

Informe del 2n semestre de 2018

# MERCAT D'OFICINES 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

<b>1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC .....</b>	<b>4</b>
1.1. INTRODUCCIÓ .....	4
1.2. MARC ECONÒMIC .....	5
<b>2. DESTACATS .....</b>	<b>6</b>
<b>3. MERCAT DE LLOGUER .....</b>	<b>7</b>
<b>4. MERCAT DE VENDA.....</b>	<b>9</b>
<b>5. OFERTA NOVA .....</b>	<b>11</b>
<b>6. OFERTES RETIRADES .....</b>	<b>12</b>
<b>7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT .....</b>	<b>13</b>
<b>8. ANNEXOS .....</b>	<b>14</b>

## 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 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://oficinesilocals.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 segon semestre del 2018.

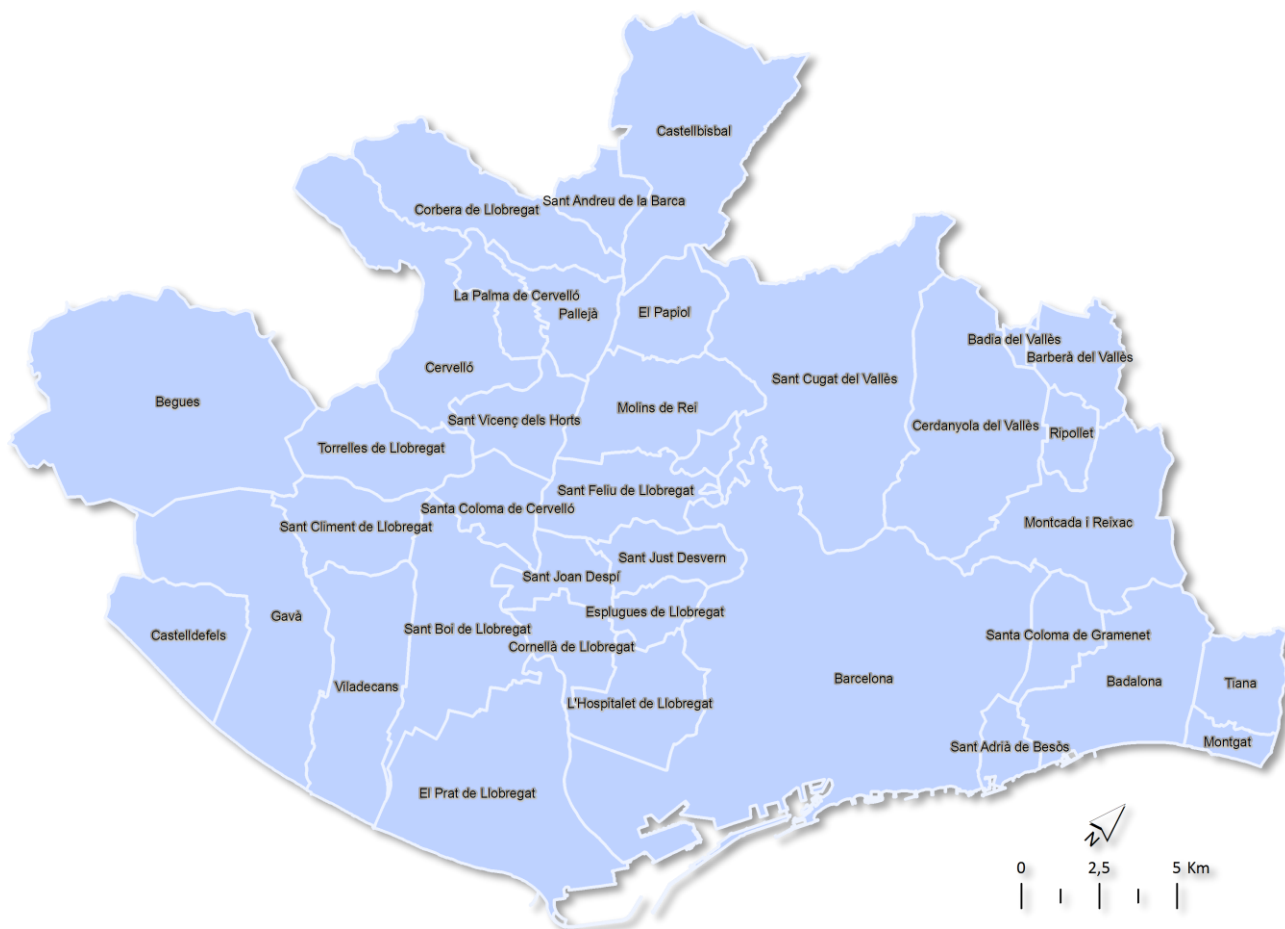


Figura 1. Delimitació municipal de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: Pròpia

## 1.2. Marc econòmic

**El PIB dels municipis que formen l'AMB** és de 120.799 milions d'euros l'any 2017 i representa el **51% del PIB de Catalunya**. Dins de l'AMB, Barcelona amb 78.807 milions d'euros representa el 65% del PIB de l'AMB i el 34% del PIB de Catalunya. El PIB per càpita de Barcelona (48.622 euros) és molt superior al del conjunt de l'AMB (37.200 euros) i al de Catalunya (31.302 euros), que se situa a un nivell semblant al de la UE-28.

**L'ocupació en el sector TIC a l'AMB assoleix les 78.422** persones el 3T 2018 i representa el 5,3% del total. Barcelona concentra el 74% d'aquesta ocupació, i registra un increment del 34,7% en el període 2014-2018. El ràpid creixement d'aquest sector és indicatiu de la transformació tecnològica i digital que estan experimentant les empreses del territori, malgrat que es parteix de nivells baixos ja que només el 15,7% de les indústries catalanes han iniciat el procés d'implantació de les tecnologies associades a la Indústria 4.0, sent les més esteses la ciberseguretat, la integració de sistemes o el *Big Data*. Per contra, un percentatge molt baix d'empreses estan treballant amb realitat augmentada, impressió 3D o *Internet of Things* (IoT).

**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).



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

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

El salari mitjà dels treballadors dels 14 municipis de més de 40.000 habitants de l'AMB l'any 2016 va ser de 27.290 euros. **Els salaris nominals entre el 2010 i el 2016 han crescut un 3% però els salaris reals (descomptant la inflació) han disminuït un 5% pel mateix període de temps.** El salari mitjà anual dels homes a l'AMB l'any 2016 va ser de 31.003 euros mentre que el de les dones va ser de 23.563 euros. Aquesta diferència que per l'AMB va ser del 24% (7.440 euros) es produeix en tots els municipis de l'AMB amb més o menys intensitat. Els salaris mitjans de la majoria de municipis de l'AMB eren inferiors al salari mitjà de l'AMB, sent Santa Coloma de Gramenet el que presentava un salari mitjà més baix (20.185 euros/any) i Sant Cugat del Vallès el que presentava el salari mitjà més elevat (40.769 euros/any).

[\\*Informació extreta del Flaix econòmic 3r trimestre de 2018.](#)

## 2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes en lloguer augmenten un 5,12%**, fins als 13,25 €/m<sup>2</sup>, i els de **venda augmenten un 6,43%**, passant de 2.322 €/m<sup>2</sup> al segon semestre de 2017 a 2.471 €/m<sup>2</sup> al segon semestre de 2018.

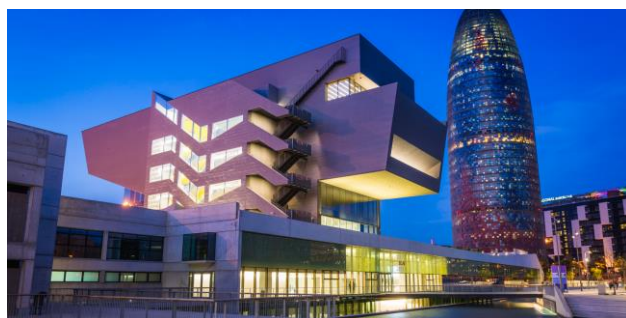


Figura 3. Plaça de les Glòries Catalanes , Barcelona. Font: Pròpia

La **rendibilitat** de la inversió en la compra d'oficines **ha disminuït un 1,23%**, situant-se en un valor de 6,43%.

La majoria de les ofertes d'oficines en lloguer i venda tenen una superfície **entre 150 a 300 m<sup>2</sup>**.

La **mitjana de dies de permanència** del segon semestre de 2018 de les oficines **en venda són 263 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer és de 295 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre de 2018 en el conjunt de l'AMB és de **78%** (4.391 ofertes detectades com a noves entre 5.659 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **42%**.

	2n Semestre 2017	2n Semestre 2018	Variació
Sostre ofert en lloguer	3.187.042 m <sup>2</sup>	4.320.866 m <sup>2</sup>	35,58%
Sostre ofert en venda	560.973 m <sup>2</sup>	668.902 m <sup>2</sup>	19,24%
Preu mitjà de lloguer	12,60 €/m <sup>2</sup>	13,25 €/m <sup>2</sup>	5,12%
Preu mitjà de venda	2.322 €/m <sup>2</sup>	2.471 €/m <sup>2</sup>	6,43%
Rendibilitat anual bruta	6,51%	6,43%	-1,23%

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2018, la superfície d'oficines en lloguer augmenta un 7% (Figura 4), passant de 2.773.175 m<sup>2</sup> al juliol a 2.977.142 m<sup>2</sup> fins al desembre de 2018.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha augmentat lleugerament durant el període, concretament un 0,8%, passant de 13,00 €/m<sup>2</sup> al juliol a 13,10 €/m<sup>2</sup> al mes de desembre de 2018.

A la figura 5, es pot observar que Barcelona és el municipi on es concentren els preus de lloguer més alts, principalment a la façana litoral i a l'eix de l'avinguda Diagonal. També destacar, al municipi de l'Hospitalet de Llobregat, la zona de plaça d'Europa i Fira.

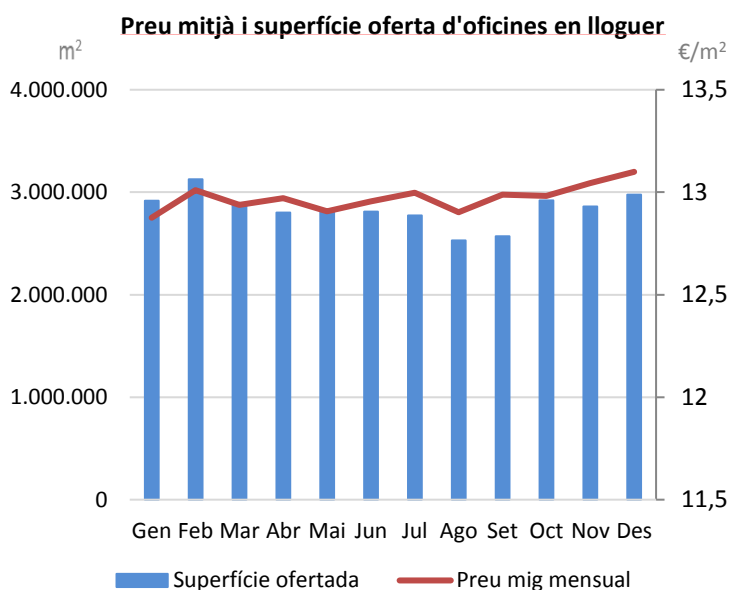


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer durant l'any 2018. Font: Pròpia.

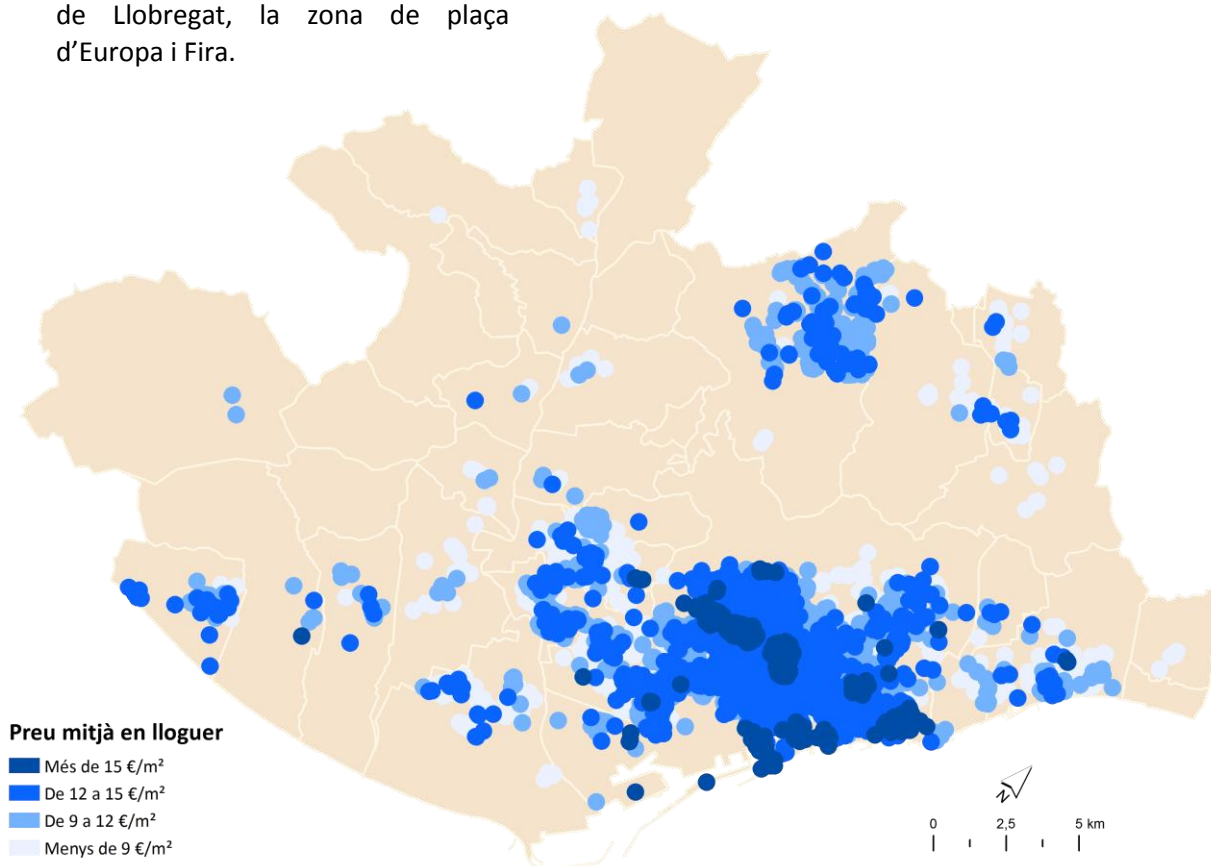
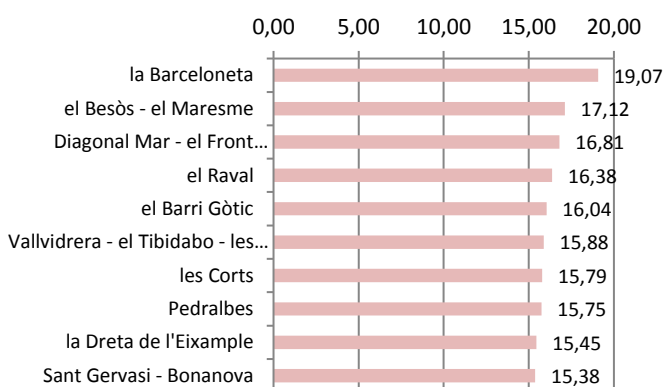


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines en lloguer vigents durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer (Figura 6) no trobem cap zona fora del municipi de Barcelona entre les deu zones amb el preu mitjà de lloguer per metre quadrat més elevat. Així mateix, els barris que disposen d'una major oferta de sostre d'oficines per llogar es situen a la ciutat comtal. En aquest rànquing, només hi ha tres zones que no pertanyen a Barcelona: el barri d'Almeda de Cornellà de Llobregat (el qual es troba en quarta posició), el barri de les Planes de Sant Joan Despí (sisena posició), i l'Eixample del Prat de Llobregat (setena posició).

A la figura 8, es pot observar la variació dels preus mitjans de lloguer. Aquesta variació només representa els barris amb un nombre d'ofertes en lloguer igual o superior a cinc. Es pot veure que la variació és positiva en la majoria dels barris metropolitans.

**Preu mitjà en les ofertes d'oficines en lloguer, per barris (€/m²)**



**Sostre ofert d'oficines en lloguer, per barris (m²)**

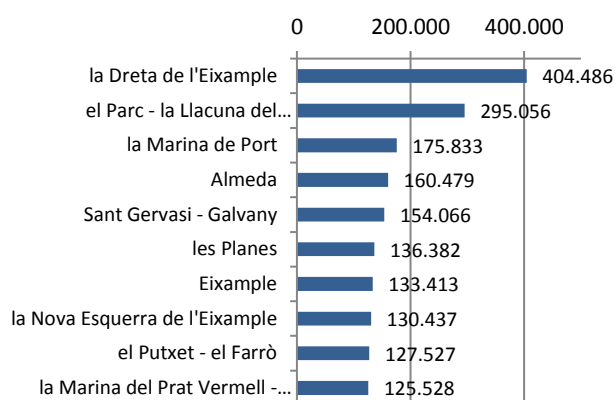


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris (2n semestre de 2018). Font: Pròpia.

Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris (2n semestre de 2018). Font: Pròpia.

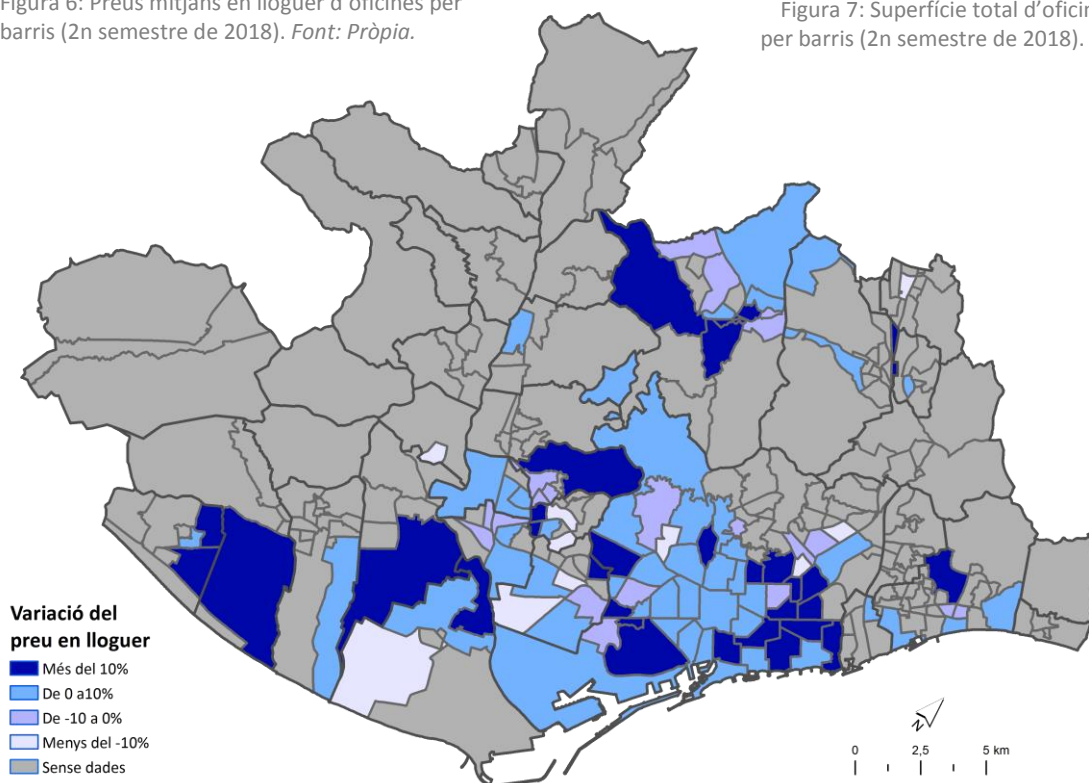


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris. (2017-2018) Font: Pròpia.

## 4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre de 2018, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha augmentat un 5% (Figura 9), passant de 440.384 m<sup>2</sup> al juliol a 460.493 m<sup>2</sup> al desembre. Respecte als preus de venda, s'observa un increment al final del període, passant de 2.486€/m<sup>2</sup> al juliol a 2.490€/m<sup>2</sup> al desembre.

Un 71% de l'oferta d'oficines en venda es concentra a Barcelona. Sant Cugat del Vallès disposa d'un 7% de l'oferta i L'Hospitalet de Llobregat un 6%.

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 l'Eixample i Gràcia.

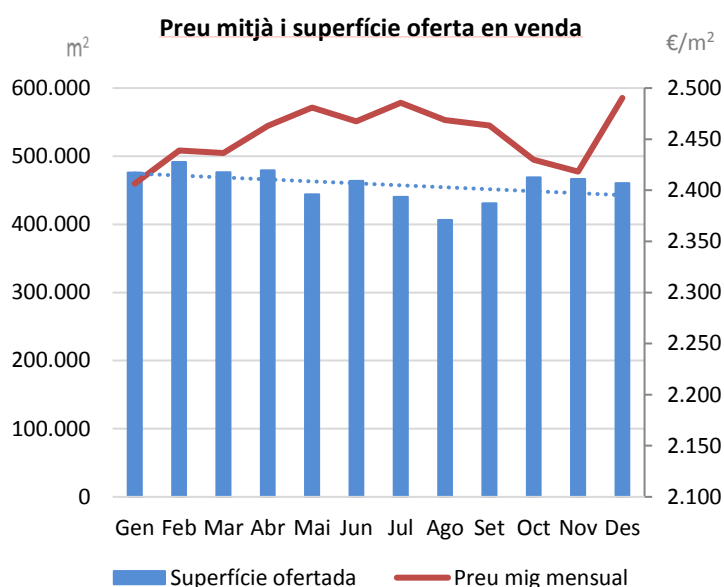


Figura 9: Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda a l'any 2018. Font: Pròpia.

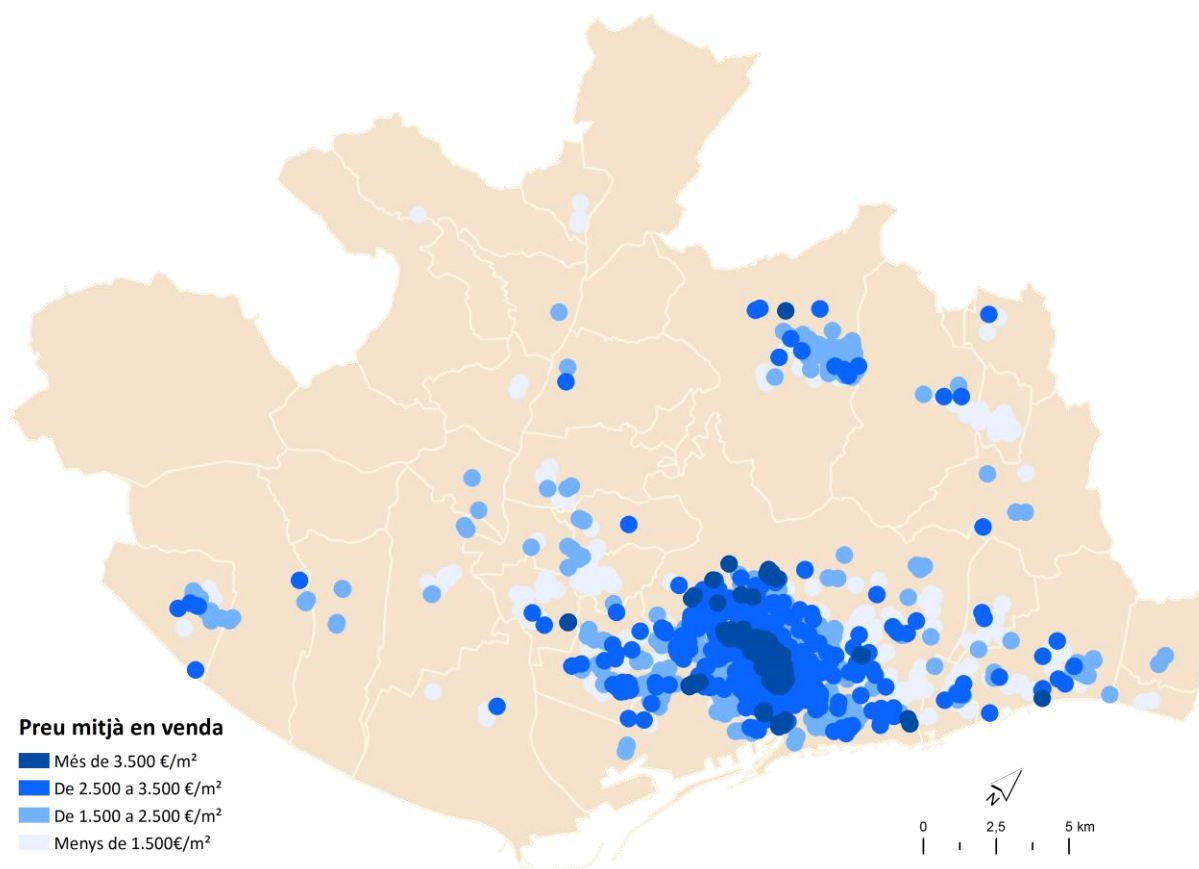


Figura 10. Distribució dels preus d'oficines en venda vigents durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

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 la Dreta de l'Eixample, seguit per Sarrià. Pel que fa al sostre ofert en venda, els barris amb més superfície es situen als municipis de Barcelona i a L'Hospitalet de Llobregat (barris de Santa Eulàlia i el Gornal – Granvia L'H).

La variació interanual de preus mitjans de venda, representada a la figura 13, mostra que gran part dels barris de Barcelona han augmentat els seus preus de venda respecte al primer semestre de 2017. Aquesta variació només representa els barris amb un nombre d'ofertes en venda igual o superior a cinc. Per aquesta raó la majoria dels barris es mostren sense dades.

**Preu mitjà en les ofertes d'oficines en venda, per barris (€/m²)**

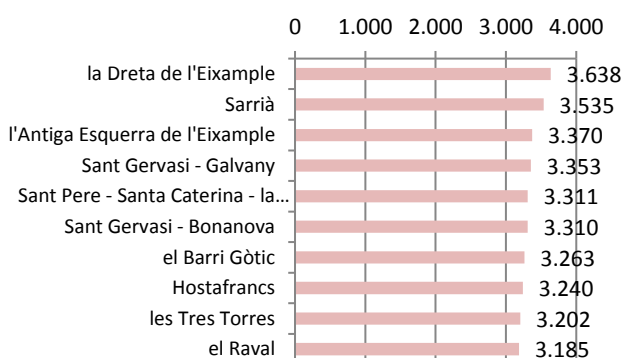


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris (2n semestre de 2018). Font: Pròpia.

**Sostre d'oficines ofert en venda, per barris (m²)**

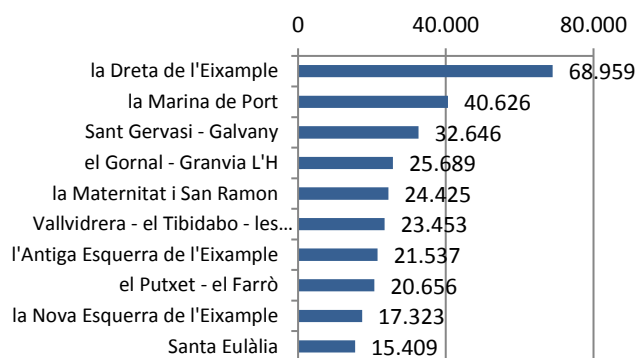


Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris. (2n semestre de 2018) Font: Pròpia.

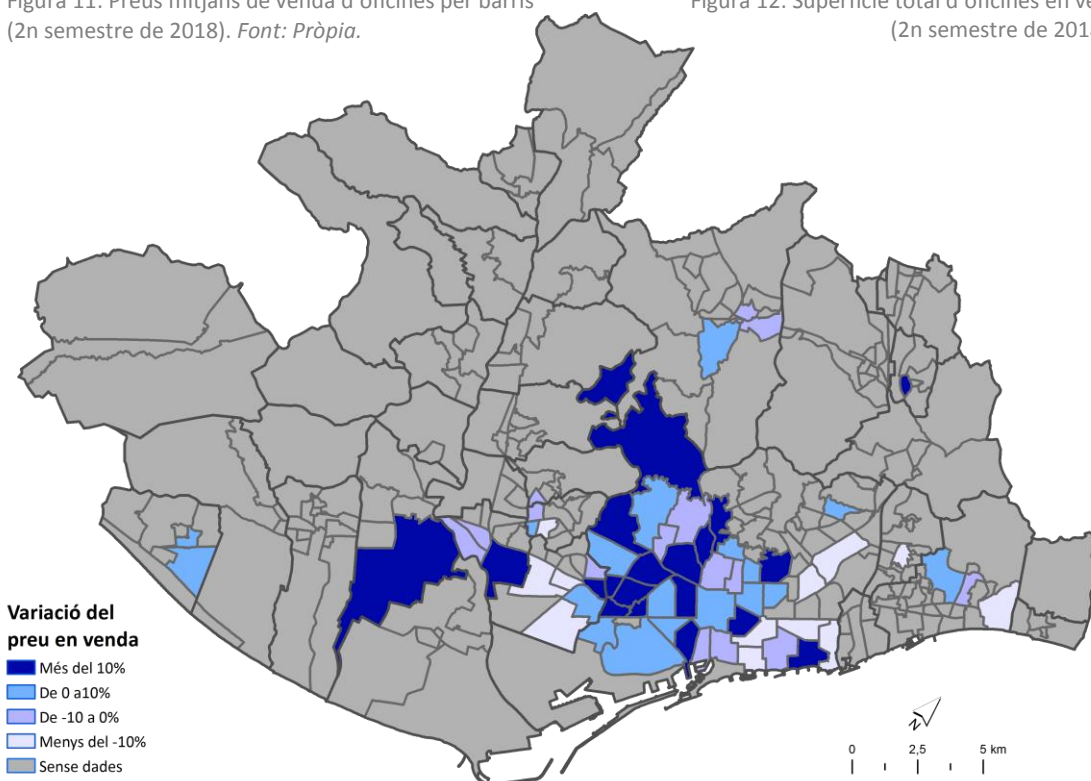


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda d'oficines per barris. Font: Pròpia.

## 5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el segon semestre de 2018, tant de lloguer com de venda, han experimentat un creixement en els seus preus mitjans respecte al segon semestre de l'any anterior. Els preus de lloguer han augmentat un 8%, i els de venda un 3%. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat un increment del 28% interanual, passant de 3.431 durant el segon semestre de 2017 a 4.391 ofertes el segon semestre de 2018.

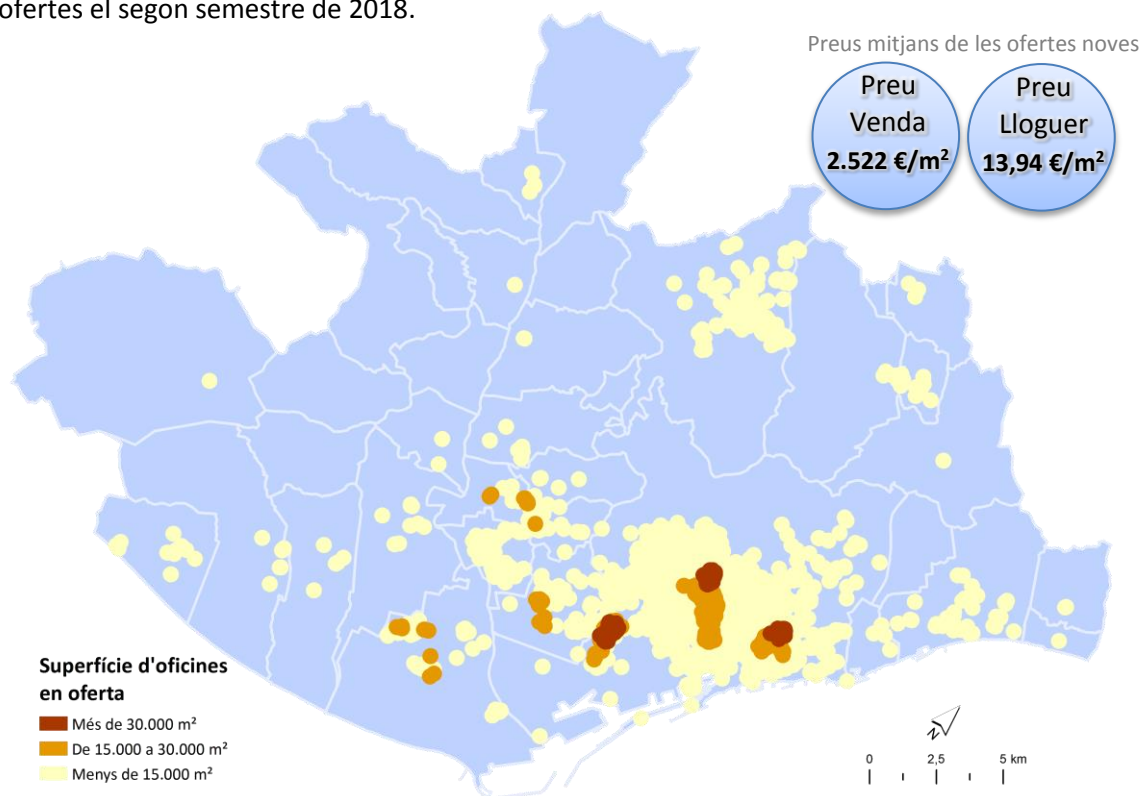


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

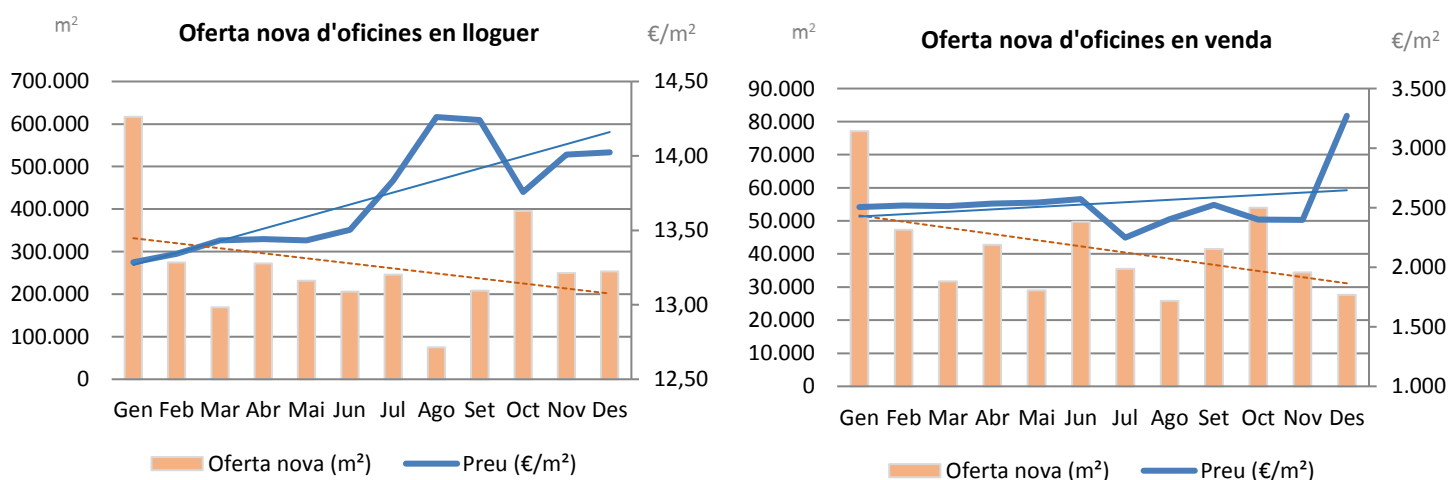


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines a l'any 2018. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Al segon semestre de 2018, s'ha enregistrat 1.762.430 m<sup>2</sup> de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor més baix (278.775 m<sup>2</sup>). El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha augmentat, passant de 269 a 295 dies. Les ofertes en venda han disminuït el seu temps de maduració, passant de 269 a 263 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 9% respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha augmentat un 3%.

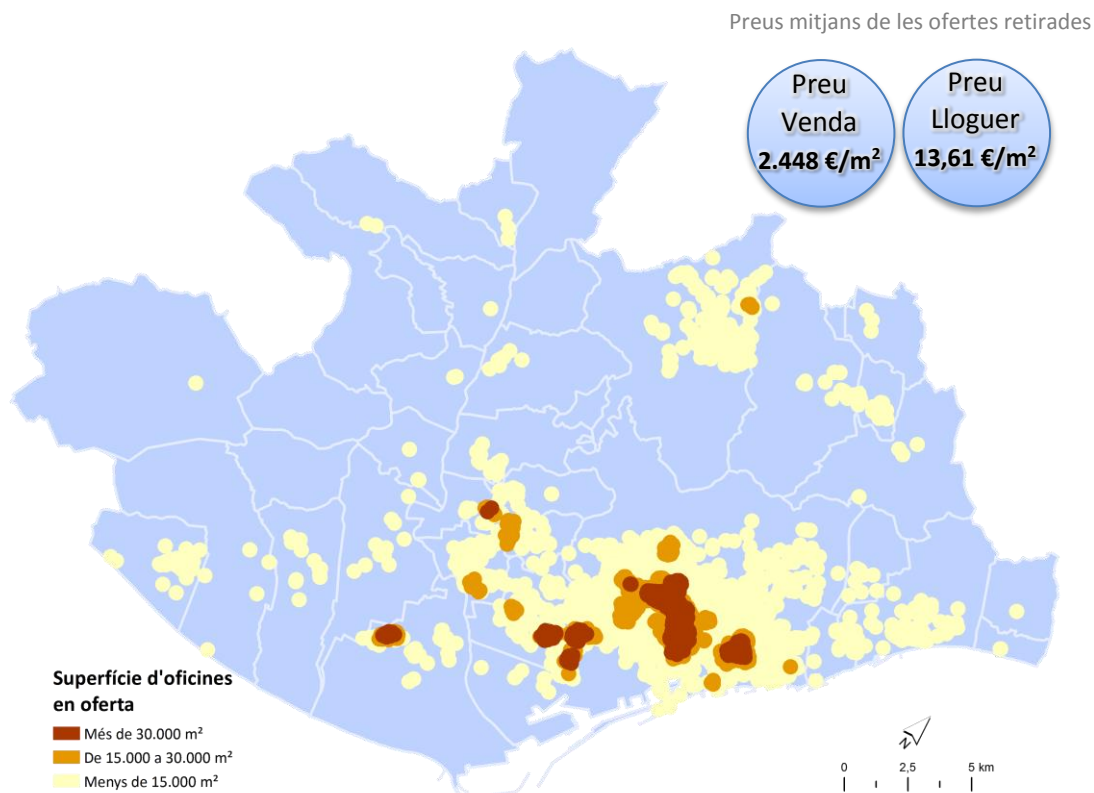


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

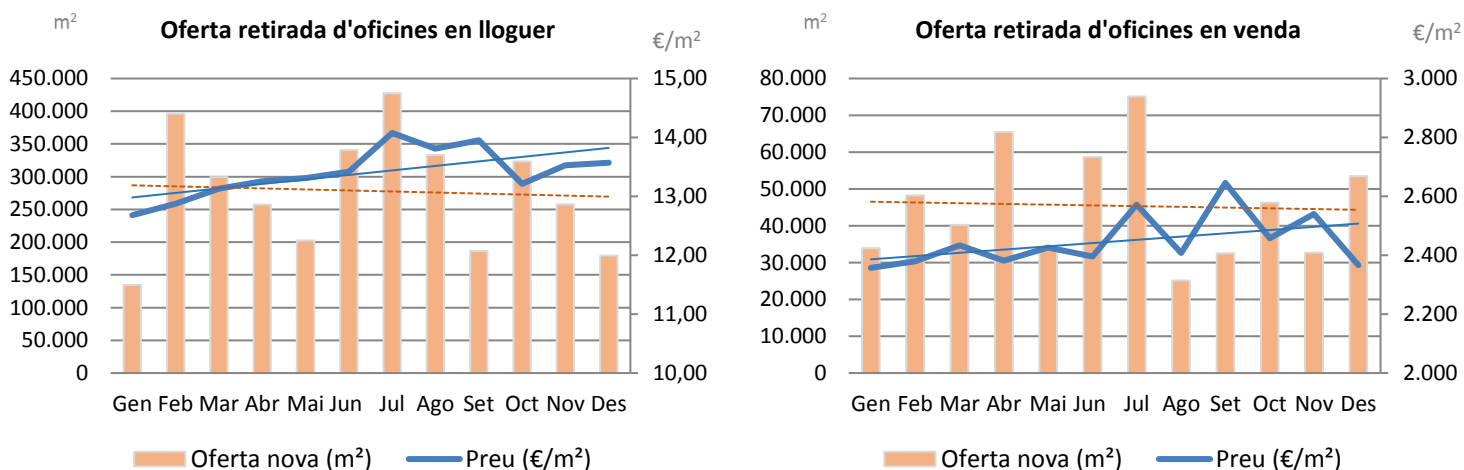


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines a l'any 2018. Font: Pròpia.

## 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 150 i 300 m<sup>2</sup>** són les més nombroses de les ofertes en lloguer i venda.

A la figura 21 es mapifica 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 m<sup>2</sup> tenen major visibilitat, però no són les més abundants en nombre. L'oferta més alta en quantitat d'oficines es troba entre les que tenen un dimensió d'entre 150 i 300 m<sup>2</sup> i es localitzen en sectors concrets con la Diagonal o la Dreta de l'Eixample. Cal destacar que municipis com Badalona, Santa Coloma de Gramanet o L'Hospitalet de Llobregat disposen d'una important varietat de dimensions d'oficines.

**Segmentació del mercat d'oficines**

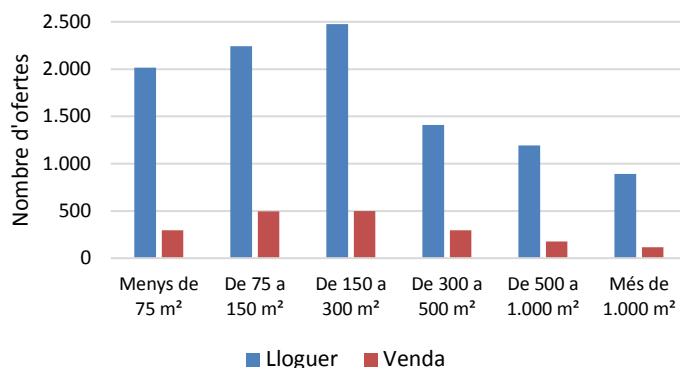


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 2n semestre de 2018. Font: Pròpia.

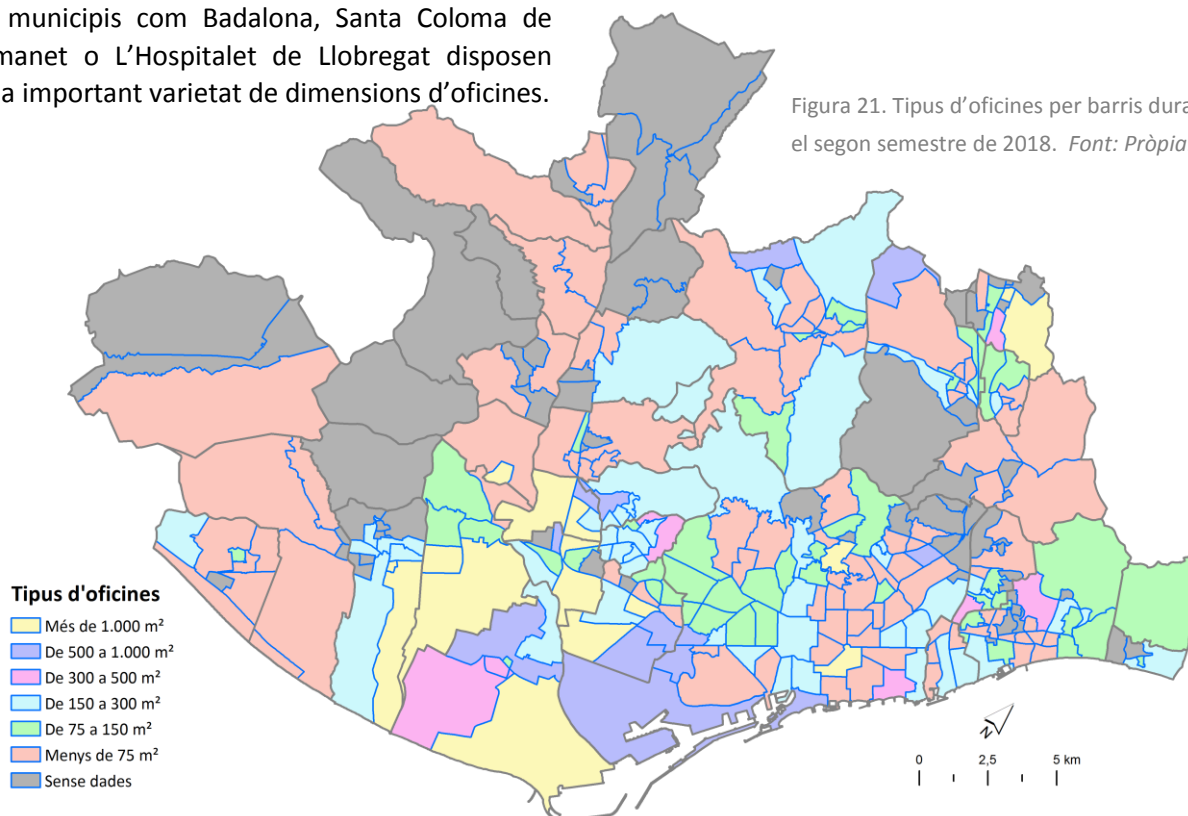


Figura 21. Tipus d'oficines per barris durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

Dimensions	Número d'ofertes		Superfície total (m <sup>2</sup> )		Preu mitjà (€/m <sup>2</sup> )		Dies de permanència	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda
Menys de 75 m <sup>2</sup>	2.015	296	83.226	15.649	15,50 €	2.496 €	110	109
De 75 a 150 m <sup>2</sup>	2.243	494	243.095	51.789	11,96 €	2.439 €	117	129
De 150 a 300 m <sup>2</sup>	2.477	500	523.343	108.593	12,71 €	2.617 €	154	143
De 300 a 500 m <sup>2</sup>	1.410	295	531.736	112.851	14,31 €	2.545 €	197	120
De 500 a 1.000 m <sup>2</sup>	1.191	177	819.883	123.586	13,54 €	2.318 €	205	148
Més de 1.000 m <sup>2</sup>	892	116	2.119.583	256.434	12,49 €	1.903 €	181	137

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

## 8. ANNEXOS

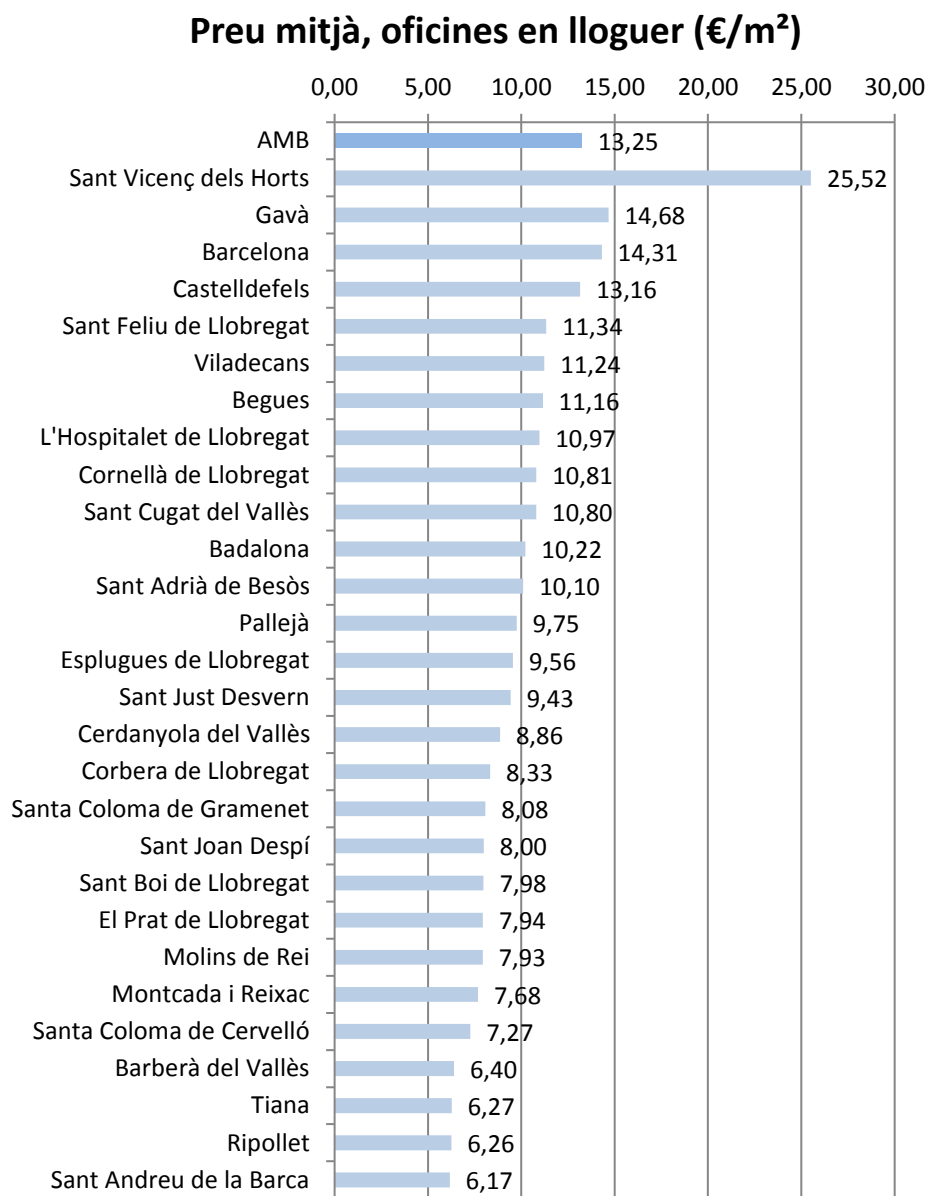


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines per municipis al 2n semestre de 2018. Font: Pròpia.

\*Es mostren tots el preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen almenys una oferta en lloguer.

### Ofertes d'oficines en lloguer (m<sup>2</sup>)

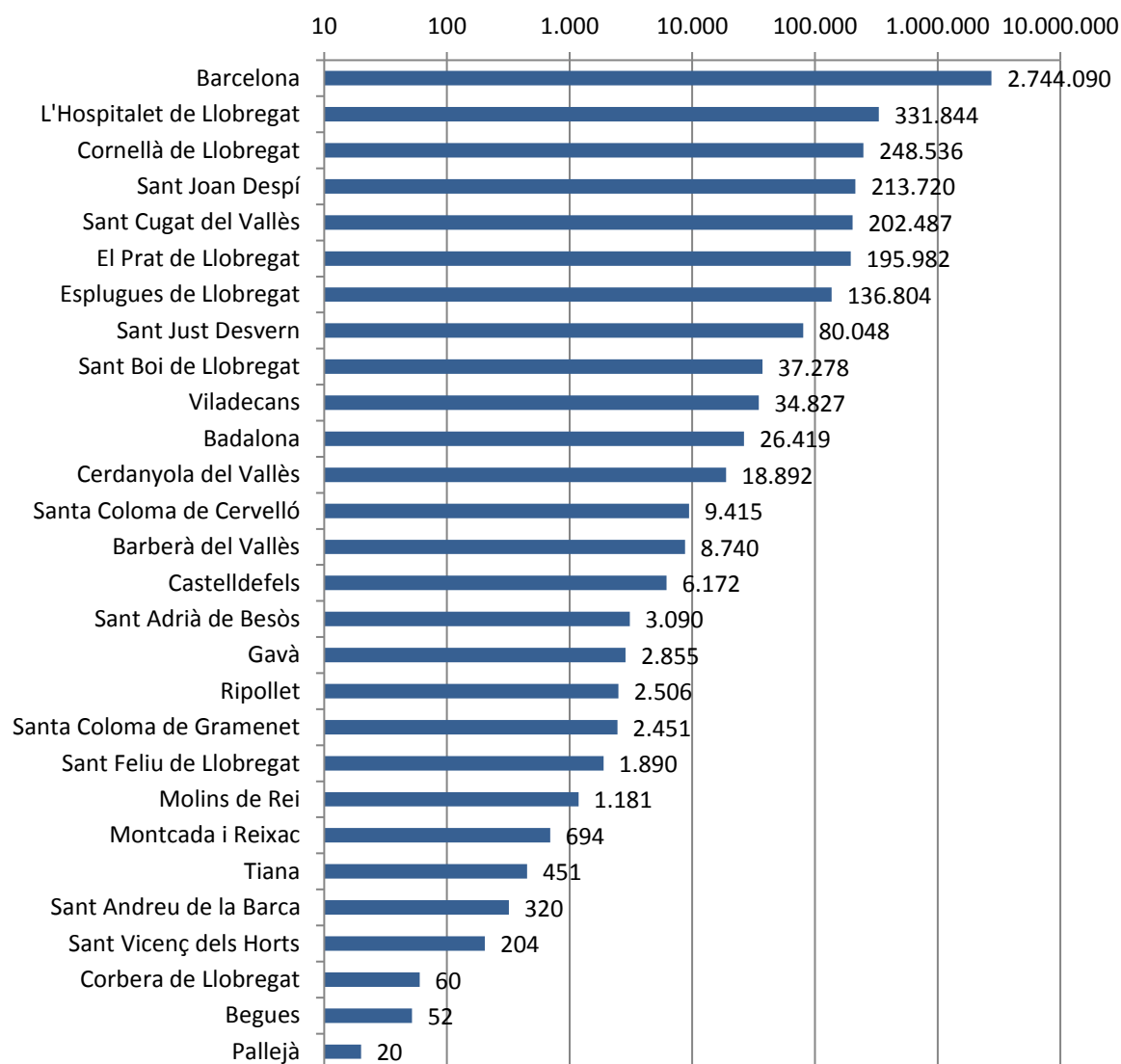


Figura 23: Superfície total d'oficines en lloguer per municipis durant el 2n semestre de 2018. Font: Pròpia.

\*Es mostren tots els municipis que disposen almenys una oferta en lloguer.

### Preu mitjà, oficines en venda (€/m<sup>2</sup>)

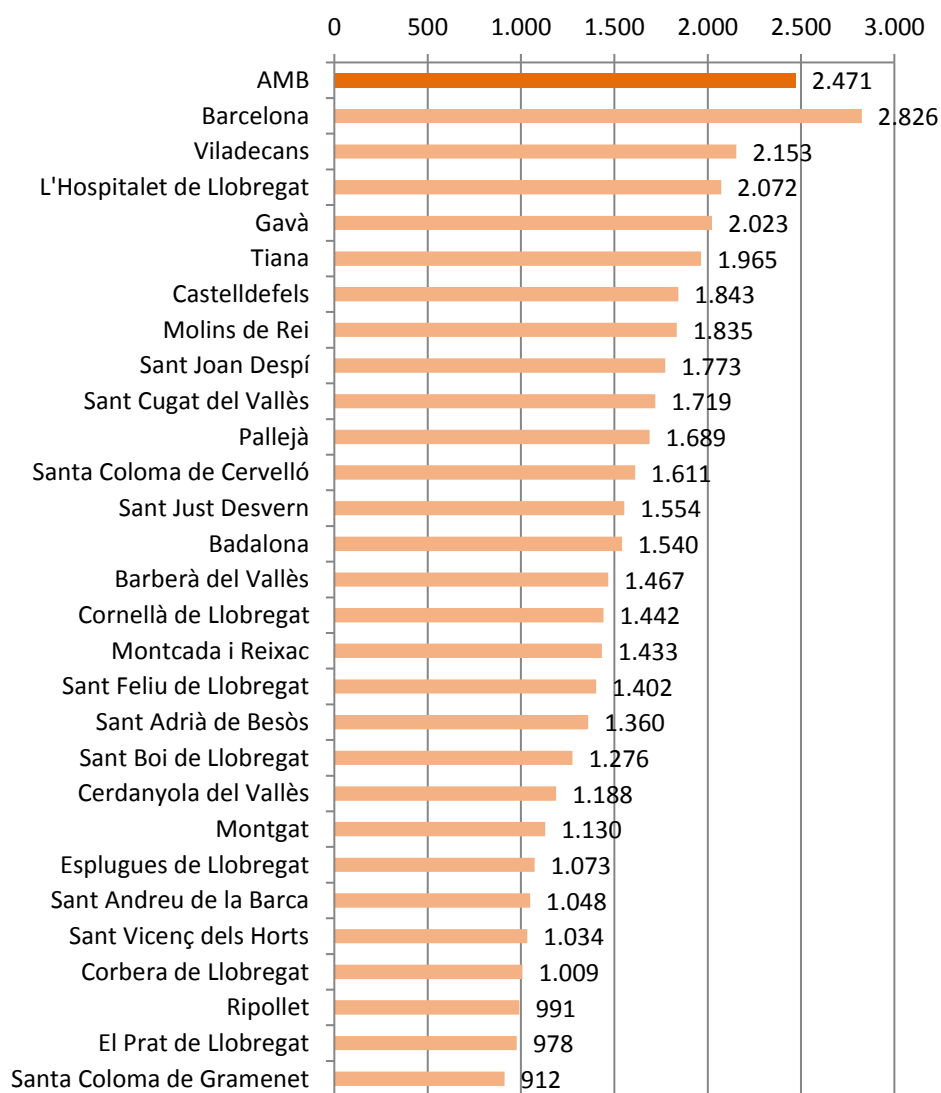


Figura 24: Preus mitjans en venda d'oficines per municipis durant el 2n semestre de 2018. Font: Pròpia.

\*Es mostren tots el preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen almenys una oferta en venda.

### Oferta d'oficines en venda (m<sup>2</sup>)

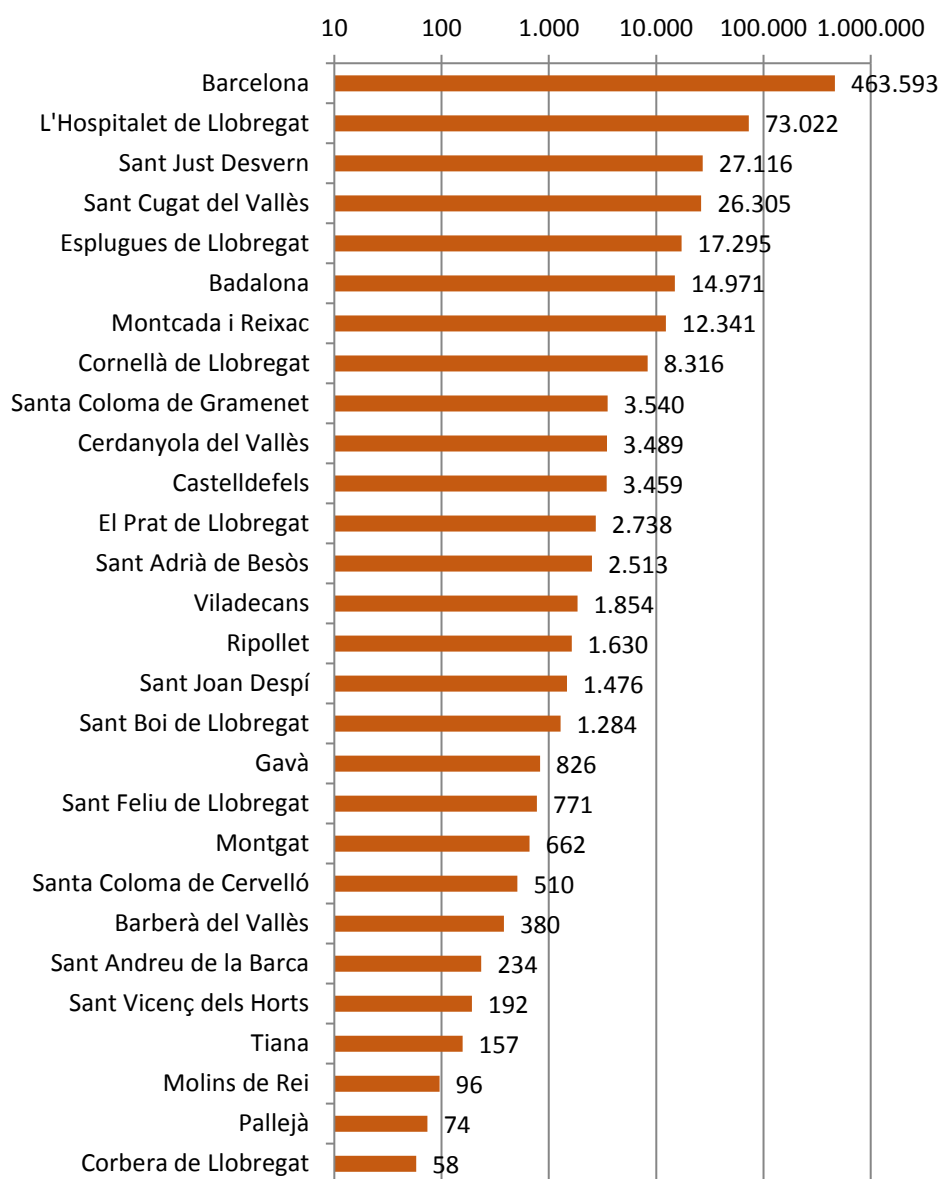


Figura 25: Superfície total d'oficines en venda per municipis durant el 2n semestre de 2018. Font: Pròpia.

\*Es mostren tots els municipis que disposen al menys d'una oferta en venda.

Municipi	Variació preu mitjà		Variació superfície		Rendibilitat	Taxes	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Badalona	0,3%	12,2%	7,0%	30,2%	7,9%	71,4%	40,0%
Badia del Vallès							
Barberà del Vallès	-9,2%	-0,3%	-8,7%	-23,4%	5,8%	100,0%	17,6%
Barcelona	5,7%	8,8%	28,2%	23,9%	5,8%	79,3%	44,6%
Begues							
Castellbisbal							
Castelldefels	23,5%	-11,0%	17,2%	-10,4%	6,9%	105,7%	45,6%
Cerdanyola del Vallès	3,0%	-9,2%	27,0%	32,4%	8,7%	71,9%	37,2%
Cervelló							
Corbera de Llobregat							
Cornellà de Llobregat	-0,9%	15,1%	29,3%	73,4%	9,1%	84,7%	33,2%
El Papiol							
El Prat de Llobregat	4,0%	-18,8%	83,1%	-49,2%	9,4%	89,4%	32,0%
Esplugues de Llobregat	7,4%	-6,3%	26,7%	42,5%	10,0%	89,7%	33,4%
Gavà	75,4%	44,5%	91,7%	450,7%	5,0%	140,0%	42,9%
La Palma de Cervelló							
L'Hospitalet de Llobregat	-7,6%	-11,3%	96,4%	-1,8%	6,9%	51,7%	35,5%
Molins de Rei	4,6%	21,6%	-29,2%	-50,8%	5,0%	30,0%	40,6%
Montcada i Reixac	6,9%	19,7%	-70,3%	-3,1%	6,0%	40,0%	26,9%
Montgat							
Pallejà							
Ripollet	6,4%	8,8%	-7,7%	-9,3%	7,1%	78,6%	35,7%
Sant Adrià de Besòs	6,5%	-0,4%	99,6%	183,3%	8,4%	76,9%	33,8%
Sant Andreu de la Barca	1,6%	20,1%	-47,6%	64,8%	6,9%	133,3%	38,9%
Sant Boi de Llobregat	-3,3%	9,1%	144,3%	48,3%	7,8%	75,0%	37,8%
Sant Climent de Llobregat							
Sant Cugat del Vallès	5,5%	-5,7%	2,6%	-13,3%	7,1%	56,3%	35,5%
Sant Feliu de Llobregat	36,7%	-8,6%	-14,6%	-12,4%	7,1%	53,3%	54,8%
Sant Joan Despí	5,6%	14,6%	134,8%	-19,0%	5,1%	115,0%	25,7%
Sant Just Desvern	2,2%	-1,3%	30,1%	70,2%	7,1%	66,7%	22,2%
Sant Vicenç dels Horts	253,4%	-40,9%	-8,9%	-23,5%	8,4%	50,0%	25,0%
Santa Coloma de Cervelló	-13,9%	2,0%	44,2%	-6,4%	6,3%	40,0%	23,3%
Santa Coloma de Gramenet	9,8%	-30,4%	81,6%	51,2%	9,7%	41,7%	32,7%
Tiana	1,6%	24,1%	24,9%	-12,8%	3,8%	200,0%	21,4%
Torrelles de Llobregat							
Viladecans	9,7%	46,4%	34,6%	1224,3%	5,7%	128,6%	35,6%

Taula 3. Variacions interanuals de preus, superfícies i altres indicadors immobiliaris a escala municipal pel mercat d'oficines durant el 2n semestre de 2018. 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.

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

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

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