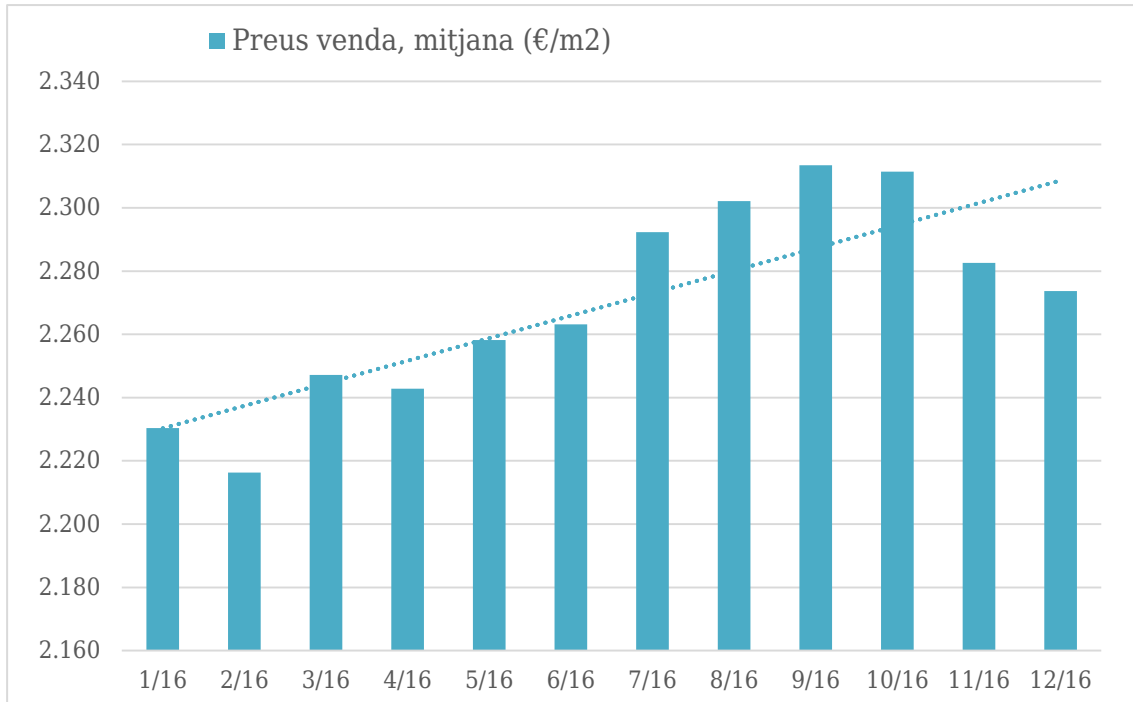
3.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA

El preu mitjà de les oficines de venda s'ha incrementat un 2% durant el període.

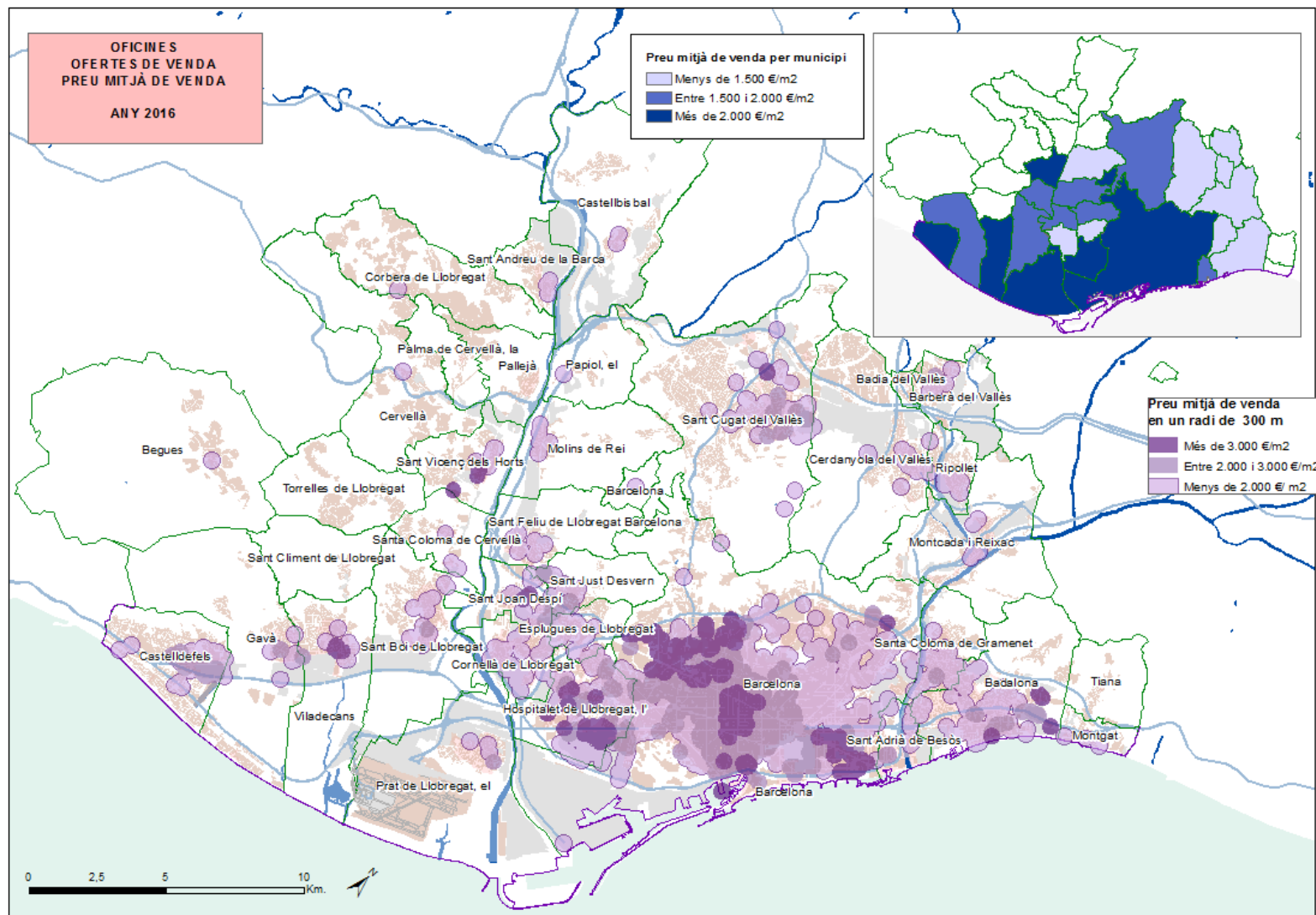


En conjunt a l'AMB, i **per l'any 2016**, s'ha estimat en 2.270 €/m² el valor mitjà del sostre d'oficina en venda.

Durant el període el preu mitjà té tendència ascendent, un 2%: ha començat amb 2.230 €/m² el mes de gener i acaba en 2274 €/m² el mes de desembre, amb un màxim de 2.313 €/m² el mes de setembre.



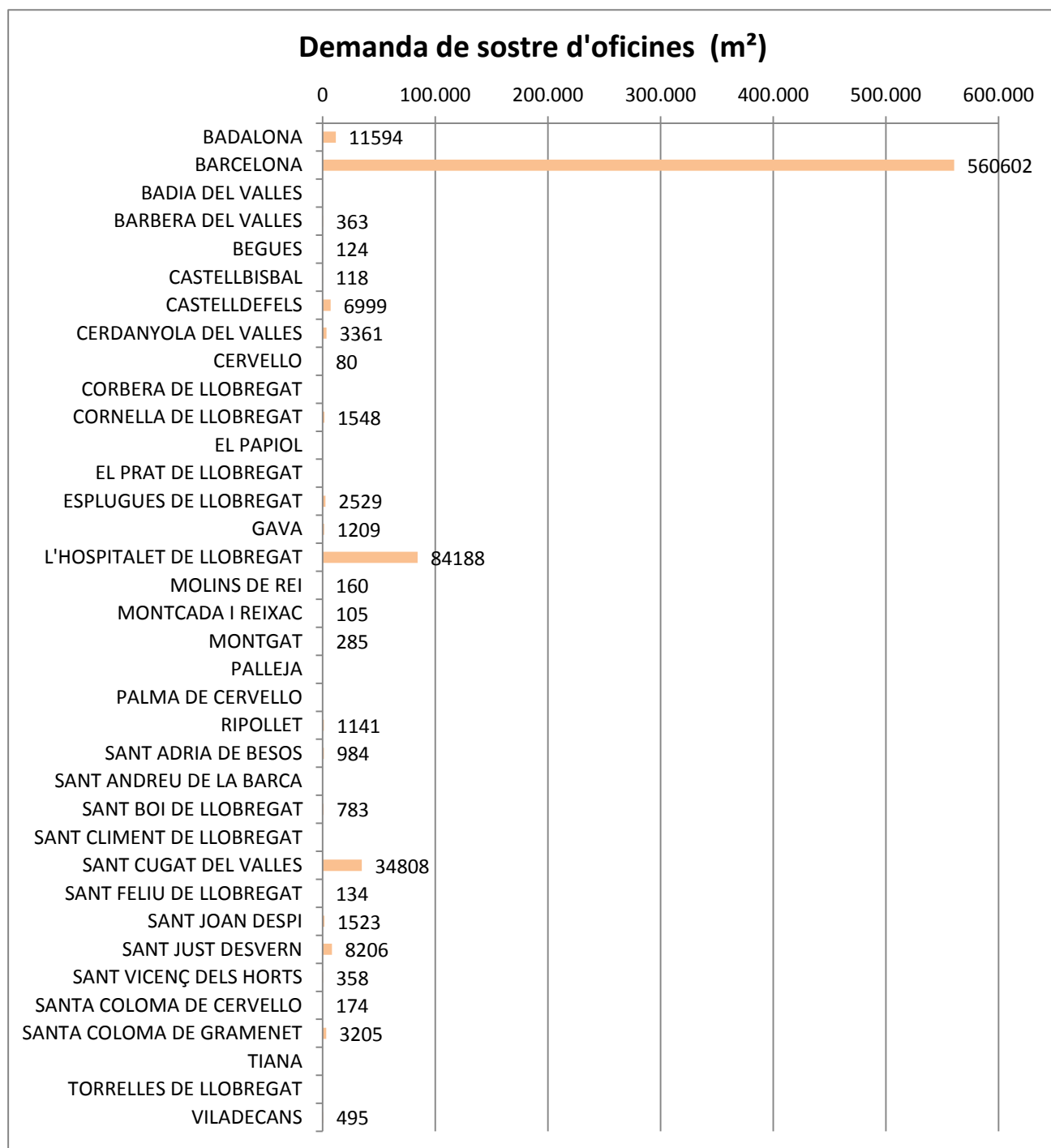
A partir de la lectura dels resultats per municipis, s'ha observat que la façana costanera des de Barcelona a Castelldefels passant per l'Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat i Viladecans. En canvi, els municipis de Molins de Rei, Esplugues de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cerdanyola del Vallès, Ripollet, Barberà del Vallès, Montcada i Reixach, Santa Coloma de Gramenet i Badalona destaquen pel baix cost mitjà del sostre en venda, amb preus per sota de 1.500 €/m².



3.2. DEMANDA

En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira de la corresponent pàgina web és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

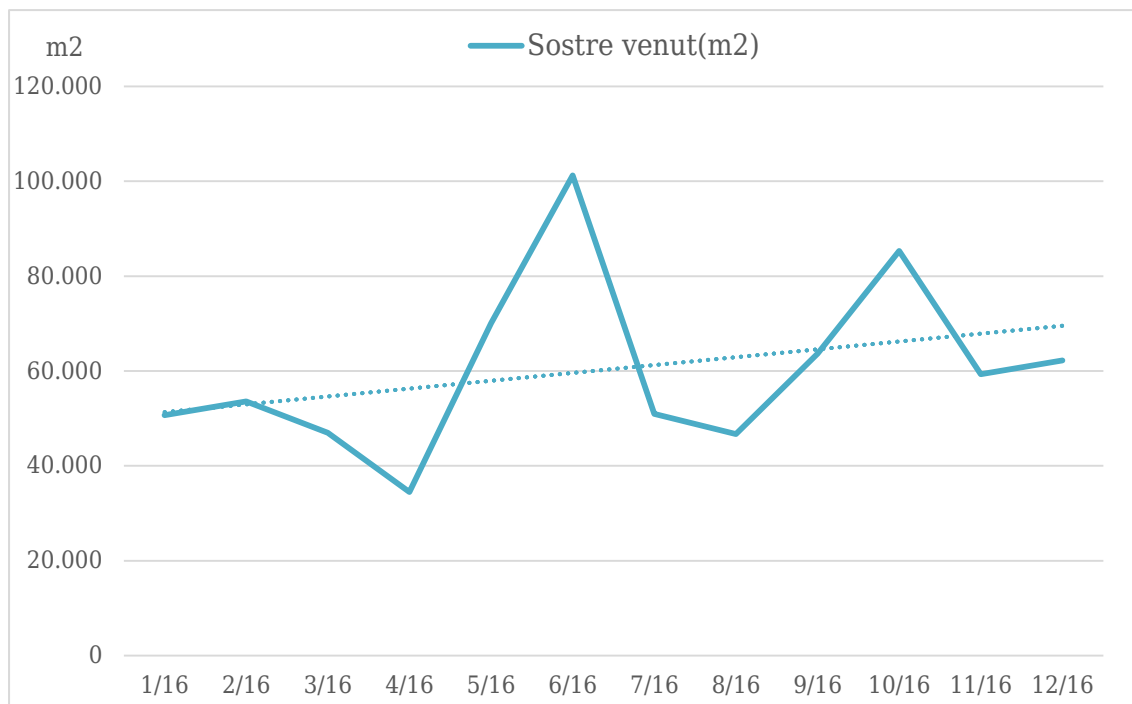
3.2.1. DEMANDA DE SOSTRE D'OFICINES DE VENDA



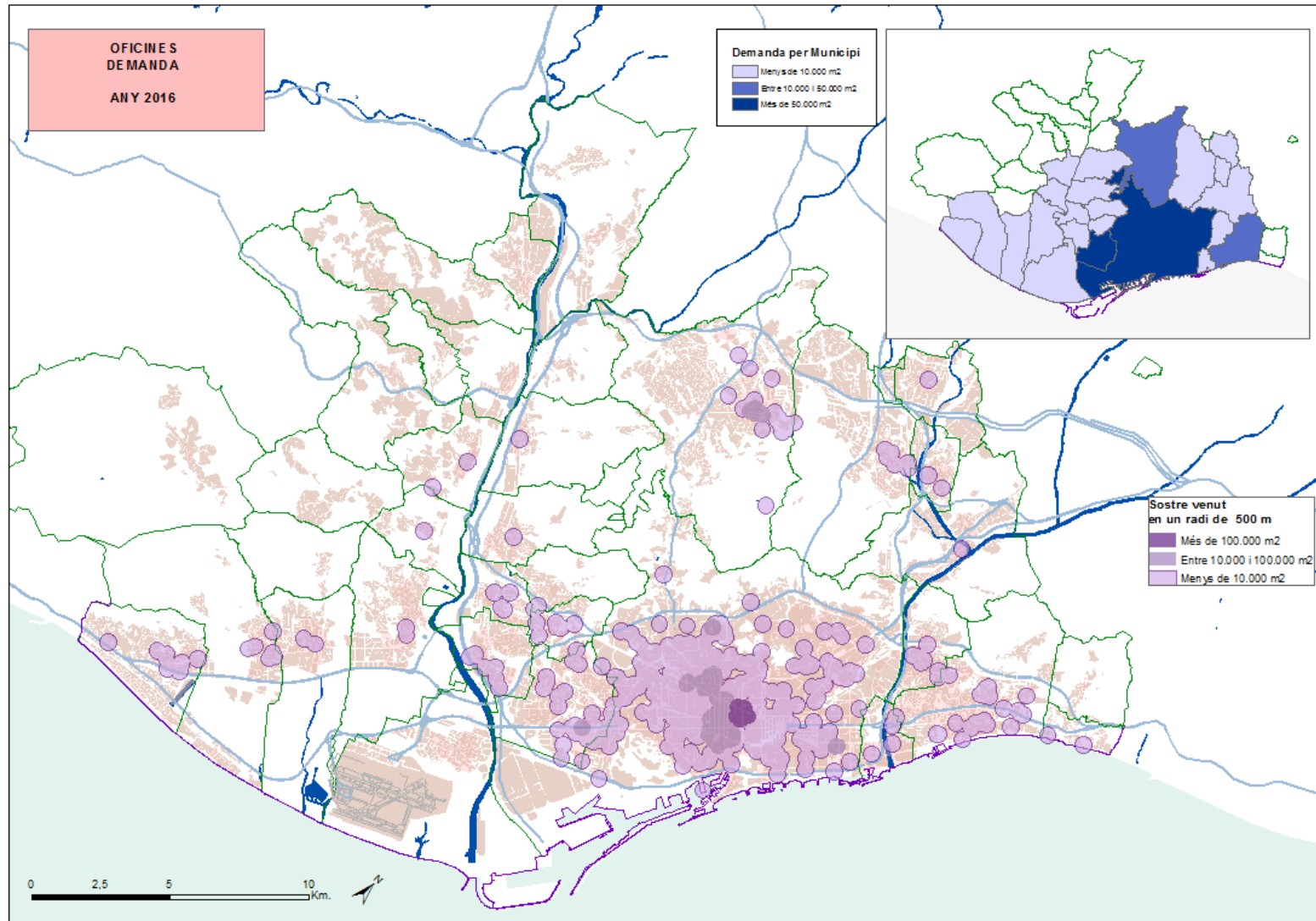
La demanda d'oficines de venda ha augmentat un 23 % durant el període.

En total a l'AMB, i per l'any **2016**, hem tingut una demanda de sostre d'oficines en venda de 725.076 m².

Durant el període, i a nivell de tota l'AMB, el sostre venut mostra una tendència a augmentar, un 23%:

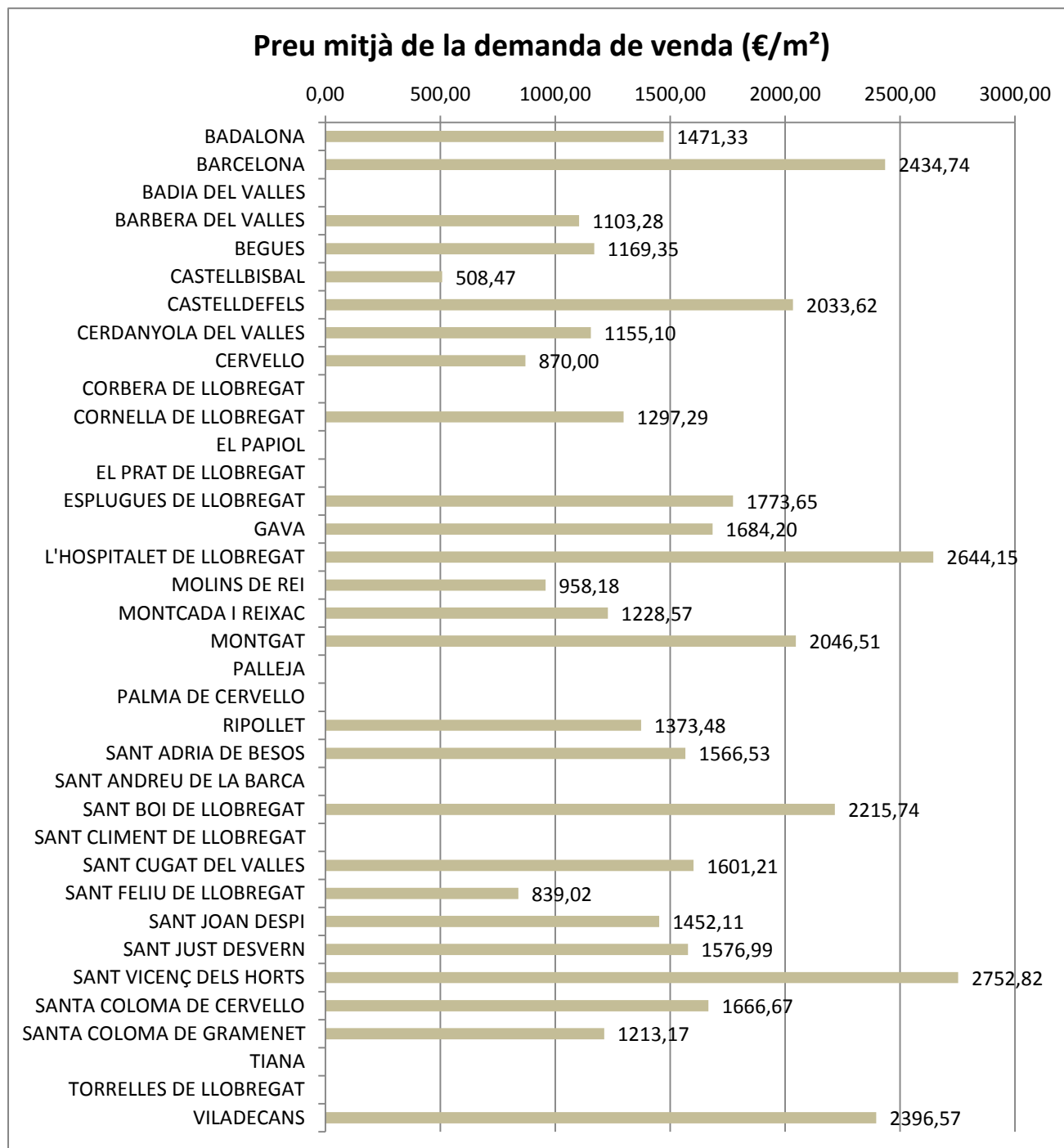


A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que el municipi de Barcelona que concentra un 77 % del total de vendes enfront del 70 % que te de la oferta. Presenten un volum de mercat de sostre d'oficines venut superior als 10.000 m², els municipis de l'Hospitalet de Llobregat(84.188 m²), Sant Cugat del Vallés(34.808 m²) i Badalona(11.594 m²). Són per tant, els que confereixen dinamisme al mercat i concentren en conjunt el 95% del volum de mercat de sostre d'oficines venut.



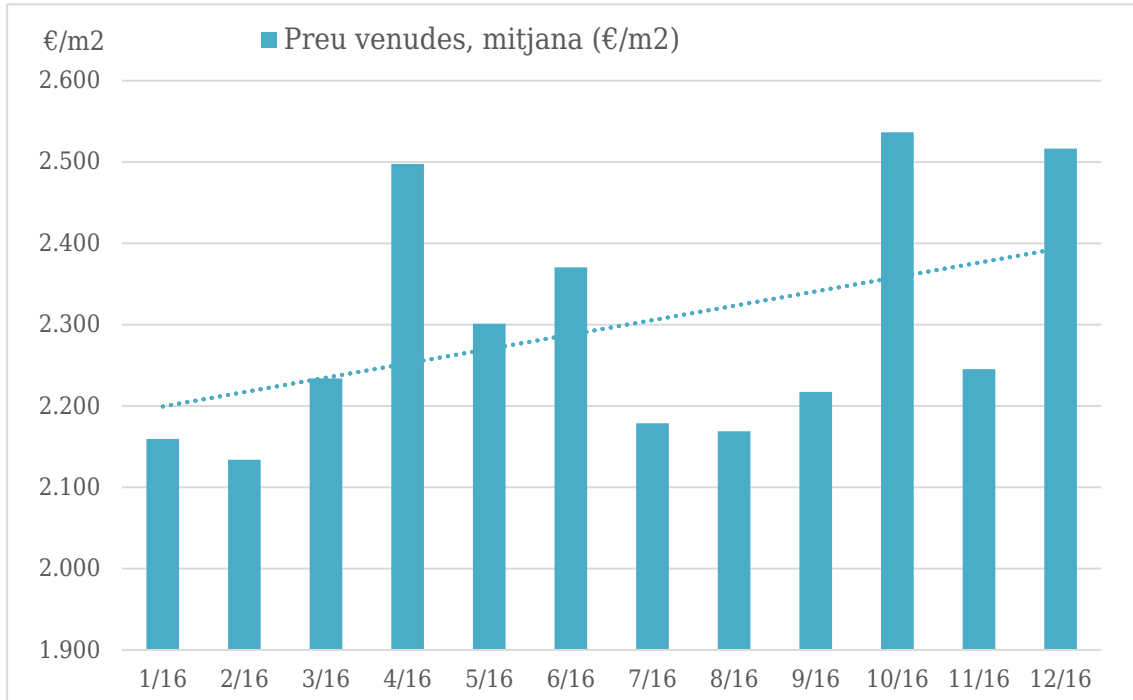
3.2.2. PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE VENDA

El preu mitjà, de la demanda de venda, s'ha incrementat un 17 % durant el període.



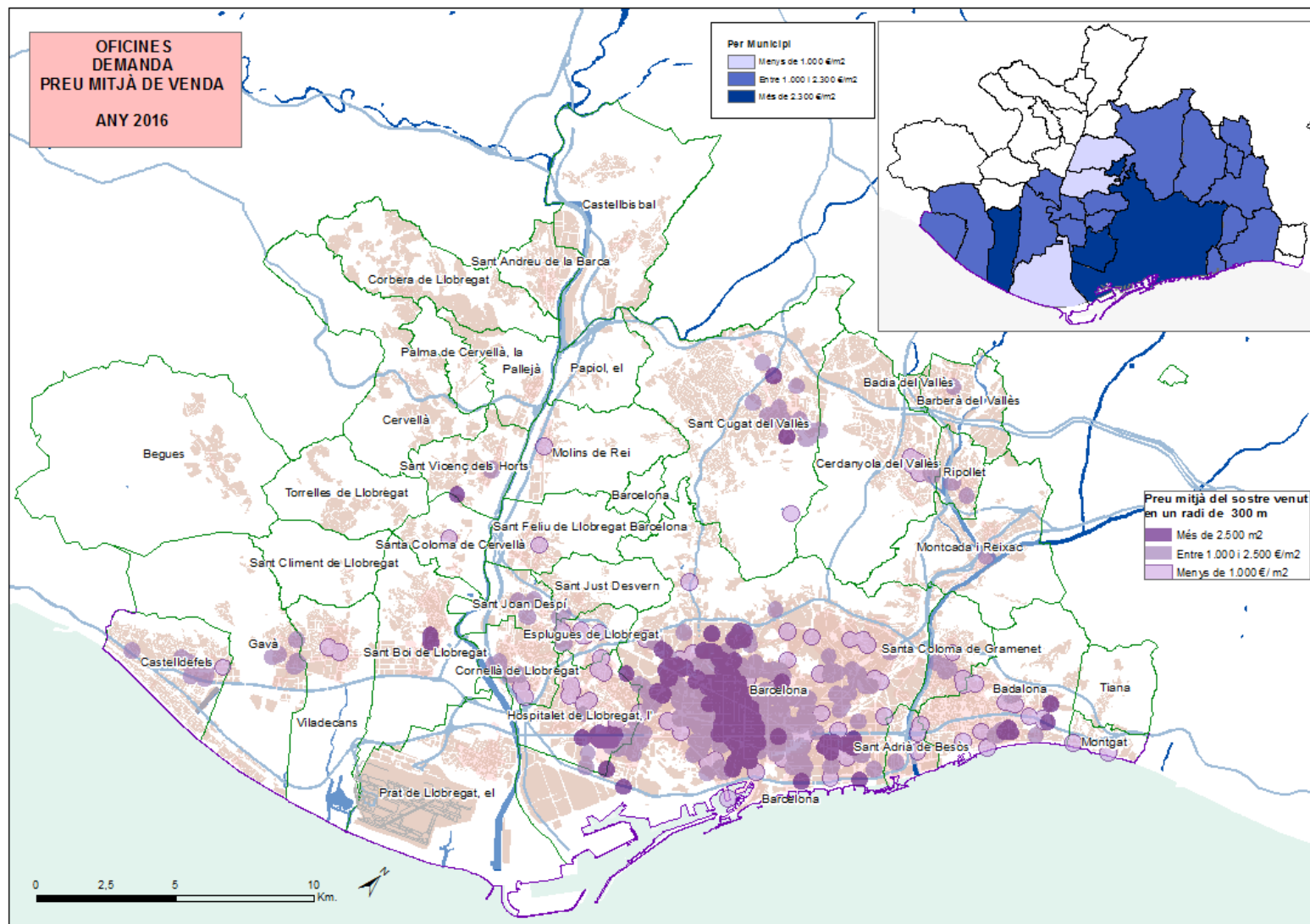
En conjunt a l'AMB, i per l'any **2016**, s'ha estimat en 2.301 €/m² el valor mitjà del sostre d'oficines en venda, venut. Es un preu que es superior a 2.270 €/m², la mitjana de les ofertes, això pot indicar l'existència d'oferta de baixa qualitat i que no es ven encara que el preu sigui més baix.

Durant el període el preu de venda de les venudes mostra tendència a pujar: passa de 2.159 €/m² el mes de gener a 2.516 €/m² el mes de desembre, un augment del 17 %.



A partir de la lectura dels resultats s'observa que Sant Vicenç dels Horts, l'Hospitalet del Llobregat, Barcelona i Viladecans presenten un preu del sostre d'oficines venut superior a la mitja de l'AMB, sent superior a 2350 €/m².

En canvi, els municipis de Castellbisbal, Sant Feliu de Llobregat, Cervelló i Molins de Rei, municipis amb poca oferta, destaquen pel baix cost de les oficines venudes, amb preus de venda per sota de 1.000 €/m².



3.3. ROTACIÓ DE LES OFICINES EN VENDA

La rotació del sostre en venda d'oficines a l'àmbit de l'AMB es del 51 %.

Si analitzem la rotació de la oferta d'oficines en venda, proporció entre l'oferta de sostre en venda i el sostre venut durant **L'any 2016**, veiem que destaca l'eix central de l'AMB al voltant de Barcelona i Sant Cugat del Vallès, que s'eixampla fins a Badalona i Sant Joan Despí.

