Informe de mercat de locals comercials a Barcelona

FORCADELL
Consultors Immobiliaris des de 1958

Resum executiu 2013 2-S

Marc econòmic i perspectives

Si bé és cert que les dades macroeconòmiques han començat a mostrar en aquest últim trimestre un tímid optimisme pel futur a mitjà termini de l'economia espanyola, cal destacar que aquestes xifres trigaran alguns trimestres en traslladar-se al consum i, per tant, al mercat de locals comercials. No obstant això, malgrat que el mercat de retail es troba encara contret, cal recalcar un augment de la demanda a la capital catalana del 11,8% interanual, una pujada dels preus en algunes zones i un notable increment de la inversió en el mercat de retail.

Demanda

La ciutat de Barcelona continua mostrant-se com un dels punts de major atractiu per a la demanda de retail. Cal recalcar, en aquest sentit, un increment interanual de la demanda del 11,8%. La "marca Barcelona", per tant, segueix sent el principal motor d'un mercat que ha seguit mostrant un comportament moderat. El principal objecte de desig per a les grans companyies continua sent la 1ª Línia, espai que, anys enrere, era absolutament prohibitiu per l'escassetat de producte disponible i les conseqüents rendes elevades. Actualment, a causa de la major disponibilitat d'espais a 1ª i 2ª Línia, s'estan registrant moviments en aquestes ubicacions. Cal destacar, també, la dinamització dels principals carrers comercials de 3ª Línia. En els últims mesos han proliferat peticions en aquestes zones, on s'aprecia una demanda latent que està provocant operacions. La demanda de compra d'usuari final segueix sense dinamitzar-se.

Disponibilitat

La disponibilitat de locals comercials a Barcelona en règim de lloguer continua mostrant una notable manca de producte a zona prime i a la resta d'ubicacions de 1ª Línia. Per la seva banda, l'oferta s'ha mantingut estable a 2ª Línia, que suposa un 9% del total disponible a la ciutat de Barcelona. L'estoc disponible sí que ha augmentat de manera palpable a les zones menys comercials de 3ª Línia i a la totalitat dels carrers corresponents a 4ª Línia. Així mateix, la disponibilitat d'espais en venda a la ciutat de Barcelona ha caigut aquest segon semestre un -4% aproximadament. Aquest descens de l'estoc de locals no es deu a una dinamització del mercat de venda a usuari final, sinó a l'actitud dels propietaris, que estan optant per conservar el seu patrimoni abans de col·locar els seus productes en un mercat que no els ofereix el retorn econòmic desitjat a causa de la baixada de preus.

Preus

Les caigudes dels preus de lloguer han registrat una important desacceleració i s'han produït pujades en algunes ubicacions. Les rendes a 1ª Línia Alt Nivell i a 1ª Línia Mixta han pujat aquest semestre. Les rendes a 1ª Línia Mixta s'han mantingut estables, de manera que podem parlar d'estabilització amb tendència a tímid creixement dels preus dels locals a les millors ubicacions de la Ciutat Comtal. Els preus de venda segueixen experimentant caigudes, tot i que els preus a 1ª Línia s'han estabilitzat ja durant aquesta segona meitat de l'exercici 2013.

Inversió

El mercat immobiliari espanyol ha destacat per la recuperació de la confiança dels inversors en la solvència de l'economia estatal i per la creixent voluntat d'invertir en actius a les principals ciutats espanyoles. Barcelona no ha estat una excepció a aquest fenomen. El mercat de locals comercials ha registrat un gran dinamisme en els últims mesos. I és que la inversió en el mercat de retail a Espanya s'ha triplicat durant el 2013. La inversió ha mostrat dues dinàmiques diferents. En primer lloc, la demanda de caràcter nacional està protagonitzada per inversions en locals amb valors entre els 500.000 € i els 1.000.000 €. D'altra banda, hi ha al mercat grans fons d'inversió estrangers que s'han materialitzat grans operacions aquest semestre.

Tendència dels principals indicadors

PIB	▲
INFLACIÓ	▼
PREU DE LLOGUER 1ª LÍNIA	▲
PREU DE VENDA 1ª LÍNIA	▶
DEMANDA	▲
DISPONIBILITAT	▲
RENDIBILITAT 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*
135	8,0 %	185	100-160

Preu venda (€/m² construït)

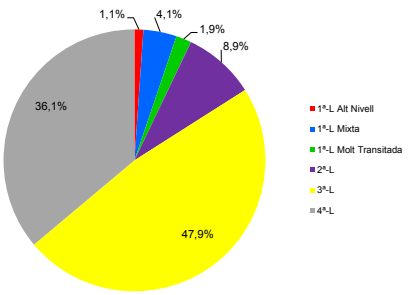
Mitjà	Var.Anual (%)	Màxim	Opinió de l'expert*
28.000	1,81 %	31.000	21.000-29.000

Rendibilitat - Yield

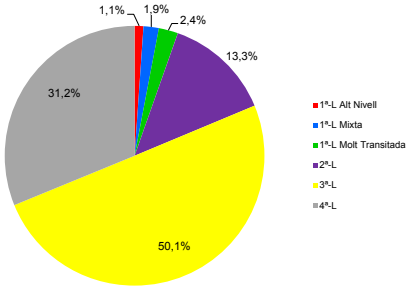
Mínima	Màxima
4,5%	5,5%

*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



L'Informe complet, elaborat pel departament de Research de Forcadell i editat semestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat de locals comercials de Barcelona. Per accedir a la seva versió íntegra o per més informació sobre el mercat de locals comercials de Barcelona contacti amb:

► ÀREA D'IMMOBILIÀRIA D'EMPRESA DE FORCADELL
Director de l'Àrea: Sr. Antonio López
Telf. 93.496.54.11 / Correu electrònic: locales@forcadell.cat

► DEPARTAMENT DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correu electrònic: marketing@forcadell.cat

www.forcadell.cat

La informació continguda en l'estudi no té caràcter contractual.