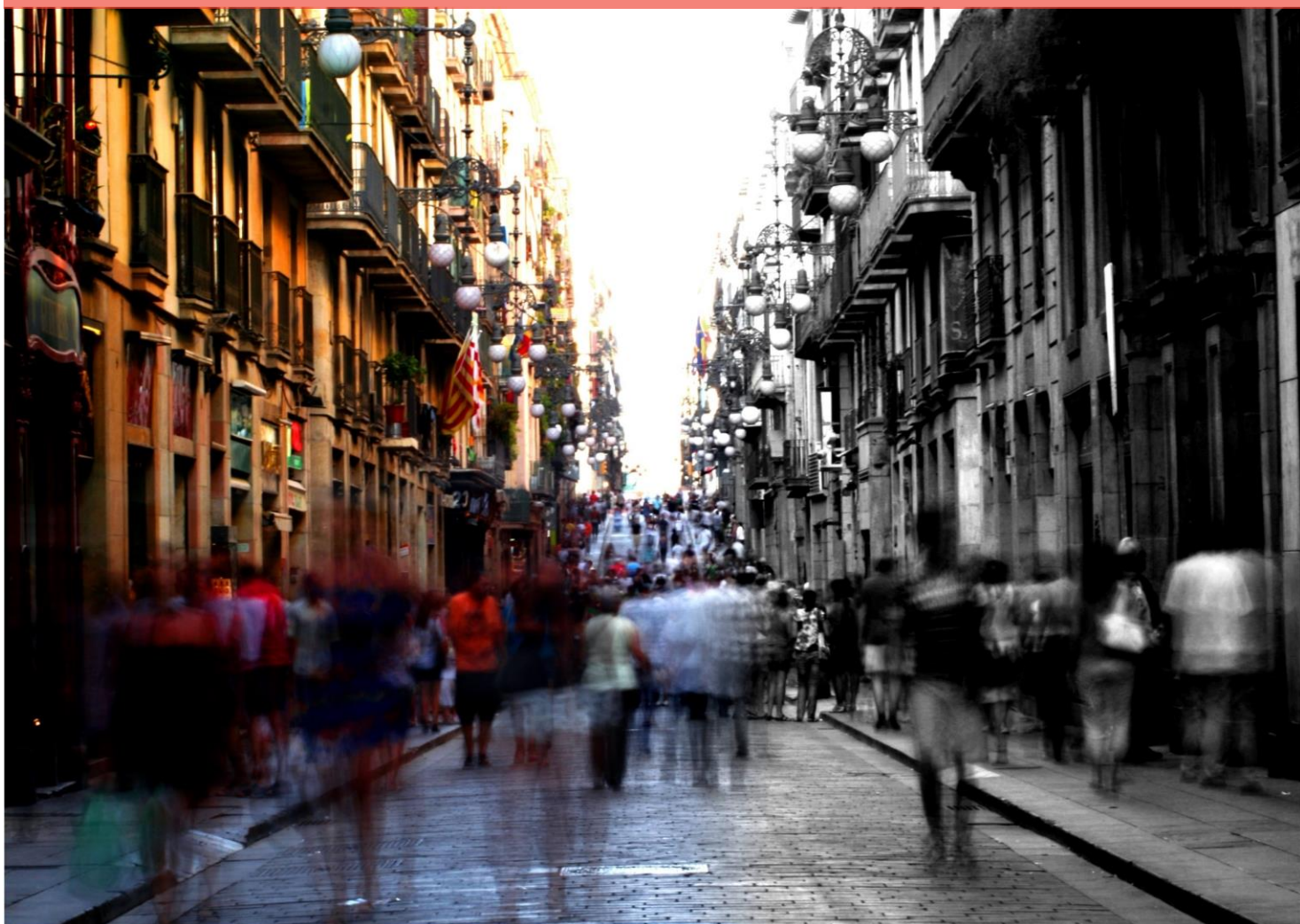


Informe del 1r semestre de 2019

MERCAT DE LOCALS COMERCIALS 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, desembre de 2019

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.....	13
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 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 de locals en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al primer semestre del 2019.

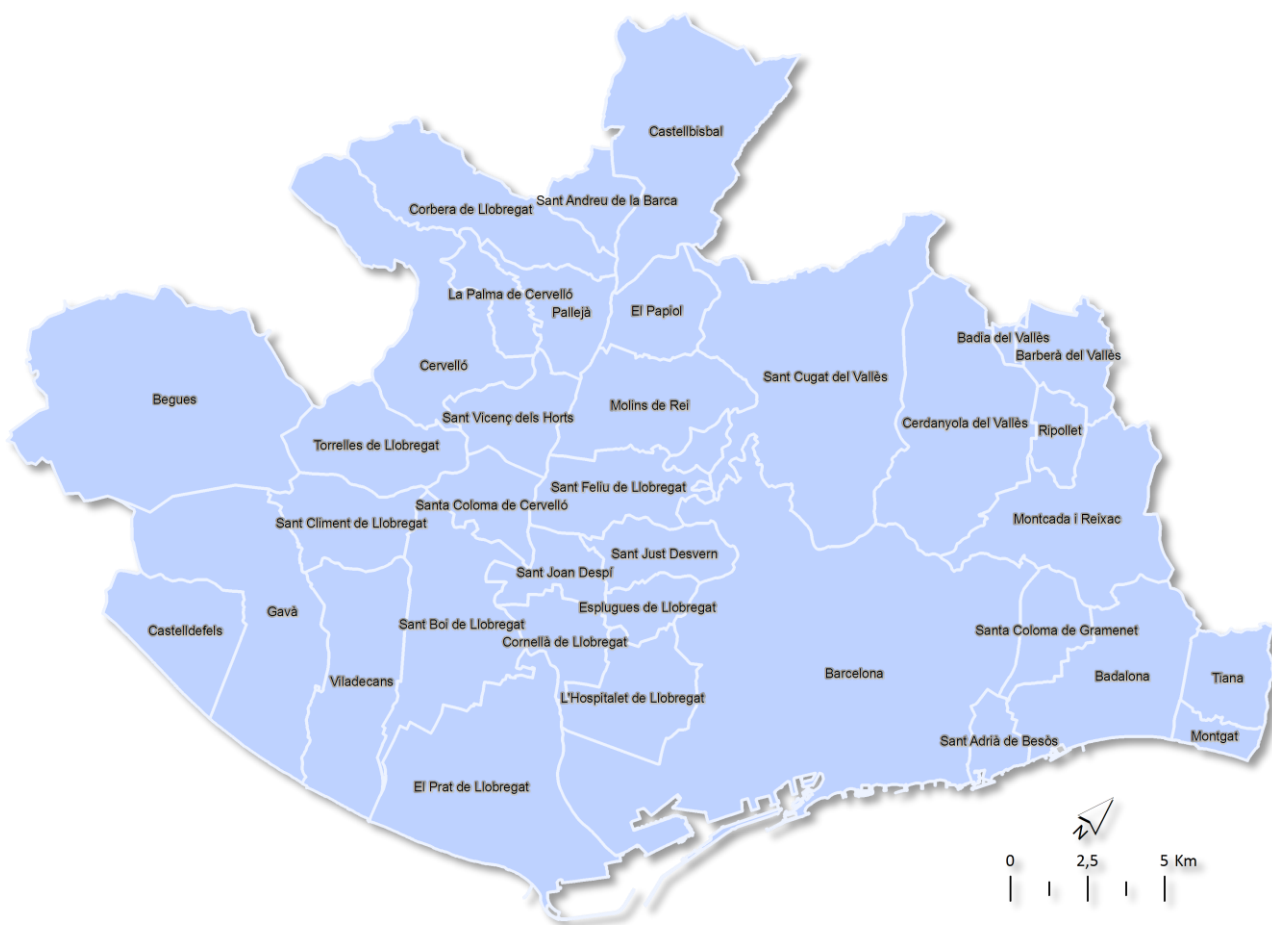


Figura 1. Delimitació municipal de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: Pròpia

1.2. Marc econòmic

El nombre d'empreses al territori de l'AMB el 1T 2019 és de 119.667, **amb un augment de l'1 % interanual**. 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 (33 %). En canvi, a Catalunya la situació és la contrària: el comerç, restauració i hoteleria (36 %) 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 85 % del total d'empreses. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,9 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,6) i superior a la de Catalunya (10,7).

La província de Barcelona l'any 2018 va exportar a tot el món per valor de **55.827 milions d'euros (el 78 % del total de Catalunya)** i va importar de tot el món per valor de **73.396 milions d'euros (el 81 % del total de Catalunya)**. Respecte a l'any anterior les exportacions han augmentat un 4 %, un valor per sota el de les importacions que han augmentat un 6 %. 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).

La fabricació de **vehicles de motor, les indústries químiques i la fabricació de**

productes farmacèutics són els principals sectors exportadors.



Figura 2. Laboratori. Font: Pròpia

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

El nombre de **treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) a l'AMB el 2T 2019 és d'1.730.610 persones**, que representa el **51 % del total de Catalunya**. Respecte de l'any anterior, l'ocupació de l'AMB ha crescut un 3 %, igual que a Barcelona però superior que a Catalunya.

La majoria dels 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, el transport i les comunicacions (5 %), els serveis a la producció, sanitat i serveis socials (5 %) presenten els increments més accentuats. El nombre de contractes registrats a l'AMB durant el 2T de 2019 és de 440.070.

[*Informació extreta del Flaix econòmic del 1r i 2n trimestre de 2019.](#)

2. DESTACATS

Els **preus de l'oferta en lloguer augmenten un 4,78 %**, fins als 12,28 €/m², i els de **venda augmenten un 1,73 %** passant de 1.556 €/m² al segon semestre de 2018 a 1.583 €/m² al primer semestre de 2019.



Figura 3. Carrer del Mar, Badalona. 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 3,1 %**, situant-se en un valor de **9,31 %**.

La **mitjana de dies de permanència** al primer semestre de 2019 dels locals comercials **en venda és de 318 dies**, mentre que l'antiguitat dels locals **en lloguer és de 273 dies**.

La **taxa de reposició** al primer semestre en el conjunt de l'AMB és del **109,9 %** (17.739 ofertes detectades com a noves entre 16.148 ofertes retirades).

La **taxa de rotació** en el conjunt dels municipis de l'AMB **és del 46 %**.

	2018	2019	Variació
Sostre ofert en lloguer (m ²)	3.085.234	2.916.621	-5,78 %
Sostre ofert en venda (m ²)	2.790.830	2.781.660	-0,33 %
Preu mitjà de lloguer (€/m ²)	11,69	12,28	4,78 %
Preu mitjà de venda (€/m ²)	1.557	1.583	1,73 %
Rendibilitat anual bruta	9,02 %	9,31 %	3,10 %

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre del 2019, l'oferta de superfície de locals comercials en lloguer ha augmentat un 0,33 % (vegeu figura 4), la qual representava un sostre total en oferta d'1.710.095 m² el gener del 2019 i d'1.715.693m² el juliol del mateix any.

Per altra banda, es pot observar que la tendència del preu mitjà del mercat de lloguer és creixent, el qual en aquest període, ha augmentat un 2,8 %, passant d'11,9 €/m² al gener a 12,23 €/m² al juny.

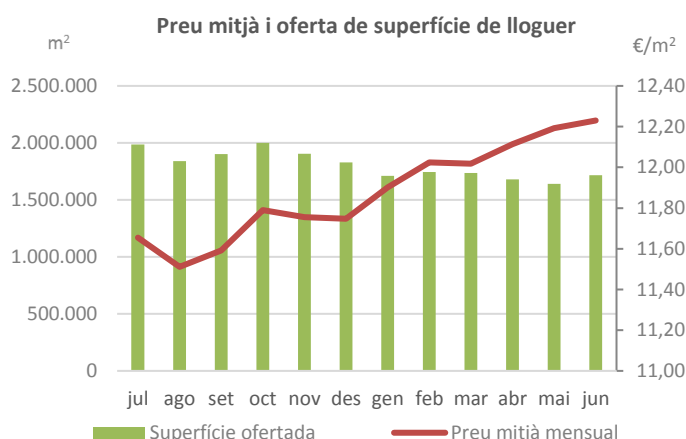


Figura 4. Evolució del preu mig i la superfície total en lloguer entre juliol de 2018 i juny de 2019. Font: Pròpia.

A la figura 5, es pot observar que els municipis on es concentren els preus més alts són Barcelona i Sant Cugat del Vallès. Els municipis amb preus més baixos són Sant Andreu de la Barca i Pallegà, a la banda del Llobregat, i Montcada i Reixac i Ripollet al Vallès. L'Hospitalet de Llobregat i Badalona disposen d'una gran varietat de preus en lloguer en el mercat de locals comercials

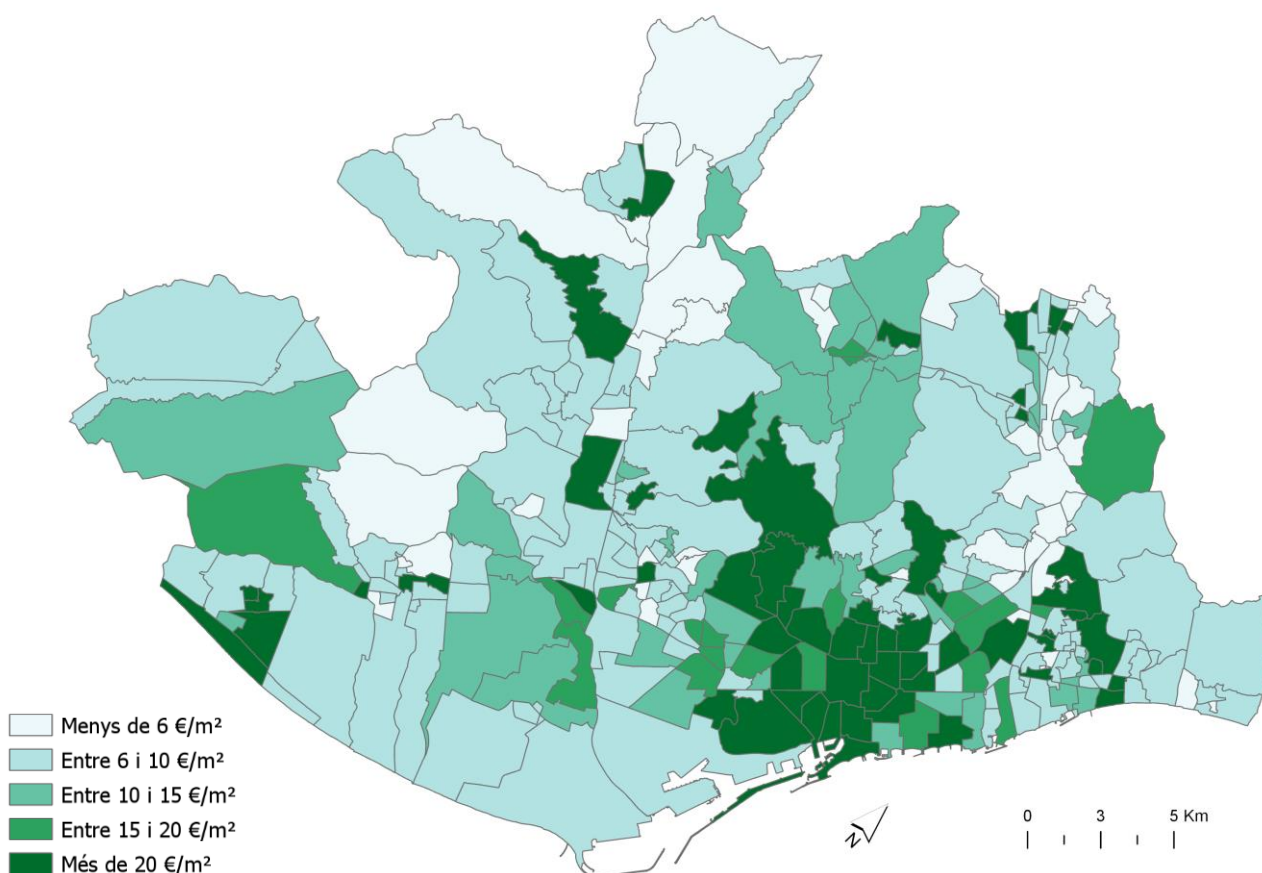


Figura 5. Distribució dels preus de locals comercials en lloguer vigents durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

Si s'analitza per barris els preus mitjans de lloguer, els més elevats es troben a Barcelona, Badalona i Tiana. Les Tres Torres lidera aquest rànquing amb un preu mitjà de lloguer per metre quadrat de 30,11 €. 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 en lloguer.

A la figura 8, es pot observar un augment de preus per barris pronunciats en gairebé tots els municipis metropolitans.

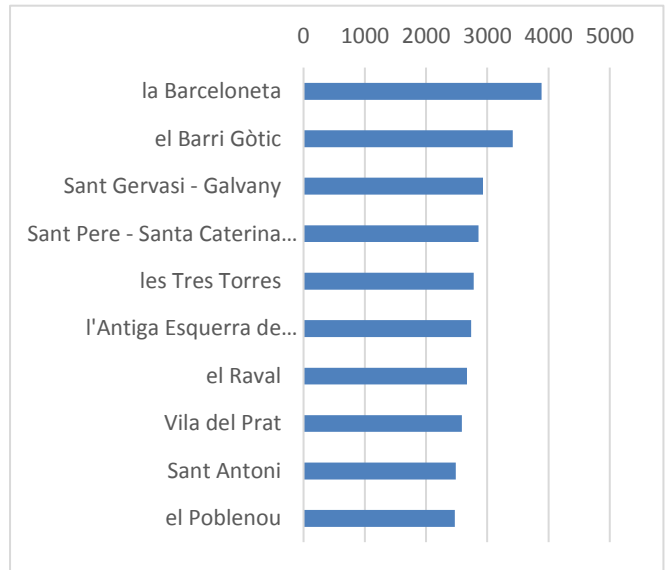
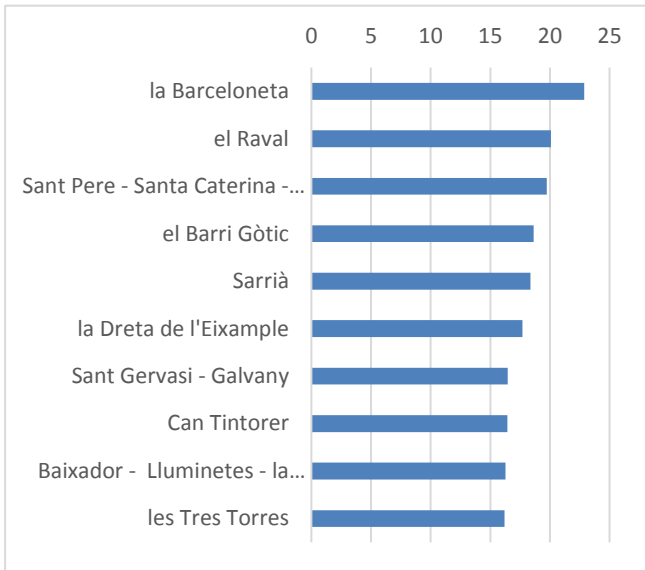


Figura 6: Preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

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

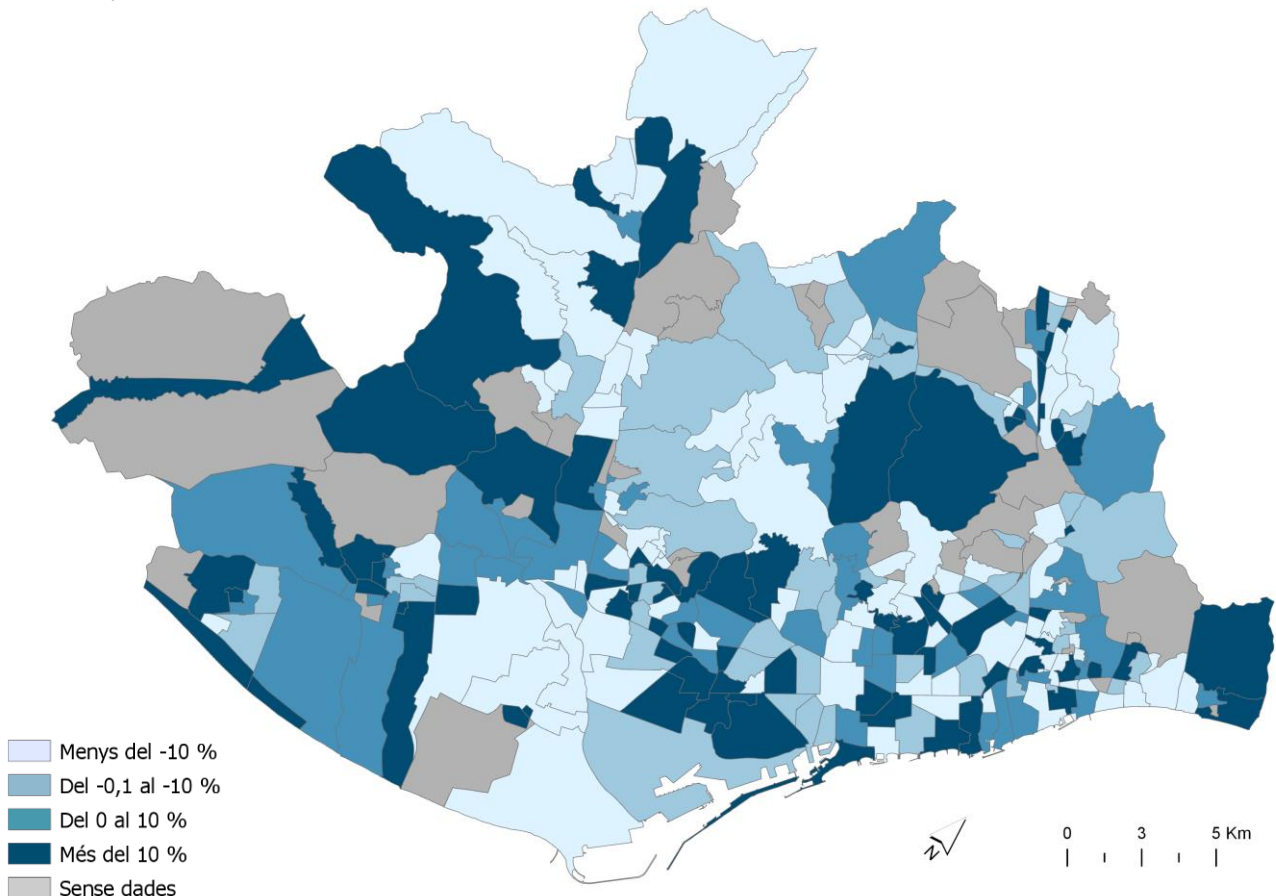


Figura 8. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

Durant el primer semestre de 2019, l'oferta de superfície de locals comercials en venda ha augmentat un 5,5 % (vegeu figura 9), la qual representava un sostre total en oferta d'1.693.573 m² el gener de 2019 i 1.787.501 m² al desembre del mateix any. Respecte als preus de venda, s'observa un increment interanual del 6 %. Durant el segon semestre de 2018 s'ha produït un increment del 0,45 %, passant de 1.560 €/m² al gener a 1.567 €/m² al juny.

Gairebé la meitat de l'oferta de locals comercials en venda es concentren a Barcelona amb un 48,5 %. Badalona té un 8,9 % del nombre d'ofertes en venda sobre el total i l'Hospitalet de Llobregat un 6,9 %.

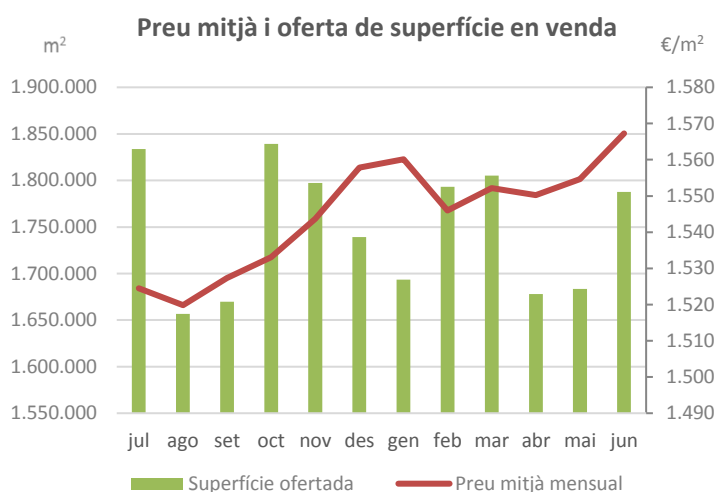


Figura 9: Evolució del preu mig i la superfície total en venda de juliol de 2018 a juny de 2019. Font: Pròpia.

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

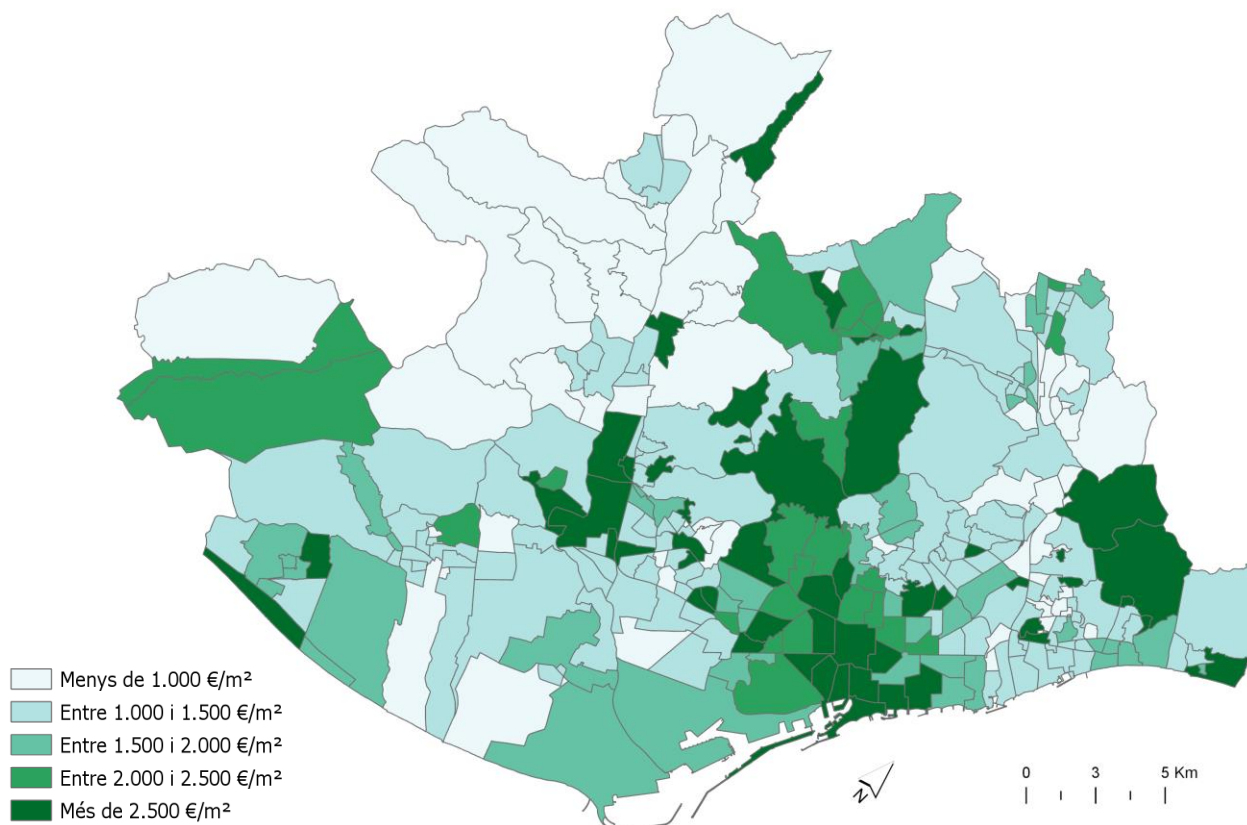
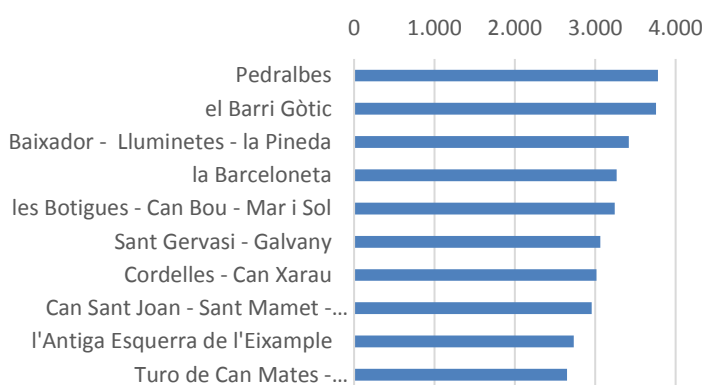


Figura 10. Distribució dels preus de locals comercials en venda vigents durant el primer semestre de 2019 Font: Pròpia.

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, Castelldefels, Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola 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 dos barris que no pertanyen a Barcelona, el barri Sant Josep de l'Hospitalet de Llobregat i Sant Pere Màrtir-Finestrelles d'Esplugues de Llobregat.

La variació interanual de preus mitjans de venda (representada a la figura 13) tendeix a l'alça en la majoria de barris metropolitans, igual que la variació de preus de lloguer.

Preu mitjà en les ofertes en venda, per barris (€/m²)



Sostre ofertat en venda, per barris (m²)

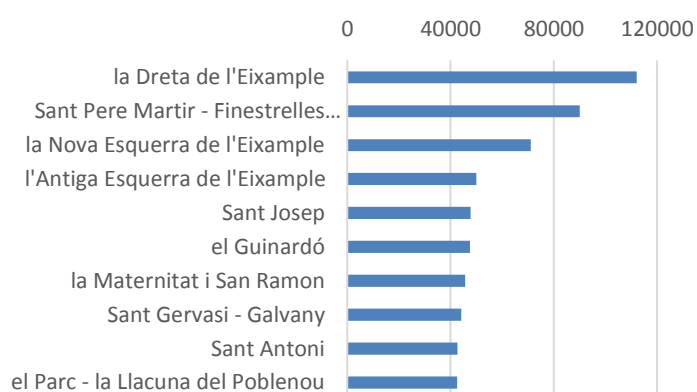


Figura 11: Preus mitjans en venda de locals comercials per barris. Font: Pròpia.

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

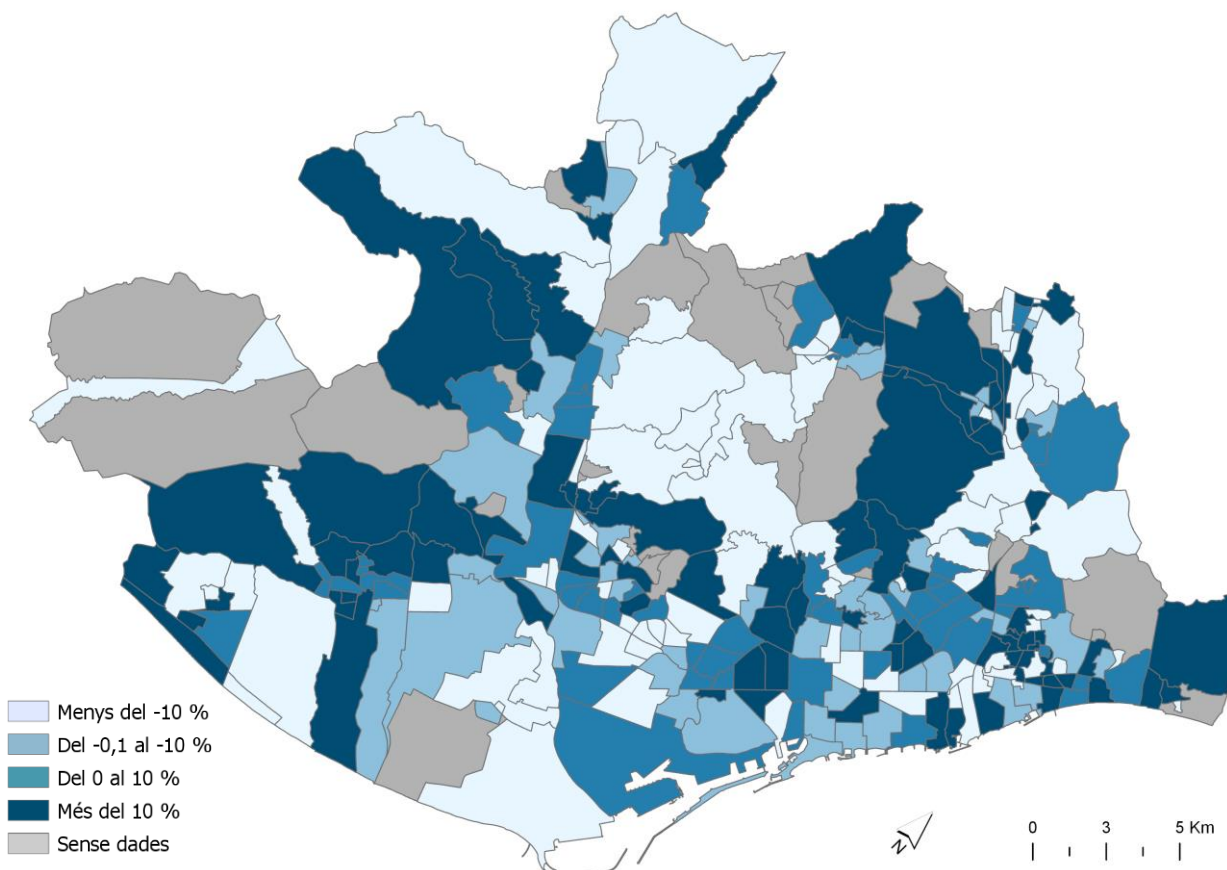


Figura 13. Variació interanual dels preus mitjans de venda de locals comercials per barri. Font: Pròpia.

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 al segon semestre de l'any anterior d'un 1 % i un 1,9 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta durant aquest període, s'ha observat un increment del 19,8 % interanual, passant de 12.163 a 15.173 ofertes al primer semestre de 2019.

Preus mitjans de les ofertes noves

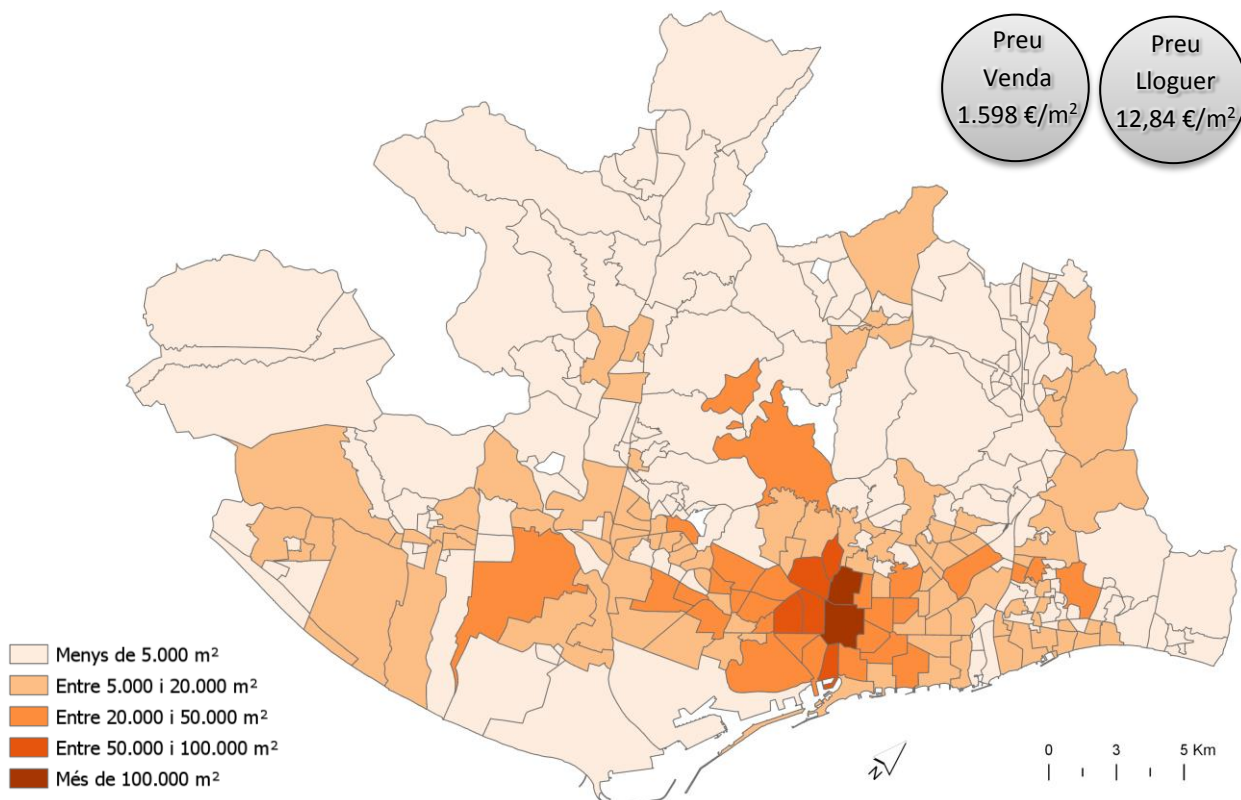


Figura 14. Distribució de les superfícies de locals en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2019, per barris. Font: Pròpia.

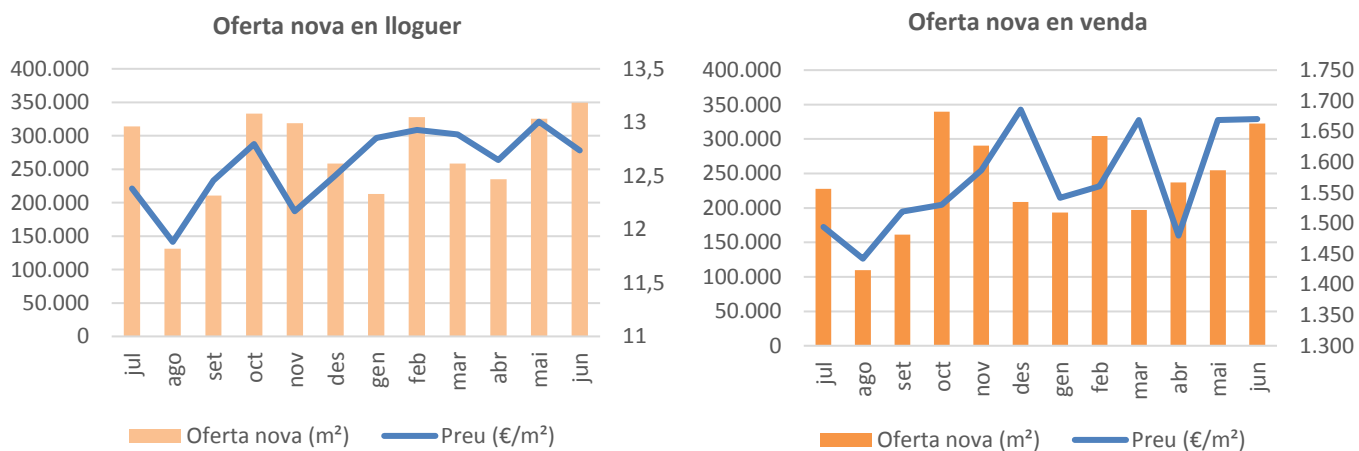


Figura 15 i 16. Variació de les superfícies i dels preus de lloguer i venda de locals comercials entre juliol de 2018 i juny de 2019. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre de 2019, s'ha enregistrat 1.766.412 m² de sostre de locals comercials retirat en lloguer, mentre que el sostre retirat en venda representa un valor d'1.437.976 m². El temps de maduració (dies de permanència) de les ofertes en lloguer ha augmentat, passant de 209 a 217 dies. Per altra banda, les ofertes en venda també han augmentat el seu temps de maduració, passant de 236 a 267 dies. El preu de venda de les ofertes retirades ha augmentat un 6 % respecte al mateix període de l'any anterior, aquest fet també és present al preu de lloguer, el qual ha augmentat un 2,7 %.

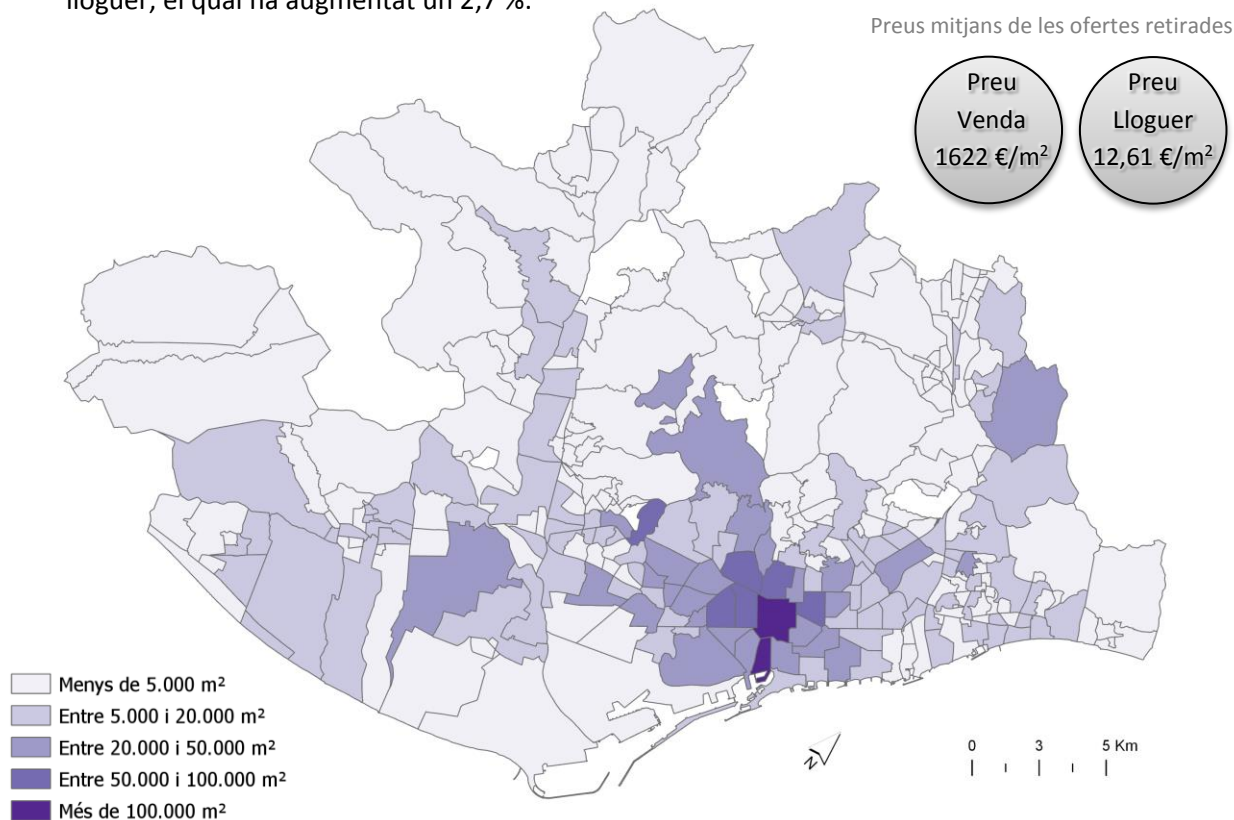


Figura 17. Distribució de les superfícies de locals d'ofertes retirades durant el primer semestre de 2019, per barris. Font: Pròpia.

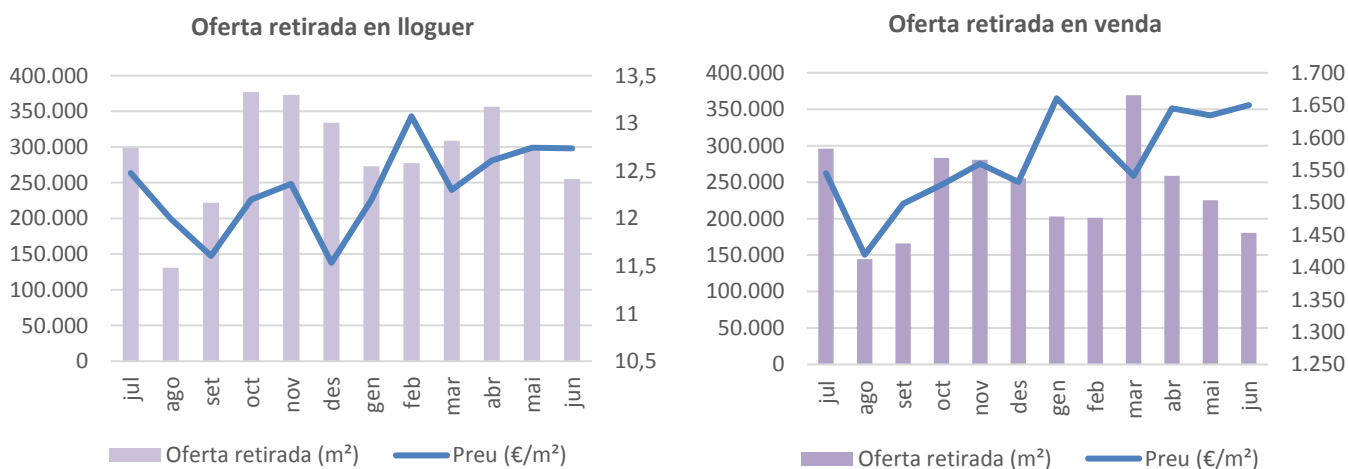


Figura 18 i 19. Variació de les superfícies i dels preus de les ofertes retirades de locals comercials a l'any 2019. Font: Pròpia.

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.

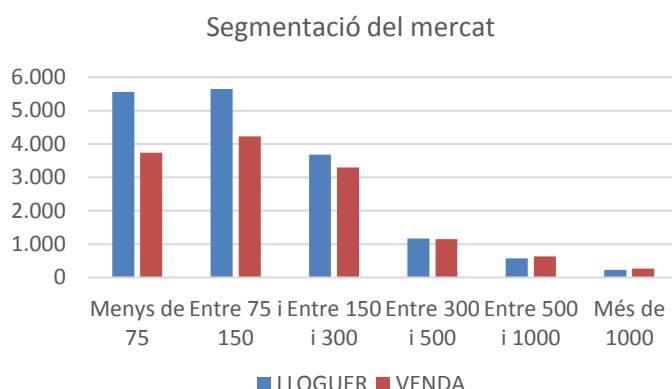


Figura 20. Nombre d'ofertes segons tipus de local, per lloguer o venda, durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

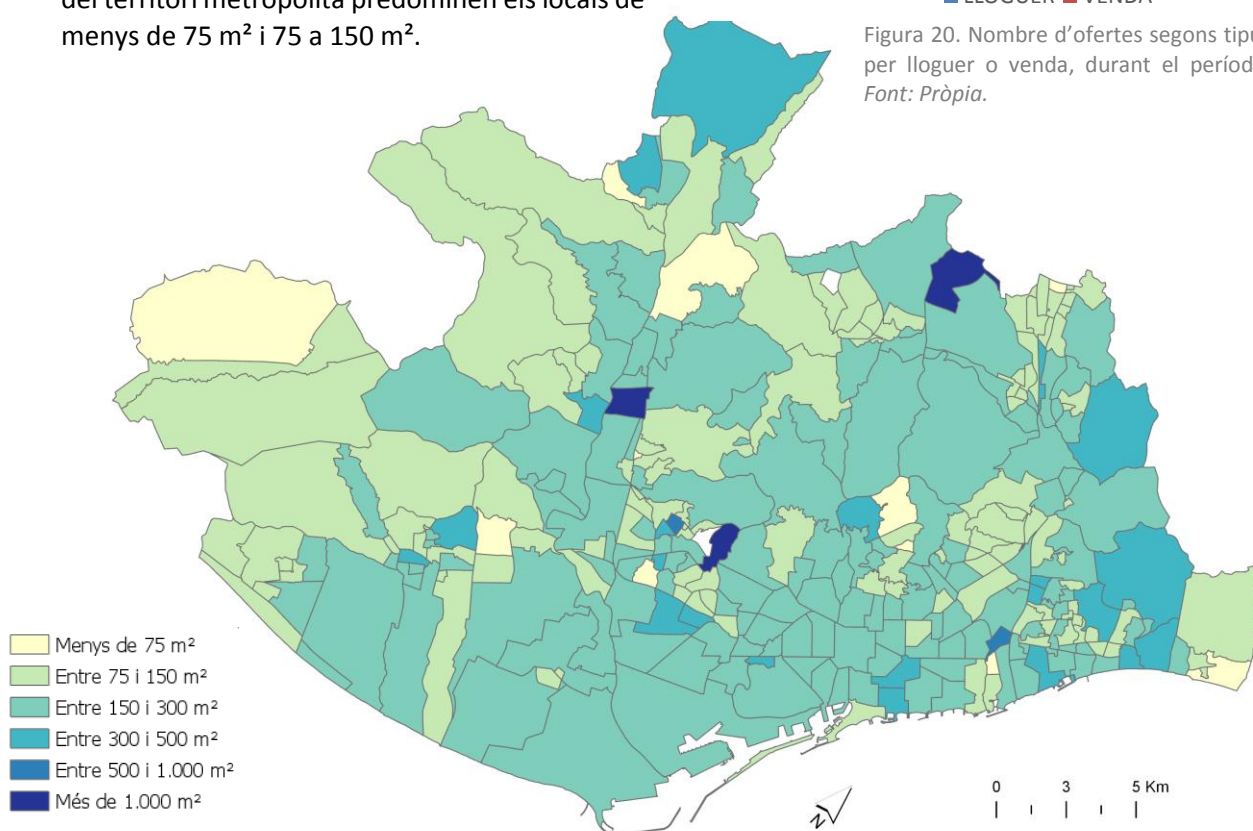


Figura 21. Tipus de locals comercials predominant per barris durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

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	5.557	3.742	279.579	190.325	15,39 €	1.851,54	222	283
Entre 75 i 150	5.645	4.231	622.364	468.386	11,60 €	1.593,20	234	290
Entre 150 i 300	3.684	3.298	769.947	697.879	10,07 €	1.444,67	249	320
Entre 300 i 500	1.169	1.149	452.552	443.943	9,80 €	1.380,16	287	323
Entre 500 i 1000	572	629	388.588	426.377	9,98 €	1.197,16	312	327
Més de 1000	229	263	403.591	554.750	7,72 €	1.164,28	334	368

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el primer semestre de 2019. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

Preu mitjà ofertes de lloguer (€/m²)

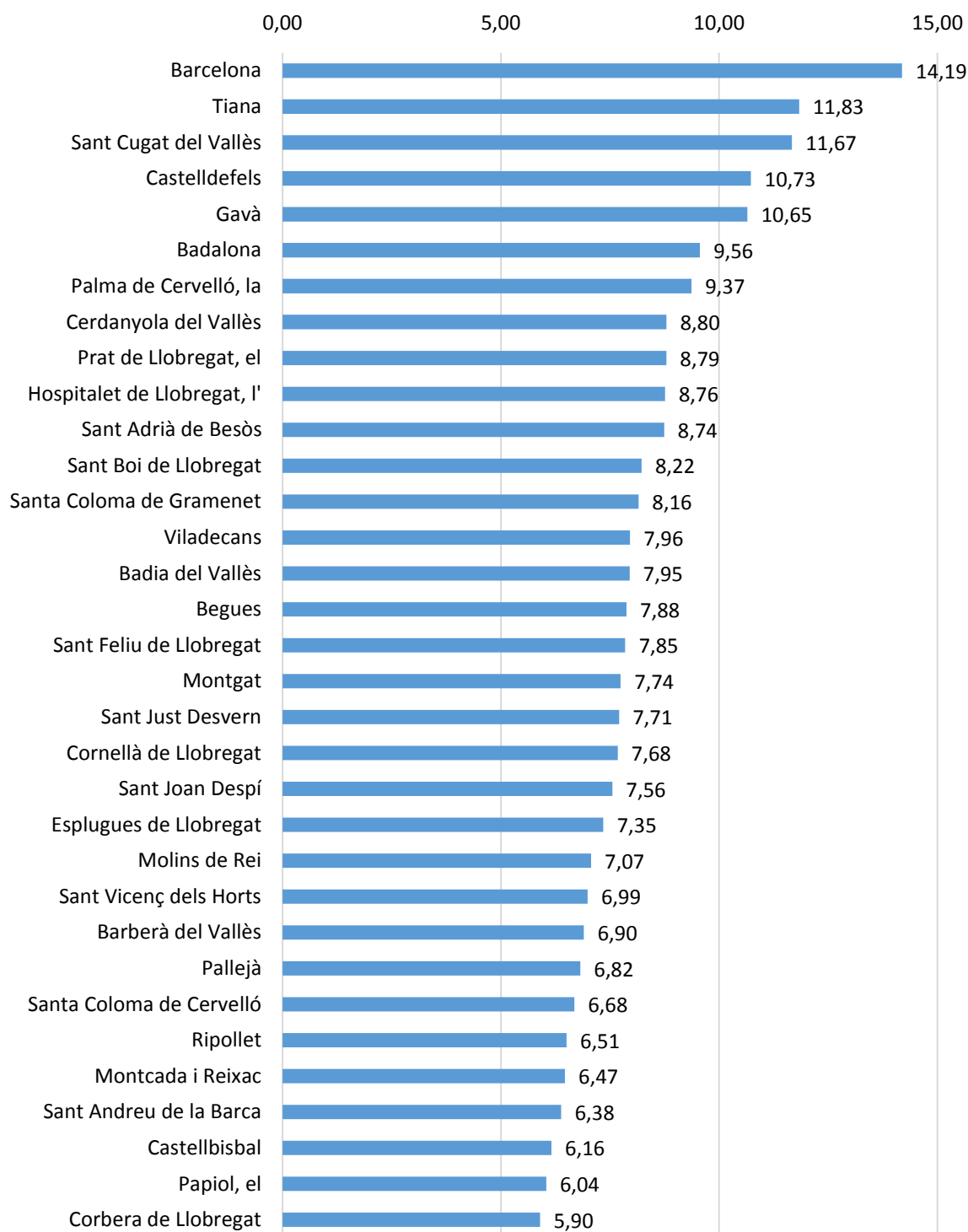


Figura 22: Preus mitjans de lloguer de locals per municipis. Font: Pròpia.

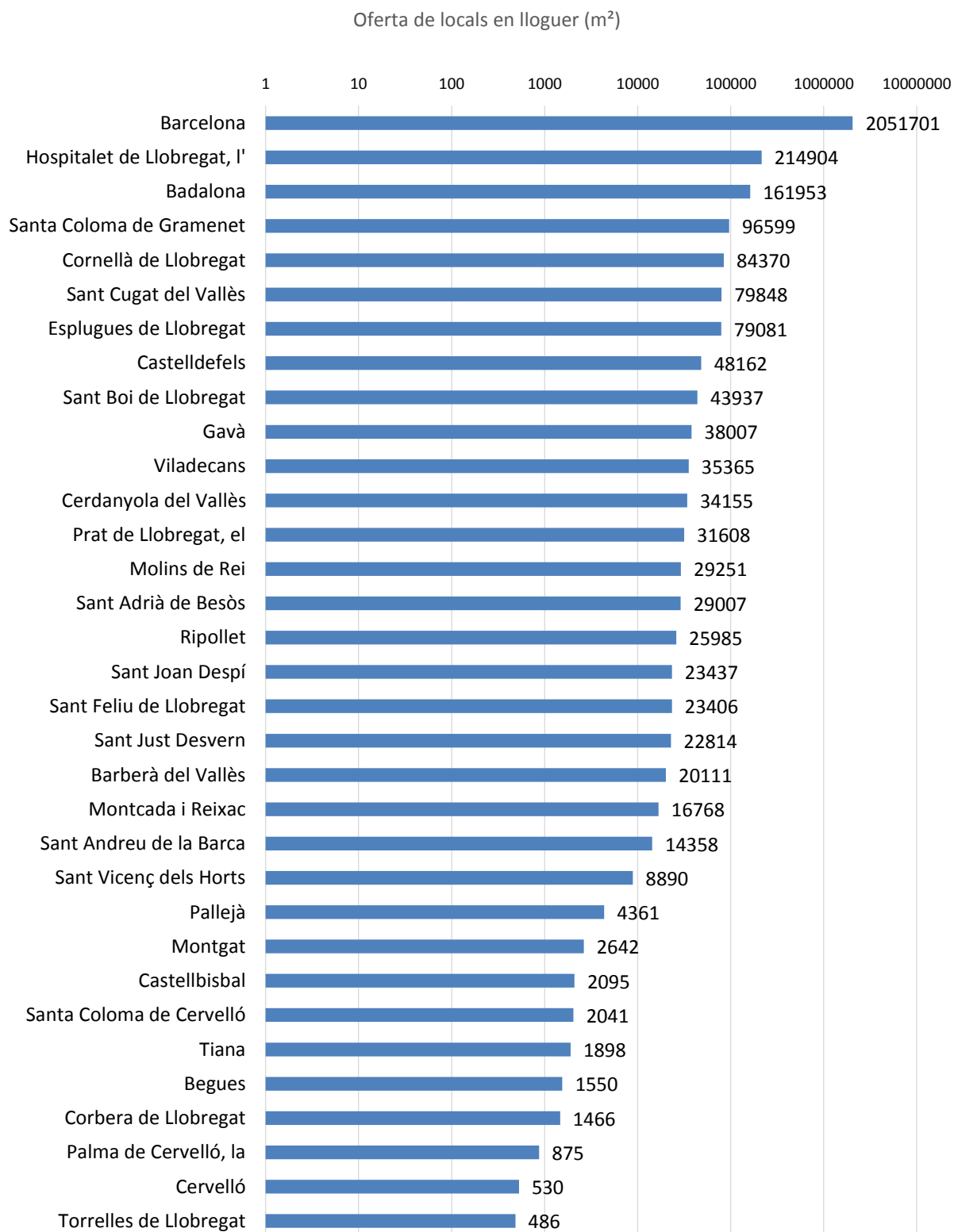


Figura 23: Superfície total de locals en lloguer per municipis. Font: Pròpia.

Només hi apareixen els municipis amb un mínim de cinc ofertes

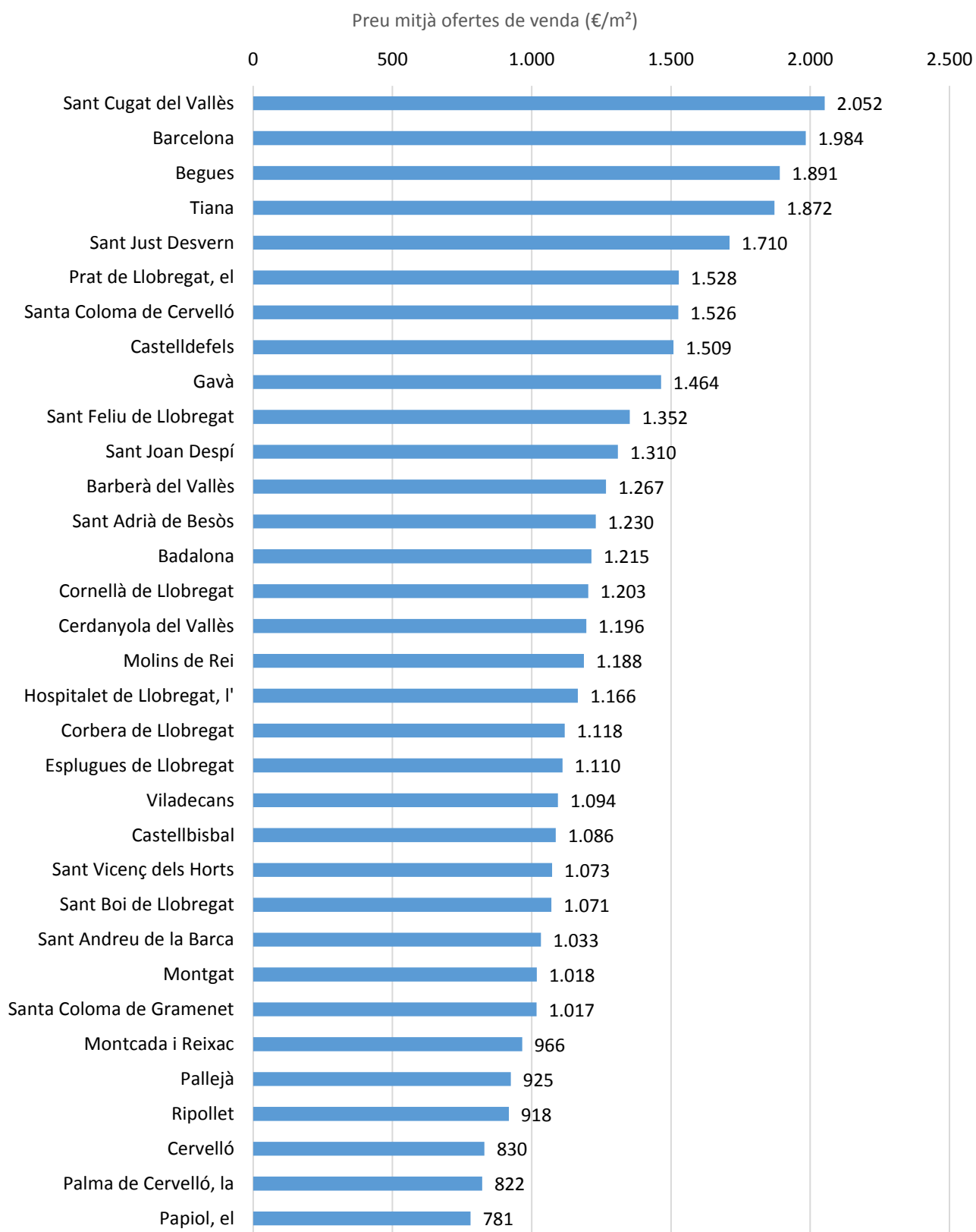


Figura 24: Preus mitjans de venda de locals per municipis. Font: Pròpia.

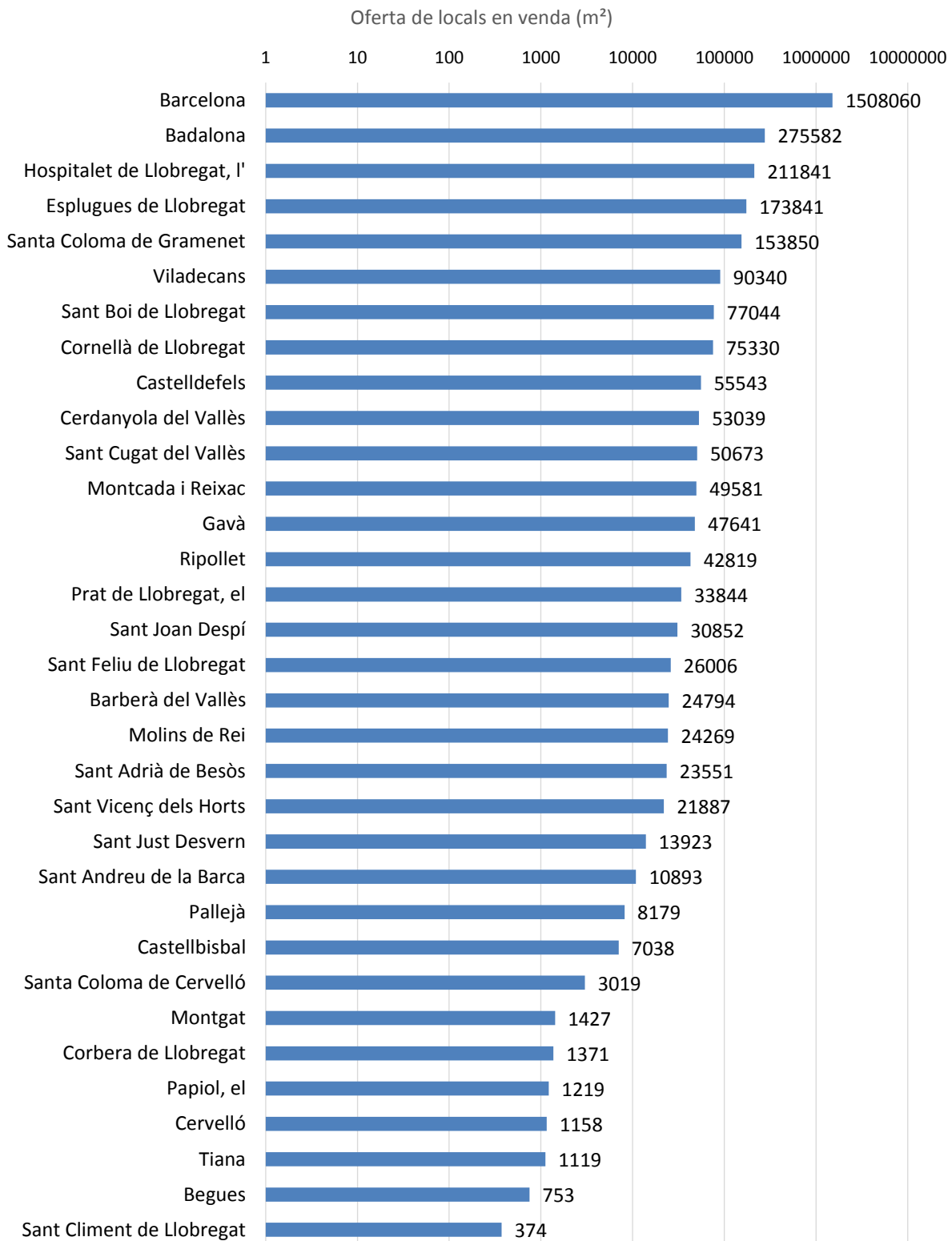


Figura 25: Superfície total de locals en venda per municipis. Font: Pròpia.

Només hi apareixen els municipis amb un mínim de cinc ofertes.

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació	
Barcelona	● 0%	● -3%	● 3%	● 2%	● 9%	● 105%	● 56%	
Besòs - Maresme	Badalona	● 2%	● 14%	● 8%	● 2%	● 9%	● 102%	● 47%
	Montcada i Reixac	● -22%	● -4%	● -5%	● 13%	● 8%	● 97%	● 46%
	Montgat	● -17%	● -11%	● 7%	● 13%	● 9%	● 94%	● 47%
	Sant Adrià de Besòs	● -1%	● -25%	● -3%	● 8%	● 9%	● 104%	● 45%
	Santa Coloma de Gramenet	● 23%	● 29%	● 5%	● 1%	● 10%	● 0%	● 0%
	Tiana	● -5%	● -33%	● 34%	● 1%	● 8%	● 0%	● 0%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● -59%	● 0%	● 59%	● 2%	● 14%	● 100%	● 50%
	Barberà del Vallès	● -35%	● -11%	● -1%	● 2%	● 7%	● 112%	● 41%
	Castellbisbal	● 37%	● -6%	● -4%	● 2%	● 7%	● 100%	● 40%
	Cerdanyola del Vallès	● -3%	● 50%	● 4%	● 2%	● 9%	● 86%	● 47%
	Ripollet	● -18%	● 3%	● 11%	● 8%	● 9%	● 99%	● 40%
	Sant Cugat del Vallès	● -4%	● -4%	● -1%	● 3%	● 7%	● 113%	● 48%
Delta del Llobregat	Begues	● -2%	● -20%	● -5%	● 2%	● 5%	● 78%	● 59%
	Castelldefels	● -15%	● 5%	● 7%	● 2%	● 9%	● 115%	● 46%
	Cornellà de Llobregat	● -4%	● 31%	● 5%	● 2%	● 8%	● 109%	● 46%
	Esplugues de Llobregat	● 18%	● 160%	● 3%	● 2%	● 8%	● 118%	● 51%
	Gavà	● 8%	● 73%	● 14%	● -7%	● 9%	● 100%	● 49%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -1%	● -19%	● 6%	● -7%	● 9%	● 109%	● 51%
	Prat de Llobregat, el	● 6%	● -9%	● 2%	● 8%	● 7%	● 130%	● 45%
	Sant Boi de Llobregat	● -28%	● -5%	● 8%	● 0%	● 9%	● 125%	● 40%
	Sant Joan Despí	● -3%	● -7%	● 3%	● 9%	● 7%	● 107%	● 45%
	Sant Just Desvern	● -21%	● -12%	● -18%	● 9%	● 5%	● 111%	● 43%
	Viladecans	● 9%	● 31%	● 8%	● 11%	● 9%	● 0%	● 0%
Eix del Llobregat	Cervelló	● -52%	● -27%	● 17%	● 2%	● 11%	● 63%	● 54%
	Corbera de Llobregat	● -26%	● -22%	● -4%	● 2%	● 6%	● 92%	● 54%
	Molins de Rei	● -32%	● 5%	● -4%	● 13%	● 7%	● 120%	● 54%
	Pallejà	● -11%	● 22%	● 8%	● -9%	● 9%	● 214%	● 39%
	Palma de Cervelló, la	● -10%	● -74%	● 37%	● -9%	● 14%	● 140%	● 43%
	Papiol, el	● -17%	● 852%	● 13%	● 8%	● 9%	● 400%	● 28%
	Sant Andreu de la Barca	● 2%	● 20%	● -5%	● 0%	● 7%	● 100%	● 45%
	Sant Climent de Llobregat	● 91%	● -45%	● -50%	● 3%	● 3%	● 67%	● 42%
	Sant Feliu de Llobregat	● -16%	● -1%	● 2%	● 9%	● 7%	● 117%	● 51%
	Sant Vicenç dels Horts	● -12%	● 54%	● -4%	● 1%	● 8%	● 166%	● 44%
	Santa Coloma de Cervelló	● 4%	● -8%	● 0%	● 1%	● 5%	● 175%	● 32%
Torrelles de Llobregat	● -43%	● -100%	● 24%	● -100%	● 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