

# Informe de mercat de locals comercials a Barcelona

## Marc econòmic i perspectives

Les dificultats en l'accés al finançament que imposen les entitats financeres, la complexa situació econòmica que travessa el país (amb un PIB que ha tornat a retrocedir de nou aquest semestre), el descens del consum a causa de l'impacte de la crisi a la classe mitjana espanyola i catalana, les expectatives negatives per a l'economia espanyola en el curt i mitjà termini i les dificultats que imposa l'administració pública en matèria de procediments per desenvolupar el comerç a Catalunya són els principals esculls que ha de superar un mercat, el de locals comercials, que es troba aquest semestre contret i amb rendes en retrocés. La demanda de locals en lloguer s'ha mostrat dinàmica a Barcelona en aquesta primera meitat de 2013, tot i que cal destacar que aquestes peticions cursades són procedents de comerços de poc valor afegit que duen a terme demandes oportunistes que no es produeixen fruit d'una evolució positiva del mercat, sinó per un intent d'aconseguir avantatges a nivell de rendes.

## Demanda

La demanda de locals comercials a Barcelona en règim de lloguer ha patit un augment del 9,3% en aquest primer semestre de l'any, encara que cal destacar, tot i l'optimisme que aporta la dada, que la demanda que està tenint lloc a la capital catalana és, en gran mesura, procedent de comerços de poc valor afegit i de companyies poc solvents que cursen peticions de demanda oportunista sense formació prèvia sobre les dinàmiques del sector. S'accentua, també, la tendència creixent a la polarització entre la conjuntura experimentada, per una banda, a 1ª i 2ª línia i, d'altra, a 4ª línia. La demanda de lloguer a Barcelona, per tant, està vivint una evolució a dues velocitats: així com les zones més consolidades i els principals eixos comercials experimenten una demanda latent, la 4ª línia experimenta, tot i el continu ajust en les seves rendes, un descens cada vegada més aguditzat de les peticions d'arrendament. En aquesta ubicació, el descens de les rendes sembla no ser ja un atractiu per dinamitzar la contractació.

## Disponibilitat

La major dinamització de la demanda de locals comercials a Barcelona registrada durant el primer semestre de l'any no ha estat suficient per compensar el producte que ha ingressat en el mercat de lloguer fruit del tancament d'empreses per la caiguda de la facturació en el comerç minorista en una època en què el consum continua contraient-se. La superfície disponible, per tant, ha augmentat un 3,8% en aquesta primera meitat de l'any. La desocupació a 1ª línia Alt Nivell és mínima donada la gran quantitat de demanda que la zona 'prime' genera 'per se'. No obstant això, la desocupació va augmentant exponencialment en eixos comercials secundaris i arriba a les majors cotes a 3ª i 4ª línia. La disponibilitat d'espais en venda s'ha mantingut estable en aquest primer semestre de l'any a causa, principalment, del poc poder d'execució d'operacions en compra per usuaris finals i a les dificultats en l'accés al finançament.

## Preus

Els preus en els principals eixos comercials de la ciutat de Barcelona, 1ª línia, han registrat nous descensos en aquesta primera meitat de l'any 2013, encara que cal destacar que les caigudes de les rendes estan allunyades de les baixades contundents produïdes en semestres anteriors. Les rendes estan experimentant, per tant, petites caigudes, tendint pràcticament a l'estabilitat a zones més afermades. 2ª, 3ª i 4ª línia sí que han patit descensos importants, de nou, en aquesta primera meitat de l'any.

## Inversió

El volum d'inversió ha augmentat respecte a les xifres registrades a final d'any, dinàmica propiciada per un nombre reduït d'operacions, però de gran impacte. La inversió a Barcelona, per tant, s'ha situat en aquesta primera meitat de l'any al voltant dels 330 milions d'euros. Aquest semestre s'estan registrant poques operacions d'inversió a zona 'prime', ubicacions que gaudeixen d'una demanda latent d'inversió a causa de la solvència dels seus llogaters però que no disposen actualment de producte disponible per la reticència dels actuals propietaris a desprendre's dels seus actius a les zones comercials més consolidades.

## Tendència dels principals indicadors

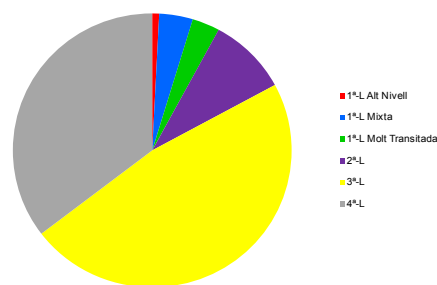
PIB	▼
INFLACIÓ	▲
PREU DE LLOGUER 1ª LÍNIA	▼
PREU DE VENDA 1ª LÍNIA	▼
DEMANDA	▲
DISPONIBILITAT	▲
RENDIBILITATS 1ª LÍNIA	▶

## Estudi de preus i rendibilitats de la 1ª Línia - Alt Nivell

Preu lloguer (€/m²/mes)			
Mitjà	Var.Anual (%)	Màxim	Opinió de l'expert*
120	-7,7 %	170	90-150
Preu venda (€/m² construït)			
Mitjà	Var.Anual (%)	Màxim	Opinió de l'expert*
27.500	-5,17 %	32.000	20.000-29.000
Rendibilitat - Yield			
Mínima		Màxima	
4,5%		5,5%	

\*Preus reals de tancament acotats per percentils 0,10/0,90, segons Forcadell

## Distribució de la disponibilitat de lloguer per zones



## Distribució de la disponibilitat de venda per zones

