



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

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

L'Informe ofereix diverses 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...



30,5%

Variació interanual de
la contractació d'oficines



22,2%

Variació interanual de la demanda en
lloguer de naus industrials



35%

La demanda en lloguer s'ha reactivat i aconsegueix un creixement aquest primer semestre



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

OFICINES. Primer semestre 2021

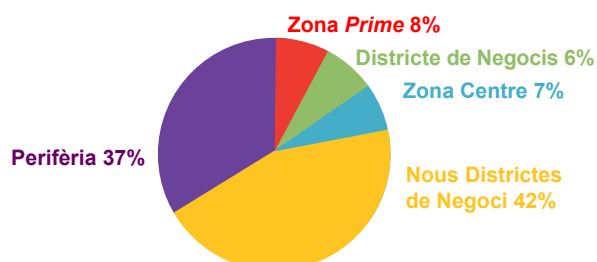
CONTRACTACIÓ

El Mercat d'Oficines de Barcelona ha tancat la primera part de l'any amb 143.550 m², una xifra molt positiva en comparació amb el volum aconseguit en la totalitat del 2020. Després de l'impàs produït per la crisi de la Covid-19, el sector ha recuperat el seu dinamisme habitual entre oferta i demanda i ha obtingut xifres similars a les de l'època preCovid, a excepció dels rècords registrats en el 2019. De totes maneres, continua observant-se certa prudència entre els actors del mercat: les negociacions són més pausades, les corporacions no plantegen trasllats amb la mateixa celeritat que abans i algunes empreses encara es mantenen en estat de *wait and see*. El sector públic, les *techies* i els serveis han liderat el primer semestre de l'any, protagonitzant el 55% de la superfície contractada. Per zones, Perifèria ha tornat a ser la que major volum de m² ha registrat, amb poques operacions però de gran envergadura. El sector es manté en un procés de transformació, i en el duel entre presencialisme i teletreball, continuen guanyant els models híbrids.

DISPONIBILITAT

La disponibilitat del Mercat d'Oficines de Barcelona va iniciar una tendència a l'alça en el 1S 2021, després de 7 anys de continus descensos. La taxa s'ha situat a tancament del 2n trimestre de l'any en el 8,5%, xifra que continuarà incrementant-se lleugerament al llarg del 2021-2022. L'increment de superfície disponible a Barcelona és conseqüència d'un reajustament entre oferta i demanda: d'una banda, la Covid-19 ha tingut un efecte ralentitzador en els ritmes de contractació d'oficines i, per una altra, s'han mantingut els lliuraments de projectes de nova construcció; encara que gran part d'aquests s'hagin lliurat amb un alt percentatge de la superfície prelogada. A aquesta nova oferta se li suma un degoteig de superfície alliberada, especialment en zona Centre i *Prime*, per part de companyies afectades per la pandèmia. En quant a la disponibilitat per zones, destaca l'increment de superfície en Nous Districtes de Negocis, que representen el 42% de l'oferta

Distribució de la disponibilitat per zones



total, i la reculada de Perifèria, que ha passat de representar el 55% de l'oferta de Barcelona, al 27%.

PREUS DE VENDA I LLOGUER

Tot i l'increment de l'oferta, la reactivació de la demanda i de la contractació ha permès contenir els preus i mantenir-los en nivells estables. En aquest semestre les variacions han estat pràcticament imperceptibles perquè les negociacions amb propietats com les Socimi, sobretot aquelles que han tingut lloc per motiu de reposició o reducció de superfície, s'han centrat en ajudes a la implantació o escalats de rendes per a facilitar l'operació. Solament alguns propietaris de carteres reduïdes com *family office* o petits propietaris han afrontat negociacions sobre el preu, però sense arribar a impactar en els indicadors globals del semestre. Amb això, Barcelona manté un preu mitjà de 16,10 €/m²/mes, amb 21,50 €/m²/mes en zona *Prime* en la franja més alta, i 9 €/m²/mes en Perifèria en la franja més baixa. Tant NDN com Districtes de Negocis han estat les úniques zones que han incrementat molt lleument el seu preu mínim de tancament, registrant 15 i 16 €/m²/mes respectivament. Quant als preus de venda segueixen totalment estancats a l'espera que el mercat d'adquisició per a usuari final torni a reactivar-se. En aquest període, per tant, Barcelona segueix en un preu mitjà de venda de 3.580 €/m². S'espera que aquesta inactivitat es mantingui almenys fins a finals de l'exercici i quedarà en mans dels inversors qualsevol moviment en el mercat de compravenda.

RENDES DE LLOGUER D' OFICINES A BARCELONA 1r sem. de 2021 (€/m²/mes)

| Zona | Renda Mitja | Renda Màxima |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Zona <i>Prime</i> | 21,50 | 30,00 |
| Districte de Negocis | 18,00 | 22,00 |
| Zona Centre | 14,00 | 19,00 |
| Nous districtes de negocis | 18,00 | 26,00 |
| Perifèria | 9,00 | 16,00 |
| Barcelona | 16,10 | 22,60 |

PREUS DE VENDA D' OFICINES A BARCELONA 1r sem. de 2021 (€/m² construït)

| Zona | Preu Mitjà |
|----------------------------|--------------|
| Zona <i>Prime</i> | 6.200 |
| Districte de Negocis | 3.700 |
| Zona Centre | 2.650 |
| Nous districtes de negocis | 3.200 |
| Perifèria | 1.650 |
| Barcelona | 3.480 |

Font: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

INDUSTRIAL- LOGÍSTIC. Primer semestre 2021

DEMANDA LLOGUER

La demanda de naus industrials en lloguer ha manifestat senyals positives al llarg del primer semestre de 2021, registrant una variació interanual d'un 22,2% respecte al mateix període de l'exercici anterior. Si bé el sector industrial s'ha caracteritzat sempre per desenvolupar-se en aquesta línia, una vegada travessada l'etapa més dura de la pandèmia, la seva fortalesa i robustesa han quedat encara més latents. En aquest sentit, es preveu que el comportament de la demanda de lloguer en el 2n semestre no presenti alteracions destacables. D'altra banda, assenyalar que en el període que va de gener a juny, el volum de demanda sol caracteritzar-se per ser lleugerament més elevat que el que es registra de juliol a desembre. D'altra banda, l'actitud prudent de demandants i propietaris davant l'evolució de l'economia també resulta determinant a l'hora de triar el millor moment per buscar instal·lacions per a situar la seva activitat empresarial.

Respecte a la demanda per superfícies, la dinàmica s'ha mantingut al llarg del primer semestre sent les peticions de naus de fins a 500 m² les més sol·licitades suposant gairebé la meitat del total (48%), seguides de les de 501 m² a 2.500 m² (43% conjuntament). Les naus amb superfícies més grans, de més de 5.000 m², han mantingut la seva quota, reduïda, com ja és habitual. La consolidació de les empreses grans és el factor principal que dona resposta als percentatges d'aquest repartiment per superfícies. Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Oriental i Vallès Occidental han aglutinat les majors quotes quant a zones, per la seva proximitat a la ciutat de Barcelona i a la seva Àrea Metropolitana.

OFERTA

La disponibilitat de naus industrials en lloguer en el 1S 2021 no ha registrat variacions destacables, més enllà de les oscil·lacions pròpies del desenvolupament del mercat, tal com ja succeeix de manera regular. Les comarques del Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Oriental i Vallès Occidental han acaparat aquest semestre la major part de producte industrial disponible en règim de lloguer. Si bé això és així que l'actual oferta de naus que ofereixen tant les prestacions com les instal·lacions que requereixen actualment les empreses, resulta insuficient, d'acord amb les seves necessitats. D'altra banda, i encara que es tracta de casos concrets, s'han dut a terme projectes puntuals de noves promocions industrials en la modalitat "clau en mà".

RENDES PER COMARQUES DE NAUS INDUSTRIALS 1r sem. 2021 (€/m²/mes)

| | Renda Mitjana | Renda Màxima | Variació anual (%) |
|-------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Alt Penedès | 2,7 | 3,7 | 11,6 |
| Anoia | 2,5 | 3,3 | 13,9 |
| Bages | 2,4 | 3,3 | 14,6 |
| Baix Llobregat | 4 | 6,3 | 12,7 |
| Barcelonès | 5,6 | 8,2 | 16,3 |
| Garraf | 3 | 4,5 | 7,3 |
| Maresme | 3,8 | 4,7 | 10,9 |
| Osona | 1,9 | 3,5 | 5,2 |
| Vallès Occidental | 4 | 5,6 | 15,9 |
| Vallès Oriental | 3,8 | 5,3 | 25,7 |
| Camp de Tarragona | 2,1 | 3,8 | 10 |

Preus acotats per percentils 0,10/0,90
Font: Forcadell

PREUS

Les rendes de les naus industrials han continuat estables al llarg del 1S 2021, sense presentar alteracions destacades. Aquest fet, molt positiu tant per a propietaris com per a demandants, ha proporcionat la confiança i les garanties necessàries per al desenvolupament d'operacions. En aquest sentit, al llarg del 1S 2021 els *asking prices* i els preus de tancament no han registrat *gaps* fora del que són ajustos en operacions puntuals.

El preu mitjà de les naus de lloguer s'ha situat en el primer semestre de l'any en els 3,3€/ m², per la qual cosa si s'observa que en el 1S 2020 la mitjana va ser de 2,9€/m², l'increment ha estat gairebé inexistent. Tal com s'aprecia en la taula, el Barcelonès ha registrat la renda mitjana més elevada (5,6€/m²), seguida del Maresme i Vallès Oriental, totes dues comarques amb un preu mig mensual de 3,8€/ m². D'altra banda, Osona, Bages, Anoia i Camp de Tarragona, per la seva llunyania amb Barcelona i la seva àrea metropolitana, han registrat rendes mitjanes que han oscil·lat entre els 1,9 i els 2,5 €/m²/mes, respectivament.



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

RENDES MÍNIMES I MÀXIMES DE NAUS INDUSTRIALS 1r semestre 2021

| ZONA | MUNICIPI | NAUS EN LLOGUER (€/m ² /mes) | |
|----------|-----------------------------|--|-------------|
| | | Mínim | Màxim |
| A | Preus mitjans zona | 3,21 | 5,83 |
| A - 1 | Gavà | 3,07 | 5,39 |
| | Prat de Llobregat, El | 3,10 | 5,37 |
| | Sant Boi de Llobregat | 3,11 | 5,34 |
| | Viladecans | 3,04 | 5,30 |
| A - 2 | Cornellà de Llobregat | 3,22 | 6,29 |
| | Esplugues de Llobregat | 2,93 | 5,46 |
| | Hospitalet de Llobregat, L' | 3,44 | 7,36 |
| | Sant Joan Despí | 3,19 | 5,20 |
| | Sant Just Desvern | 3,06 | 5,32 |
| A - 3 | Badalona | 3,59 | 7,32 |
| | Barcelona | 4,03 | 8,06 |
| | Montgat | 2,95 | 4,42 |
| | Sant Adrià de Besòs | 3,26 | 5,72 |
| | Sta. Coloma de Gramanet | 2,92 | 5,03 |
| B | Preus mitjans zona | 2,59 | 4,56 |
| B - 1 | Molins de Rei | 2,80 | 5,11 |
| | Pallejà | 2,53 | 4,57 |
| | Papiol, El | 2,51 | 4,44 |
| | Sant Feliu de Llobregat | 2,83 | 5,17 |
| B - 2 | Barberà del Vallès | 2,84 | 5,22 |
| | Cerdanyola | 2,53 | 4,49 |
| | Llagosta, La | 2,52 | 4,37 |
| | Mollet del Vallès | 2,64 | 4,48 |
| | Montcada i Reixac | 2,83 | 5,09 |
| | Ripollet | 2,70 | 4,74 |
| B - 3 | Castellbisbal | 2,51 | 4,41 |
| | Rubí | 2,74 | 4,36 |
| | Sant Andreu de la Barca | 2,53 | 4,59 |
| | Sant Cugat del Vallès | 2,98 | 4,95 |
| B - 4 | Lliçà de Munt | 2,30 | 4,05 |
| | Lliçà de Vall | 2,40 | 4,16 |
| | Palau de Plegamans | 2,47 | 4,24 |
| | Parets del Vallès | 2,53 | 4,53 |
| | Polinyà del Vallès | 2,56 | 4,36 |
| | Sta. Perpètua de Mogoda | 2,54 | 4,61 |
| B - 5 | Caldes de Montbui | 2,09 | 3,84 |

Font: Forcadell

| ZONA | MUNICIPI | NAUS EN LLOGUER (€/m ² /mes) | |
|----------|-----------------------------|--|-------------|
| | | Mínim | Màxim |
| C | Precios medios zona | 2,34 | 3,93 |
| C - 1 | Cervelló | 2,25 | 4,09 |
| | Sant Vicenç dels Horts | 2,46 | 4,10 |
| | Sta. Coloma de Cervelló | 2,23 | 3,62 |
| | Vallirana | 1,88 | 3,19 |
| C - 2 | Abreva | 2,41 | 3,97 |
| | Esparreguera | 2,09 | 3,59 |
| | Martorell | 2,45 | 4,09 |
| | Olesa de Montserrat | 2,01 | 3,36 |
| | Sant Esteve Sesrovires | 2,25 | 3,77 |
| C - 3 | Castellar del Vallès | 2,29 | 3,57 |
| | Sabadell | 2,70 | 4,54 |
| | Sant Quirze del Vallès | 2,59 | 4,40 |
| | Terrassa | 2,72 | 4,52 |
| | Viladecavalls | 2,29 | 3,71 |
| C - 4 | Martorelles | 2,42 | 3,99 |
| | Montmeló | 2,37 | 4,21 |
| | Montornès | 2,38 | 4,16 |
| D | Preus mitjans zona | 2,30 | 3,91 |
| D - 1 | Canovelles | 2,12 | 3,74 |
| | Franqueses del Vallès, Les | 2,38 | 4,05 |
| | Garriga, La | 2,05 | 3,34 |
| | Granollers | 2,71 | 4,35 |
| | La Roca | 2,43 | 4,21 |
| | Mataró | 2,72 | 4,69 |
| D - 2 | Cardedeu | 2,12 | 3,56 |
| | Sant Celoni | 2,09 | 3,46 |
| | Llinars del Vallès | 2,08 | 3,83 |
| E | Preus mitjans zona | 2,19 | 3,69 |
| E - 1 | Igualada | 2,03 | 3,59 |
| | Manresa | 1,80 | 3,51 |
| | Sant Fruitós del Bages | 1,77 | 3,27 |
| | Sitges | 2,69 | 4,45 |
| | Sta. Margarida i els Monjos | 2,03 | 3,20 |
| | Vic | 2,11 | 3,45 |
| | Vilafranca del Penedès | 2,48 | 3,87 |
| | Vilanova i la Geltrú | 2,63 | 4,21 |

Font: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

DEMANDA DE VENDA

La demanda de naus industrials en venda ha registrat una lleugera disminució al llarg de la primera meitat de l'any, amb una variació interanual del -8,6%. La fortalesa del sector industrial, també en la modalitat de venda, ha permès superar sense dificultats el fre que va suposar la pandèmia per al sector i iniciar un 2021 amb la mateixa estabilitat i bones perspectives. Per superfícies, el 71% de la demanda de compra s'ha concentrat en el tram de naus petites de fins a 1.000 m², seguida de les de 1.001 a 2.500 m², suposant una quota del 20%. El sector industrial, a causa de la naturalesa de la seva activitat empresarial, sol requerir en la seva major proporció espais de dimensions petites, tot el contrari que el logístic, per la qual cosa les peticions d'espais a partir dels 2.500 resulten molt inferiors, sent en el 1S 2021 amb prou feines el 9% del total.

OFERTA

L'oferta de naus industrials en venda ha resultat insuficient un semestre més, ja que part de l'estoc en venda són naus construïdes en els anys 80 i 90, per la qual cosa es consideren obsoletes. Cal tenir en compte, a més, que les naus disponibles no compleixen amb els requeriments actuals com la normativa contra incendis o l'alçada lliure, entre altres, malgrat estar situades en zones d'interès. D'altra banda, el mercat de naus en venda tampoc disposa de noves promocions, per la qual cosa l'oferta del mercat es basa en producte seminou.

Per zones, la distribució geogràfica de la disponibilitat s'ha mantingut inalterada, sent el Baix Llobregat i el Vallès Occidental les comarques que major oferta han presentat, amb un 33% i un 21% respectivament. Al Barcelonès, la quota s'ha mantingut baixa (12%) al llarg del primer semestre degut a la poca rotació de les empreses i l'interès per establir-se prop de les principals xarxes de comunicació de la capital catalana.

PREUS

Respecte als preus de les naus en venda, al llarg del 1S 2021 les dades han indicat una evolució amb tendència a l'alça, tal com ve produint-se en els últims anys. Els lleus increments registrats no han estat significatius i s'han produït com a conseqüència de la pròpia autoregulació. La bona salut del sector industrial en venda és una realitat molt positiva i bona mostra d'això és el fet d'haver superat els efectes d'una pandèmia, la incidència de la qual va repercutir en tots els sectors, en major o menor mesura.

El preu mitjà de les naus en venda s'ha situat en els 624€/m², la qual cosa suposa una variació interanual el 4,8% respecte al mateix període de l'any anterior. El Barcelonès, el Maresme i el Baix Llobregat han registrat els majors preus mitjans de les comarques estudiades, en aquest mateix ordre. Destaca el preu màxim aconseguit al Barcelonès, de 1.370€/m². El Camp de Tarragona i la comarca d'Osona han registrat el menor preu aquest semestre (456€/m² i 454€/m² respectivament), condicionats per la seva llunyania geogràfica respecte a Barcelona.

PREUS DE VENDA PER COMARQUES
DE NAUS INDUSTRIALS
1r sem. 2021 (€/m²)

| | Preu Mitjà | Preu Màxim | Variació interanual |
|-------------------|------------|------------|---------------------|
| Alt Penedès | 590 | 690 | 10,7 |
| Anoia | 510 | 635 | 3,8 |
| Bages | 520 | 665 | 6,1 |
| Baix Llobregat | 720 | 1.111 | 3 |
| Barcelonès | 890 | 1.370 | 5,8 |
| Garraf | 642 | 751 | 4,1 |
| Maresme | 754 | 912 | 2,7 |
| Osona | 454 | 692 | 4,3 |
| Vallès Occidental | 683 | 980 | 3,7 |
| Vallès Oriental | 643 | 943 | 7,9 |
| Camp de Tarragona | 456 | 625 | 4,5 |

Preus acotats per percentils 0,10/0,90
Font: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

PREUS DE VENDA MÍNIMES I MÀXIMES DE NAUS INDUSTRIALS 1r semestre 2021

| ZONA | MUNICIPI | NAUS EN VENDA (€/m²) | |
|----------|-----------------------------|----------------------|--------------|
| | | Mínim | Màxim |
| A | Preus mitjans zona | 614 | 1.079 |
| A - 1 | Gavà | 610 | 1.035 |
| | Prat de Llobregat, El | 611 | 1.038 |
| | Sant Boi de Llobregat | 612 | 1.076 |
| | Viladecans | 590 | 1.049 |
| A - 2 | Cornellà de Llobregat | 619 | 1.113 |
| | Esplugues de Llobregat | 611 | 1.026 |
| | Hospitalet de Llobregat, L' | 645 | 1.241 |
| | Sant Joan Despí | 610 | 1.045 |
| | Sant Just Desvern | 610 | 1.039 |
| A - 3 | Badalona | 657 | 1.181 |
| | Barcelona | 689 | 1.373 |
| | Montgat | 568 | 970 |
| | Sant Adrià de Besòs | 603 | 992 |
| | Sta. Coloma de Gramanet | 557 | 924 |
| B | Preus mitjans zona | 512 | 829 |
| B - 1 | Molins de Rei | 545 | 875 |
| | Pallejà | 527 | 846 |
| | Papiol, El | 516 | 827 |
| | Sant Feliu de Llobregat | 555 | 880 |
| B - 2 | Barberà del Vallès | 531 | 885 |
| | Cerdanyola | 522 | 837 |
| | Llagosta, La | 500 | 825 |
| | Mollet del Vallès | 502 | 821 |
| | Montcada i Reixac | 558 | 896 |
| | Ripollet | 533 | 851 |
| B - 3 | Castellbisbal | 503 | 824 |
| | Rubí | 494 | 815 |
| | Sant Andreu de la Barca | 504 | 825 |
| | Sant Cugat del Vallès | 539 | 880 |
| B - 4 | Lliçà de Munt | 469 | 774 |
| | Lliçà de Vall | 476 | 774 |
| | Palau de Plegamans | 482 | 784 |
| | Parets del Vallès | 508 | 801 |
| | Polinyà del Vallès | 508 | 814 |
| | Sta. Perpètua de Mogoda | 513 | 825 |
| B - 5 | Caldes de Montbui | 466 | 749 |

Font: Forcadell

| ZONA | MUNICIPI | NAUS EN VENDA (€/m²) | |
|----------|-----------------------------|----------------------|------------|
| | | Mínim | Màxim |
| C | Preus mitjans zona | 483 | 735 |
| C - 1 | Cervelló | 479 | 747 |
| | Sant Vicenç dels Horts | 486 | 757 |
| | Sta. Coloma de Cervelló | 474 | 680 |
| | Vallirana | 416 | 599 |
| C - 2 | Abrera | 483 | 727 |
| | Esparreguera | 470 | 677 |
| | Martorell | 494 | 752 |
| | Olesa de Montserrat | 446 | 657 |
| | Sant Esteve Sesrovires | 463 | 692 |
| C - 3 | Castellar del Vallès | 476 | 671 |
| | Sabadell | 553 | 869 |
| | Sant Quirze del Vallès | 527 | 826 |
| | Terrassa | 535 | 828 |
| | Viladecavalls | 452 | 684 |
| C - 4 | Martorelles | 470 | 699 |
| | Montmeló | 493 | 839 |
| | Montornès | 497 | 793 |
| D | Preus mitjans zona | 463 | 747 |
| D - 1 | Canovelles | 442 | 681 |
| | Franqueses del Vallès, Les | 459 | 707 |
| | Garriga, La | 415 | 668 |
| | Granollers | 528 | 923 |
| | La Roca | 490 | 741 |
| | Mataró | 556 | 963 |
| D - 2 | Cardedeu | 423 | 678 |
| | Sant Celoni | 415 | 660 |
| | Llinars del Vallès | 442 | 703 |
| E | Preus mitjans zona | 435 | 662 |
| E - 1 | Igualada | 400 | 610 |
| | Manresa | 405 | 613 |
| | Sant Fruitós del Bages | 394 | 595 |
| | Sitges | 504 | 760 |
| | Sta. Margarida i els Monjos | 391 | 603 |
| | Vic | 437 | 688 |
| | Vilafranca del Penedès | 468 | 698 |
| | Vilanova i la Geltrú | 482 | 725 |

Font: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

SOLARS

La demanda de solars registrada al llarg del 1S 2021 ha mantingut la mateixa tendència que en els exercicis anteriors, centrada de fa temps en el desenvolupament de projectes logístics. L'interès inversor és ja un fet consolidat perquè la projecció de l'*e-commerce* encara no ha arribat al seu sostre. El desenvolupament de projectes logístics "clau en mà", així com la construcció de petits magatzems de distribució situats en les proximitats dels nuclis urbans ha seguit a l'alça, atès que les empreses tracten de reduir cada vegada més els terminis de lliurament.

El preu de solars industrials a Catalunya ha registrat una lleugera variació en el 1S del 2021 respecte al mateix període de l'any anterior (16,5%), registrant un preu mitjà de 198€/m². Si bé zones com el Barcelonès han aconseguit els 352€/m², allunyant-se notablement de la resta de zones, Osona i el Camp de Tarragona tanquen la taula amb 95€/m² i 94€/m². L'evolució dels preus en el mercat de solars es preveu que continuï estable i sense gaires modificacions, en la mateixa línia que els mercats de naus industrials en venda i en lloguer.

PREUS DE VENDA PER COMARQUES DE SOLARS
1r sem. 2021 (€/m²)

| | Preu Mitjà | Preu Màxim | Variació interanual |
|-------------------|------------|------------|---------------------|
| Alt Penedès | 150 | 225 | 40,8 |
| Anoia | 135 | 197 | 34 |
| Bages | 112 | 185 | 25,6 |
| Baix Llobregat | 280 | 501 | 23,1 |
| Barcelonès | 352 | 580 | 4,3 |
| Garraf | 197 | 284 | 6,3 |
| Maresme | 272 | 346 | 12,6 |
| Osona | 95 | 197 | 9,4 |
| Vallès Occidental | 253 | 450 | 26,8 |
| Vallès Oriental | 235 | 421 | 27,7 |
| Camp de Tarragona | 94 | 157 | 14,1 |

Font: Forcadell

LOGÍSTICA

El Mercat Immològístic català ha tancat la primera meitat de l'exercici 2021 amb xifres marcadament positives en termes de contractació. L'acumulat semestral ha aconseguit 382.597 m² contractats, la qual cosa representa un increment interanual del 94% en comparació amb el 1S 2020 (197.382 m² contractats), i del 15% si la comparem amb l'anterior període en prepanedèmia (1S 2019 amb 332.843 m² contractats). Aquestes dades demostren sens dubte el bon moment del mercat, el qual ha recuperat clarament les conseqüències de l'aturada d'activitat que va tenir lloc en 2020 a causa de la crisi sanitària de la Covid-19, alhora que ha estat capaç de superar els nivells registrats en el mateix període del

2019, moment en què el mercat operava en plena normalitat preCovid.

La fortalesa de l'activitat logística ha quedat representada amb el tancament de dues macro-operacions de gran impacte per al sector: la contractació de 140.000 m² a Far d'Empordà i de 90.000 m² a Lliçà d'Amunt. Els motius de tan clara recuperació es basen en el fet que la crisi sanitària ha afermant el potencial que ja venia mostrant l'*e-commerce* anteriorment. Un gran nombre d'empreses s'han vist pressionades per les exigències del consumidor a sumar-se a aquest model, la qual cosa ha atorgat als espais logístics i magatzems urbans un paper estratègic a l'hora de crear els processos logístics i de *delivery* més òptims, en termes d'eficiència i rapidesa.

L'anàlisi de superfície contractada per zones situa de manera excepcional la 3a Corona en primer lloc, atès que ha estat en ella on ha tingut lloc una contractació singular d'una envergadura poc habitual quant a metres contractats. Al marge d'aquesta dada, el mercat continua mostrant activitat en les 3 Corones, on existeix un bon encaix entre oferta i demanda. Així mateix, les operacions realitzades en aquest període s'han produït en naus d'obra nova que s'estaven construint a risc, o en format 'claus en mà', la qual cosa demostra l'alta demanda del sector logístic i la necessitat de renovar l'estoc immobiliari industrial.

El mercat logístic es caracteritza per tenir una baixa densitat d'oferta disponible i, per tant, una alta sensibilitat en els preus enfront de l'entrada de nova oferta. La resta de zones han mantingut els preus estables.

INVERSIÓ

En la primera part del 2021 el Mercat d'Inversió en el Immològístic ha mostrat una clara reactivació post-pandèmia. L'*e-commerce* s'ha consolidat i continua actuant com el principal motor de dinamització del sector. A més, les xifres de contractació en màxims històrics han acabat d'afermar al Logístic com a principal focus d'inversió. Si bé el producte logístic ha actuat de tractor, s'està observant també que es comença a destinar capital d'inversió a producte industrial pur.

A tancament de l'edició, la rendibilitat mitjana en la 1a Corona oscil·la entre el 4,5-6% (gairebé 2 punts per sota de les rendibilitats aconseguides en els períodes 2019-2020). La pressió compradora per part de fons internacionals centrats en logística i *last mile* ha fet que continuï incrementant el preu del m² i que disminueixi la rendibilitat. Naus prop de Barcelona, amb bons inquilins i contractes estables, tenen una major valoració i menor rendibilitat.



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

PREUS DE VENDA MÍNIMES I MÀXIMES DE SOLARS INDUSTRIALS 1r semestre 2021

| ZONA | MUNICIPI | SOLARS EN VENDA (€/m²) | |
|----------|-----------------------------|------------------------|------------|
| | | Mínim | Màxim |
| A | Preus mitjans zona | 284 | 508 |
| A - 1 | Gavà | 232 | 450 |
| | Prat de Llobregat, El | 243 | 484 |
| | Sant Boi de Llobregat | 246 | 470 |
| | Viladecans | 249 | 475 |
| A - 2 | Cornellà de Llobregat | 278 | 545 |
| | Esplugues de Llobregat | 267 | 525 |
| | Hospitalet de Llobregat, L' | 347 | 598 |
| | Sant Joan Despí | 279 | 518 |
| | Sant Just Desvern | 284 | 505 |
| A - 3 | Badalona | 337 | 546 |
| | Barcelona | 425 | 660 |
| | Montgat | 247 | 429 |
| | Sant Adrià de Besòs | 288 | 462 |
| | Sta. Coloma de Gramanet | 259 | 439 |
| B | Preus mitjans zona | 184 | 314 |
| B - 1 | Molins de Rei | 227 | 365 |
| | Pallejà | 205 | 335 |
| | Papiol, El | 194 | 320 |
| | Sant Feliu de Llobregat | 233 | 365 |
| B - 2 | Barberà del Vallès | 206 | 343 |
| | Cerdanyola | 191 | 324 |
| | Llagosta, La | 172 | 310 |
| | Mollet del Vallès | 175 | 295 |
| | Montcada i Reixac | 207 | 339 |
| | Ripollet | 200 | 329 |
| B - 3 | Castellbisbal | 177 | 312 |
| | Rubí | 167 | 282 |
| | Sant Andreu de la Barca | 177 | 300 |
| | Sant Cugat del Vallès | 186 | 355 |
| B - 4 | Lliçà de Munt | 146 | 275 |
| | Lliçà de Vall | 157 | 278 |
| | Palau de Plegamans | 168 | 289 |
| | Parets del Vallès | 181 | 305 |
| | Polinyà del Vallès | 179 | 308 |
| | Sta. Perpètua de Mogoda | 177 | 308 |
| B - 5 | Caldes de Montbui | 147 | 257 |

Font: Forcadell

| ZONA | MUNICIPI | SOLARS EN VENDA (€/m²) | |
|----------|-----------------------------|------------------------|------------|
| | | Mínim | Màxim |
| C | Preus mitjans zona | 164 | 288 |
| C - 1 | Cervelló | 165 | 290 |
| | Sant Vicenç dels Horts | 172 | 305 |
| | Sta. Coloma de Cervelló | 162 | 265 |
| | Vallirana | 132 | 210 |
| C - 2 | Abrera | 164 | 285 |
| | Esparreguera | 146 | 279 |
| | Martorell | 171 | 293 |
| | Olesa de Monserrat | 146 | 260 |
| | Sant Esteve Sesrovires | 160 | 282 |
| C - 3 | Castellar del Vallès | 168 | 245 |
| | Sabadell | 193 | 370 |
| | Sant Quirze del Vallès | 192 | 345 |
| | Terrassa | 189 | 340 |
| | Viladecavalls | 142 | 269 |
| C - 4 | Martorelles | 150 | 277 |
| | Montmeló | 168 | 291 |
| | Montornès | 168 | 291 |
| D | Preus mitjans zona | 143 | 275 |
| D - 1 | Canovelles | 131 | 272 |
| | Franqueses del Vallès, Les | 135 | 271 |
| | Garriga, La | 119 | 205 |
| | Granollers | 163 | 326 |
| | La Roca | 140 | 320 |
| | Mataró | 201 | 339 |
| D - 2 | Cardedeu | 130 | 253 |
| | Sant Celoni | 138 | 231 |
| | Llinars del Vallès | 133 | 260 |
| E | Preus mitjans zona | 149 | 237 |
| E - 1 | Igualada | 139 | 215 |
| | Manresa | 145 | 228 |
| | Sant Fruitós del Bages | 135 | 223 |
| | Sitges | 190 | 280 |
| | Sta. Margarida i els Monjos | 125 | 214 |
| | Vic | 139 | 223 |
| | Vilafranca del Penedès | 154 | 250 |
| | Vilanova i la Geltrú | 167 | 260 |

Font: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



1r
sem
2021

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA NO RESIDENCIAL

Oficines, naus industrials i locals comercials

LOCALS COMERCIALS. Primer semestre 2021

DEMANDA

La demanda de locals en lloguer s'ha reactivat i durant el 1S 2021 ha aconseguit un creixement del 35% respecte al semestre anterior. Com és habitual, el lloguer ha tornat a registrar un volum predominant enfront de la compra, representant el 85% del total, no obstant això, la demanda de locals a Barcelona ha canviat, tant en quant al perfil, com en requisits demandats. D'una banda, mentre les peticions de locals grans s'han estancat respecte al 2S 2020, la major entrada de demanda s'ha realitzat en la seva majoria en locals de dimensions reduïdes — per sota dels 200 m²—, aconseguint un pes relatiu del 74% del total de la demanda (+6 p.p. respecte al semestre anterior).

En quant a l'anàlisi per activitat, la tendència ja detectada en edicions anteriors es consolida i els Serveis guanyen posicions a peu de carrer i es converteixen en la demanda principal del mercat, després de 3 semestres consecutius registrant la major taxa de demanda, per damunt en tots els casos del 30% del total. El període ha consolidat també una major presència d'activitats no exposades directament al públic finalista, que estan copant una part del parc disponible. En aquest grup es troben les *dark kitchens* i les *dark stores*, totes dues activitats impulsades pel boom del *delivery* i la logística derivada. La reactivació de la demanda no sols ha vingut donada per un major control de la pandèmia, sinó també per un clar aprofitament de l'ajust de preus, el qual ha permès al teixit comercial reubicar-se tant horitzontalment: empreses ja situades a peu de carrer que han optat per millorar les seves ubicacions a espais amb major activitat comercial; com verticalment: empreses majoritàriament de Serveis que opten per abandonar les seves oficines i guanyar visibilitat i accessibilitat per als seus clients amb un local a peu de carrer.

PREUS EN PRIME

Les rendes sol·licitades en les principals zones comercials de la capital catalana es mantenen encara per sota de les rendes en èpoques pre-Covid. En les 6 zones estudiades els preus se situen entre un 2 i un 5% per sota dels preus registrats en el 1S 2019. No obstant això, durant aquest primer semestre del 2021 el mercat ha realitzat un increment semestral mitjà del 4%. Avinguda Diagonal i Rambla Catalunya han estat les zones amb unes rendes que més han crescut en relació al 2n semestre del 2020, entre el 5 i el 6% de

pujada. Els eixos comercials més exclusius de la ciutat, Av. Portal de l'Àngel i Passeig de Gràcia, han estat els més permeables a l'efecte de la pandèmia i, si bé han sofert lleus variacions, els emplaçaments s'han mantingut en tot moment en valors molt superiors als de la resta de la ciutat, per sobre dels 200 €/m²/mes. La reactivació de la demanda, dinamitzada per una major entrada d'oportunitats en el mercat ha exercit una pressió a l'alça dels preus. Les bonificacions de rendes sobre les rendes tipus 'creuer', amb les quals se solen acordar 2 anys inicials de rendes toves, i a partir del 3er any una renda sense bonificació, estan permetent una entrada gradual d'operacions, si bé de moment les rendes dels últims trams no arriben encara a aconseguir els preus pre-Covid.

RENDES PRIME LLOGUER LOCALS
COMERCIALS BARCELONA
1r semestre de 2021 (€/m²/mes)

| | | Renda Mitja | Renda Màxima | Variació Semestral |
|--------------------------|-----------------------|-------------|--------------|--------------------|
| 1ª Línia Alt Nivell | Pg. de Gràcia | 226,0 | 301,0 | 1,35% |
| 1ª Línia Mixta | Av. Diagonal | 61,8 | 86,0 | 6,00% |
| | Rbla Catalunya | 85,7 | 112,7 | 5,54% |
| 1ª Línia Molt transitada | Av. portal de l'Àngel | 269,6 | 354,0 | 4,77% |
| | Pelai | 137,2 | 183,5 | 3,16% |
| | La Rambla | 122,5 | 158,8 | 3,81% |

Font: Forcadell