

Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona

Marco económico y perspectivas

Las dificultades en el acceso a la financiación que imponen las entidades financieras, la compleja situación económica que atraviesa el país (con un PIB que ha vuelto a retroceder de nuevo este semestre), el descenso del consumo debido al impacto de la crisis en la clase media española y catalana, las expectativas negativas para la economía española en el corto y medio plazo y las dificultades que impone la administración pública en materia de procedimientos para desarrollar el comercio en Catalunya son los principales escollos que tiene que superar un mercado, el de locales comerciales, que se encuentra este semestre contraído y con rentas en retroceso. La demanda de locales en alquiler se ha mostrado dinámica en Barcelona en esta primera mitad de 2013, aunque cabe destacar que estas peticiones cursadas son procedentes de comercios de poco valor añadido que llevan a cabo demandas oportunistas que no se producen fruto de una evolución positiva del mercado, sino por un intento de conseguir ventajas a nivel de rentas.

Demanda

La demanda de locales comerciales en Barcelona en régimen de alquiler ha sufrido un aumento del 9,3% en este primer semestre del año, aunque cabe destacar, pese al optimismo que arroja el dato, que la demanda que está teniendo lugar en la capital catalana es, en gran medida, procedente de comercios de poco valor añadido y de compañías poco solventes que cursan peticiones de demanda oportunista sin formación previa sobre las dinámicas del sector. Se acentúa, también, la tendencia creciente a la polarización entre la coyuntura experimentada, por un lado, en 1ª y 2ª Línea y, por otro, en 4ª línea. La demanda de alquiler en Barcelona, por lo tanto, está viviendo una evolución a dos velocidades: así como las zonas más consolidadas y los principales ejes comerciales experimentan una demanda latente, la 4ª línea experimenta, pese al continuo ajuste en sus rentas, un descenso cada vez más agudizado de las peticiones de arrendamiento. En esta ubicación, el descenso de las rentas parece no ser ya un atractivo para dinamizar la contratación.

Disponibilidad

La mayor dinamización de la demanda de locales comerciales en Barcelona registrada durante el primer semestre del año no ha sido suficiente para compensar el producto que ha ingresado en el mercado de alquiler fruto del cierre de empresas por la caída de la facturación en el comercio minorista en una época en la que el consumo sigue contrayéndose. La superficie disponible, por lo tanto, ha aumentado un 3,8% en esta primera mitad del año. La desocupación en 1ª Línea Alto Nivel es mínima dada la gran cantidad de demanda que la zona *prime* genera *per se*. Sin embargo, la desocupación va aumentando exponencialmente en ejes comerciales secundarios y alcanza sus mayores cotas en 3ª y 4ª Línea. La disponibilidad de espacios en venta se ha mantenido estable en este primer semestre del año debido, principalmente, al poco poder de ejecución de operaciones en compra por usuarios finales y a las dificultades en el acceso a la financiación.

Precios

Los precios en los principales ejes comerciales de la ciudad de Barcelona, 1ª Línea, han registrado nuevos descensos en esta primera mitad del año 2013, aunque cabe destacar que las caídas de las rentas están alejadas de las bajadas contundentes producidas en semestres anteriores. Las rentas están experimentando, por lo tanto, pequeñas caídas, tendiendo prácticamente a la estabilidad en zonas más afianzadas. 2ª, 3ª y 4ª Línea sí han sufrido descensos importantes, de nuevo, en esta primera mitad del año.

Inversión

El volumen de inversión ha aumentado respecto a las cifras registradas a final de año, dinámica propiciada por un número reducido de operaciones, pero de gran impacto. La inversión en Barcelona, por lo tanto, se ha situado en esta primera mitad del año alrededor de los 330 millones de euros. Este semestre se están registrando pocas operaciones de inversión en zona *prime*, ubicaciones que gozan de una demanda latente de inversión debido a la solvencia de sus inquilinos pero que no disponen actualmente de producto disponible por la reticencia de los actuales propietarios a desprenderse de sus activos en las zonas comerciales más consolidadas.

Tendencia de los principales indicadores

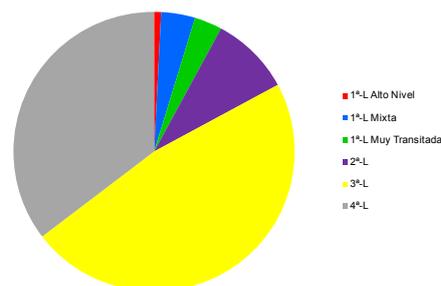
PIB	▼
INFLACIÓN	▲
PRECIO DE ALQUILER 1ª LÍNEA	▼
PRECIO DE VENTA 1ª LÍNEA	▼
DEMANDA	▲
DISPONIBILIDAD	▲
RENTABILIDAD 1ª LÍNEA	▶

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

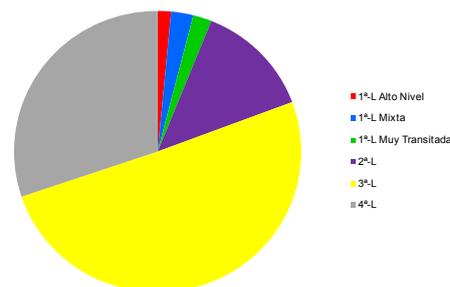
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var.Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
120	-7,7 %	170	90-150
Precio venta (€/m ² construido)			
Medio	Var.Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
27.500	-5,17 %	32.000	20.000-29.000
Rentabilidad - Yield			
Mínima		Máxima	
4,5%		5,5%	

*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:

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