



ascana.es / Barcelona 934 676 662  
Madrid 915 614 478

INFORME LOCALES COMERCIALES  
MADRID / BARCELONA

09

## ÍNDICE

- 3- Índice ASCANA
- 5- Metodología
- 9- Los 10 edificios de la Primera Línea Comercial de Barcelona.
- 11- Los 10 edificios de la Primera Línea Comercial de Madrid.
- 13- Análisis locales comerciales en Barcelona.  
Una visión calle por calle:
  - 15- Passeig de Gràcia
  - 17- Portal de l'Àngel
  - 19- Portaferrissa
  - 21- Rambla de Catalunya
  - 23- Pels
  - 25- Diagonal
- 27- Análisis locales comerciales en Madrid.  
Una visión calle por calle:
  - 29- Paseo de Alcalá
  - 31- Goya
  - 33- Gran Vía
  - 35- Ortega y Gasset
  - 37- Preciados
  - 39- Serrano
- 40- Análisis locales comerciales en Valencia:
  - 41- Colón
  - 43- Juan de Austria

## ¿Qué es el Índice ASCANA?

Es un índice seguridad desde el punto de vista de la inversión en locales comerciales. Es una guía que sirve de referencia para todos nuestros clientes en la búsqueda del emplazamiento más seguro y rentable dónde ubicar su comercio o dónde realizar una operación de inversión.

En la edición 2008 de este informe, el Índice ASCANA analizaba las calles de la primera línea comercial de Barcelona. En la presente edición ampliamos la cobertura a las principales calles de Madrid.

## ¿Cómo se calcula el Índice ASCANA?

Hemos dividido las calles por tramos cuando éstas mostraban características que así lo requerían, analizamos en profundidad los indicadores que presentan cada uno de estos tramos para averiguar cuáles ofrecen mayores oportunidades y garantías de rentabilidad y negocio.

Los indicadores analizados para cada calle y tramo son: el precio medio de las rentas, la diversidad del mix comercial, el número de operaciones y el porcentaje de locales disponibles, tanto físicos (locales desocupados) como inerte (locales ocupados pero cuyos inquilinos estarían dispuestos a marcharse si se cumplieren sus pretensiones económicas).

Los valores obtenidos por el Índice ASCANA reflejan el grado de seguridad que presenta cada tramo de cada calle en relación a la media de la primera línea comercial de la ciudad. Los datos del Índice ASCANA no son comparables entre ciudades.

## ¿Por qué los tramos? ¿Y qué tramos?

Algunas de las calles estudiadas poseen características y valores diferenciados según nos posicionemos en un lugar u otro de la calle. Por esta razón, y atendiendo tanto a nociones urbanísticas y de tránsito peatonal como a los precios, la disponibilidad y las aperturas, hemos dividido algunas de ellas en diferentes tramos.

### En Barcelona, aplicamos los siguientes tramos:

En el Passeig de Gràcia y en Rambla de Catalunya, dos calles que trasluzan en paralelo, hemos distinguido tres tramos con características similares: el tramo bajo, aquí más cercano a Plaza Catalunya y que llega hasta la calle Diputació, el tramo medio, que se ubica entre Diputació y la calle València, y el tramo alto, que va desde esta calle hasta la Avenida Diagonal.

La Diagonal y la calle Pelai las dividimos en dos tramos, uno por cada acera: la acera mar y la acera montaña. Estas dos vías presentan la peculiaridad común que sus dos aceras tienen unas características comerciales totalmente diferentes, hecho que se traduce en diferencias de precios, de disponibilidades y de demanda.

Por último, consideramos a Portal de l'Àngel y a Portaferrissa como calles de tramo único. Se trata de dos calles cortas, peatonales y que presentan una uniformidad en cuanto a sus precios, disponibilidad y tejido comercial.

### En Madrid, distinguimos los siguientes tramos:

Gran Vía es una larga calle, y dada la diferencia en cuanto a su tejido comercial, aperturas, disponibilidad y precios, hemos marcado el cruce de plaza de Colao como división de la calle en dos tramos: el tramo Este se extiende desde la Plaza de Colao hasta Hortaleza, mientras que el tramo Oeste va desde Colao hasta Calle de los Reyes.

A Serrano, por su longitud y características, la hemos dividido en tres tramos: el tramo bajo, entre Plaza Independencia y Goya, el tramo medio va de Goya a Ortega y Gasset y, por último, el tramo alto se extiende desde Ortega y Gasset hasta el cruce con la calle Juan Bravo.

Goya presenta la misma tipología que Diagonal o Pelai en Barcelona: cada una de sus aceras presenta un modelo comercial diferenciado. Por eso hemos dividido esta tradicional calle en dos aceras, la acera par y la acera impar.

A las calles Ortega y Gasset y Preciados, por su longitud y uniformidad, las hemos considerado como calles de tramo único. Respecto a Fuencarral, a pesar de ser una calle larga, nos hemos centrado en un único tramo, aquí que va de Gran Vía hasta el cruce con la calle Colao, ya que es el que tiene una mayor vitalidad comercial.

### Índice Ascana BCN

Calle	Tramo	Índice Ascana
Paseo de Gràcia	Alto	1,48
Paseo de Gràcia	Medio	1,22
Paseo de Gràcia	Bajo	1,42
Diagonal	Montaña	0,50
Diagonal	Mar	-0,08
Pelai	Montaña	0,74
Pelai	Mar	1,17
Rambla Catalunya	Alto	0,70
Rambla Catalunya	Medio	0,71
Rambla Catalunya	Bajo	0,42
Portaferrissa	Único	1,07
Portal de l'Àngel	Único	1,05
<b>Total Primera Línea</b>		<b>1,00</b>

Fuente: ASCANA, Agencia Inmobiliaria y Oficina de Estudios  
Datos porcentajes ajustados a nivel de ciudad.

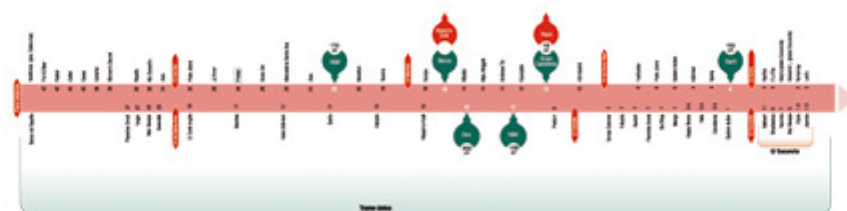
### Índice Ascana MAD

Calle	Tramo	Índice Ascana
Fuencarral	Único	0,78
Goya	Impar	0,96
Goya	Par	-0,57
Gran Vía	Este	1,32
Gran Vía	Oeste	0,68
Ortega y Gasset	Único	1,20
Preciados	Único	1,07
Serrano	Alto	1,02
Serrano	Medio	1,00
Serrano	Bajo	0,82
<b>Total Primera Línea</b>		<b>1,00</b>

Fuente: ASCANA, Agencia Inmobiliaria y Oficina de Estudios  
Datos porcentajes ajustados a nivel de ciudad.



**ANÁLISIS DE  
LOCALES COMERCIALES  
EN BARCELONA.  
UNA VISIÓN  
CALLE POR CALLE**



Estado de apertura/Finca 2016

● Nueva obra ● Rehabilitación

Inhabitable

## PORTAL DE L'ÀNGEL

**13.34%**

100% de las obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel.

Estado	Abierta	Cerrada	Rehabilitada	Finca	Abandonada	Finca
Abierta	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Mejoramiento por año

- EQUIPAMIENTO: +100% / +4% (2015)
- RESERVA: +1% (2015)
- ESTADO: +100% / +1% (2015)
- EQUIPAMIENTO: +100% / +1% (2015)
- RESERVA: +100% / +1% (2015)



En todos los edificios están habilitados, lo cual demuestra que los propietarios están interesados en mejorar sus edificios. Además, en el 2016 una gran parte de las obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel.

## PORTAL DE L'ÀNGEL

### AUMENTO PROMEDIADO DE LAS RENDAS

Portal de l'Àngel presenta un aumento del 27% de los valores medios que representan los alquileres. En total, en el 2016 se han realizado 100 obras nuevas de obra nueva y rehabilitación durante 2015 y según la evolución de los datos se espera que las obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel sigan aumentando y se mantenga el nivel de obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel.

### AÑO DE ABERTURAS PERO UNA SOLA NUEVA OBRA

El 2016 fue un año de grandes oportunidades de inversión para el Portal de l'Àngel. Se han realizado 100 obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel. Sin embargo, solo se ha realizado una obra nueva de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel. Esto se debe a que los propietarios están interesados en mejorar sus edificios y se han realizado muchas obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel.

100% de las obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel.

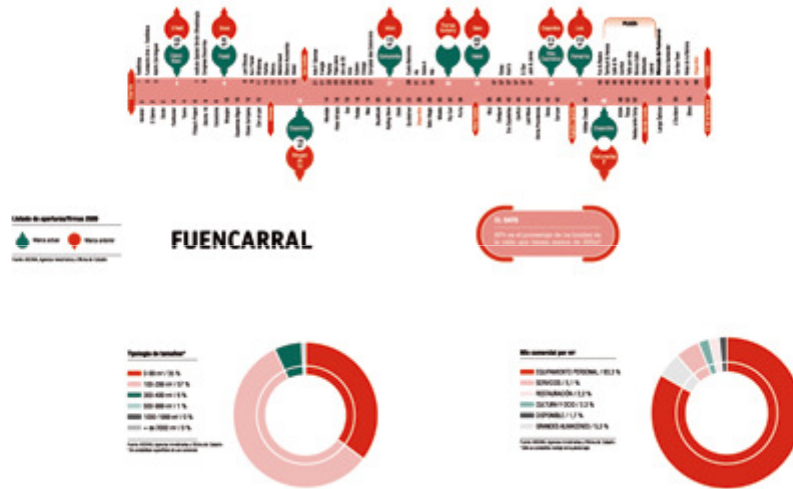
### PORTAL DE L'ÀNGEL Y LA BAJA TASA DE FRACISO DE GRACIA

Portal de l'Àngel es la gran apuesta de los grandes valores de renta que se han realizado en el Portal de l'Àngel. Esto se debe a que los propietarios están interesados en mejorar sus edificios y se han realizado muchas obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel.

El Portal de l'Àngel es la gran apuesta de los grandes valores de renta que se han realizado en el Portal de l'Àngel. Esto se debe a que los propietarios están interesados en mejorar sus edificios y se han realizado muchas obras nuevas de obra nueva y rehabilitación en el Portal de l'Àngel.



**ANÁLISIS DE  
LOCALES COMERCIALES  
EN MADRID.  
UNA VISIÓN  
CALLE POR CALLE**



Presentamos nuevamente la nueva serie de datos y análisis de las últimas estadísticas de Mercado. Nuestra perspectiva de la demanda sigue siendo la clave el enfoque alternativo e innovador de la ciudad. Además de ello, la recuperación y las nuevas tendencias en sostenibilidad son el momento.

**FUENCARRAL**

**RENTAS LIGERAMENTE AL ALZA**

Las previsiones por medio muestran un alivio en las 1000 viviendas representando una gran apuesta respecto a 2019. La disponibilidad de viviendas representa el 1% de las viviendas en la zona por debajo de la media de la ciudad. De hecho, el precio en el mercado inmobiliario y el precio de la vivienda en el mercado inmobiliario se espera un crecimiento del 10% durante el primer trimestre del 2020.

**UNA RENOVACIÓN MUY POSITIVA**

El mayor indicador del Fuencarral ha sido una transformación muy importante. Las obras de renovación para renovar el espacio de Fuencarral en una zona residencial moderna y sostenible en el tiempo. Una renovación que se espera que sea un éxito por lo que se espera un crecimiento del 10% durante el primer trimestre del 2020.

**UNA ZONA CON PERSONALIDAD**

Fuencarral es una zona de sostenibilidad, modernización en edificios nuevos y antiguos, renovación de su estructura pública. Además de su estructura de sostenibilidad que ofrece una zona de renovación en el edificio residencial. A pesar de que en los últimos tiempos se ha observado un crecimiento del 10% en la zona de renovación, se espera un crecimiento del 10% durante el primer trimestre del 2020.

ascana.es

**ASCANA BARCELONA**

Rambla de Catalunya, 65 Pral.  
08007 - Barcelona  
Tel. +34 934 676 662  
barcelona@ascana.es

**ASCANA MADRID**

Velázquez, 117 - 6º  
28006 - Madrid  
Tel. +34 915 614 478  
madrid@ascana.es

**Informe Locales Comerciales  
Barcelona, Madrid y Valencia 2009**

Fuentes consultadas para la elaboración del Informe ASCANA 2009: ASCANA, Cushman&Wakefield, Aguirre Newman, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Diputación, Oficina del Catastro, PMI, Gobierno de España, Centre de l'Arquitectura de Costa Catalunya. La nomenclatura de las calles de Barcelona se ha realizado según normas del Ayuntamiento de Barcelona. En los gráficos de tipología de locales sólo se contabilizan superficies de uso comercial. En los gráficos de mix comercial, en la categoría de Hoteles y Cocinas, sólo se contabiliza metroje de la planta baja.

Coordinación: Jordi Manella  
Redacción y análisis: Pablo Aguirre, Albert Merodier, Jordi Sancho  
Fotografía: Hugo de la Rosa  
Dirección de arte y maquetación: Valmont Comunicación