

Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2016 1-S

Demanda

El mercado de retail evoluciona positivamente, por lo que se prevé que este 2016 sea el de la estabilización y consolidación del sector. Buena prueba de ello es el incremento de la demanda de alquiler un 3% respecto al semestre anterior. Además, el Índice de Confianza del Consumidor (ICC-CIS) se ha situado en junio en el 96,3%, el mejor resultado desde enero, gracias a una perspectiva más optimista de los consumidores. En cuanto a la demanda por superficies, en lo que se refiere a espacios de 0 a 200 m², moda sigue siendo un operador muy activo y con alto nivel de cierres tanto en ubicaciones prime como en líneas comerciales. En compra, la demanda por parte de usuario final ha crecido un 12% respecto al semestre anterior. En prime, la intencionalidad de compra es más que latente y si a ello se le añade la falta de producto, en el momento en que un local sale a la venta, se recoge entonces un precio de cierre por encima de la repercusión fijada en la zona. Las buenas perspectivas del retail pronosticadas por FORCADELL se constatan con la positiva evolución del sector, así como por la creciente demanda inversora, en especial, por parte de cliente internacional.

Disponibilidad

El mercado de locales debe hacer frente también en 2016 a la falta de producto interesante y bien ubicado y a un notable volumen de demandas en 1^{as} y 2^{as} Líneas. Según FORCADELL, la solución pasa por la recuperación y mejora de los ejes comerciales de cada barrio. Según datos del INE el gasto medio por persona en 2015 fue de 10.960€ (+1,9% v. int.), dato que corrobora la mejora del consumo y, por lo tanto, del sector. La disponibilidad en prime es casi inexistente, por lo que en el momento en que un inmueble sale al mercado rápidamente se registra un elevado número de ofertas. La disponibilidad de producto en venta se ha mantenido en los mismos niveles en 3^a y 4^a Línea, principalmente por el bajo interés que generan a nivel comercial y porque no son candidatos para inversores. Al tratarse de emplazamientos con poco tráfico peatonal, marcas y comerciantes prefieren esperar a oportunidades mejor ubicadas para generar negocio.

Precios

El dinamismo en las líneas comerciales ha conllevado un aumento de las rentas llegando a superar el 5% en las principales calles. Por ejemplo, 2^a Línea es una opción importante para firmas de 1er orden mientras que otras que actúan a nivel más local están empezando a ocupar locales de 3^a Línea a buen ritmo. En cuanto a los precios medios de venta, en el primer semestre de 2016 se ha observado una estabilidad general en todas las líneas. Los incrementos no han superado el 3% de variación semestral tanto en primeras líneas como en 2as o 3as. En cambio, en 4^a Línea sí que ha registrado un descenso del 4,17% hasta situarse en los 460€/m² a causa del mayor interés por las oportunidades en zonas más céntricas.

Inversión

La inversión en retail ha registrado unos buenos resultados en la 1^a mitad del año representando alrededor del 40% del total de inversión inmobiliaria en España. En concreto, el sector ha movido unos 1.200 M€. La actividad inversora en operaciones macro se ha mantenido en los mismos niveles que en el mismo periodo del año anterior aunque el volumen total ha supuesto la mitad que entonces. En cuanto a superficies medianas y reducidas, los volúmenes invertidos siguen la misma línea positiva y constante que en los anteriores semestres. Los actores del mercado inversor buscan oportunidades interesantes en locales propiamente, centros y parques comerciales. La falta de producto es el gran obstáculo con el que se encuentran los inversores hoy en día mientras que la demanda, además, sigue siendo superior a la oferta.

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.

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

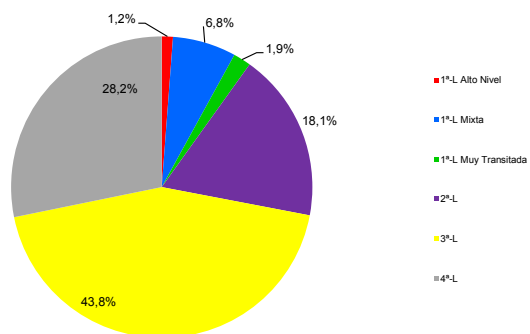
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var. Semestral (%)	Máximo	Opinión del experto*
143,61	1,18 %	225,00	121,5 - 200

Precio venta (€/m ² construido)			
Medio	Var. Semestral (%)	Máximo	Opinión del experto*
32.254	0,79 %	50.000	29.300 - 42.350

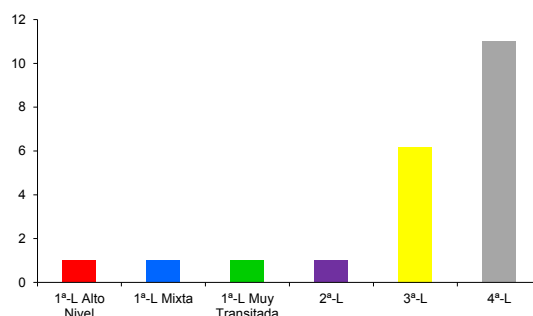
Rentabilidad - Yield	
4,7%	

*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)



► 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