

2º  
sem  
2021

# 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 8

LOCALES COMERCIALES.....9

### Destacamos...



29%

Variación semestral de  
la contratación de oficinas



16%

Variación interanual de las rentas mínimas del alquiler de naves industriales



9,0%

Variación semestral del alquiler de  
locales en la 2a línea comercial

2º  
sem  
2021

# COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

## Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



### OFICINAS. Segundo semestre 2021

#### CONTRACTACIÓ

El mercado de Oficinas de Barcelona ha mantenido un ejercicio 2021 activo, lo cual sitúa al sector en un contexto de recuperación sólida y dinámica. La tendencia iniciada en la primera mitad del ejercicio se ha reafirmado en el 2º semestre y el mercado ha cerrado con una contratación semestral de 184.935 m<sup>2</sup>, una cifra un 29% superior a la registrada en el semestre anterior. En el caso de oficinas, la pandemia no solo frenó la actividad en seco, igual que sucedió en todos los ámbitos económicos y empresariales a nivel global, sino que puso además sobre la mesa la aceleración de un cambio de paradigma en los entornos laborales, con el teletrabajo como epicentro de la transformación. Sin embargo, lo que parecía que podía ser un cambio que afectaría la dinámica del sector, no se ha reafirmado y las corporaciones se han mantenido en gran medida cautas en la toma de decisiones.

A pesar del buen ritmo que lleva el sector, la contratación total del 2021 no ha superado todavía las cifras prepandémicas. El ejercicio ha sumado un total de 328.485 m<sup>2</sup>, una cantidad todavía un poco alejada de la registrada en el total de 2019 (395.000 m<sup>2</sup>) e incluso la del 2018 (370.000 m<sup>2</sup>). Sin embargo, ha sido durante este ejercicio, y por primera vez en mucho de tiempo, que la capital catalana ha llegado a superar a Madrid en metros cuadrados contratados, un dato relativo pero muy revelador sobre la buena situación del sector en la zona.

Barcelona en sí misma junto con el proyecto urbanístico del 22@ han configurado la fórmula del éxito de la capital catalana. Mientras el distrito 22@ se consolida como distrito tecnológico, la ciudad se diversifica en oferta tanto en calidad y características, como en ubicaciones. Actualmente la demanda está encontrando ubicaciones alternativas en el distrito tecnológico gracias a que otras zonas de Barcelona están ofreciendo también una oferta de nueva construcción o rehabilitada. Una oferta pensada para aquellas empresas con unos marcados requisitos corporativos en cuanto a sus sedes empresariales, de las cuales esperan que les aporte buena imagen y bienestar para sus plantillas, y con una clara prioridad por una ubicación céntrica dentro de la capital.

#### DISPONIBILIDAD

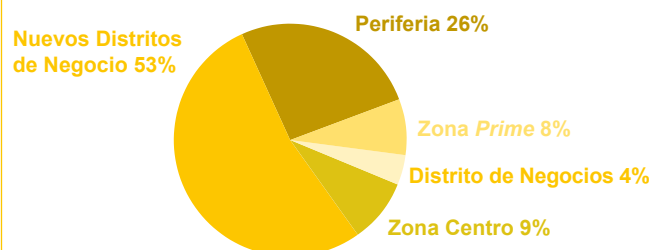
En el 2º semestre del 2021 la disponibilidad se ha situado en un 9% (medio punto porcentual por encima del registrado en el semestre anterior). La demanda ha mostrado estar buscando un modelo de oficinas alternativo al tradicional, donde converjan la optimización de los espacios, el teletrabajo y la reducción de costes como factores clave para decidir. Las operaciones, sin

embargo, han estado en gran medida para espacios de dimensiones inferiores a las instalaciones anteriores, lo cual ha dejado en el mercado un volumen superior de espacio disponible respecto periodos anteriores.

#### PRECIOS

En el mercado de oficinas de Barcelona, en sus dos modalidades, tanto en la compraventa como en el alquiler, la estabilidad de los precios ha marcado la totalidad del ejercicio. La tímida recuperación postpandemia iniciada a lo largo del 1.º semestre del 2021 no ha mantenido el mismo ritmo y ha cerrado un 2.º semestre con variaciones en casi todos los casos del 0%. La contención en los precios se mantendrá unos semestres más, lo cual hace percibir una recuperación gradual, con la tranquilidad de que se trata de un mercado que ha recuperado con rapidez un buen ritmo de actividad.

#### Distribución de la disponibilidad por zonas



#### RENTAS DE ALQUILER DE OFICINAS EN BARCELONA 2º sem. de 2021 (€/m<sup>2</sup>/mes)

Zona	Renta Media	Renta Máxima
Zona Prime	21,5	30,0
Distrito de Negocios	19,0	23,5
Zona Centro	14,0	20,0
Nuevos distritos de negocios	19,5	27,0
Periferia	9,0	16,0
<b>Barcelona</b>	<b>16,6</b>	<b>23,3</b>

#### PRECIOS DE VENTA DE OFICINAS EN BARCELONA 2º sem. de 2021 (€/m<sup>2</sup> construido)

Zona	Precio Medio	Variación Semestral
Zona Prime	6.750	8,87
Distrito de Negocios	3.900	5,41
Zona Centro	2.750	3,77
Nuevos distritos de negocios	3.500	9,38
Periferia	1.700	3,03
<b>Barcelona</b>	<b>3.720</b>	<b>0,06</b>

Fuente: Forcadell

2º  
sem  
2021

# COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

## Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



## INDUSTRIAL-LOGÍSTICO. Segundo semestre 2021

### DEMANDA DE COMPRA

El mercado inmobiliario industrial catalán ha conservado la estabilidad que lo ha acompañado desde 2017, momento en el cual el sector inició la recuperación después de la gran crisis financiera iniciada el 2008.

El mercado ha mostrado actitud de compra durante el 2021 y ha registrado una demanda creciente de adquisición, con líquido disponible y con mayor acceso al crédito; mientras que la falta de producto ha persistido a lo largo del semestre y se ha convertido en el freno para el crecimiento y motivo principal del bajo volumen de operaciones formalizadas. La demanda de compra ha venido impulsada principalmente por empresas consolidadas, en su mayoría *Pymes* nacionales y locales, asentadas y sólidas en sus sectores de actuación, y con un proyecto postcovid claro y definido. En el mercado de compraventa la demanda de naves industriales superiores a los 2.500 m<sup>2</sup> ha crecido 6 puntos porcentuales respecto el semestre anterior y ha recuperado con esto el peso habitual en el global de la demanda de naves en venta. En cuanto a los precios de venta, la ausencia de producto ha presionado los precios. Tanto los precios mínimos como los máximos han incrementado, y han registrado una variación interanual del 16% y del 15%, respectivamente.

El inmo-logístico ha vuelto a ser, un semestre más, el protagonista del sector con 298.675 m<sup>2</sup> de *take-up*, una cifra muy elevada y que en el global del 2021 ha situado en Barcelona cifras récord no registradas anteriormente. En este segmento, al cual se destina el poco suelo disponible, han estado protagonistas tanto las naves de nueva construcción, como los proyectos "clave en mano". Se espera que la fuerte demanda en logístico, sumada a los incrementos de los costes de construcción y al precio del suelo, continúe presionando una situación que podría acabar llevando al sector industrial-logístico a escenarios no deseados.

### DEMANDA DE ALQUILER

En cuanto al mercado de alquiler, la ausencia de producto también se ha manifestado a lo largo del semestre. En el 2º semestre del 2021 se ha visto un mercado que ha continuado con las buenas dinámicas postcovid iniciadas en la segunda mitad del 2020, registrando un volumen creciente de demanda y un nivel óptimo de operaciones. Las naves industriales en alquiler han mostrado una buena absorción del producto bueno, es decir, aquel que se encuentra en buen estado, muy situado y a precio de mercado. Una realidad a la cual los propietarios están reaccionando, actualizando el producto obsoleto para

su comercialización. La disminución de la disponibilidad y el encarecimiento de la oferta renovada ha ejercido un impulso de las rentas mínimas, las cuales han incrementado un 16% interanual respecto las rentas registradas al cierre del 2020. En relación a las rentas máximas, todas las zonas han contenido sus niveles respecto periodos anteriores, con tan solo un incremento del 5% interanual.

La demanda ha incrementado respecto el mismo periodo del año anterior, pero también respecto las cifras registradas en 2019, y esta se ha concentrado en mayor volumen en las naves industriales de menores dimensiones (<1.000 m<sup>2</sup>). En cuanto a ubicaciones, los núcleos industriales de mayor atracción: Barcelonès, Baix Llobregat y la zona del Vallès han registrado todos ellos un porcentaje similar de demanda, en torno al 25% del total. La disponibilidad a las cuatro plazas, también en todos los casos muy superiores a la disponible en otras zonas, se ha caracterizado en gran medida por inmuebles obsoletos, fuera de mercado por precio, o proyectos nuevos en fase de desarrollo y ya contabilizados en la oferta disponible. Con esto, se confirma que durante el semestre la oferta nueva o actualizada ha tenido una notable aceptación, dejando poco margen temporal a la existencia de un stock de naves de calidad disponibles.

### PRECIOS

El mercado inmobiliario industrial-logístico, y concretamente en la modalidad de alquiler, se encuentra en un buen momento de mercado. La demanda está activa y los propietarios están invirtiendo en la renovación del parque industrial, un contexto que ha generado un nuevo incremento en las rentas. La estabilidad que ha marcado el sector en los últimos años queda reflejada en una tendencia suave pero alcista de las rentas, que acumulan incrementos continuados desde 2017. En el 2º semestre del 2021 han sido las rentas mínimas las que más han crecido, como es el caso de Barcelona, que ha conseguido los 4,7 €/m<sup>2</sup>/mas (variación interanual del 17%) o Martorell que ha cerrado en 2,9€/m<sup>2</sup>/mes (variación interanual del 20%). Las rentas máximas han estado más estables y en el conjunto de las 69 poblaciones estudiadas, los aumentos no han superado un incremento mediano del 5% interanual.

El estudio de rentas por comarcas ha reflejado con los precios, tal como es habitual, las zonas de mayor concentración de demanda. El Barcelonès, Baix Llobregat y las dos zonas del Vallès registran los precios más elevados, entre los 4 y los 6 €/m<sup>2</sup>/mes. A cierre de 2021 ha destacado el incremento del 29% interanual de la renta mediana del Vallès Oriental, el incremento más alto de esta edición.

2º  
sem  
2021

# COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

## Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



### RENTAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS DE NAVES INDUSTRIALES 2º semestre 2021

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN ALQUILER (€/m²/mes)	
		Mínimo	Máximo
<b>A</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>3,72</b>	<b>5,95</b>
A - 1	Gavà	3,55	5,47
	Prat de Llobregat, El	3,62	5,49
	Sant Boi de Llobregat	3,64	5,49
	Viladecans	3,55	5,45
A - 2	Cornellà de Llobregat	3,76	6,49
	Esplugues de Llobregat	3,42	5,58
	Hospitalet de Llobregat, L'	3,97	7,57
	Sant Joan Despí	3,67	5,32
	Sant Just Desvern	3,59	5,47
A - 3	Badalona	4,19	7,43
	Barcelona	4,76	8,30
	Montgat	3,29	4,45
	Sant Adrià de Besòs	3,86	5,79
	Sta. Coloma de Gramanet	3,24	5,05
<b>B</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,99</b>	<b>4,67</b>
B - 1	Molins de Rei	3,16	5,21
	Pallejà	2,85	4,63
	Papiol, El	2,84	4,52
	Sant Feliu de Llobregat	3,19	5,29
B - 2	Barberà del Vallès	3,18	5,37
	Cerdanyola	2,94	4,61
	Llagosta, La	2,92	4,47
	Mollet del Vallès	2,96	4,59
	Montcada i Reixac	3,23	5,21
	Ripollet	3,08	4,89
B - 3	Castellbisbal	2,88	4,53
	Rubí	3,13	4,46
	Sant Andreu de la Barca	3,01	4,66
	Sant Cugat del Vallès	3,32	5,03
B - 4	Lliçà de Munt	2,62	4,17
	Lliçà de Vall	2,72	4,23
	Palau de Plegamans	2,81	4,34
	Parets del Vallès	2,94	4,61
	Polinyà del Vallès	3,03	4,51
	Sta. Perpètua de Mogoda	3,06	4,75
B - 5	Caldes de Montbui	2,95	3,94

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN ALQUILER (€/m²/mes)	
		Mínim	Màxim
<b>C</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,73</b>	<b>4,19</b>
C - 1	Cervelló	2,65	4,41
	Sant Vicenç dels Horts	2,91	4,58
	Sta. Coloma de Cervelló	2,63	3,72
	Vallirana	2,22	3,28
C - 2	Abrera	2,83	4,25
	Esparreguera	2,47	3,81
	Martorell	2,91	4,32
	Olesa de Montserrat	2,38	3,58
	Sant Esteve Sesrovires	2,68	4,13
C - 3	Castellar del Vallès	2,72	3,87
	Sabadell	3,10	5,02
	Sant Quirze del Vallès	3,05	4,84
	Terrassa	3,08	4,71
	Viladecavalls	2,52	3,81
C - 4	Martorelles	2,77	4,04
	Montmeló	2,75	4,41
	Montornès	2,75	4,37
<b>D</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,59</b>	<b>4,00</b>
D - 1	Canovelles	2,42	3,83
	Franqueses del Vallès, Les	2,69	4,14
	Garriga, La	2,35	3,39
	Granollers	3,07	4,45
	La Roca	2,81	4,31
	Mataró	2,97	4,82
D - 2	Cardedeu	2,36	3,62
	Sant Celoni	2,33	3,53
	Llinars del Vallès	2,35	3,92
<b>E</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>2,45</b>	<b>3,76</b>
E - 1	Igualada	2,28	3,67
	Manresa	2,02	3,58
	Sant Fruitós del Bages	1,98	3,32
	Sitges	2,99	4,49
	Sta. Margarida i els Monjos	2,26	3,27
	Vic	2,37	3,52
	Vilafranca del Penedès	2,78	3,94
	Vilanova i la Geltrú	2,91	4,31

Fuente: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA

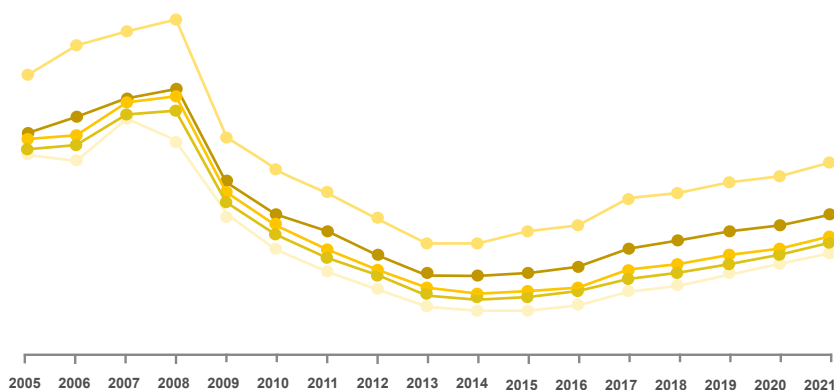


2<sup>o</sup>  
sem  
2021

## COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

### Oficinas, naves industriales y locales comerciales

#### Evolución precios de alquiler por zonas (€/m<sup>2</sup>/mes)

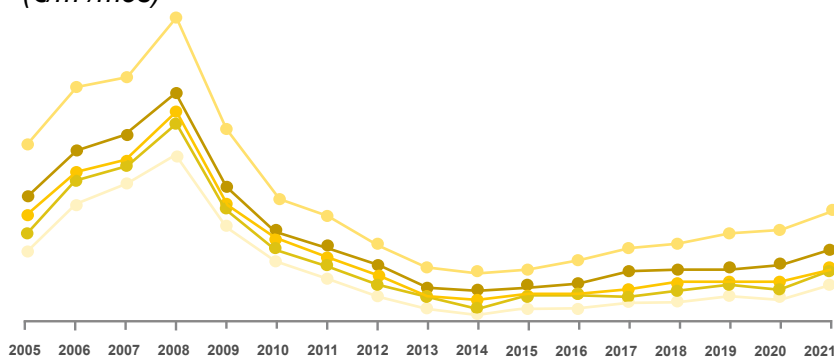


#### RENTAS POR COMARCAS DE NAVES INDUSTRIALES 2º semestre 2021 (€/m<sup>2</sup>/mes)

	Renta Media	Renta Máxima	Variación anual (%)
Alt Penedès	2,9	3,7	18,0
Anoia	2,62	3,4	15,4
Bages	2,6	3,4	17,6
Baix Llobregat	4,3	6,5	19,4
Barcelonès	6,0	8,5	22,6
Garraf	3,1	4,6	10,4
Maresme	4,0	4,8	13,4
Osona	2,0	3,6	8,7
Vallès Occidental	4,1	5,8	17,8
Vallès Oriental	4,0	5,5	29,4
Camp de Tarragona	2,2	3,9	13,3

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
Fuente: Forcadell

#### Evolución precios de venta por zonas (€/m<sup>2</sup>/mes)



#### PRECIOS DE VENTA POR COMARCAS DE NAVES INDUSTRIALES 2º semestre 2021 (€/m<sup>2</sup>)

	Precio Medio	Precio Máximo	Var.inte-ranual (%)
Alt Penedès	618	707	15,3
Anoia	535	645	8,4
Bages	539	679	8,8
Baix Llobregat	802	1.251	15,9
Barcelonès	988	1.477	14,3
Garraf	682	790	11,3
Maresme	781	955	6,8
Osona	471	712	7,8
Vallès Occidental	737	1.026	11,5
Vallès Oriental	723	1.019	21,7
Camp de Tarragona	471	634	7,8

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
Fuente: Forcadell

- Zona A - De 0 a 15 km de Barcelona, con inmejorables infraestructuras y medios de comunicación.
- Zona B - De 15 a 25 Km de Barcelona, con buenas infraestructuras y algún medio de transporte.
- Zona C - A más de 25 km de Barcelona.
- Zona D - A más de 25 km al norte del área metropolitana de Barcelona.
- Zona E - A más de 25 km de Barcelona. Al límite con el área metropolitana.

El mercado de compraventa de naves industriales ha acusado en mayor medida en el 2º semestre del 2021 el desajuste entre la oferta y la demanda. Mientras la demanda se ha mantenido activa la falta de naves disponibles ha limitado el volumen de negocio.

La elevada presión compradora ha empujado los precios al alza. A diferencia de las rentas, en el caso de la compraventa, ha registrado en el 2.º semestre del 2021 tanto en los mínimos, como en los máximos, con incre-

mentos del 16% y del 15% interanual (respecto el 2.º semestre del 2020). El alta demanda y la facilidad para la venta ha dejado menos margen a la negociación.

El estudio de precios por comarcas ha situado el Barcelonès en la franja más elevada de los precios del 2º semestre del 2021. El precio máximo de la zona y, por lo tanto, el precio máximo del mercado catalán, ha conseguido la cifra de 1.477 €/m<sup>2</sup>/mes, que representa un 19% de incremento interanual respecto al precio del 2020.

2º  
sem  
2021

# 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 2021

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>A</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>706</b>	<b>1.191</b>
A - 1	Gavà	695	1.120
	Prat de Llobregat, El	699	1.130
	Sant Boi de Llobregat	702	1.181
	Viladecans	695	1.155
A - 2	Cornellà de Llobregat	710	1.263
	Esplugues de Llobregat	703	1.146
	Hospitalet de Llobregat, L'	739	1.402
	Sant Joan Despí	707	1.152
	Sant Just Desvern	705	1.148
A - 3	Badalona	755	1.312
	Barcelona	790	1.486
	Montgat	645	1.046
	Sant Adrià de Besòs	701	1.123
	Sta. Coloma de Gramanet	632	1.003
<b>B</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>598</b>	<b>963</b>
B - 1	Molins de Rei	628	970
	Pallejà	604	955
	Papiol, El	590	917
	Sant Feliu de Llobregat	637	1.016
B - 2	Barberà del Vallès	605	1.031
	Cerdanyola	604	1.022
	Llagosta, La	588	914
	Mollet del Vallès	575	909
	Montcada i Reixac	639	985
	Ripollet	619	1.012
B - 3	Castellbisbal	599	1.003
	Rubí	601	989
	Sant Andreu de la Barca	603	998
	Sant Cugat del Vallès	620	987
B - 4	Lliçà de Munt	540	902
	Lliçà de Vall	559	907
	Palau de Plegamans	563	903
	Parets del Vallès	602	914
	Polinyà del Vallès	608	989
	Sta. Perpètua de Mogoda	609	1.016
B - 5	Caldes de Montbui	568	881

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	NAVES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>C</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>557</b>	<b>800</b>
C - 1	Cervelló	544	823
	Sant Vicenç dels Horts	557	902
	Sta. Coloma de Cervelló	524	723
	Vallirana	481	645
C - 2	Abrera	552	781
	Esparreguera	541	709
	Martorell	569	788
	Olesa de Monserrat	512	691
	Sant Esteve Sesrovires	529	737
C - 3	Castellar del Vallès	537	701
	Sabadell	649	1.025
	Sant Quirze del Vallès	631	1.008
	Terrassa	605	913
	Viladecavalls	517	703
C - 4	Martorelles	559	731
	Montmeló	578	873
	Montornès	583	851
<b>D</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>529</b>	<b>814</b>
D - 1	Canovelles	501	724
	Franqueses del Vallès, Les	511	798
	Garriga, La	479	723
	Granollers	619	1.024
	La Roca	571	816
	Mataró	618	1.003
D - 2	Cardedeu	486	748
	Sant Celoni	473	729
	Llinars del Vallès	506	765
<b>E</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>487</b>	<b>746</b>
E - 1	Igualada	451	696
	Manresa	460	700
	Sant Fruitós del Bages	428	681
	Sitges	569	839
	Sta. Margarida i els Monjos	432	693
	Vic	498	777
	Vilafranca del Penedès	521	781
	Vilanova i la Geltrú	533	801

Fuente: Forcadell



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



2º  
sem  
2021

## COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

### Oficinas, naves industriales y locales comerciales

#### SOLARES

La ausencia de suelo industrial disponible ha provocado un fuerte incremento de los precios en todas las zonas. En el 2º semestre del 2021 la variación de los precios mínimos ha llegado al 28% interanual, y los precios máximos al 16% si se comparan también con los precios del 2º semestre del 2020. La ausencia de suelo finalista se ha extendido entre la 1ª y la 2ª Corona, donde incluso zonas como el Penedès están ya sufriendo la falta de suelo en sus principales enclaves industriales. Al cierre del 2021, el estudio por comarcas sitúa precisamente el Penedès en primer lugar en incremento interanual de precios, con un +65% de variación y un precio máximo final de 228 €/m². La fuerte competitividad entre la demanda, protagonizada principalmente por usuarios finalistas, inversores locales y fondos de inversión, está provocando que sean estos últimos los únicos capaces de adquirir suelo, pero a precios cada vez más altos. Se prevé, por lo tanto, que el sector industrial-logístico en los periodos posteriores de precios elevados en todas sus modalidades, fruto de un suelo finalista cada vez más escaso y más costoso.

#### LOGÍSTICA

El mercado inmologístico catalán cierra el segundo semestre del año 2021 con cifras marcadamente positivas en términos de contratación, siendo estas de 298.675 m². Teniendo en cuenta las cifras totales del año 2021, el acumulado anual se sitúa en 810.736 m² contratados, que representa un incremento interanual del 91% en comparación con el 2020 (423.921 m² contratados).

Estos datos demuestran la buena salud del sector logístico, el cual se ha recuperado con una cifra récord de *take-up* en Barcelona, nunca antes registrada. El logístico ha salido favorecido de la crisis sanitaria gracias al incremento de la *e-commerce*, que se ha mantenido fuerte a

causa de las exigencias por parte del consumidor hacia las empresas que todavía no disponían de este modelo de negocio. Por lo tanto, las plataformas logísticas han sido clave para el buen funcionamiento del sector.

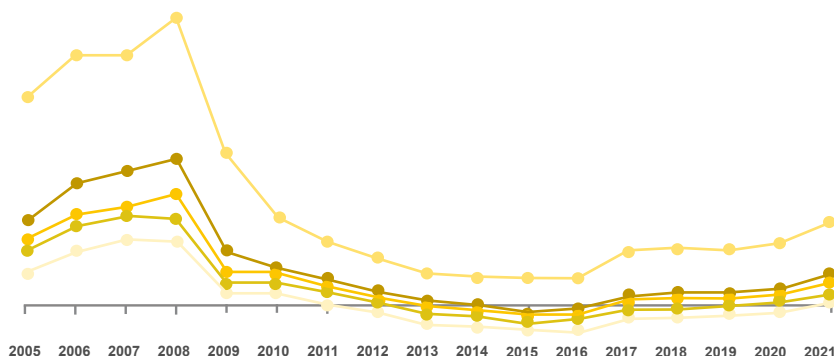
El análisis de superficie contratada sitúa en la 2ª Corona en la zona estratégica donde más metros cuadrados se han contratado, concretamente un 63%. En segundo lugar, la 1ª Corona ha registrado el 31% de la contratación y, finalmente, la 3ª Corona, que continúa mostrando actividad aunque en menor medida, con un 3% de la superficie. Así mismo, el protagonismo de las naves de nueva construcción o claves en mano ha continuado estando presente, mostrando una alta demanda de stock inmobiliario industrial.

En cuanto a los precios medianos por zonas, la comarca del Barcelonès se sitúa como la más cara, con un precio mediano de entre los 5 hasta los 8€/m²/mes y una variación interanual máxima del 14,29%. Las cifras más bajas se encuentran en el Camp de Tarragona con un precio medio de entre 2,5 hasta 3,75€/m²/mes.

#### INVERSIÓN

La gran liquidez que hay al mercado, junto con el *boom* de la *e-commerce*, ha aumentado considerablemente el interés comprador en el inmologístico, principalmente por parte de los fondos y Socimis. Esto a su vez ha provocado un aumento del precio del suelo que, junto al incremento del coste de construcción, ha reducido las rentabilidades a mínimos, para lo que nos tenía acostumbrados el sector. La consecuencia inmediata ha sido el aumento de los *asking rents* principalmente de las naves logísticas en fase de proyecto y de construcción.

#### Evolución precios de venta por zonas (€/m²/mes)



- Zona A – De 0 a 15 km de Barcelona, con inmejorables infraestructuras y medios de comunicación.
- Zona B – De 15 a 25 Km de Barcelona, con buenas infraestructuras y algún medio de transporte.
- Zona C - A más de 25 km de Barcelona.
- Zona D - A más de 25 km al norte del área metropolitana de Barcelona.
- Zona E - A más de 25 km de Barcelona. Al límite con el área metropolitana.

#### PRECIOS DE VENTA POR COMARCAS DE SOLARES 2º semestre 2021 (€/m²)

	Precio Medio	Precio Máximo	Var. interanual (%)
Alt Penedès	176	228	65,3
Anoia	142	198	39,2
Bages	121	187	36,1
Baix Llobregat	307	505	36,1
Barcelonès	385	585	14,6
Garraf	212	285	14,3
Maresme	283	347	16,9
Osona	99	198	11,8
Vallès Occidental	290	376	44,8
Vallès Oriental	280	331	53,0
Camp de Tarragona	98	160	15,4

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
Fuente: Forcadell

2º  
sem  
2021

# COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

## Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



### PRECIOS DE VENTA MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE SOLARES INDUSTRIALES 2º semestre 2021

ZONA	MUNICIPIO	SOLARES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>A</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>326</b>	<b>514</b>
A - 1	Gavà	275	458
	Prat de Llobregat, El	286	492
	Sant Boi de Llobregat	284	476
	Viladecans	291	481
A - 2	Cornellà de Llobregat	319	551
	Esplugues de Llobregat	303	531
	Hospitalet de Llobregat, L'	401	609
	Sant Joan Despí	321	524
	Sant Just Desvern	324	513
A - 3	Badalona	387	553
	Barcelona	481	668
	Montgat	271	433
	Sant Adrià de Besòs	324	468
	Sta. Coloma de Gramanet	291	441
<b>B</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>217</b>	<b>327</b>
B - 1	Molins de Rei	262	371
	Pallejà	236	339
	Papiol, El	225	324
	Sant Feliu de Llobregat	268	371
B - 2	Barberà del Vallès	247	370
	Cerdanyola	227	341
	Llagosta, La	202	317
	Mollet del Vallès	208	304
	Montcada i Reixac	243	351
	Ripollet	239	343
B - 3	Castellbisbal	209	324
	Rubí	201	301
	Sant Andreu de la Barca	210	314
	Sant Cugat del Vallès	219	367
B - 4	Lliçà de Munt	172	287
	Lliçà de Vall	186	294
	Palau de Plegamans	197	301
	Parets del Vallès	209	310
	Polinyà del Vallès	214	320
	Sta. Perpètua de Mogoda	217	350
B - 5	Caldes de Montbui	175	259

Fuente: Forcadell

ZONA	MUNICIPIO	SOLARES EN VENTA (€/m²)	
		Mínimo	Máximo
<b>C</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>190</b>	<b>294</b>
C - 1	Cervelló	196	297
	Sant Vicenç dels Horts	201	312
	Sta. Coloma de Cervelló	187	269
	Vallirana	151	213
C - 2	Abreva	187	291
	Esparreguera	171	288
	Martorell	196	298
	Olesa de Monserrat	168	264
	Sant Esteve Sesrovires	194	290
C - 3	Castellar del Vallès	192	251
	Sabadell	223	376
	Sant Quirze del Vallès	221	357
	Terrassa	219	346
	Viladecavalls	161	272
C - 4	Martorelles	175	283
	Montmeló	197	296
	Montornès	198	296
<b>D</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>165</b>	<b>285</b>
D - 1	Canovelles	152	289
	Franqueses del Vallès, Les	160	301
	Garriga, La	136	212
	Granollers	189	331
	La Roca	162	327
	Mataró	225	342
D - 2	Cardedeu	151	261
	Sant Celoni	157	235
	Llinars del Vallès	155	263
<b>E</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>162</b>	<b>238</b>
E - 1	Igualada	151	217
	Manresa	159	231
	Sant Fruitós del Bages	146	224
	Sitges	203	282
	Sta. Margarida i els Monjos	135	216
	Vic	150	225
	Vilafranca del Penedès	168	251
	Vilanova i la Geltrú	181	261

Fuente: Forcadell



## LOCALES COMERCIALES. Segundo semestre 2021

### DEMANDA

A lo largo de la segunda mitad del 2021 ha predominado en el sector de locales comerciales una actitud positiva, orientada a la recuperación. Si bien la demanda no ha conseguido todavía los niveles propios del sector habituales en pre-pandemia, esta ha estado activa y ha encadenado dos semestres consecutivos de crecimiento, en ambos casos con incrementos interanuales positivos. Durante la primera mitad del 2020 todos los sectores de actividad, especialmente el Comercio y la Restauración, vieron frenada su actividad de manera drástica. Los confinamientos derivaron en una inactividad global del consumo, lo cual precipitó al mercado de locales comerciales a mínimos históricos de demanda. Solo aquellas actividades viables durante la pandemia y aquellos negocios que pudieron afrontar la situación, mantuvieron activa la demanda de locales comerciales, los cuales en su mayoría eran comercios ya existentes pero con necesidad de reducir superficie comercial para contener los costes. A lo largo del ejercicio, la demanda nueva ha vuelto a ganar presencia frente a la demanda de reposición. Aquellos sectores de actividad menos afectados por las restricciones aplicadas durante la crisis sanitaria han liderado esta demanda en el 2S del 2021, en su mayoría del ámbito de los Servicios. Estos datos acentúan la tendencia iniciada el 2019, momento en que la oferta de Servicios a pie de calle empezó a ganar terreno a actividades más habituales en la oferta comercial de la capital catalana, como es la Restauración. En este segmento, el sector ha detectado una clara reactivación de la actividad, centrada mayormente en grandes cadenas de restaurantes que han decidido retomar sus planes de expansión una vez superados los momentos más duros de la pandemia.

### Desajustes entre la oferta y la demanda

Los cambios en la demanda, algunos de ellos fruto de nuevos patrones de consumo de la sociedad, y otras consecuencia de una pandemia, junto con el cierre masivo de un gran número de comercios, han provocado un notable desajuste entre oferta y demanda. Ha sido durante el 2S del 2021 cuando más se ha evidenciado la situación, siendo un periodo en el cual ha reinado la sobreoferta de locales, principalmente traspasos de establecimientos de Restauración. Una oferta que nada se ajusta a la demanda, la cual viene originada por otros sectores de actividad más activos. Durante

el 2021 ha tenido lugar también el cierre masivo de sedes bancarias, fruto en este caso de un cambio del modelo de negocio y que nada tuvo que ver con la pandemia. En este caso, sin embargo, los inmuebles cumplen unas características comerciales alineadas con la demanda actual y podrán jugar un papel relevante en la reactivación del sector. Durante la segunda parte del 2021 las segundas líneas comerciales de la ciudad de Barcelona, y el Eixample en general, han sido las áreas que han acogido un ritmo de operaciones mayor en este segmento de actividad. La oferta ha cerrado el 2021 en niveles elevados en cuanto a volumen total. El segundo semestre del año ha repetido el patrón habitual y el alquiler ha representado el 63% de la oferta total disponible, con el que se ha observado un crecimiento proporcional entre la oferta del mercado de compraventa como de alquiler. Sin embargo, el crecimiento de la oferta disponible no está siendo factor de presión en la contención de los precios. El mercado de locales comerciales en alquiler registró durante el 2020, en plena crisis sanitaria, las caídas de rentas más elevadas registradas en el sector en los últimos años, y aunque los propietarios son conscientes que no conseguirán las rentas pre-pandemia en un corto plazo de tiempo, la tendencia es de recuperación. En los ejes comerciales la tendencia ha sido más clara y en ellos se han registrado incrementos más notables en los precios, especialmente en las 2as líneas comerciales donde la media de incremento de rentas de salida se ha situado en un 9%, mientras que en las 1as líneas comerciales ha sido del 4%. Más alejadas de esta mejora se encuentran las zonas *prime* de la ciudad, donde las rentas han incrementado un tímido 2%. Mien-

RENTAS PRIME ALQUILER LOCALES  
COMERCIALES BARCELONA  
2º semestre de 2021 (€/m²/mes)

		Renta Media	Renta Máxima	Var. Semestral (%)
1ª Línea Alto Nivel	Pg. de Gràcia	230,0	307,0	1,77
	Av. Diagonal	63,3	89,0	2,35
1ª Línea Mixta	Rbla Catalunya	88,0	115,0	2,68
	Av. portal de l'Àngel	275,0	363,0	2,00
1ª Línea Muy transitada	Pelai	138,0	185,0	0,58
	La Rambla	125,0	160,0	2,04

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
Fuente: Forcadell

2º  
sem  
2021

# COYUNTURA INMOBILIARIA NO RESIDENCIAL

## Oficinas, naves industriales y locales comerciales



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



tras la demanda se recupera, la oferta busca nuevas maneras de encajar unas rentas todavía por debajo de periodos anteriores, por lo cual a lo largo del segundo semestre del 2021 se ha observado un menor uso en las negociaciones de los escalados de renta. De todo esto se desprende, por lo tanto, que la peor parte de la crisis sanitaria ya ha pasado. El consumo está en el camino para recuperar sus niveles habituales y, con esto, los propietarios han empezado a plantear alternativas que los aporten mayores garantías, con contratos más cortos y revisiones de los arrendamientos a máximo 5 años.

### PRECIOS

El mercado de locales comerciales inició en 2021 el camino de la recuperación, que quedó reflejado en un primer incremento de precios después de la caída registrada el 2020. En el segundo semestre los incrementos han sido más moderados, e incluso imperceptibles como calle Pelai, donde la renta media se ha mantenido en 138€/m<sup>2</sup>/mes. La tendencia, por lo tanto, apunta hacia la recuperación, si bien esta será lenta, en gran

medida por el hecho que todavía existe la necesidad de aplicar políticas conservadoras de retención de inquilinos por parte de los propietarios. Las zonas *prime* tendrán que combatir, además, con la retirada lenta pero constante de los *retailers* fruto de las nuevas tendencias comerciales en las cuales ya no se contempla tener una amplia red de tiendas, sino centralizar la relación con el cliente en una suela *flagship* por cada ciudad. Similar comportamiento muestran las primeras líneas de los ejes comerciales de Barcelona, donde todavía falta recuperar el volumen de demanda adecuado porque los precios consigan sus niveles habituales.

Al cierre del 2º semestre del 2021, los precios en 5 esos comerciales se han situado a los niveles registrados en 2018, y dos de ellos (Sant Antoni y Sant Gervasi) ya han superado el precio en pre-pandemia. Sagrada Família y Vila de Gracia mantienen las dos rentas medias más elevadas de la ciudad, registrando a cierre del ejercicio 54 €/m<sup>2</sup>/mes y 45 €/m<sup>2</sup>/mes respectivamente. Las 2as líneas comerciales de Eje Clot y Sants-Las Corts ofrecen las rentas medias más bajas registradas en este informe, en ambos casos en los 10€/m<sup>2</sup>/mes.

RENTAS DE ALQUILER (€/m<sup>2</sup>/mes) Y RENDIBILIDADES DE VENTA (%)  
EN LOS PRINCIPALES EJES COMERCIALES DE BARCELONA  
2º semestre 2021

Ejes Comerciales	Zonas	Renta media	Renta Máxima	Var. Semestral (%)
Cor Eixample	1ª Línea - Eje comercial del barrio	22,1	35,7	7,3
	2ª Líneas	13,2	25,1	12,8
Creu Coberta	1ª Línea - Eje comercial del barrio	38,4	56,5	4,1
	2ª Líneas	15,4	20,4	10,8
Eix Clot	1ª Línea - Eje comercial del barrio	29,2	42,1	3,5
	2ª Líneas	10,0	15,0	7,5
Sagrada Família	1ª Línea - Eje comercial del barrio	54,2	73,0	3,8
	2ª Líneas	12,5	17,0	7,8
Sant Andreu	1ª Línea - Eje comercial del barrio	36,0	50,0	3,7
	2ª Líneas	12,0	15,5	11,1
Sant Antoni	1ª Línea - Eje comercial del barrio	28,2	41,0	7,6
	2ª Líneas	15,5	22,5	9,9
Sant Gervasi	1ª Línea - Eje comercial del barrio	23,5	40,0	4,0
	2ª Líneas	12,5	19,0	6,8
Sants - Les Corts	1ª Línea - Eje comercial del barrio	37,0	55,0	1,9
	2ª Líneas	10,0	15,0	6,4
Sarrià	1ª Línea - Eje comercial del barrio	33,8	46,5	0,3
	2ª Líneas	11,0	15,8	4,8
Vila de Gràcia	1ª Línea - Eje comercial del barrio	45,0	48,5	4,2
	2ª Líneas	15,0	22,5	7,1

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
Fuente: Forcadell