



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



2n
sem
2017

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

La finalitat del present **Informe de Conjuntura Immobiliària no-residencial** radica en conèixer les característiques d'aquest mercat, no solament en l'evolució dels preus, sinó també analitzant les dimensions dels mercats d'oficines, de naus industrials i de locals comercials i la influència que estan tenint sobre ells la conjuntura econòmica que ens envolta.

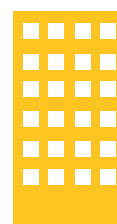
L'Informe ofereix diversos anàlisis com són el nivell de contractació, la distribució de l'oferta i els preus, tant de venda com de lloguer per a oficines, naus industrials i locals comercials.

OFICINES.....1

INDUSTRIAL-LOGÍSTIC.....2 a 6

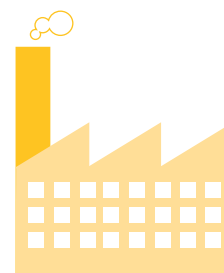
LOCALS COMERCIALS.....7

Destaquem...



8%

Increment anual de la renda mitjana del lloguer d'oficines a Barcelona



21,6%

De les comarques estudiades, el Camp de Tarragona destaca amb una variació interanual més elevada en el lloguer de naus industrials



2,7%

Increment semestral del preu de venda dels locals comercials a 1a Línia Alt Nivell de Barcelona



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



2n
sem
2017

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

OFICINES. Segon semestre 2017

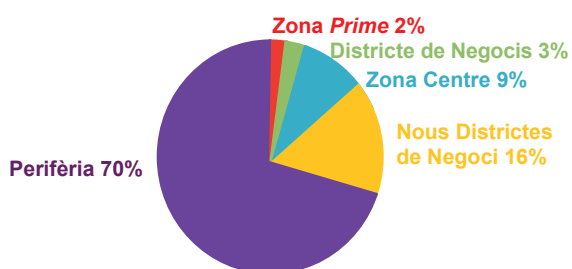
CONTRACTACIÓ

Barcelona continua presentant-se davant Europa com un mercat d'oficines preferent i consolidat. Des del 2015 la contractació d'oficines ha anat en augment i es troba en un moment molt positiu i de creixement. La contractació registrada a la capital catalana en el 2S 2017 ha assolit els 143.000m², la qual cosa resulta una contractació anual de 340.000m², xifra un 12,2% superior a l'obtinguda en el 2016 i també per sobre del 2015, any en el qual es van aconseguir xifres històriques. La falta d'espais a Barcelona ciutat ha impulsat en els 2 últims anys el mercat d'oficines de la Perifèria, que ha concentrat el 20% de la contractació del 2017.

DISPONIBILITAT

La taxa de disponibilitat d'oficines a Barcelona manté la tendència de compressió i ha passat del 9,3% al primer semestre de 2017 al 8,8% en el tancament de 2017. Aquest descens gradual de producte disponible es deu al bon ritme de contractació i ràpid ritme d'absorció registrat en els 2 últims anys, i especialment durant aquest 2017. La disponibilitat a *Prime* es manté en mínims i resulta molt difícil trobar oficines de superfícies superiors a 500m² a 1es Línies. Tan sols el 22@ i la Zona Franca poden donar resposta a la demanda de grans superfícies. La previsió de cara als propers exercicis és que la taxa de disponibilitat es mantingui i cessi a poc a poc la tendència de compressió a causa de nous projectes que sortiran al mercat al llarg del 2018. Destaca el descens de la disponibilitat en mercats d'oficines de la Perifèria com Sant Cugat del Vallès.

Distribució de la disponibilitat per zones



PREUS DE LLOGUER

La renda mitjana del m² d'oficines a Barcelona s'ha situat al tancament del 2017 en els 13,5€/m²/mes. Al llarg del 2n semestre de l'any les rendes d'oficines a la capital catalana han seguit presentant increments moderats a gairebé totes les zones, tal com ve succeint en els últims 5 anys. La variació interanual de la mitjana de Barcelona ha estat del 8%, increment idèntic al registrat al primer semestre de l'any. Aquest augment genèric correspon principalment a la incorporació de projectes nous al mercat d'oficines amb instal·lacions d'última generació, amb qualificacions de sostenibilitat i, per tant, amb preus superiors al promig del mercat.

RENDES DE LLOGUER D'OFICINES BARCELONA

2n sem. de 2017 (€/m²/mes)

Zona	Renda Mitjana	Renda Màxima	Variació Anual
Zona Prime	18,50	24,00	5,71%
Districte de Negocis	15,00	20,00	11,11%
Zona Centre	12,00	18,00	9,09%
Nous districtes de negocis	14,00	20,00	12,00%
Perifèria	8,00	15,00	0,00%
Barcelona	13,50	19,40	8,00%

Font: Forcadell

PREUS DE VENDA

Els preus en venda han registrat lleugers increments a totes les zones, situant el m² a Barcelona en 2.952€. La variació interanual al 2n semestre del 2017 ha estat del 5,4%: el preu mitjà del m² a Barcelona ha passat de tenir un preu de 2.800€/m² al 2S 2016 a situar-se en els 2.952€/m² al 2S 2017. L'evolució dels preus pel 2018 fa preveure que es mantingui la tendència de creixement a causa de la creixent demanda i a la falta d'espais.

PREUS DE VENDA D'OFICINES BARCELONA

2n sem. de 2017 (€/m² construït)

Zona	Preu Mitjà	Variació Anual
Zona Prime	5.450	9,00%
Districte de Negocis	3.190	2,90%
Zona Centre	2.060	3,00%
Nous districtes de negocis	2.530	1,20%
Perifèria	1.530	9,29%
Barcelona	2.952	5,43%

Font: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



2n
sem
2017

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

INDUSTRIAL-LOGÍSTIC. Segon semestre 2017

Mercat logístic

OFERTA I DEMANDA

L'evolució del sector logístic català ha estat molt positiva al llarg dels últims 3 anys. La contractació de naus logístiques ha acumulat en el 2017 un volum de 459.491 m², xifra un 34% inferior a l'obtinguda en el 2016. No obstant això, aquest descens no ha de contemplar-se com una desacceleració de l'activitat inmologística ja que a l'exercici anterior Mango i Amazon van computar de manera excepcional més de 240.000 m² conjuntament, fet que va provocar un fort impacte en l'acumulat anual del 2016. La 2a Corona ha liderat els últims 6 mesos de l'any, acumulant el 44% dels m² contractats i el 48% de les operacions realitzades. L'auge de l'e-commerce exigeix a les empreses tenir infraestructures logístiques pròximes als grans nuclis urbans. No obstant això, resulta gairebé impossible trobar espais d'entre 5.000 m² i 10.000 m² als voltants de Barcelona, motiu pel qual no s'aconsegueixen els nivells de contractació dels 2 anys anteriors.

INVERSIÓ

Al llarg del 2017 s'ha observat un augment de participació de fons internacionals al mercat d'inversió en industrial-logística. Les previsions pel 2018 són molt optimistes ja que s'espera que el ritme de contractacions segueixi sent igual de positiu que fins ara donada la bona marxa del sector. Les bones xifres de contractació i l'escassetat de producte estan impulsant la promoció de sòl. A l'actualitat els projectes de promoció s'estan dirigint principalment a la construcció de naus logístiques per ser destinades al lloguer, amb superfícies compreses entre els 3.000m² i els 10.000m² per part de patrimonialistes locals i de fins a 50.000m² per part de fons d'inversió i *Socimis*.

L'industrial-logístic es manté com el sector que ofereix una rendibilitat més alta des del punt de vista de la inversió patrimonial, malgrat tenir les rendes més baixes per m². Aquesta tendència, consolidada també a la resta d'Europa, s'empara en el baix cost del capital inicial a invertir comparat amb altres actius immobiliaris. A la 1a Corona les rendibilitats continuen comprimint-se i se situen entre el 6-9%, mentre que a la 2a (7-10%) i 3a (8-10%) encara s'aprecien lleugers augments.

Mercat industrial

OFERTA I DISPONIBILITAT DE LLOGUER

L'escassa disponibilitat de producte de qualitat als principals nuclis urbans de la Primera Corona és una evidència que arrossega el mercat immobiliari industrial des del 2015. L'oferta de naus en lloguer a la província de Barcelona es manté en declivi: les empreses aposten per la ubicació i només algunes d'elles han aconseguit acaparar els espais disponibles que queden prop de la ciutat Comtal. La distribució de l'oferta al 2n semestre s'ha repartit en proporcions similars a les habituals. Les comarques més properes a la capital catalana són les que ofereixen una major disponibilitat de naus. Actualment el volum de demandes és suficientment elevat com perquè ja es puguin impulsar promocions a risc en el sector industrial.

PREUS DE LLOGUER

El nou Informe de Forcadell apunta que les rendes de les naus industrials a Catalunya han mantingut la tendència alcista en el 2n semestre de 2017 a gairebé totes les zones. Les variacions interanuals es situen entre un 11% i un 16% a totes les comarques de la província de Barcelona amb l'excepció del Garraf i el Camp de Tarragona, que registren variacions més altes. La propensió del mercat és de creixement gradual, des del 2013, que s'ha accentuat al llarg de l'últim any. Per zones, el Barcelonès és la comarca que ha registrat les rendes de lloguer més altes, amb un preu mitjà de 4,47€/m²/mes, seguida dels seus contigus: el Baix Llobregat, el Maresme i el Vallès Occidental.

**2n
sem
2017**

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



RENDES MÍNIMES I MÀXIMES DE NAUS INDUSTRIALS 2n semestre 2017

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN LLOGUER (€/m ² /mes)	
		Mínim	Màxim
A	Preus mitjans zona	2,78	5,27
A - 1	Gavà	2,69	4,73
	Prat de Llobregat, El	2,71	4,99
	Sant Boi de Llobregat	2,65	4,94
	Viladecans	2,57	4,85
A - 2	Cornellà de Llobregat	2,80	5,35
	Esplugues de Llobregat	2,56	5,14
	Hospitalet de Llobregat, L'	2,98	6,69
	Sant Joan Despí	2,69	4,95
	Sant Just Desvern	2,67	5,03
A - 3	Badalona	3,05	5,81
	Barcelona	3,50	6,95
	Montgat	2,55	4,08
	Sant Adrià de Besòs	2,89	5,43
	Sta. Coloma de Gramanet	2,64	4,82
B	Preus mitjans zona	2,27	4,16
B - 1	Molins de Rei	2,42	4,43
	Pallejà	2,08	4,00
	Papiol, El	2,09	3,88
	Sant Feliu de Llobregat	2,49	4,54
B - 2	Barberà del Vallès	2,37	4,56
	Cerdanyola	2,13	3,96
	Llagosta, La	2,10	3,98
	Mollet del Vallès	2,25	4,14
	Montcada i Reixac	2,44	4,36
	Ripollet	2,30	4,31
B - 3	Castellbisbal	2,04	3,95
	Rubí	2,44	3,86
	Sant Andreu de la Barca	2,06	3,99
	Sant Cugat del Vallès	2,58	4,36
B - 4	Lliçà de Munt	1,92	3,69
	Lliçà de Vall	2,10	3,73
	Palau de Plegamans	2,09	3,75
	Parets del Vallès	2,13	4,10
	Polinyà del Vallès	2,20	3,80
	Sta. Perpètua de Mogoda	2,16	3,99
B - 5	Caldes de Montbui	1,67	3,34

Font: Forcadell

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN LLOGUER (€/m ² /mes)	
		Mínim	Màxim
C	Preus mitjans zona	1,98	3,31
C - 1	Cervelló	1,93	3,20
	Sant Vicenç dels Horts	2,09	3,61
	Sta. Coloma de Cervelló	1,97	3,29
	Vallirana	1,39	2,56
C - 2	Abrera	2,05	3,28
	Esparreguera	1,74	2,79
	Martorell	2,12	3,25
	Olesa de Montserrat	1,71	2,84
	Sant Esteve Sesrovires	1,99	3,24
C - 3	Castellar del Vallès	1,98	3,20
	Sabadell	2,30	3,95
	Sant Quirze del Vallès	2,18	3,86
	Terrassa	2,30	3,93
	Viladecavalls	1,99	3,40
C - 4	Martorelles	2,10	3,44
	Montmeló	2,10	3,75
	Montornès	2,10	3,65
D	Preus mitjans zona	1,81	3,06
D - 1	Canovelles	1,70	2,80
	Franqueses del Vallès, Les	1,89	3,07
	Garriga, La	1,70	2,65
	Granollers	2,29	3,60
	La Roca	2,00	3,19
	Mataró	2,29	3,92
D - 2	Cardedeu	1,80	3,10
	Sant Celoni	1,69	2,90
	Llinars del Vallès	1,80	3,15
E	Preus mitjans zona	1,71	2,98
E - 1	Igualada	1,46	2,59
	Manresa	1,45	2,75
	Sant Fruitós del Bages	1,47	2,54
	Sitges	2,09	3,60
	Sta. Margarida i els Monjos	1,65	2,60
	Vic	1,69	2,93
	Vilafranca del Penedès	1,88	3,27
	Vilanova i la Geltrú	2,02	3,56

Font: Forcadell

2n
sem
2017

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



RENDES PER COMARQUES DE NAUS INDUSTRIALS 2n sem. 2017 (€/m² /mes)

	Preu Mitjà	Preu Màxim	Variació interanual
Alt Penedès	2,16	2,93	14,29%
Anoia	2,02	2,75	16,76%
Bages	2,05	2,81	15,03%
Baix Llobregat	3,14	4,51	12,23%
Barcelonès	4,47	6,74	14,13%
Garraf	2,59	3,65	19,91%
Maresme	3,21	4,05	12,98%
Osona	1,72	3,01	12,42%
Vallès Occidental	3,09	4,01	13,58%
Vallès Oriental	2,69	3,73	11,75%
Camp de Tarragona	1,80	3,05	21,62%

Font: Forcadell

OFERTA I DISPONIBILITAT DE VENDA

El volum de naus en venda, segons dades de la consultora, segueix minorant a conseqüència de la falta de producte i de nous m² introduïts al mercat. A aquest panorama d'escassetat de producte, se li afegeix que, tal com s'ha observat als dos últims anys, part dels propietaris de naus industrials estan traspasant el producte en venda al mercat de lloguer per treure una rendibilitat amb l'arrendament i alhora mantenir el patrimoni. D'altra banda, les empreses que no són de nova constitució i compren una nau per ampliar i traslladar les seves instal·lacions posen en comercialització la nau actual, fet que no suposa pràcticament cap impacte en la introducció de m².

Quant a la distribució geogràfica de l'oferta, la disponibilitat de naus en venda al segon semestre de l'any s'ha concentrat geogràficament, de menys a més, al Barcelonès, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental i el Baix Llobregat, acumulant aquest últim més d'una tercera part de la totalitat de l'oferta.

PREUS DE VENDA

El mercat de naus industrials en venda manté la seva tendència alcista en els preus. En el 2n semestre de 2017, els preus de venda han experimentat a la província de Barcelona una variació interanual del 10,2%, augment similar al registrat en el semestre anterior i notòriament superior al dels dos últims anys. El Barcelonès ha registrat els increments més alts amb una variació interanual del 13,3%; també és la comarca que manté més alts els seus preus de venda. Li segueixen el Baix Llobregat, els 2 vallesos i el Maresme, zones en les quals s'evidencia un major desequilibri entre oferta i demanda. Els experts preveuen que els preus continuïn augmentant al llarg del 2018 a causa de la falta de producte.

Al llarg del 2n semestre de 2017, s'ha registrat un major increment en els preus màxims de venda. Això es deu a la revaloració que han experimentat les naus modernes, amb instal·lacions d'última generació. Els propietaris d'aquestes naus sol·liciten un preu de venda superior a la mitjana del mercat.

PREUS DE VENDA PER COMARQUES DE NAUS INDUSTRIALS 2n sem. 2017 (€/m²)

	Preu Mitjà	Preu Màxim	Variació interanual
Alt Penedès	504,00	602,00	9,57
Anoia	478,00	581,50	13,00
Bages	477,00	613,75	8,41
Baix Llobregat	641,00	791,91	11,48
Barcelonès	779,00	998,00	13,39
Garraf	565,00	662,00	9,50
Maresme	693,00	846,75	12,87
Osona	421,00	629,50	3,44
Vallès Occidental	627,00	812,00	10,78
Vallès Oriental	567,00	753,00	10,74
Camp de Tarragona	422,00	555,00	4,46

Font: Forcadell

2n
sem
2017

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



PREUS DE VENDA MÍNIMS I MÀXIMS DE NAUS INDUSTRIALS 2n semestre 2017

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
A	Preus mitjans zona	570	933
A - 1	Gavà	565	900
	Prat de Llobregat, El	565	909
	Sant Boi de Llobregat	575	913
	Viladecans	548	923
A - 2	Cornellà de Llobregat	578	948
	Esplugues de Llobregat	558	931
	Hospitalet de Llobregat, L'	599	1.015
	Sant Joan Despí	575	925
	Sant Just Desvern	566	911
A - 3	Badalona	603	995
	Barcelona	635	1.065
	Montgat	535	853
	Sant Adrià de Besòs	558	900
	Sta. Coloma de Gramanet	526	881
B	Preus mitjans zona	489	800
B - 1	Molins de Rei	516	831
	Pallejà	499	800
	Papiol, El	490	776
	Sant Feliu de Llobregat	518	830
B - 2	Barberà del Vallès	514	835
	Cerdanyola	495	800
	Llagosta, La	448	768
	Mollet del Vallès	465	770
	Montcada i Reixac	513	830
	Ripollet	493	804
B - 3	Castellbisbal	465	770
	Rubí	460	770
	Sant Andreu de la Barca	475	781
	Sant Cugat del Vallès	496	840
B - 4	Lliçà de Munt	445	724
	Lliçà de Vall	464	717
	Palau de Plegamans	467	749
	Parets del Vallès	485	760
	Polinyà del Vallès	485	755
	Sta. Perpètua de Mogoda	493	782
B - 5	Caldes de Montbui	430	691

Font: Forcadell

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
C	Preus mitjans zona	451	664
C - 1	Cervelló	435	684
	Sant Vicenç dels Horts	460	700
	Sta. Coloma de Cervelló	446	630
	Vallirana	389	554
C - 2	Abrera	456	655
	Esparreguera	420	595
	Martorell	455	685
	Olesa de Montserrat	403	614
	Sant Esteve Sesrovires	434	655
C - 3	Castellar del Vallès	450	623
	Sabadell	524	780
	Sant Quirze del Vallès	502	743
	Terrassa	506	755
	Viladecavalls	430	631
C - 4	Martorelles	427	647
	Montmeló	465	720
	Montornès	465	717
D	Preus mitjans zona	425	643
D - 1	Canovelles	405	631
	Franqueses del Vallès, Les	420	642
	Garriga, La	400	611
	Granollers	490	745
	La Roca	447	685
	Mataró	531	841
D - 2	Cardedeu	395	634
	Sant Celoni	405	594
	Llinars del Vallès	425	649
E	Preus mitjans zona	411	608
E - 1	Igualada	380	574
	Manresa	390	582
	Sant Fruitós del Bages	375	562
	Sitges	473	657
	Sta. Margarida i els Monjos	375	571
	Vic	404	626
	Vilafranca del Penedès	435	630
	Vilanova i la Geltrú	460	665

Font: Forcadell

2n
sem
2017

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



PREUS DE VENDA MÍNIMS I MÀXIMS DE SOLARS INDUSTRIALS 2n semestre 2017

ZONA	MUNICIPI	SOLARS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
A	Preus mitjans zona	234	428
A - 1	Gavà	186	381
	Prat de Llobregat, El	195	401
	Sant Boi de Llobregat	188	399
	Viladecans	204	395
A - 2	Cornellà de Llobregat	230	450
	Esplugues de Llobregat	217	440
	Hospitalet de Llobregat, L'	289	506
	Sant Joan Despí	239	432
	Sant Just Desvern	235	425
A - 3	Badalona	279	463
	Barcelona	353	560
	Montgat	205	360
	Sant Adrià de Besòs	240	399
	Sta. Coloma de Gramanet	225	379
B	Preus mitjans zona	152	271
B - 1	Molins de Rei	183	305
	Pallejà	164	278
	Papiol, El	156	269
	Sant Feliu de Llobregat	179	305
B - 2	Barberà del Vallès	157	276
	Cerdanyola	147	265
	Llagosta, La	136	254
	Mollet del Vallès	137	241
	Montcada i Reixac	167	284
	Ripollet	150	271
B - 3	Castellbisbal	137	260
	Rubí	137	237
	Sant Andreu de la Barca	133	254
	Sant Cugat del Vallès	145	300
B - 4	Lliçà de Munt	115	232
	Lliçà de Vall	123	235
	Palau de Plegamans	133	249
	Parets del Vallès	142	259
	Polinyà del Vallès	140	251
	Sta. Perpètua de Mogoda	141	253
B - 5	Caldes de Montbui	116	216

Font: Forcadell

ZONA	MUNICIPI	SOLARS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
C	Preus mitjans zona	125	232
C - 1	Cervelló	123	239
	Sant Vicenç dels Horts	135	241
	Sta. Coloma de Cervelló	125	231
	Vallirana	100	179
C - 2	Abrera	119	230
	Esparreguera	112	229
	Martorell	128	233
	Olesa de Montserrat	114	206
	Sant Esteve Sesrovires	119	216
C - 3	Castellar del Vallès	127	201
	Sabadell	145	279
	Sant Quirze del Vallès	143	268
	Terrassa	146	274
	Viladecavalls	117	227
C - 4	Martorelles	113	216
	Montmeló	128	231
	Montornès	126	231
D	Preus mitjans zona	113	211
D - 1	Canovelles	107	192
	Franqueses del Vallès, Les	106	200
	Garriga, La	99	180
	Granollers	135	261
	La Roca	111	226
	Mataró	160	292
D - 2	Cardedeu	108	220
	Sant Celoni	102	198
	Llinars del Vallès	106	223
E	Preus mitjans zona	108	194
E - 1	Igualada	100	175
	Manresa	103	189
	Sant Fruitós del Bages	98	184
	Sitges	141	230
	Sta. Margarida i els Monjos	91	174
	Vic	99	186
	Vilafranca del Penedès	112	200
	Vilanova i la Geltrú	124	216

Font: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



2n
sem
2017

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

LOCALS COMERCIALS. Segon semestre 2017

DEMANDA

El *retail* a Barcelona ha tancat el 2017 reafirmant la tendència de consolidació que porta registrant des dels últims 2 anys. Les bones perspectives econòmiques, la reactivació de creació d'ocupació, l'auge del turisme comercial i el dinamisme del comerç minorista s'han vist reflectits en un increment de la demanda, tant en qualitat com en volum de peticions. Concretament la variació intersemestral de la demanda de lloguer ha estat del 14%, mentre que la de locals en venda ha estat del 9%.

En el 2017 s'han consolidat tendències que la revolució digital i l'impacte dels canvis d'hàbit de consum han anat traçant en el sector *retail* des del 2016. El format *flagship* ha canviat el concepte de tenda i s'ha convertit en una poderosa eina de creació i potencialització d'imatge. Les companyies expandeixen la seva presència a cop de macrotendes i Barcelona és una de les destinacions preferides per situar aquests establiments. Les empreses prioritzen cada vegada més la ubicació: marques que fins ara se situaven a polígons o parcs de mitjanes -com Decathlon, Ikea o Fnac- competeixen per situar-se a espais de gran superfície al centre dels nuclis urbans. Per sectors, Restauració ha estat aquest semestre el més demandat i es manté com el sector que més creix. Els grans operadors de Moda han fet una aposta en ferm pel format *flagship* i alguns d'ells estan innovant també amb obertures de tendes intel·ligents i *showrooms*: establiments amb poques mostres de producte en els quals el client encarrega la compra per internet. A Alimentació, es troba en auge el comerç de proximitat. Destaca el creixement de la demanda de locals per a Oci.

PREUS DE LLOGUER

L'informe del 2n semestre del 2017 destaca que la bona marxa del sector juntament amb la falta d'espais segueixen impulsant les rendes a l'alça a gairebé totes les línies, encara que d'una manera més moderada que en el 1r semestre de 2017. Les variacions intersemestrals no han superat el 3% a 1es i 2es Línies, mentre que a la 3a i la 4a les rendes no han registrat increments. Portal de l'Àngel segueix encapçalant la llista dels carrers comercials d'Espanya amb les rendes més altes (280€/m²/mes) seguida de la madrilenya Preciados (270€/m²/mes) i del Passeig de Gràcia (255€/m²/mes).

PREUS DE VENDA

Així com al 1r semestre de 2017 els preus de locals comercials a peu de carrer havien augmentat d'una manera notable, en el 2n semestre els creixements han estat més moderats i homogenis. La variació semestral a gairebé totes les línies ha estat del 2-3% amb l'excepció de la 3^a Línia, que ha registrat un creixement menor, del 0,5%. Es preveu que en els dos propers exercicis la reactivació comercial de la 3^a Línia es tradueixi en un augment dels seus preus, tant en lloguer com en venda.

RENDES LLOGUER LOCALS COMERCIALS BARCELONA
2n semestre de 2017 (€/m²/mes)

	Renda Mitjana	Renda Màxima	Variació Semestral
1 ^a Línea Alt Nivell	159,00	264,00	2,58%
1 ^a Línea Mitxa	47,90	96,50	1,91%
1 ^a Línea Molt transitada	158,00	313,00	1,94%
2 ^a Línea	21,50	40,00	2,38%
3 ^a Línea	12,00	21,00	0,00%
4 ^a Línea	4,50	6,15	0,00%

Font: Forcadell

PREUS VENDES LOCALS COMERCIALS BARCELONA
2n semestre de 2017 (€/m²)

	Preu Mitjà	Preu Màxim	Variació Semestral
1 ^a Línea Alt Nivell	40.200	66.800	2,66%
1 ^a Línea Mitxa	12.800	24.400	2,40%
1 ^a Línea Molt transitada	32.650	60.700	2,03%
2 ^a Línea	4.100	7.410	2,50%
3 ^a Línea	1.910	3.725	0,53%
4 ^a Línea	510	2.500	2,00%

Font: Forcadell