

Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2014 1-S

Marco económico y perspectivas

Los primeros indicios de recuperación económica en España han provocado que se instale en el mercado de locales comerciales en Barcelona un moderado optimismo que ha permitido la dinamización de la demanda y el cierre de operaciones a un ritmo notable en este primer semestre de 2014. El gasto en consumo final ha alcanzado cifras que no se lograban en España desde antes de la crisis económica, hecho que ha permitido mejorar, aunque con moderación, las expectativas de los 'retailers', que han dinamizado la demanda en la ciudad de Barcelona. Además del gasto en consumo final, hay otros datos para el optimismo en torno al mercado de locales comerciales en la Ciudad Condal. La demanda ha experimentado un importante crecimiento respecto a períodos anteriores y los precios de alquiler han alcanzado ya la estabilidad con tendencia a pequeños crecimientos en las rentas.

Demanda

Los primeros indicios de recuperación económica han propiciado el incremento del gasto en consumo final, un indicador que ha alcanzado cifras que no se lograban en España desde el año 2008. Si bien es cierto que la mejoría en materia económica tardará todavía algunos años en trasladarse a las familias, el optimismo tras un lustro de crisis ha propiciado que se eleven las cifras de gasto. Este hecho ha permitido mejorar las expectativas de los 'retailers', que han dinamizado la demanda de forma importante. Si nos centramos en un análisis por zonas, cabe destacar el incremento de la demanda en la 1ª Línea de Barcelona. Este espacio, el más privilegiado de la ciudad, siempre registra una gran cantidad de demanda de grandes multinacionales y de compañías de primer nivel nacional y este interés es todavía mayor en escenarios de crecimiento de la economía.

Disponibilidad

Pese a las cifras positivas de la demanda y al dinamismo que está mostrando el mercado, el 'stock' de locales disponible se sitúa, en este primer semestre del año, en torno al 17%. Estas cifras se incrementan en zonas con poco atractivo comercial, aunque es importante señalar que las principales arterias comerciales de la capital tienen una disponibilidad muy reducida. La 1ª Línea de Barcelona presenta una importante falta de producto para satisfacer la demanda que se concentra en dicha zona y el período de desocupación en estas ubicaciones es mínimo. Los locales en 1ª Línea, sobre todo en los tramos 'prime', suelen estar en perfectas condiciones y adaptados a normativa. La 2ª Línea de locales comerciales alberga un 9,3% del total del 'stock' en alquiler.

Precios

Confirmándose la tendencia puesta de manifiesto en la anterior edición del Informe, las rentas del mercado de 'retail' en Barcelona han alcanzado ya la estabilidad en la gran mayoría de zonas. Los tímidos incrementos de precio esbozados a finales del ejercicio 2013 se han consolidado, por lo que se puede confirmar que, sobre todo en las zonas más atractivas de la Ciudad Condal, los precios han alcanzado la estabilidad con tendencia a pequeños incrementos.

Inversión

El mercado de inversión de locales comerciales en España ha experimentado un notable aumento de operaciones y de volumen de transacciones durante este semestre. Las buenas perspectivas de la economía para los próximos semestres, el horizonte positivo de las rentas a medio plazo y el creciente interés de grandes fondos extranjeros han propiciado un repunte del volumen de inversión en la ciudad de Barcelona, que ha culminado con una falta de producto de gran tamaño y atractivo para la inversión en las principales arterias comerciales de la capital catalana. La inversión en 'retail', por lo tanto, se encuentra muy dinamizada, tal y como sucede con otros segmentos del sector inmobiliario como el de oficinas o el logístico.

Tendencia de los principales indicadores

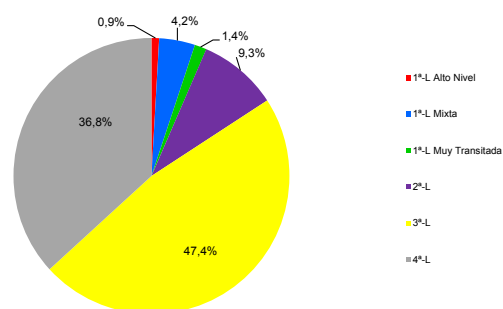
PIB	▲
INFLACIÓN	▼
PRECIO DE ALQUILER 1ª LÍNEA	▲
PRECIO DE VENTA 1ª LÍNEA	▲
DEMANDA	▲
DISPONIBILIDAD	▲
RENTABILIDAD 1ª LÍNEA	▶

Estudio de precios y rentabilidades de la 1ª Línea - Alto Nivel

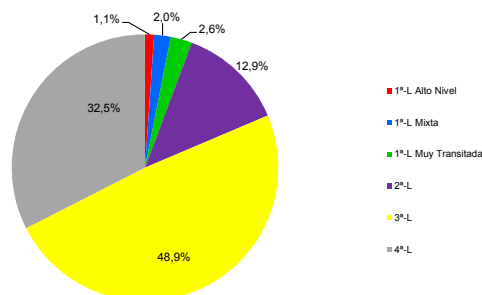
Precio alquiler (€/m²/mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
130	8,3 %	204,0	100 -170
Precio venta (€/m² construido)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
28.616	4,06 %	34.100	21.475-30.000
Rentabilidad - Yield			
Mínima		Máxima	
4,5%		5%	

*Precios reales de cierre acotados por percentiles 0,10/0,90, según Forcadell

Distribución de la disponibilidad de alquiler por zonas



Distribución de la disponibilidad de venta por zonas



El Informe completo, elaborado por el departamento de Research de Forcadell y editado semestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado de locales comerciales de la ciudad de Barcelona. Para acceder a su versión íntegra o para más información sobre el mercado de locales comerciales de Barcelona contacte con:

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

► ÁREA DE INMOBILIARIA DE EMPRESA DE FORCADELL
Director del Área: Sr. Antonio López
Telf. 93.496.54.12 / Correo electrónico: locales@forcadell.cat
► DEPARTAMENTO DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correo electrónico: marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat