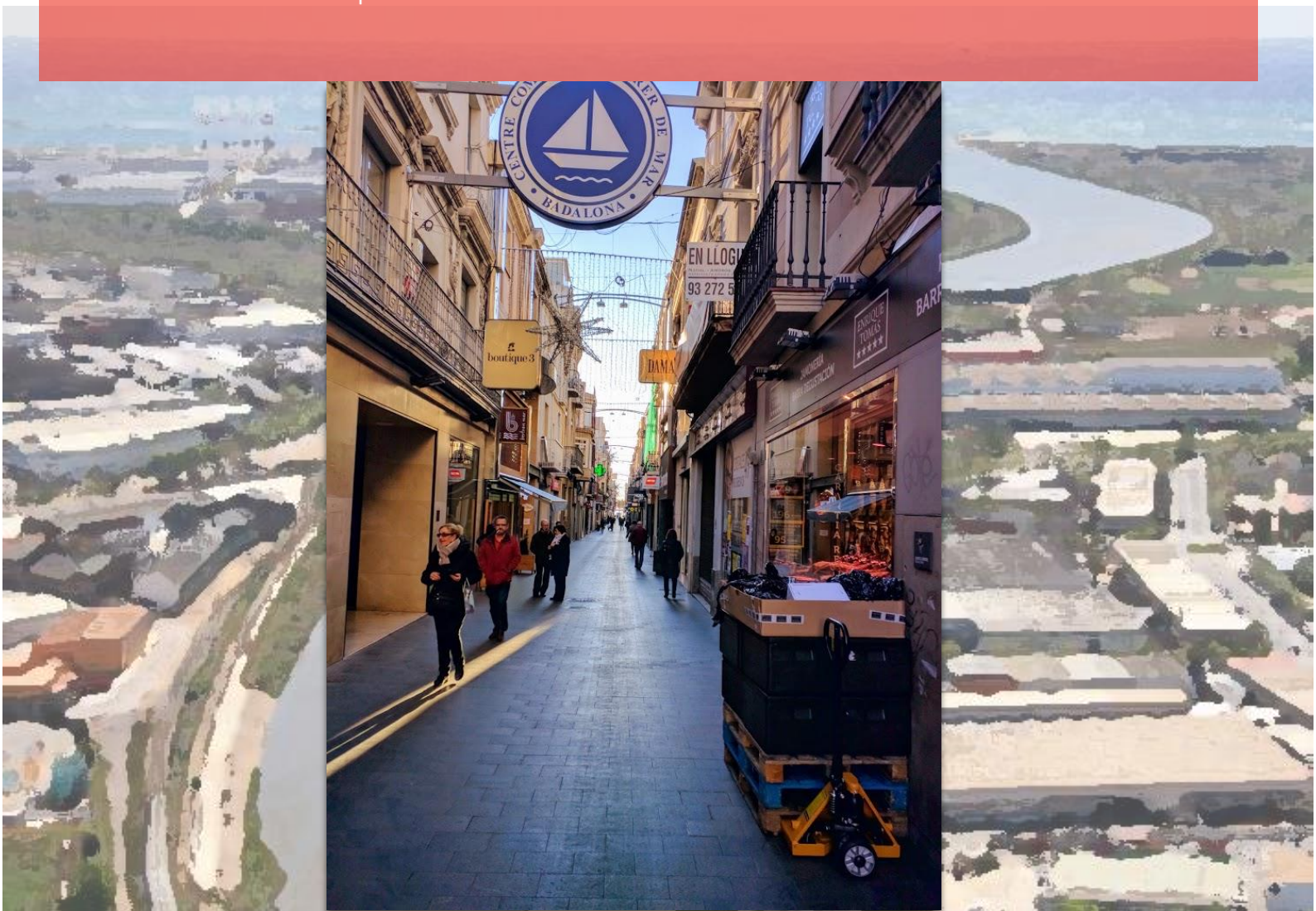


Informe de l'any 2016

MERCAT DE LOCALS COMERCIALS A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic



Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg
Xavier Casas Masjoan

Redacció:

Jordi Valls Alseda
Concepció Maria Ruiz Cintas
Adrián Roperó Vergara
Sara Angrill Toledo

Barcelona, Maig de 2017

INDEX

0	INTRODUCCIÓ	3
1	RESUM EXECUTIU DE L'ANY 2016	4
1.1.	SUMARI	4
1.2.	RESUM OFERTA DE LOCALS COMERCIALS DE L'ANY 2016.....	5
1.3.	RESUM DEMANDA DE LOCALS COMERCIALS DE L'ANY 2016.....	9
2	LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER	13
2.1.	OFERTA DE LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER.....	14
2.1.1.	OFERTA DE SOSTRE DE LOCALS DE LLOGUER	14
2.1.2.	PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER.....	17
2.2.	DEMANDA DE LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER.....	20
2.2.1.	DEMANDA DE SOSTRE DE LOCALS DE LLOGUER	20
2.2.2.	PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE LLOGUER	23
2.3.	ROTACIÓ DEL SOSTRE DE LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER	26
2.4.	BARRIS AMB OFERTA DE MES QUALITAT.....	28
3	LOCALS COMERCIALS DE VENDA	30
3.1.	OFERTA.....	31
3.1.1.	OFERTA DE LOCALS COMERCIALS DE VENDA	31
3.1.2.	PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA.....	34
3.2.	DEMANDA	37
3.2.1.	DEMANDA DE LOCALS COMERCIALS	37
3.2.2.	PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE VENDA.....	40
3.3.	ROTACIÓ DELS LOCALS COMERCIALS EN VENDA.....	43

0 INTRODUCCIÓ

L'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) realitza un seguiment del mercat immobiliari industrial i d'oficines i de locals comercials a partir de totes les ofertes que es publiquen en els principals portals immobiliaris (Habitaclea, Yaencontre i Idealista) i també d'institucions públiques com l'INCASOL i el Consorci de la Zona Franca (CZF). Totes les ofertes es localitzen amb ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre de l'any 2016.

Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat, enregistrant la data d'alta i la data en què són retirades. En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

A partir de la base de dades generada obtenim els principals indicadors referits al mercat immobiliari de locals en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al 2016. Cada indicador està format per una gràfica amb els valors municipi a municipi, un comentari i un mapa amb la distribució territorial de l'indicador.

El document consta d'un sumari, una explicació ampliada del sumari i per a cada indicador la evolució durant el període i la distribució territorial amb un comentari.

1 RESUM EXECUTIU DE L'ANY 2016

1.1. SUMARI

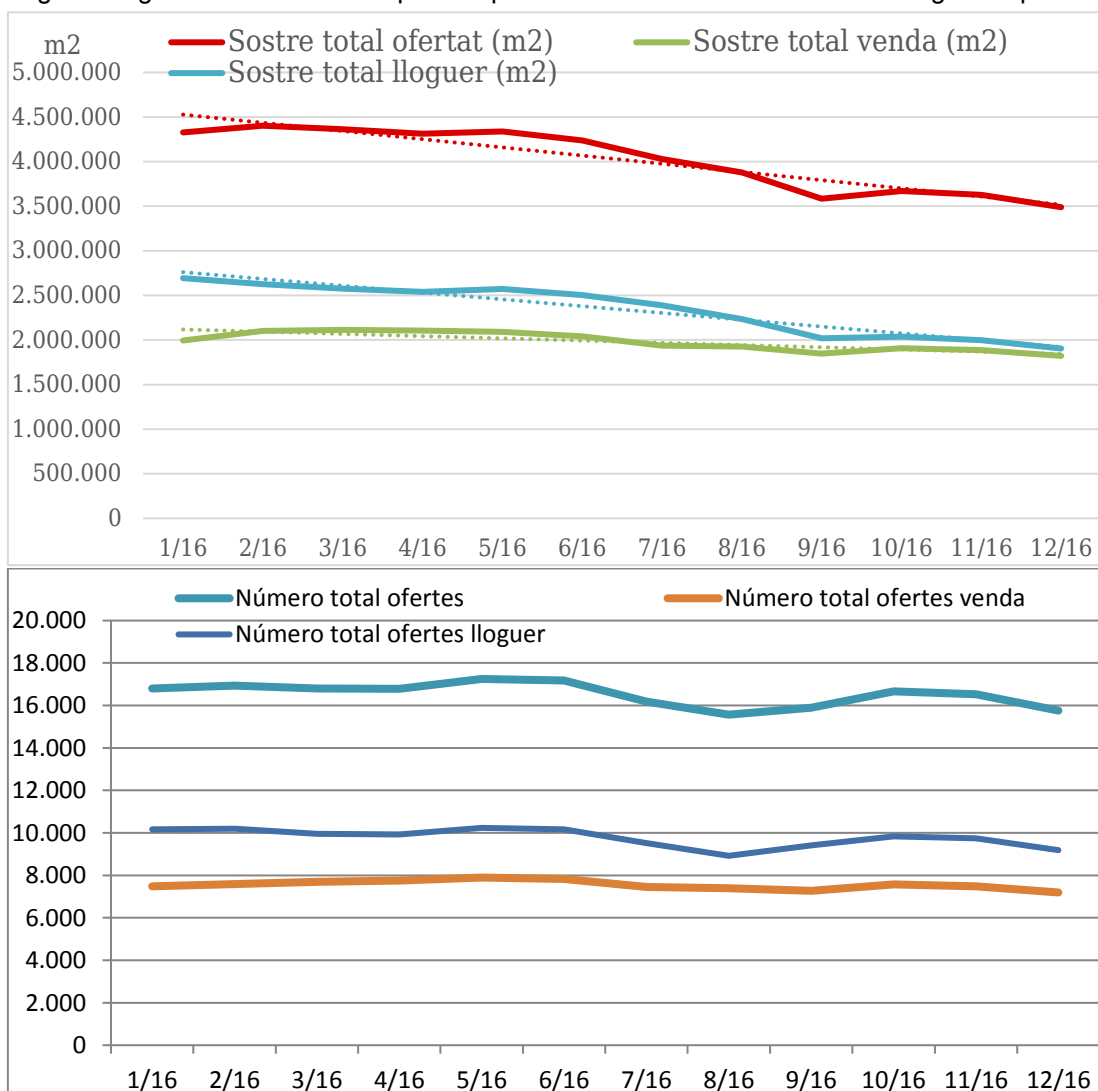
- ✓ **L'activitat disminueix durant el període.** El sostre de locals comercials en oferta ha disminuït un 19%, de 4.327.321 m² a 3.488.776 m².
 - ✓ **Els preus de lloguer augmenten un 9% i els de venda no varien.** El mercat de lloguer, el que proporciona dades més fiables, mostra un increment del preu i una disminució de la superfície. Els preus dels locals en venda no s'incrementa.
 - ✓ **El local en oferta més freqüent, en número, te una superfície inferior a 250 m² (91 % del total).** A molta distància trobem els locals entre 250 i 500 m² amb un 5%. En superfície la proporció dels locals de menys de 250 m² baixa al 57 % del total, i les que estan entre 250 i 500 m² pugen al 15%.
 - ✓ **El local comercial tipus col·locat –d'acord amb les ofertes retirades- és un local de superfície inferior a 250 m², per un preu de lloguer mensual mitjà que puja a 7,5 €/m² mes, o venda a 1430 €/m².**
 - ✓ **Territorialment l'oferta de locals comercials es concentra a Barcelona(prop del 60 % del total) i es reparteix pels eixos comercials de tots els municipis en funció de la població: L'Hospitalet de Llobregat i Badalona vindrien a continuació.**
 - ✓ **La rendibilitat de la inversió en locals comercials és d'un 6,50 % anual brut.**
-

1.2. RESUM OFERTA DE LOCALS COMERCIALS DE L'ANY 2016

TOTAL OFERTA 2016

Sostre en oferta:	7.997.933 m²
Nombre d'ofertes:	36.643 unitats
Preu mitjà de venda:	1.426 €/m²
Preu mitjà de lloguer:	9,32 €/m² mes
Increment del preu mitjà de venda:	0 %
Increment del preu mitjà de lloguer:	9 %

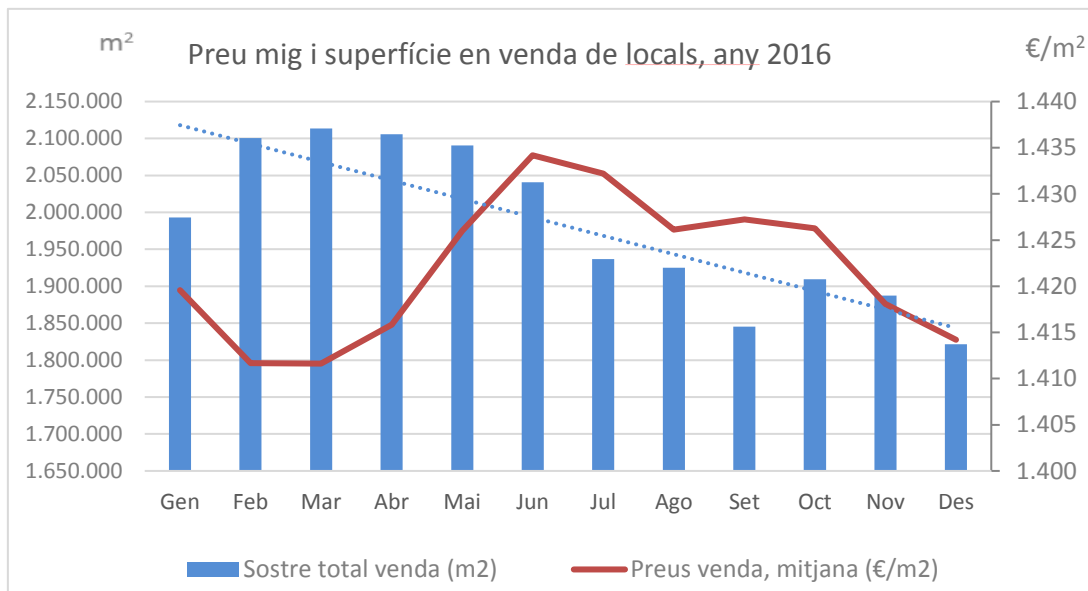
Analitzant l'evolució de les ofertes durant el període, veiem que des de gener (16.804 ofertes que fan 4.327.321 m²) fins a desembre (15.763 ofertes que fan 3.488.776 m²) hi ha una disminució d'un 19% en superfície i del 6% en número d'ofertes. Això es correspon amb un augment significatiu d'ofertes de poca superfície i una disminució d'ofertes de gran superfície.



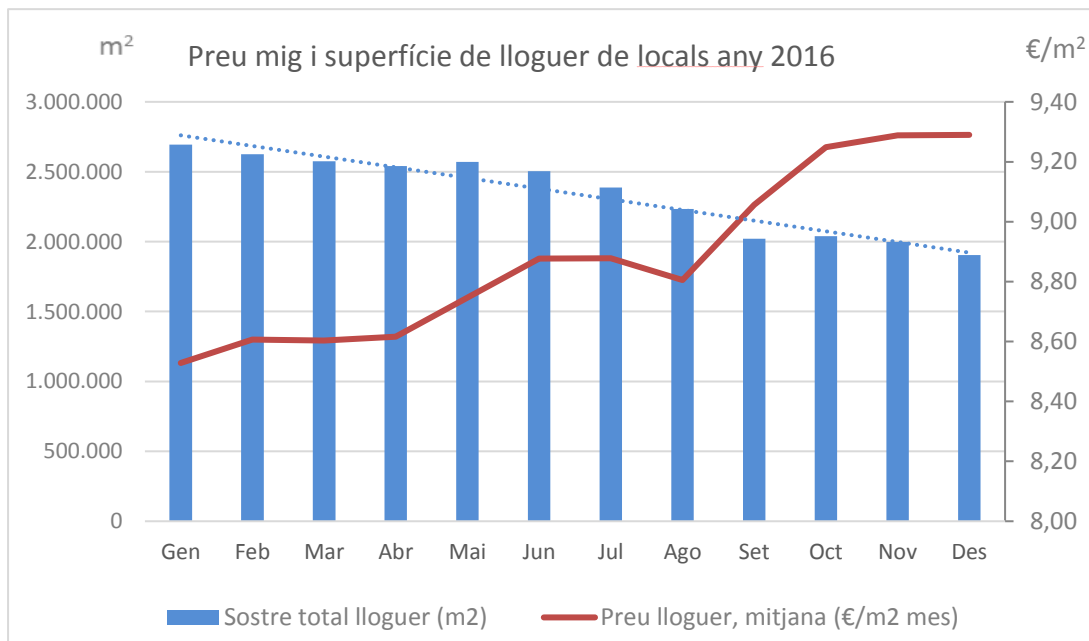
Durant el període 7.997.933 m² han estat en oferta en un moment o altre, que es corresponen amb la publicació de 36.643 ofertes diferents, la majoria de lloguer (62%). La rendibilitat bruta, tenint en compte les ofertes col·locades, ha sigut del 6,50%.

La majoria dels locals en oferta tenen una superfície de menys de 250 m² (91%), seguides a molta distància de les que estan entre 250 i 500 m² (5%) seguides de les que estan entre 500 i 1.000 (2%). Pel que fa a la superfície la distribució es diferent: les ofertes de menys de 250 m² son el 57%, entre 250 i 500 m² son el 15%, entre 500 i 1.000 m² son el 11% .

El preu mitjà de venda és 1.426 €/m² , durant el període la tendència es a augmentar el preu, però amb descens el quart trimestre.

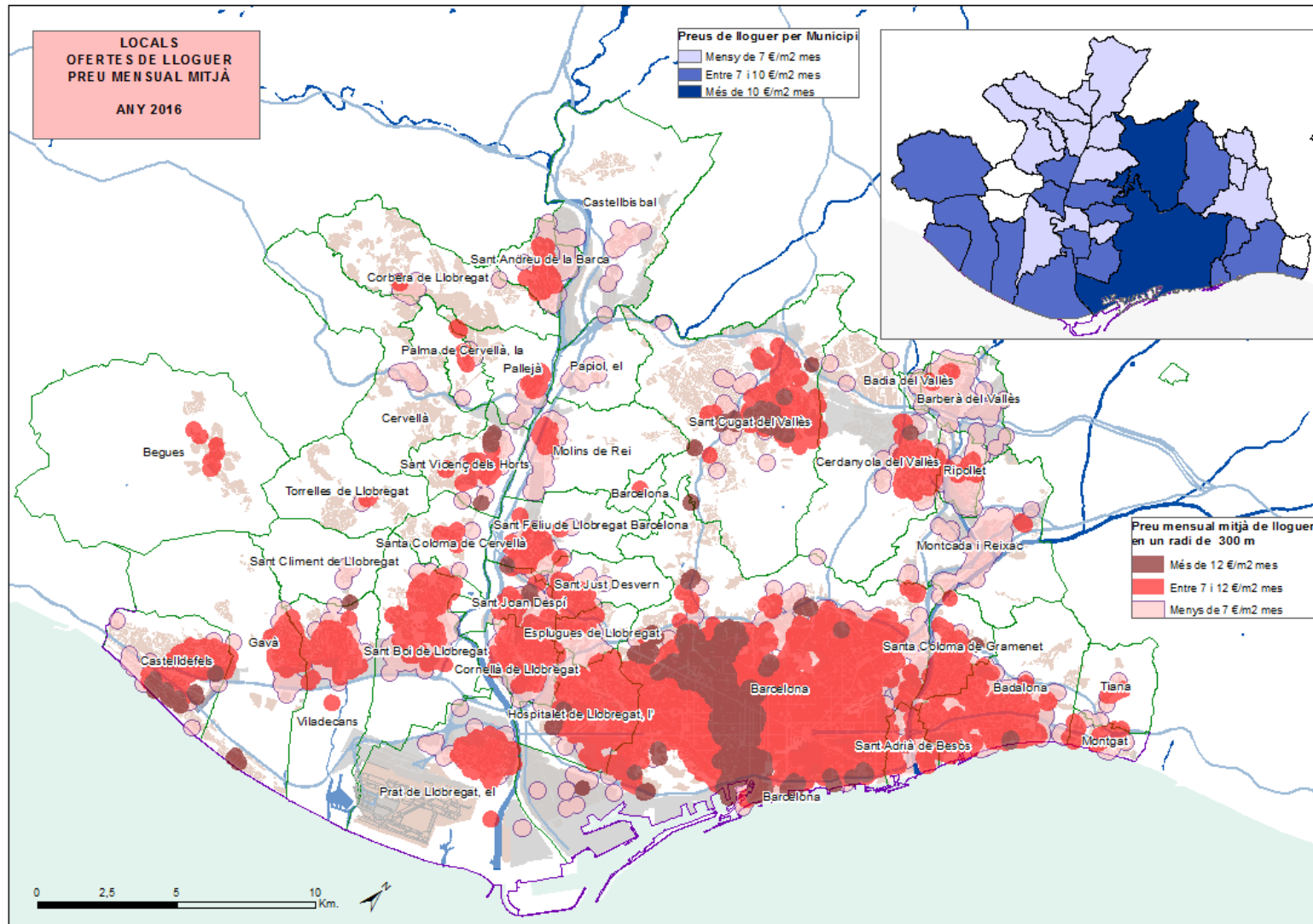


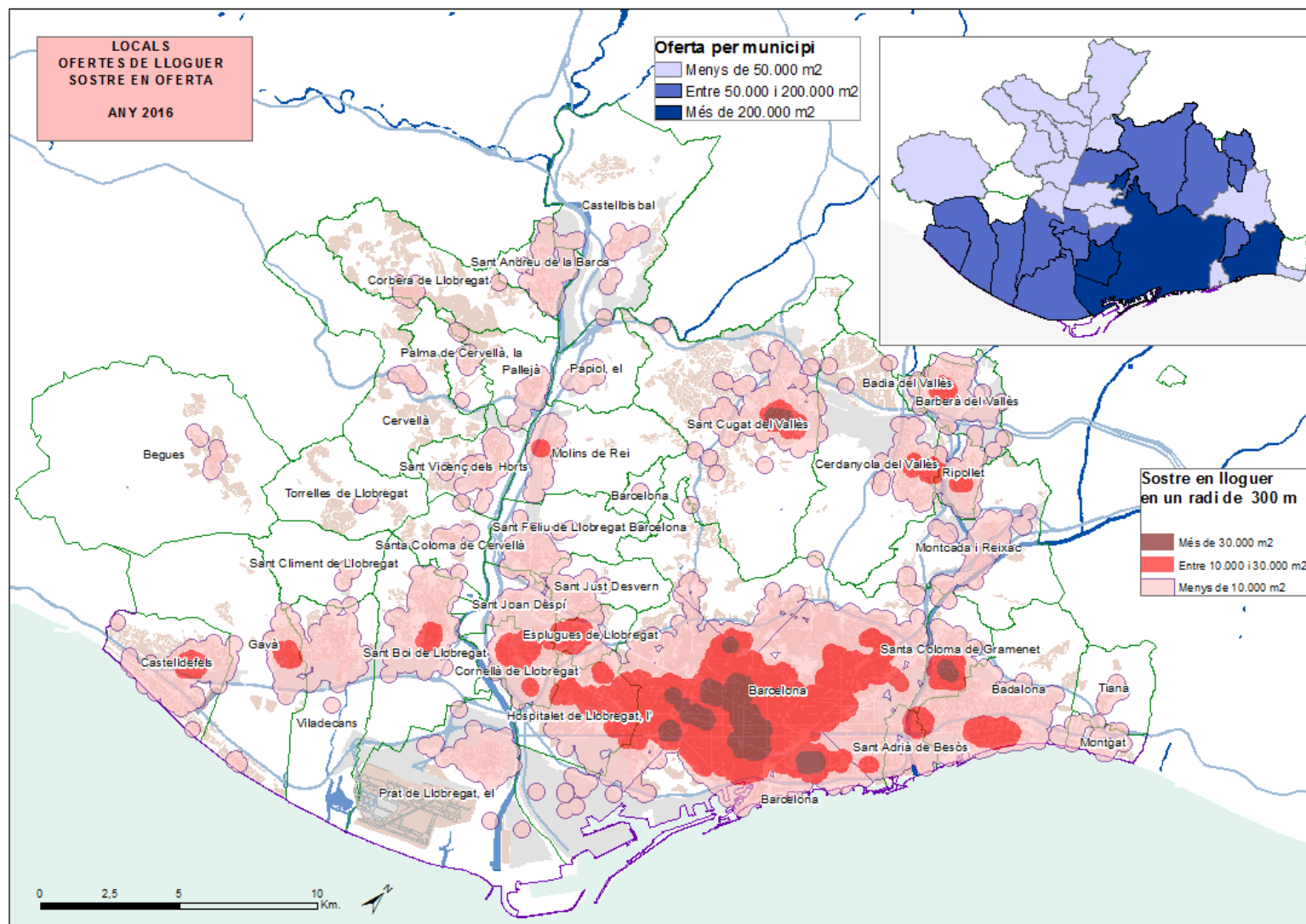
El preu mitjà de lloguer és 9,32 €/m² mes i, com es pot veure en el gràfic, la tendència a augmentar es clara durant el període, un 9%.



Els locals nous de venda tenen el preu lleugerament inferior a les publicades (1.424 €/m² enfront de 1.426 €/m²), igual que les de lloguer (8,11 €/m² mes enfront de 9,31 €/m² mes)..

La proporció de locals de venda respecte a les de lloguer es de 44 a 63 %.



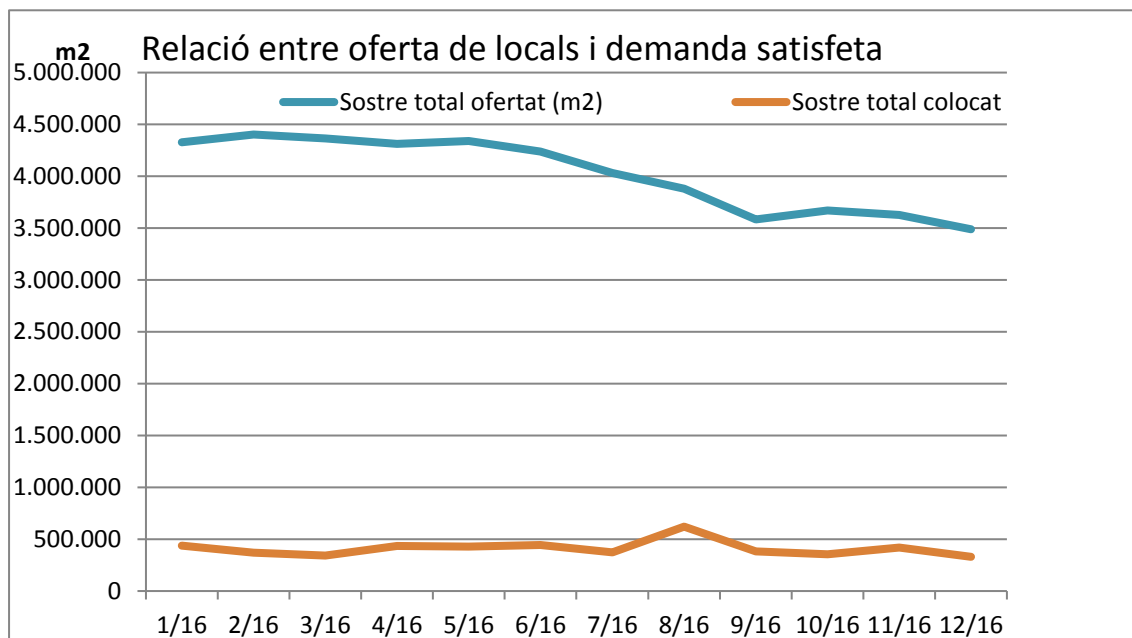


1.3. RESUM DEMANDA DE LOCALS COMERCIALS DE L'ANY 2016

TOTAL DEMANDA

Demanda de lloguer o venda:	4.832.964 m²
Nombre d'operacions:	22.500 unitats
Preu mitjà de venda:	1.430 €/m²
Preu mitjà de lloguer:	7,75 €/m² mes
Increment preu mitjà de venda:	-1 %
Increment preu mitjà de lloguer:	10 %

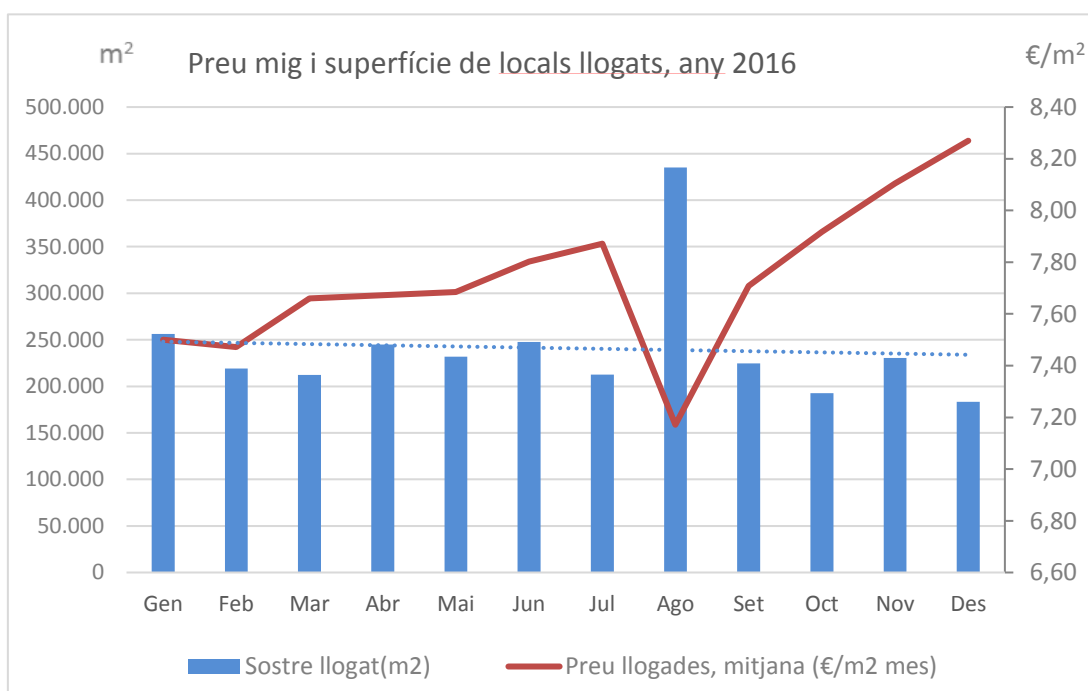
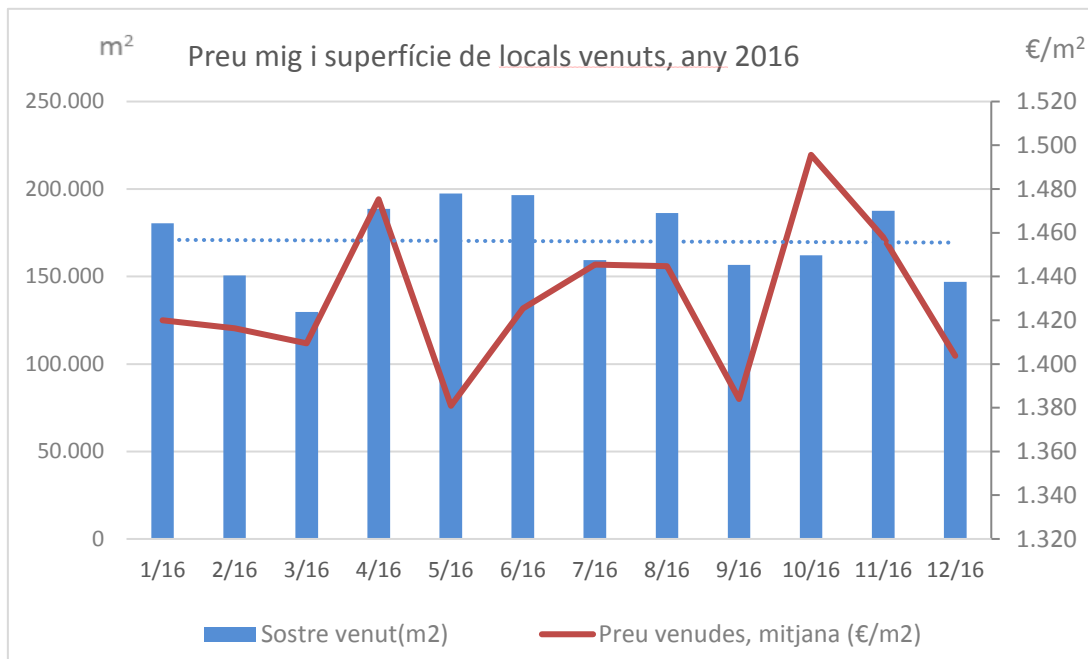
Durant aquest període s'han retirat 22.500 ofertes i han entrat 21.553 de noves, amb un resultat final de 4.832.964 m² que s'han llogat o venut, un 60% del total en oferta.



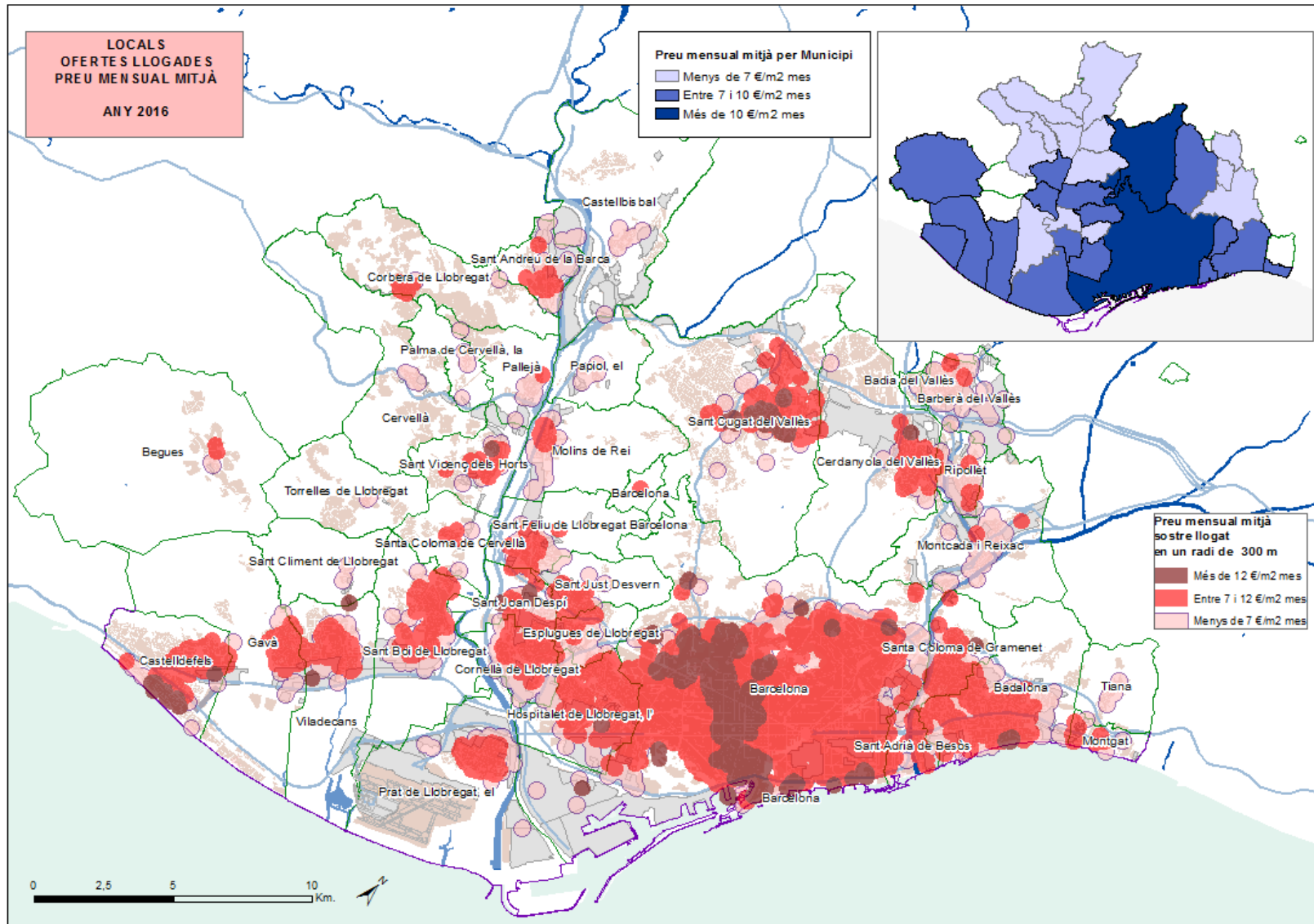
La taxa de reposició (ofertes entrants -21.553- respecte a les ofertes retirades -22.500-) és d'un 96%. És a dir, entren 96 anuncis nous per cada 100 que es donen de baixa. Per tipus d'anunci, els de lloguer presenten una taxa de reposició inferior (95%) als de venda (96%).

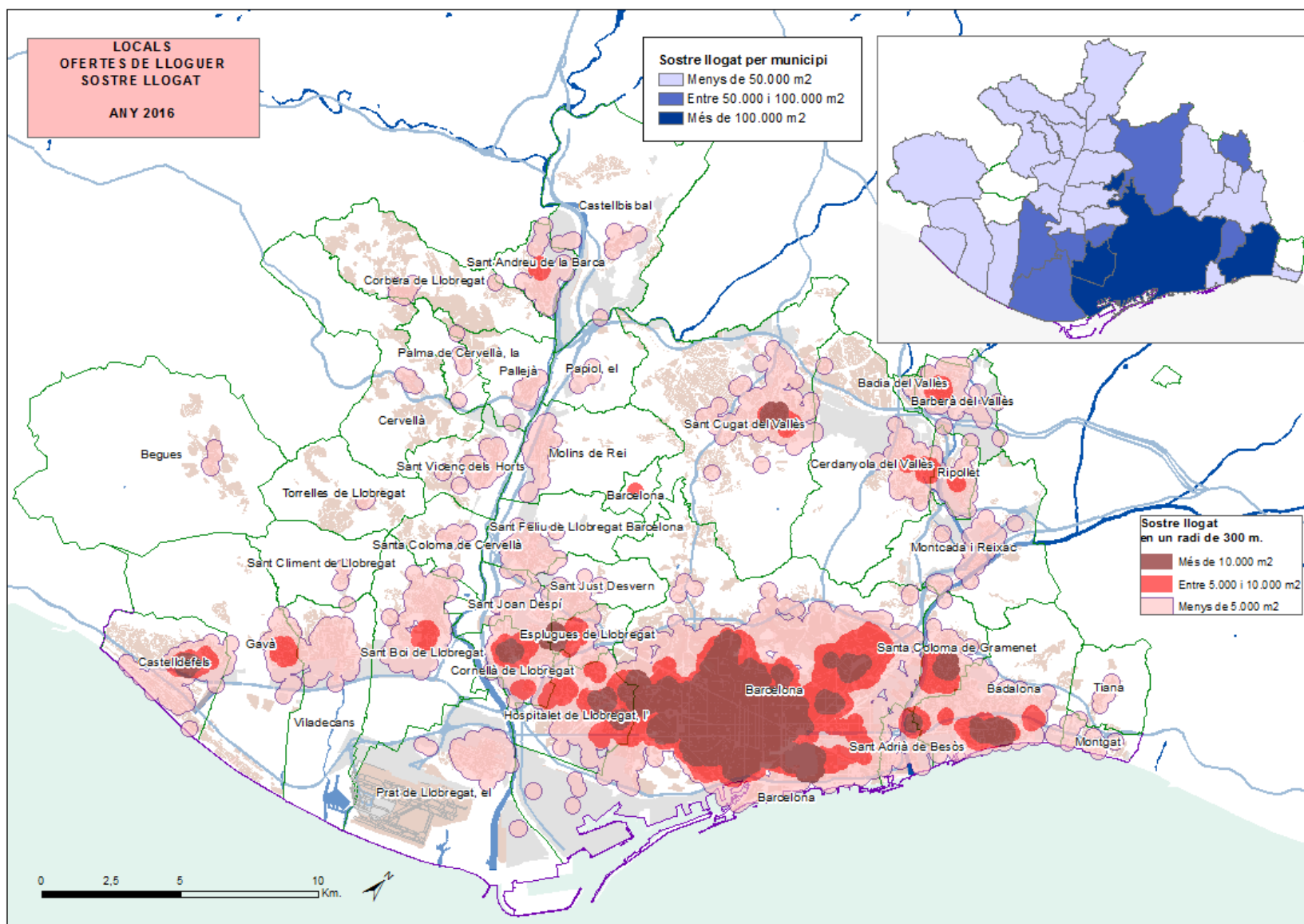
Si analitzem les operacions segons el nombre, les corresponents a locals inferiors a 250 m² han estat les més importants, suposant el 93% del total, encara que en m² retirats baixi al 57% (2.767.093 m² sobre 4.832.964 m²). En superfície a continuació tenim les ofertes entre 250 i 500 m² amb el 15 %, les ofertes entre 500 i 1.000 m² amb el 11 % i les ofertes de més de 3.000 m² amb el 7 %. Les ofertes entre 1.000 i 3.000 m² es queden amb el 9%.

El preu de la demanda de venda presenta una tendència creixent al llarg del període, amb un preu mitjà de 1.430 €/m². El preu mitjà mensual de la demanda de lloguer és de 7,75 €/m² mes i també presenta una tendència creixent durant el període, un 10 %.



La rendibilitat de la compra o inversió en locals, en el cas de les venudes/llogades, és d'un 6,50 % anual brut, en el supòsit que es comprés per llogar ($7,75 * 12 / 1430$)



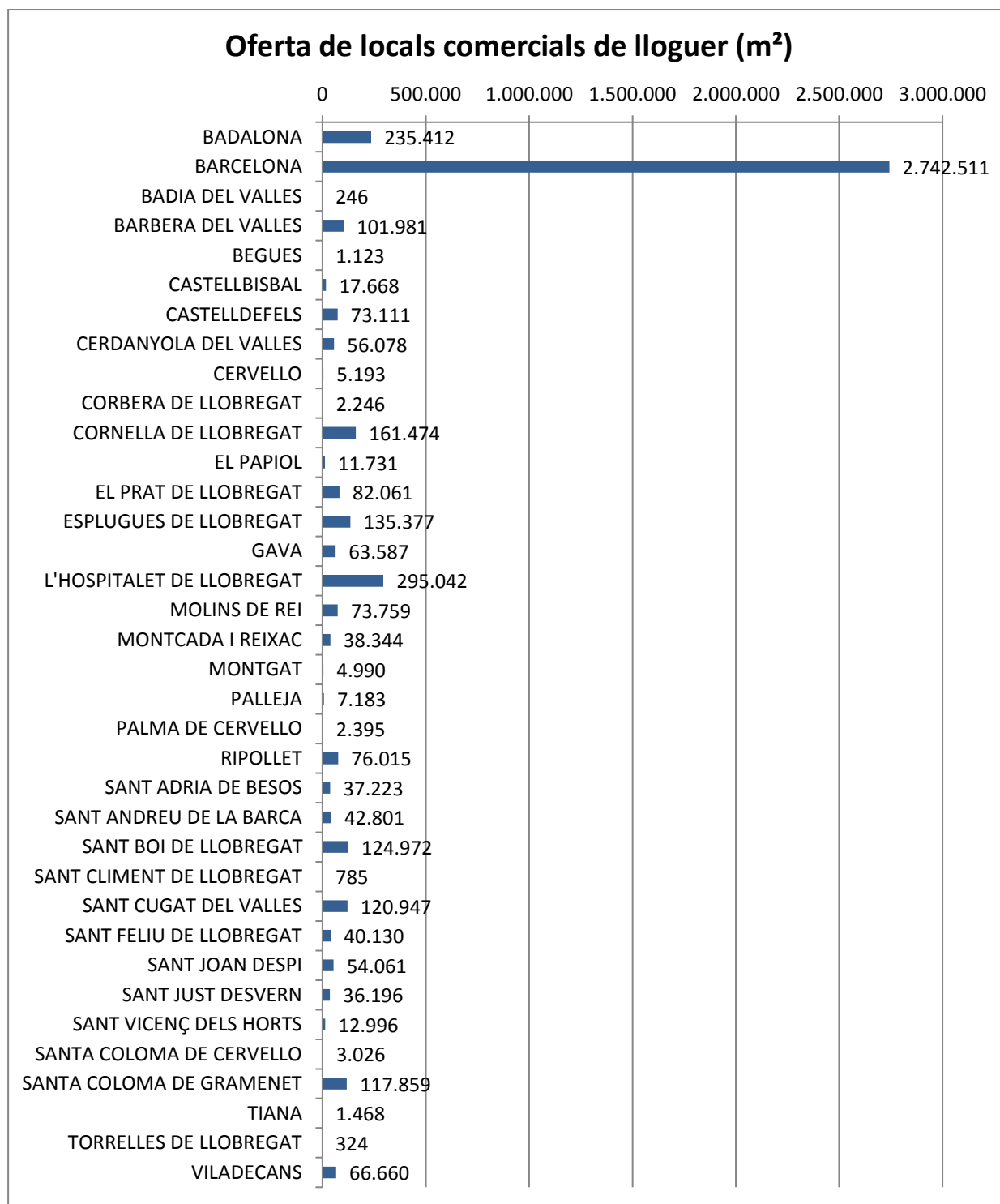


2 LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER

2.1. OFERTA DE LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER

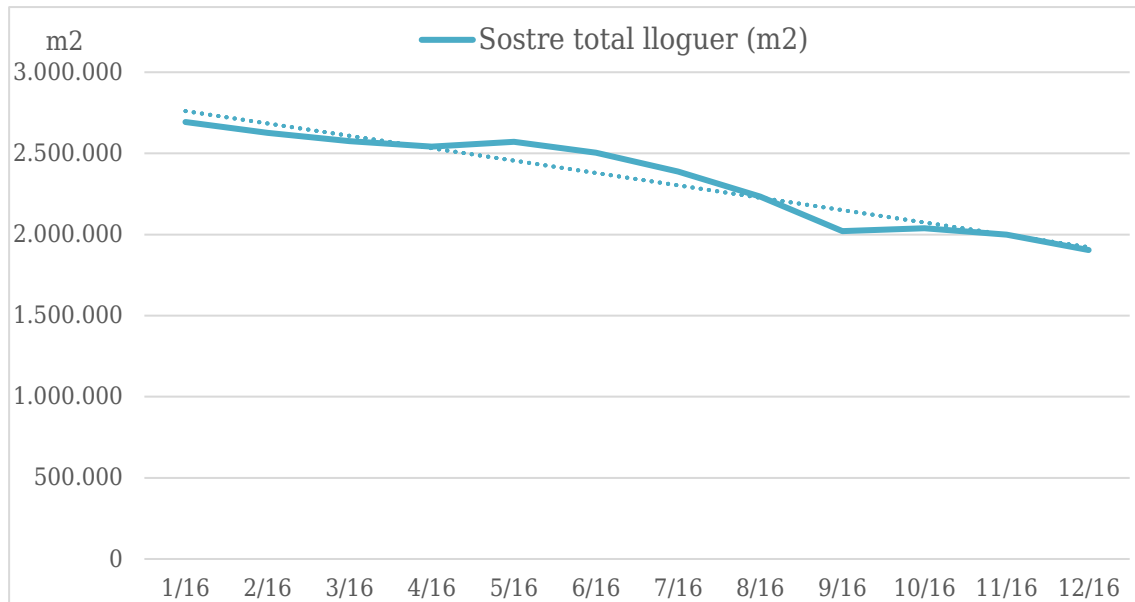
2.1.1. OFERTA DE SOSTRE DE LOCALS DE LLOGUER

La oferta de sostre de locals de lloguer disminueix un 29 % durant el període.



Durant l'any 2016 als 36 municipis de l'AMB s'ha observat una oferta total de sostre de locals en lloguer de 7.997.933 m².

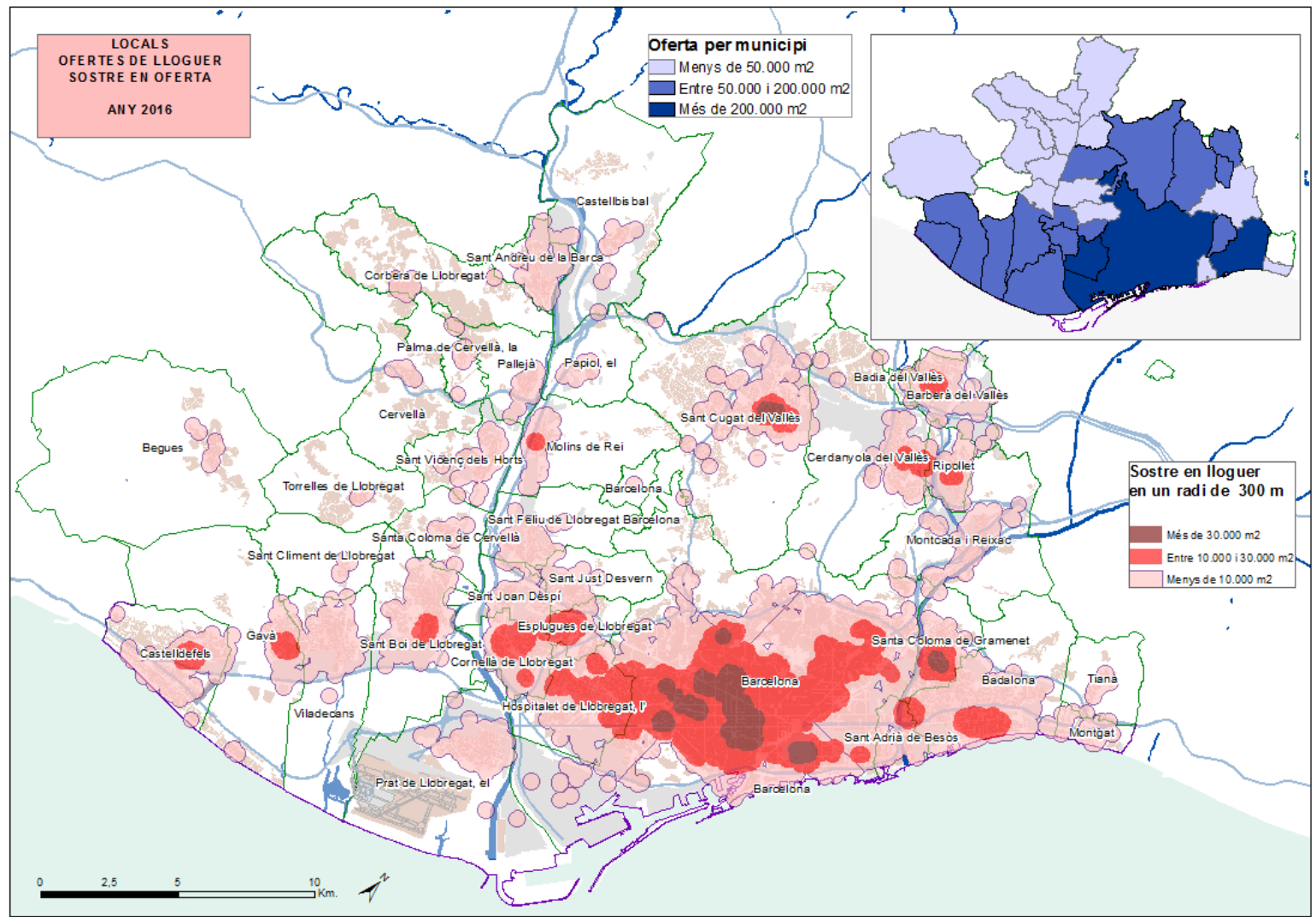
Durant el període considerat la oferta de sostre de locals comercials de lloguer disminueix tal i com es pot veure en el gràfic. Passa de 2.693.277 m² en oferta al gener a 1.904.234 m² el desembre, una 29 % menys, el número d'ofertes ha passat de 10.172 a 9.191, un 10 % menys. Indica clarament que la oferta de grans superfícies ha disminuït més la oferta de superfície més



petita.

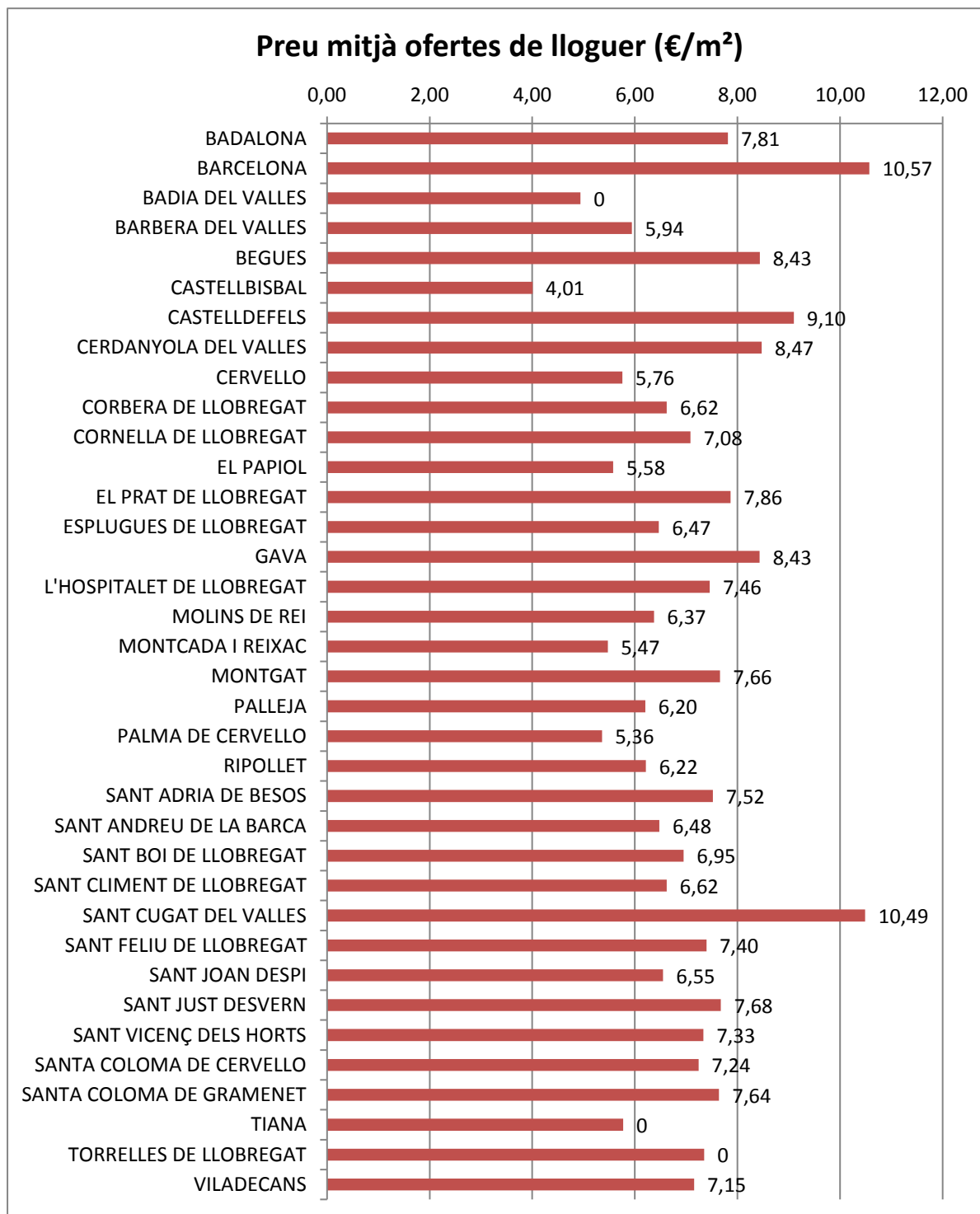
Per municipis, i en valor absolut, el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major oferta concentrant el 57 % del total de l'AMB. A molta distància es situen els municipis de l'Hospitalet de Llobregat(295.042 m², 6%) i Badalona(235.412 m², 5 %) per sobre els 200.000 m² d'oferta de sostre de locals.

La oferta de locals de lloguer es concentra en la zona entre L'Hospitalet de Llobregat i Barcelona, amb l'afegit de Badalona. S'observa perfectament la potencia de l'eixample Barceloní i com s'esten cap a l'Hospitalet i també al barri de Sant Andreu. Es veuen perfectament dibuixades les zones cèntriques de cada municipi i l'eix Passeig de Gràcia Diagonal. A notar també la importància relativa del Poble Nou i de Santa Coloma de Gramenet.

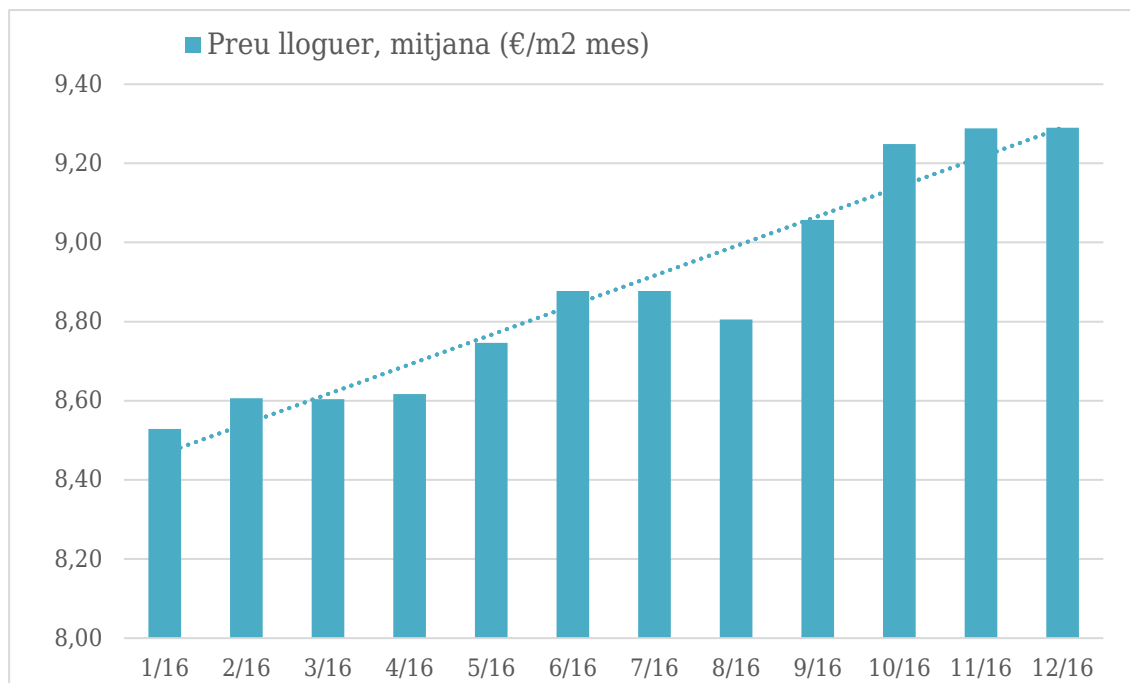


2.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER

El preu mitjà dels locals de lloguer s'incrementa un 9% durant el període.



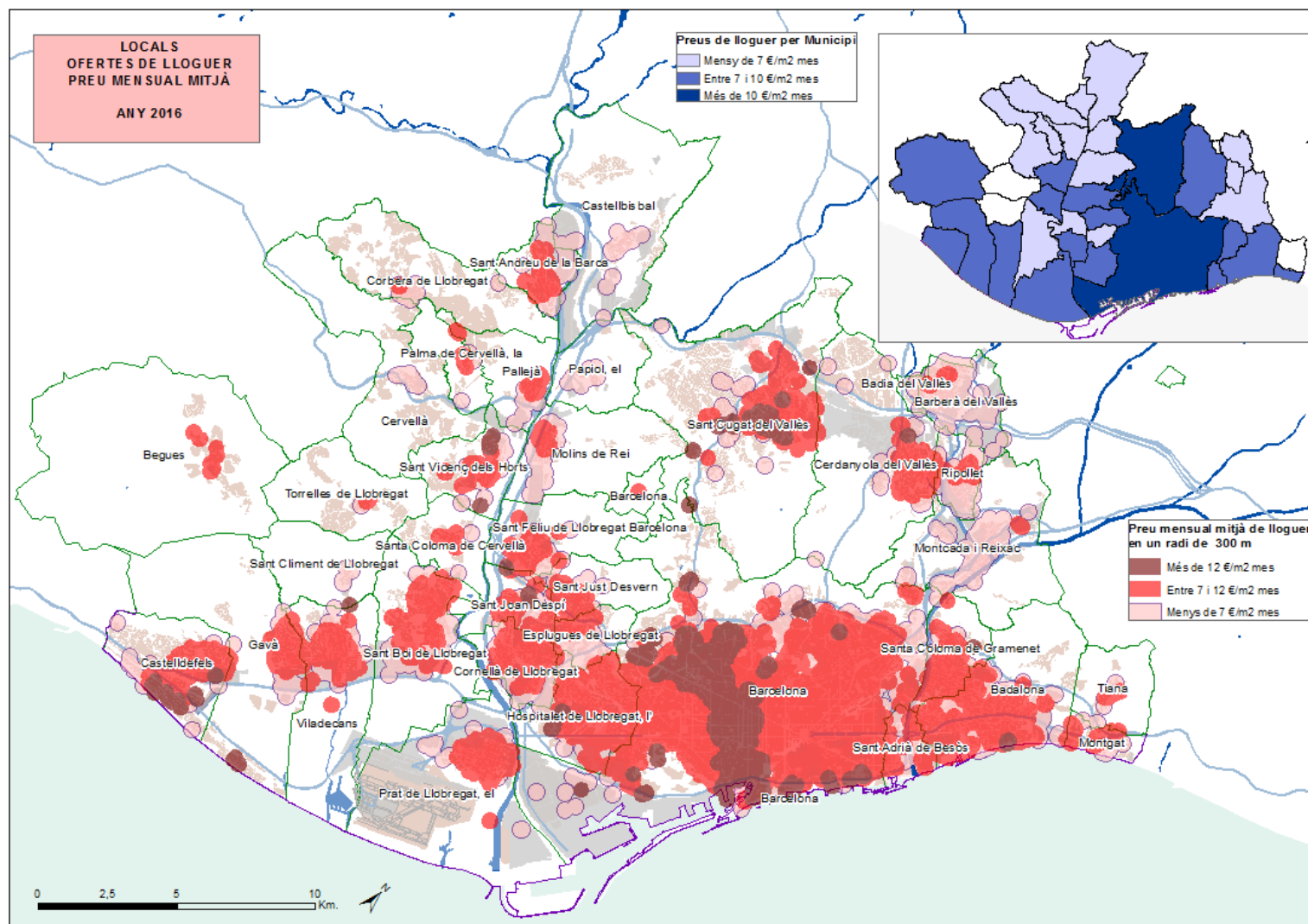
En conjunt a l'AMB i per l'any **2016** s'ha estimat un preu mitjà dels locals en lloguer de 9,32 €/m² mes. El preu mitjà per municipi durant el període es pot veure en la gràfica anterior. Durant el període el preu mitjà pel conjunt de l'AMB ha pujat un 9 %:



Els preus de lloguer mensuals més alts, superiors a 10 €/m² mes, es concentren als municipis de Barcelona i Sant Cugat del Vallès.

Es dibuixa perfectament l'eix Passeig de Gràcia – Diagonal. La façana costanera tant al Poble Nou com a Castelldefels també destaquen, juntament amb la part central de Sant Cugat del Vallès.

Entre 8 i 10 €/m² mes, tenim Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Begues i Gavà.

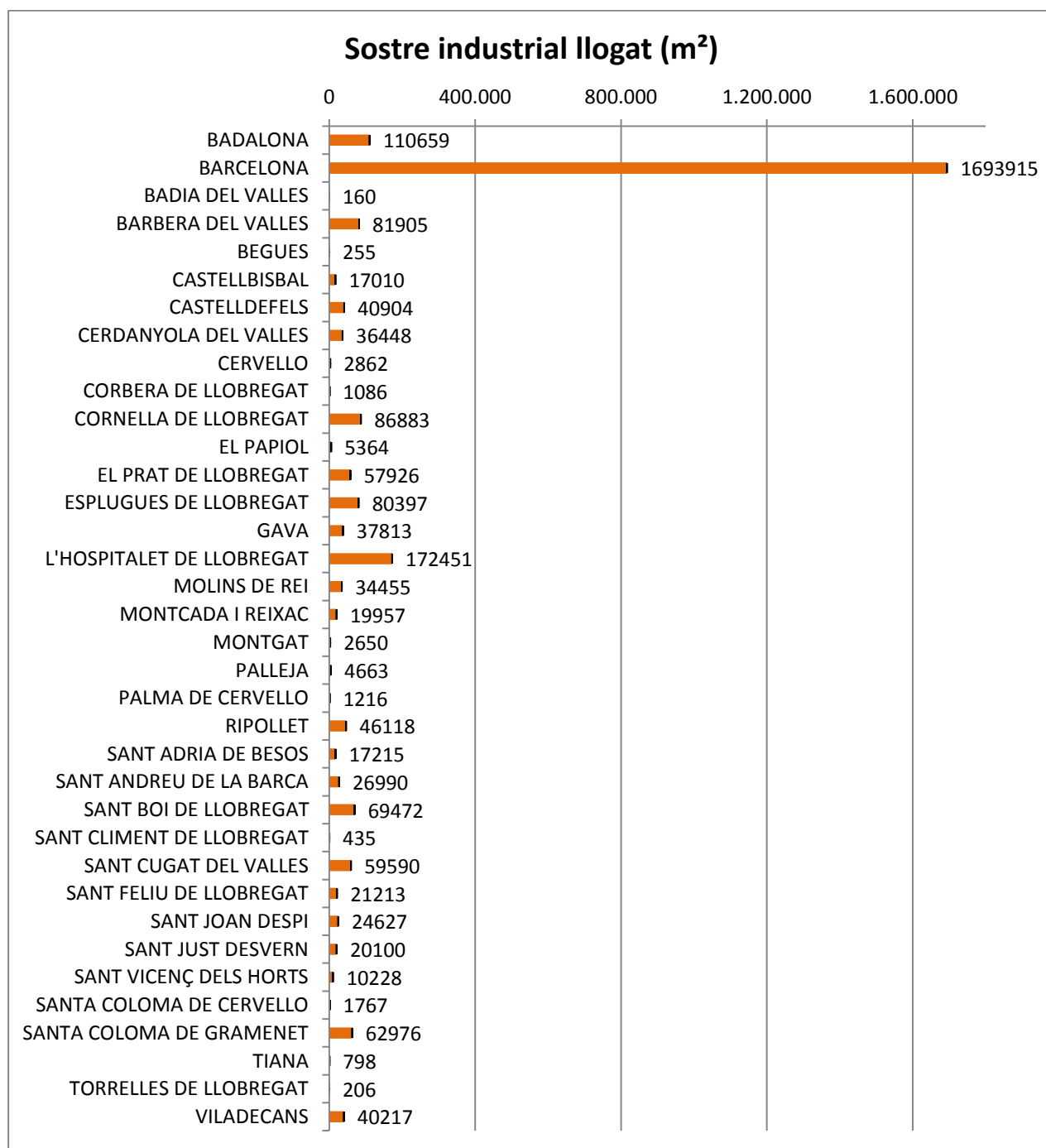


2.2. DEMANDA DE LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER

En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira de la pàgina web és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

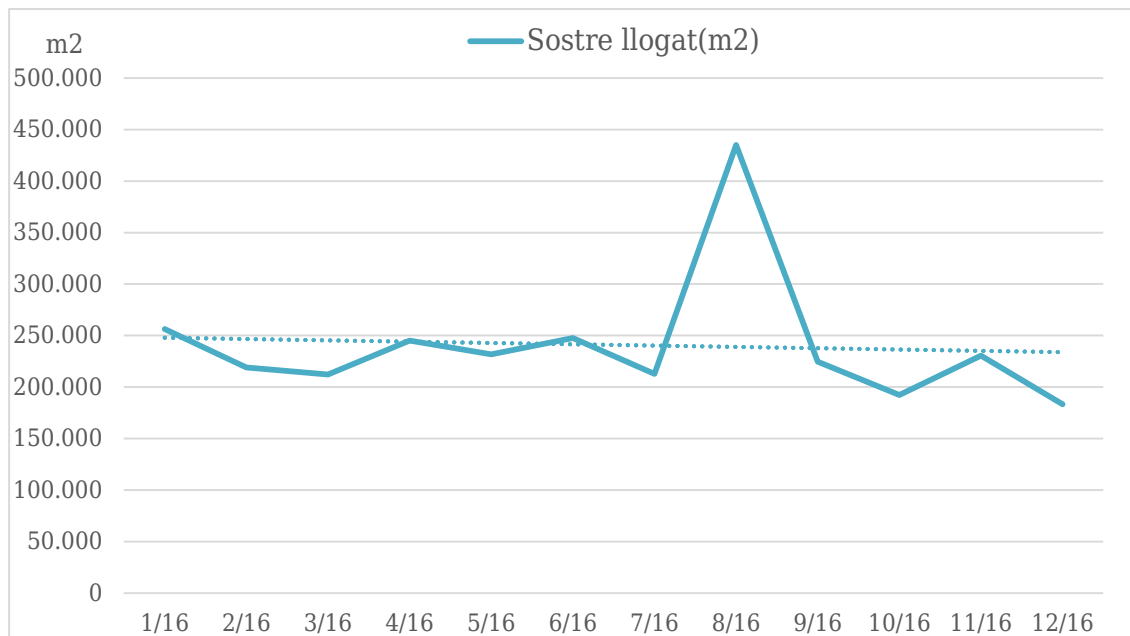
2.2.1. DEMANDA DE SOSTRE DE LOCALS DE LLOGUER

La demanda de sostre de locals comercials de lloguer es manté constant durant el període.



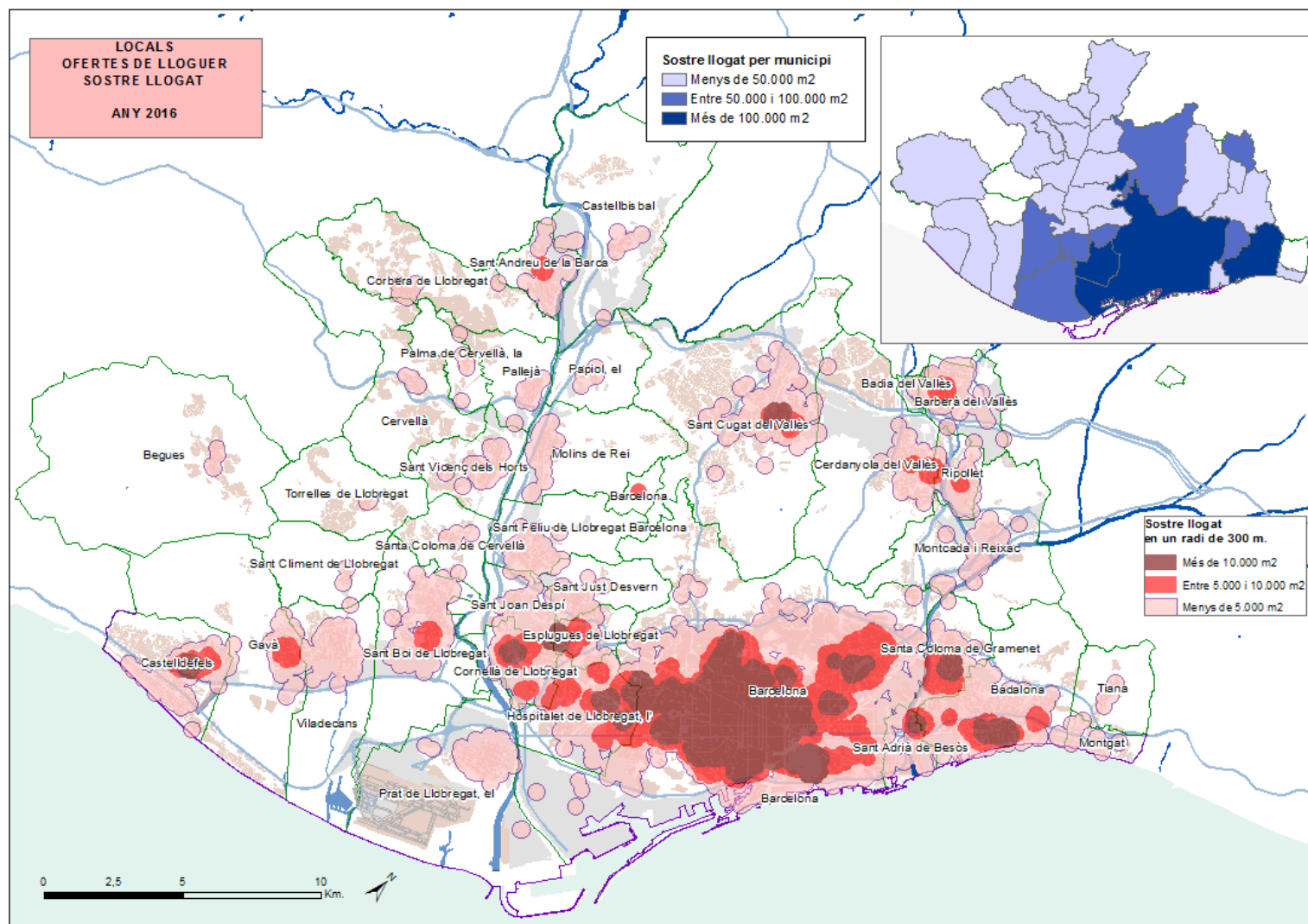
En total a l'AMB s'ha llogat durant l'any **2016** una superfície de locals comercials de 2.890.931 m², equivalent a un 60 % del total en oferta

Durant el període la superfície llogada al conjunt de l'AMB es mostra constant amb un lleuger descens com es pot veure a la gràfica:



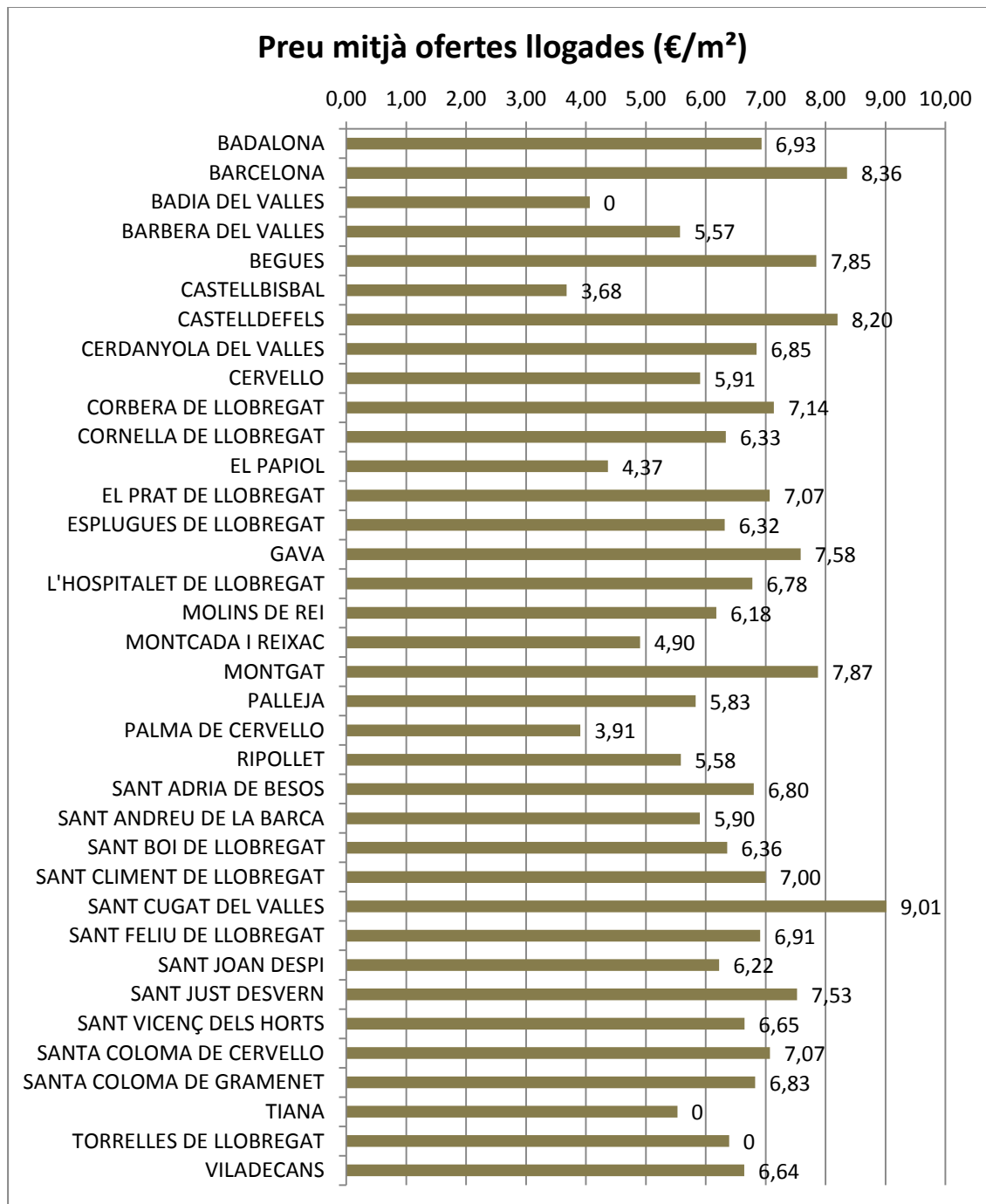
En valors absoluts el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major quantitat de sostre de locals col·locat, concentrant el 59% del total llogat a l'AMB, superior al 57% que concentra del total de la oferta. El sostre llogat als municipis de l'Hospitalet del Llobregat i Badalona és superior als 100.000 m². Cadascun d'ells compta amb més d'un 2 % de la demanda de lloguer. La distribució del sostre llogat es diferencia poc de la distribució del sostre en oferta: Barcelona i municipis veïns als que cal afegir Sant Cugat del Vallès i Barberà del Vallès.

Si ens fixem en les zones amb més superfície llogada es dibuixa perfectament la importància de l'exemple de Barcelona. Per altra part apareixen tots els eixos comercials dels municipis i una primera valoració del dinamisme de cadascun.



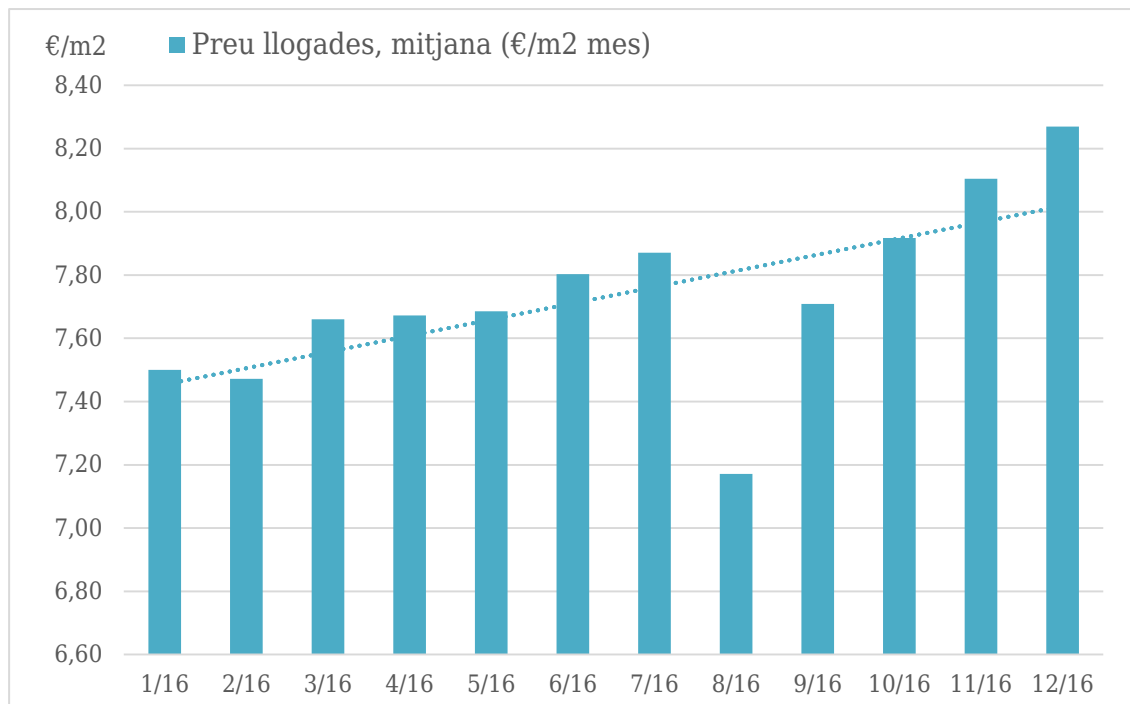
2.2.2. PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE LLOGUER

El preu mitjà de les ofertes llogades **s'incrementa un 10 % durant el període.**



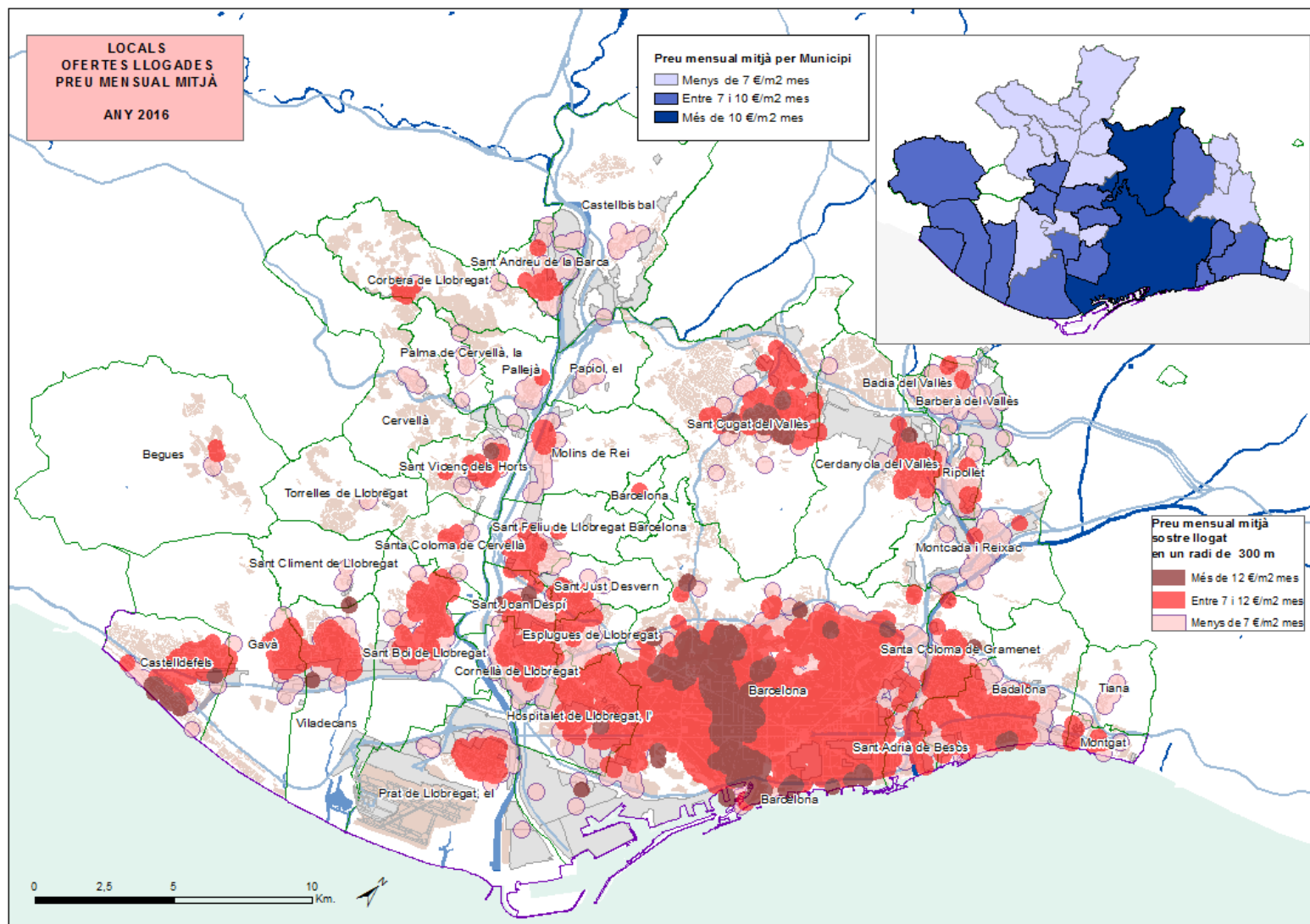
En conjunt a l'AMB per l'any **2016** s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial llogat de 7,75 €/m² mes.

Durant el període el preu mitjà de les ofertes llogades a nivell de tota l'AMB s'incrementa un 10 %.



Destaquen amb un preu per damunt de 8,00 €/m² els municipis de Sant Cugat del Vallès(9,01 €/m² mes), Barcelona(8,36 €/m² mes) i Castelldefels(8,20 €/m² mes).

La distribució de preus de les ofertes llogades no es diferencia de la distribució de preus de la oferta: Eix Passeig de Gràcia – Diagonal, façana costanera: Castelldefels, Poble Nou i Badalona, i Sant Cugat del Vallès.

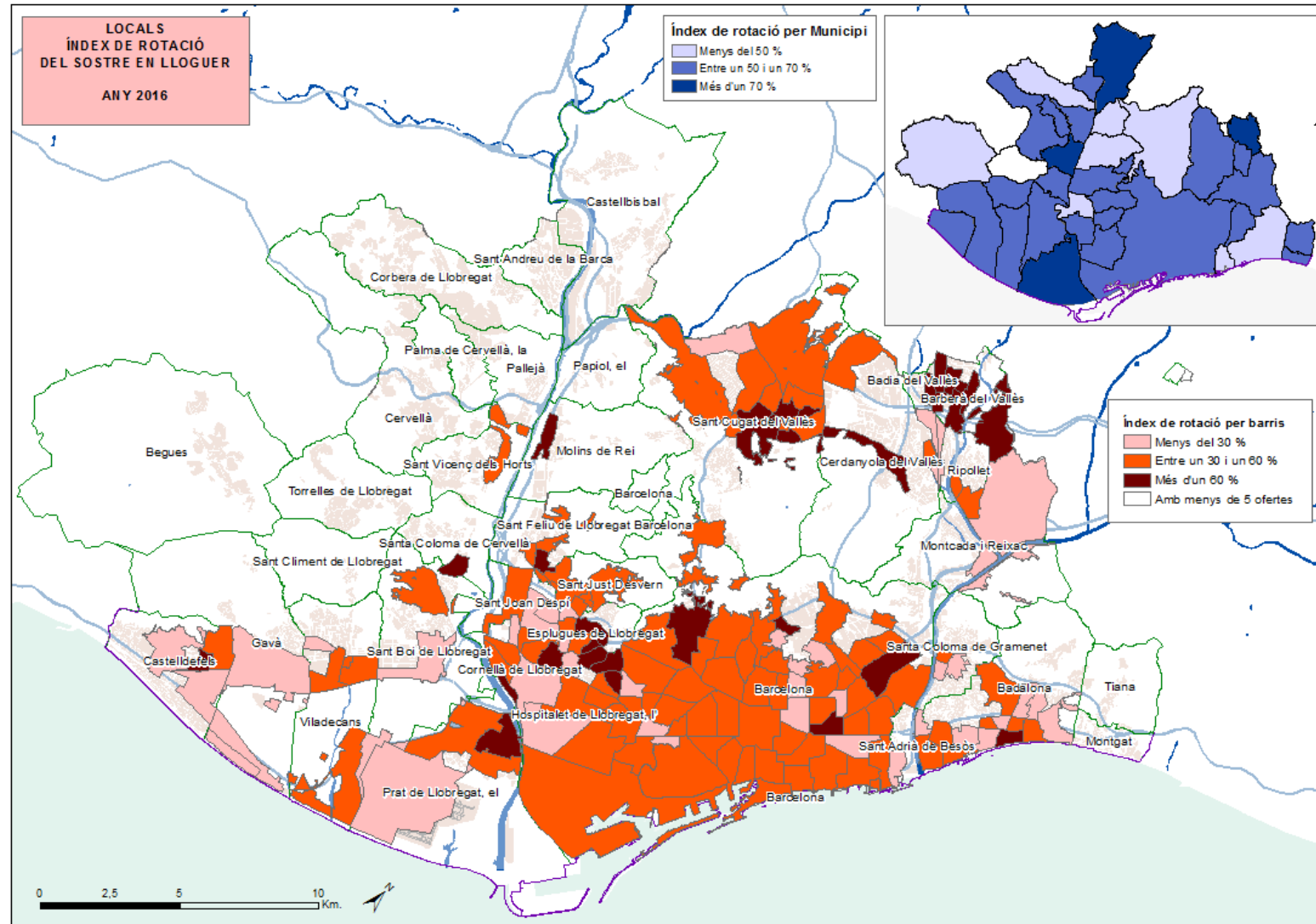


2.3. ROTACIÓ DEL SOSTRE DE LOCALS COMERCIALS DE LLOGUER

La rotació del sostre de lloguer es del 43 % de mitjana a tota l'AMB.

Entenem com a índex de rotació del sostre de locals comercials de lloguer la proporció entre el sostre en oferta i el que es lloga en el període, es a dir el quocient entre sostre llogat i sostre en oferta. Aquest indicador reflecteix el dinamisme de cada zona.

Per barris veiem que es dibuixen dos eixos amb millor comportament: el que va de Barberà del Vallés a Sant Cugat del Vallés i el que va d'Esplugues de Llobregat fins a Badalona. A aquest dos eixos podem afegir barris de Molins de Rei, El Prat de Llobregat i Castelldefels.

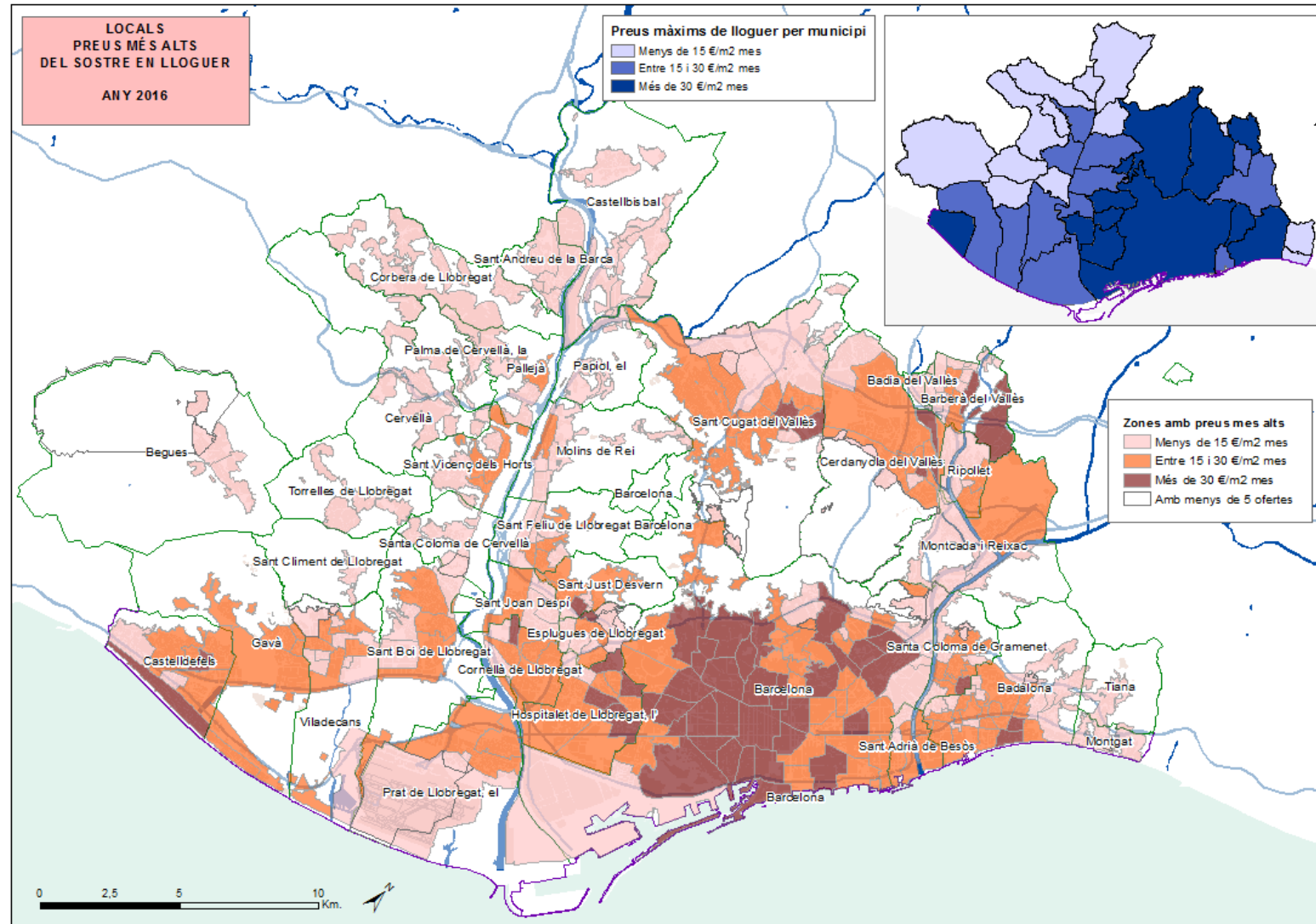


2.4. BARRIS AMB OFERTA DE MES QUALITAT

Entenem com a barris amb oferta de qualitat aquells que tenen el preu màxim de lloguer dels locals més alt. Per fer el preu més alt fiable, i filtrar ofertes altes fora del que tocaria, hem calculat el preu més alt sumant al preu mitjà la desviació tipus, per cada districte. Així el mapa ens mostra la distribució de les zones segons aquests preus, els més alts dins de cada barri.

Així veiem que els municipis amb més oferta de qualitat són a Sant Cugat del Vallès, Barcelona i tots els municipis veïns, excepte Sant Adrià del Besòs, als que cal afegir Cornellà de Llobregat, Castelldefels, Badalona, Cerdanyola del Vallès, Barberà del Vallès i Santa Coloma de Gramenet.

Per districtes veiem que es dibuixa l'eixample de Barcelona, amb extensió cap a Sant Gervasi i Pedralbes. La façana litoral que inclou el districte 22@, el barri de Sant Martí, La Barceloneta, el centre de Badalona i Castelldefels. També cal afegir el centre de Sant Cugat del Vallès i Barberà del Vallès.

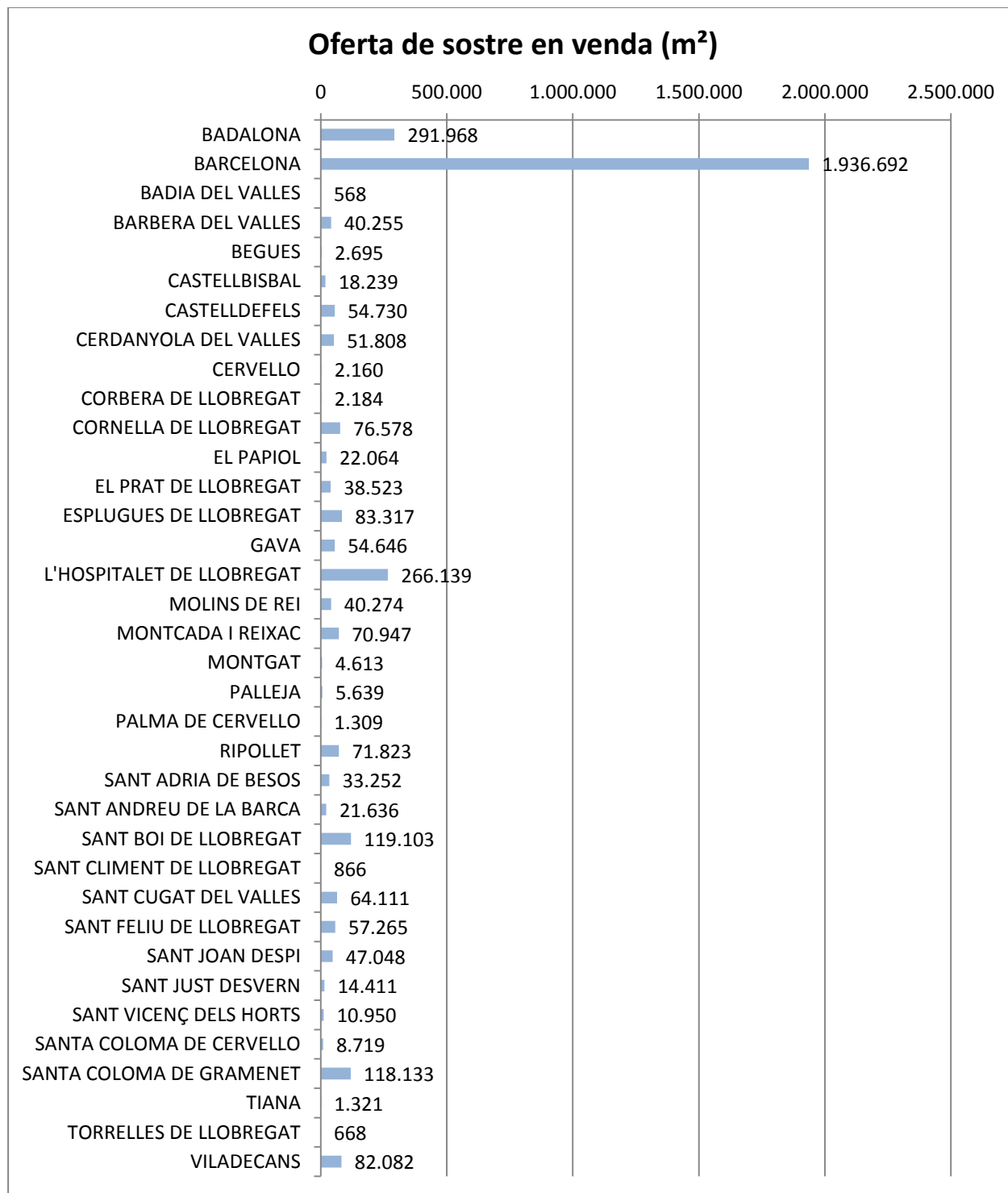


3 LOCALS COMERCIALS DE VENDA

3.1. OFERTA

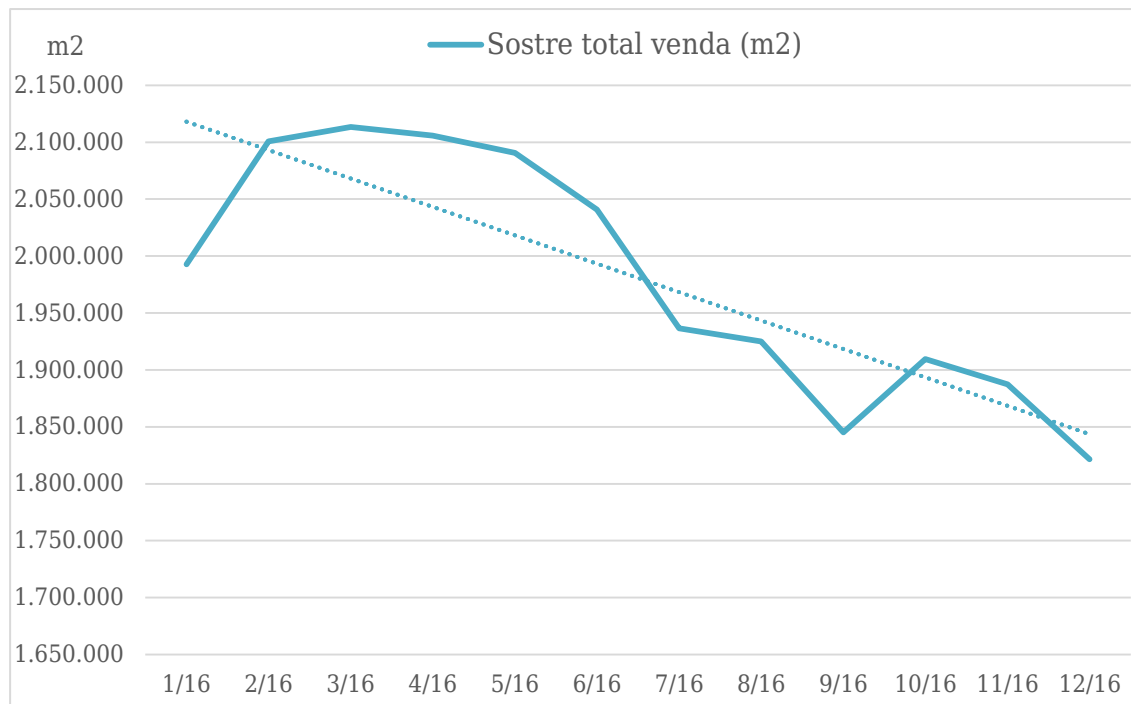
3.1.1. OFERTA DE LOCALS COMERCIALS DE VENDA

La oferta de locals comercials de venda s'incrementa un 27 % durant el període.



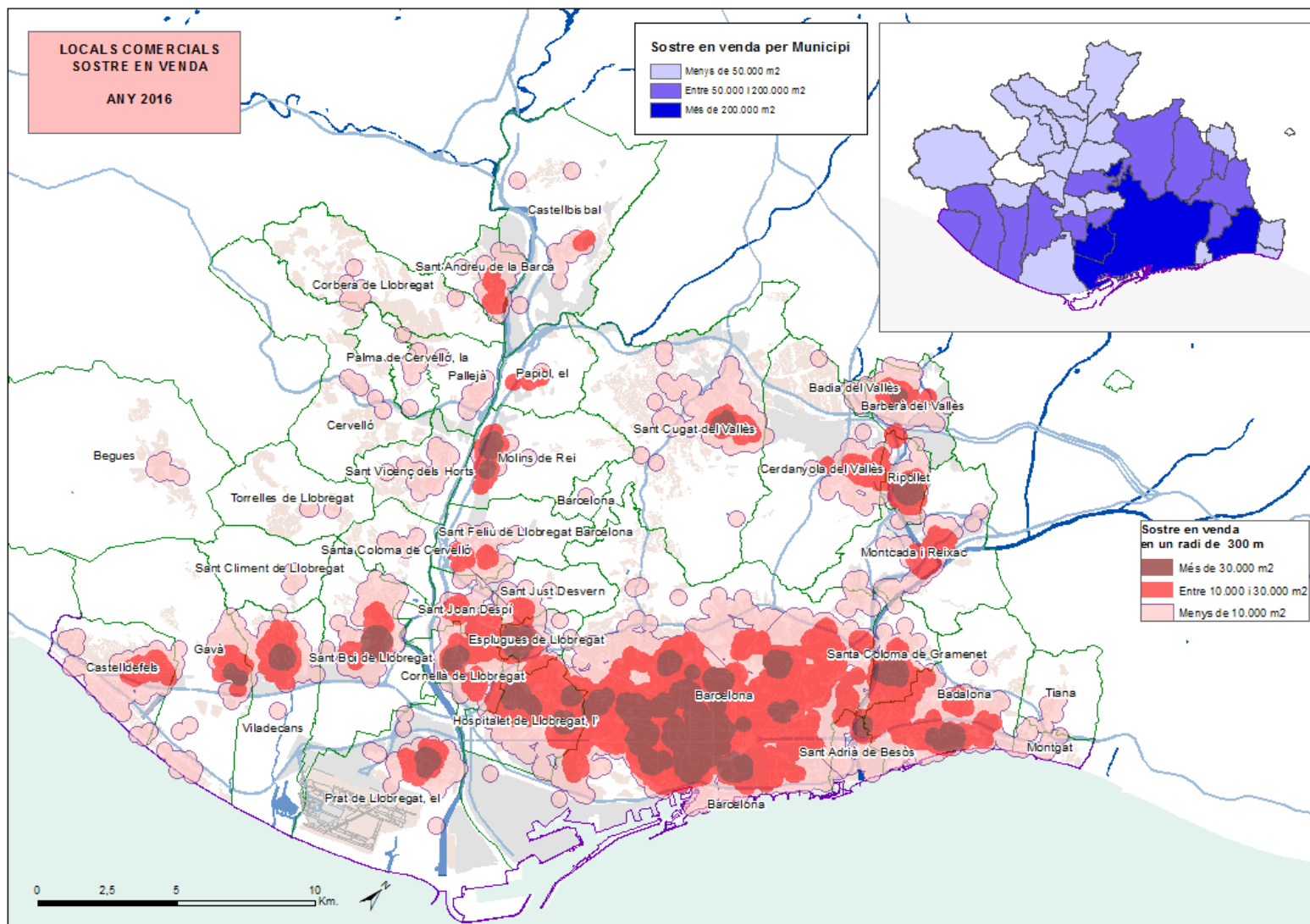
En total a l'AMB i per l'any **2016** s'ha enregistrat una oferta de sostre de locals comercials en venda de 3.716.736 m².

Durant el període la oferta de locals comercials en venda ha disminuït un 9 %: ha passat de 1.992.903 m² el mes de gener a 1.821.556 m² el mes de desembre.



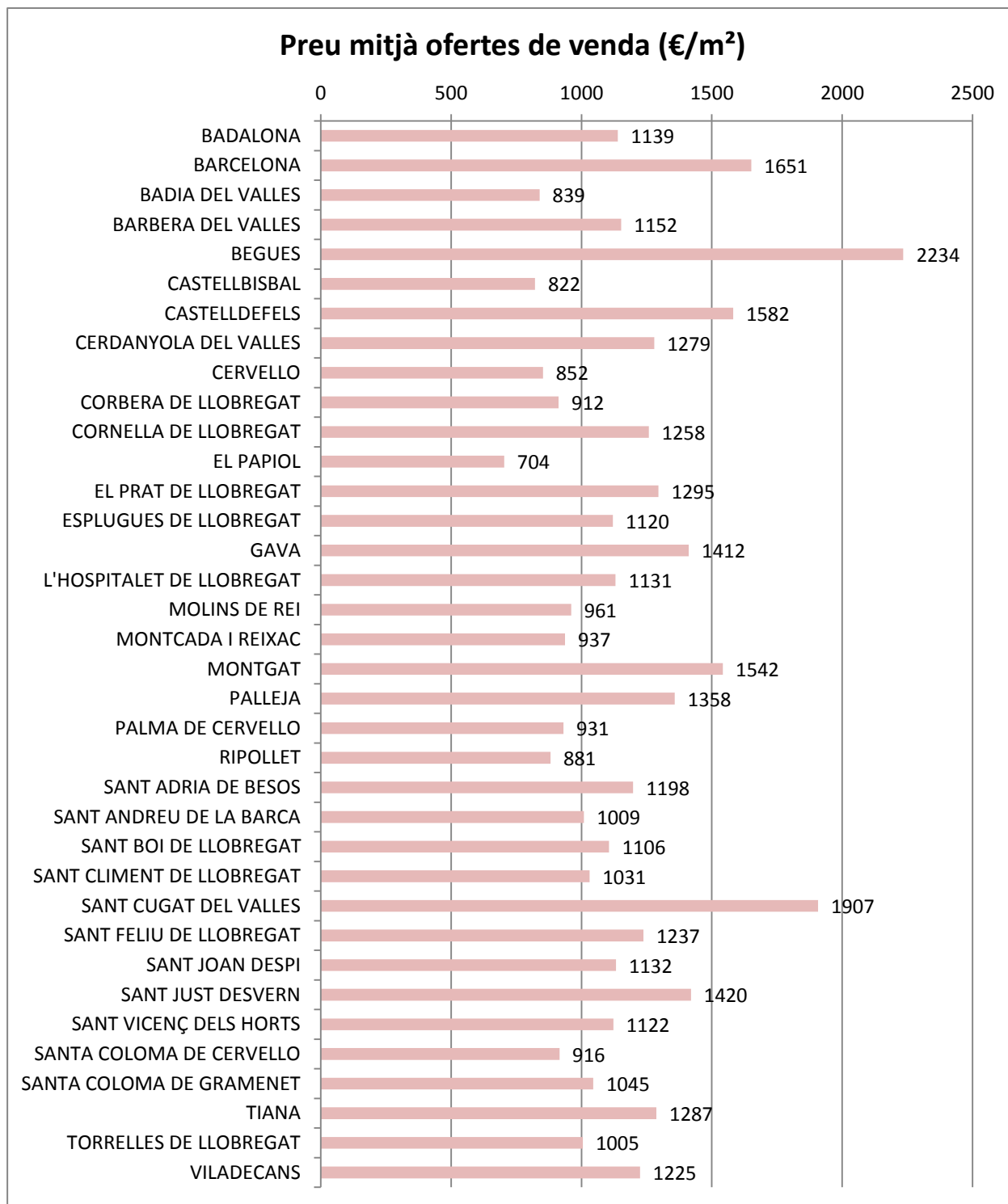
A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que el 52 % de l'oferta de locals comercials en venda la concentra el municipi de Barcelona, 1.936.692 m². A continuació trobem Badalona(291.968 m², 8%), L'Hospitalet de Llobregat(266.139 m², 7%), Sant Boi de Llobregat(119.103 m², 3%) i Santa Coloma de Gramenet(118.133 m², 3%). Cadascun d'ells presenta una oferta de sostre en venda de més de 100.000 m², més d'un 3% del total de l'AMB.

El sostre en venda es mostra concentrat en aquells municipis amb més població: Barcelona, Badalona, L'Hospitalet de Llobregat i Santa Coloma de Gramenet.



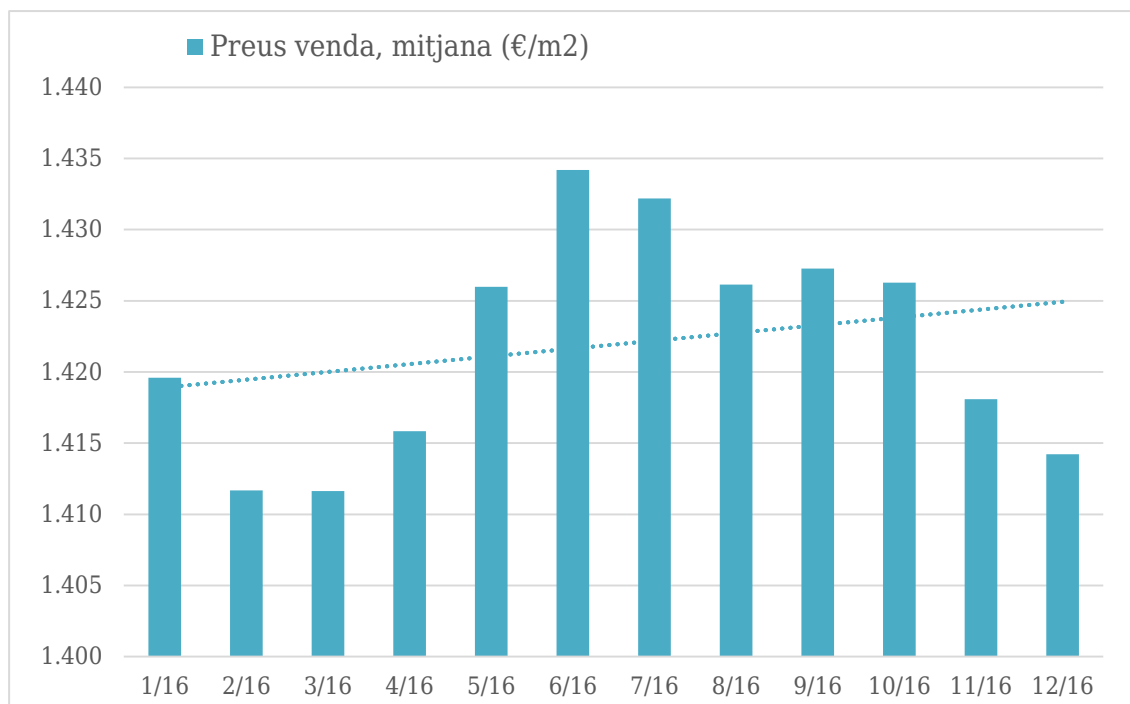
3.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA

El preu mitjà dels locals comercials de venda no s'ha incrementat durant el període.



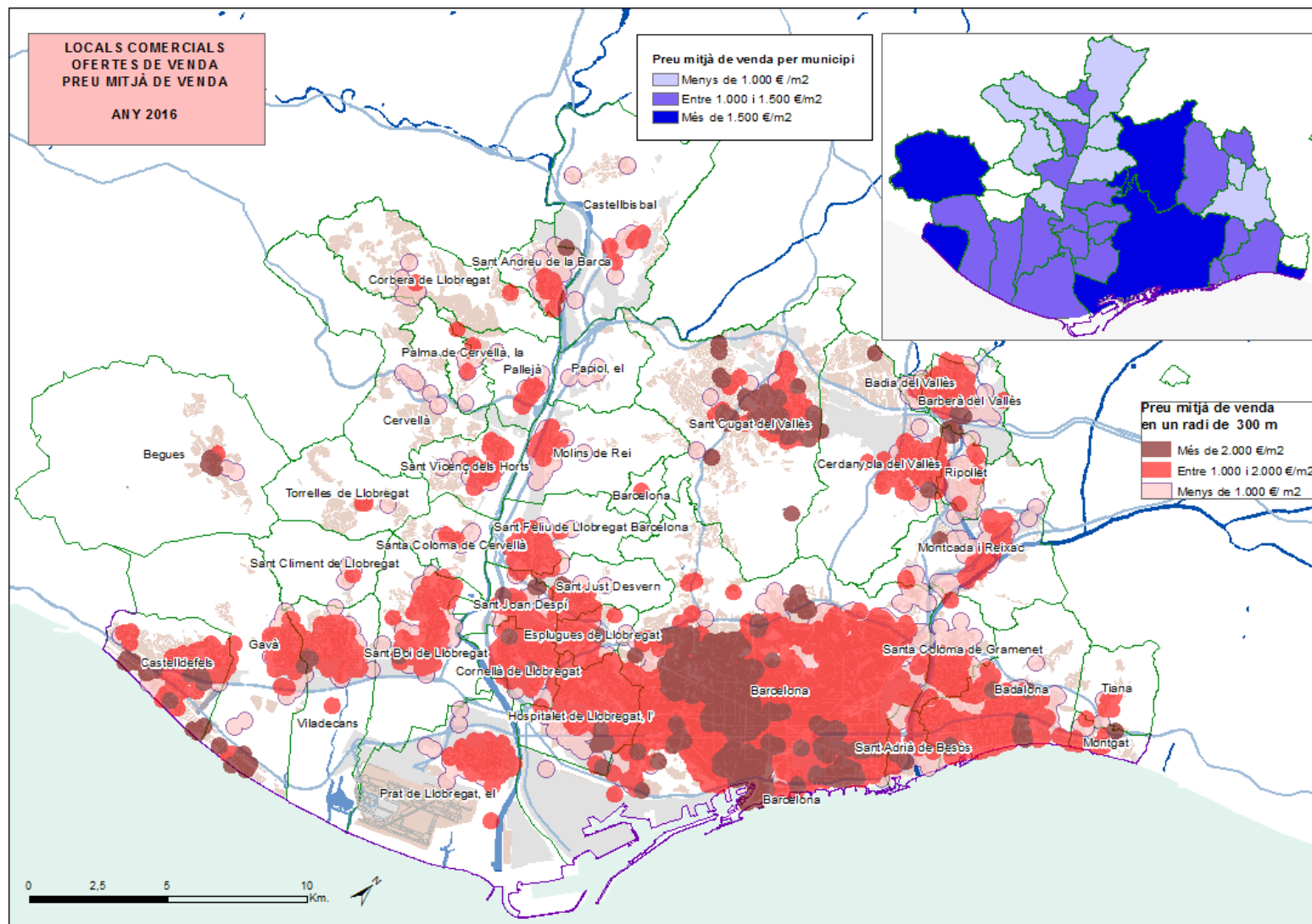
En conjunt a l'AMB, i **per l'any 2016**, s'ha estimat en 1.426 €/m² el valor mitjà del sostre de local comercial en venda.

Durant el període el preu mitjà te tendència ascendent encara que el preu no s'ha incrementat de gener a desembre.



Els municipis amb preus per sobre de la mitjana, Begues te poca oferta, son Sant Cugat del Vallès, Barcelona, Castelldefels i Montgat.

A partir de la lectura dels resultats per municipis, s'ha observat que a l'eix Barcelona Sant Cugat del Vallès s'hi ha d'afegir la façana costanera des de Montgat a Castelldefels. En canvi, els municipis mes allunyats de Barcelona son els que destaquen pel baix cost mitjà del sostre en venda, amb preus per sota de 1.000 €/m².

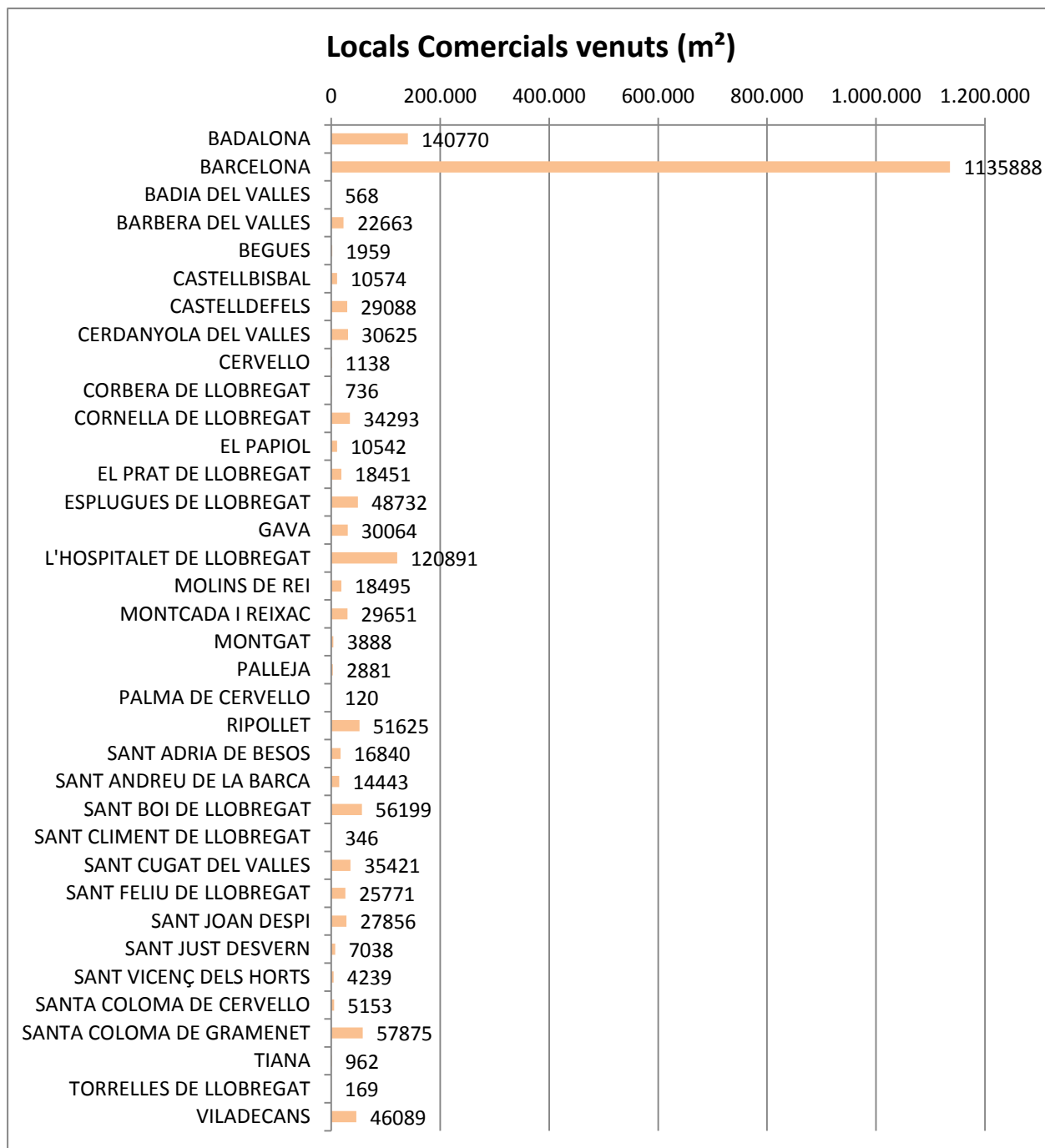


3.2. DEMANDA

En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira de la corresponent pàgina web és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

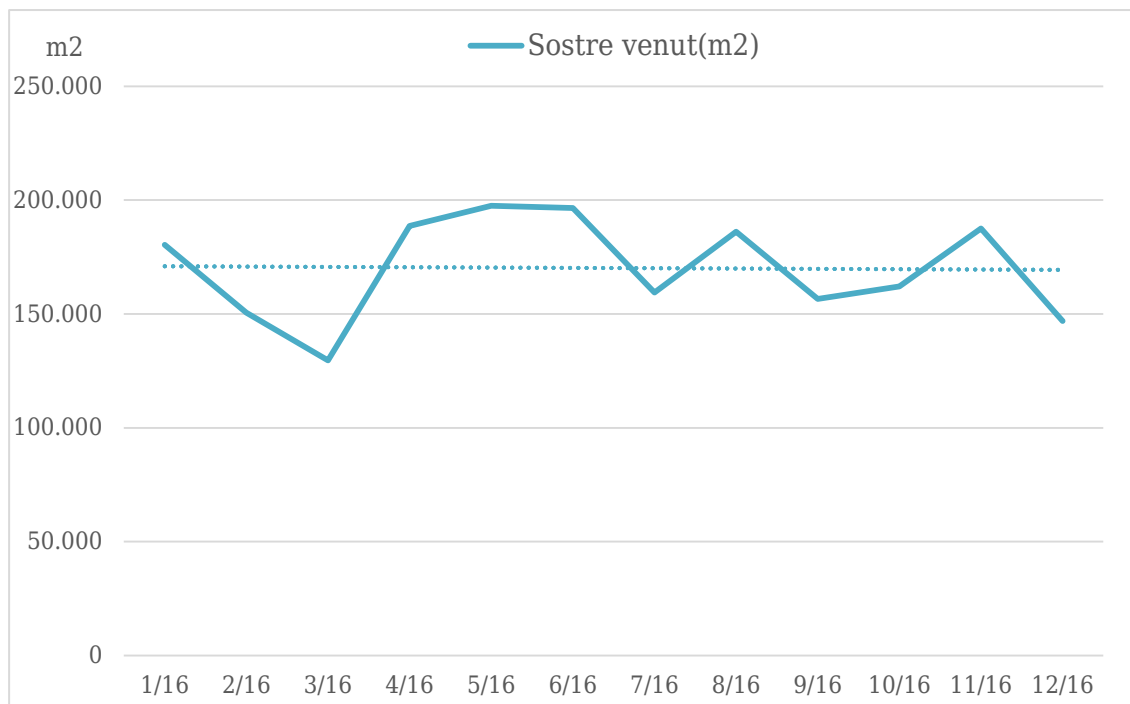
3.2.1. DEMANDA DE LOCALS COMERCIALS

La demanda de locals comercials de venda ha disminuït durant el període.

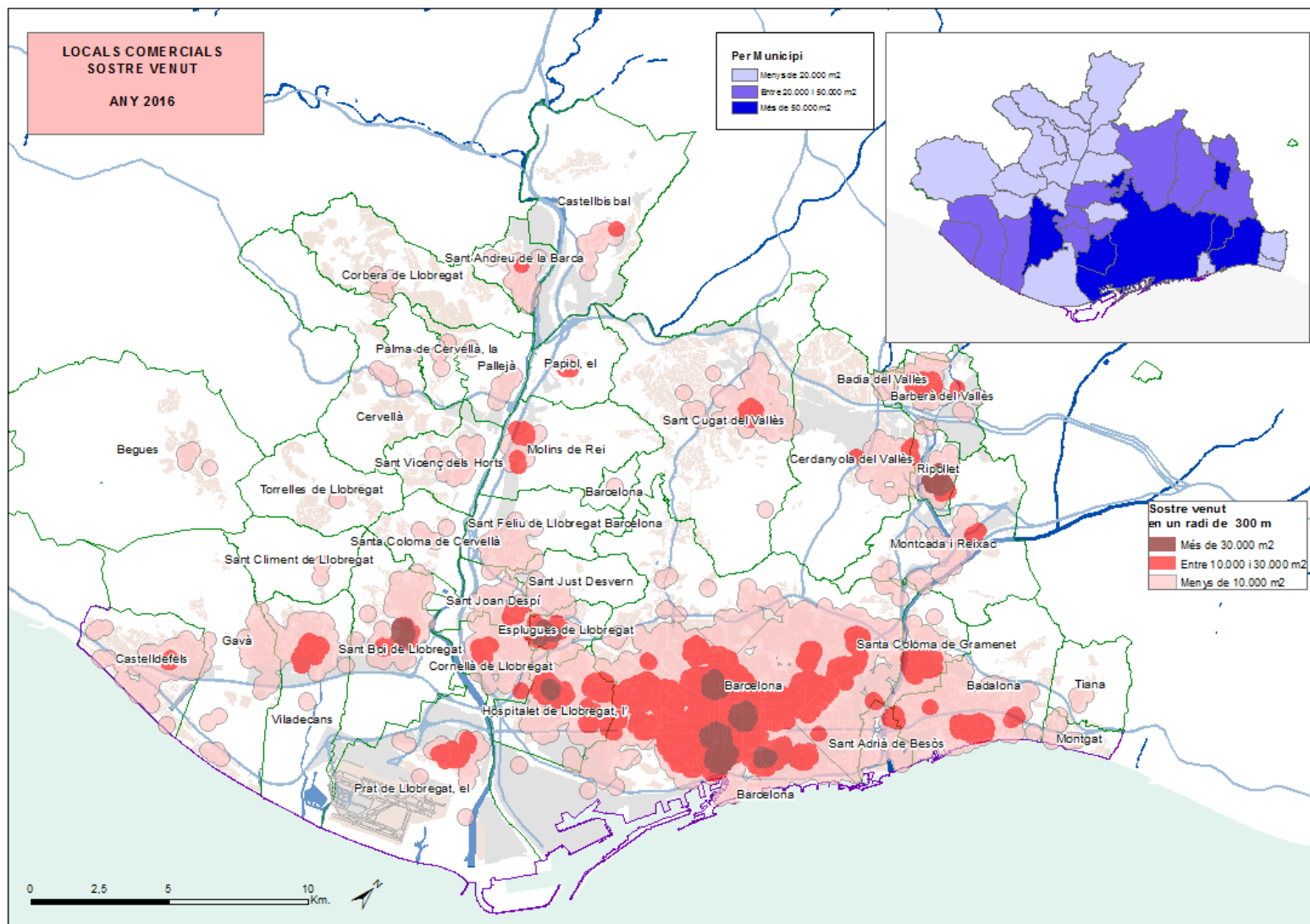


En total a l'AMB, i per l'any **2016**, hem tingut una demanda de locals comercials en venda de 2.042.043 m².

Durant el període, i a nivell de tota l'AMB, el sostre venut mostra una tendència a disminuir:

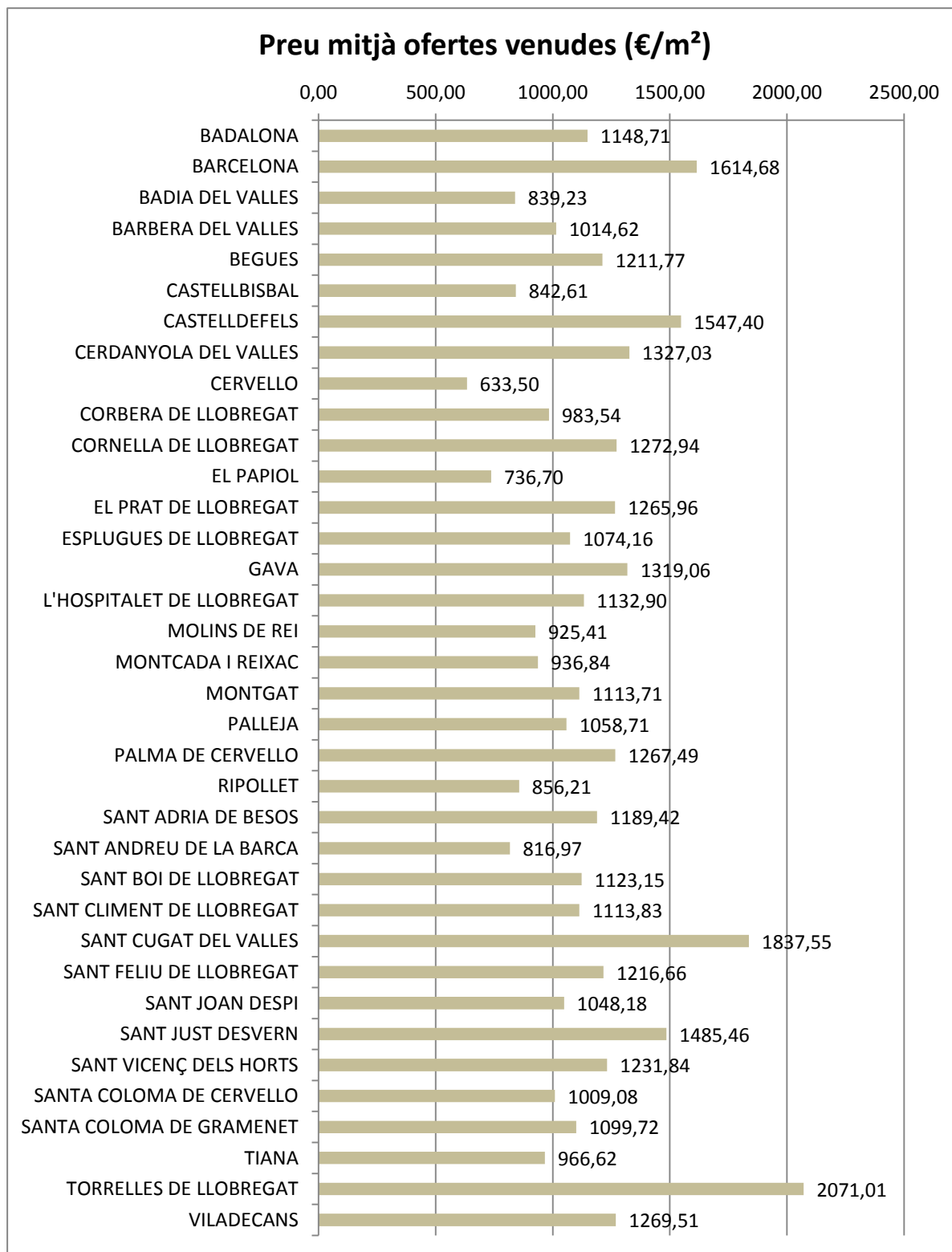


A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que el municipi de Barcelona que concentra un 56 % del total de vendes enfront del 52 % que té del total de la oferta. Presenten un volum de mercat de sostre de locals comercials venut superior als 50.000 m², els municipis de Badalona(140.770 m²), l'Hospitalet de Llobregat(120.891 m²), Santa Coloma de Gramenet(57.875 m²), Sant Boi de Llobregat(56.199 m²) i Ripollet(51.625 m²). La resta de municipis tenen una participació inferior al 2% en el mercat.



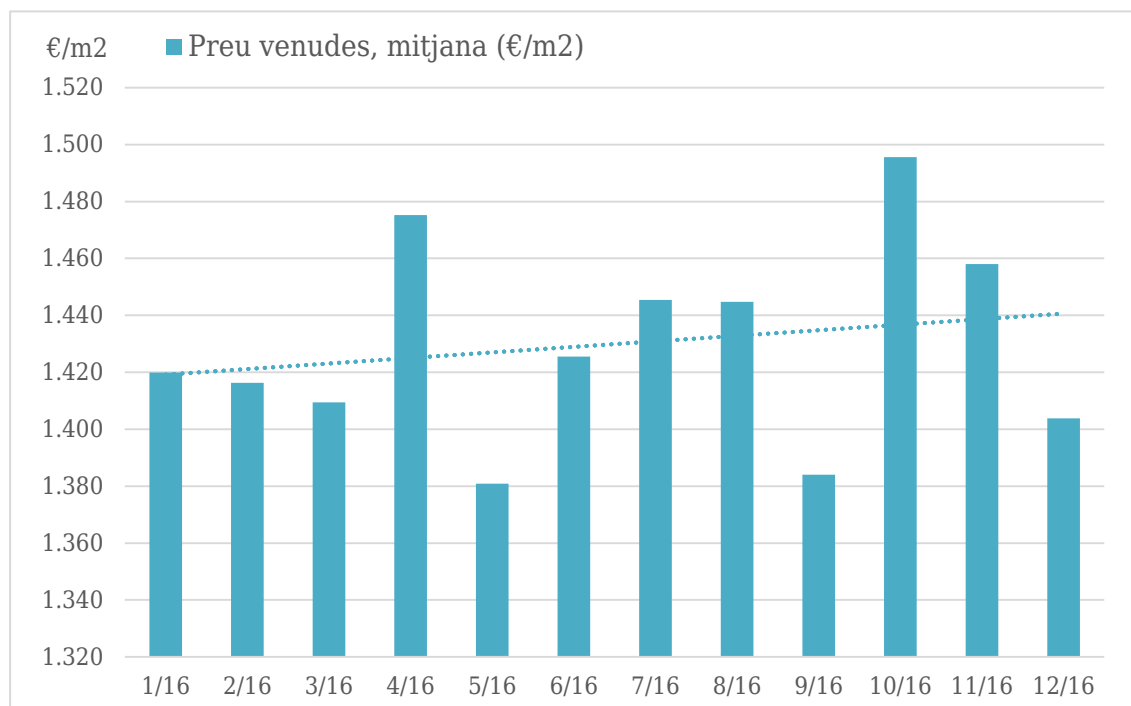
3.2.2. PREU MITJÀ DE LA DEMANDA DE VENDA

El preu mitjà, de la demanda de venda, no s'ha incrementat durant el període.



En conjunt a l'AMB, i per l'any **2016**, s'ha estimat en 1.430 €/m² el valor mitjà del sostre de locals comercials en venda, venuts. Es un preu que es superior a 1.426 €/m², la mitjana de les ofertes, això pot indicar l'existència d'oferta de baixa qualitat i que no es ven encara que el preu sigui més baix.

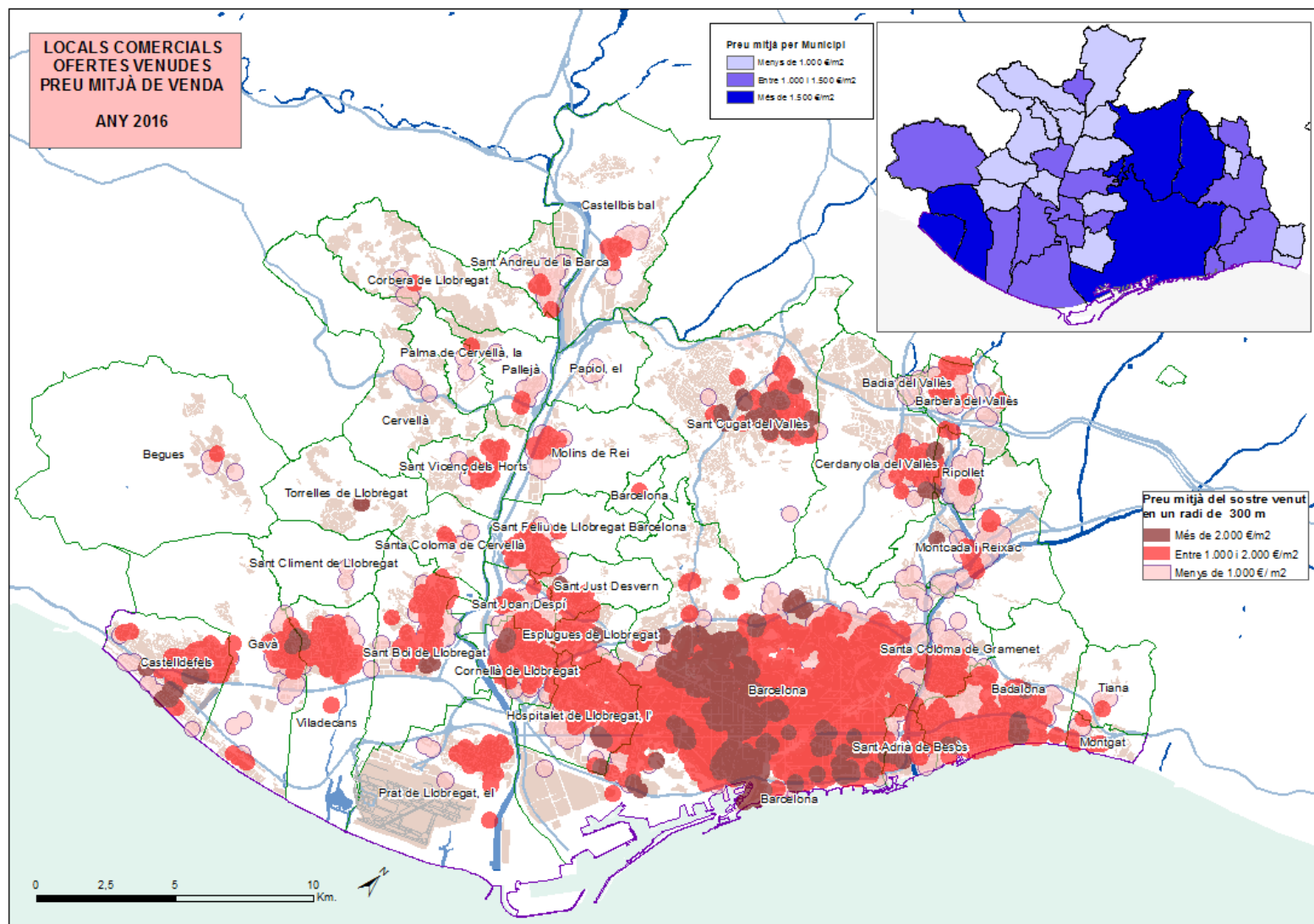
Durant el període el preu de venda de les venudes mostra una lleugera tendència a pujar.



A partir de la lectura dels resultats s'observa que, entre els municipis amb oferta significativa, Sant Cugat del Vallès, Barcelona, Castelldefels i Sant Just Desvern presenten un preu del sostre de local comercial venut superior a la mitja de l'AMB.

En canvi, els municipis de Cervelló, El Papiol, Sant Andreu de la Barca, Badia del Vallès, Castellbisbal i Ripollet municipis amb poca oferta, destaquen pel baix cost dels locals venuts, amb preus de venda per sota de 900 €/m².

Per zones veiem dibuixat clarament l'eix Diagonal Passeig de Gràcia, que s'allarga fins a la Barceloneta, i molt a la bora el barri del Poble Nou. A més de districtes de Sant Cugat del Vallès s'observen zones a Badalona, Castelldefels i les zones cèntriques de Gavà, Viladecans, Sant Boi i Cornellà.



3.3. ROTACIÓ DELS LOCALS COMERCIALS EN VENDA

La rotació dels locals comercials en venda a l'àmbit de l'AMB es del 55 %.

Si analitzem la rotació de la oferta de locals comercials en venda, proporció entre l'oferta de sostre en venda i el sostre venut durant **L'any 2016**, veiem que destaca l'eix central de l'AMB al voltant de Barcelona i Sant Cugat del Vallès, que s'eixampla des de Montgat fins a Sant Joan Despí, i també cal destacar Viladecans, Gavà, Castelldefels i Viladecans.

