

2^o
sem
2019

COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



La finalidad del presente **Informe de Coyuntura Inmobiliaria no residencial** radica en conocer las características de este mercado, no solo en la evolución de los precios, sino también analizando las dimensiones de los mercados de oficinas, naves industriales y locales comerciales y la influencia que están teniendo sobre ellos la coyuntura económica que nos rodea.

El Informe ofrece diversos análisis como son el nivel de contratación la distribución de la oferta y los precios, tanto de venta como de alquiler para oficinas, naves industriales y locales comerciales.

OFICINAS.....1

INDUSTRIAL-LOGÍSTICO...2 a 6

LOCALES COMERCIALES.....7

Destacamos...



7,0%

Incremento anual de la renta media del alquiler de oficinas en Barcelona



8,2%

Valles Oriental, la comarca con una variación interanual más elevada en el alquiler de naves industriales



1,6%

Incremento anual del precio de alquiler de los locales comerciales *prime* en Barcelona



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



2^o
sem
2019

COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

Oficinas, naves industriales y locales comerciales

OFICINAS. Segundo semestre 2019

CONTRATACIÓN

El mercado de oficinas de Barcelona en el 2019 ha registrado un gran dinamismo empresarial, con elevados niveles de demanda y cifras de contratación récord. Con un volumen de contratación notablemente superior en la primera mitad del año que en la segunda, el mercado de oficinas ha concluido el 2019 con 395.000 m² contratados, la cifra más alta de los últimos 14 años. Las operaciones de pre-alquiler han sido una fórmula clave para alcanzar este volumen debido a la escasez de oferta con disponibilidad inmediata que padece el mercado.

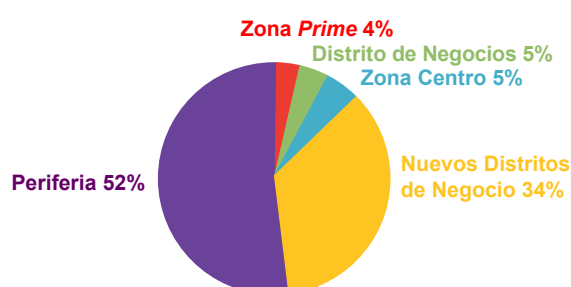
Analizando el 2S 2019 por sectores, predominan nuevamente las empresas techies, que han protagonizado el 30% de la superficie contratada en la 2ª mitad del año. Destaca también el continuo crecimiento del sector bioquímico y farmacéutico, que ha alcanzado en el 2S 2019 una cuota de mercado del 9%. La internacionalidad de la ciudad de Barcelona se ha reflejado un semestre más en su mercado empresarial: el 50% de la contratación de oficinas del 2º semestre del año lo han protagonizado empresas de origen extranjero.

DISPONIBILIDAD

La tasa de disponibilidad de Barcelona acumula descensos consecutivos desde el 2013 y se ha situado a cierre del 2019 en el 6%. Sin embargo, se prevé que esta evolución a la baja se invierta en el 2020-2021 debido a la nueva oferta prevista: hasta el 1S 2022 el mercado incorporará más de 350.000 m² de oficinas, disponibles en su mayoría a partir del 2020, mediante la fórmula de pre-alquiler.

El desequilibrio entre oferta y demanda se acentúa más en el centro de Barcelona y la Zona Prime de la ciudad, ubicaciones que han representado tan sólo el 5% y el 4% de la disponibilidad total del mercado en el 2S 2019. La Periferia sigue presentando la mayor superficie disponible del mercado, liderada por Cornellà de Llobregat y Esplugues.

Distribución de la disponibilidad por zonas



PRECIOS DE ALQUILER

Las rentas de oficinas en alquiler en Barcelona acumulan 6 años de incrementos empujadas por el desequilibrio entre oferta y demanda que registra la capital catalana. De hecho, a lo largo del 2019 el precio por m² de las oficinas en Barcelona se ha incrementado un 7%, incluyendo la periferia. Cabe destacar que el incremento de las rentas ha sido más moderado a lo largo del 2018-2019 que en los años previos.

La previsión para el 2020-2021 era que las rentas de oficinas mantuviesen la tendencia moderada en todo el mercado de Barcelona, pronóstico que queda sujeto a la evolución de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19.

RENTAS DE ALQUILER DE OFICINAS EN BARCELONA

2º sem. de 2019 (€/m²/mes)

Zona	Renta Media	Renta Máxima	Variación Anual
Zona Prime	22,00	30,00	10,0%
Distrito de Negocios	18,00	22,50	5,9%
Zona Centro	14,50	19,00	7,4%
Nuevos distritos de negocios	17,00	26,00	6,3%
Periferia	9,50	16,00	5,6%
Barcelona	16,20	22,70	7,0%

Fuente: Forcadell

PRECIOS DE VENTA

El precio del m² de oficinas en venta ha registrado en el segundo semestre del año una variación al alza del 4,6% en el conjunto de Barcelona, incremento que ha sido liderado por los Nuevos Distritos de Negocio, zona que ha registrado una variación anual superior al 10%. Este pico se debe principalmente al ajuste de las rentabilidades y a la gran cantidad de nuevos proyectos de oficinas ubicados en pl. Europa, D-38 y, sobre todo, 22@.

PRECIOS DE VENTA DE OFICINAS EN BARCELONA

2º sem. de 2019 (€/m² construido)

Zona	Precio Medio	Variación Anual
Zona Prime	6.000	3,4%
Distrito de Negocios	3.600	2,9%
Zona Centro	2.600	4,0%
Nuevos distritos de negocios	3.200	10,3%
Periferia	1.700	3,0%
Barcelona	3.420	4,6%

Fuente: Forcadell

2º
sem
2019

COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



INDUSTRIAL-LOGÍSTICO. Segundo semestre 2019

DEMANDA ALQUILER

La evolución de la demanda ha registrado un leve incremento del 14,1% a cierre del 2S 2019, en comparación con el volumen del mismo período justo 1 año atrás, en el 2S 2018. Si bien es cierto que la demanda suele ser habitualmente más activa de forma cíclica a lo largo del *primer* semestre, los resultados interanuales a cierre del 2S 2019 son claramente positivos. Este comportamiento de la demanda muestra que, aunque sigue percibiéndose cierta actitud de prudencia ante la evolución de la economía, propietarios y demandantes siguen avanzando de acuerdo con sus necesidades empresariales. Elevando el foco para obtener una perspectiva más amplia en el tiempo, se aprecia claramente que el activo industrial ha incrementado su interés desde 2015 acotando, además, un perfil demandante más exigente tanto a nivel de relación contractual como con lo que respecta a las características de los propios inmuebles industriales. En cuanto a la demanda por superficies, destaca que las naves industriales de menos de 500 m² han incrementado un 23% respecto 2S 2018, mientras que, por otro lado, las peticiones de naves de superficies comprendidas entre los 501 m² y los 1.000 m² han registrado un descenso del -34,35%. Los demás tramos de superficie se han mantenido en los mismos volúmenes de demanda. Si se analiza por comarcas, el Baix Llobregat ha incrementado 3 puntos porcentuales, lo que traducido en variación interanual al 12%. El Barcelonès, por su parte, ha registrado un descenso del -8,7% interanual. El resto de comarcas han evolucionado de forma estable manteniendo de forma sostenida en el tiempo los porcentajes de demanda.

OFERTA

A cierre del 2S 2019, la disponibilidad de naves en alquiler ha registrado un leve incremento del 10%. El stock disponible mantiene un nivel estable, siguiendo la misma tendencia que en los años precedentes. Las zonas en las que mayoritariamente se concentra la oferta de naves en alquiler son, de forma habitual, las más cercanas al Área Metropolitana de Barcelona por su amplia red de comunicaciones por carretera, marítimas y aéreas. En este sentido nos referimos al Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Oriental y Vallès Occidental. Los tiempos de comercialización de las naves en alquiler suelen oscilar entre los 6 meses y 1 año, dependiendo

RENTAS POR COMARCAS DE NAVES INDUSTRIALES 2º sem. 2019 (€/m²/mes)

	Renta Media	Renta Máxima	Variación interanual
Alt Penedès	2,41	3,15	2,31
Anoia	2,20	2,88	2,48
Bages	2,11	2,93	2,44
Baix Llobregat	3,52	5,14	7,64
Barcelonès	4,87	7,29	5,65
Garraf	2,78	4,07	4,25
Maresme	3,42	4,33	2,80
Osona	1,82	3,26	0,58
Vallès Occidental	3,45	4,73	7,67
Vallès Oriental	3,02	4,39	8,18
Camp de Tarragona	1,91	3,43	2,22

Fuente: Forcadell

de las características de la nave, su estado, su ubicación, etc. Influidos por el buen momento del sector inmologístico, los demandantes de naves en alquiler son más exigentes y los promotores siguen enfocando los nuevos proyectos a precisamente al sector logístico.

PRECIOS

Si bien la evolución de los precios de alquiler ha sido muy lineal con respecto a la totalidad del año, la previsión para 2020 queda sujeta al avance de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid- 19, a la espera de ver las repercusiones que se producirán a nivel socio-económico. Cabe destacar, de todos modos, que a cierre de 2019 se acumulaban ya 4 años de rentas estables, con evoluciones equilibradas. La distancia entre los asking prices y los precios de cierre no registró gaps destacables. Además, aunque se constató un ritmo sostenido en el tiempo con respecto al desarrollo de las operaciones, sí que es cierto que se produjeron de forma más pausada de lo habitual. No obstante, ello no conllevó ningún freno en el conjunto de la contratación. Las operaciones llevadas a cabo se realizaron, en su mayoría, con el objetivo de ampliar espacios y/o cambios de ubicación, pero en ningún caso para reducir metros.



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



2º
sem
2019

COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

Oficinas, naves industriales y locales comerciales

RENTAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS DE NAVES INDUSTRIALES 2º semestre 2019

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN ALQUILER (€/m²/mes)	
		Mínimo	Máximo
A	Precios medios zona	3,06	5,59
A - 1	Gavà	2,93	4,95
	Prat de Llobregat, El	2,95	5,13
	Sant Boi de Llobregat	2,97	5,08
	Viladecans	2,89	5,07
A - 2	Cornellà de Llobregat	3,06	6,02
	Esplugues de Llobregat	2,79	5,26
	Hospitalet de Llobregat, L'	3,28	7,01
	Sant Joan Despí	2,92	5,05
	Sant Just Desvern	2,91	5,17
A - 3	Badalona	3,42	7,02
	Barcelona	3,88	7,67
	Montgat	2,82	4,29
	Sant Adrià de Besòs	3,12	5,56
	Sta. Coloma de Gramanet	2,84	4,93
B	Precios medios zona	2,48	4,46
B - 1	Molins de Rei	2,69	5,03
	Pallejà	2,43	4,47
	Papiol, El	2,40	4,36
	Sant Feliu de Llobregat	2,71	5,08
B - 2	Barberà del Vallès	2,72	5,10
	Cerdanyola	2,43	4,37
	Llagosta, La	2,42	4,26
	Mollet del Vallès	2,49	4,39
	Montcada i Reixac	2,73	4,98
	Ripollet	2,60	4,62
B - 3	Castellbisbal	2,40	4,33
	Rubí	2,62	4,28
	Sant Andreu de la Barca	2,43	4,47
	Sant Cugat del Vallès	2,86	4,87
B - 4	Lliçà de Munt	2,20	3,99
	Lliçà de Vall	2,30	4,05
	Palau de Plegamans	2,37	4,17
	Parets del Vallès	2,43	4,39
	Polinyà del Vallès	2,45	4,24
	Sta. Perpètua de Mogoda	2,41	4,49
B - 5	Caldes de Montbui	2,00	3,76

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN ALQUILER (€/m²/mes)	
		Mínim	Màxim
C	Precios medios zona	2,25	3,79
C - 1	Cervelló	2,16	3,91
	Sant Vicenç dels Horts	2,36	3,93
	Sta. Coloma de Cervelló	2,14	3,56
	Vallirana	1,78	3,11
C - 2	Abrera	2,32	3,82
	Esparreguera	2,01	3,45
	Martorell	2,35	3,93
	Olesa de Monserrat	1,93	3,26
	Sant Esteve Sesrovires	2,16	3,59
C - 3	Castellar del Vallès	2,22	3,47
	Sabadell	2,58	4,33
	Sant Quirze del Vallès	2,49	4,23
	Terrassa	2,61	4,36
	Viladecavalls	2,21	3,62
C - 4	Martorelles	2,33	3,83
	Montmeló	2,27	4,01
	Montornès	2,28	3,98
D	Precios medios zona	2,13	3,47
D - 1	Canovelles	1,95	3,06
	Franqueses del Vallès, Les	2,18	3,39
	Garriga, La	1,89	2,94
	Granollers	2,48	3,89
	La Roca	2,23	3,46
	Mataró	2,55	4,32
D - 2	Cardedeu	1,95	3,33
	Sant Celoni	1,95	3,24
	Llinars del Vallès	1,96	3,61
E	Precios medios zona	2,01	3,42
E - 1	Igualada	1,65	3,11
	Manresa	1,66	3,26
	Sant Fruitós del Bages	1,65	3,05
	Sitges	2,47	4,12
	Sta. Margarida i els Monjos	1,88	3,01
	Vic	1,98	3,22
	Vilafranca del Penedès	2,28	3,60
	Vilanova i la Geltrú	2,47	3,96

Fuente: Forcadell

DEMANDA DE VENTA

La demanda de naves en venta ha registrado un incremento interanual del 43,6%. Analizando más en detalle, se observa que las demandas que concentran el porcentaje más amplio -superficies de hasta 1.000 m²- son estables cada semestre y comprenden actualmente el 64% total, tal como también sucede en el mercado de naves en alquiler. Si bien las naves de 1.001 m² a 2.500 m² representan el 24%, suponen un rango de demanda muy importante en el desarrollo del sector industrial de naves en venta. Por comarcas, el gran volumen de peticiones se mantiene nuevamente en el Barcelonès, seguida de los 2 valleses –Oriental y Occidental- y el Baix Llobregat. Si bien la rotación de empresas en el sector industrial no es algo constante, sí que se va produciendo un goteo de operaciones a lo largo del año. Aunque las empresas pequeñas tienden a decantarse por el régimen de alquiler por una cuestión de capacidad económica, es claramente un hecho que existe una demanda permanente de este perfil de alrededor del 30% - 35% de la horquilla. En este sentido, las empresas de mayor tamaño son las que concentran la mayor parte de las demandas de venta.

OFERTA

Si bien el stock de naves industriales en venta ha incrementado muy ligeramente (11,1%) con respecto al mismo período del año anterior, el impacto en el mercado no supone una entrada suficiente para satisfacer las peticiones de espacios industriales en venta que demandan las empresas. Por comarcas, la oferta sigue concentrándose en los municipios más cercanos a Barcelona, nuevamente en el Baix Llobregat, Barcelonès, Vallès Oriental y Vallès Occidental.

No hay que olvidar que el parque de naves industriales en venta sigue aglutinando un remanente de naves calificadas como obsoletas que no cumplen con los requerimientos actuales (sistemas contra incendios, altura, etc.). Muchas de ellas están situadas en emplazamientos óptimos, muy cercanos a Barcelona, pero no logran comercializarse.

PRECIOS

La evolución de los precios de venta ha mantenido en el 2S 2019 la tendencia de estabilidad (var. int. 1,76%) que había predominado a lo largo de los últimos ejercicios. El m² del techo industrial se ha situado en la segunda mitad del año en los 632,5€ de promedio, siendo principalmente las comarcas del Barcelonès, Maresme y el Baix Llobregat las que albergaron el precio más elevado. Por el contrario, las comarcas que resultaron más asequibles aunque también han registrado incrementos -como las del resto del territorio catalán- han sido el Camp de Tarragona, Osona, Anoia y Bages.

**PRECIOS DE VENTA POR COMARCAS
DE NAVES INDUSTRIALES
2º sem. 2019 (€/m²)**

	Precio Medio	Precio Máximo	Variación interanual
Alt Penedès	523,25	626,67	2,83
Anoia	486,67	594,00	0,98
Bages	486,92	638,00	0,61
Baix Llobregat	690,00	980,00	5,93
Barcelonès	814,00	1262,00	2,31
Garraf	600,58	717,33	4,88
Maresme	724,33	873,00	3,22
Osona	428,00	666,00	0,24
Vallès Occidental	644,14	894,00	1,62
Vallès Oriental	582,80	859,00	1,91
Camp de Tarragona	433,00	593,00	1,90

Fuente: Forcadell

2º
sem
2019

COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



PRECIOS DE VENTA MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE NAVES INDUSTRIALES 2º semestre 2019

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
A	Precios medios zona	606	1.007
A - 1	Gavà	602	950
	Prat de Llobregat, El	598	966
	Sant Boi de Llobregat	605	968
	Viladecans	577	983
A - 2	Cornellà de Llobregat	613	1.001
	Esplugues de Llobregat	600	982
	Hospitalet de Llobregat, L'	637	1.154
	Sant Joan Despí	600	986
	Sant Just Desvern	601	974
A - 3	Badalona	647	1.068
	Barcelona	682	1.300
	Montgat	565	923
	Sant Adrià de Besòs	603	952
	Sta. Coloma de Gramanet	557	890
B	Precios medios zona	505	796
B - 1	Molins de Rei	540	838
	Pallejà	520	810
	Papiol, El	509	795
	Sant Feliu de Llobregat	548	844
B - 2	Barberà del Vallès	524	847
	Cerdanyola	516	808
	Llagosta, La	491	794
	Mollet del Vallès	496	787
	Montcada i Reixac	549	859
	Ripollet	527	818
B - 3	Castellbisbal	494	787
	Rubí	486	784
	Sant Andreu de la Barca	498	793
	Sant Cugat del Vallès	533	855
B - 4	Lliçà de Munt	462	740
	Lliçà de Vall	474	743
	Palau de Plegamans	478	754
	Parets del Vallès	503	769
	Polinyà del Vallès	499	778
	Sta. Perpètua de Mogoda	504	792
B - 5	Caldes de Montbui	458	716

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
C	Precios medios zona	471	690
C - 1	Cervelló	464	694
	Sant Vicenç dels Horts	478	716
	Sta. Coloma de Cervelló	461	649
	Vallirana	406	569
C - 2	Abrera	473	692
	Esparreguera	460	640
	Martorell	484	714
	Olesa de Monserrat	435	633
	Sant Esteve Sesrovires	453	658
C - 3	Castellar del Vallès	465	641
	Sabadell	537	793
	Sant Quirze del Vallès	515	760
	Terrassa	526	795
	Viladecavalls	443	658
C - 4	Martorelles	451	668
	Montmeló	474	723
	Montornès	476	724
D	Precios medios zona	452	690
D - 1	Canovelles	427	647
	Franqueses del Vallès, Les	447	667
	Garriga, La	408	626
	Granollers	515	772
	La Roca	475	695
	Mataró	545	864
D - 2	Cardedeu	408	644
	Sant Celoni	411	628
	Llinars del Vallès	436	666
E	Precios medios zona	426	637
E - 1	Igualada	388	585
	Manresa	398	592
	Sant Fruitós del Bages	386	572
	Sitges	492	731
	Sta. Margarida i els Monjos	385	583
	Vic	428	663
	Vilafranca del Penedès	455	670
	Vilanova i la Geltrú	476	704

Fuente: Forcadell

SOLARES

La logística ha seguido copando la demanda de solares para levantar nuevos proyectos concentrando la mayor parte de las peticiones de suelo terciario. Los inversores, por su parte, están poniendo el foco en el suelo industrial para impulsar micro- plataformas logísticas en núcleos urbanos propiciados por el crecimiento exponencial del comercio electrónico y por los bajos tipos de interés actuales. Los nuevos hábitos de consumo y los breves plazos de entrega seguirán impulsando al alza el volumen de demanda de este producto.

PRECIOS DE VENTA POR COMARCAS DE SOLARES
2º sem. 2019 (€/m²)

	Precio Medio	Precio Máximo	Variación interanual
Alt Penedès	107	192	7,14
Anoia	99	182	1,03
Bages	89	169	2,33
Baix Llobregat	229	413	6,73
Barcelonès	335	499	2,80
Garraf	186	272	2,57
Maresme	241	336	2,16
Osona	87	186	0,00
Vallès Occidental	201	329	8,20
Vallès Oriental	189	278	9,68
Camp de Tarragona	83	139	5,13

Fuente: Forcadell

Los precios de los solares industriales en el 2S 2019 se han mantenido estables aunque elevados, en línea con las cotas registradas a lo largo de todo el año. El precio medio de los solares tanto de la segunda mitad del año como del conjunto del 2019 ha sido prácticamente idéntico (218,5 €/m² en el 2S 2019 y 217,75 €/m² de media anual). Por otro lado, se observa que el precio ha incrementado un 25% desde 2015, situándose entonces en los 173,95 €/m².

LOGÍSTICA

La logística en Catalunya ha alcanzado en el segundo semestre de 2019 una contratación de 257.081 m² lo que le ha llevado a un total anual de 589.924 m², cifra que aunque muestra un descenso del 11%, es en realidad un volumen positivo. Con respecto al 2017 la variación también es creciente suponiendo, en esta comparativa, un incremento del 28,3%. La 2ª Corona ha liderado las contrataciones por delante de las demás coronas, tanto si se analiza por trimestres de forma independiente (Q1 50%, Q2 69%, Q3 60% y Q4 62%) como en el total del año (61%). Por otro lado, hay que destacar que las naves de obra nueva o llave en mano han supuesto el 48% de la superficie total contratada en el conjunto del 2019.

Se trata de resultados satisfactorios para el sector, si bien son también un signo evidente de la escasez de producto disponible actualmente. Las operaciones más destacadas del año han sido el llave en mano multinivel de 46.000 m² que Goodman desarrollará para DSV en Molins de Rei; la operación de ALC Logistics de 19.918 m² en Parets del Vallès; y, por último, la contratación de 14.039 m² de Carreras en Vilafranca del Penedès. En términos de oferta de naves logísticas, la falta de disponibilidad de naves triple A de dimensiones entre 5.000 m² y 10.000 m² en la 1ª y 2ª Corona junto con el aumento de rentas han seguido siendo los principales obstáculos para lograr un take up mucho mayor.

El sector logístico ha mantenido una estabilidad constante a lo largo de los últimos 3 años impulsado por la capacidad de generación de negocio *e-commerce*, cuyo recorrido se prevé que siga constante y con la misma intensidad que la generada hasta ahora. Las compras online se han integrado en el día a día de las familias generando beneficios para todos los actores implicados: agilidad en el proceso de compra y de entrega, acceso a las plataformas 24/7, además de haber generado nuevos puestos de trabajo en los distintos tramos de la cadena inmo-logística.

INVERSIÓ

2019 ha sido un año muy importante y destacado para las operaciones de inversión en el sector logístico tanto nivel estatal y cerca de 400 M€ en el ámbito catalán. El motor que está generando estos óptimos resultados en 2018 y 2019 es el *e-commerce* y los fondos de inversión internacionales siguen poniendo el foco de su interés en este tipo de activo inmobiliario. El buen ritmo de absorción en el mercado de proyectos de obra nueva en este ámbito junto con el sostenido crecimiento de las rentas hacen que su atractivo no haga más que incrementar. Esta situación tan buena del mercado logístico en Catalunya ha propiciado que se registren operaciones de fondos de inversión y promotores de distintas modalidades: a riesgo, *sale and leaseback* o *forward purchase*. La reducida tasa de disponibilidad de producto inmo-logístico en el mercado catalán y la fuerte presión de la demanda siguen impulsando la actividad promotora, que además, sigue ofreciendo rentabilidades claramente atractivas. Barcelona sigue manteniendo el interés a nivel mundial como un destacado punto estratégico para la actividad logística siendo la 1ª y la 2ª Corona los emplazamientos más deseados por los inversores. La 3ª Corona, por su distancia con la capital catalana y su oferta de naves, no suscita el mismo interés pero sí que es una opción contemplada dada la escasez de oportunidades. donada l'escassetat d'oportunitats.



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



2º
sem
2019

COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

Oficinas, naves industriales y locales comerciales

PRECIOS DE VENTA MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE SOLARES INDUSTRIALES 2º semestre 2019

ZONA	MUNICIPIO	SOLARES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
A	Precios medios zona	254	441
A - 1	Gavà	207	393
	Prat de Llobregat, El	214	421
	Sant Boi de Llobregat	217	412
	Viladecans	219	413
A - 2	Cornellà de Llobregat	245	475
	Esplugues de Llobregat	237	455
	Hospitalet de Llobregat, L'	312	517
	Sant Joan Despí	252	448
	Sant Just Desvern	254	441
A - 3	Badalona	299	474
	Barcelona	379	576
	Montgat	222	370
	Sant Adrià de Besòs	261	401
	Sta. Coloma de Gramanet	234	382
B	Precios medios zona	162	268
B - 1	Molins de Rei	200	310
	Pallejà	183	285
	Papiol, El	173	275
	Sant Feliu de Llobregat	202	310
B - 2	Barberà del Vallès	181	288
	Cerdanyola	167	273
	Llagosta, La	153	262
	Mollet del Vallès	155	252
	Montcada i Reixac	182	291
	Ripollet	173	278
B - 3	Castellbisbal	153	264
	Rubí	149	243
	Sant Andreu de la Barca	156	256
	Sant Cugat del Vallès	164	304
B - 4	Lliçà de Munt	130	236
	Lliçà de Vall	138	239
	Palau de Plegamans	147	253
	Parets del Vallès	158	265
	Polinyà del Vallès	156	259
	Sta. Perpètua de Mogoda	158	258
B - 5	Caldes de Montbui	131	224

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	SOLARES EN VENTA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
C	Precios medios zona	137	238
C - 1	Cervelló	137	243
	Sant Vicenç dels Horts	145	251
	Sta. Coloma de Cervelló	138	233
	Vallirana	111	180
C - 2	Abrera	133	237
	Esparreguera	125	232
	Martorell	140	236
	Olesa de Monserrat	123	209
	Sant Esteve Sesrovires	131	222
C - 3	Castellar del Vallès	138	209
	Sabadell	161	301
	Sant Quirze del Vallès	158	281
	Terrassa	162	286
	Viladecavalls	126	227
C - 4	Martorelles	127	228
	Montmeló	140	236
	Montornès	139	236
D	Precios medios zona	128	228
D - 1	Canovelles	119	199
	Franqueses del Vallès, Les	118	202
	Garriga, La	107	181
	Granollers	147	275
	La Roca	126	231
	Mataró	182	302
D - 2	Cardedeu	117	225
	Sant Celoni	122	207
	Llinars del Vallès	119	227
E	Precios medios zona	121	198
E - 1	Igualada	113	182
	Manresa	118	194
	Sant Fruitós del Bages	110	188
	Sitges	154	232
	Sta. Margarida i els Monjos	102	178
	Vic	113	186
	Vilafranca del Penedès	124	205
	Vilanova i la Geltrú	137	219

Fuente: Forcadell

LOCALES COMERCIALES. Segundo semestre 2019

DEMANDA

El mercado de locales comerciales en Barcelona se ha visto marcado a lo largo del 2019 por la transformación del retail, que se ha acelerado en los dos últimos años debido a los cambios

en los hábitos de consumo, el comercio electrónico, el rol que ha adquirido el cliente en relación con la marca, la tendencia de especialización, el auge del comercio de proximidad, la importancia de la experiencia del cliente y los nuevos formatos del retail. La velocidad de esta transformación, aunque por un lado ha aportado dinamismo al mercado, también ha provocado incertidumbre, tanto a operadores como inversores, a la hora de hacer frente a estos formatos.

Analizando la demanda de locales comerciales en Barcelona por superficies, destaca el incremento continuado del número de demandas de superficies de hasta 80 m², en línea con la propensión de una parte del mercado hacia el comercio de proximidad y de especialización. En el otro extremo de la balanza, las demandas de locales de más de 500 m² se han mantenido estables a lo largo del 2019 debido al auge de sectores como Alimentación Gimnasios o Clínicas. En esta franja de superficies es importante destacar la ralentización del ritmo de aperturas de flagships. El fenómeno de las tiendas insignia ya ha vivido su *boom* en Barcelona y, aunque se seguirán inaugurando flagships a lo largo del 2020, no se prevé que los operadores sigan buscando más espacios en la capital catalana para proyectar nuevas.

Por sectores, Restauración sigue siendo el que más volumen de demanda suscita, pero destaca el crecimiento continuado del sector Servicios, respaldado en los últimos meses por las clínicas dentales, estéticas, aseguradoras y clínicas de fertilidad. Tal y como se analizó en el último informe, Gimnasios se mantienen en auge, especialmente en su vertiente low cost. El lujo, por su parte, aunque está funcionando muy bien a nivel comercial, no está provocando gran dinamismo inmobiliario debido a la poca disponibilidad en Passeig de Gràcia, vía comercial en la que concentra su actividad.

PRECIOS EN PRIME

Los precios de locales comerciales en *prime* en Barcelona, tanto en venta como en alquiler, se han mantenido estables en la segunda mitad del año, tendencia de estabilidad que data desde el 2S 2017. Cabe destacar que previamente el precio por m² había acumulado años de incrementos continuados. El mercado de alquiler en ubicaciones *prime*, que acumulaba incrementos continuados desde el 2013, ha registrado en el 2S 2019 una variación anual del 1,6%, situando el precio por m² en *prime* en Barcelona en los 155,8 €/m² de media. Destacan las rentabilidades del tramo *prime* de av. Diagonal, ligeramente superior al del resto del high street de la capital catalana.

RENTAS PRIME ALQUILER LOCALES COMERCIALES BARCELONA 2º semestre de 2019 (€/m²/mes)

		Renta Media	Renta Máxima	Variación Anual
1ª Línea Alto Nivel	Pg. de Gràcia	229,0	303,0	1,8%
1ª Línea Mixta	Av. Diagonal	65,3	88,5	2,4%
	Rambla Catalunya	90,2	117,2	1,1%
1ª Línea Muy transitada	Av. portal de l'Àngel	282,0	355,0	2,5%
	Pelai	141,5	188,5	0,4%
	La Rambla	127,0	165	1,6%

Fuente: Forcadell