

Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona

Demanda

La evolución del retail en 2015 ha seguido la tendencia positiva iniciada en 2014. De hecho, la demanda de alquiler de locales ha incrementado un 3,5% en relación al semestre anterior. Por sectores, gourmet y belleza han sido los que han registrado más ventas, seguidos por la moda y los accesorios. Con respecto al retail lujo, Barcelona ha seguido en cabeza de las ciudades españolas con más atractivo comercial. Según datos estudiados por FORCADELL, en 2015 la ciudad ha acaparado alrededor del 35% de las ventas; Madrid ha concentrado el 15% mientras que el 50% restante se ha dividido entre Marbella, Ibiza y Mallorca. En cuanto a la demanda de compra por parte del cliente final, ésta se ha incrementado en un 20% con respecto al 1º semestre, hecho que ha conllevado un aumento de precios y un ajuste de las rentabilidades. A pesar de la demanda latente, la intención de compra de inversores y la disponibilidad, muchas operaciones no se llevan a cabo por ser inmuebles poco atractivos en términos de construcción (poca fachada, desniveles, techos bajos o mucha profundidad).

Disponibilidad

La notable demanda de retail en 1a Línea junto con la falta de stock y la nula posibilidad de ampliar lateralmente los locales ha conllevado una transformación de principales y sótanos. Operadores sin presencia en ellas han trasladado su búsqueda a 2ª Línea, zona que ha seguido beneficiándose de ello un semestre más. Los retailers confían en la continuidad de la tendencia alcista en el consumo minorista, favoreciendo que marcas, franquicias y emprendedores vean una oportunidad de ganar posiciones y anclar la renta ante indicios de incrementos a medio plazo. La disponibilidad de venta en relación al mercado de locales comerciales se ha mantenido un semestre más. En 1as Líneas la disponibilidad es muy baja y cualquier activo que sale al mercado es rápidamente estudiado por una demanda constante y persistente interesada en la compra de este tipo de activos. Por otra parte los propietarios de activos singulares en planta baja situados en líneas comerciales no quieren desprenderse de la posición y mantienen el inmueble en el portfolio como última opción.

Precios

El aumento de la demanda de locales comerciales en alquiler ha conllevado de forma implícita un incremento de las rentas en todas las líneas. Destaca el incremento de la renta media de 3ª y 4ª Línea, con unas variaciones semestrales del 13,77% y el 11,11%, respectivamente. Portal de l'Àngel (1ª Línea Alto Nivel) ha sido por quinto año consecutivo la calle comercial con la renta más elevada de España: 270 €/m²/mes. Con respecto a los precios de venta de los locales comerciales en Barcelona, éstos incrementaron de forma notable y progresiva en los últimos semestres, a excepción de 4ª Línea. El aumento más destacable en el 2º semestre de 2015 fue el registrado en 1ª Línea Muy Transitada, que contempló un precio medio de 23.000€/m² construido, lo que supuso 2.000€/m² más que en el semestre anterior.

Inversión

El mercado de inversión de retail en el 2º semestre observó una compresión de las rentabilidades en la capital catalana y también en Madrid, ambas en torno al 4%. Esto hizo que se modificaran en los últimos meses las expectativas de venta de aquellos propietarios/inversores que ante el apetito creciente aprovechaban para intentar vender a precios históricamente altos a valores más realistas relacionados con la capacidad de generación de rentas. La tendencia a la adquisición de locales prime o en vías de alto tránsito peatonal o de 2ª de alta gama con empresas arrendatarias de primer nivel, se acentuó como promedio a lo largo de todo 2015.

Tendencia de los principales indicadores

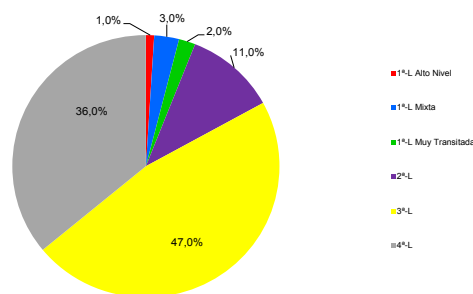
PIB	▲
INFLACIÓN	▲
PRECIO DE ALQUILER 1ª LÍNEA	▲
PRECIO DE VENTA 1ª LÍNEA	▲
DEMANDA	▲
DISPONIBILIDAD	▶
RENTABILIDAD 1ª LÍNEA	▲

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

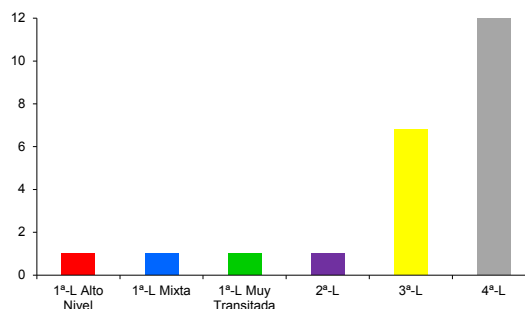
Precio alquiler (€/m²/mes)			
Medio	Var. Semestral (%)	Máximo	Opinión del experto*
141,93	2,29 %	220,00	115 - 196
Precio venta (€/m² construido)			
Medio	Var. Semestral (%)	Máximo	Opinión del experto*
32.000	5,96 %	49.200	28.000 - 42.000
Rentabilidad - Yield			
4,7%			

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

Distribución de la disponibilidad de alquiler por zonas



Periodo medio de desocupación por zonas (meses)



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