

# Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona

## Marco económico y perspectivas

La recuperación del mercado de locales comerciales, sobre todo en las mejores ubicaciones de la ciudad de Barcelona, parece haberse convertido en una realidad en la segunda mitad del ejercicio 2014. Los datos macroeconómicos que se vislumbraban a principios de año han empezado a consolidarse y la confianza en la economía ha provocado un incremento del consumo, por lo que los 'retailers' están comenzando a dinamizar el mercado de locales comerciales con un incremento de la demanda del 7% interanual. Barcelona continúa siendo una de las ciudades predilectas para el turismo y un importante reclamo, por lo tanto, para grandes operadores internacionales, que tratan de acercarse al centro de la ciudad y a las grandes locomotoras comerciales.

## Demanda

El optimismo en relación al mercado laboral, el ligero aumento en el consumo privado y la mayor confianza de los consumidores han propiciado que los 'retailers' hayan iniciado procesos de contratación y ampliación de superficies en Barcelona. Si bien en períodos anteriores se destacaba que el optimismo en cuanto a la economía aún no se había traducido en una mejoría del sector, la segunda mitad del año se ha confirmado como un período propicio para el mercado de 'retail' en la Ciudad Condal, que ha registrado un incremento de la demanda del 7%. El mercado de locales, por lo tanto, ha disfrutado de una buena salud en esta segunda mitad del ejercicio y existe una mayor sensibilidad y predisposición a la hora de iniciar procesos de expansión y una mayor agilidad a la hora de cerrar operaciones. No obstante, cabe recalcar que muchos 'retailers' desconfían todavía de acometer procesos de expansión en locales en calle y apuestan por los centros comerciales.

## Disponibilidad

La disponibilidad de locales comerciales en Barcelona continúa siendo elevada, aunque marca una tendencia de mejora a corto plazo en función de las zonas. La oferta, pese a la previsión positiva, continúa siendo actualmente importante y está condicionada, sobre todo, por la alta disponibilidad en las zonas más descentralizadas. Concretamente, en las zonas correspondientes a la 1ª y la 2ª Línea de 'retail' en Barcelona, la disponibilidad se ha visto sensiblemente disminuida por el notable ritmo de operaciones cerradas. En las mejores ubicaciones de la capital catalana, la disponibilidad es prácticamente nula debido al gran interés que esta zona suscita para grandes compañías.

## Precios

Las rentas para locales comerciales en Barcelona han experimentado un ligero incremento durante la segunda mitad del ejercicio, confirmándose la tendencia a la estabilización que empezaba a vislumbrarse en el primer semestre. A finales del año 2014 los precios de alquiler marcan estabilidad o pequeños incrementos en algunas zonas de la ciudad, tanto para las rentas medias como para las rentas máximas. Estos incrementos de precio, no obstante, son todavía discretos.

## Inversión

El mercado de inversión inmobiliario en España ha experimentado un gran incremento durante el 2014, situándose el volumen total invertido en cifras similares a las alcanzadas en los años anteriores al estallido de la burbuja inmobiliaria. No es una excepción el mercado de locales comerciales en Barcelona, que está experimentando un aumento exponencial de la demanda inversora, sobre todo en las principales ubicaciones de la 1ª Línea. El principal problema que está experimentando el mercado de inversión en 'retail' es la falta de producto 'prime' en las principales arterias de la capital catalana, hecho que evita el potencial cierre de operaciones y un incremento aún mayor de la inversión inmobiliaria total en este segmento. La falta de producto interesante para la inversión está lastrando el potencial cierre de operaciones.

### Tendencia de los principales indicadores

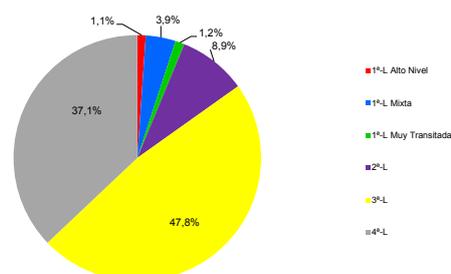
PIB	▲
INFLACIÓN	▼
PRECIO DE ALQUILER 1ª LÍNEA	▲
PRECIO DE VENTA 1ª LÍNEA	▲
DEMANDA	▲
DISPONIBILIDAD	▶
RENTABILIDAD 1ª LÍNEA	▼

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

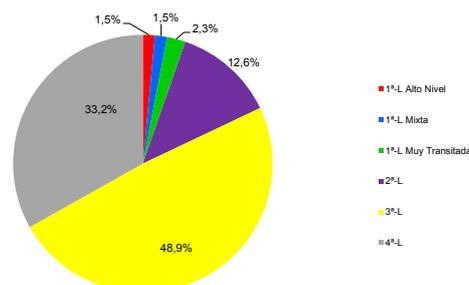
Precio alquiler (€/m <sup>2</sup> /mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
136,00	0,74 %	204,00	95 -172
Precio venta (€/m <sup>2</sup> construido)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
29.000	3,57 %	37.000	21.000-33.000
Rentabilidad - Yield			
4,7%			

\*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:

► 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](http://www.forcadell.cat)