

2º  
sem  
2020

# 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...



**-56,0%**

Variación interanual de  
la contratación de oficinas



**-1,8%**

Variación interanual de la demanda en  
alquiler de naves industriales



**-7,0%**

El segundo semestre del 2020  
registra una caída promedio de las  
rentas en *Zona Prime*

2º  
sem  
2020

# COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

## Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



## OFICINAS. Segundo semestre 2020

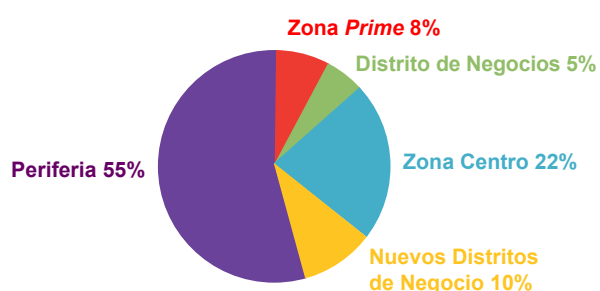
### CONTRATACIÓN

El 2020 ha sido un año atípico para el mercado de oficinas de Barcelona. Pese a haber tenido un buen primer trimestre en cuanto a ritmos de contratación, el *take-up* final del 2020 no ha superado los 174.000 m<sup>2</sup>, cifra un 56% inferior a la del 2019. Las consecuencias económicas y el cambio de paradigma que está generando la pandemia, y con factores como el teletrabajo y la adaptación de los espacios como grandes protagonistas, han instalado en el mercado de oficinas una incertidumbre que dilata la toma de decisiones. En cuanto a la dimensión de las operaciones, éstas se polarizan: por un lado las grandes operaciones (>1.000 m<sup>2</sup>), de las cuales se han detectado tan sólo dos en el 22@; y en el otro extremo y más abundantes las operaciones inferiores a los 500 m<sup>2</sup>, ubicadas en su mayoría en zonas *Prime* y Centro, aprovechando la liberación de espacios donde hasta el momento siempre ha habido una disponibilidad prácticamente inexistente.

### DISPONIBILIDAD

La tasa de disponibilidad refleja la inactividad y se sitúa en el 8% (+2 puntos que en 2019). Durante el ejercicio se han detectado dos perfiles de propietario: el pequeño propietario o family office con unidades atomizadas, que ha optado por realizar ajustes de rentas para atraer arrendatarios; y las grandes corporaciones o fondos de inversión que se decantan por mantener las rentas faciales y ofrecer carencias. La situación actual hace prever que la disponibilidad pueda llegar al 12% a lo largo del 2021 avivada por una entrada de stock de obra nueva sin prealquiler, y debido también a la cada vez menos aceptada negociación de condiciones, la cual fomentará la liberación de espacios. Si bien la absorción neta será negativa, se espera una absorción bruta mayor que la registrada en 2020 en la que el producto de segunda mano, siempre que sea de calidad, será bien acogido. Periferia y Distrito de Negocios son las dos zonas con mayor oferta disponible con un 55% y un 22% respectivamente.

### Distribución de la disponibilidad por zonas



### PRECIOS DE ALQUILER

Las rentas en Barcelona han registrado un cambio de tendencia en el 2020. Las rentas de la capital catalana, que acumulaban incrementos desde el 2013, han experimentado en el último año variaciones a la baja. La crisis sanitaria ha provocado una interrupción de la actividad económica y empresarial a nivel mundial, hecho que ha paralizado gran parte del mercado inmobiliario.

Los pequeños propietarios y grandes corporaciones afrontan la estrategia de precios de manera diferente, siendo los primeros los que sí están optando por bajar rentas. Este perfil, mayormente vinculado a propiedades unitarias atomizadas por la ciudad y con mayor presencia en zona *Prime* y Centro, ha generado que ambas zonas registren leves descensos semestrales en sus rentas (-2,27% y -3,45% respectivamente). La Periferia ha sido la tercera zona con un descenso, aunque muy leve con un -2,70% de variación semestral.

### RENTAS DE ALQUILER DE OFICINAS EN BARCELONA 2º sem. de 2020 (€/m<sup>2</sup>/mes)

Zona	Renta Media	Renta Máxima	Variación Semestral
Zona <i>Prime</i>	21,50	30,00	-2,27%
Distrito de Negocios	18,00	22,00	0,00%
Zona Centro	14,00	19,00	-3,45%
Nuevos distritos de negocios	18,00	26,00	0,00%
Periferia	9,00	16,00	-2,70%
<b>Barcelona</b>	<b>16,10</b>	<b>22,60</b>	<b>-1,53%</b>

Fuente: Forcadell

### PRECIOS DE VENTA

El precio de venta de oficinas no ha registrado prácticamente ningún movimiento, siendo únicamente la Periferia la zona con una variación negativa semestral (-2,94%). La incertidumbre provocada por la pandemia ha retrasado las decisiones de compra.

### PRECIOS DE VENTA DE OFICINAS EN BARCELONA 2º sem. de 2020 (€/m<sup>2</sup> construido)

Zona	Precio Medio	Variación Semestral
Zona <i>Prime</i>	6.200	0%
Distrito de Negocios	3.700	0%
Zona Centro	2.650	0%
Nuevos distritos de negocios	3.200	0%
Periferia	1.650	-2,94%
<b>Barcelona</b>	<b>3.480</b>	<b>-0,29%</b>

Fuente: Forcadell

## INDUSTRIAL-LOGÍSTICO. Segundo semestre 2020

### DEMANDA ALQUILER

El periodo marzo-abril-mayo 2020, es decir, el correspondiente a los meses de confinamiento domiciliario, frenó las demandas de naves en alquiler en un ejercicio que justo acababa de empezar y que seguía la tendencia positiva de estabilidad que había sido la tónica a lo largo de 2019 y de los años precedentes desde 2015. Si bien las demandas de alquiler registradas en esos 3 meses cayeron un -31,7% en 2020, su impacto a cierre de año quedó diluido puesto que el mercado recuperó y restauró la actividad a partir de mayo mejorando las perspectivas que se habían perfilado, llegando a equilibrar los resultados con 2019. En este sentido, se constata que la demanda de alquiler en el conjunto de 2020 se mantuvo estable (-1,82% var. 2019 a 2020), a pesar del trimestre perdido y compensó el volumen en los meses posteriores.

La actividad industrial ha seguido siendo por lo tanto, un importante motor de este ciclo económico y aunque la coyuntura ha afectado a empresas de todos los sectores, en el ámbito industrial se han registrado más demandas de alquiler para ampliar superficies que para reducirlas.

En cuanto a la demanda por superficies, la dinámica se ha mantenido siendo las naves de hasta 500 m<sup>2</sup>, las más solicitadas (45% - 50% generalmente), tanto si se analiza por semestres como por totales anuales. Lo mismo ocurre con las demandas de 501 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup>, que representan en torno al 30% del total y que así sucedió a lo largo de 2020. El 20% restante de las demandas de alquiler son demandas de superficies a partir de los 1.001 m<sup>2</sup> en adelante.

Por zonas, las demandas de alquiler concentran los mayores volúmenes en el Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Oriental y Vallès Occidental, por su proximidad a la ciudad Condal y a su Área Metropolitana.

### OFERTA

La disponibilidad de naves industriales en alquiler en el conjunto de 2020 fue inferior con respecto a la que el mercado tenía en 2019. Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Oriental y Vallès Occidental se han mantenido también como las ubicaciones con mayor disponibilidad, si bien es cierto que sigue habiendo necesidad de un mayor número de naves de las que hay con prestaciones e instalaciones de acuerdo con las necesidades actuales de las empresas. Hay que destacar también que se han

### RENTAS POR COMARCAS DE NAVES INDUSTRIALES 2º sem. 2020 (€/m<sup>2</sup>/mes)

	Renta Media	Renta Máxima	Variación interanual
Alt Penedès	2,5	3,5	2,8
Anoia	2,3	3,1	3,5
Bages	2,2	3,1	3,4
Baix Llobregat	3,7	5,5	8,0
Barcelonès	5,0	7,8	6,3
Garraf	2,8	4,2	2,3
Maresme	3,5	4,5	2,2
Osona	1,9	3,4	1,7
Vallès Occidental	3,6	5,0	5,6
Vallès Oriental	3,2	4,8	7,1
Camp de Tarragona	2,0	3,6	3,3

Fuente: Forcadell

llevado a cabo nuevas construcciones de naves industriales a riesgo, como muestra de la buena salud que atraviesa el sector.

### PRECIOS

Los precios de las naves industriales en alquiler se han mantenido estables a lo largo de 2020, en línea con la tendencia de los 5 ejercicios anteriores a pesar, incluso, de las repercusiones en el mercado derivadas de la pandemia. Los *asking prices* y los precios de cierre no han registrado *gaps* destacables más allá de ajustes habituales en operaciones puntuales.

El periodo marzo-mayo modificó la forma de atender y asesorar a las empresas que se encontraban en proceso de búsqueda de nuevos espacios industriales. Las operaciones que se vieron pausadas se reanudaron con normalidad en cuanto el mercado retomó su actividad. Si bien tal como se recoge en este informe la tónica general ha sido de equilibrio en las rentas a lo largo de todo el 2020, durante el periodo de confinamiento sí que se produjeron casos puntuales en los que los arrendatarios se vieron obligados a solicitar una renegociación temporal, aplazamiento e incluso condonación de la renta para poder continuar con su actividad empresarial.

2º  
sem  
2020

# COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

## Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



### RENTAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS DE NAVES INDUSTRIALES 2º semestre 2020

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN ALQUILER (€/m²/mes)	
		Mínimo	Máximo
<b>A</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>3,18</b>	<b>5,68</b>
A - 1	Gavà	3,04	5,23
	Prat de Llobregat, El	3,07	5,21
	Sant Boi de Llobregat	3,08	5,17
	Viladecans	3,01	5,13
A - 2	Cornellà de Llobregat	3,19	6,12
	Esplugues de Llobregat	2,90	5,29
	Hospitalet de Llobregat, L'	3,41	7,15
	Sant Joan Despí	3,16	5,12
	Sant Just Desvern	3,03	5,25
A - 3	Badalona	3,55	7,11
	Barcelona	3,99	7,82
	Montgat	2,92	4,38
	Sant Adrià de Besòs	3,23	5,62
	Sta. Coloma de Gramanet	2,89	4,95
<b>B</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,56</b>	<b>4,51</b>
B - 1	Molins de Rei	2,77	5,07
	Pallejà	2,51	4,52
	Papiol, El	2,48	4,39
	Sant Feliu de Llobregat	2,80	5,12
B - 2	Barberà del Vallès	2,81	5,17
	Cerdanyola	2,51	4,43
	Llagosta, La	2,49	4,33
	Mollet del Vallès	2,61	4,43
	Montcada i Reixac	2,81	5,03
	Ripollet	2,67	4,69
B - 3	Castellbisbal	2,48	4,37
	Rubí	2,71	4,31
	Sant Andreu de la Barca	2,51	4,52
	Sant Cugat del Vallès	2,95	4,90
B - 4	Lliçà de Munt	2,28	4,02
	Lliçà de Vall	2,38	4,12
	Palau de Plegamans	2,44	4,21
	Parets del Vallès	2,51	4,45
	Polinyà del Vallès	2,53	4,32
	Sta. Perpètua de Mogoda	2,52	4,55
B - 5	Caldes de Montbui	2,07	3,80

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN ALQUILER (€/m²/mes)	
		Mínim	Màxim
<b>C</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,32</b>	<b>3,84</b>
C - 1	Cervelló	2,23	3,97
	Sant Vicenç dels Horts	2,43	3,99
	Sta. Coloma de Cervelló	2,21	3,58
	Vallirana	1,86	3,15
C - 2	Abrera	2,39	3,85
	Esparreguera	2,07	3,49
	Martorell	2,42	3,97
	Olesa de Monserrat	1,98	3,32
	Sant Esteve Sesrovires	2,23	3,66
C - 3	Castellar del Vallès	2,27	3,52
	Sabadell	2,67	4,37
	Sant Quirze del Vallès	2,56	4,28
	Terrassa	2,70	4,48
	Viladecavalls	2,27	3,68
C - 4	Martorelles	2,41	3,89
	Montmeló	2,34	4,08
	Montornès	2,36	4,04
<b>D</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,28</b>	<b>3,88</b>
D - 1	Canovelles	2,10	3,70
	Franquès del Vallès, Les	2,36	4,02
	Garriga, La	2,03	3,31
	Granollers	2,68	4,30
	La Roca	2,41	4,17
	Mataró	2,69	4,65
D - 2	Cardedeu	2,10	3,52
	Sant Celoni	2,07	3,43
	Llinars del Vallès	2,05	3,79
<b>E</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,17</b>	<b>3,62</b>
E - 1	Igualada	2,01	3,52
	Manresa	1,78	3,43
	Sant Fruitós del Bages	1,76	3,21
	Sitges	2,66	4,36
	Sta. Margarida i els Monjos	2,01	3,13
	Vic	2,09	3,38
	Vilafranca del Penedès	2,45	3,79
	Vilanova i la Geltrú	2,60	4,13

Fuente: Forcadell

## DEMANDA DE VENTA

La demanda de naves industriales en venta, del mismo modo que en la modalidad de alquiler, ha visto alterado su desarrollo habitual como consecuencia del inicio de la pandemia a mediados de marzo. Desde entonces y hasta mayo de 2020 la búsqueda de naves en venta por parte de las empresas se vio ralentizada aunque la demanda acumulada durante aquél periodo fue satisfecha tras la reactivación del mercado en junio. Con una perspectiva anual, el volumen de demanda de naves en venta se ha mantenido sin alteraciones por la autorregulación del mercado. Si bien las demandas de venta registradas durante los 3 meses de confinamiento fueron un 30% inferiores con respecto al mismo periodo del año anterior, a cierre de año volvieron a incrementar hasta equipararse con los volúmenes de 2019, suponiendo un leve 2,9% más.

Analizando por superficies, se mantiene estable el volumen de demandas en todos los tramos. El 90% de las peticiones de compra de naves industriales alcanza hasta los 2.500 m<sup>2</sup>, siendo las más solicitadas cada año (entre el 35% y 40% de la horquilla) las de hasta 500 m<sup>2</sup>. La demanda de naves en venta de más de 5.000 m<sup>2</sup> ha sido prácticamente testimonial en ambas modalidades de comercialización, debido a que son superficies más solicitadas en el ámbito logístico.

## OFERTA

El stock de naves industriales en venta en su total anual de 2020 ha sido inferior con respecto al volumen del año anterior. Si se analiza por comarcas, la máxima disponibilidad de naves en venta se ha situado de forma regular a lo largo de los últimos ejercicios en el Baix Llobregat, en el Vallès Oriental y en el Vallès Occidental, concentrando aproximadamente el 80% de los m<sup>2</sup> disponibles. El Barcelonès, por su parte, ha dispuesto de menos oferta (10%) por la elevada ocupación y la escasa rotación de las empresas allí instaladas, que quieren conservar la privilegiada ubicación cercana a la ciudad Condal, así como con la magnífica red de comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas que dispone. Cabe recordar que parte de este stock que permanece sin comercializar es un remanente de naves obsoletas que a pesar de que se encuentran ubicadas en emplazamientos próximos a Barcelona -por lo tanto, muy interesantes para la demanda-, no tienen actualizadas sus instalaciones de acuerdo con los requerimientos que exige la actual normativa (prevención contra incendios, altura, etc.).

## PRECIOS

El comportamiento de los precios de las naves en venta ha sido de total estabilidad en el conjunto de 2020 tal como ha venido sucediendo en los últimos años en el mercado industrial. Este hecho constata su buena salud, que ha superado de forma plenamente satisfactoria los efectos de la pandemia a pesar de haber registrado una ralentización del ritmo habitual del mercado. El precio medio del m<sup>2</sup> de naves industriales en venta se ha situado en el conjunto de 2020 en los 636,7€, lo que supone una leve variación del 0,67% con respecto a la media alcanzada en 2019 (632,5€/m<sup>2</sup>). Las comarcas con el precio más elevado han seguido siendo el Barcelonès, el Baix Llobregat y el Maresme. En cambio, las zonas en las que el precio registrado ha sido menor han sido el Camp de Tarragona, Osona, Anoia y Bages. La irrupción y evolución de la pandemia no ha propiciado cambios destacables en el desarrollo del mercado por lo que, aunque nunca nada es seguro, las previsiones para 2021 dejan entrever la misma tendencia de estabilidad.

PRECIOS DE VENTA POR COMARCAS  
DE NAVES INDUSTRIALES  
2º sem. 2020 (€/m<sup>2</sup>)

	Precio Medio	Precio Máximo	Variación interanual
Alt Penedès	541	640	3,5
Anoia	495	606	1,7
Bages	497	643	2,1
Baix Llobregat	700	1.025	1,6
Barcelonès	844	1.326	3,9
Garraf	618	734	3,1
Maresme	734	885	1,4
Osona	438	676	2,4
Vallès Occidental	665	911	3,3
Vallès Oriental	600	881	3,0
Camp de Tarragona	438	600	1,2

Fuente: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



2º  
sem  
2020

## COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

### Oficinas, naves industriales y locales comerciales

#### PRECIOS DE VENTA MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE NAVES INDUSTRIALES 2º semestre 2020

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>A</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>607</b>	<b>1.046</b>
A - 1	Gavà	603	998
	Prat de Llobregat, El	602	1.002
	Sant Boi de Llobregat	602	1.042
	Viladecans	582	1.010
A - 2	Cornellà de Llobregat	613	1.076
	Esplugues de Llobregat	605	995
	Hospitalet de Llobregat, L'	638	1.202
	Sant Joan Despí	603	1.017
	Sant Just Desvern	605	1.015
A - 3	Badalona	648	1.143
	Barcelona	680	1.333
	Montgat	565	943
	Sant Adrià de Besòs	600	970
	Sta. Coloma de Gramanet	555	900
<b>B</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>507</b>	<b>804</b>
B - 1	Molins de Rei	541	847
	Pallejà	522	818
	Papiol, El	510	801
	Sant Feliu de Llobregat	549	849
B - 2	Barberà del Vallès	525	856
	Cerdanyola	517	813
	Llagosta, La	495	801
	Mollet del Vallès	496	797
	Montcada i Reixac	552	871
	Ripollet	528	828
B - 3	Castellbisbal	499	797
	Rubí	490	791
	Sant Andreu de la Barca	499	800
	Sant Cugat del Vallès	535	866
B - 4	Lliçà de Munt	464	751
	Lliçà de Vall	473	752
	Palau de Plegamans	478	761
	Parets del Vallès	504	776
	Polinyà del Vallès	504	789
	Sta. Perpètua de Mogoda	507	801
B - 5	Caldes de Montbui	461	728

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>C</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>478</b>	<b>714</b>
C - 1	Cervelló	473	725
	Sant Vicenç dels Horts	482	735
	Sta. Coloma de Cervelló	466	659
	Vallirana	411	582
C - 2	Abrera	479	709
	Esparreguera	466	657
	Martorell	490	729
	Olesa de Monserrat	441	639
	Sant Esteve Sesrovires	460	672
C - 3	Castellar del Vallès	471	652
	Sabadell	546	843
	Sant Quirze del Vallès	522	802
	Terrassa	529	803
	Viladecavalls	448	665
C - 4	Martorelles	465	679
	Montmeló	489	814
	Montornès	492	770
<b>D</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>458</b>	<b>726</b>
D - 1	Canovelles	437	661
	Franqueses del Vallès, Les	453	688
	Garriga, La	412	647
	Granollers	523	896
	La Roca	485	720
	Mataró	547	937
D - 2	Cardedeu	416	659
	Sant Celoni	411	644
	Llinars del Vallès	438	685
<b>E</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>431</b>	<b>643</b>
E - 1	Igualada	395	592
	Manresa	402	597
	Sant Fruitós del Bages	390	579
	Sitges	501	738
	Sta. Margarida i els Monjos	387	586
	Vic	433	670
	Vilafranca del Penedès	462	678
	Vilanova i la Geltrú	479	707

Fuente: Forcadell

## SOLARES

Las demandas registradas en el mercado de solares 2020 ha seguido el mismo comportamiento que en los ejercicios anteriores, enfocadas la mayoría de ellas al desarrollo de proyectos logísticos. Este escenario ha seguido atrayendo el interés inversor para llevar a cabo el desarrollo de pequeños almacenes ubicados en las proximidades de los núcleos urbanos. Todo con el objetivo de facilitar y agilizar la distribución de las compras del sector *e-commerce*, que ha seguido al alza y que se propone entregas cada vez más inmediatas. Esta tendencia con la pandemia no ha hecho más que salir fortalecida por lo que se prevé que siga la misma línea a lo largo del próximo ejercicio.

PRECIOS DE VENTA POR COMARCAS DE SOLARES  
2º sem. 2020 (€/m<sup>2</sup>)

	Precio Medio	Precio Máximo	Variación interanual
Alt Penedès	112	197	5,1
Anoia	104	185	5,2
Bages	90	172	1,2
Baix Llobregat	232	416	1,4
Barcelonès	338	501	0,9
Garraf	187	276	0,9
Maresme	244	336	1,3
Osona	89	188	2,4
Vallès Occidental	208	335	3,8
Vallès Oriental	198	285	5,8
Camp de Tarragona	86	142	3,8

Fuente: Forcadell

Los precios de los solares industriales en 2020 no han registrado oscilaciones significativas, sino que ha mostrado una linealidad de acuerdo con el comportamiento de los años anteriores. El precio medio de los solares en 2020 se ha situado en los 223,5€, lo que representa una pequeña variación al alza del 2,29% con respecto a la media de 2019, que fue de 218,5€. El Barcelonès, con una media de 338€/m<sup>2</sup> es la comarca con el suelo más caro mientras que el Camp de Tarragona con 86€/m<sup>2</sup> ha sido la más económica de las estudiadas en este informe. Igual que en el mercado de naves industriales en venta y alquiler, se prevé que los precios de solares tampoco registren alteraciones destacables.

## LOGÍSTICA

El mercado logístico en Catalunya ha alcanzado a cierre de 2020 una contratación de 423.921 m<sup>2</sup>, resultado que ha supuesto un descenso del 28% con respecto a 2019 (589.924 m<sup>2</sup>), siendo a su vez también el resultado más bajo registrado desde 2014. Estas cifras muestran cómo la pandemia ha impactado en el desarrollo del mercado, a lo que se le tiene que añadir la escasez de stock de naves modernas ubicadas cerca de Barcelona y así comprender las 2 causas principales que han condicionado el take up final de este ejercicio. Si se analiza por semestres, la variación del 1S 2019 vs 1S 2020 indica un descenso del -40% interanual, mientras que si se compara directamente el Q2 de ambos años, el

descenso se sitúa en el -18%. En ambos ejercicios el Q2 ha sido el trimestre con menos contratación de su respectivo año y en 2020 el volumen alcanzado fue de solo 88.453 m<sup>2</sup>. En cuanto a la comparativa interanual del 2S de ambos años la caída no ha sido tan pronunciada como la de la primera mitad del año y se ha situado en un -11,8%, alcanzando de julio a diciembre un *take up* de 226.539 m<sup>2</sup>. La reactivación del mercado a partir de junio se puede apreciar claramente en las cifras analizadas observando un incremento del 14,7% del 2S 2020 con respecto del 1S 2020.

En el acumulado de 2020, la 2ª Corona ha concentrado el mayor volumen de operaciones (46%) tal como sucedió en el ejercicio anterior, si bien en 2019 el porcentaje fue levemente superior (61%). En comparación con 2020, el mercado de naves de obra nueva o 'llave en mano', registró en 2019 más operaciones y m<sup>2</sup> comercializados.

El inmologístico ha sido el sector que no solamente ha resistido mejor las inclemencias de la pandemia sino que ha salido fortalecido de ella debido al exponencial crecimiento del comercio electrónico desde los meses de confinamiento. Desde entonces y hasta ahora el volumen de personas que compran por internet ha aumentado notablemente y las empresas además han apostado por reducir aún más los plazos de entrega, por lo que las plataformas logísticas y los almacenes urbanos han sido espacios altamente demandados.

## INVERSIÓN

En 2020 el mercado de inversión en el inmologístico también se ha visto afectado por el freno de la actividad como consecuencia de la pandemia. A nivel Estatal, en el conjunto del ejercicio se ha registrado una inversión de un 45% menos con respecto al volumen alcanzado en 2019. El *e-commerce* ha sido un año más el principal motor de dinamización del sector logístico a pesar de la incertidumbre generalizada derivada de la crisis sanitaria, social y económica que ha alcanzado a todos los sectores.

El gran incremento del volumen de las compras vía online, más si cabe desde el periodo de confinamiento ha hecho que el interés de los fondos de inversión en activos logísticos no solo se haya mantenido alto sino que haya seguido incrementando debido a las perspectivas de crecimiento por el push del comercio electrónico.

La absorción de proyectos de obra nueva en el mercado, así como los 'llave en mano', junto con unas rentas que prácticamente no han variado con respecto al ejercicio 2019, ha mantenido el interés de los inversores muy elevado debido al gran atractivo de estos activos. En cuanto a las rentabilidades, éstas han registrado leves ajustes tanto en Madrid como en Barcelona, situándose en torno al 4,5%. En algunas ubicaciones más cercanas a la capital catalana se han situado alrededor del 5,5%.



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



2<sup>o</sup>  
sem  
2020

## COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

### Oficinas, naves industriales y locales comerciales

#### PRECIOS DE VENTA MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE SOLARES INDUSTRIALES 2º semestre 2020

ZONA	MUNICIPIO	SOLARES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>A</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>260</b>	<b>444</b>
A - 1	Gavà	212	393
	Prat de Llobregat, El	220	423
	Sant Boi de Llobregat	222	415
	Viladecans	225	416
A - 2	Cornellà de Llobregat	252	477
	Esplugues de Llobregat	244	458
	Hospitalet de Llobregat, L'	319	518
	Sant Joan Despí	258	451
	Sant Just Desvern	260	444
A - 3	Badalona	306	478
	Barcelona	389	579
	Montgat	229	373
	Sant Adrià de Besòs	269	404
	Sta. Coloma de Gramanet	241	383
<b>B</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>167</b>	<b>280</b>
B - 1	Molins de Rei	206	325
	Pallejà	188	299
	Papiol, El	177	287
	Sant Feliu de Llobregat	207	325
B - 2	Barberà del Vallès	186	304
	Cerdanyola	172	287
	Llagosta, La	157	277
	Mollet del Vallès	160	265
	Montcada i Reixac	187	304
	Ripollet	179	292
B - 3	Castellbisbal	158	279
	Rubí	153	253
	Sant Andreu de la Barca	160	266
	Sant Cugat del Vallès	169	316
B - 4	Lliçà de Munt	133	245
	Lliçà de Vall	142	249
	Palau de Plegamans	151	263
	Parets del Vallès	162	274
	Polinyà del Vallès	161	274
	Sta. Perpètua de Mogoda	163	272
B - 5	Caldes de Montbui	134	231

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	SOLARES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>C</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>146</b>	<b>248</b>
C - 1	Cervelló	145	254
	Sant Vicenç dels Horts	153	264
	Sta. Coloma de Cervelló	148	238
	Vallirana	117	187
C - 2	Abrera	143	247
	Esparreguera	131	241
	Martorell	150	245
	Olesa de Monserrat	132	219
	Sant Esteve Sesrovires	140	236
C - 3	Castellar del Vallès	148	218
	Sabadell	170	319
	Sant Quirze del Vallès	169	294
	Terrassa	169	294
	Viladecavalls	129	231
C - 4	Martorelles	134	239
	Montmeló	150	249
	Montornès	148	248
<b>D</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>133</b>	<b>255</b>
D - 1	Canovelles	122	250
	Franqueses del Vallès, Les	127	250
	Garriga, La	111	189
	Granollers	151	298
	La Roca	129	295
	Mataró	187	318
D - 2	Cardedeu	120	235
	Sant Celoni	126	217
	Llinars del Vallès	122	239
<b>E</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>130</b>	<b>206</b>
E - 1	Igualada	121	189
	Manresa	127	199
	Sant Fruitós del Bages	118	194
	Sitges	165	243
	Sta. Margarida i els Monjos	109	187
	Vic	121	195
	Vilafranca del Penedès	133	218
	Vilanova i la Geltrú	146	226

Fuente: Forcadell



## LOCALES COMERCIALES. Segundo semestre 2020

### DEMANDA

El sector del *retail* inició un 2020 inmerso en una profunda transformación, inducida por los cambios en los hábitos de consumo, con el comercio electrónico como telón de fondo y la experiencia del cliente como principal protagonista. La llegada de la Covid-19 y las restricciones derivadas de la pandemia han provocado en el sector un paréntesis en su ritmo de actividad, el cual se prevé que remonte a principios del 2022 cuando se alcance un nivel óptimo de inmunidad de rebaño y, con ello, una relajación de las restricciones. Las normativas y pautas sociales impuestas por la crisis sanitaria están condicionando el modelo de comercio, su interacción con el cliente, así como con la estructura y acondicionamiento de los espacios comerciales, añadiendo con ello más velocidad y nuevos criterios a la transformación del retail.

La demanda de locales comerciales de alquiler en 2S 2020 registra una clara recuperación respecto al primer semestre del año, la cual llega a niveles iguales e incluso superiores a períodos prepandemia. El análisis por sectores de actividad muestra un retroceso de la demanda para Restauración (27% en 2S 2020 vs 44% en 2S 2019) y ganan mayor peso las demandas tanto de Servicios (33%) como de Alimentación (22%). Precisamente este último sector ha sido de los pocos que ha podido mantener su actividad a pesar de la Covid-19, lo que le ha permitido posicionarse como demanda activa para ampliar, reubicar o incluso ejecutar planes de expansión previstos. En el ámbito de los Servicios, los locales comerciales han recibido durante el ejercicio 2020 una mayor entrada de compañías de servicios que hasta el momento operaban en oficinas, pero con la apertura de disponibilidad bien ubicada a pie de calle han optado por implantar su actividad al alcance del cliente. La Restauración sigue manteniendo una importante cuota de demanda de locales pero queda mayormente en manos de los grandes grupos con suficiente capacidad financiera para afrontar la normativa horaria de la pandemia, y que aprovechan la disponibilidad de espacios en zonas céntricas de la ciudad para nuevas aperturas. El pequeño y mediano restaurador se ve gravemente afectado por las restricciones y la ausencia de turismo. El análisis de la demanda de alquiler por superficies muestra también un cambio de tendencia. El segundo semestre de 2020, así como sucedió en el primero, es un período prácticamente inactivo en

cuanto a demanda de compra para usuario final. La demanda de adquisición, por tanto, ha quedado en manos del inversor, y entre ellos en su mayoría fondos e inversores institucionales.

En la demanda de compra, aunque el perfil mayoritario es indudablemente el inversor, continúa registrándose un incremento de usuarios finales interesados en comprar el local en el que ubicar su negocio, tendencia registrada en el último semestre especialmente en Gimnasios y pequeñas clínicas médicas y estéticas.

### PRECIOS EN PRIME

La pandemia ha interrumpido la estabilidad de precios de alquiler en locales comerciales en zonas prime de Barcelona, instalada en el sector durante el 2019 después de registrar incrementos continuados desde el año 2013. El segundo semestre del 2020 registra una caída promedio del -7% en las 6 zonas analizadas, siendo av. Diagonal el eje con un descenso más acusado de casi el -11% semestral, y Passeig de Gràcia en el otro extremo con tan sólo un -2,62% de retroceso respecto al primer semestre de 2020. La estabilidad en las rentas, que ha durado tan solo un año, ha dado paso a un retroceso en los precios fruto de la acción de muchos propietarios que han optado por ajustar las rentas con el fin de facilitar el cierre de operaciones. En el caso de los grandes tenedores y fondos de

RENTAS PRIME ALQUILER LOCALES  
COMERCIALES BARCELONA  
2º semestre de 2020 (€/m²/mes)

		Renta Media	Renta Máxima	Variación Semestral
1ª Línea Alto Nivel	Pg. de Gràcia	223,0	299,0	-2,62%
	Av. Diagonal	58,3	83,5	-10,70%
1ª Línea Mixta	Rbla Catalunya	81,2	108,2	-9,98%
	Av. portal de l'Àngel	257,3	353,0	8,75%
1ª Línea Muy transitada	Pelai	133,0	178,6	-6,01%
	La Rambla	118,0	152,7	-7,09%

Fuente: Forcadell

inversión, también se han observado otros formatos alternativos en los procesos de negociación como carencias, bonificaciones o rentas variables.

La corresponsabilidad entre inquilino y propietario ha fomentado no sólo el ajuste de rentas sino también la implantación de fórmulas adicionales, ágiles y adaptables a los ritmos de la pandemia y a la normativa derivada.