

FERRAN

“más de 45 años de experiencia en el mercado inmobiliario “

ESTUDIO MERCADO
LINEAS COMERCIALES

BARCELONA - Enero 2020

1

ESTUDIO
MACROECONÓMICO 1

2

ESTUDIO
MACROECONÓMICO 2

3

CALLE JAIME II
PALMA DE MALLORCA

4

CALLE ARIBAU
BARCELONA

5

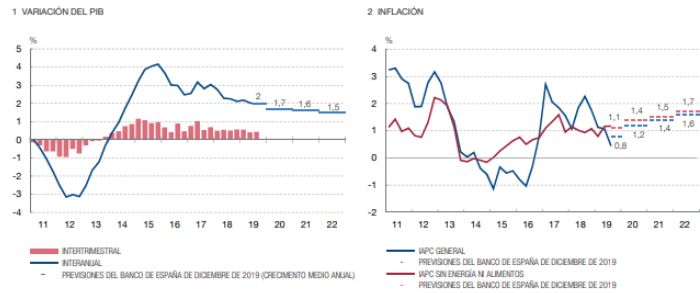
GRAN DE GRACIA
BARCELONA

6

CALLE MUNTANER
BARCELONA

Estudio Macroeconómico España

Gráfico 1
PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO Y DE INFLACIÓN PARA ESPAÑA



FUENTES: Banco de España e Instituto Nacional de Estadística.

La economía española ha seguido mostrando un comportamiento expansivo en el segundo semestre de 2019, manteniendo ritmos de avance superiores a los registrados en el conjunto de la eurozona. En el tercer trimestre del año, el PIB creció, como en el trimestre precedente, un 0,4% intertrimestral (frente al 0,2% de la zona del euro). La información disponible hasta la fecha de cierre de este informe apunta a que en el tiempo transcurrido del cuarto trimestre se estaría manteniendo un ritmo de crecimiento similar. A futuro, las actuales proyecciones prevén que la presente fase expansiva se prolongue durante el próximo trienio. El crecimiento seguirá apoyándose en las mejoras registradas a lo largo de los últimos años en la situación patrimonial de hogares y empresas, que constituye un soporte clave para el dinamismo de la demanda interna, y en el tono acomodaticio de la política monetaria del BCE, reforzado tras las medidas adoptadas por el Consejo de Gobierno en septiembre, que a su vez favorecerá el mantenimiento de unas condiciones financieras holgadas. En cuanto a la demanda externa, los supuestos en los que se anclan las proyecciones presentadas en este informe consideran que, tras su debilitamiento reciente y en ausencia de nuevos desarrollos adversos, los mercados de exportación tenderán a recuperarse gradualmente a lo largo del horizonte de proyección. Como resultado de todo ello, se espera que en los próximos años el ritmo de avance de la economía española siga superando la tasa de crecimiento potencial, por lo que la brecha de producción positiva a la que está dando lugar la prolongación de la actual fase expansiva seguiría ampliándose. Esto permitirá seguir reabsorbiendo el todavía elevado volumen de desempleo.

Cuadro 1
PROYECCIÓN DE LAS PRINCIPALES MACROMAGNITUDES DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (a)

Tasas de variación anual sobre el volumen y el porcentaje del PIB

	2018	Proyecciones de diciembre de 2019				Diferencia entre las proyecciones actuales y las realizadas en septiembre de 2019		
		2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021
PIB	2,4	2,0	1,7	1,6	1,5	0,0	0,0	0,0
Consumo privado	1,8	1,2	1,6	1,4	1,3	0,2	0,3	0,0
Consumo público	1,9	2,2	1,7	1,5	1,4	0,4	0,4	0,3
Formación bruta de capital fijo	5,3	2,7	3,3	2,5	1,9	0,5	-0,1	0,0
Inversión en equipo, intangibles y resto (b)	4,1	4,1	4,9	2,3	1,7	1,8	2,0	0,0
Inversión en construcción	6,6	1,4	1,6	2,8	2,1	-0,9	-2,3	-0,1
Exportación de bienes y servicios	2,2	1,8	2,3	2,9	2,9	-0,4	-0,6	-0,4
Importación de bienes y servicios	3,3	1,0	3,3	3,2	3,0	0,5	0,1	-0,3
Demanda nacional (contribución al crecimiento)	2,7	1,7	1,9	1,6	1,5	0,3	0,2	0,1
Demanda exterior neta (contribución al crecimiento)	-0,3	0,3	-0,2	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,1
Índice armonizado de precios de consumo (IAPC)	1,7	0,8	1,2	1,4	1,6	0,0	0,1	-0,1
Índice armonizado de precios de consumo sin energía ni alimentos	1,0	1,1	1,4	1,5	1,7	0,0	0,0	-0,1
Empleo (puestos de trabajo equivalente)	2,5	2,0	1,3	1,4	1,2	0,2	0,0	-0,1
Tasa de paro (porcentaje de la población activa). Datos fin de periodo	14,4	14,3	13,6	13,0	12,5	0,2	0,4	0,2
Tasa de paro (% de la población activa). Media anual	15,3	14,2	13,8	13,1	12,6	0,1	0,2	0,1
Capacidad (+) / necesidad (-) de financiación de las AAPP (% del PIB)	-2,5	-2,5	-2,1	-1,8	-1,4	-0,1	-0,3	-0,3

FUENTES: Banco de España e Instituto Nacional de Estadística.
NOTA: Último dato publicado de la CNTR: tercer trimestre de 2019.

a Fecha de cierre de las predicciones: 19 de noviembre de 2019.
b Incluye maquinaria, bienes de equipo, sistemas de armamento, recursos biológicos cultivados y productos de la propiedad intelectual.

Fuente: Banco de España e Instituto Nacional de Estadística.

El PIB subió un 2% en España

El producto interior bruto de España en 2019 ha crecido un 2% respecto a 2018. Se trata de una tasa 4 décimas menor que la de dicho año, cuando fue del 2,4%.

En 2019 la cifra del PIB fue de 1.244.757M.€, con lo que España es la economía número 13 en el ranking de los 196 países de los que publicamos el PIB. El valor absoluto del PIB en España creció 42.564M.€ respecto a 2018.

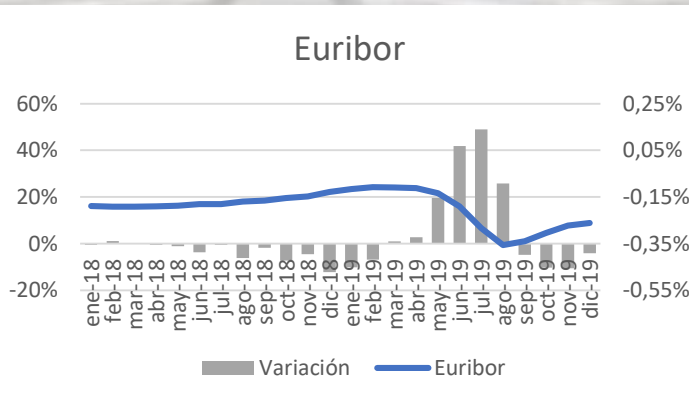
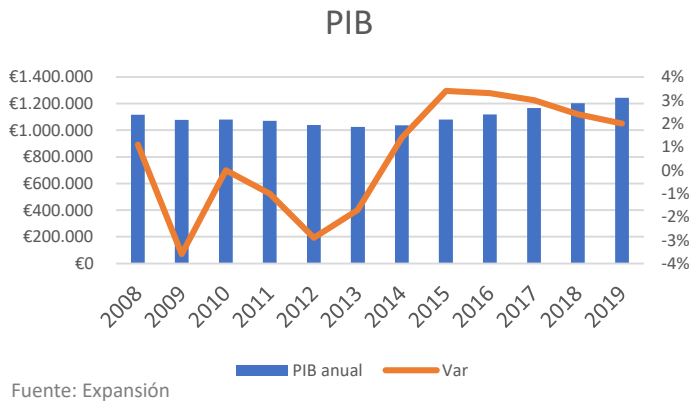
El EURIBOR subió otro mes en España

El euribor, el índice al que se encuentran referenciadas la mayoría de las hipotecas españolas, subirá por quinto mes consecutivo y ha cerrado enero en torno al -0,253%, frente al -0,263% de diciembre. El comportamiento ascendente del Euríbor a lo largo de todo 2018 y el final del programa de compras de activos del Banco Central Europeo (BCE) llevó a los analistas a descontar una próxima subida de tipos que condujese a la normalización monetaria y a pensar en que el indicador se acercaría a cero a finales de 2019 para volver en 2020 al terreno positivo.

La tasa de PARO baja en España

La tasa de paro cierra 2019 en el 13,78% y toca el nivel más bajo desde 2008, pero la creación de empleo se frena.

El mercado laboral español muestra una vez más sus luces y sus sombras. La tasa de desempleo ha cerrado 2019 en el 13,78%, el nivel más bajo desde 2008. Sin embargo, la creación de empleo se ha frenado en el pasado ejercicio al registrar 402.300 ocupados más -lo que supone la menor cifra anual desde el inicio de la recuperación económica en 2014- y eso que el cuarto trimestre fue muy bueno con 92.600 trabajadores más -el mejor último trimestre desde 2006.



Análisis Básico de Mercado Calle Jaime II, Palma de Mallorca

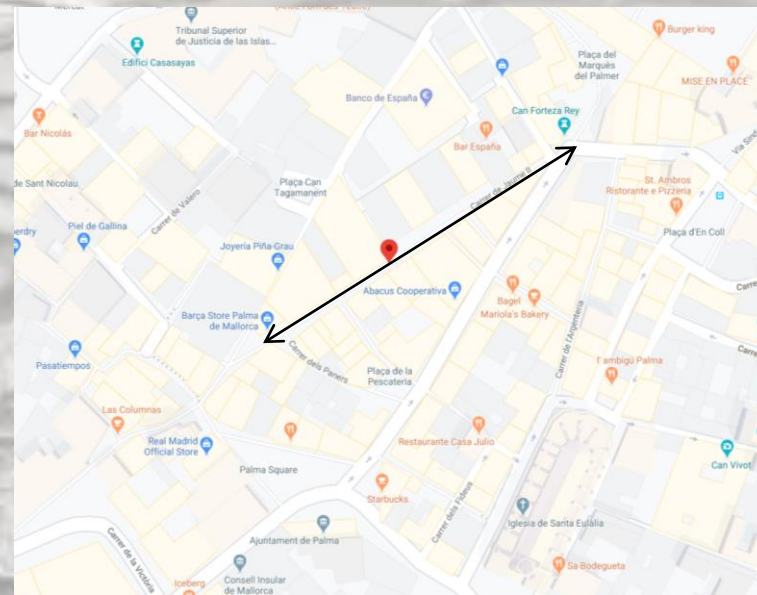
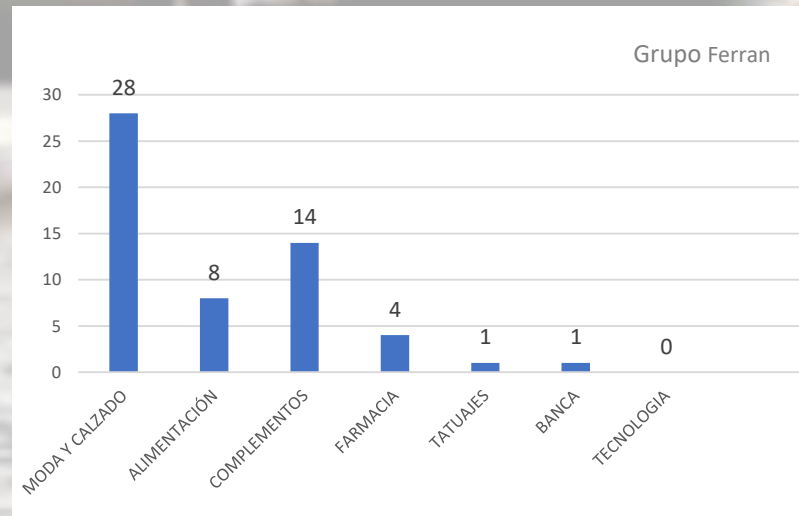
TRAMO

Stock Total: 57 locales
Disponibilidad: 0 locales
Rango Precios: entre 70 €/m²/mes y 80 €/m²/mes

Observaciones

La alargada y estrecha calle Jaime II, que une la Plaza del Ayuntamiento con la Plaza Mayor, ha experimentado un notable cambio en los últimos años, en ella nos encontramos locales tradicionales y de antaño mezclados con marcas nacionales e internacionales. Es una calle donde actualmente los locales son demandados tanto por comerciantes locales como por las grandes marcas. Aunque los precios no han llegado al nivel de la popular y demandada calle San Miguel si han sufrido un incremento en los últimos años situándolos en una horquilla entre los 70 y 80 euros por metro cuadrado.

Fuente: Diciembre 2019



Análisis Básico de Mercado Calle Aribau, Barcelona

TRAMO (Via Augusta – Avenida Diagonal)

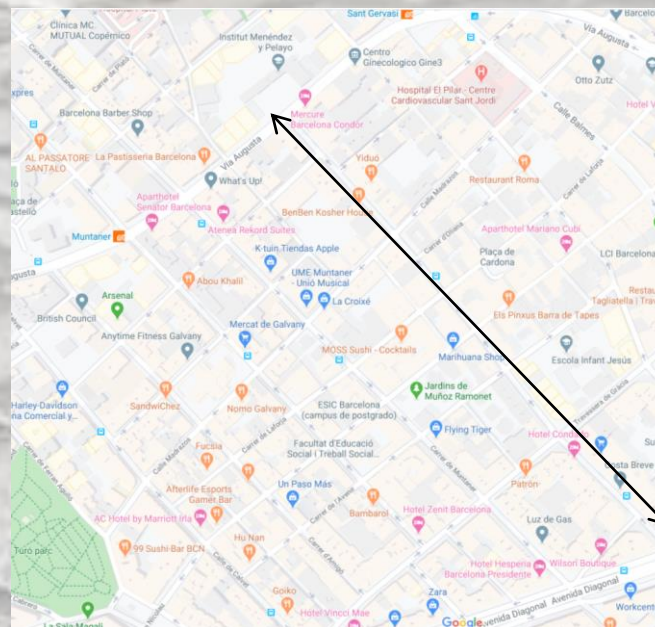
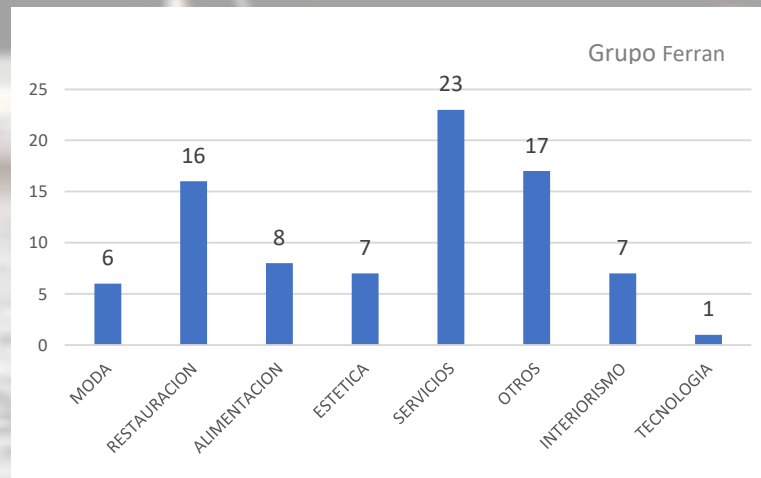
Stock Total: 97 locales
Disponibilidad: 4 locales
Rango Precios: entre 10 €/m²/mes y 22 €/m²/mes

El tramo de la calle Aribau, comprendido entre las calles Vía Augusta y Avenida Diagonal, es una de las zonas con más actividad de La Nova Esquerra de l'Eixample.

Se encuentra liderado por el sector de restauración durante el día, debido a la gran cantidad de oficinas en su entorno principal, y locales de ocio, como discotecas y bares de copas, por la noche. Esta intensa actividad genera una tráfico peatonal intenso durante todo el día. Además, localizamos una gran cantidad de locales dirigidos a servicios.

La rotación de los locales es moderada y la disponibilidad es baja.

Fuente: Diciembre 2019



Análisis Básico de Mercado Gran de Gracia, Barcelona

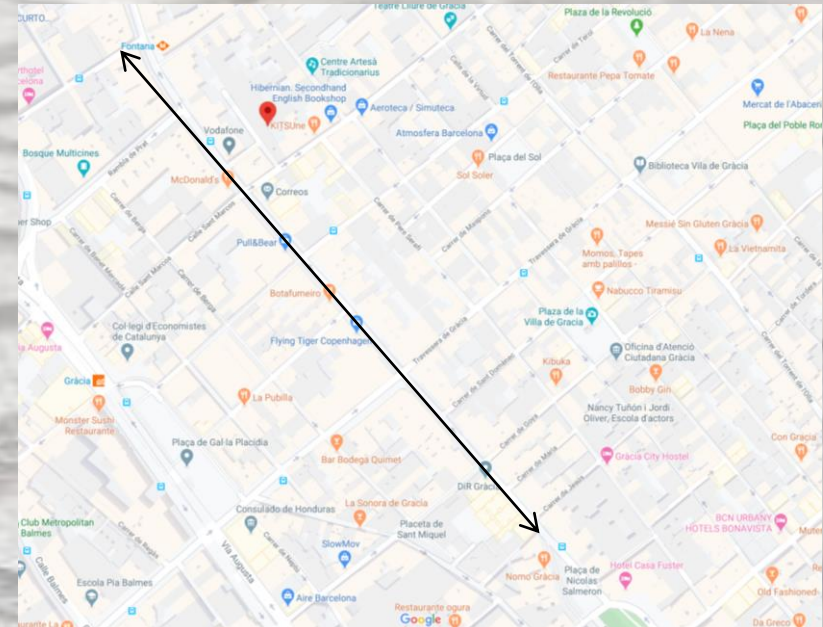
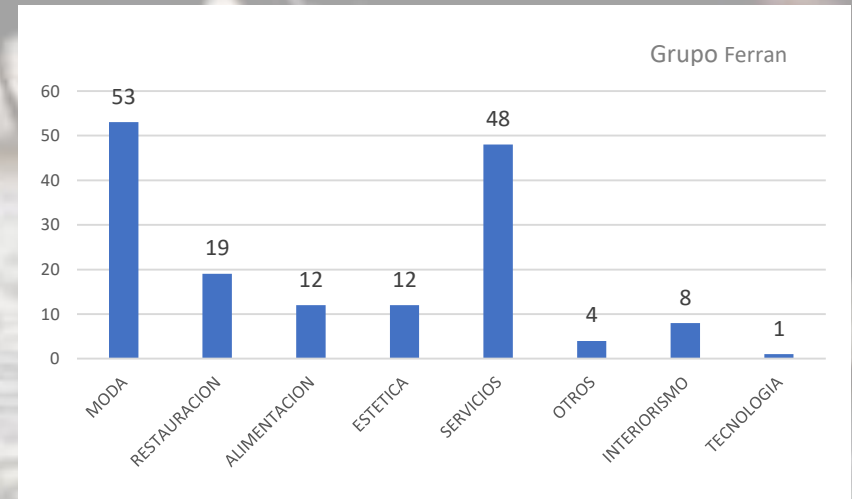
TRAMO (Bretón de los Herreros – Jesús)

Stock Total: 165 locales
Disponibilidad: 1 locales
Rango Precios: entre 20 €/m²/mes y 50 €/m²/mes

Observaciones:

La calle Gran de Gràcia forma parte del principal eje central de la ciudad, que, perpendicular al mar, comunica el puerto y sus barrios más próximos con los barrios al lado de la sierra de Collserola. El hecho de ser una zona comercial le viene de lejos, ya que era la calle principal y con más tiendas de la antigua Vila de Gràcia. Hoy día continúa siendo el eje comercial más importante de esta parte de Barcelona, con abundancia de negocios de moda, servicios y restauración.

Fuente: Diciembre 2019



Análisis Básico de Mercado Calle Muntaner, Barcelona

TRAMO (General Mitre – Descartes)

Stock Total: 93 locales
Disponibilidad: 4 locales
Rango Precios: entre 12 €/m²/mes y 20 €/m²/mes

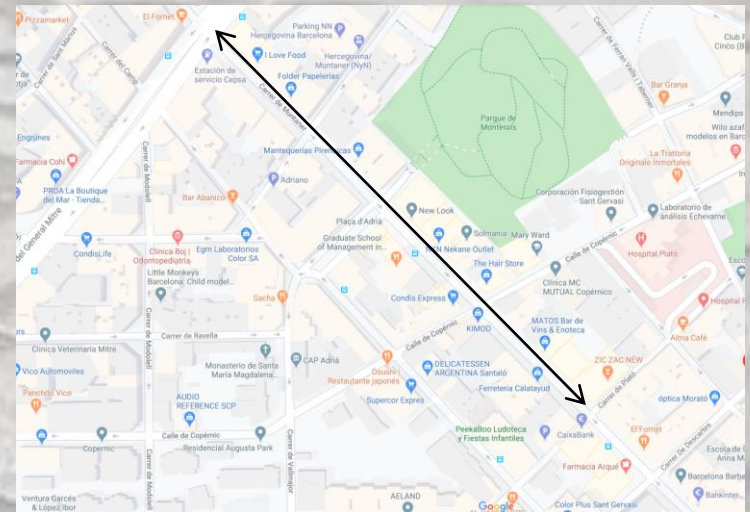
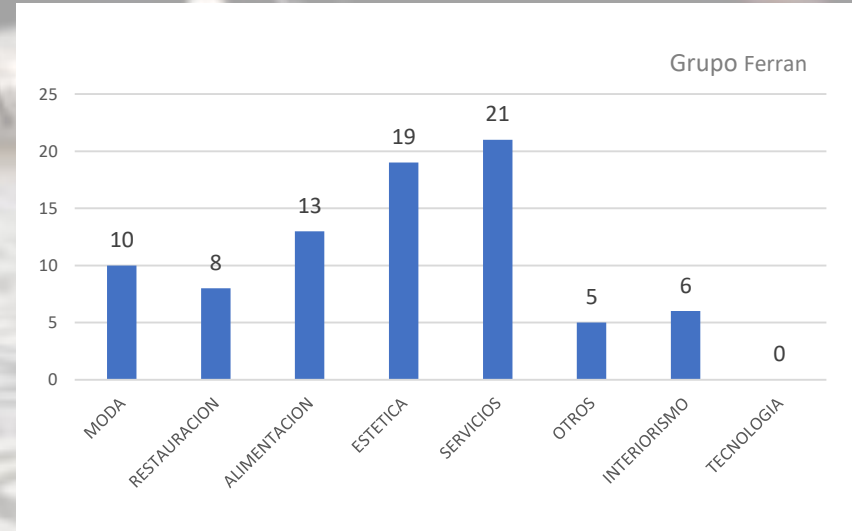
Observaciones:

La calle Muntaner es una calle que permanece llena de vida a pesar del paso de los años.

Es conocida especialmente por ofrecer servicios, ya que cuenta con gran cantidad de negocios de este tipo. Tiene muy baja disponibilidad de locales y la rotación de estos no es muy elevada, aunque en caso de disponibilidad, los locales se vuelven a ocupar con mucha facilidad.

En lo que refiere al resto de locales, las actividades a destacar incluyen servicios, comercio de proximidad y alimentación.

Fuente: FERRAN



FERRAN

Grupo Ferran es una consultora inmobiliaria que presta servicios y soluciones inmobiliarias para inversores y usuarios desde hace más de 45 años en los mercados de locales comerciales, oficinas, industrial, logística, suelo, hotelero, equipamientos y residencial.

Nos organizamos entorno a seis unidades de negocio, que agrupan disciplinas diferentes por contenido o forma de trabajo:

- Agencia
- Servicios Corporativos
- Facility Management
- Arquitectura & Project Management
- Gestión de Patrimonios
- Inversión

Barcelona

Avenida Diagonal 622 - 3º
08021

T (+34) 93 600 48 00

sgarcia@ferran.es

Madrid

Marqués de Urquijo
24 – 1º B, 28008

T (+34) 91 431 60 33

acidoncha@ferran.es

Valencia

C/ Xàtiva 15 - 5º - pta. 9A,
46002

T (+34) 96 394 13 05

ishalagai@ferran.es

Palma de Mallorca

Plaza Rey Juan Carlos I
3 - 1ª - 07012

T (+34) 97 171 20 54

palma@ferran.es