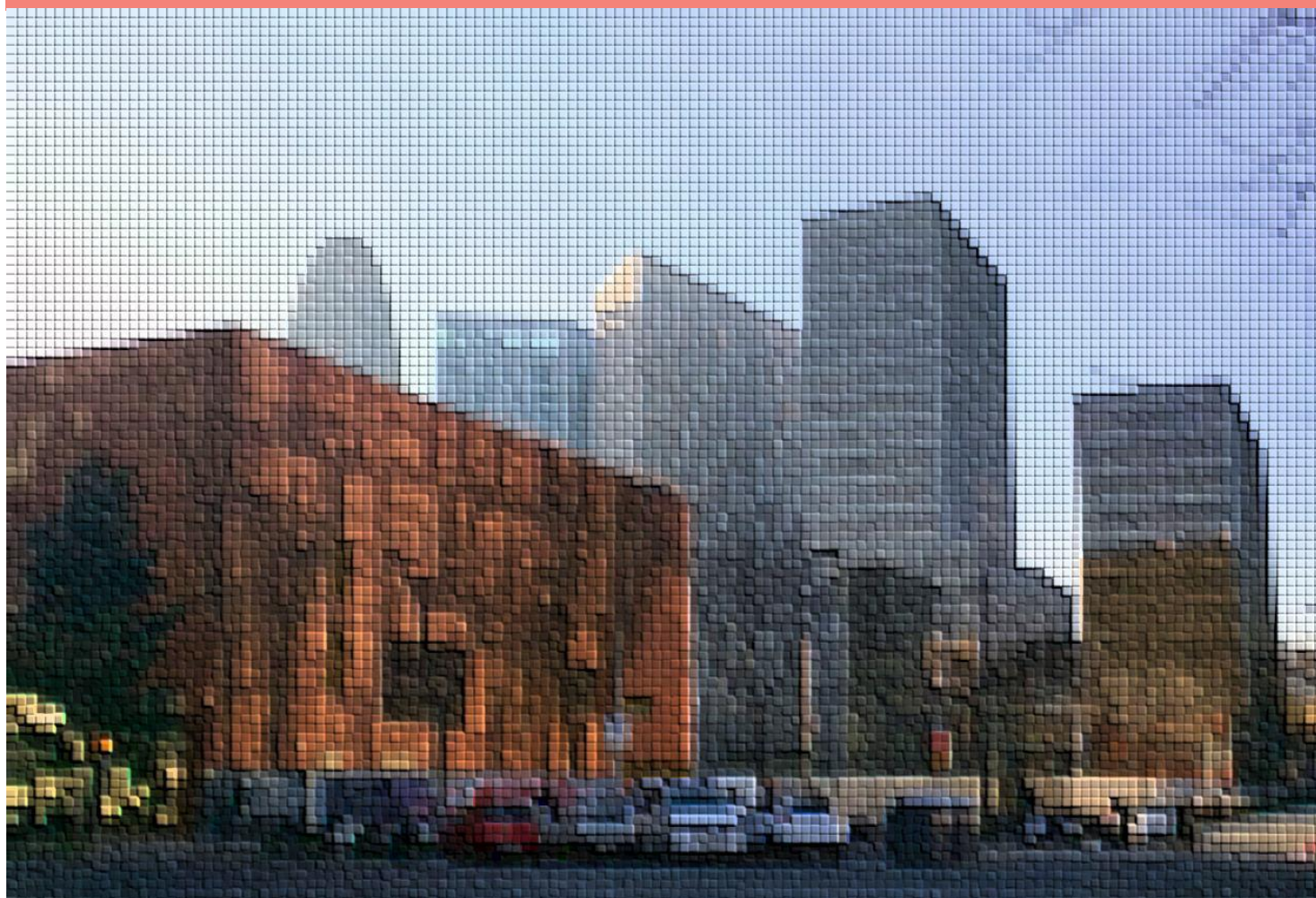


Informe del 2n semestre de 2019

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
Eva Moltó i Vilà
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, maig 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 DEL MERCAT	13
8. ANNEXOS	14

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://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 d'oficines en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al segon semestre del 2019.

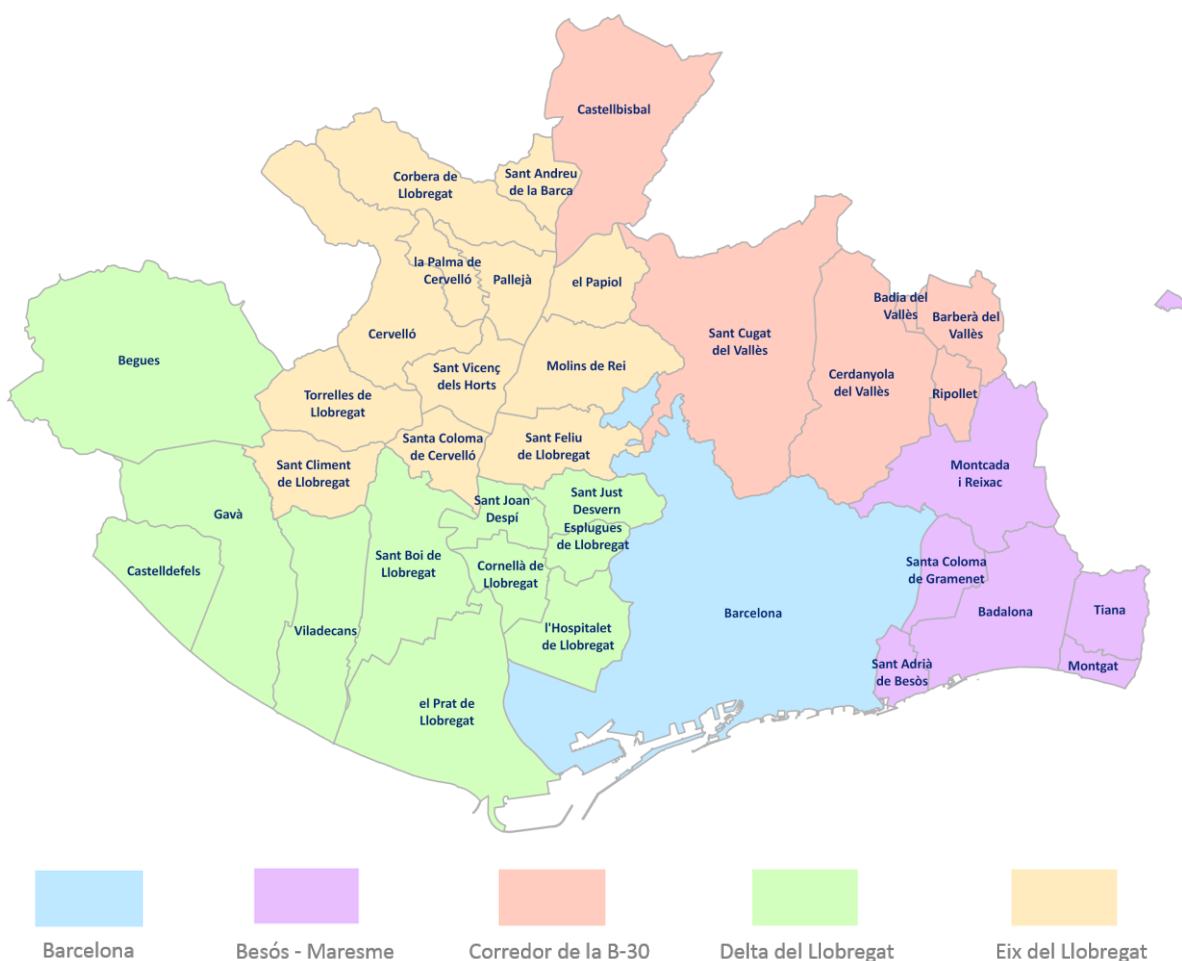


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

1.2. Marc econòmic

El PIB dels municipis que formen l'AMB és de **124.687 milions d'euros l'any 2018 i representa el 51 % del PIB de Catalunya**. Dins de l'AMB, Barcelona amb 81.291 milions d'euros representa el 65 % del PIB de l'AMB i el 34 % del PIB de Catalunya. El PIB per càpita de Barcelona (50.169 euros) és molt superior al del conjunt de l'AMB (38.244 euros) i al de Catalunya (32.121 euros), que se situa a un nivell semblant al de la UE-28.

El nombre de treballadors afiliats a la Seguretat Social (RGSS i autònoms) a l'AMB el quart trimestre de 2019 és de **1.733.665 persones**, que representa el **52 % del total de Catalunya**. Respecte de l'any anterior, l'ocupació de l'AMB ha crescut un 2 % igual que la de Catalunya i superior a la de Barcelona (+1 %). La majoria de 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, sanitat i serveis socials, transport i comunicacions i serveis a la producció, presenten els increments més accentuats (3 % cadascun). El nombre de contractes registrats a l'AMB el 4T 2019 és de 438.494, dels quals el 86 % són temporals i d'aquests el 42 % tenen una durada de com a màxim un mes.

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 %, a diferència 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).



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. Per altra banda, la fabricació de vehicles de motor, les indústries químiques i la confecció de peces de vestir són els principals sectors importadors.

El nombre d'empreses al territori de l'AMB el 4T 2019 és de **118.391**, i encadena dos trimestres interanuals consecutius d'estancament. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis, sent els serveis a la producció (36 %) i el comerç, restauració i hoteleria (34 %), 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 (32 %). En canvi, a Catalunya la situació és la contrària: el comerç, restauració i hoteleria (35 %) 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 84% del total d'empreses de l'AMB. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,9 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,7) i superior a la de Catalunya (10,8).

[*Informació extreta del Flaix econòmic 3r trimestre de 2019.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes en lloguer augmenten un 8,3 %**, fins als 14,55 €/m², i els de **venda augmenten un 3,3 %**, passant de 2.432 €/m² al segon semestre de 2018 a 2.514 €/m² al segon semestre de 2019.

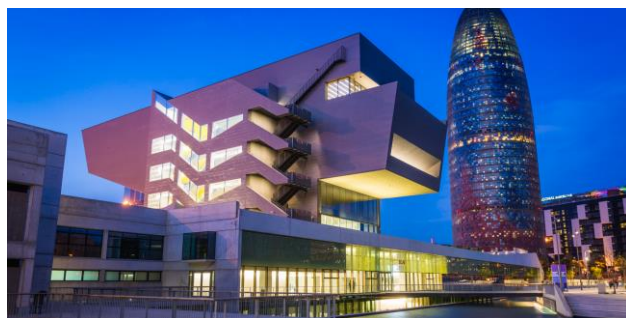


Figura 3. Plaça de les Glòries Catalanes , Barcelona. Font: Pròpia

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

La majoria de les ofertes d'oficines en lloguer tenen una superfície **entre 75 i 150 m²** en canvi, les de venda tenen una superfície **entre 150 a 300 m²**.

La **mitjana de dies de permanència** del segon semestre de 2019 de les oficines **en venda són 330 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer és de 338 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre de 2019 en el conjunt de l'AMB és de **82,5 %** (4.794 ofertes detectades com a noves entre 5.810 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **42,3 %**.

	2n Semestre 2018	2n Semestre 2019	Variació
Sostre ofert en lloguer (m ²)	4.333.178 m ²	4.094.507 m ²	-5,8 %
Sostre ofert en venda (m ²)	645.247m ²	657.352 m ²	1,8 %
Preu mitjà de lloguer (€/m ²)	13,35 €/m ²	14,55 €/m ²	8,3 %
Preu mitjà de venda (€/m ²)	2.432 €/m ²	2.514 €/m ²	3,3 %
Rendibilitat anual bruta	6,59%	6,95%	5,2 %

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2019, la superfície d'oficines en lloguer disminueix un 30 % (Figura 4), passant de 3.224.421 m² al juliol a 2.481.344 m² al desembre de 2019.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha disminuït durant el període, concretament un 7,8 %, passant de 13,7 €/m² al juliol a 14,8 €/m² al mes de desembre de 2019.

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. També cal destacar els municipis de Gavà i Cerdanyola del Vallès i la banda litoral amb Montgat, Badalona i Sant Adrià del Besos

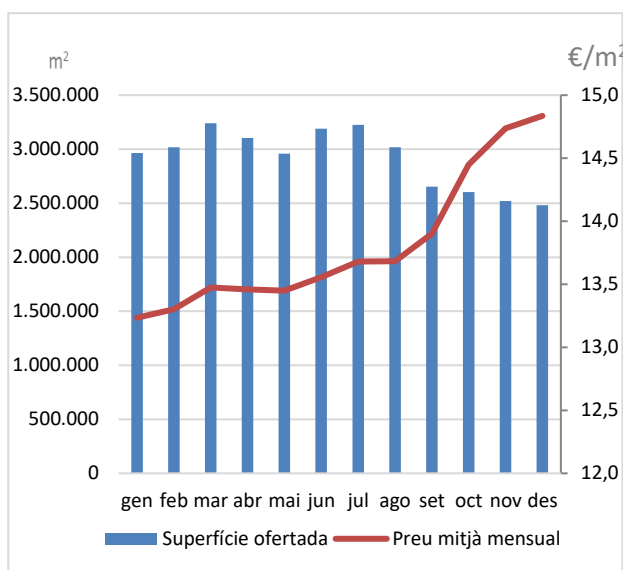


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer al període gener 2019 - desembre 2019. Font: Pròpia.

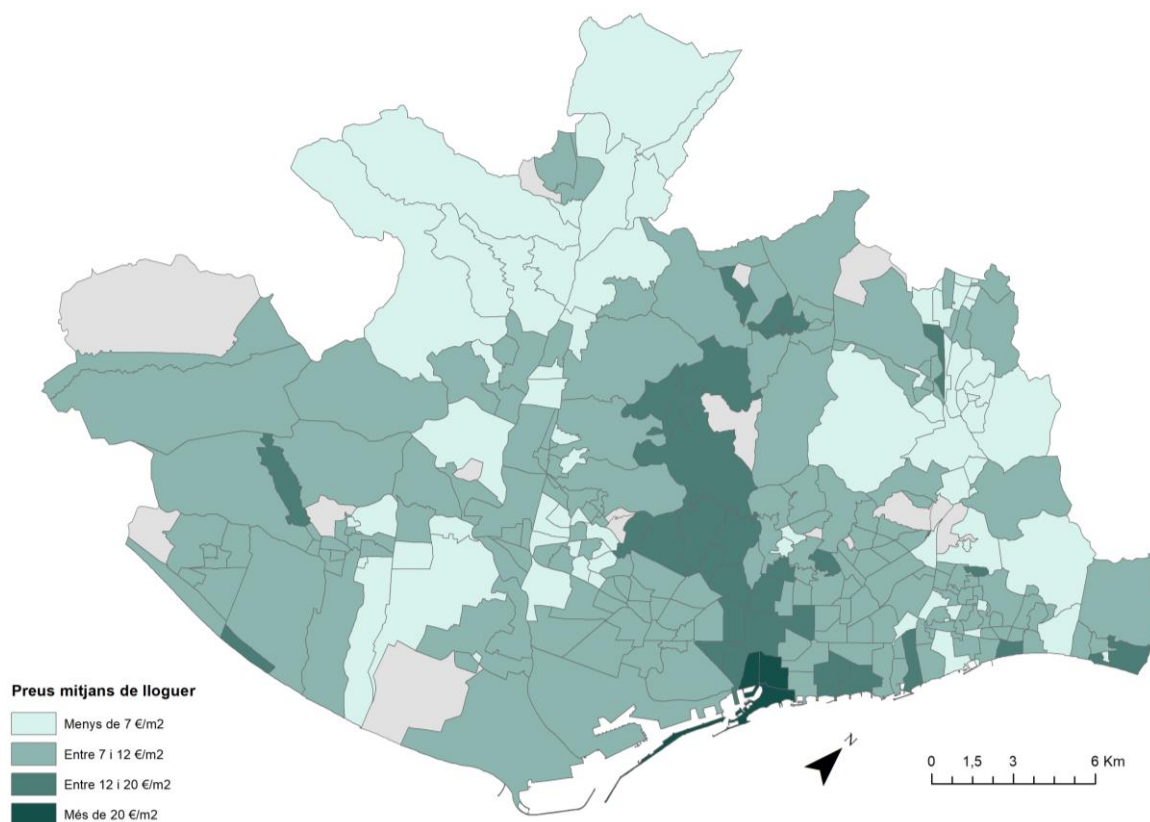
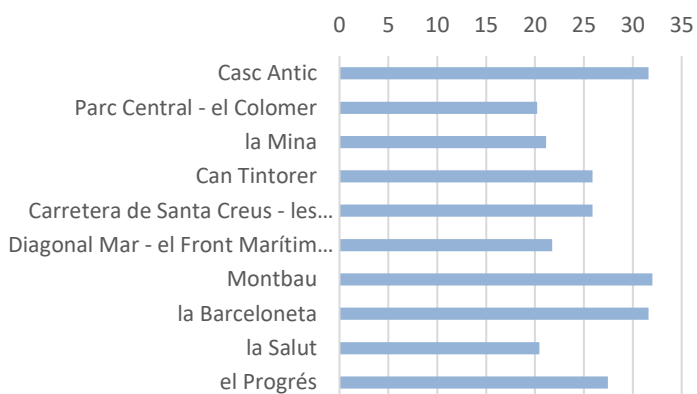


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines en lloguer vigents durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer (Figura 6), els preus més alts es concentren a la ciutat comtal, tot i que també a alguns barris de Gavà, Badalona, Sant Vicenç dels Horts i Sant Cugat del Vallès. 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, les dos grans zones pertanyen a Barcelona i a Hospitalet del Llobregat exceptuant el barri de Can Sant Joan a Sant Cugat del Vallès, en primera posició, i el barri de l'Almeda de Cornellà del Llobregat, en quarta 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, amb algunes excepcions.

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



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

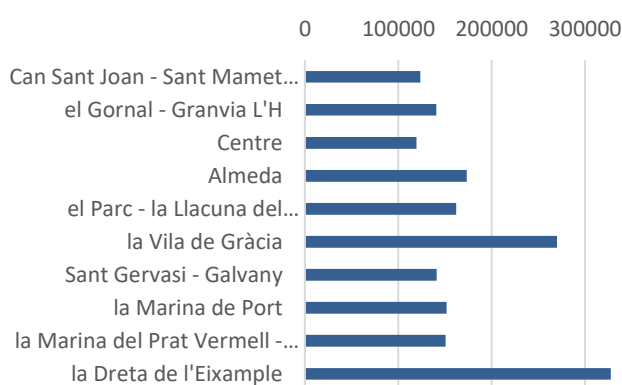


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris (2n semestre de 2019). Font: Pròpia.

Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris (2n semestre de 2019). Font: Pròpia.

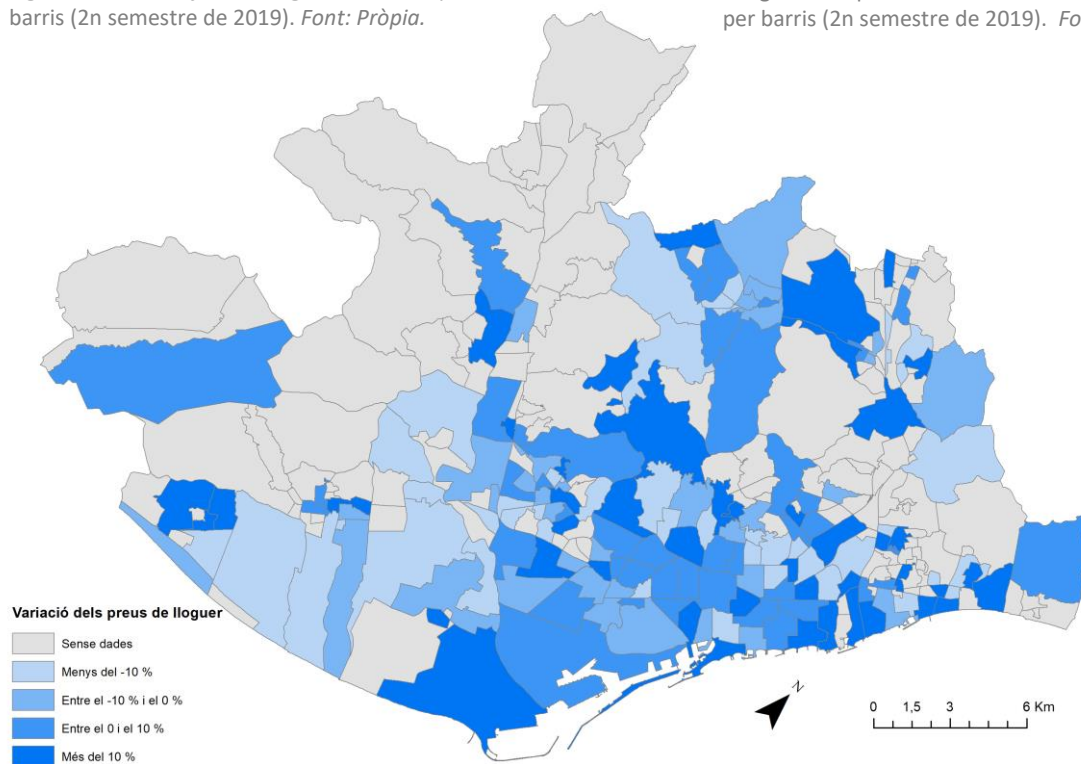


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris. (2018-2019) Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre de 2019, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha augmentat un 8,4 % (Figura 9), passant de 435.935 m² al juliol a 475.772 m² al desembre. Respecte als preus de venda, s'observa un increment del 3,4%, passant de 2.470 €/m² al juliol a 2.556 €/m² al desembre.

Un 60 % de l'oferta d'oficines en venda es concentra a Barcelona. Sant Cugat del Vallès disposa d'un 12 % 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 i als municipis de Begues, Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Gavà, Sant Vicenç dels Horts i Badia del Vallès.

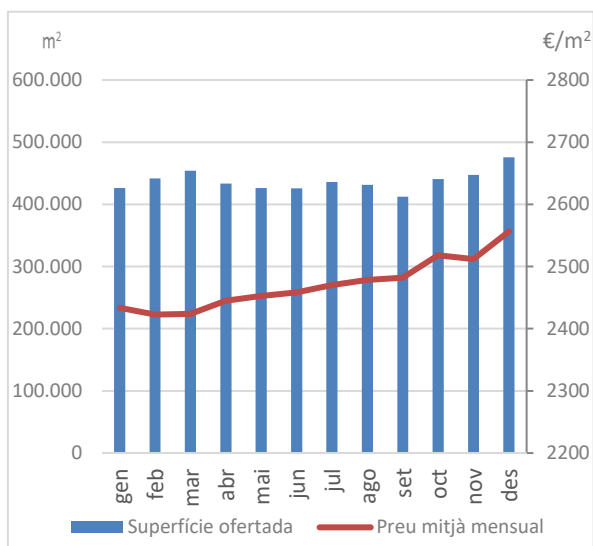


Figura 9: Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda a l'any 2019. Font: Pròpia.

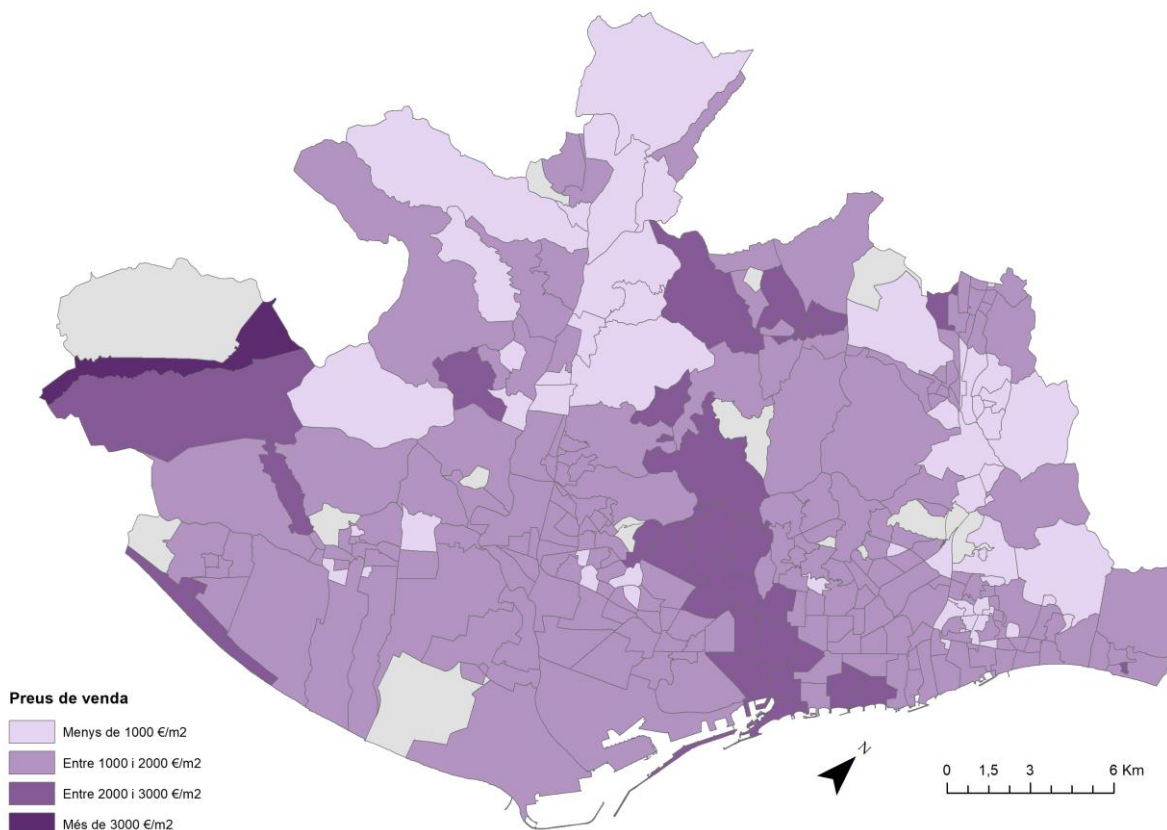


Figura 10. Distribució dels preus d'oficines en venda vigents durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

Tal com es pot observar a la figura 11, els barris amb un preu mitjà de venda més elevats també es troben a Barcelona i als municipis de Cerdanyola del Vallès, Badalona, Sant Feliu del Llobregat i Sant Joan Despí . Pel que fa al sostre ofert en venda, els barris amb més superfície es situen als municipis de Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, el Prat del Llobregat, Sant Cugat del Vallès i Badalona.

La variació interanual de preus mitjans de venda, representada a la figura 13, mostra que gran part dels barris de Barcelona, del Besòs i del Llobregat han augmentat els seus preus de venda respecte al segon semestre de 2018. 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)

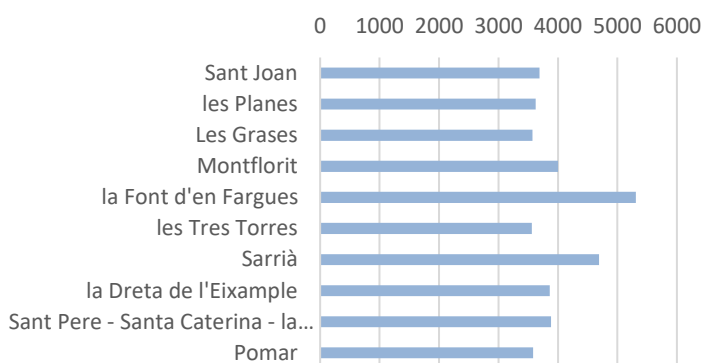


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris (2n semestre de 2019). Font: Pròpia.

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

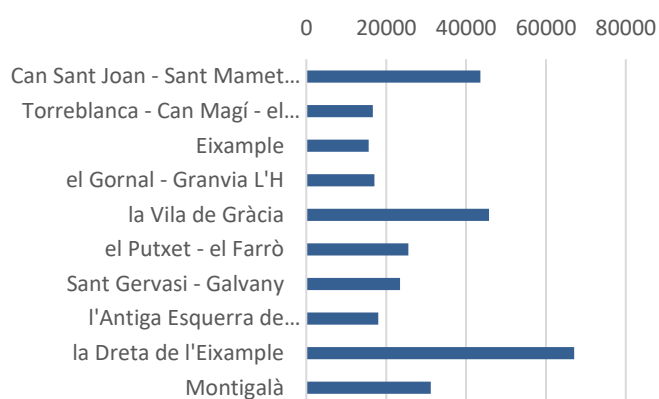


Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris. (2n semestre de 2019) Font: Pròpia.

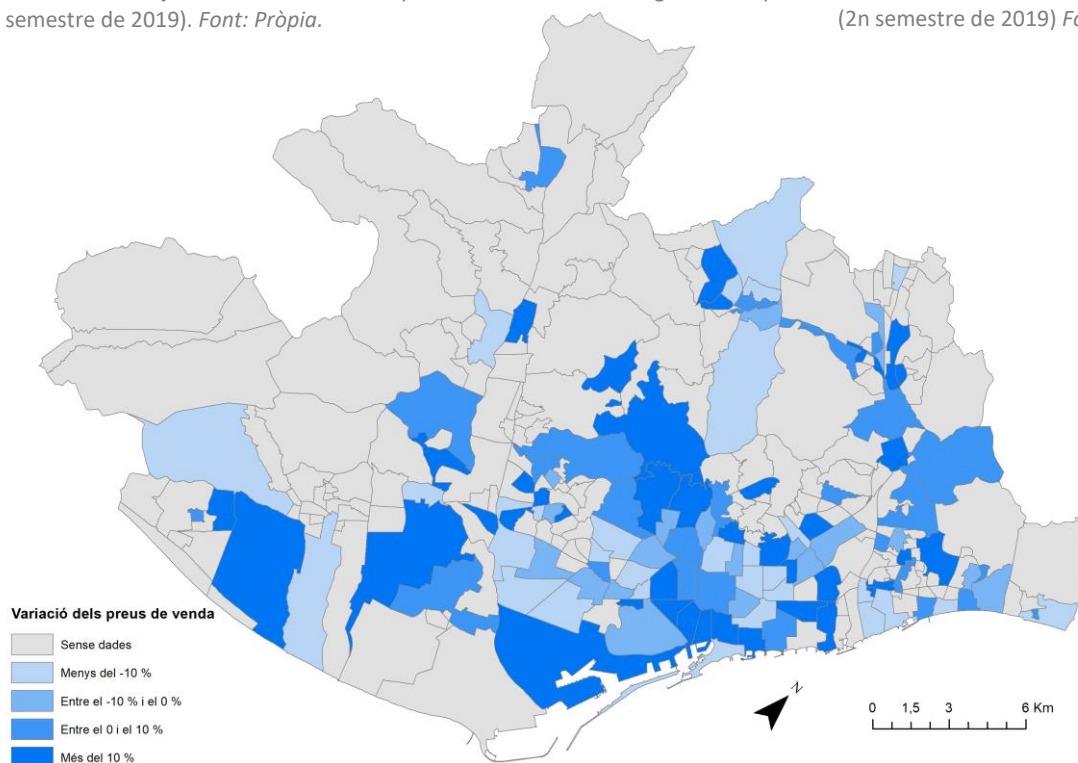


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda d'oficines per barris. Font: Pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el segon semestre de 2019, han experimentat una variació en els seus preus mitjans respecte al segon semestre de l'any anterior. Els preus de lloguer han augmentat un 19,6 %, i els de venda han augmentat un 7 %. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat un increment del 1 % interanual, passant de 4.751 durant el segon semestre de 2018 a 4.794 ofertes el segon semestre de 2019.

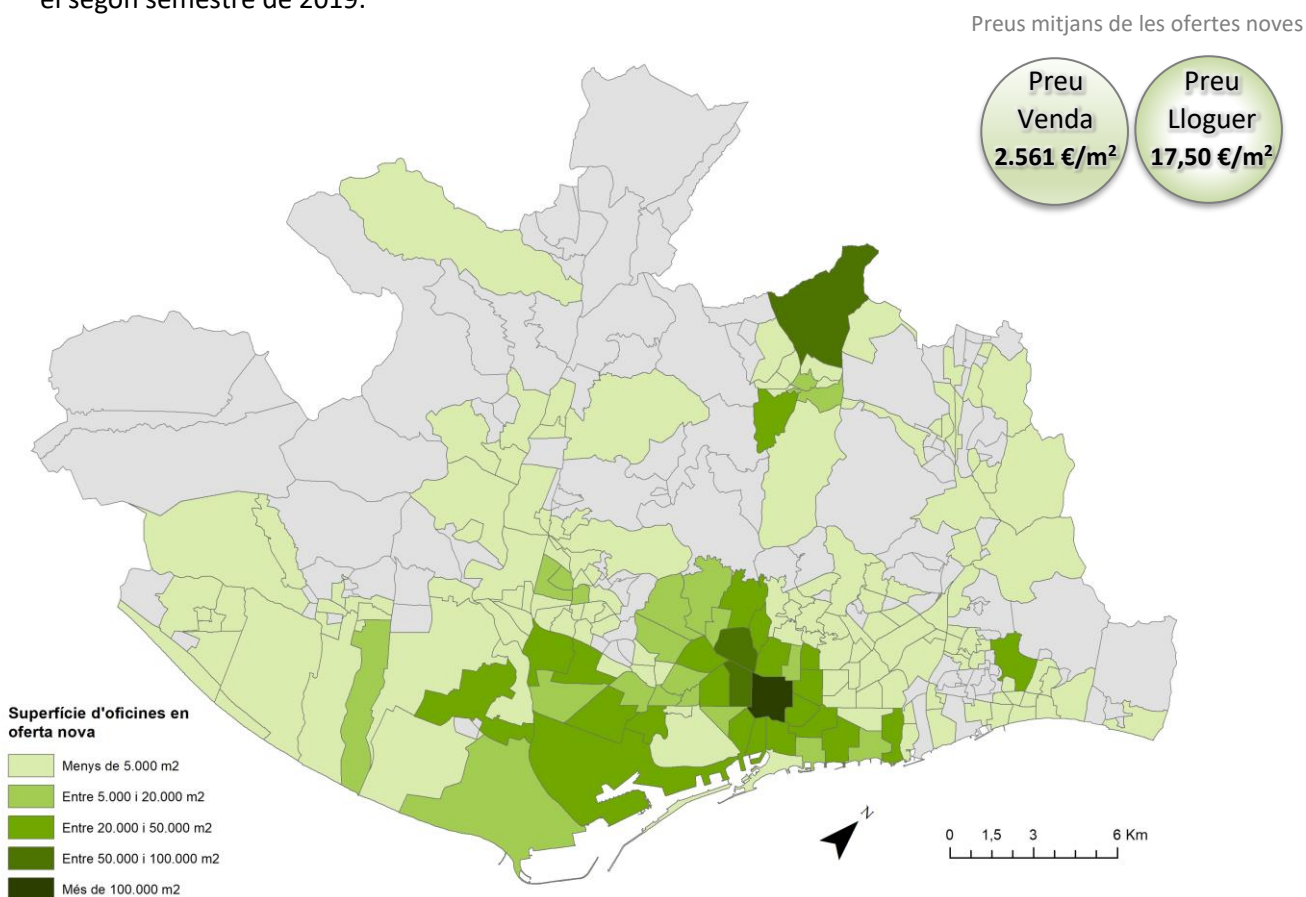


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

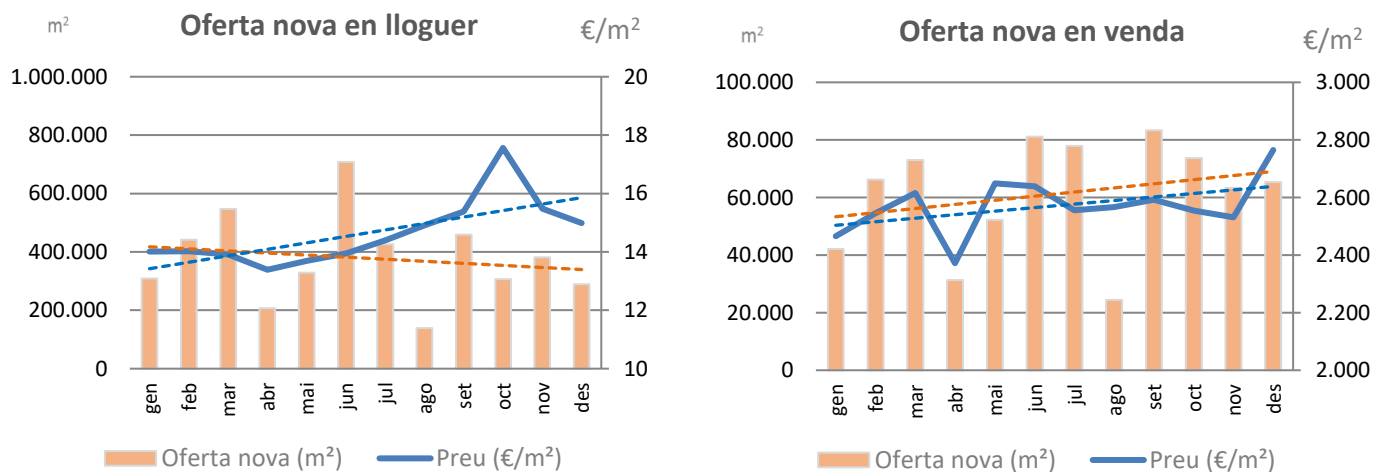


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines durant el 2019. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Al segon semestre de 2019, s'ha enregistrat 2.777.035 m² de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor més baix (351.024 m²). El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha disminuït, passant de 292 a 227 dies. Les ofertes en venda també han disminuït el seu temps de maduració, passant de 256 a 241 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 4,9 % respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha disminuït un 12,7 %.

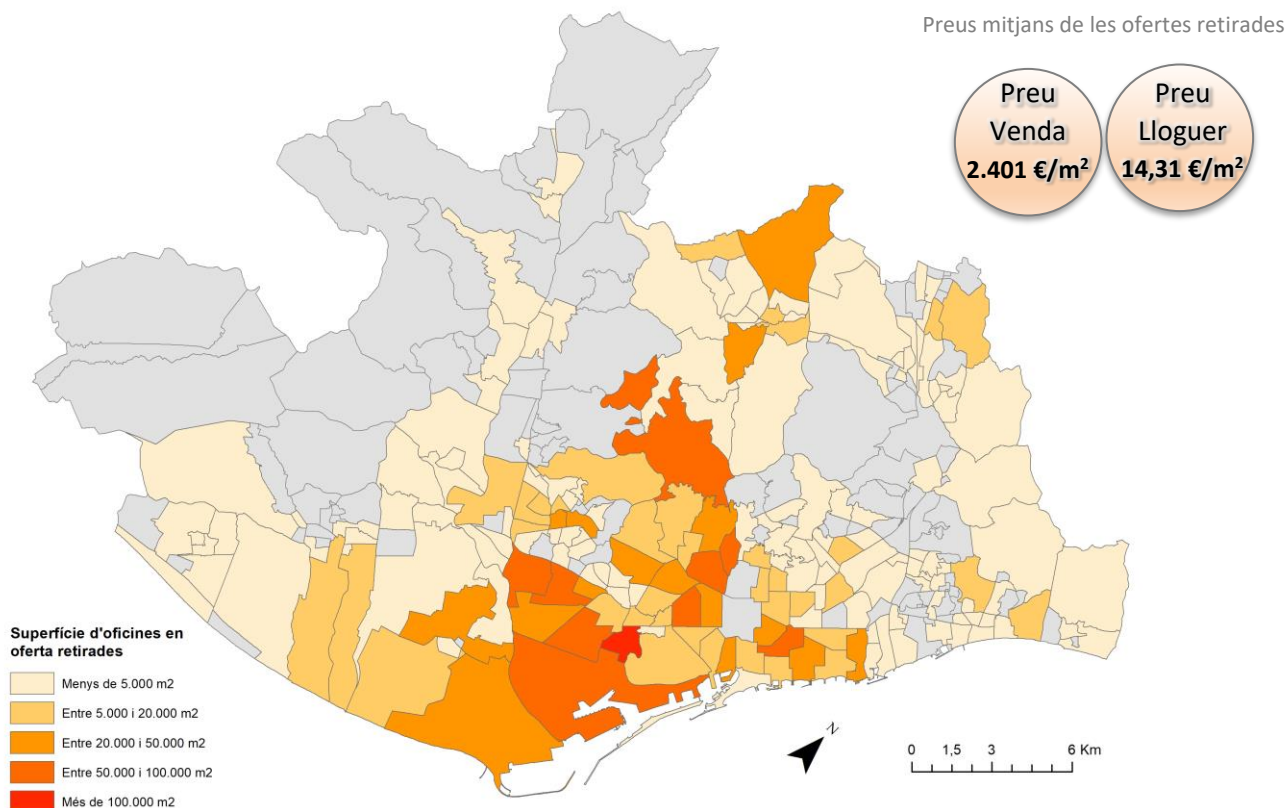


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

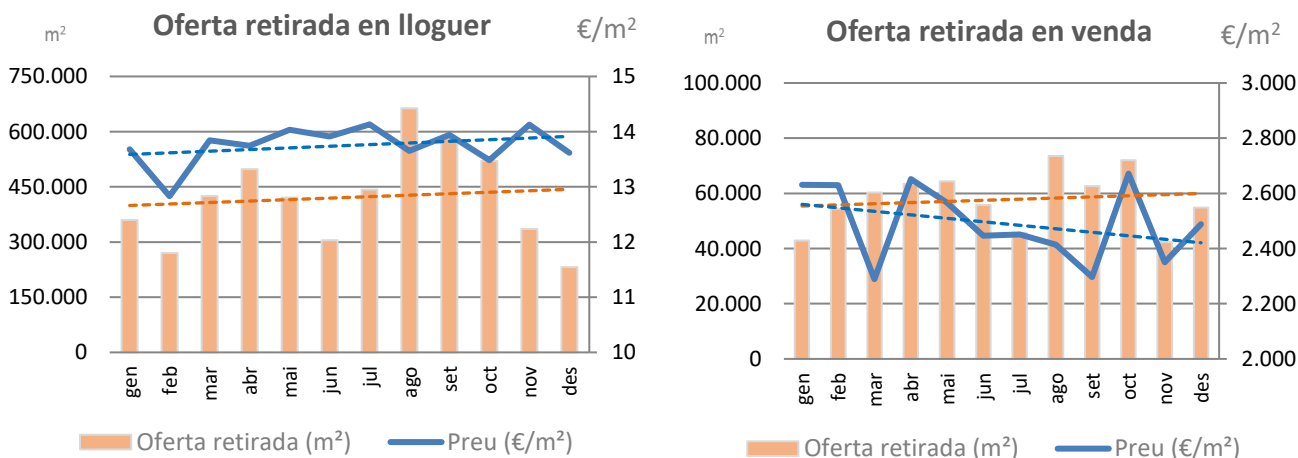


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines a l'any 2019. Font: Pròpia.

7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT

Pel que fa a la totalitat de les ofertes, les ofertes amb **dimensions entre 75 i 150 m²** són les més nombroses de les ofertes en lloguer i les ofertes amb **dimensiona entre 150 i 300 m²** són les més nombroses de 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. L'oferta més alta en quantitat d'oficines es troba entre les que tenen un dimensió d'entre 75 i 150 m² i les d'entre 150 i 300 m² i es localitzen en sectors concrets con la Diagonal o la Dreta de l'Eixample. Cal destacar que municipis com Badalona o Sant Cugat del Vallès disposen d'una important varietat de dimensions d'oficines.

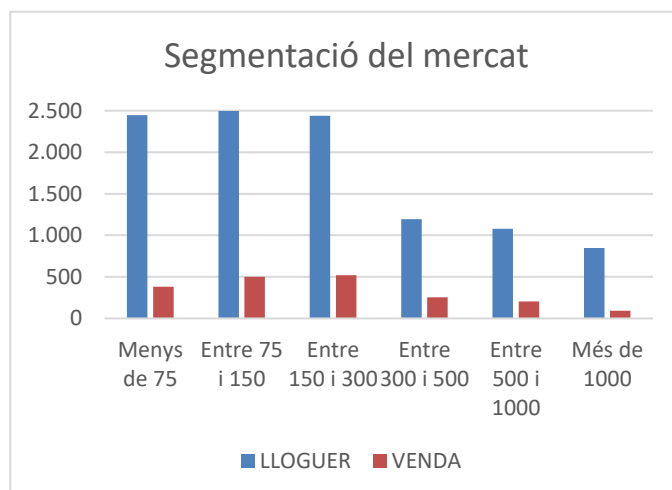


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 2n semestre de 2019. Font: Pròpia.

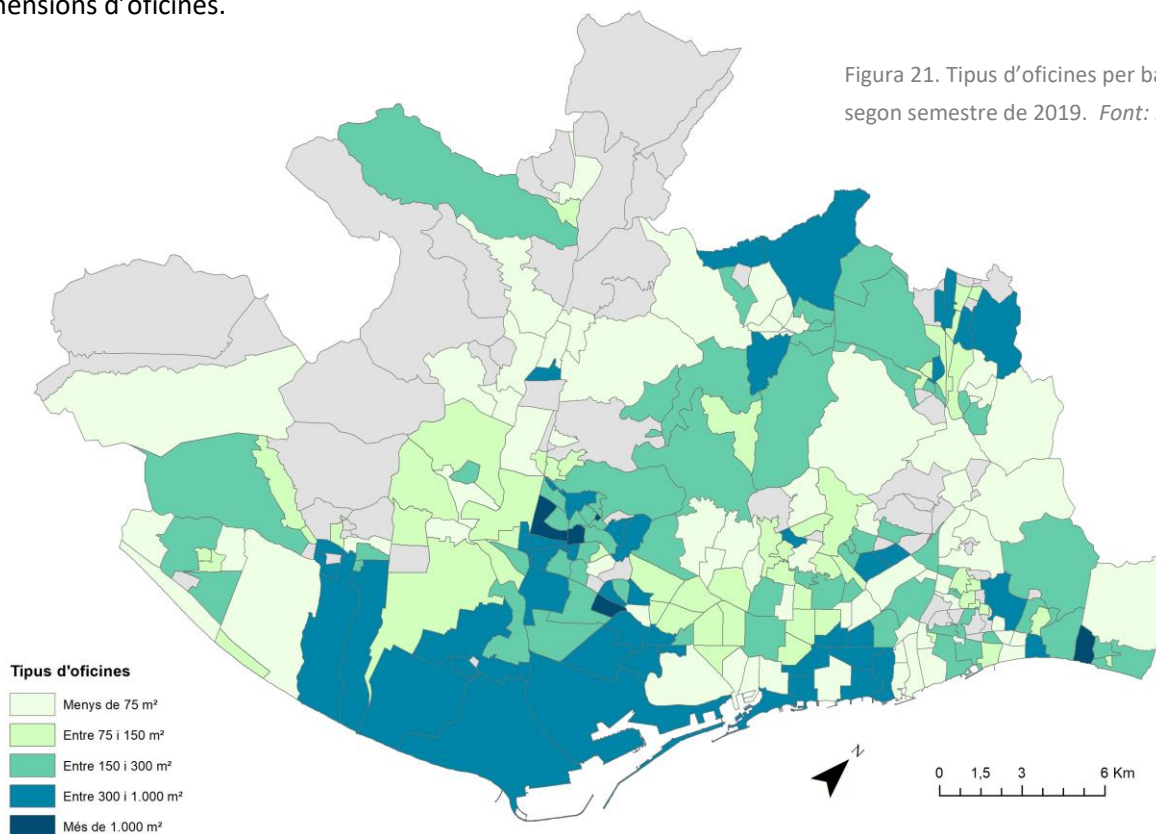


Figura 21. Tipus d'oficines per barris durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

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	2.447	380	102.160	20.035	18,93 €	2.835,48	320	266
Entre 75 i 150	2.496	500	281.240	54.564	12,29 €	2.562,41	294	316
Entre 150 i 300	2.439	519	535.478	114.867	13,05 €	2.615,26	344	367
Entre 300 i 500	1.196	254	460.197	96.305	14,11 €	2.220,19	373	359
Entre 500 i 1000	1.080	203	751.976	142.385	14,47 €	2.227,59	396	342
Més de 1000	847	92	1.963.456	229.196	13,69 €	1.796,20	378	359

Taula 2. Indicadors segons la tipologia de les ofertes vigents d'oficines durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

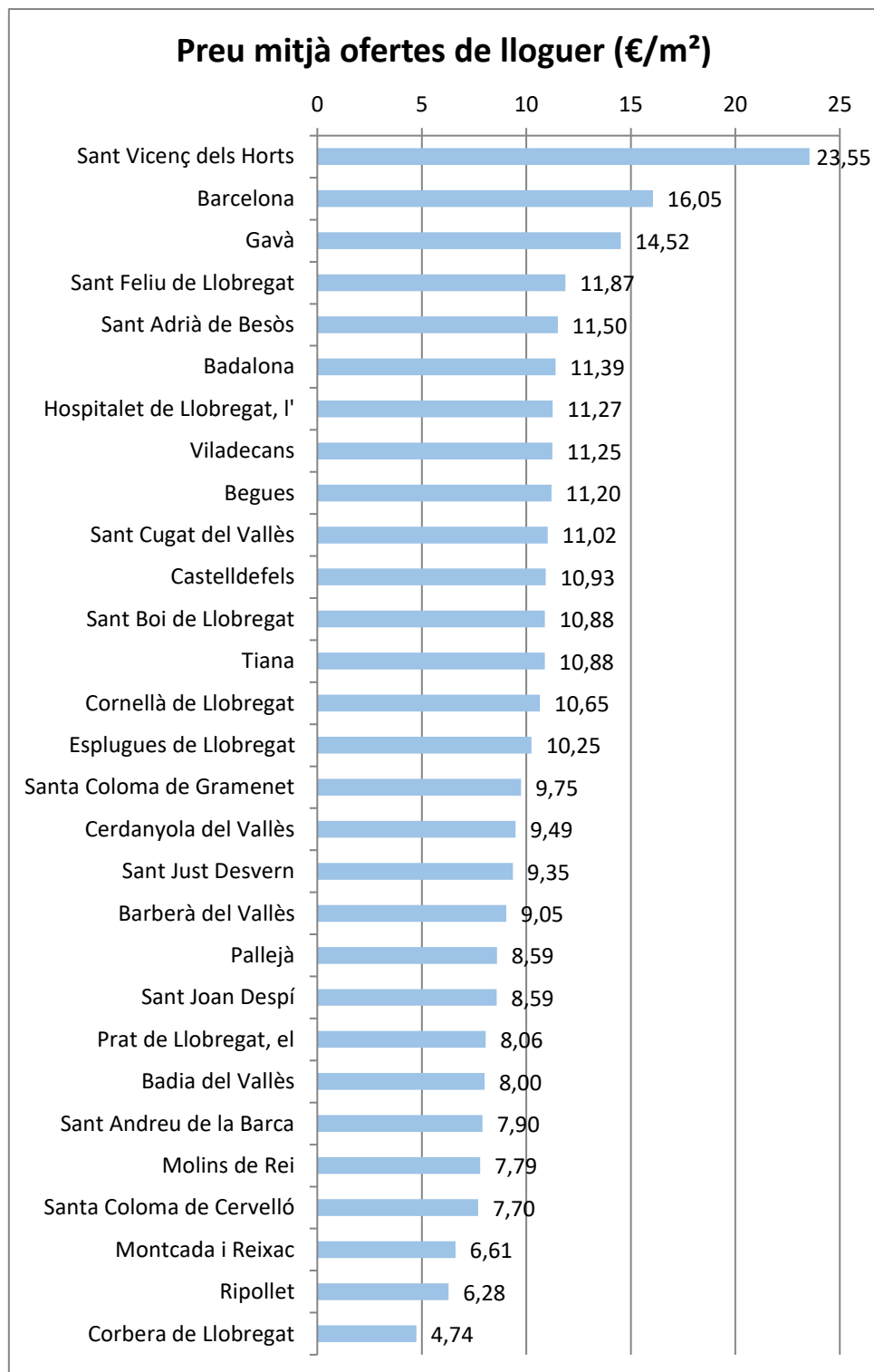


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines per municipis al 2n semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots el preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen com a mínim una oferta en lloguer.

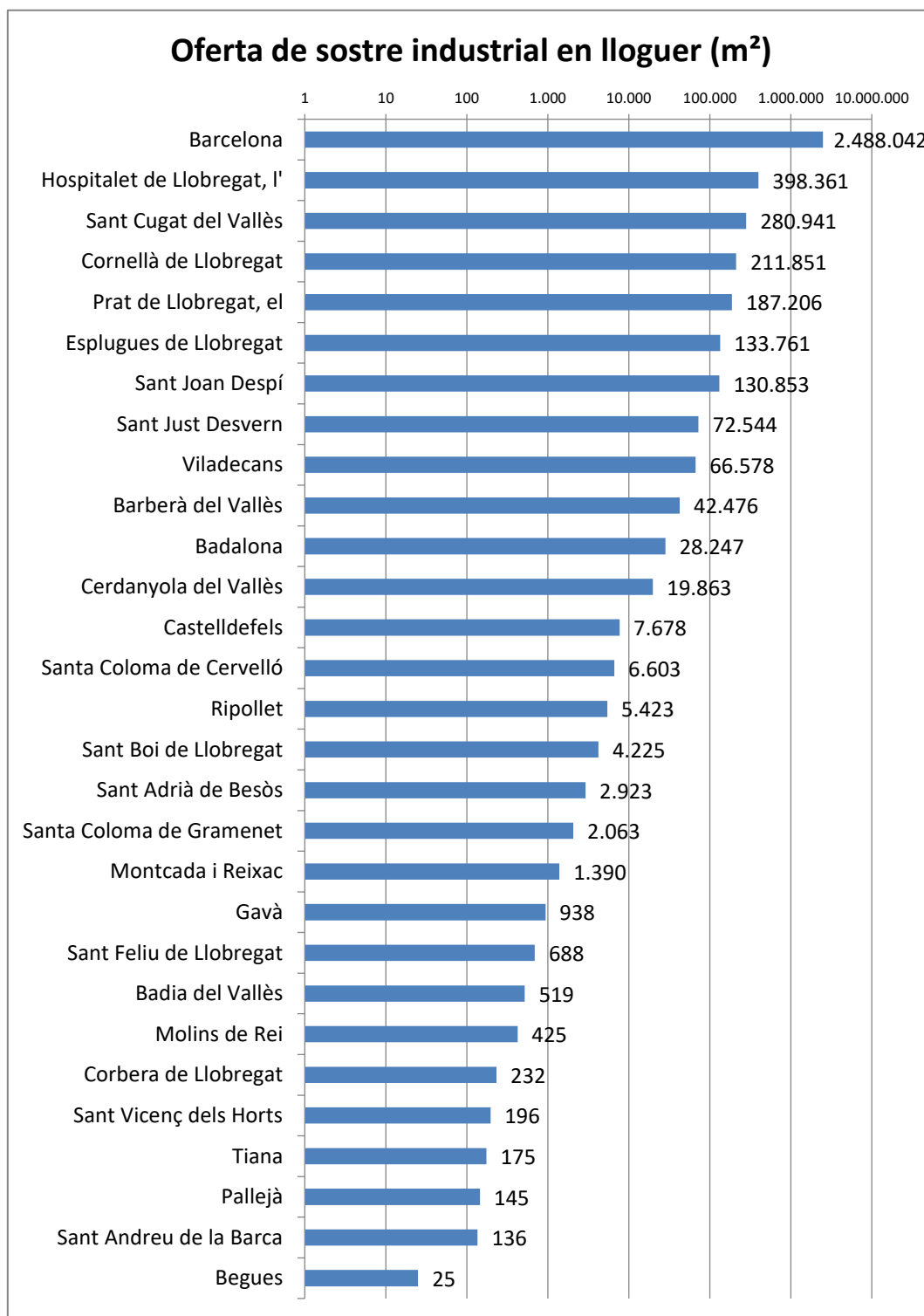


Figura 23: Superfícies total d'oficines de lloguer per municipis al 2n semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots els preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen com a mínim una oferta en lloguer.

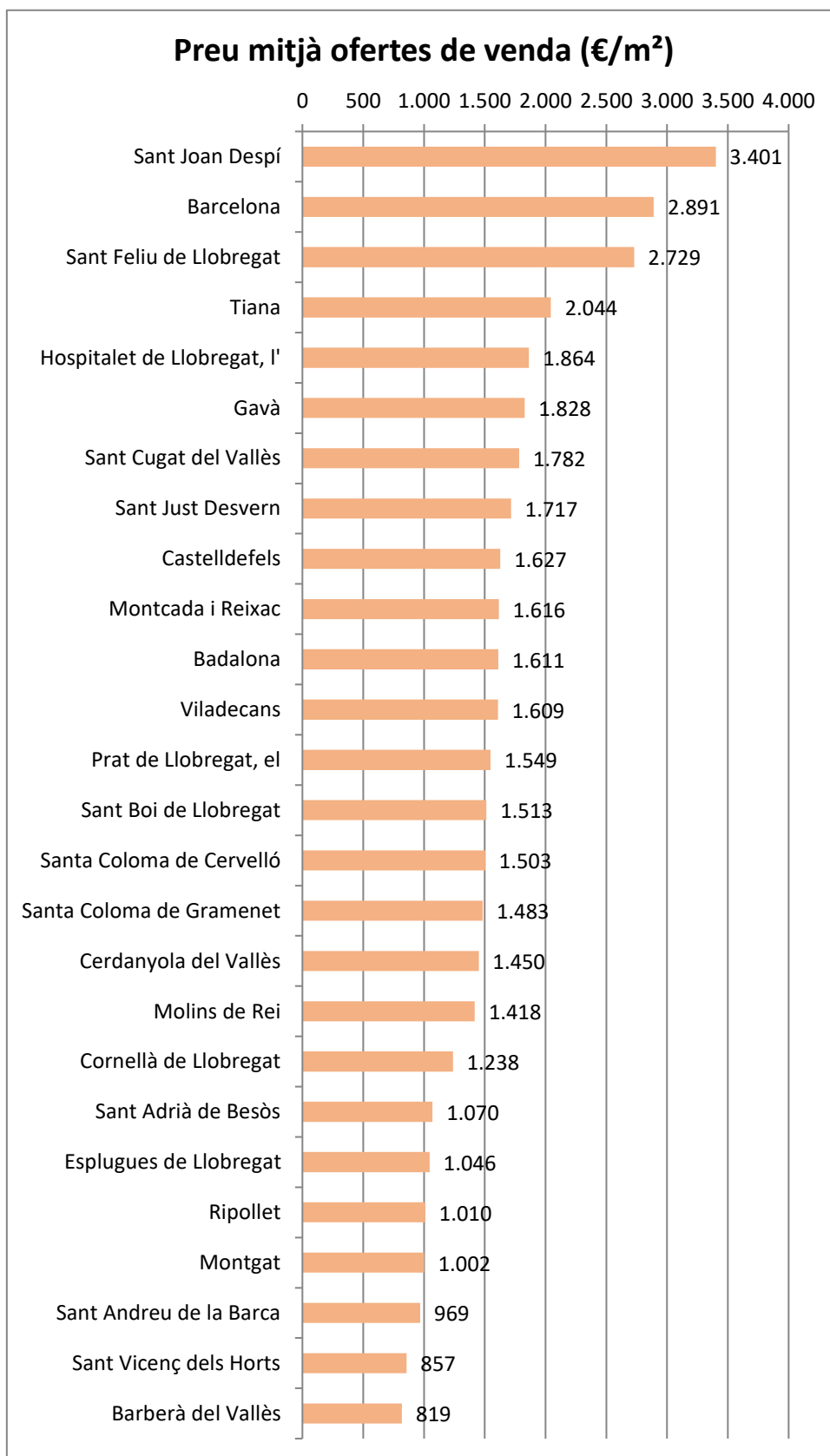


Figura 24: Preus mitjans de venda d'oficines per municipis al 2n semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots el preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen com a mínim una oferta en venda.

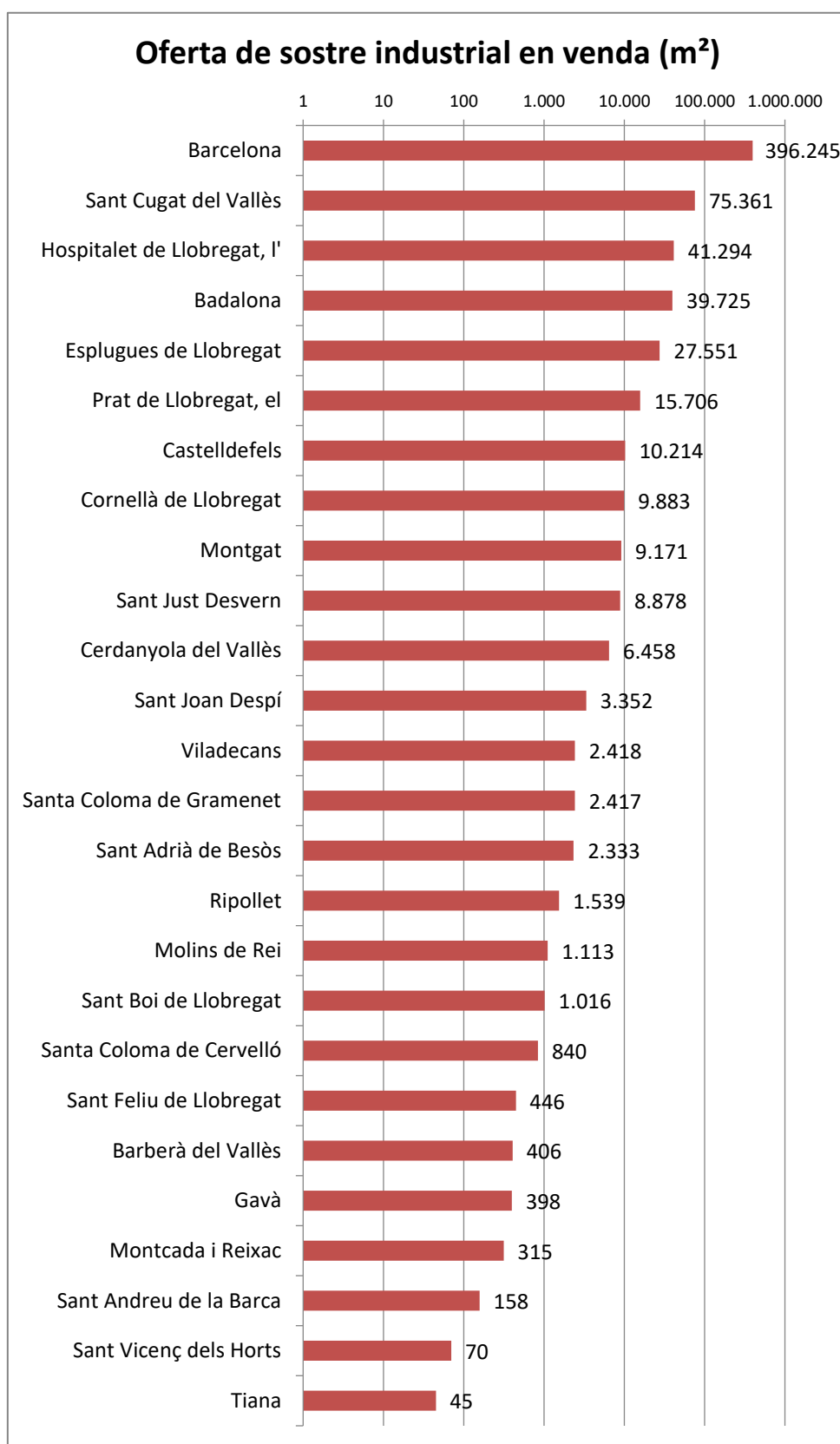


Figura 25: Superfícies total d'oficines de venda per municipis al 2n semestre de 2019. Font: Pròpia.

*Es mostren tots el preus mitjans d'oficines dels municipis que tenen com a mínim una oferta en venda.

	Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes	
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Besòs - Maresme	Barcelona	● -12%	● -13%	● 11%	● 8%	● 7%	● 97%	● 52%
	Badalona	● 6%	● 136%	● 11%	● 8%	● 8%	● 127%	● 47%
	Montcada i Reixac	● 114%	● -97%	● -14%	● -17%	● 5%	● 140%	● 30%
	Montgat							
	Sant Adrià de Besòs	● -18%	● 6%	● 20%	● 0%	● 13%	● 113%	● 39%
	Santa Coloma de Gramenet	● 22%	● -19%	● -10%	● -17%	● 8%	● 100%	● 50%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès							
	Castellbisbal							
	Cerdanyola del Vallès	● -3%	● 85%	● 3%	● 8%	● 8%	● 74%	● 45%
	Ripollet	● 112%	● -10%	● 2%	● 0%	● 7%	● 111%	● 28%
	Sant Cugat del Vallès	● 42%	● 217%	● 3%	● 0%	● 7%	● 90%	● 43%
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● 32%	● 188%	● -17%	● 8%	● 8%	● 76%	● 57%
	Cornellà de Llobregat	● -16%	● 17%	● 2%	● 8%	● 10%	● 103%	● 46%
	Esplugues de Llobregat	● 39%	● 19%	● 7%	● 8%	● 12%	● 97%	● 47%
	Gavà							
	Hospitalet de Llobregat, l'	● 19%	● -39%	● 0%	● -7%	● 7%	● 70%	● 46%
	Prat de Llobregat, el							
	Sant Boi de Llobregat	● -89%	● -21%	● 36%	● -8%	● 9%	● 82%	● 43%
	Sant Joan Despí	● -38%	● 127%	● 3%	● 95%	● 3%	● 71%	● 49%
	Sant Just Desvern	● -9%	● -35%	● -2%	● 95%	● 7%	● 49%	● 46%
	Viladecans							
Eix del Llobregat	Cervelló							
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei							
	Pallejà							
	Palma de Cervelló, la							
	Papiol, el							
	Sant Andreu de la Barca							
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat							
	Sant Vicenç dels Horts							
	Santa Coloma de Cervelló							
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 2019. 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