

Informe del 2n semestre de 2020

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
Adrián Roperó Vergara
Bernat Roca Carbonell

Barcelona, juny de 2021

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://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 2020.

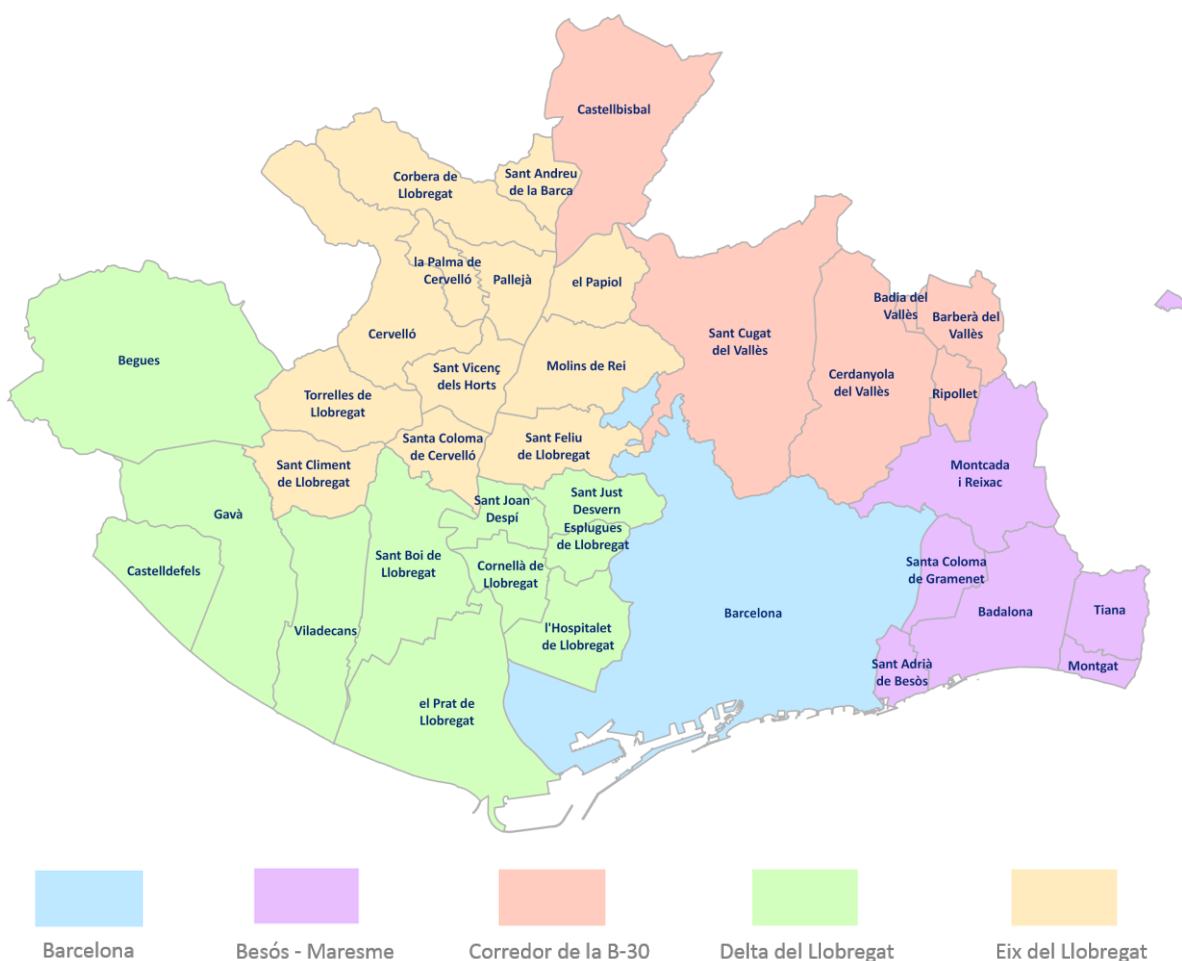


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

1.2. Marc econòmic

El PIB per càpita al territori de l'AMB és de 41.546 euros l'any 2019 i representa el 55 % del PIB de Catalunya. La taxa de variació en volum del PIB als municipis de l'AMB entre 2018 i el 2019 ha estat del 2,3 %, un valor igual al de Barcelona, i superior al de Catalunya, Espanya i la UE-28. El PIB per càpita de Barcelona (53.401 euros) és molt superior al del conjunt de l'AMB (41.546 euros) i al de Catalunya (32.889 euros), que se situa a un nivell semblant al de la UE-28.

El nombre de treballadors/ores afiliats a la SS (RGSS i autònoms) als municipis de l'AMB el 4T 2020 és d'1.686.693 persones i respecte a l'any anterior ha disminuït un 3 %. La disminució de l'ocupació de Barcelona també ha estat del 3 % mentre la de Catalunya ha estat del 2 %. La destrucció de l'ocupació s'ha concentrat en els serveis, en especial el comerç, restauració i hoteleria (-6 %). El nombre de contractes registrats a l'AMB el 4T 2020 és de 289.898, el 85 % són temporals i d'aquests el 35 % tenen una durada de com a màxim un mes. Respecte a l'any anterior, el nombre de contractes ha disminuït un 34 %, si bé la reducció és lleugerament superior en els contractes temporals (-34 %) que en els indefinits (-33 %).

Les exportacions de la província de Barcelona de l'any 2020 han estat de 46.360 M€ (el 77 % del total de Catalunya) i les importacions han estat de 55.970 M€ (el 81% del total de Catalunya). Respecte a l'any anterior les exportacions han disminuït un 19 %, mentre les importacions ho han fet un 24 %. La majoria de les exportacions i importacions han tingut com a destinació o origen la UE-15 (56 % i 51 % respectivament).

Per sector, la fabricació de vehicles de motor, és el primer sector exportador (7.221 M€) i el segon importador (7.145 M€). El de les indústries químiques ocupa la segona posició en les exportacions



Figura 2. Aeroport de Barcelona - El Prat.

Font: Fotografia de Mason Dahl a Unsplash.

(7.202 M€) i la primera posició en les importacions (9.130 M€). Finalment, la fabricació de productes farmacèutics ocupa la tercera posició en exportacions (5.888 M€) i en importacions (5.578 M€).

L'impacte de la crisi de la COVID-19 ha fet disminuir el 4T 2020 el nombre d'empreses (centres de cotització) al territori de l'AMB un 9 % interanual fins a les 107.672. En el municipi de Barcelona la reducció ha estat igual que l'AMB (9 %), mentre a Catalunya ha estat inferior (8 %). La grandària mitjana de les empreses del territori de l'AMB ha augmentat respecte de l'any anterior fins a assolir els 14 treballadors per empresa, un valor semblant al de Barcelona i superior al de Catalunya. Els sectors més afectats per la disminució del nombre d'empreses són la indústria i transport i comunicacions; comerç (-12 % tots ells), seguits per administració pública i educació; serveis a la producció (-10 % tots ells) i comerç, restauració i hoteleria (-9 %), mentre que la resta de sectors (sanitat i serveis socials i construcció) han disminuït un 4 %.

[*Informació extreta del Flaix econòmic 4t trimestre de 2020.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de les ofertes de lloguer augmenten un 2,81 %**, fins als 15,05 €/m², i els de **venda augmenten un 3,04 %**, passant de 2.502 €/m² al segon semestre de 2019 a 2.581 €/m² al segon semestre de 2020.

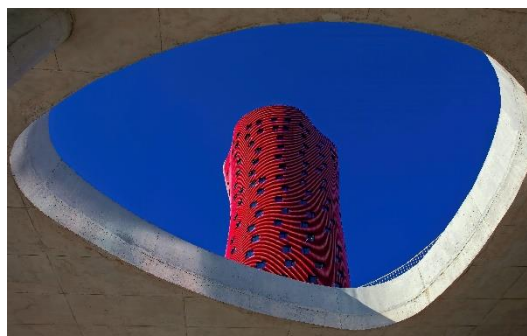


Figura 3. Torre Porta Fira, L'Hospitalet de Llobregat.

Font: Fotografia de Ricardo Gómez Ángel a Unsplash

La **rendibilitat** de la inversió en la compra d'oficines **ha disminuït un 0,14 %**, mantenint-se pràcticament igual en un 7 %.

La majoria de les ofertes d'oficines per llogar tenen una superfície **fins a 300 m²** en canvi, les de venda tenen una superfície **entre 75 a 300 m²**.

La **mitjana de dies de permanència** del segon semestre de 2020 de les oficines **per vendre són 207 dies**, mentre que l'antiguitat de les oficines **en lloguer és de 219 dies**.

La **taxa de reposició** al segon semestre de 2020 en el conjunt de l'AMB és de **113,3 %** (6.032 ofertes detectades com a noves entre 5.322 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB és del **45,2 %**.

	2n Semestre 2019	2n Semestre 2020	Variació
Sostre ofert en lloguer (m ²)	4.107.406 m ²	3.559.834 m ²	-15,38 %
Sostre ofert en venda (m ²)	667.266 m ²	551.644 m ²	-20,96 %
Preu mitjà de lloguer (€/m ²)	14,63 €/m ²	15,05 €/m ²	2,81 %
Preu mitjà de venda (€/m ²)	2.502,67 €/m ²	2.581,25 €/m ²	3,04 %
Rendibilitat anual bruta	7,01%	7,00%	-0,24 %

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2020, la superfície d'oficines per llogar augmenta un 12 % (Figura 4), passant de 2.522.465 m² al juliol a 2.829.970 m² el desembre de 2020.

Per altra banda, es pot observar que el preu mitjà de lloguer ha disminuït durant el mateix període, concretament un 1 %, passant de 15,21 €/m² al juliol a 15,14 €/m² al mes de desembre de 2020.

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 Badalona i Sant Adrià del Besòs (en l'eix del Besòs).

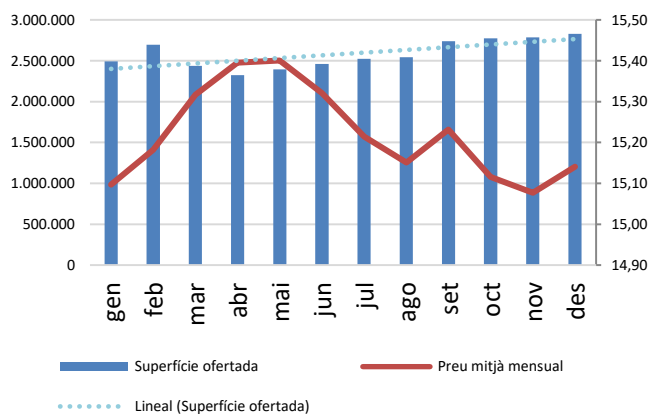


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total d'oficines en lloguer al període gener 2020 - desembre 2020. Font: Pròpia.

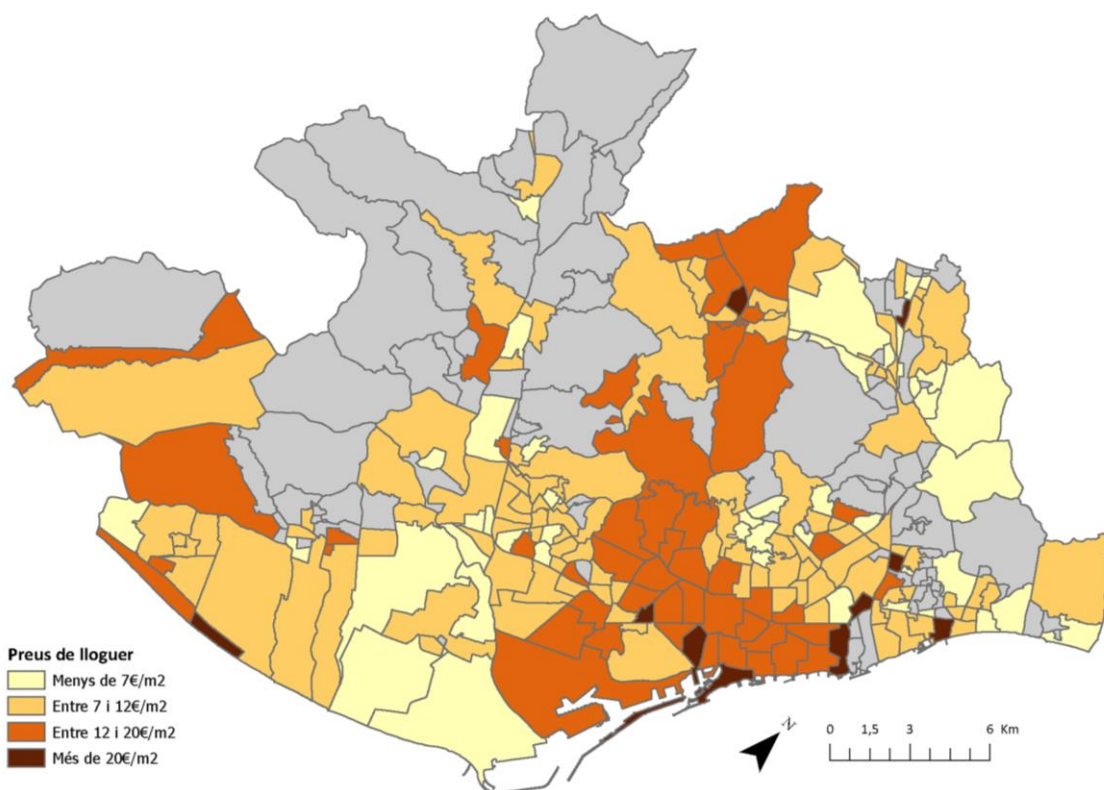


Figura 5. Distribució dels preus d'oficines per llogar vigents durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

Respecte al rànquing dels preus mitjans d'oficines de lloguer (figura 6), els preus més alts es concentren entorn de la ciutat comtal i als municipis limítrofs. Els barris que disposen d'una major oferta de sostre d'oficines per llogar (figura 7) se situen a la ciutat comtal, al barri de Can Sant Joan a Sant Cugat del Vallès, i el barri de l'Almeda de Cornellà de Llobregat i al barri del Gornal a L'Hospitalet de Llobregat.

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 de lloguer igual o superior a cinc. Es pot veure que la variació és positiva en la majoria dels barris metropolitans, amb algunes excepcions.

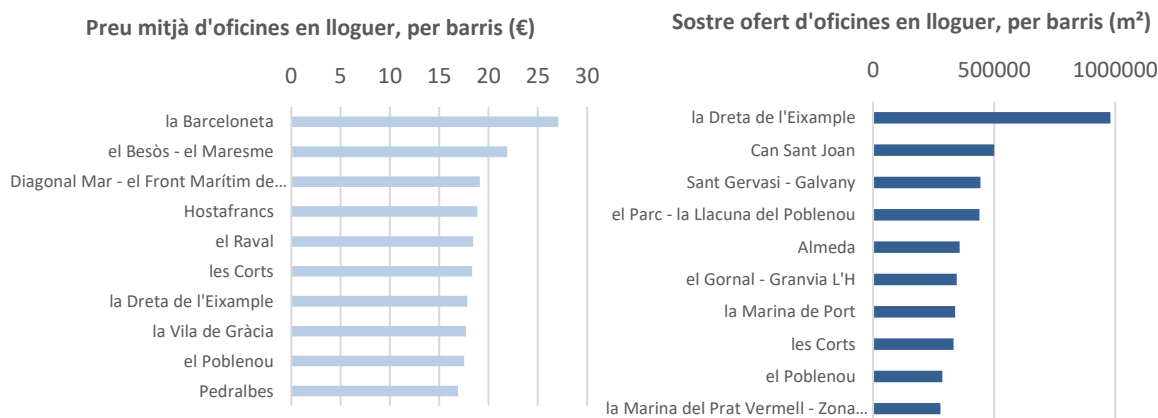


Figura 6: Preus mitjans en lloguer d'oficines per barris (2n semestre de 2020). Font: Pròpia.

Figura 7: Superfície total d'oficines en lloguer per barris (2n semestre de 2020). Font: Pròpia.

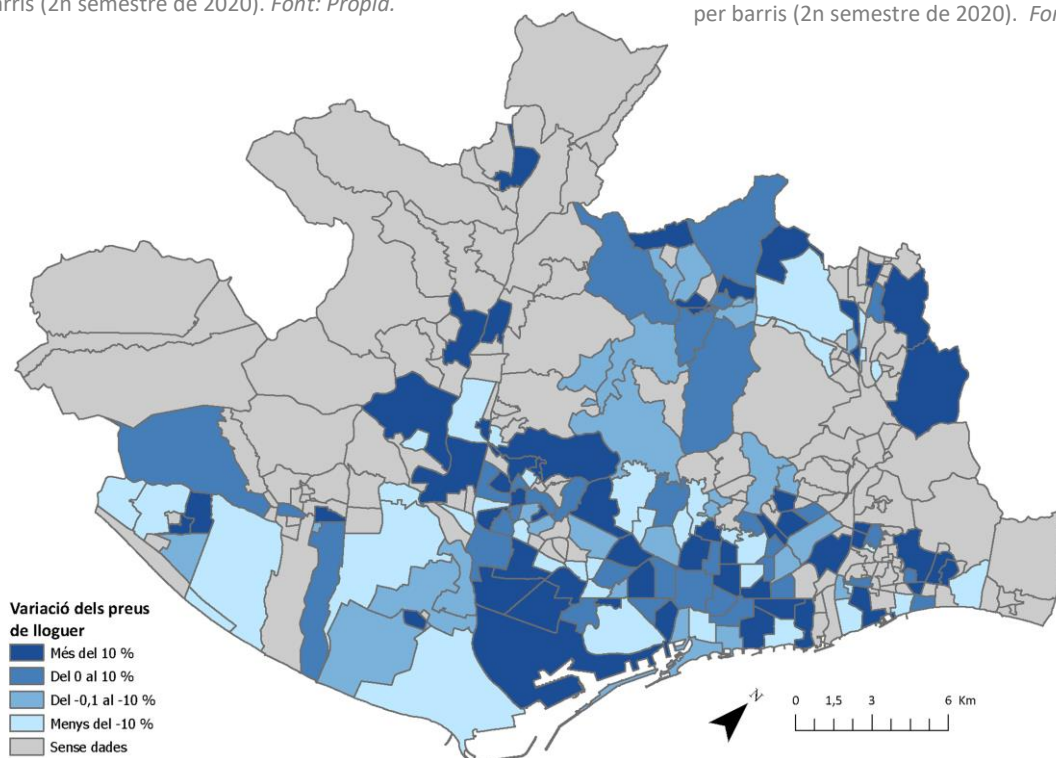


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer d'oficines per barris. (2019-2020) Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el segon semestre de 2020, l'oferta de superfície d'oficines en venda ha disminuït un 3,04 % (Figura 9), passant de 431.391 m² al juliol a 418.657 m² al desembre. Respecte als preus de venda, s'observa un increment del 2,6 %, passant de 2.548 €/m² al juliol a 2.614 €/m² al desembre.

El 71,6 % de l'oferta d'oficines en venda es concentra a Barcelona. Sant Cugat del Vallès disposa d'un 6% de l'oferta, Badalona un 5 % i el Prat de Llobregat un 3,5 %.

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, Gràcia, les Corts, Ciutat Vella, Sarrià i del Fòrum i als municipis de Cornellà, Sant Cugat del Vallès, Gavà i alguns barris de l'Hospitalet del Llobregat.

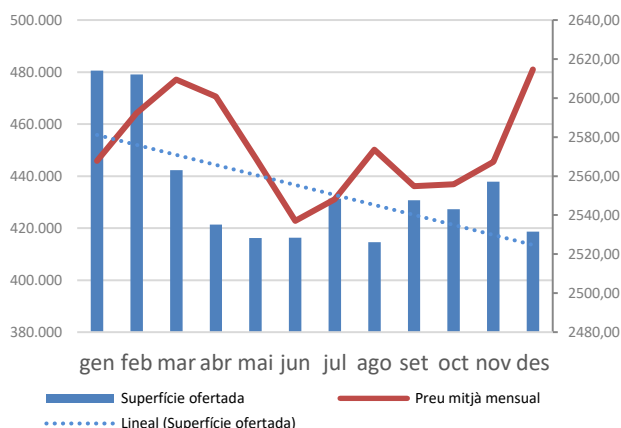


Figura 9: Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda l'any 2020. Font: Pròpia.

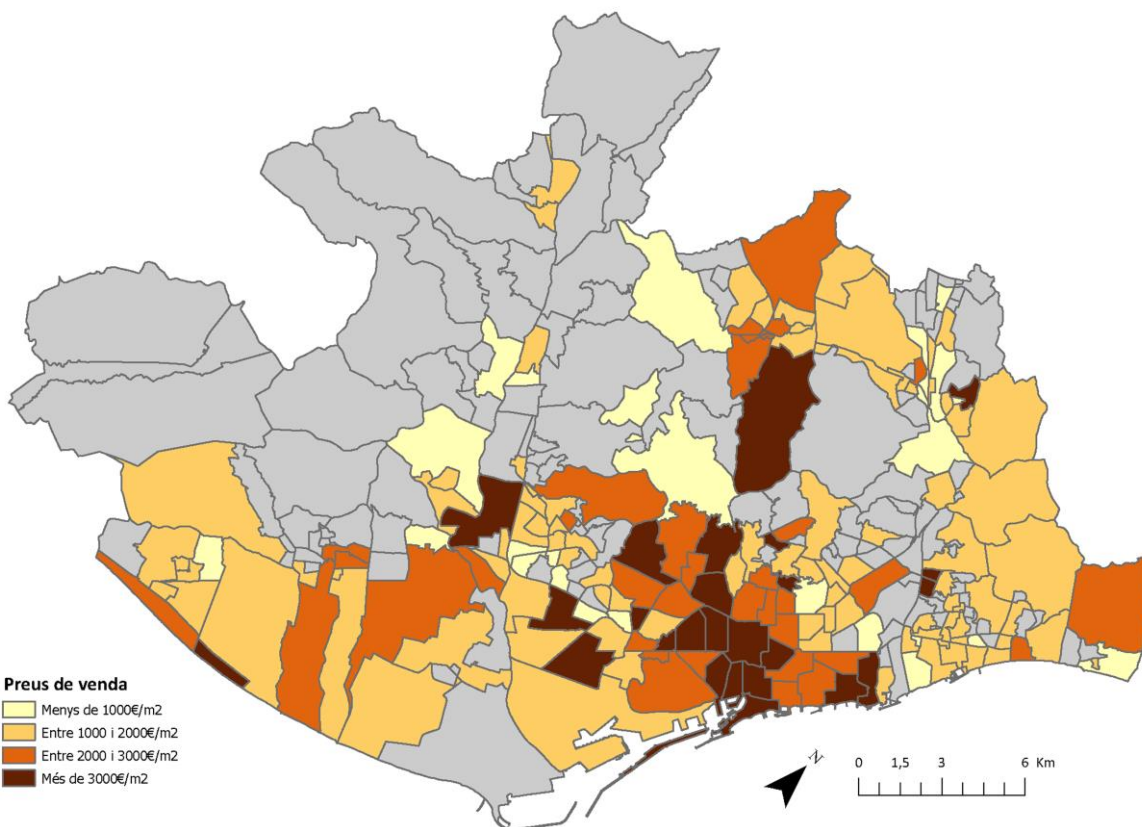


Figura 10. Distribució dels preus d'oficines en venda vigents durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

Com s'observa en la figura 11, els preus més alts de venda es concentren a la ciutat comtal, però s'estenen als municipis adjacents i a continuació de l'eix de la Diagonal. Així mateix, els barris que disposen d'una major oferta de sostre d'oficines per vendre (figura 12) se situen a la ciutat comtal. En aquest rànquing, les grans zones pertanyen a Barcelona exceptuant el barri de Can Sant Joan a Sant Cugat del Vallès, en primera posició, i el barri de Bellsolleig i La Plana de Sant Just Desvern, en quarta posició.

La variació interanual de preus mitjans de venda, representada a la figura 13, mostra que gran part dels barris de Barcelona, del Besòs, del Llobregat i de Sant Cugat han augmentat els seus preus de venda respecte al segon semestre de 2019. 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.

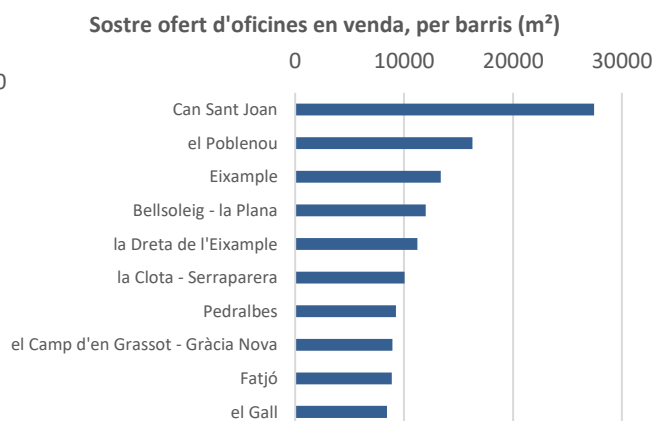
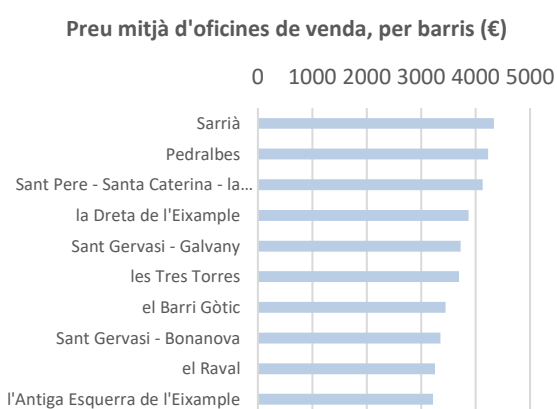


Figura 11: Preus mitjans de venda d'oficines per barris (2n semestre de 2020). Font: Pròpia.

Figura 12: Superfície total d'oficines en venda per barris. (2n semestre de 2020) Font: Pròpia.

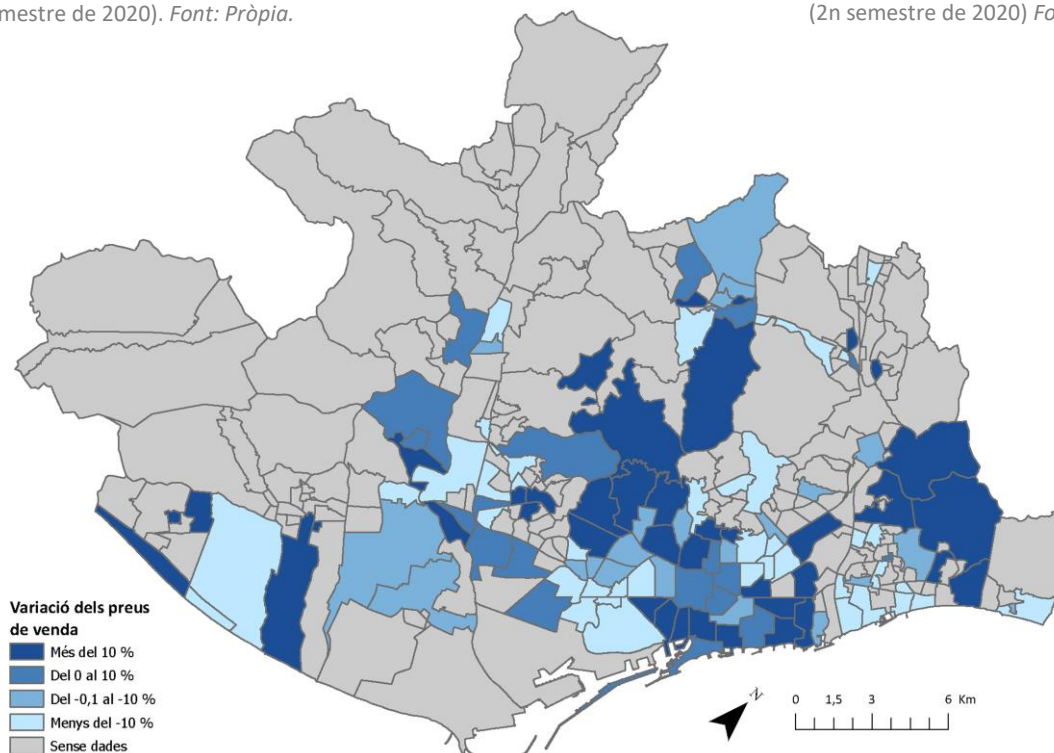


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda d'oficines per barris. Font: Pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes d'oficines detectades com a noves durant el segon semestre de 2020, han experimentat una variació en els seus preus mitjans respecte al segon semestre de l'any anterior. Els preus de lloguer han disminuït un 14,8 %, i els de venda un 1,1 %. Respecte al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta en aquest període, s'ha observat un increment del 25,9 % interanual, passant de 4.791 durant el segon semestre de 2019 a 6.032 ofertes el segon semestre de 2020.

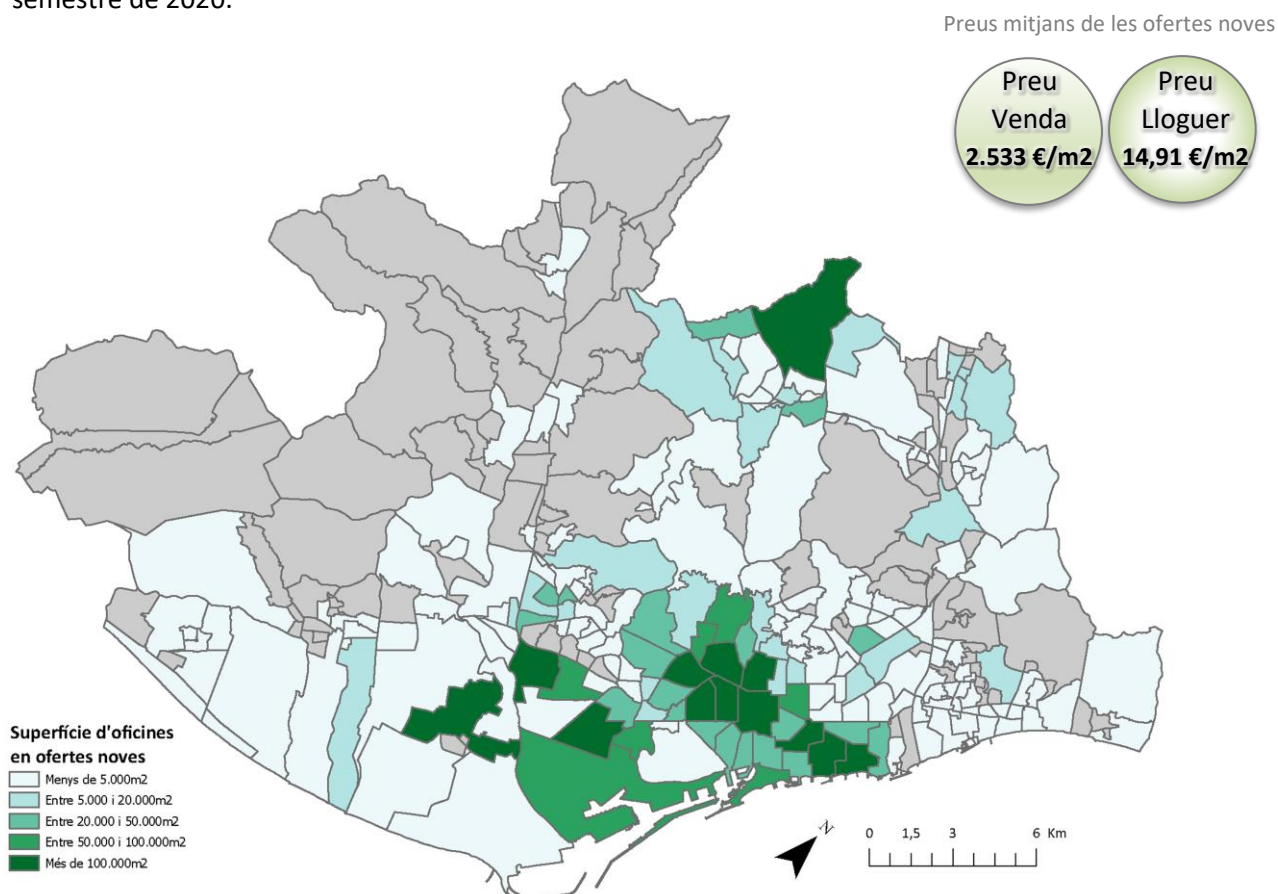


Figura 14. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

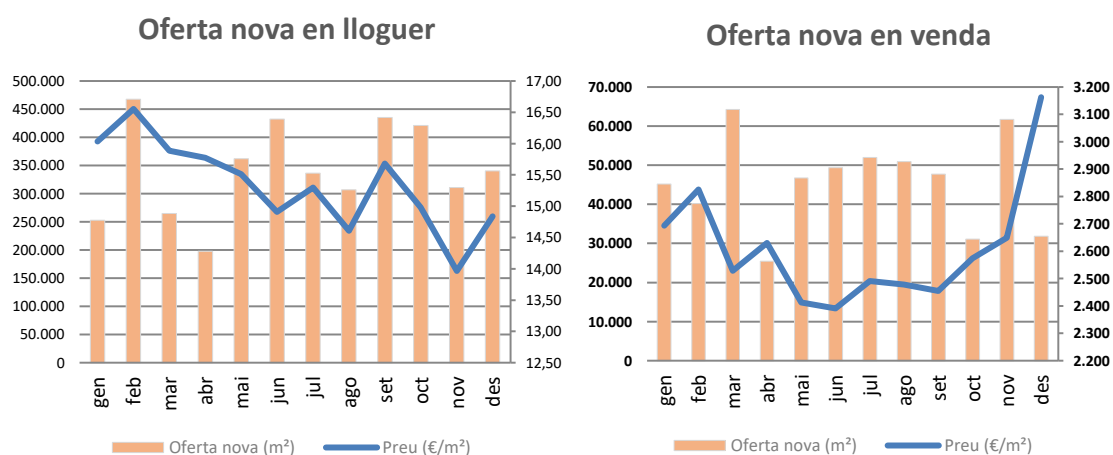


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda d'oficines durant el 2020. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Al segon semestre de 2020, s'ha enregistrat 1.763.088 m² de sostre d'oficines retirat de lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor més baix (257.013 m²). El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes de lloguer ha disminuït, passant de 227 a 219 dies. Les ofertes en venda també han disminuït el seu temps de maduració, passant de 241 a 207 dies. El preu de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 4,3 % respecte al mateix període de l'any anterior, el preu de venda ha augmentat un 2,7 %.

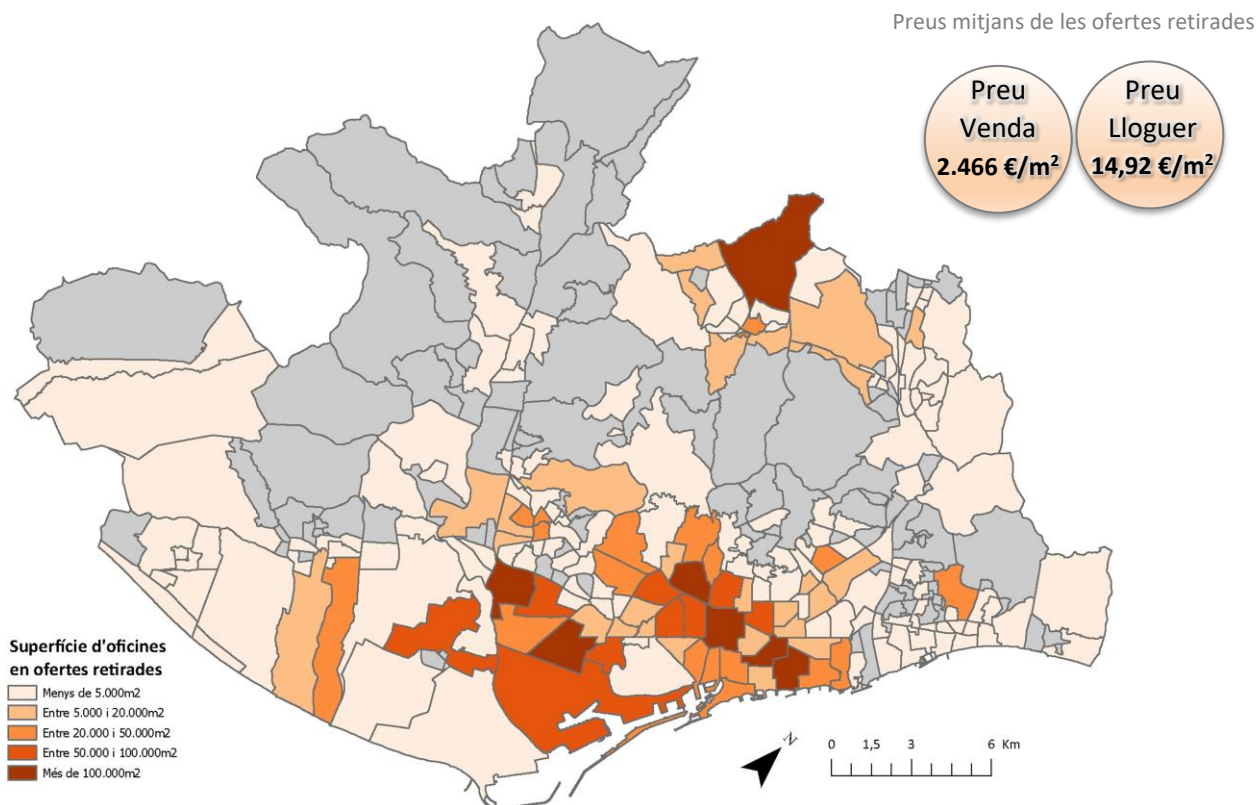


Figura 17. Distribució de les superfícies d'oficines en oferta retirades durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

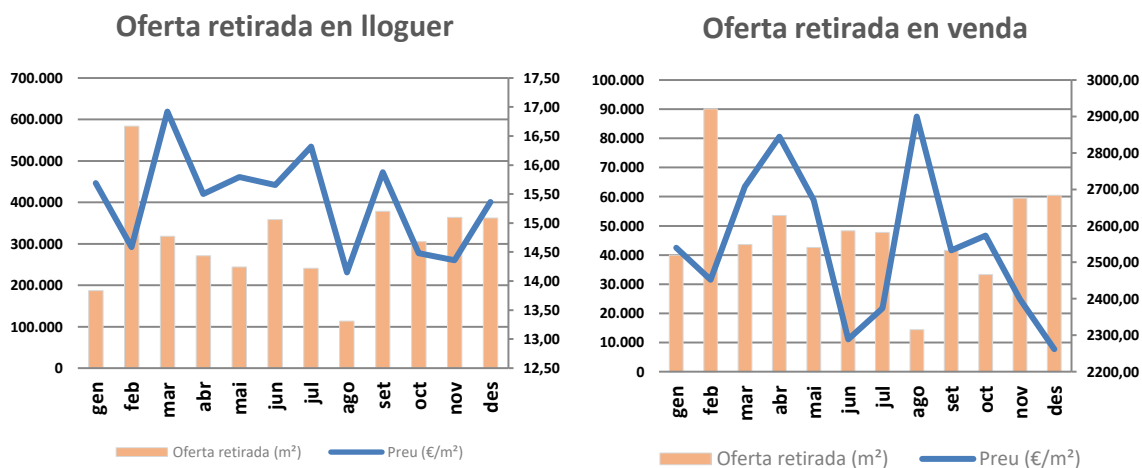


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades d'oficines l'any 2020. Font: Pròpia.

7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT

Pel que fa a la totalitat de les ofertes, les ofertes amb **dimensions fins a 300 m²** són les més nombroses de les ofertes de lloguer i les ofertes amb **dimensions entre 75 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 els tres grups d'oficines de superfície inferior a 300 m² i la seva dispersió és generalitzada en tot el territori (a excepció de les zones concretes de la Zona Franca, Cerdanyola i els extrems de la Diagonal). També a Sales, Almeda i les Planes, on se situen ofertes d'oficines de grans dimensions.

Segmentació del mercat

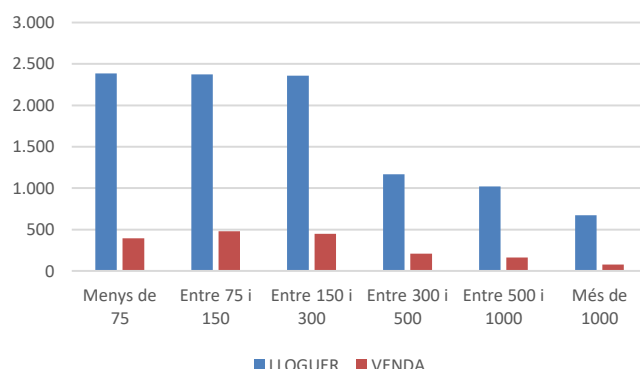
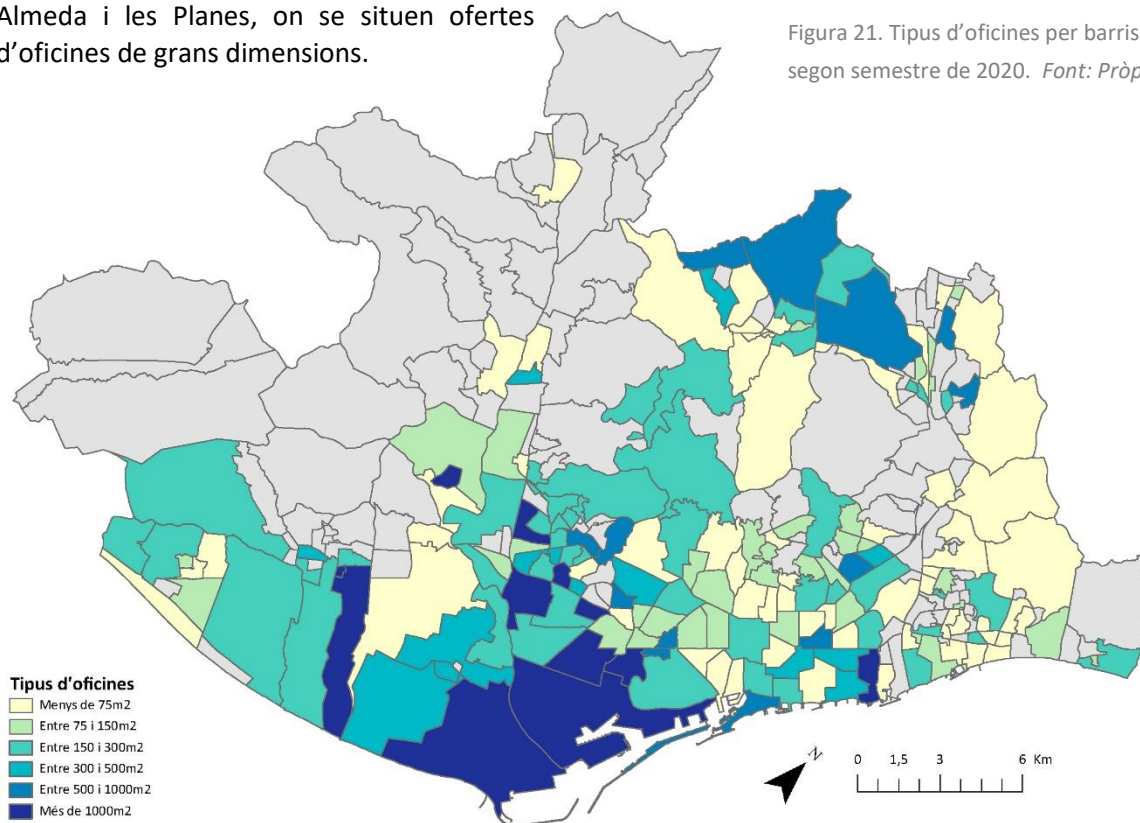


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus d'oficines per lloguer o venda durant el 2n semestre de 2020. Font: Pròpia.

Figura 21. Tipus d'oficines per barris durant el segon 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	2.386	395	104.114	20.904	18,07 €	2.834,49	378	308
Entre 75 i 150	2.373	478	264.442	52.121	12,71 €	2.713,64	336	327
Entre 150 i 300	2.360	449	508.222	97.852	13,98 €	2.578,69	380	413
Entre 300 i 500	1.166	207	455.177	78.876	15,28 €	2.382,25	406	397
Entre 500 i 1000	1.022	162	714.174	107.500	15,64 €	2.175,16	446	426
Més de 1000	672	75	1.513.705	194.391	15,09 €	1.845,47	469	509

Taula 2. Indicadors segons la tipologia de les ofertes vigents d'oficines durant el segon semestre de 2020. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

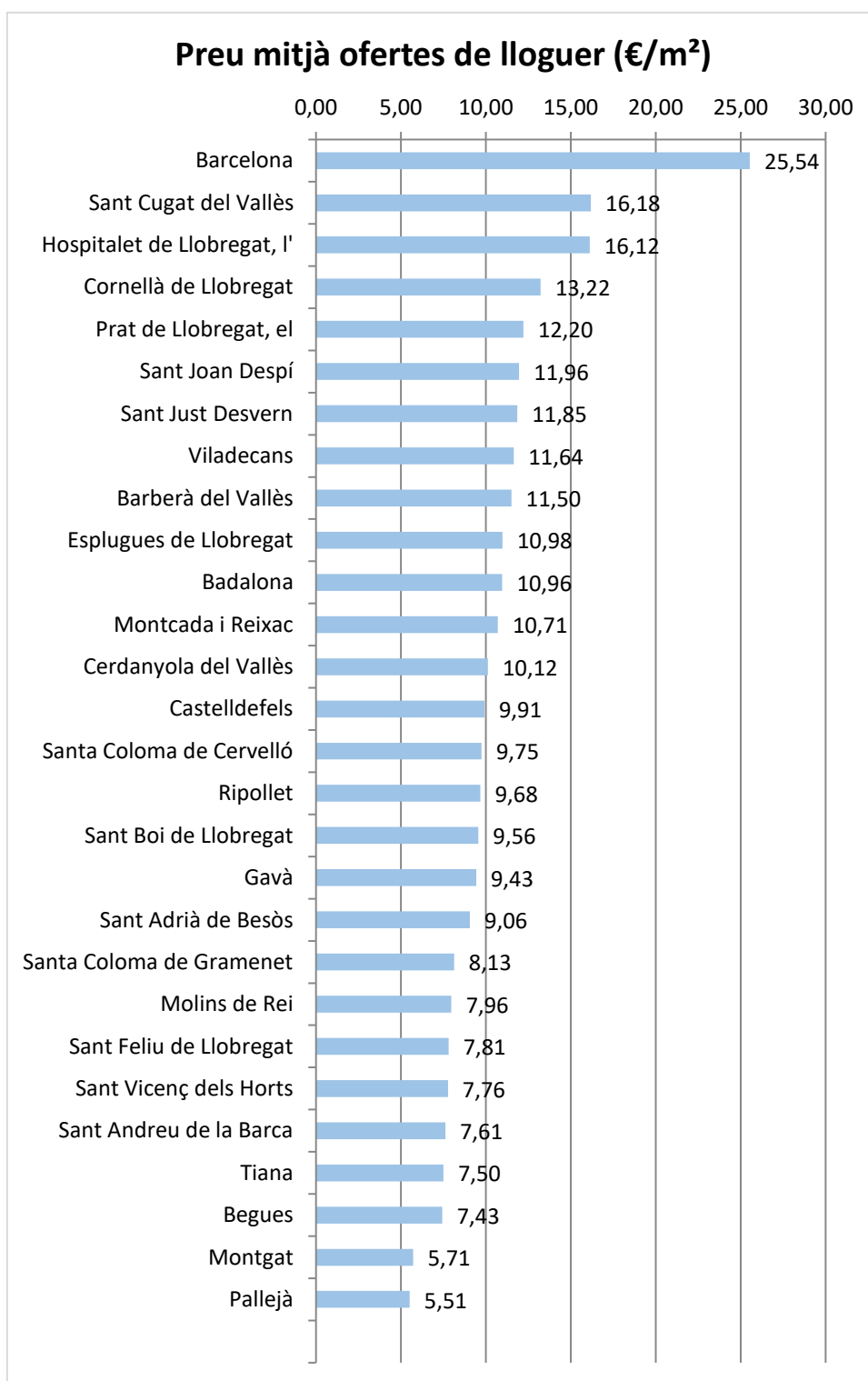


Figura 22: Preus mitjans de lloguer d'oficines per municipis al 2n semestre de 2020. Font: Pròpia.

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

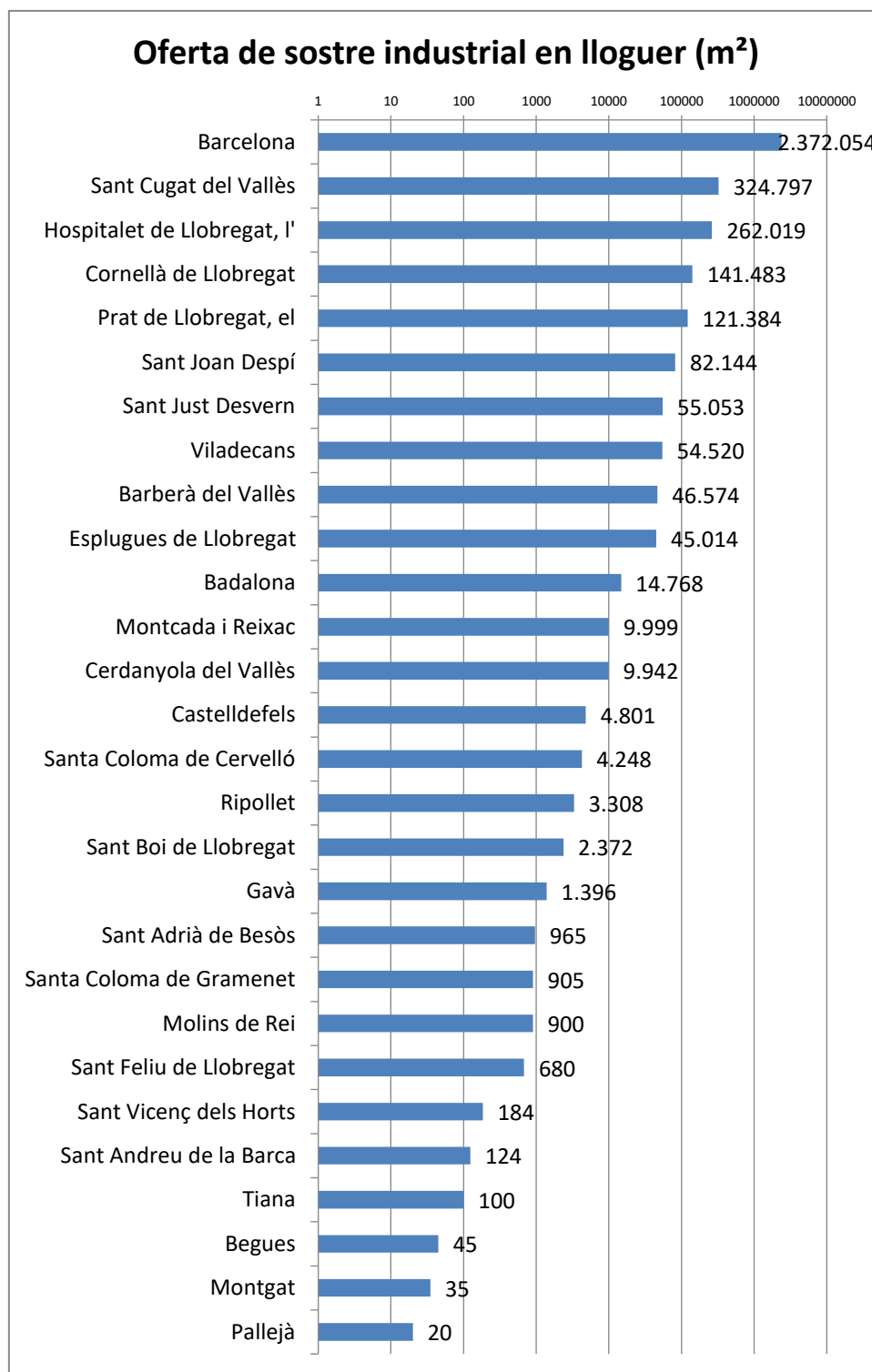


Figura 23: Superfícies total d'oficines de lloguer per municipis al 2n semestre de 2020. Font: Pròpia.

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

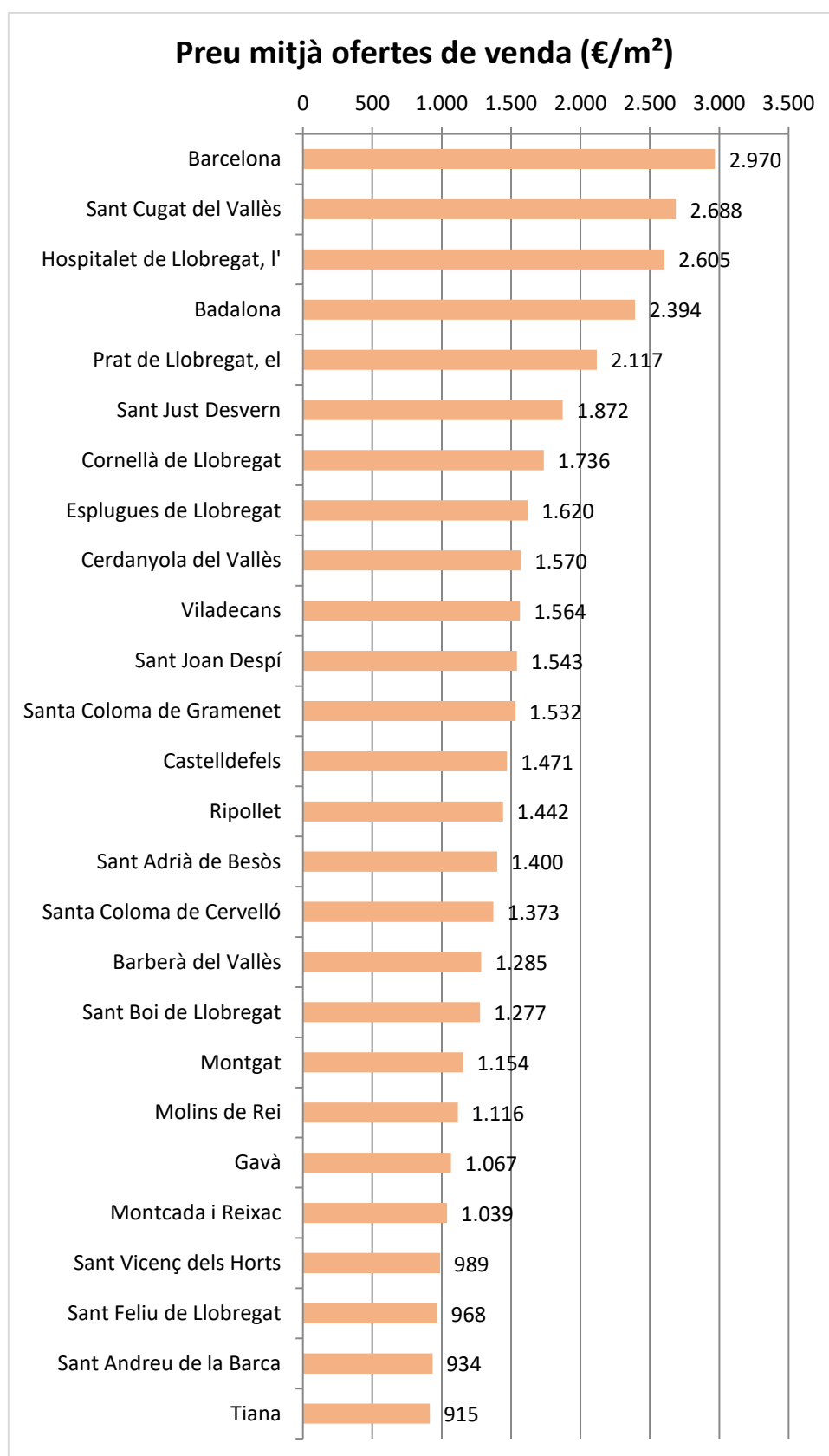


Figura 24: Preus mitjans de venda d'oficines per municipis al 2n semestre de 2020. Font: Pròpia.

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

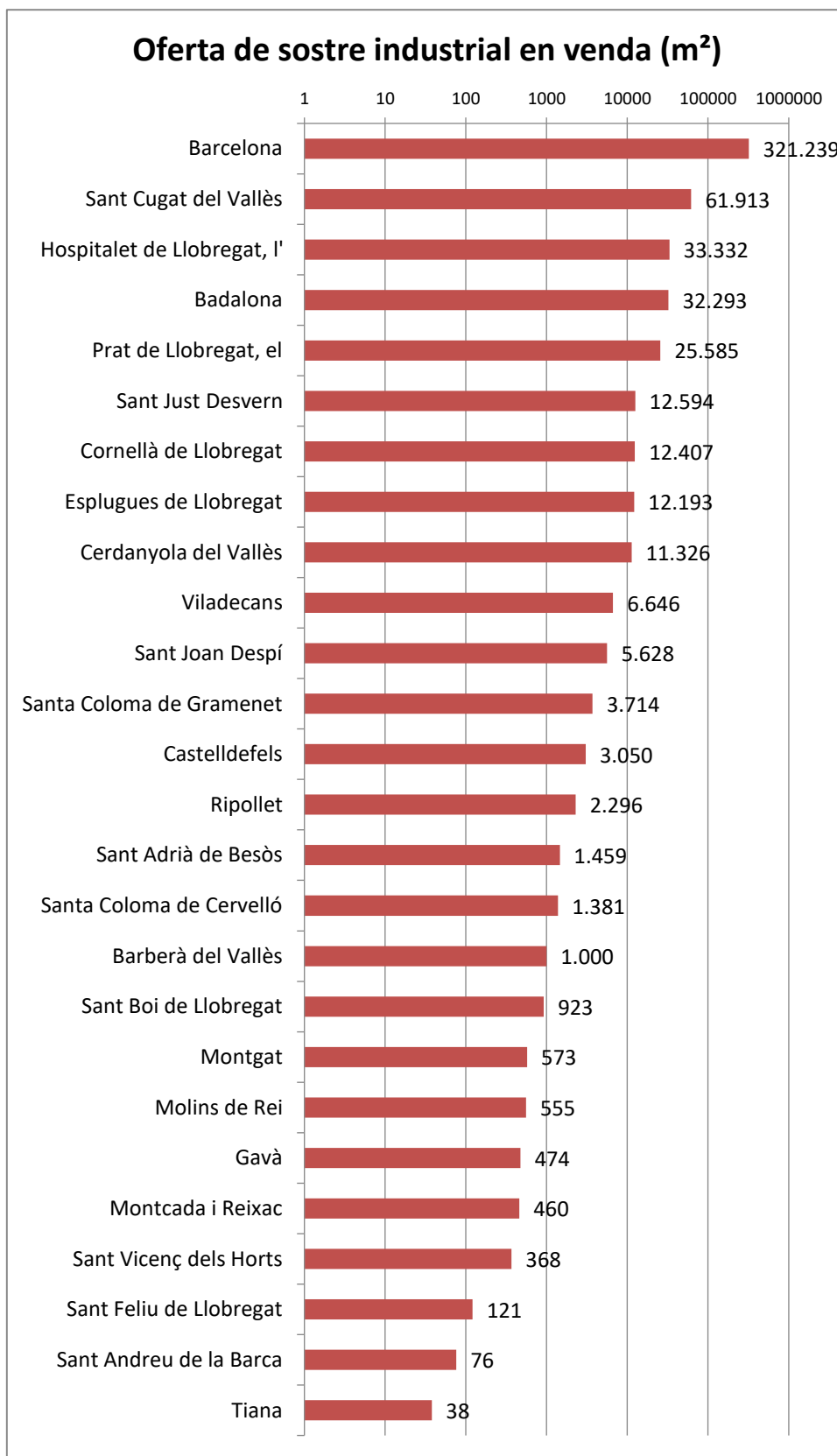


Figura 25: Superfícies total d'oficines de venda per municipis al 2n semestre de 2020. Font: Pròpia.

*Es mostren tots els 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
	Barcelona	● -7%	● -20%	● 0%	● -8%	● 7%	● 116%	● 48%
Besòs - Maresme	Badalona	● -48%	● -21%	● -10%	● -8%	● 8%	● 98%	● 47%
	Montcada i Reixac	● 619%	● 46%	● 12%	● -30%	● 8%	● 150%	● 38%
	Montgat							
	Sant Adrià de Besòs	● -69%	● -42%	● -5%	● 0%	● 8%	● 110%	● 39%
	Santa Coloma de Gramenet	● -56%	● 42%	● 11%	● 7%	● 11%	● 80%	● 44%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès							
	Castellbisbal							
	Cerdanyola del Vallès	● -52%	● 186%	● -3%	● -8%	● 9%	● 78%	● 44%
	Ripollet	● -36%	● 49%	● -19%	● 0%	● 7%	● 61%	● 40%
	Sant Cugat del Vallès	● 13%	● -23%	● 8%	● 0%	● 8%	● 123%	● 34%
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● -37%	● -70%	● 15%	● -8%	● 9%	● 85%	● 50%
	Cornellà de Llobregat	● -30%	● 4%	● 4%	● -8%	● 10%	● 94%	● 33%
	Esplugues de Llobregat	● -65%	● -56%	● 7%	● -8%	● 9%	● 95%	● 29%
	Gavà							
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -30%	● -21%	● 12%	● -19%	● 10%	● 98%	● 46%
	Prat de Llobregat, el							
	Sant Boi de Llobregat	● -30%	● -9%	● -29%	● 15%	● 7%	● 200%	● 43%
	Sant Joan Despí	● -32%	● 66%	● 11%	● -36%	● 5%	● 89%	● 33%
	Sant Just Desvern	● -23%	● 42%	● 3%	● -36%	● 8%	● 97%	● 36%
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 2020 . 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