

Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2013 2-S

Marco económico y perspectivas

Si bien es cierto que los datos macroeconómicos han empezado a mostrar en este último trimestre un tímido optimismo por el futuro a medio plazo de la economía española, hay que destacar que estas cifras tardarán algunos trimestres en trasladarse al consumo y, por lo tanto, al mercado de locales comerciales. No obstante, pese a que el mercado de retail se encuentra todavía contraído, cabe recalcar un aumento de la demanda en la capital catalana del 11,8% interanual, una subida de los precios en algunas zonas y un notable incremento de la inversión en el mercado de retail.

Demanda

La ciudad de Barcelona continúa mostrándose como uno de los puntos de mayor atractivo para la demanda de retail. Cabe recalcar, en este sentido, un incremento interanual de la demanda del 11,8%. La "marca Barcelona", por lo tanto, sigue siendo el principal motor de un mercado que ha seguido mostrando un comportamiento moderado. El principal objeto de deseo para las grandes compañías continúa siendo la 1ª Línea, espacio que, años atrás, era absolutamente prohibitivo por la escasez de producto disponible y las consecuentes rentas elevadas. Actualmente, debido a la mayor disponibilidad de espacios en 1ª y 2ª Línea, se están registrando movimientos en estas ubicaciones. Cabe destacar, también, la dinamización de las principales calles comerciales de 3ª Línea. En los últimos meses han proliferado peticiones en estas zonas, donde se aprecia una demanda latente que está provocando operaciones. La demanda de compra de usuario final sigue sin dinamizarse.

Disponibilidad

La disponibilidad de locales comerciales en Barcelona en régimen de alquiler continúa mostrando una notable falta de producto en zona prime y en el resto de ubicaciones de 1ª Línea. Por su parte, la oferta se ha mantenido estable en 2ª Línea, suponiendo un 9% del total disponible en la ciudad de Barcelona. El stock disponible sí ha aumentado de forma palpable en las zonas menos comerciales de 3ª Línea y en la totalidad de las calles correspondientes a 4ª Línea. Asimismo, la disponibilidad de espacios en venta en la ciudad de Barcelona ha caído este segundo semestre un -4%, aproximadamente. Este descenso del stock de locales no es debido a una dinamización del mercado de venta a usuario final, sino a la actitud de los propietarios, que están optando por conservar su patrimonio antes de colocar sus productos en un mercado que no les ofrece el retorno económico deseado debido a la bajada de precios.

Precios

Las caídas de los precios de alquiler han registrado una importante desaceleración y se han producido subidas en algunas ubicaciones. Las rentas en 1ª Línea Alto Nivel y en 1ª Línea Mixta han subido este semestre. Las rentas en 1ª Línea Mixta se han mantenido estables, por lo que podemos hablar de estabilización con tendencia a tímido crecimiento de los precios de los locales en las mejores ubicaciones de la Ciudad Condal. Los precios de venta siguen experimentando caídas, aunque los precios en 1ª Línea se han estabilizado ya durante esta segunda mitad del ejercicio 2013.

Inversión

El mercado inmobiliario español ha destacado por la recuperación de la confianza de los inversores en la solvencia de la economía estatal y por la creciente voluntad de invertir en activos en las principales ciudades españolas. Barcelona no ha sido una excepción a este fenómeno. El mercado de locales comerciales ha registrado un gran dinamismo en los últimos meses. Y es que la inversión en el mercado de retail en España se ha triplicado durante el 2013. La inversión ha mostrado dos dinámicas diferentes. En primer lugar, la demanda de carácter nacional está protagonizada por inversiones en locales con valores entre los 500.000 € y los 1.000.000 €. Por otro lado, hay en el mercado grandes fondos de inversión extranjeros que han materializado grandes operaciones este semestre.

Tendencia de los principales indicadores

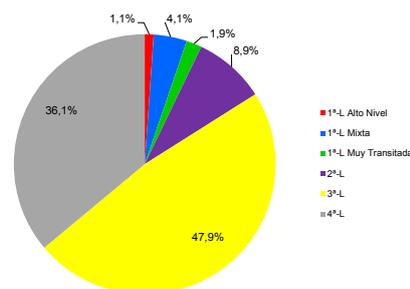
PIB	▲
INFLACIÓN	▼
PRECIO DE ALQUILER 1ª LÍNEA	▲
PRECIO DE VENTA 1ª LÍNEA	▶
DEMANDA	▲
DISPONIBILIDAD	▲
RENTABILIDAD 1ª LÍNEA	▶

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

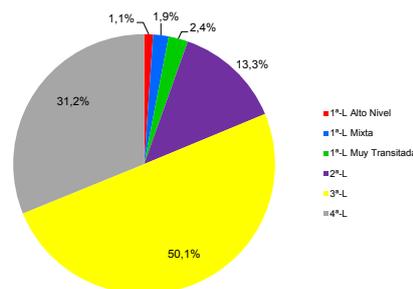
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Medio	Var.Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
135	8,0 %	185	100-160
Precio venta (€/m ² construido)			
Medio	Var.Anual (%)	Máximo	Opinión del experto*
28.000	1,81 %	31.000	21.000-29.000
Rentabilidad - Yield			
Mínima	Máxima		
4,5%	5,5%		

*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

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.