

Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona

Marco económico y perspectivas

La evolución del mercado *retail*, especialmente en los barrios y en los centros comerciales, confirma la buena marcha del sector que ya se puso de manifiesto en el informe del mercado inmobiliario del 2º semestre de 2014 de FORCADELL. La mejora de la economía española junto con el aumento del consumo de las familias ha propiciado un dinamismo del sector y una mejora de sus expectativas. Estos datos, junto con el crecimiento del turismo, ha dado alas al comercio pequeño y de primera necesidad, que junto con el minorista forman el motor de la economía española. Un año más, Barcelona sigue siendo uno de los emplazamientos preferidos por los grandes operadores para establecer sus tiendas. El aumento de la demanda en la zona *prime* está provocando falta de disponibilidad, hecho que obliga a los demandantes a desplazarse a zonas colindantes.

Demanda

El desarrollo positivo que está tomando el mercado laboral y el aumento del consumo por parte de las familias ha permitido que en este primer semestre de 2015 la contratación de superficie en Barcelona se estabilice. El comercio minorista está creciendo a buen ritmo, tendencia que se espera que no decaiga. El mercado del *retail*, siguiendo la línea marcada en el 2º semestre de 2014, avanza con paso firme y pronostica tiempos todavía aún mejores. Muchos retailers apuestan por locales situados en la 2ª línea con el objetivo de trasladarse a calles más cercanas a la zona *prime* y con abundante tráfico peatonal.

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 leve incremento, aunque la previsión es que vaya al alza de forma gradual en la segunda mitad del año. Los incrementos en las rentas máximas de la 1ª línea han aumentado como mucho un 8%. Los precios de venta en la zona *prime* siguen la misma tendencia constatando una variación interanual alrededor de un 9%. En general, se espera un repunte de las rentas en todas las líneas comerciales.

Inversión

El mercado de inversión en *retail* en España el año pasado superó los 1.300 millones de euros gracias a la buena salud del sector. El importante papel inversor que adoptaron las Socimis en 2014 continúa en pleno auge este año 2015. Los fondos de inversión acapararon entonces el 40% de la cuota de mercado y así se prevé que siga. Los inversores apostaron el año pasado por llevar a cabo operaciones en centros comerciales y de gran tamaño mientras que ahora apuestan por locales en zonas *prime* o centros comerciales pequeños y menos céntricos dada la escasez de producto disponible. La evolución del volumen de inversión en locales se estima que crezca de forma progresiva.

Tendencia de los principales indicadores

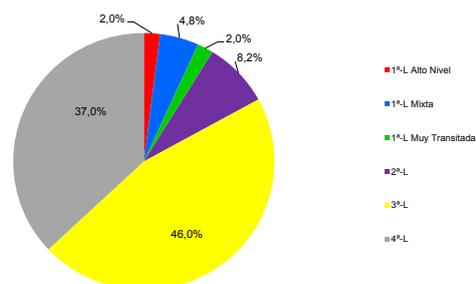
PIB	▲
INFLACIÓN	▲
PRECIO DE ALQUILER 1ª LÍNEA	▲
PRECIO DE VENTA 1ª LÍNEA	▲
DEMANDA	▲
DISPONIBILIDAD	▶
RENTABILIDAD 1ª LÍNEA	▼

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

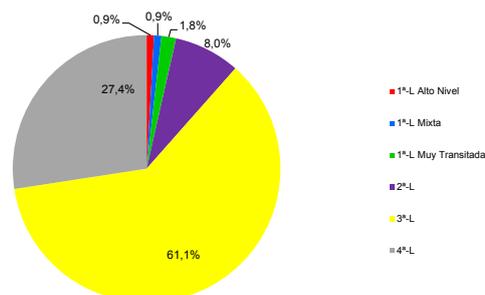
Precio alquiler (€/m²/mes)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
138,75	6,73 %	217,00	105 -190
Precio venta (€/m² construido)			
Medio	Var. Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
30.200	5,54 %	45.000	24.500-39.000
Rentabilidad - Yield			
4%-4,5%			

*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:

► 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