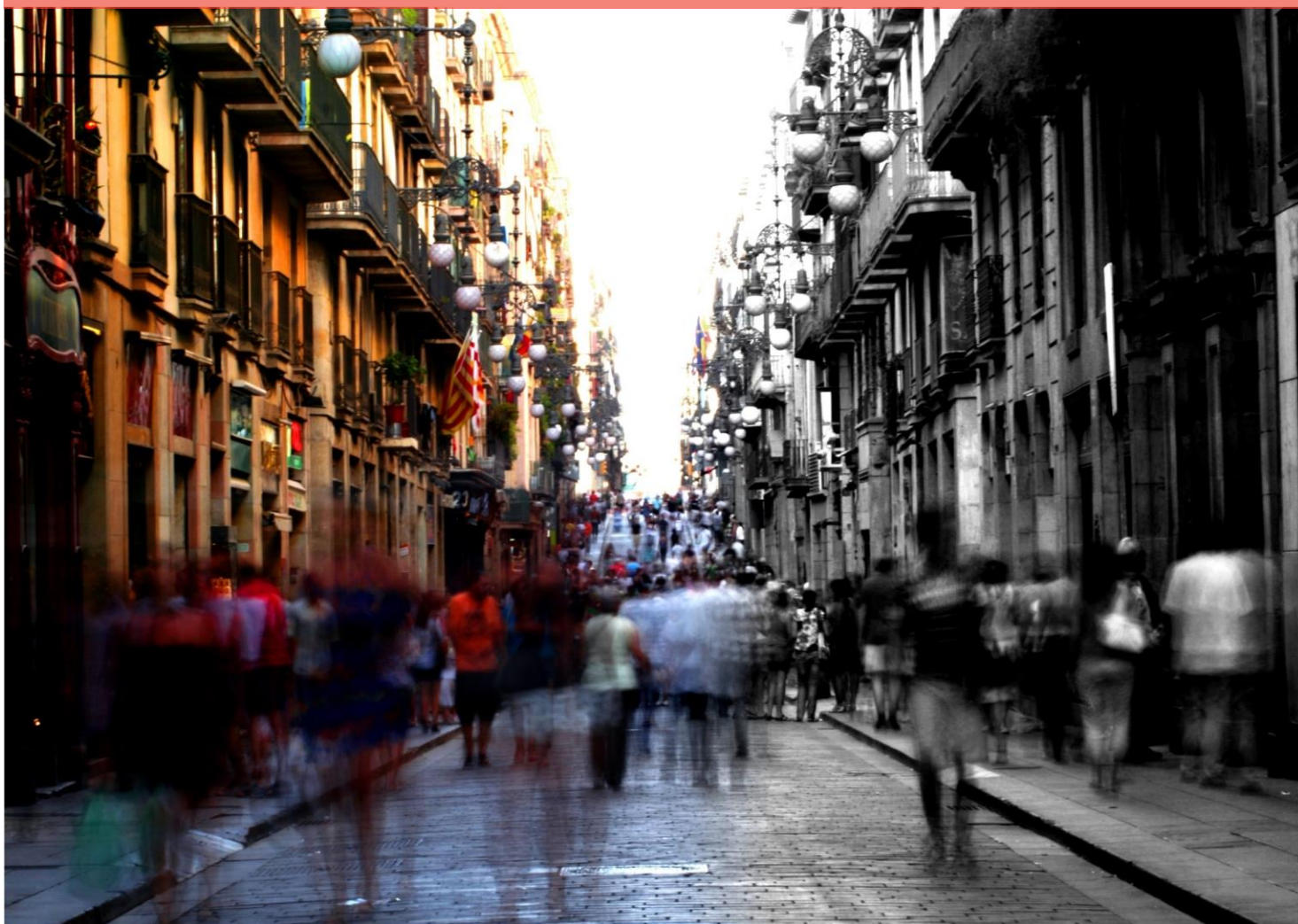


Informe del 1r semestre de 2020

MERCAT DE LOCALS COMERCIALS 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 DE LOCALS COMERCIALS TIPUS.....	12
8. ANNEXOS	14

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. 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 de locals 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 hoteleria (-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).

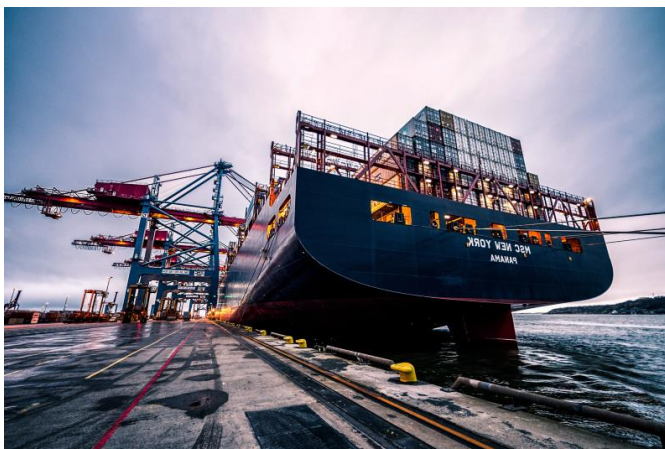


Figura 2. Vaixell de mercaderies. Font: Pròpia

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€).

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 1.000 a 2.500 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.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de l'oferta en lloguer augmenten un 4,7 %**, fins als 12,73 €/m², i els de **venda augmenten un 1,3 %** passant de 1.571 €/m² al primer semestre de 2019 a 1.591 €/m² al primer semestre de 2020.



Figura 3. Botiga a Barcelona. Font: Pròpia

La majoria de les ofertes de **locals comercials en lloguer i en venda** tenen una **superfície entre 75 i 150 m²** o inferior a 75 m².

La **rendibilitat** de la inversió **ha augmentat un 3,5 %**, situant-se en un valor de **9,6 %**.

La **mitjana de dies de permanència**, al primer semestre de 2020, dels locals comercials **en venda** són **350 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **en lloguer** és de **267 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre en el conjunt de l'AMB és de **90 %** (12.584 ofertes detectades com a noves entre 13.982 ofertes retirades).

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

	1S 2019	1S 2020	Variació
<i>Sostre ofert en lloguer</i>	3.247.574	2.773.374	-17,10%
<i>Sostre ofert en venda</i>	3.137.702	2.699.877	-16,22%
<i>Preu mitjà de lloguer</i>	12,13	12,73	4,70%
<i>Preu mitjà de venda</i>	1.570,74	1.590,88	1,27%
<i>Rendibilitat anual bruta</i>	9,27%	9,60%	3,48%

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2020, l'oferta de superfície de locals comercials en lloguer ha disminuït un 2,1 % (veure figura 4), la qual representava un sostre total en oferta d'1.899.560 m² el gener de 2020 i 1.861.291 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 3,1 %, passant de 12,34 €/m² al gener a 12,74 €/m² al juny.

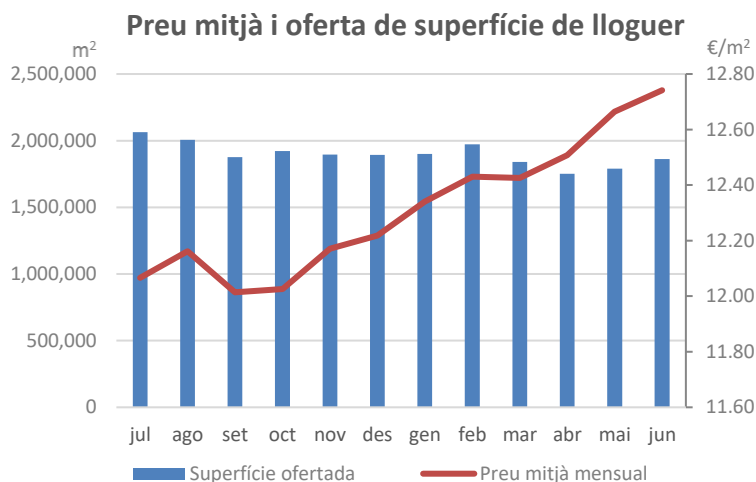


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer entre el 2019 i el 2020. Font: Pròpia.

A la figura 5, es pot observar que els preus més alts es concentren al centre de Barcelona i Sant Cugat del Vallès. Els municipis amb preus més baixos es troben a l'eix del Llobregat. Castelldefels i Badalona disposen d'una gran varietat de preus en lloguer en el mercat de locals comercials.

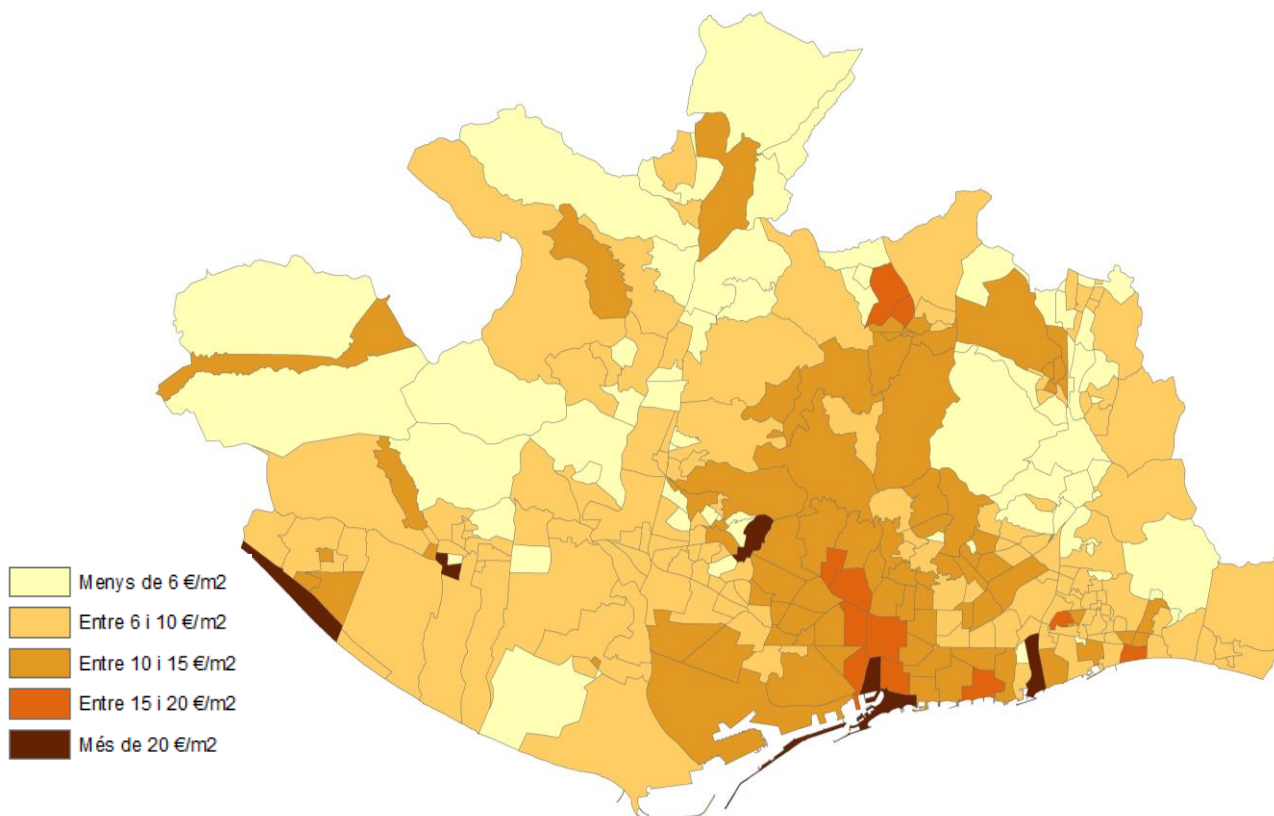


Figura 5. Distribució dels preus de locals comercials en lloguer vigents durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

Si s'analitza per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Barcelona, Castelldefels i Esplugues de Llobregat. La Barceloneta lidera aquest rànquing amb un preu mitjà de lloguer per metre quadrat de 28,94 €. 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 per llogar.

A la figura 8, es pot observar que la variació de preus per barris es troba molt dispersa en tots els municipis metropolitans.

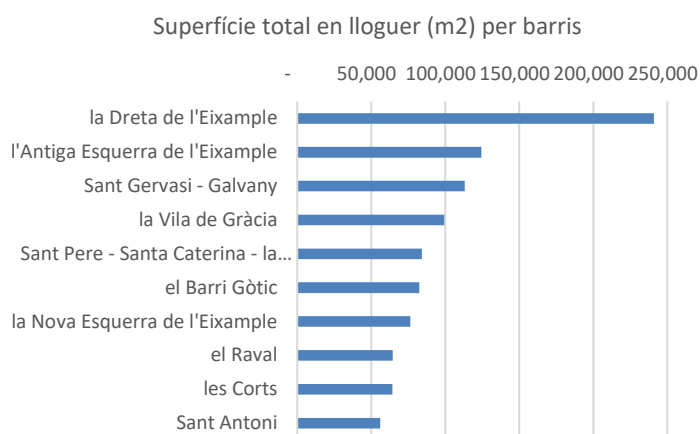
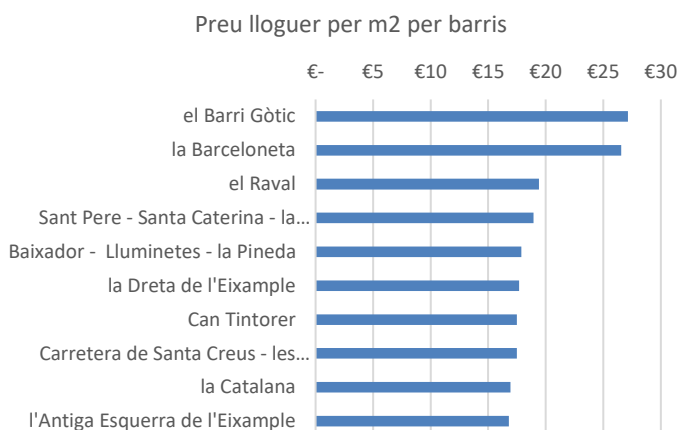


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris (mínim 10 ofertes). Font: Pròpia.

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

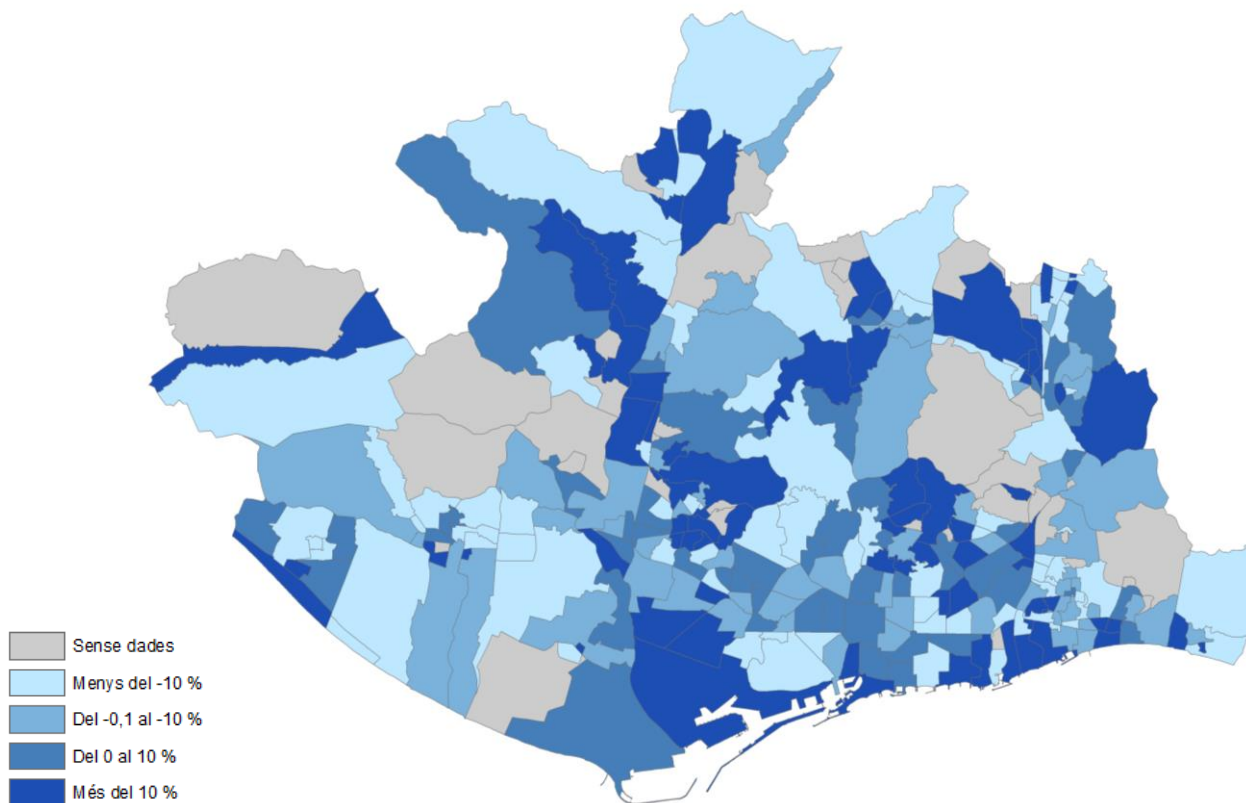


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer semestre de 2020, l'oferta de superfície de locals comercials en venda ha disminuït un 12,5 % (veure figura 9), la qual representava un sostre total en oferta de 2.057.490 m² el gener de 2020 i 1.828.280 m² al juny del mateix any. Respecte als preus de venda, s'observa un increment interanual del 0,2 %. Durant el primer semestre de 2020 els preus s'han mantingut en 1564 €/m² al gener a 1.567 €/m² al juny.

La meitat de l'oferta de locals comercials en venda es concentren a Barcelona amb un 50,4 %. Badalona té un 8,6 % de nombre d'ofertes en venda sobre el total i l'Hospitalet de Llobregat un 7,2 %.

Preu mitjà i oferta de superfície en venda

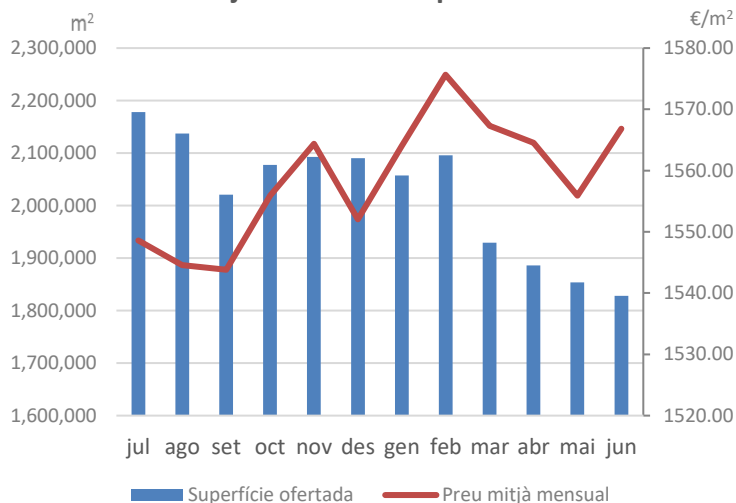


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda entre el 2019 i el 2020. Font: Pròpia.

La figura 10 representa la distribució dels preus en venda per al territori de l'AMB. Igual que al mapa de preus per llogar, les zones amb preus mitjans en venda més elevats es concentren als municipis de Barcelona i Sant Cugat del Vallès.

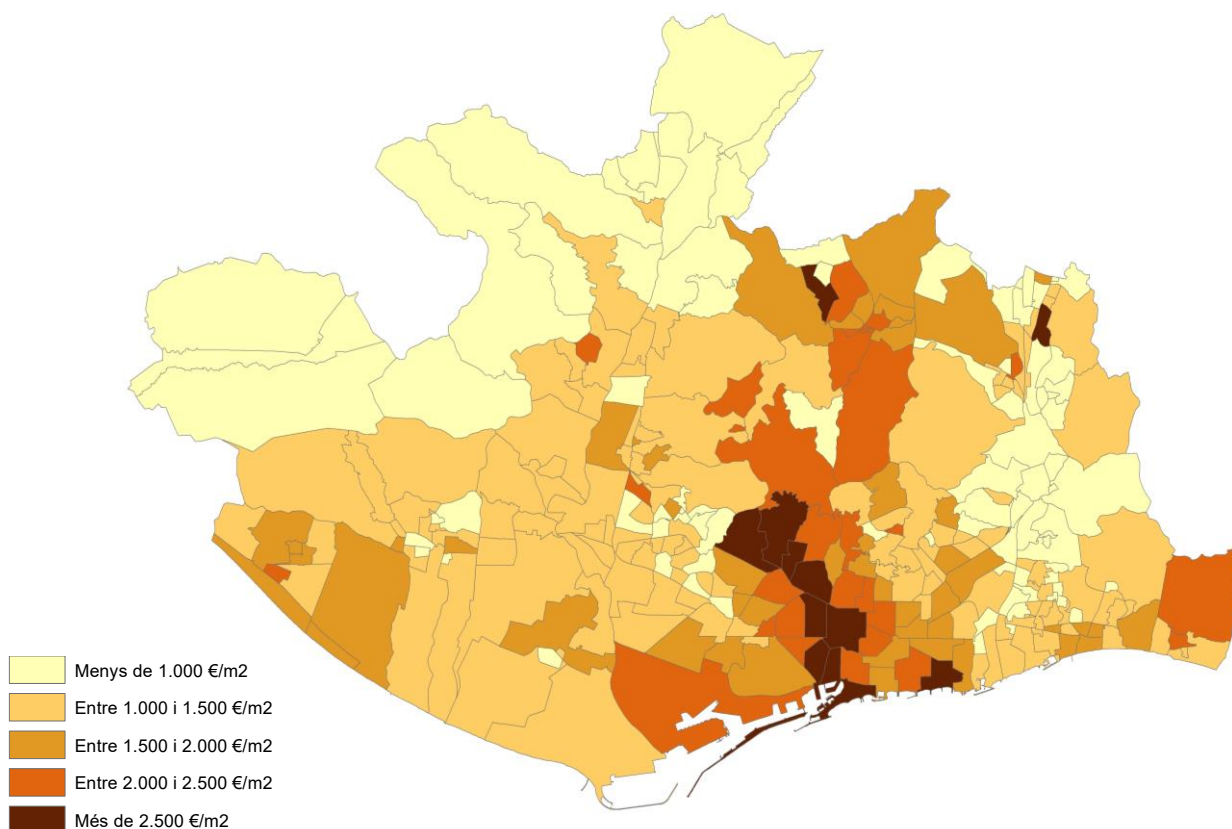


Figura 10. Distribució dels preus de locals comercials en venda vigents durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb el preu mitjà per metre quadrat en venda més elevats es troben als municipis de Barcelona, Sant Cugat del Vallès i Barberà del Vallès. Pel que fa al sostre ofert en venda per barris Barcelona disposa d'una major oferta, es pot observar (Figura 12) que només hi ha un barri que no pertany a Barcelona, el barri del Centre d'Esplugues de Llobregat.

La variació interanual de preus mitjans de venda (representada a la figura 13) es troba molt dispersa per a tots els barris metropolitans, igual que la variació de preus de lloguer.

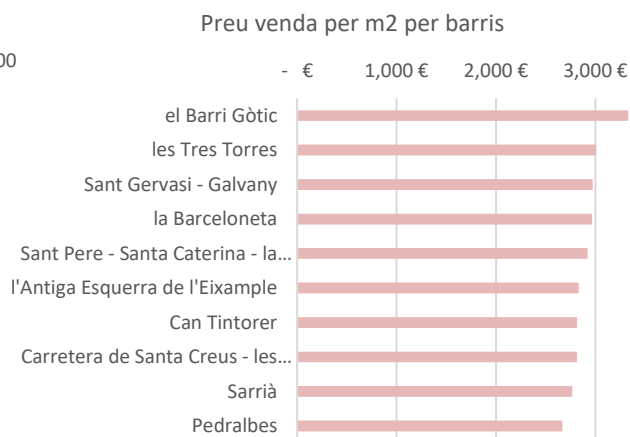
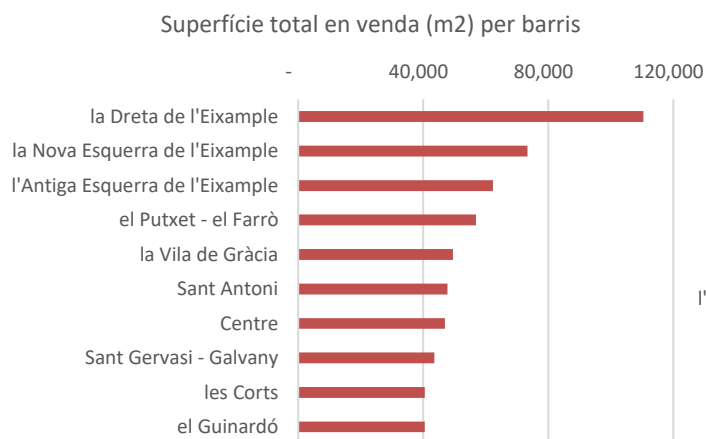


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris (mínim 10 ofertes). Font: Pròpia.

Figura 12: Superfície total de locals comercials en venda per barris. Font: Pròpia.

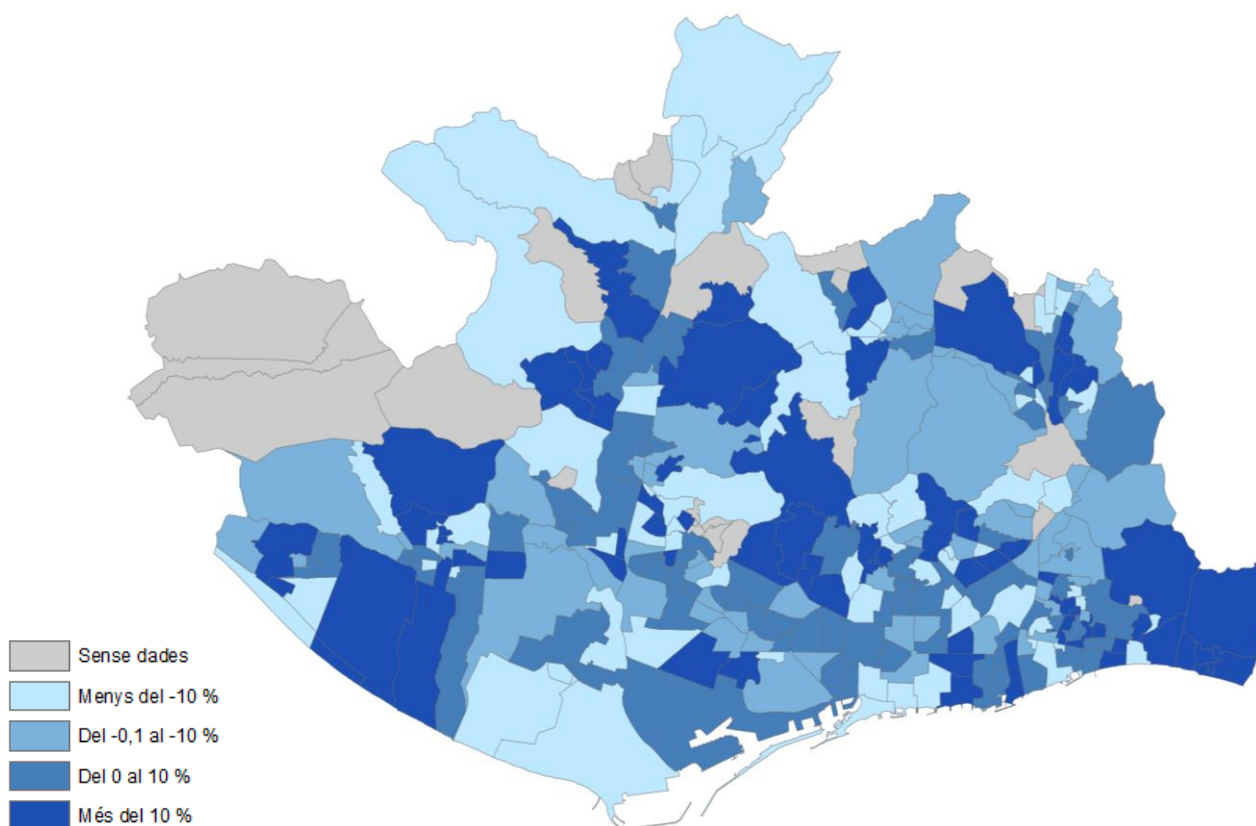


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda de locals comercials per barri. Font: Pròpia.

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 descens dels seus preus mitjans respecte a l'anterior semestre d'un 2,1 % i un 6,5 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta durant aquest període, s'ha observat un descens del 27,9 % interanual, passant de 15.173 a 10.933 ofertes al primer semestre de 2020.

Preus mitjans de les ofertes noves

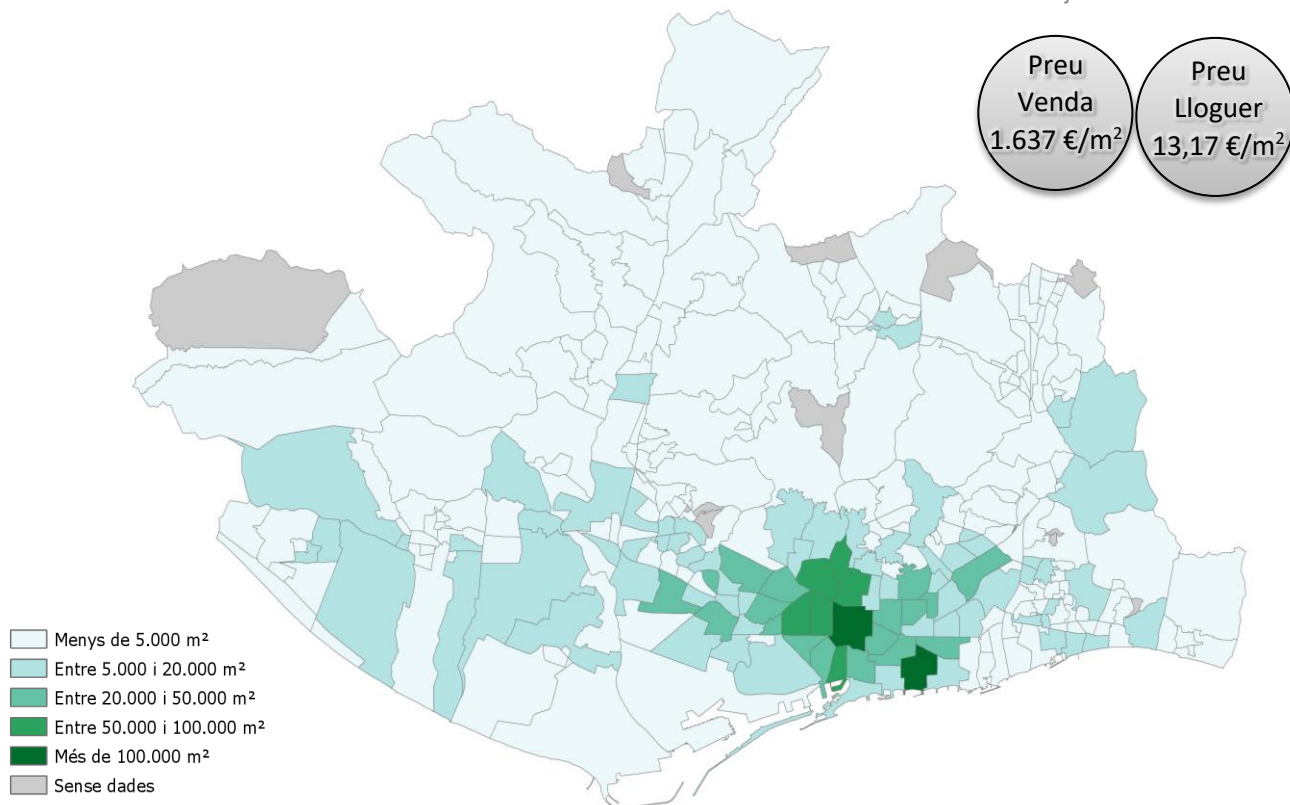


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2020, per barris. Font: Pròpia.

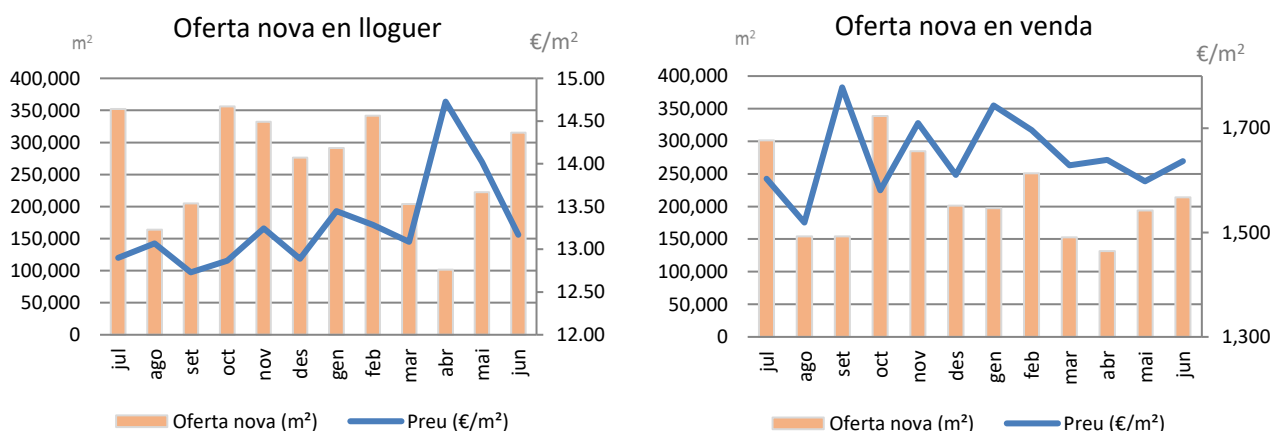


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes noves de locals comercials de l'any 2019 al 2020. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre de 2020, s'ha enregistrat 1.561.309 m² de sostre de locals comercials retirat en lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.470.495 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha augmentat, passant de 185 a 225 dies. Per altra banda, les ofertes en venda també han augmentat el seu temps de maduració, passant de 223 a 295 dies. El preu de venda de les ofertes retirades ha disminuït un 2,8 % respecte a l'anterior semestre, en canvi, el preu de lloguer ha augmentat un 1,6 %.

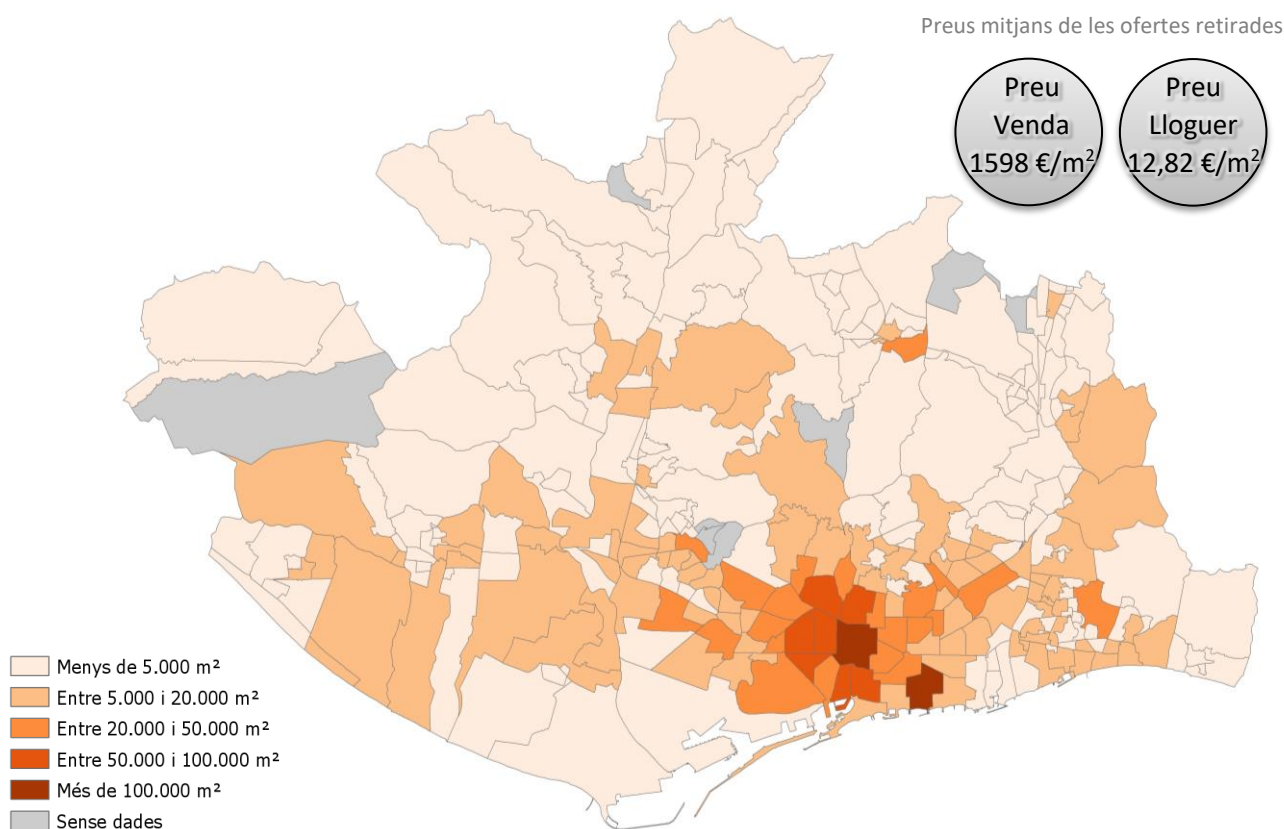


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el primer semestre de 2020, per barris. Font: Pròpia.

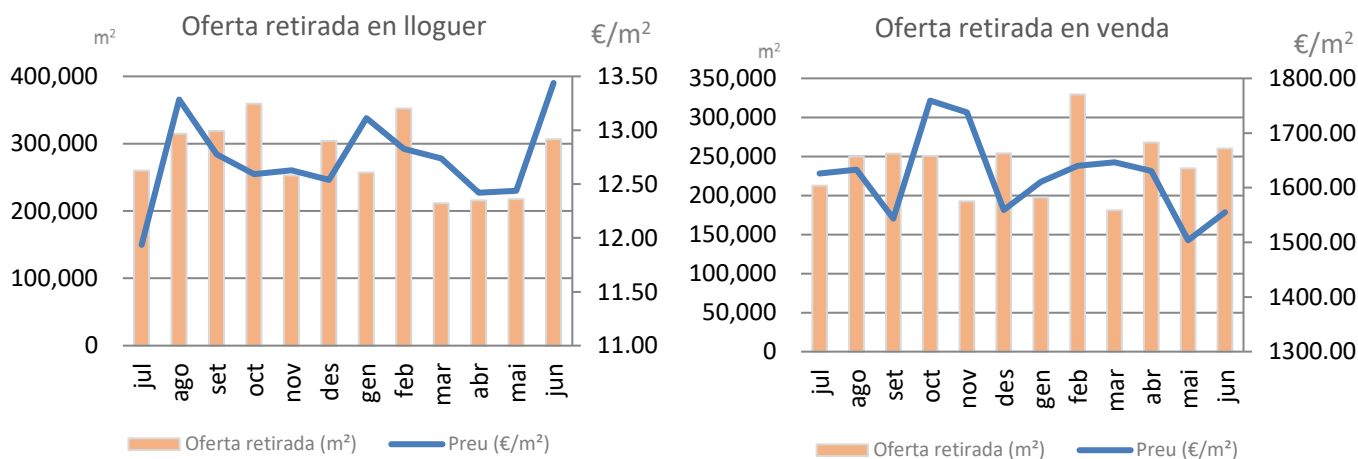


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials de l'any 2019 al 2020. Font: Pròpia.

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 d'uns 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 entre 75 i 150 m² són les més nombroses entre les ofertes de lloguer i venda (Figura 20).

A la figura 21 es pot observar com a tot el conjunt del territori metropolità predominen els locals de menys de 75 m² i 75 a 150 m².

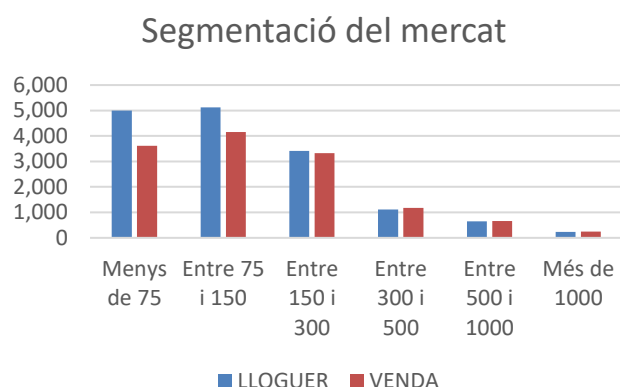


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

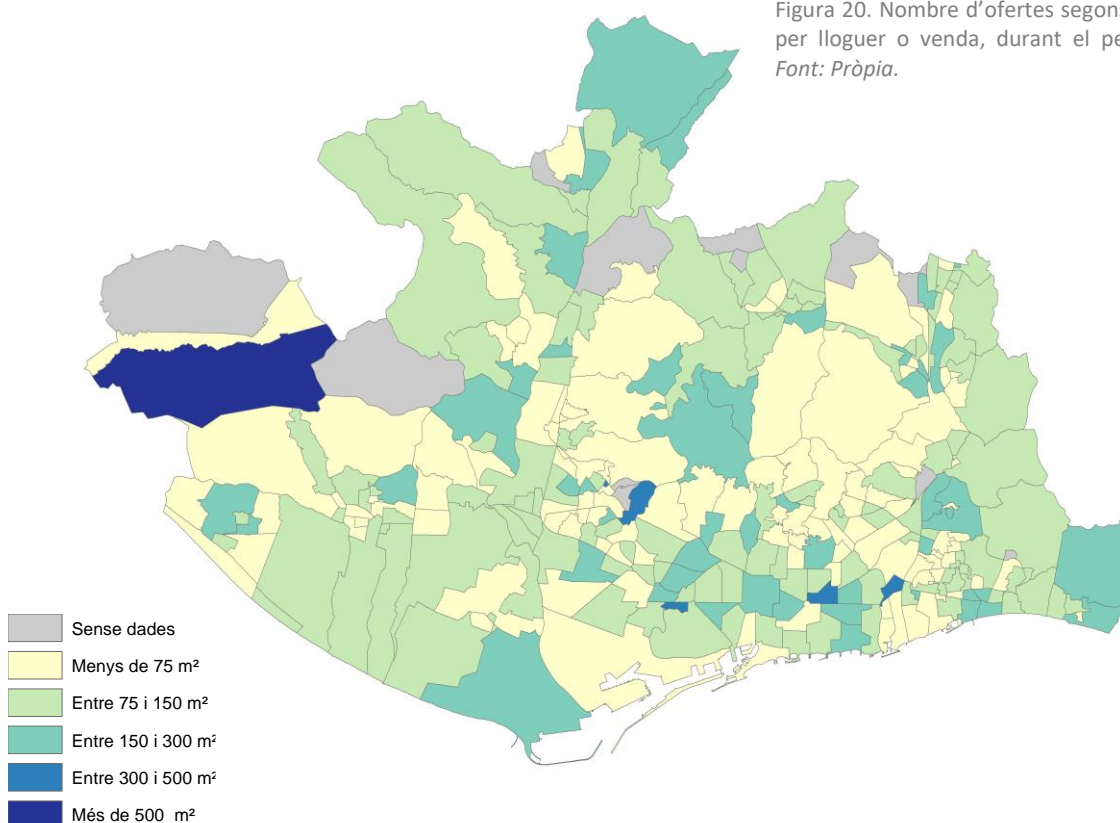


Figura 21. Tipus de locals comercials predominant per barris durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

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	5.004	3.615	252.800	184.517	15,51 €	1.887,47	277	366
Entre 75 i 150	5.125	4.158	563.004	461.799	12,24 €	1.598,27	292	371
Entre 150 i 300	3.412	3.326	715.566	704.462	10,88 €	1.446,56	314	410
Entre 300 i 500	1.109	1.173	430.739	448.072	10,45 €	1.331,25	349	397
Entre 500 i 1000	652	665	445.619	448.166	10,37 €	1.230,47	367	441
Més de 1000	230	251	365.646	452.861	8,32 €	1.277,56	384	454

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

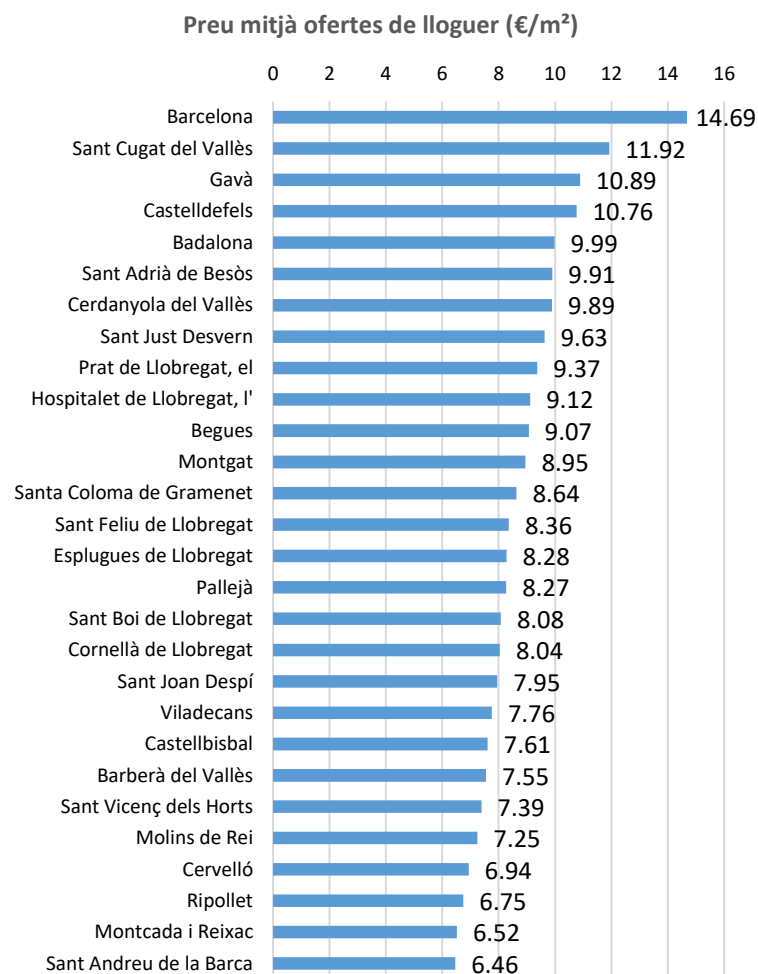


Figura 22: Preus mitjans de lloguer de locals per municipis. Font: Pròpia. *Les dades dels municipis amb menys de 10 ofertes de locals comercials vigents durant el període d'estudi no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem com a significatives.

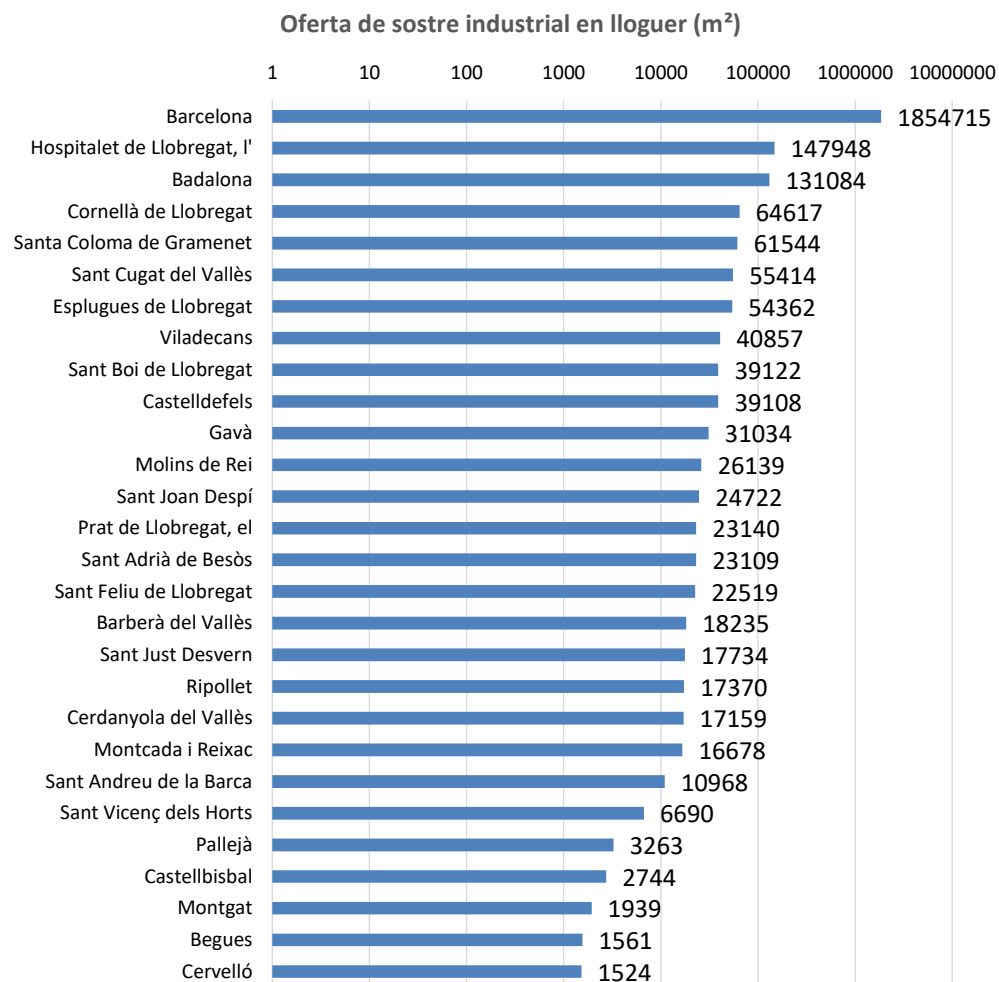


Figura 23: Superfície total de locals en lloguer per municipis. Font: Pròpia. *Les dades dels municipis amb menys de 10 ofertes de locals comercials vigents durant el període d'estudi no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem com a significatives.

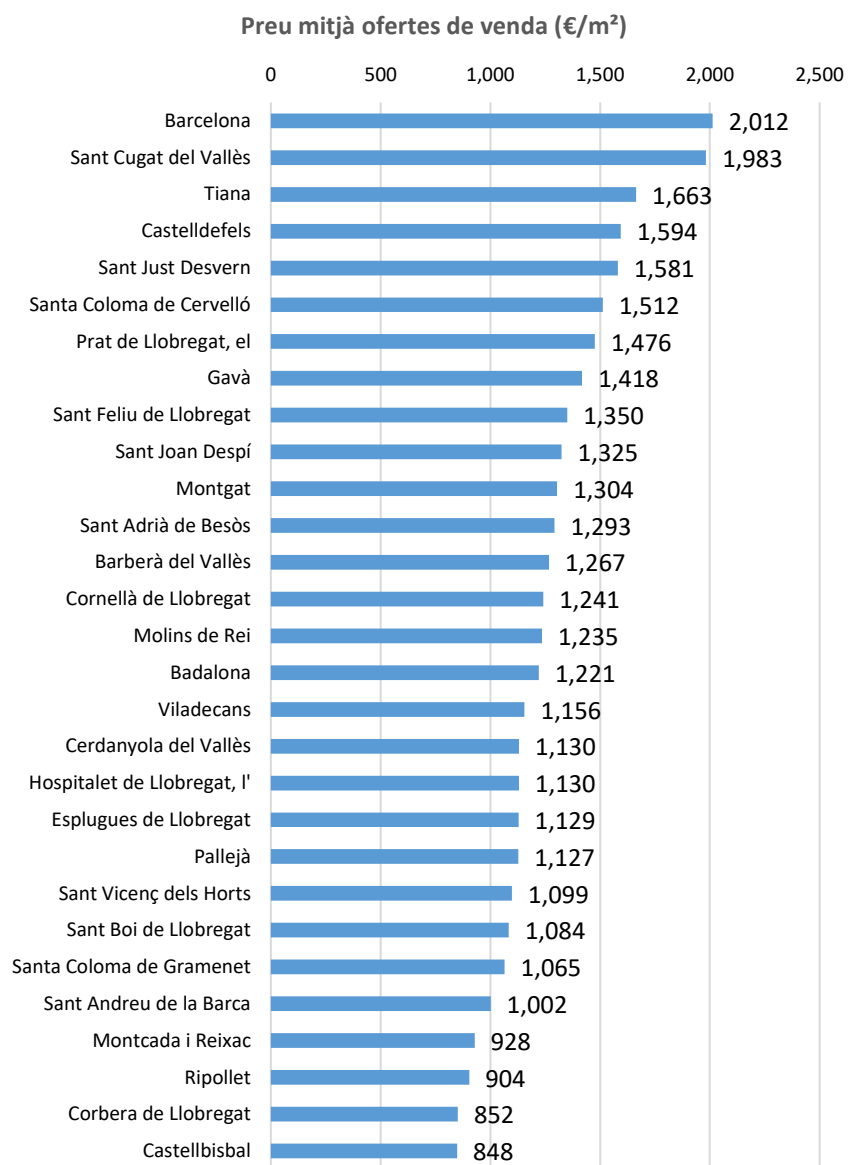


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis . Font: Pròpia. *Les dades dels municipis amb menys de 10 ofertes de locals comercials vigents durant el període d'estudi no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem com a significatives.

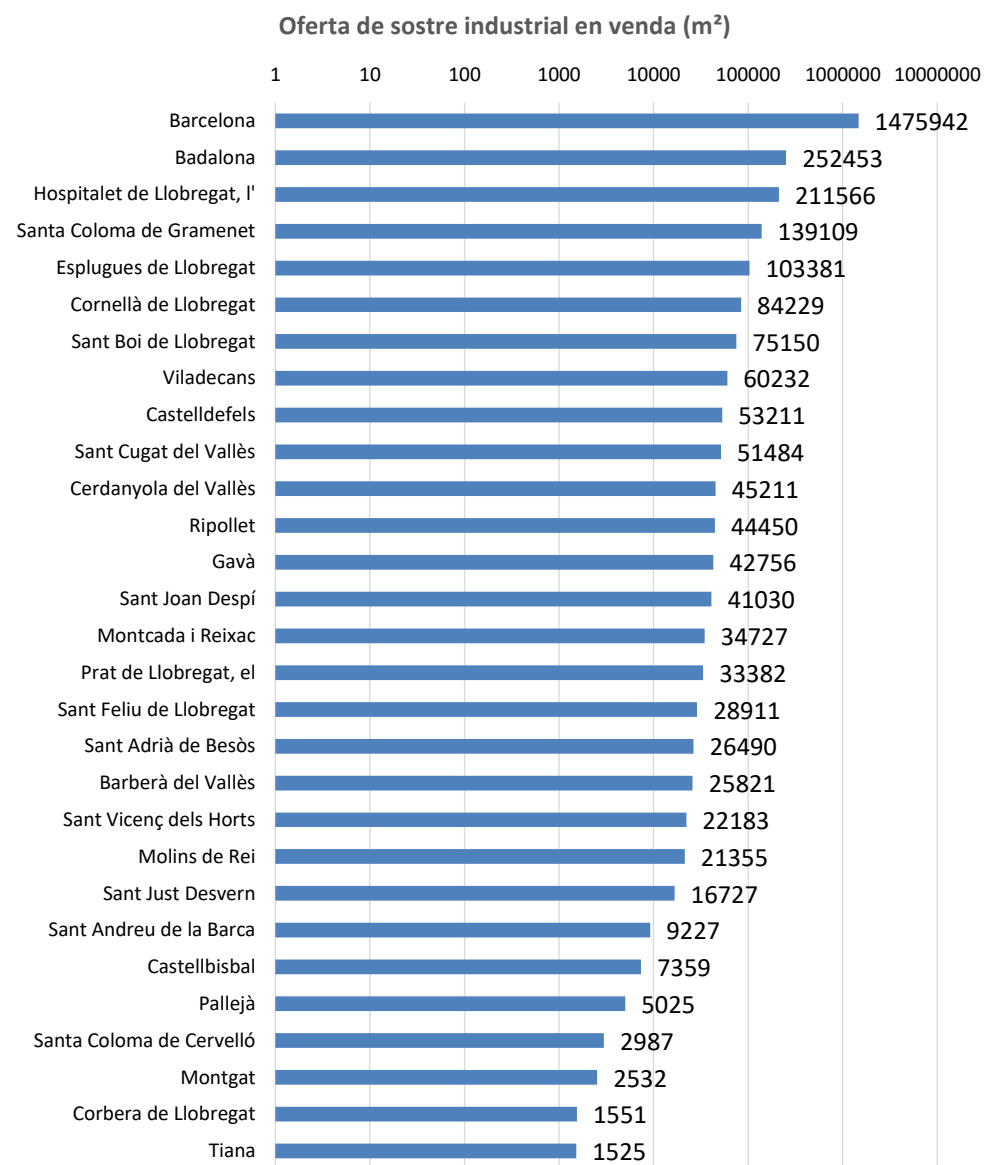


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia. *Les dades dels municipis amb menys de 10 ofertes de locals comercials vigents durant el període d'estudi no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem com a significatives.

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		Rotació
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició		
Barcelona	● -10%	● -3%	● 4%	● 2%	● 9%	● 97%	● 52%	
Besòs - Maresme	Badalona	● -18%	● -9%	● 5%	● 2%	● 10%	● 68%	● 44%
	Montcada i Reixac	● -1%	● -31%	● 1%	● 3%	● 8%	● 109%	● 45%
	Montgat	● -11%	● 77%	● 12%	● 3%	● 8%	● 82%	● 30%
	Sant Adrià de Besòs	● -22%	● 8%	● 14%	● -2%	● 9%	● 80%	● 46%
	Santa Coloma de Gramenet	● -37%	● -11%	● 6%	● 3%	● 10%	● 0%	● 0%
	Tiana	● -62%	● 36%	● -28%	● 3%	● 6%	● 0%	● 0%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● -100%	● -100%	● -100%	● 2%	● 0%	● 300%	● 67%
	Barberà del Vallès	● -11%	● 0%	● 10%	● 2%	● 7%	● 92%	● 33%
	Castellbisbal	● 31%	● 5%	● 25%	● 2%	● 11%	● 70%	● 46%
	Cerdanyola del Vallès	● -50%	● -15%	● 13%	● 2%	● 11%	● 96%	● 40%
	Ripollet	● -29%	● 4%	● 5%	● -2%	● 9%	● 89%	● 33%
	Sant Cugat del Vallès	● -29%	● 0%	● 2%	● 36%	● 7%	● 74%	● 47%
Delta del Llobregat	Begues	● 1%	● -9%	● 13%	● 2%	● 6%	● 77%	● 55%
	Castelldefels	● -20%	● -6%	● 0%	● 2%	● 8%	● 83%	● 50%
	Cornellà de Llobregat	● -23%	● 8%	● 5%	● 2%	● 8%	● 76%	● 42%
	Esplugues de Llobregat	● -30%	● -41%	● 13%	● 2%	● 9%	● 85%	● 48%
	Gavà	● -19%	● -12%	● 3%	● -2%	● 9%	● 63%	● 47%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -31%	● -2%	● 4%	● -2%	● 10%	● 83%	● 48%
	Prat de Llobregat, el	● -27%	● -2%	● 7%	● -2%	● 8%	● 79%	● 38%
	Sant Boi de Llobregat	● -11%	● -3%	● -2%	● -2%	● 9%	● 77%	● 37%
	Sant Joan Despí	● 5%	● 31%	● 6%	● 0%	● 7%	● 84%	● 48%
	Sant Just Desvern	● -23%	● 30%	● 25%	● 0%	● 7%	● 88%	● 36%
	Viladecans	● 13%	● -34%	● -1%	● 1%	● 8%	● 0%	● 0%
Eix del Llobregat	Cervelló	● 132%	● 25%	● -8%	● 2%	● 10%	● 77%	● 77%
	Corbera de Llobregat	● -65%	● 13%	● 12%	● 2%	● 9%	● 100%	● 60%
	Molins de Rei	● -12%	● -14%	● 3%	● 3%	● 7%	● 79%	● 46%
	Pallejà	● -26%	● -39%	● 19%	● 22%	● 9%	● 50%	● 37%
	Palma de Cervelló, la	● -61%	● -30%	● 19%	● 22%	● 16%	● 300%	● 22%
	Papiol, el	● 45%	● 20%	● -7%	● -2%	● 9%	● 22%	● 39%
	Sant Andreu de la Barca	● -23%	● -20%	● 2%	● -2%	● 8%	● 104%	● 44%
	Sant Climent de Llobregat	● 0%	● 896%	● -10%	● 36%	● 2%	● 200%	● 38%
	Sant Feliu de Llobregat	● -4%	● 11%	● 7%	● 0%	● 7%	● 68%	● 41%
	Sant Vicenç dels Horts	● -25%	● 1%	● 6%	● 3%	● 8%	● 61%	● 36%
	Santa Coloma de Cervelló	● -55%	● -1%	● 28%	● 3%	● 7%	● 82%	● 43%
Torrelles de Llobregat	● 3%	● 0%	● 55%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	

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.

*Les dades dels municipis amb menys de 10 ofertes de locals comercials 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