

DIAGNOSI DE LA TRANSFORMACIÓ DE L'ÚS DE LES TERRASSES EN ESPAI PÚBLIC.
Impacte sobre la zonificació de les ordenances de taxes fiscals de les terrasses.
Entrega final

Octubre 2021



Direcció de l'estudi i Coordinació

Pilar García Almirall, Catedràtica del Departament de Tecnologia de l'Arquitectura UPC

i directora del Laboratori VIMAC

Francesc Valls, Professor Lector Serra Hunter UPC i membre del Laboratori VIMAC

Helena Coch Roure, Catedràtica del Departament de Tecnologia de l'Arquitectura UPC i

Responsable del grup AIEM

Carlos Alonso, Professor Lector Serra Hunter UPC del grup AIEM

Gestió de dades i Mapificació

Jordi Casals, Enginyer Geomàtica i Topografia VIMAC ETSAB UPC

Josep Rotger Arquitecte, grup AIEM

VIMAC Laboratori Virtual d'Innovació Modelant l'Arquitectura i la Ciutat

<https://vimac.upc.edu/ca>

Estudi encarregat per la Direcció de Planificació Estratègica i Fiscalitat

Toni Mora Puigví, Director de Projectes d'Ordenances Fiscals i Altres Ingressos

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1	Antecedents	3
2	OBJECTIU I METODOLOGIA	3
3	FONTS I BASES DE DADES	4
3.1	Informació	4
3.2	Dades de l'Ajuntament de Barcelona.....	4
3.3	Informes previs.....	4
3.4	Dades.....	4
4	ANÀLISI	5
4.1	Evolució general dels sectors amb més concentració de comerç i restauració.....	5
4.1.1	Dades representades. Anàlisi cens d'activitats econòmiques en planta baixa de la ciutat de Barcelona 2016 -2019.....	6
4.1.2	Estratègia d'anàlisi i representació	7
4.1.3	Evolució del apreuament dels locals vinculats a eixos/sectors comercials i restauració 2016-2019	8
4.2	Impacte de les transformacions succeïdes en el darrer any	12
4.2.1	Caracterització i mapa d'autoritzacions de terrasses a l'espai d'ús públic	14
4.2.2	Mapa llicències excepcionals concedides a terrasses	18
4.3	Anàlisi geogràfica i cartogràfica. Metodologia. Revisió i identificació dels canvis.....	19
4.3.1	Nombre de cadires sol·licitades a les llicències extraordinàries	19
4.3.2	Noves llicències extraordinàries respecte de les llicències ordinàries.....	19
4.3.3	Llicències noves respecte de les d'ampliació, dins de les llicències extraordinàries	19
4.3.4	Llicències a la vorera respecte a la calçada, dins de les llicències extraordinàries	19
4.3.5	Quantificació de trams de transformació en relació a la caracterització anterior.....	20
4.4	Canvis en la jerarquia d'apreuament	22
4.4.1	Estimació	23
5	CONCLUSIONS	23
	Estudi evolució 2016 - 2020	25
	Estudi impacte llicències extraordinàries.....	25

1 INTRODUCCIÓ

Barcelona com altres ciutats mediterrànies, han tingut una tradició que ha potenciat la transformació de la ciutat i els canvis en els usos que apareixen sobre la via pública, les necessitats de mantenir uns espais de vianants suficients per a la mobilitat, l'aforament dels carrers i el manteniment d'activitats de terrasses en bars i restaurants, fan necessari trobar mecanismes d'autocontenció de l'ocupació de l'espai públic. Amb aquest objectiu es va realitzar un "Estudi de caracterització i avaluació de terrasses en espai públic. Modificació de les ordenances de taxes fiscals de les terrasses" al 2016. Estudi que va fixar una cartografia i jerarquia de valors aplicables a les taxes de terrasses.

Posteriorment al 2020 quan la ciutat de Barcelona com la resta de ciutats europees i del món, van tenir una modificació substancial en l'activitat econòmica i comercial, com a conseqüència de la pandèmia Covid 19, el tancament de comerços i les mesures de control de la vida al carrer. Es va realitzar un estudi que va aportar criteris i arguments per defensar una proposta de reducció de les taxes proporcional.

Una situació que està afectant molt directament al turisme i que ha fet canviar la realitat econòmica i social d'ocupació i activitat general en l'espai públic de la ciutat i amb un impacte especial en l'ús de les terrasses.

L'Ajuntament de Barcelona es planteja realització d'un estudi que analitzi una exploració sobre quina és la situació actual en relació a la concessió de terrasses. Atesa que les limitats per la situació COVID- 19 han tingut un efecte sobre l'ús, el manteniment o ampliació de les terrasses, amb un impacte diferenciat a pel que fa a les zones de centralitat, les dimensions i limitacions reals de l'espai físic, a les necessitats de mobilitat de vianants i visitants turístics. Es tracta de identificar els canvis més rellevants per conèixer la situació actual, com s'ha vist afectada la estructura de zonificació plantejada al 2016-2019 i si cal reajustar la zonificació als canvis o adaptacions que s'han fet en aplicar la taxa. D'altre banda un anàlisi del que ha succeït al 2020 amb els canvis que suposa la incorporació temporal de terrasses, o bé l'ampliació de les existents.

1.1 Antecedents

L'Ajuntament de Barcelona i l'equip redactor ja han desenvolupat diferents estudis en aquesta línia, el primer es "Estudi de caracterització i avaluació de terrasses en espai públic" (2016) que aborden l'estudi i caracterització de l'espai públic i l'ocupació de les terrasses a la ciutat de Barcelona. Un estudi que va servir per tal d'establir criteris d'ús i densitat d'ocupació de l'espai públic entre d'altres elements d'apreupament que s'expliciten com a font per a la conceptualització de la taxa.

Amb posterioritat també s'han realitzat altres estudis com el "Estudi de caracterització i avaluació de l'aprofitament de l'espai públic" (2018) una caracterització de l'espai viari, l'ocupació, transit de vianants, entre d'altres per avaluar l'impacte de les noves mobilitats VMP.

Es disposa d'informació bastant desagregada sobre l'ús i activitats que es desenvolupen a l'espai públic, un fet que ha permès cartografiar la zonificació per regular els espais d'excepcional intensitat d'ús de l'espai públic, especialment quan hi conflueixen factors específics com el fet que es tracta:

- D'eixos que presenten una elevada demanda/concentració de terrasses en l'espai públic.
- Zones en les quals hi conflueixen components que reforcen l'atractiu i l'interès pel lleure a l'espai públic, a més d'un alt nivell de trànsit de vianants i d'intensitat d'ús de l'espai públic.

- Presenten un elevat valor comercial dels locals de restauració, fruit de la competència per posicionar-se en emplaçaments excepcionals per donar serveis de restauració, i que es tradueix en una ocupació de la via pública.

En el darrer estudi "Principals impactes limitants per la situació COVID- 19 en utilització privativa del domini públic" (2020) s'han avaluat l'efecte transitori d'alguns elements que han impactat en la intensitat d'ús de l'espai públic, per part dels residents de la ciutat i dels visitants, entre d'altres factors:

- **Reducció de trànsit de vianants** especialment en les àrees més turístiques.
- **Canvi en la dimensió de l'aforament de les terrasses** amb un impacte que redueix la capacitat de negoci, que s'ha vist compensada amb la possibilitat d'ampliació d'espai a la vorera o bé a la calçada.
- **Impacte dels preus del lloguer.** La reducció del nivell de negoci, ha d'incidir en la baixada dels preus de lloguer.

A partir d'aquests estudis i informes, es posa de manifest que existeix una dinàmica de l'ús de l'espai públic que s'ha vist modificada i que possiblement podria propiciar canvis en el futur en manera ordenar la l'ocupació de l'espai públic en la mesura que s'adaptin a noves dinàmiques de la ciutat.

2 OBJECTIU I METODOLOGIA

A la vista d'aquesta situació, l'objectiu d'aquest encàrrec és la realització d'un estudi que analitzi quina és la situació actual, com s'ha vist afectada la estructura de zonificació plantejada al 2016-2019 i si cal reajustar la zonificació als canvis o adaptacions que s'han fet en aplicar la taxa. D'altre banda un anàlisi del que ha succeït al 2020 i 2021 amb els canvis que suposa la incorporació temporal de terrasses, o bé l'ampliació de les existents. L'elaboració del treball combina diferents metodologies d'estudi, la primera basada en l'exploració i anàlisi documental i bibliogràfic de estudis recents, publicacions que documenten l'evolució de les dades de consums, l'evolució de preus i d'altres. Una segona anàlisi cartogràfica i geoespacial de l'impacte dels canvis sobre la ciutat i en espacial sobre els espais on s'han produït el canvi més específicament. Atenent a aquestes metodologies s'aborden el següents objectius específics:

- a) Un estudi documental de treballs previs i la informació que disposa l'ajuntament com a base per a **documentar l'evolució general dels sectors** amb més concentració de comerç i restauració, cerca d'indicadors que puguin orientar sobre la situació actual d'aquest sector a la ciutat. Efectes generals sobre els fluxos de mobilitat de vianants i les necessitats de la mobilitat turística.
- b) **Impacte de les transformacions succeïdes en el darrer any**, per efecte de l'ampliació i/o reducció, tancament de locals de restauració. Documentar els principals elements que han propiciat un canvi en l'ocupació de l'espai públic.
- c) Elaboració d'una **anàlisi geogràfica i cartogràfica** que identifiqui la realitat actual, els canvis o afectacions que s'han produït a l'estructura dels carrers amb un major nivell d'intensitat d'ús de l'espai públic, on amb un atractiu en l'ocupació de terrasses al carrer. Revisió i identificació de **trams amb un canvi rellevant** en relació a caracterització anterior.
- d) **Canvis en la jerarquia d'apreupament.** S'avaluarà a partir de la consulta a diferents fonts d'informació relatives a l'evolució dels lloguers i a les pròpies bases d'informació de l'ajuntament i organismes consultius. També escoltant l'avaluació dels experts.

3 FONTS I BASES DE DADES

La informació utilitzada en aquest estudi prové de diverses fonts, que s'han consolidat en un conjunt de dades dins un Sistema d'Informació Geogràfica (SIG), aprofitant el seu vincle geoespacial. Les dades en forma de taula s'han hagut de transformar abans de ser analitzades, mentre que la seva component geogràfica s'ha hagut de transformar per a ser compatible en quant a la seva projecció i referència espacial.

3.1 Informació

3.2 Dades de l'Ajuntament de Barcelona

Per a l'elaboració de les bases pel SIG de l'estudi, s'han emprat diverses dades recopilades per l'Ajuntament de Barcelona, que en la majoria de casos ha comportat la necessitat de crear noves entitats a partir de coordenades georeferenciades:

- Àrea ecologia, urbanisme i mobilitat de l'Ajuntament de Barcelona
 - Dades sobre la mitjana de validacions de metro per tipus de dia (feiners, dissabtes i festius) en franges horàries de l'any 2015.
- Open Data BCN
 - Inventari de locals en planta baixa de Barcelona amb activitat econòmica o sense activitat (2016)
 - Inventari de locals en planta baixa de Barcelona amb activitat econòmica o sense activitat (2019)
 -
- CartoBCN
 - Graf viari per tram de carrer
 - Parcel·lari

3.3 Informes previs

També s'han utilitzat com a antecedents els següents documents, referents a anteriors estudis sobre el sector de restauració, així com dades sobre el consum i l'evolució recent a Barcelona:

- Les dades de l'aplicatiu del consum privat, creat per l'OMD, relatiu a dades 2019, 2020 i 2021. <https://dades.ajuntament.barcelona.cat/consum-privat/index.Rmd>
- Estudi de l'evolució dels consums per districte 2019-2020 elaborada a partir de despesa en comerç, provinents del consum de targetes del BBVA d'aquests 3 anys.
- Enquesta del sector Restauració Barcelona on es disposa de valors mitjanes per sectors, districte, com ara restaurants amb referència mitjana sobre les Superfícies, si disposa de Terrassa o no, lloguer. Actualment 2020 que ja incorpora evolutius dels darrers anys.

3.4 Dades

Finalment, s'han utilitzat les dades públiques relatives als canvis recents en les llicències i autoritzacions excepcionals de terrasses:

- Canvis en el Cens de terrasses actualitzat i dades cartogràfiques.
 - o Cens de terrasses 2016

- o Cens de terrasses 2019
- Autoritzacions de terrasses a l'espai d'ús públic de la ciutat de Barcelona (2020-1S).
 - o L'arxiu 2020_1s_data_set_opendata Terrasses.csv
 - o Extret d'Open Data Bcn (2020): https://opendata-ajuntament.barcelona.cat/data/dataset/9cefbfa2-bcdf-44a0-b63a-372b48f9da93/resource/cc7963b4-e3c9-461d-88a3-0f7ba0b0f46f/download/2020_1s_data_set_opendata Terrasses.csv
- Llicències excepcionals concedides a terrasses (exportació a 19 de febrer de 2021).
 - o L'arxiu DA-2021-0069, Excel resposta.xlsx
 - o Extret del Departament de Transparència, Ajuntament de Barcelona (2021).

4 ANÀLISI

A partir de la informació de les bases de dades descrites a l'apartat 3, s'han estudiat els diferents elements que poden influir en la determinació dels canvis que s'han produït al llarg del temps en l'àmbit municipal, que han de servir com a punt de partida per a conèixer la variació d'aquests espais de restauració i terrasses a escala de ciutat en relació a el temps i també a l'evolució recent per les restriccions imposades. Els resultats d'aquests anàlisis s'estructuren en els següents blocs:

1. Evolució general dels sectors amb més concentració de comerç i restauració
2. Impacte de les transformacions succeïdes en el darrer any
3. Anàlisi geogràfica i cartogràfica. Revisió i identificació dels canvis
4. Canvis en la jerarquia d'apreueament

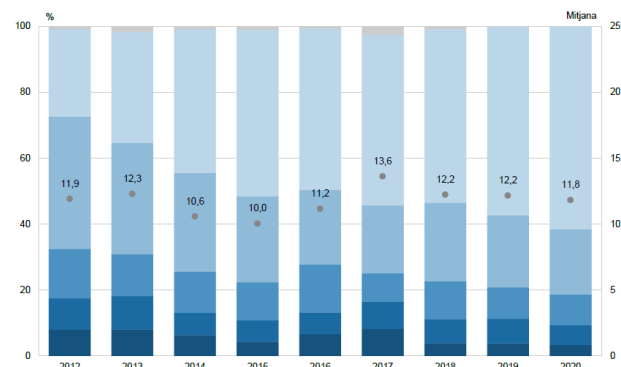
4.1 Evolució general dels sectors amb més concentració de comerç i restauració

Una primera visió general de l'evolució del sector de la Restauració l'aporta " l'enquesta del sector Restauració Barcelona" que s'ha realitzat al Juliol i desembre del 2020 per l'Ajuntament de Barcelona. Aquesta enquesta aporta una visió d'un col·lectiu que representa una sèrie de dades relatives a diferents consideracions dels enquestats sobre la situació del sectors amb valors mitjanes comparables al llarg dels anys, que mostren algunes línies sobre l'evolució del sector i que permeten donar algunes pistes sobre la situació viscuda al darrer any, també de l'evolució recent dels 10 darrers anys i la visió de futur dels empresaris d'aquest sector.

De l'evolució recent del sector s'aprecien algunes dades de tendència interessants que indiquen que en els darrers deu anys s'ha produït una reducció significativa dels establiments més llongs o tradicionals, amb un més llarg manteniment de l'activitat, de manera que la significació en l'enquesta denota que entre 2017 i 2020, assoleixen major representativitat les activitats amb menys de vint anys (65%) que en 2016 eren (50%), enfront de les de més de vint anys (17%) que en 2016 eren (24%). Figura 1

Enquesta Activitat del Sector de la Restauració de Barcelona – Any 2020
Presentació de Resultats
Oficina Municipal de Dades
Departament d'Estudis d'Opinió

ANY D'OBERTURA LES CARACTERÍSTIQUES



R_ED Quin és l'any d'obertura de l'establiment mantenint-se la mateixa activitat i el mateix propietari? 1000

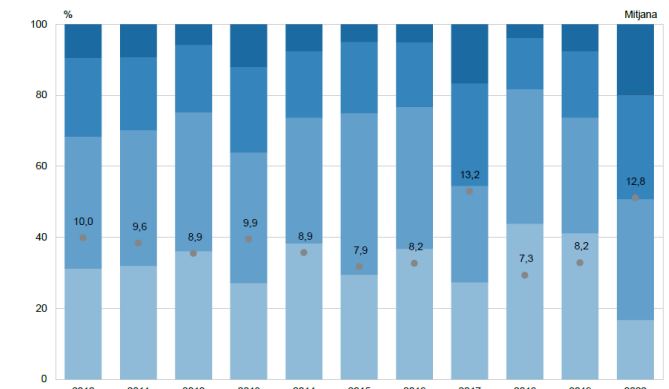
a) Caracterització general dels sectors de comerç i restauració 2016-2020.

1. Els resultats de l'enquesta denoten que els establiments són relativament nous, destaquen els que tenen menys de deu anys d'activitat, el 61,5% han obert entre 2010 i 2019, un increment de 4,4 punts. D'aquests més de la meitat, el 32,1% ho ha fet entre el 2015 i el 2018.
2. Entre aquesta nova implantació apareixen amb força les franquícies. Si bé al darrer any 2020 els franquiciats són poc representatius l'1,6% la majoria d'ells són bars com ara Bracafé (12,5%).
3. Es consolida una tendència creixent de quantitat dels bars-restaurants de la ciutat, que amb petits increments anuals, es continua aproximant al 50% i és superior a la de bars des de l'any 2018, mentre que el percentatge de restaurants se situa al voltant de l'11%.
4. La mitjana de la superfície total de l'establiment és de 99,1 m². La de la sala menjador és de 57,9 m² (baixa 8,3 punts respecte al 2019, la màxima és del 2013 amb 71,2).
5. El fet de disposar de terrassa ha estat un factor clau en la restauració aquest any de pandèmia. Així, el 72,5% dels establiments tenen terrassa, i pugen 15,1 punts respecte al 2019, amb una superfície mitjana de 12,8 m² (puja 4,6 punts).
6. L'evolució 2016-2020 en relació amb la superfície de les terrasses indica que en 2017 una àmplia representació de terrasses gran o molt grans un 47% > a 10 m², en 2020 mes del 50% se situen en aquest llinar. Si bé en 2018 i 2019 aquesta proporció és reduïda al 20 i 25%. (fig 2).

Enquesta Activitat del Sector de la Restauració de Barcelona – Any 2020
Presentació de Resultats

Oficina Municipal de Dades
Departament d'Estudis d'Opinió

SUPERFÍCIE DE LA TERRASSA LES CARACTERÍSTIQUES



R_L4 I quin és la superfície de la terrassa? 725

7. Un 82,1% coneixien les mesures d'ampliació excepcional de les terrasses arran de la covid-19, d'aquests establiments un 56,4% han demanat ampliació i un 25,7% no ho han fet, principalment perquè no ho necessiten o no tenen recursos per ampliar-la o posar-la.

b) Opinió sobre la marxa del negoci

1. Aquest 2020, en relació amb la marxa actual del negoci, el nivell d'insatisfacció és generalitzat arribant al 77,9%, en concret estan gens satisfets/etes el 45,7% i poc satisfets/etes el 32,2%.

- La insatisfacció és fruit del decrement del negoci provocat per la pandèmia, així i pensant en els darrers tres mesos afirma que ha disminuït el 94,5% i pel que fa al darrer any ho afirma el 83,8% de les persones enquestades. Pocs establiments incrementen (9,6%) o mantenen (5,6%) el volum de negoci. Les pèrdues en relació amb fa un any les quantifiquen en més de la meitat el 47,5% dels/les responsables amb una mitjana de disminució de 56,2 sobre 100
- El factor principal perquè l'establiment pugui tirar endavant és la fi o millora de la Covid (47,6%), també relacionada és la demanda de més turisme (17,1%), el fet de realitzar ampliacions, oferir nous serveis (16,3%) i que l'Ajuntament realitzi intervencions (9,4%).
- Entre els factors negatius, sobretot que persisteixi la Covid (60%), i la tendència econòmica, política i social en general (13%), juntament amb la manca de clients (10,9%).

c) Opinió sobre el futur del negoci

- Ho veuen negativament o que es mantindrà igual representen el 50,9%.
- Entre els que pensen que el seu negoci augmentarà 37,7% ho motiven principalment per la fi o millora de la Covid (61%) i en confiança en la tendència econòmica, social i política (16,4%).
- El 56,2% dels/les responsables diuen que han realitzat algun canvi en el negoci el darrer any, sobretot modernitzar l'establiment, reducció de plantilla i incorporar nous serveis i activitats. I per al pròxim any el 46% preveu canvis principalment augmentar el nombre d'empleats (9,3%) i també de modernització del negoci (9,2%). El 13,8% d'aquests pensa en el seu tancament (el 2019 era el 7%).

La situació del sector està en fase de renovació amb una clara visió que han de modificar l'orientació. Destaca **l'ampli consens 83,8% que opinen que el seu negoci de restauració ha disminuït el darrer any.**

Aquesta visió s'ha de contextualitzar en el fet que constates **una part important dels enquestats que declaren que una alta mitjana de pèrdua de negoci el darrer any, de l'ordre del 56,2%**

4.1.1 Dades representades. Anàlisi cens d'activitats econòmiques en planta baixa de la ciutat de Barcelona 2016 -2019

S'ha caracteritzat la intensitat de l'activitat comercial en planta baixa a nivell de tot Barcelona, a partir de les dades de l'inventari de locals recentment publicat corresponent a l'any 2016 i comparat amb el de 2019. S'han exclòs de l'anàlisi els locals que formen part de mercats i centres comercials, ja que aquests distorsionen els resultats per la concentració d'un nombre elevat de locals de mida petita, en contrast amb la distribució general de locals a la resta de la ciutat.

Les taules resum de la comparativa dels locals entre 2016 i 2019 per sectors, serveis i hostaleria, son molt representatives. Si bé, la recollida d'informació en 2016 i 2019 no es va produir exactament de la mateixa forma. La representació del cens 2016 i 2019 donen una visió indicativa dels canvis en les taules i la cartografia.

SECTOR	2016	2019	% inc.
Altres	5.745	6.148	7.0%
Comerç al detall	22.747	22.008	-3.2%
En reforma	698	954	36.7%
Locals buits en lloguer o venda	4.047	2.602	-35.7%
Sense informació	13.023	15.440	18.6%
Serveis	31.773	33.402	5.1%
Totals	78.033	80.554	3.2%

SERVEIS	2016	2019	% inc.
Activitat immobiliària	805	950	18.0%
Altres	12.442	13.151	5.7%
Ensenyament	1.907	2.115	10.9%
Equipaments cultural i recreatius	1.236	1.037	-16.1%
Finances i assegurances	1.511	1.242	-17.8%
Manteniment, neteja i producció	324	321	-0.9%
Reparacions (Electrodomèstics i automòbils)	1.511	1.405	-7.0%
Restaurants, bars i hotels (Inclòs hostals, pensions i fondes)	10.339	11.157	7.9%
Sanitat i assistència	1.698	2.024	19.2%
Totals	31.773	33.402	5.1%

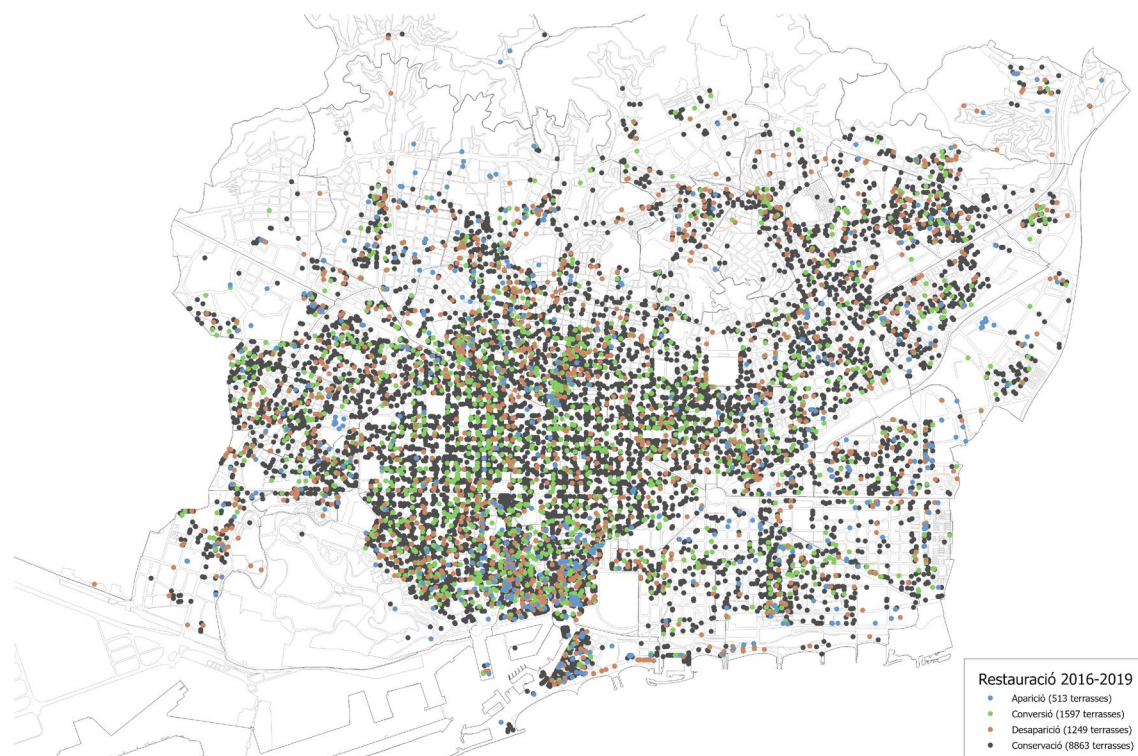
RESTAURANTS, BARS I HOTELS	2016	2019	% inc.
Altres	3	16	433.3%
Serveis allotjament	656	740	12.8%
Serveis de menjar i begudes	9.680	10.401	7.4%
Totals	10.339	11.157	7.9%

Figura 3: Taules resum de la comparativa dels locals entre 2016 i 2019 per sectors, serveis i hostaleria.

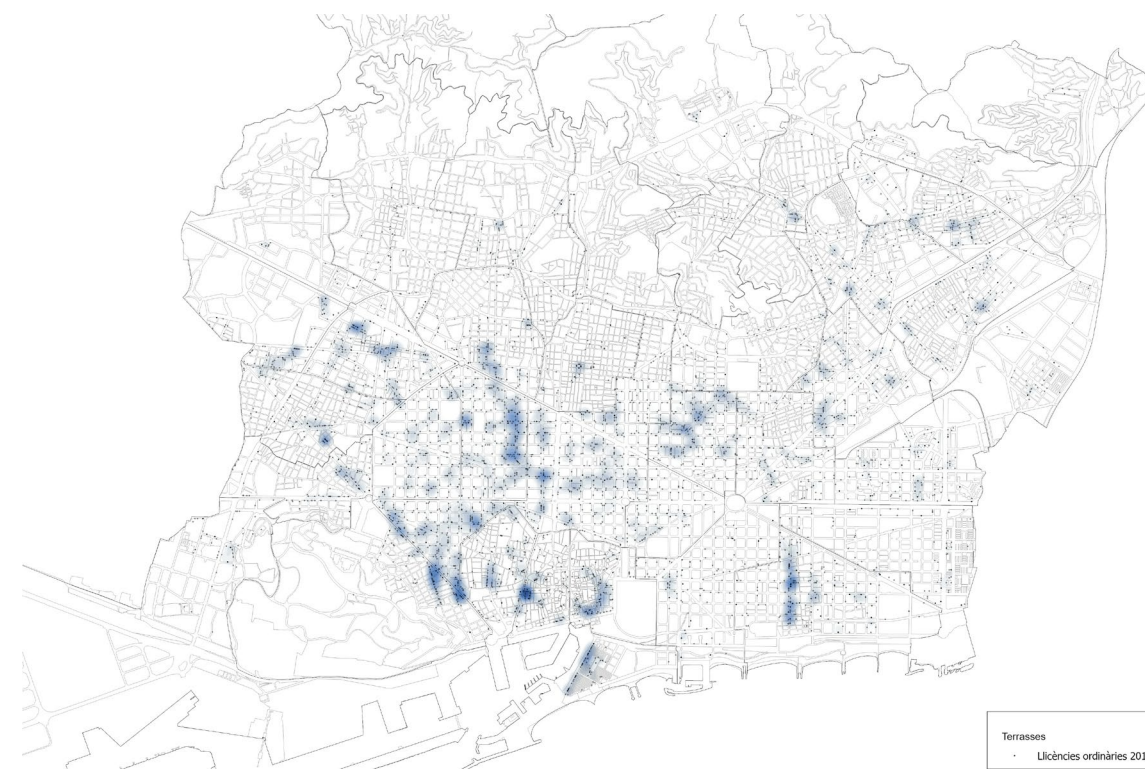
En termes generals s'aprecia un increment de locals d'activitat entre 2016 i 2019, i es especial de locals en reforma. Pel que fa als locals destinats a serveis destaca l'augment d'espais sanitaris i assistencials i d'activitat immobiliària, en planta baixa que ocupen els locals alliberat per la banca i equipaments recreatius culturals. Aquí l'increment de Bars restaurants i hotels es significativa amb un 7.9%.

Mes en detall la comparativa cens de serveis Restaurants, bars i hotels (Inclòs hostals, pensions i fondes) 2016-2019 denota un increment del 7.4% de les activitats de serveis de menjar i begudes que augmenta de 9.680 (en 2016) a 10.401 (en 2019). Si bé també es destacable l'increment dels serveis d'allotjament 12.8% .

Tanmateix, s'ha efectuat una comparació de les dades de les bases 2016 i 2019 on s'aprecia que els canvis que s'han produït en aquest període son bastant atomitzats al llarg de tota la ciutat. En les zones centrals és on es produeixen una significativa conversió de locals en serveis de menjar i begudes que abans no hi eren, a la vegada que apareixen de nous i en desapareixen alguns, aquesta situació es produeix especialment al districte de Ciutat Vella i Barceloneta, o bé al barri de Gràcia o de Sants. Mentre que l'aparició de nous locals de menjar i begudes en zones on no hi havia, es produeix en els entorns mes perimetrals de la ciutat com ara el barri del Bon Pastor Verneda i la Pau, Besos Maresme, Diagonal Mar i Front Marítim o bé Poblenou. A l'altre extrem de la ciutat també apareixen nous locals a Sant Gervasi i la Bonanova, o a Sarrià. En el mapa 1 es visualitza com l'evolució entre 2016-219 mostra aquesta nova ubicació dels locals.



Mapa 1: Mapa resum de la comparativa dels locals d'hostaleria entre 2016 i 2019



Mapa 2: Estimació de la densitat de terrasses 2016

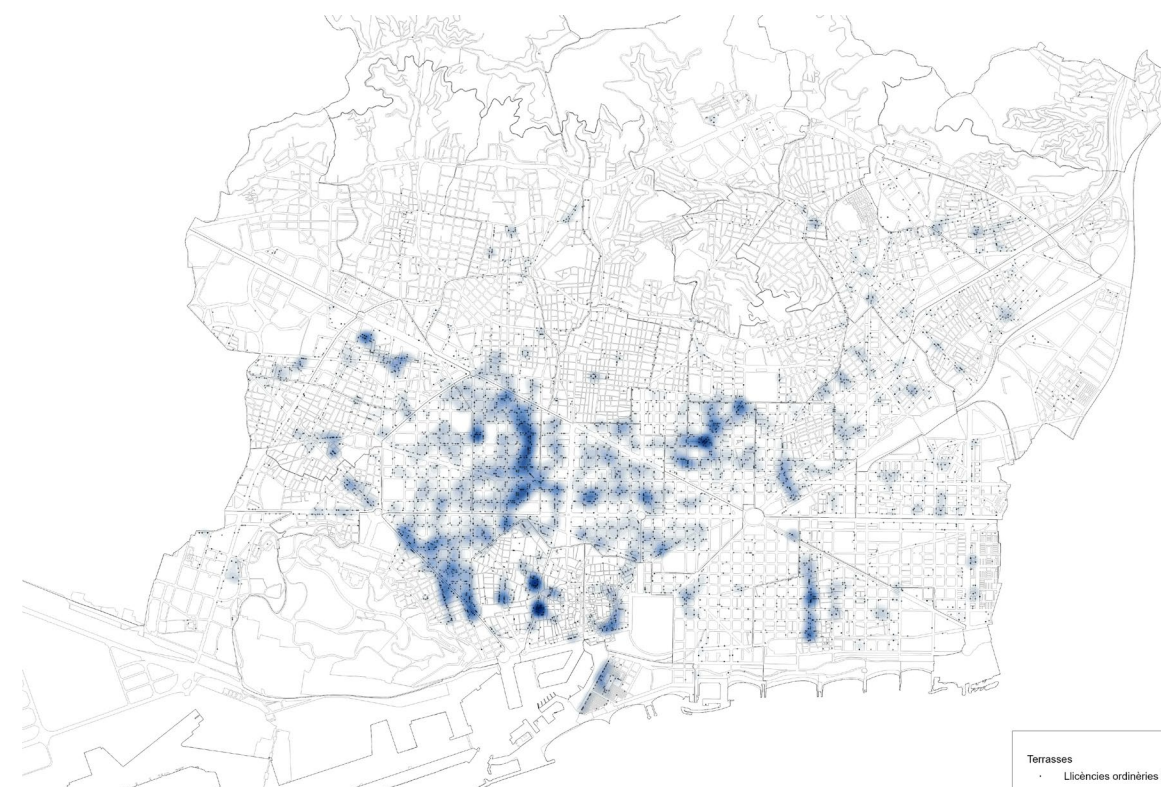
Explicació de la llegenda:

- Aparició: locals que no estaven al cens de 2016 que el 2019 son serveis de menjar i begudes.
- Conversió: locals que el 2016 no eren serveis de menjar i begudes que a 2019 si ho son.
- Desaparició: locals que el 2016 eren serveis de menjar i begudes que a 2019 ja no ho son.
- Conservació: locals que tant el 2016 com el 2019 son serveis de menjar i begudes.

4.1.2 Estratègia d'anàlisi i representació

S'han utilitzat diferents tipus de representació, que resulten adients per a mostrar diferents aspectes de la distribució espacial d'aquestes activitats.

Una primera estimació de la densitat per kernel (mapes 2 y 3) permet visualitzar la concentració de les unitats de terrasses. S'ha calculat la concentració mitjançant *Kernel Density Estimation* (KDE) en una finestra d'observació corresponent als límits municipals de Barcelona, estimada en una retícula de 5x5 metres, fent servir un kernel quadràtic amb un ample de banda de 150 metres. S'ha representat únicament aquelles zones que tenen una concentració corresponent al primer quantil de cada categoria analitzada. Aquesta aproximació permet veure la tendència de la densitat de locals a una escala de ciutat, però no és apropiada a una escala de més detall. S'ha realitzat per les dues anualitats 2016 i 2019 .



Mapa 3: Estimació de la densitat de terrasses 2020

Aquesta representació de la densitat a partir de punts amb o sense atributs és especialment indicada per a poder apreciar canvis en la distribució espacial d'un fenomen que d'altra manera podrien passar desapercebuts, però té com a inconvenient que és difícil d'interpretar, ja que l'estimació de densitat obtinguda és difícil d'avaluar visualment, tant si es mostra com a colors en forma de taca com si es mostra com a corbes de nivell.

Com a tendència sembla indicar que s'ha produït un increment de terrasses en l'entorn de Sant Antoni-Paral·lel, en l'eix central de l'eixample Enric Granados i els carrers de Diputació-Consell de Cent, i l'entorn de Sagrada Família. A Ciutat Vella aflora l'entorn del Born i la Rambla del Raval. Entre d'altres indrets del conjunt de la Ciutat.

Per altra banda, tot i que a escales generals l'estimació de la densitat permet veure clarament tendències i punts singulars, a escales més detallades altres tipus d'anàlisi poden ser més adients per a comprendre l'estructura espacial de la ciutat.

4.1.3 Evolució del apreument dels locals vinculats a eixos/sectors comercials i restauració 2016-2019

En aquest apartat, es tracte d'explicar la situació del mercat de locals comercials, en especial de l'evolució experimentada entre el 2012 any en que va quedar fixada la taxa i desembre 2019 data prèvia a la irrupció de la pandèmia, utilitzant com a base les dades accessibles, les publicacions especialitzades i referents de diferents empreses consultores del mercat immobiliari.

Un primer canvi documentat en anteriors estudis indica que l'evolució que viu Barcelona entre principis de 2012 i finals de 2019, es un increment d'interès i atractiu turístic que s'ha pogut constatar en la presència de persones al carrer, però molt especialment en la mesura d'increment de presa d'imatges (de vianants estrangers), als principals eixos de la ciutat.

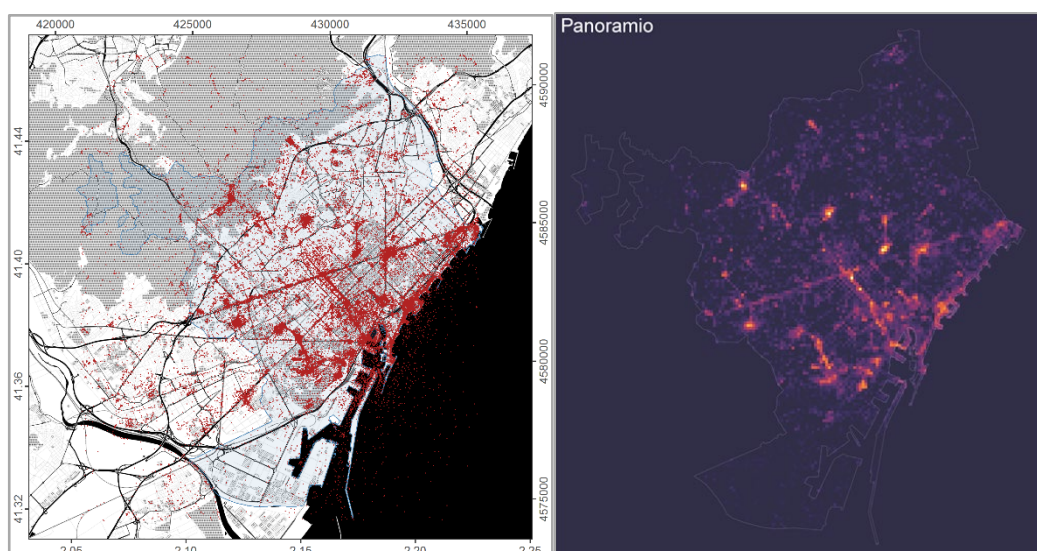


Figura 4: Localització de les fotografies obtingudes de Panoramio

Una tendència estimada en un increment del 50 -59% per l'interval. Els resultats d'aquesta exploració, permet tenir un indicador complementari de la pressió de turisme al carrer especialment a les fites, eixos turístics més excepcionals de la ciutat, llocs d'estada on s'hi troben els allotjaments, els bars o les zones de major atractiu turístic. Aquesta mesura aporta una visió bastant acurada de l'impacte del turisme sobre els carrers de la ciutat, fent una mesura de l'increment de l'activitat de fotografies en aquest llocs d'especial interès. A diferència

d'altres fonts, aquesta es realment enfocada al turisme mentre d'altres estan més orientades a mostrar tot tipus d'imatges, per tant sense un interès clarament turístic.

Les dades de l'Observatori del Turisme a Barcelona recollides a l'INFORME 2019, donen indicadors d'increment de l'activitat turística de la ciutat que ha viscut una etapa fortament expansiva, mes moderada al 2019. L'atractiu turístic ve avalat per l'increment de viatgers a l'aeroport 2012-2018 en 46% més de 50 milions al 2018. Creixement de visitants internacionals a la ciutat de Barcelona de 5,4 Milions a 6,7 Milions (24% d'increment), increment similar en el nombre de creueristes que passen de 2.41 a 3,04 Milions en el mateix període (26% d'increment). Una situació que avala un increment real en l'ús de la via pública

En aquest context es pot destacar que el posicionament actual de Barcelona en relació a la resta del món al 2019 és força significatiu, ha assolit un nivell destacable entre els 20 carrers comercials més cars d'Europa hi destaca un de Barcelona, Portal de l'Àngel.

					2018 lloguer	
2018	2017	Ciutat	País	Carrer	Euros por m² al any	Euros por m² mensual
1	1	Londres	Reino Unido	NEW BOND STREET	16.071	1.339,3
2	3	París	Francia	AVENUE DES CHAMPS ELYSEES	13.992	1.166,0
3	2	Milán	Italia	VIA MONTENAPOLEONE	13.500	1.125,0
4	4	Roma	Italia	VIA CONDOTTI	11.500	958,3
5	5	Zurich	Suiza	BAHNHOFSTRASSE	7.872	656,0
6	6	Venecia	Italia	CALLE SAN MOISÈ	6.000	500,0
7	7	Cannes	Francia	LA CROISSETTE	5.891	490,9
8	8	Florença	Italia	VIA ROMA	5.800	483,3
9	9	Viena	Austria	KOHLMARKT	4.740	395,0
10	10	Munich	Alemania	KAUFINGER/NEUHAUSER	4.440	370,0
11	15	Dublín	Irlanda	GRAFTON STREET	3.794	316,2
12	11	Berlín	Alemania	TAUENTZENSTRASSE	3.780	315,0
13	11	Frankfurt	Alemania	ZEIL	3.720	310,0
14	13	Hamburgo	Alemania	SPITALERSTRASSE	3.720	310,0
15	16	Colonia	Alemania	SCHILDERGASSE	3.540	295,0
16	17	Dusseldorf	Alemania	KONIGSALLEE	3.480	290,0
17	14	Ginebra	Suiza	RUE DE RHONE	3.460	288,3
18	18	Barcelona	Espanya	PORTAL DE L'ANGEL	3.360	280,0
19	19	Stuttgart	Alemania	KONIGSTRASSE	3.300	275,0
20	20	Madrid	Espanya	PRECIADOS	3240	270,0

Font: Cushman & Wakefield

Figura 5: Els 20 carrers comercials més cars d'Europa 2019

Aquesta consultora Cushman & Wakefield, analitza tots els anys els principals carrers comercials de tot el món. En aquesta ocasió, va comparar els preus de lloguer per metre quadrat de 446 carrers. En l'última enquesta, que

avui compartim, Causeway Bay a Hong Kong, 24.606 euros es posiciona com la ubicació més cara del món, llevant el lloc a la Cinquena Avinguda, 20.733 euros de Nova York. D'aquesta forma el carrer New Bond Street de Londres és el carrer comercial d'Europa, ocupant el tercer lloc de el rànquing mundial. Com podem veure, dins de les vint primeres posicions trobem dos carrers espanyols: Portal de l'Àngel a Barcelona i Preciados a Madrid, amb uns preus màxims per metre quadrat de 3.360 i 3.240 , respectivament.

Una posició destacada que consolida una bona oferta comercial de l'espai de Barcelona que ja al 2006 assolía un bona posició entre les 10 primeres d'Europa, per davant de Berlín, Viena, Amsterdam i Brussel·les.

Preu Lloguer	Oficines	Espais comercials	2006	Espais industrials
	Màxims €/m2/any	Màxims €/m2/any		Mín.- Màx. €/m2/any
Amsterdam	442	1.650	13	55 -85
Atenes	452	2.400	6	58 -84
Barcelona	468	2.123	10	40 -102
Berlín	348	2.040	11	30 -60
Birmingham	728	n.d.		44 -104
Brussel·les	544	1.300	14	40 -60
Dublín	939	3.393	3	110 -123
Estocolm	562	1.127	15	32 -74
Londres	1.428	5.923	2	115 -198
Madrid	581	2.520	5	42 -93
Manchester	816	2.369	7	75 -103
Milà	645	2.150	8	50 -65
París	645	6.628	1	40 -90
Roma	487	2.150	9	50 -70
Viena	361	1.920	12	34 -79
Zuric	731	3.217	4	23 -101

Fonts: King Sturge "European Industrial Property Markets 2006"

Cushman & Wakefield "Marketbeat Shops Europe 2006"

CB Richard Ellis "Global Market Office Rents Europe 2006"

Figura 6: Comparativa de preus a les principals ciutats d'Europa 2006

El posicionament comercial d'aquestes ciutats s'ha alterat, especialment Milà i Roma han experimentat importants increments escalant alguna posició en el Ranking.

Ciutat	Increment 2006-2018
Londres	2,71
París	2,11
Milà	6,28
Roma	5,35
Zurich	2,45

Dublín	1,12
Berlín	1,85
Barcelona	1,58
Madrid	1,29

Figura 7: Comparativa d'increment de preus màxims a les principals ciutats d'Europa 2006-2018

En contra posició l'evolució dels valors immobiliaris dels locals comercials de Barcelona en el context intern s'ha mantingut la tònica general que ha sofert el mercat immobiliari. La crisi del econòmica mundial, va afectar també als locals de comerç que van viure una etapa de caiguda de la demanda, i d'ajust en els preus, retrocés que es va produir a partir del 2009 per la crisi que va afectar a tot el sector immobiliari. Aquesta etapa va significar un temps d'estabilitat en els preus mitjans de lloguer i compra de locals en general. Una etapa que comença a recuperar-se de forma clara a partir de 2013, en que s'aprecien les primeres dinàmiques alcistes i de preus.

Alguns experts xifren aquesta recuperació en uns preus immobiliaris, els atractius de Barcelona respecte d'altres ciutats d'Europa, fet que la fa interessant a la inversió o el posicionament de marques a la ciutat. També pel fet que s'assegura una obtenció de rendiments mes elevats. Cal destacar però que existeixen, altres factors que també han propiciat un canvi en l'activitat comercial i que ha tingut un gran impacte en el sector.

La flexibilitat i la readaptació del comerç local a noves iniciatives i dinàmiques de treball es un dels elements mes repetit per els agents que mouen aquest sector i per els propis empresaris. Un sector que ha trobat moltes vies per adaptar-se a una realitat canviant. S'ha demostrat que existeix una confiança del sector comercial que ha permès recuperar se en bona mesura de la crisi del 2009. Forcadell al informe del 2011 ja comença a indicar que es mantenen els locals buits però que en determinades ubicacions centrals els preus inicien un lleu increment.

Es fa referència a l'escassa disponibilitat de locals i el dinamisme de la demanda de marques internacionals va generar al seu entorn un lleuger increment dels preus màxims sol·licitats (es superen els màxims 175€/ m² / mes, de 5 anys abans 2006) , que van arribar als 185 € / m² / mes al Portal de l'Àngel, i els 157 € / m² / mes a Passeig de Gràcia. No obstant això, la tendència no es va estendre als carrers de la 1^a Línia amb menor capacitat d'atracció, com avinguda Diagonal -entre Francesc Macià i Passeig de Gràcia- i Ronda Universitat, amb nivells encara excepcionalment alts de desocupació. El bon comportament dels carrers més transitats de centre va permetre mantenir estable el nivell de transaccions a Barcelona.

L'evolució de valors del locals comercials de Barcelona experimenta un canvi destacable en la seva conformació, tal com explica l'informe del mercat de Locals comercials de La Cámara de la Propietat Urbana 2018, en el que es destaca el preu mitjà dels nous locals comercials a La Rambla que arriba als 13.800 euros. L'informe que es basa en els 41.795 nous contractes signats a Barcelona entre Gener 2015 i juny 2018, mostra una realitat canviant a la ciutat. Es confirma l'increment de la renda del conjunt dels nous contractes comercials d'aquests tres anys i mig que s'ha quedat en el 4,6%. Si bé el mes destacable es que és el comercial difús en el teixit urbà, el que va assolir mes pes amb el 66,8% de quota de mercat al municipi de Barcelona, (27.930 Contractes), els Eixos Comercials el 32,3% (13.497), i els Centres Comercials el 0,9% (368). S'identifiquen nous espais de comerç que es situen el 24% se situen a al districte de l'Eixample, seguit de l' districte de Sant Martí amb un 12% i els districtes de Sarrià-Sant Gervasi i de Ciutat Vella, amb un 11%, mentre que la resta de districtes tenen una quota de mercat d'entre el 5 i el 10% de la Ciutat.

Uns espais que es consoliden com a Eixos Comercials de la Ciutat, que destaquen pel seu volum de contractes Sant Martí (amb un 17% de tota la contractació dels Eixos Comercials) i Sant Antoni Comerç (10%). A continuació,

l'Eix Raval (8%) i Sagrada Família (6%). Aquests quatre principals eixos comercials concentren més de el 40% de la contractació de tots els eixos comercials de la Ciutat.

Aquets nous espais comercials creixen i s'amplien al llarg d'aquesta etapa i conformen un atractiu espai comercial mes de major dimensió geogràfica tal com s'ha recollit a l'apartat anterior. Aquesta nova tendència també té un efecte en els preus que en determinats períodes mostren que en ubicacions primera els locals comercials registrin increments molt moderats al llarg un període, mentre que els eixos en creixement presentin creixements mes acusats.

El teixit comercial de Barcelona ha viscut en aquesta etapa 2015-2018 una tendència d'especialització, creixen el sector de la restauració i l'alimentació, especialment. Un fet que s'evidencia en la reactivació de la venda, especialment per part d'inversors i alguns usuaris finals. Aquesta última ha vingut donada per una millora de l'economia, l'estabilitat dels preus, les favorables condicions hipotecàries i la consolidació del retail a Barcelona. El boom de les flagships que es va iniciar al 2016 a Barcelona s'ha anat disminuint de mica en mica, per recuperar un comerç a peu de carrer, amb un important impacte de barris i terrasses que ofereixen consumicions a l'espai públic en diferents implantacions a eixos de barri o vinculats amb atractors turístics i culturals.

Les rendes de locals comercials en prime registren increments continuats des del 2013. Concretament, entre 2013 fins i 2018 **s'incrementen un fins a un 49%**¹. Destacant dos exercicis continuats, amb la tendència alcista de les rendes s'ha anat moderant en eles darrers exercicis. Malgrat tot encara es manté una posició capdavantera en els carrers més comercials de Barcelona que lideren el rànquing de les rendes més altes de tot Espanya, encapçalat per l'av. Portal de l'Àngel.

L'evolució de les rendes són un element cabdal en el càlcul de **valor unitari bàsic proposat per l'ordenança fiscal**, com que els valors calculats corresponen a la zona de més intensitat comercial. Un valor que també s'ha estudiat en el càlcul del valor atribuïble a l'espai públic en el cas de les terrasses al 2015.

En aquells moments es va prendre de referencia els valors de de lloguer 2015 que es van contrastar amb diferents fonts. Els canvis operats al mercat de locals queda reflectit en les taules adjuntes que s'extreuen dels l'informe Forcadell on s'aprecia l'increment de preus que s'ha produït entre l'aprovació de la taxa i l'actualitat.

L'increment de valor si s'estima a partir dels valors mitjanes de la primera línia, es situa en un increment del 1,55. L'actualització dels valors relatius a la taxa caldria contemplar el nivell d'increment que s'ha pogut verificar en aquest apartat. Tanmateix la rendibilitat es bastant estable en els eixos de primer línia 5 o 5.5%, si be a la segona línia comercial, a més de ser una de les que presenta rendibilitats més altes (6,5%), també és de les que més s'ha incrementat en els darrers anys, fins a un 8% en alguns punts de l'Eixample.

RENTES LLOGUER LOCALS COMERCIALS BARCELONA
1er SEMESTRE DE 2015 (€/ m²/MES) Informe Forcadell

Zona	Renta Mitja	Var. Anual %	Renta Màxima	Opinió de l'expert		
				Mín	Màx	Promig
1ª Línea – Alt Nivell	138,75	6,73%	217	105	190	147,5
1ª Línea – Molt transitada	120	11,11%	228,5	114	205	159,5
1ª Línea – Mixta	37	5,41%	86	28,5	66	47,25
2ª Línea	16,8	8,39%	31,8	14,2	29,5	21,85
3ª Línea	8,35	4,38%	18	7,1	15,2	11,15
4ª Línea	3,6	2,86%	5,5	3	5,2	4,1
1ª Línea	98,58		177,17	82,50	153,67	118,08

Figura 8: Rentes lloguer locals comercials Barcelona 2015 (€/ m²/MES) Informe Forcadell

RENDES LLOGUER A PRIME DE BARCELONA
2n SEMESTRE 2018 (€ / m² / MES) Informe Forcadell

Zona	Renta Mitja	Var. Anual %	Renta Màxima	Opinió de l'expert		
				Mín	Màx	Promig
Passeig de Gràcia	225	2,60%	297,5	180	270	225
Av. Diagonal	63,8	2,60%	87	51	76,6	63,8
Rambla de Catalunya	89,2	2,40%	115	71,4	107	89,2
Av. Portal de l'Àngel	275	1,40%	350	220	330	275
Carrer de Pelai	141	3,00%	187	113	169	141
La Rambla	125	2,10%	163	100	150	125
1ª Línea	153,17		199,92	122,57	183,77	153,17

Figura 9: Rentes lloguer locals comercials Barcelona 2018 (€/ m²/MES) Informe Forcadell

¹ Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona, 2º semestre 2018. Forcadell.

Cal indicar que la taxa Terrasses es va fixar a partir del valor de Mercat de locals comercials en les zones Prime 2012. En l'actualitat aquestes zones han sofert un increment considerable si bé cal destacar que aquesta majoració de valors es produeix també en alguns de manera més acusada zones mixtes transitades que en alguns casos passen a conformar una nova línia atractiva de comerç insígnia que atrau diferents cadenes comercials i reconverteix eixos com la Rambla en una ubicació d'interès internacional per la multitud de transit que es mou diàriament en el seu recorregut vers la zona marítima.

Partint, de les dades inicials que recull el document de la taxa cal fer una proposta de revisió de valors d'acord als increments avaluats al llarg de l'estudi.

Mercat de locals comercials. Zona Prime 2012

Lloguer	€/m2/mes (a)	€/m2/dia (b)	zona A= (b)/5
Cushman Wakefield (7/12)	265,00	8,8333	1,7667
Jones lang Lasalle (1t/2012)	198,00	6,6000	1,3200
Richard Ellis (2tr2012)	183,33	6,1111	1,2222
Forcadell (1rS 2012)	130,00	4,3333	0,8667
Compra	€/m2 (a)	Rendibilitat (5%)/m2/dia (b)	zona A= (b)/5
Forcadell	29.000,00	4,0278	0,8056
Rendibilitat inversió	% Rendibilitat		
Cushman Wakefield (7/12)	4,85%		
Richard Ellis (2tr2012)	5,25%		
Forcadell (1rS 2012)	5,00%		

Figura 10: Dades inicials que recull el document de la taxa

Aquesta estimació de valors es resumeixen seguidament els principals indicadors de l'evolució de valors que s'extreuen de les dades consultades de referència que s'han utilitzat en aquest estudi.

Es evident que s'han produït uns increments de valors que no s'han incorporat a les taxes propiciat per als diferents components que aquí s'han estudiat i que mostren l'increment natural dels factors que incorporen els canvis operats a la ciutat. Els corresponents a valors immobiliaris i al atractiu turístic que han potenciat una pressió en l'ús de la via pública especialment en els nous recorreguts prop del port que s'incorporen amb la aparició dels creueristes que han tingut un especial impacte en l'ús de la via pública. Com a referència general cal indicar que Barcelona és manté en el Top 10 de destinació de turistes internacionals a Europa al 2019² i que aquesta evolució s'ha consolidat entre 2012-2019. Amb un increment de 5,4 Milions a 6,7 Milions (24% d'increment), increment similar en el nombre de creueristes que passen de 2,41 a 3,04 Milions en el mateix període (26% d'increment)

En resum, l'estimació d' increments en els valors immobiliaris entre 2012-2019 serien:

1. Increment sèrie temporal dels valors cadastrals unitaris (creixement "natural" de la ciutat)
 - Mitjana del valor cadastral unitari comercial (€/unitat). 2011-2019 s'estima en **31,74%**³
 - Valor unitari de sòl cadastral de locals (€/m2). 2011-2019 s'estima en **59,83%**⁴
2. Increment sèrie temporal indicadors de l'activitat turística a la ciutat 2012-2019 a partir de les mesures generals d'increment de turistes a la ciutat. S'ha incorporat el indicador que té una mesura del turisme extreta de les fonts de les xarxes socials de Panoramio. (pressió turística)

Increment de turistes internacionals de 5,4 Milions a 6,7 Milions 2012-2019 **24%**

Increment creueristes de 2,41 a 3,04 Milions en el mateix període **26%**

El indicador de la pressió de turisme al carrer especialment a les fites, eixos turístics s'ha estimat a partir de la xarxa social Panoramio en un **increment del 59%** en el mateix període.

3. Increment de les rendes de locals comercials en zones prime (criteri OF 3.10 tarifa bàsica)

Aquest increment de les rendes mitja 1a línia de locals comercials s'estima en **55,36 %** (valors extrets de la taula 36 i 37 plana anterior informe Forcadell).

Com a síntesis de l'estudi cal destacar que els canvis operats a la ciutat de Barcelona entre el període 2012 -2019 son rellevants. Pel que fa a l'estimació de l'evolució dels valors que s'havien utilitzat de per fixar la taxa der terrasses cal indicar que s'han identificat **increments elevats del 59,83% en unitari de sòl cadastral de locals (€/m2) i 55,36 % en l'increment de les rendes mitja 1a línia de locals comercials.**

Com a síntesi, cal indicar que s'evidencia un apreuament diferencial entre **la franja més alta "eixos prime" on l'apreuament es situa entorn al 55%-60% . Mentre que la franja més general de la ciutat es més moderada i es situaria entorn al 30%.**

Aquesta millora en l'apreuament dels valors immobiliaris detectat entre 2016-2019, no ha afectat la taxa que s'ha mantingut invariant. L'impacte de la pandèmia ha tingut de manera més acusada uns efectes o **canvis en la jerarquia d'apreuament de les zones "prime"** més centrals que s'han identificat en diferents fonts. Uns eixos on per al 2022 es proposen bonificacions de rendes sobre les rendes tipus 'creuer', amb les quals se solen acordar 2 anys inicials de rendes toves, per ajustar-se a l'evolució del sector. Mentre que s'evidencia una millora en bloc en totes les segones línies comercials, les quals van notar primer la recuperació del consum comercial autòcton per part dels seus propis veïns. En resum, són els eixos "prime" els que estan tenint un retard en la recuperació, on podríem indicar que **s'han reduït el diferencial del 30% que s'havia identificat.**

² https://barcelonatechcity.com/wp-content/uploads/2020/03/Observatori-2019_CAT_interactiu.pdf

³ <https://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/classol/altres/evo/T5.htm>

⁴ <https://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/classol/locals/valor/evo/T1.htm>

4.2 Impacte de les transformacions succeïdes en el darrer any

Les transformacions succeïdes per l'impacte de la pandèmia s'han estudiat al document de **“Principals impactes limitants per la situació COVID-19 en utilització privativa del domini públic. Informe tècnic de determinació de la taxa per a la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic municipal aplicable a les terrasses que reobrin a la Fase 1 de la desescalada”** (Juliol 2020). Els impactes més destacables són:

1. **Reducció turística i d'activitats MICE** (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions), que duran el 2020 va quedar pràcticament aturada, si bé esta mostrant una via de recuperació destacable situant-se al **64%** entre el 26/09/21 al 02/10/21 del màxim de la sèrie de dades segons el darrer **Informe de Perspectives d'activitat turística a la Destinació Barcelona (08/10/21)** publicat per l'**Observatori de Turisme Barcelona**.

https://www.observatoriturisme.barcelona/sites/default/files/0810_Perspectives%20d%27activitat.pdf

Evolució del nivell de reserves d'hotels a Barcelona ciutat



Figura 11: Evolució reserves d'hotel a Barcelona © Observatori de turisme Barcelona

2. **Canvis profunds en el consum i en els sectors del comerç i el turisme.** Alteracions que s'han viscut en els darrers mesos –digitalització, teletreball, serveis a la persona, salut i seguretat en l'empresa, especialment en el comerç i turisme, etc. –que es mantindran en part afectant al **sistema de producció i comercialització de béns i serveis. Aspectes que, en molts casos, poden ser positius.** Si bé el cas del comerç i la restauració la dràstica alteració de la seva clientela per efecte de la caiguda del turisme, ha propiciat una reducció de les activitats comercials de serveis orientades a aquest sector.

Evolució en els consums 2019-2021. Els principals indicadors de consum privat a la ciutat en taxes de variació interanual sobre la mateixa setmana de 2019 presenten en general una davallada si bé afecta més directament a uns districtes que altres.

A Barcelona els consums privats per efecte de la pandèmia van experimentar davallada significativa, la recuperació esta arribant als districtes més perifèrics i afecta més als centrals de que encara no s'ha recuperat . En valor l'evolució presenta un perfil encara per sota de la recuperació dels nivells.

https://dades.ajuntament.barcelona.cat/consum-privat/index.Rmd#11_Barcelona_i_Districtes



Figura 12: Variació en Valor(€) sobre la mateixa setmana Barcelona 2019 © Consum privat a Barcelona OMD

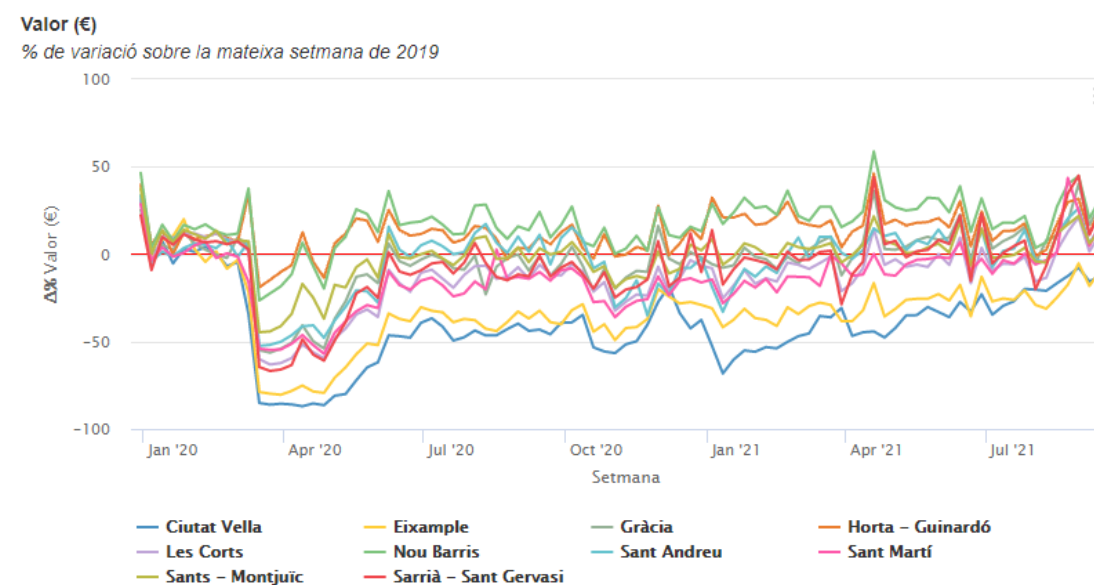


Figura 13: Variació en Valor(€) sobre la mateixa setmana 2019 per districtes © Consum privat a Barcelona OMD

L'evolució a nivell de districte marca clarament que dos districtes varen caure menys i també varen recuperar els nivells de l'any anterior abans de l'any de la pandèmia, que són Horta i Nou Barris. També Gràcia i Sarrià al abril 2021 ja mostraven xifres properes a l'any 2019, que s'han vist superades a l'agost 2021, també als districtes de Sant Andreu, Sants, Les Corts i Sant Marti que malgrat un cert retrocés al setembre, assoleixen signes d'estabilització. Mentre Eixample i Ciutat vella es mantenen en xifres negatives en relació als consums.

3. **Reducció de locals per efecte de la manca de rendiment.** La reducció de clients ha estat significativa en aquesta etapa i per tant la reducció d'ingressos, si bé, els costos de manteniment d'activitat s'han mantingut alts i la debilitat econòmica i financera de bona part del comerç al detall l'ha portat una situació de fallida. Aquesta situació està comportant grans dificultats de manteniment de l'activitat

d'una part dels comerços, bars i restaurants que han sofert pèrdues, i com s'ha indicat abans, en alguns casos es plantegen tancar definitivament l'activitat.

Per tal de pal·liar la situació el govern municipal ha realitzat algunes accions com ara, establir moratòries en el pagament de tributs, establir línies d'ajuts específics per a l'activitat comercial i de restauració, a més de l'actuació específica de concessió de llicències extraordinàries de Terrasses.

Adaptació del mercat de locals comercials: evolució en els lloguers, disponibilitat i rendes variables.

La situació de pandèmia i els seus efectes en el negoci, ha impactat sobre el mercat de locals en general i especialment en el de restauració. En aquest sector a finals 2020 la demanda ha sofert un retrocés, propiciant un augment en la disponibilitat de locals en lloguer 65% en restauració, especialment a Ciutat Vella (Forcadell 2S 2020). Els preus de l'oferta cauen en un -7% (Forcadell 2S 2020) produint-se a Diagonal la caiguda més acusada del -11%. Els experts apelen a **la coresponsabilitat de llogaters i propietaris en vies d'ajustar les rendes a totes les zones de Barcelona.**

En l'actual context post-pandèmic el mercat de locals comercials a Barcelona s'enfronta a dia d'avui a un doble repte. D'una banda, aconseguir que el comerç, especialment el de barri, es recuperi i no es perdin més negocis derivats de dificultats econòmiques i dels ERTO 's als seus empleats. De l'altra, trobar l'encaix de la modalitat de renda variable tenint en compte factors com la diversitat d'activitats comercials, el volum de capital o la ubicació, entre d'altres. *"El model de renda variable ja s'havia plantejat abans que irrompés la pandèmia però no estava arrelant. A dia d'avui, els canvis d'aforament, les restriccions, els tancaments, etc. han mostrat que aquest model és necessari i viable perquè el comerç pugui sobreviure"*, assenyala Xavier Aguilar, Director Departament de Locals Comercials de FORCADELL.

Els efectes de la pandèmia han accelerat la necessitat de trobar una fórmula vàlida perquè tots aquells negocis que es puguin / vulguin acollir ho puguin fer, puguin dur a terme la seva activitat amb normalitat i sigui de bona encaix tant per part de propietari com de l'arrendatari. Tenint en compte la diversa tipologia de locals, ja siguin comerços de proximitat, grans cadenes a primeres línies comercials o establiments en centres comercials, "cal diferenciar entre ells i fer un 'vestit a mida', atès que cada circumstància té les seves característiques. En els centres comercials o amb grans marques tot és mesurable. Es poden introduir moltes variables i la renda variable pot representar una relació entre les parts d'igual a igual. En canvi, en el comerç de barri, per les seves característiques, és més difícil considerar certes variables com pot ser el flux de caixa", afegeix Xavier Aguilar.

La renda variable sol aplicar-se en botigues amb vendes auditables pels inquilins perquè són més visibles i fàcils de contrastar. En aquest sentit, és més factible d'implantar en lloguers d'establiments de grans marques i en carrers comercials principals que no en el comerç de proximitat. Xavier Aguilar, Director d'el Departament de Locals Comercials de FORCADELL puntualitza que "la part variable mai acostuma a ser una renda variable pura, és a dir, el que s'acostuma a fer és establir un mínim i un màxim en cada cas."

Donada la complexitat d'aplicar un model estàndard que s'apliqui a tots els casos, a propietaris i arrendataris, la conclusió és que és imprescindible fer a mida cada acord de renda variable. L'objectiu d'aquest model és, en la seva essència, mantenir l'ocupació dels locals i amb una activitat econòmica activa i estable, d'interès tant per part de propietaris, arrendataris, administracions i la societat en

general. "En termes generals i sense entrar en matisos específics de casos concrets, sí que es tracta d'un win-win per les dues parts o, si més no, el que proposa aquest model és tractar d'equilibrar les relacions entre arrendatari i arrendador, ja que fins ara eren desiguals", conclou Xavier Aguilar, Director d'el Departament de Locals Comercials de FORCADELL.

- Reducció d'aforament de les terrasses.** Les limitacions a l'activitat de restauració i la reducció d'aforaments té un impacte que redueix la capacitat de negoci proporcionalment a la superfície en m² en ordre de la pèrdua d'aforament propiciat per la distància mínima de 2, 1,5 o 1,2 metres. L'aforament que es situa en el 50%, o el 70% d'acord a la situació e la pandèmia, ha tingut un efecte molt acusat sobre el negoci. Si bé amb el permisos excepcionals d'ampliació de terrasses atorgats des de Maig del 2020 s'ha vist compensada amb la possibilitat d'ampliació d'espai a la vorera o bé a la calçada per fer possible incrementar la superfície per incorporar fins a 4 taules complint el decret sanitari.

Ampliació de les terrasses.

En el darrer any per motiu de la pandèmia l'Ajuntament de Barcelona va aprovar al maig del 2020 una ampliació de les terrasses pactada amb el Gremi de Restauració, perquè bars i restaurants poguessin mantenir l'aforament precovid en la nova normalitat. En un principi, l'ampliació de les terrasses només havia de ser vigent durant el 2020, si bé s'ha prorrogat per tot el 2021.

Segons dades publicades, el consistori va rebre duran 2020 unes 4.878 sol·licituds, de les quals 3.604 van estar admeses a tràmit (la resta presentaven defectes formals). D'aquestes, la majoria (2.915) han estat validades i 689 ja han rebut la resolució definitiva. Un 60 % de les ampliacions aprovades són en calçada (en espai que s'ha tret a l'aparcament de cotxes i motos) i l'Ajuntament calcula que -al final del procés- unes 800 terrasses ampliades seran de nova creació; és a dir, per a bars i restaurants que abans no tenien terrassa.

Per tal d'analitzar la transformació viscuda en el darrer any, s'han analitzat les dades de llicències excepcionals concedides a terrasses (exportació a 19 de febrer de 2021).

DISTRICTE		LLICÈNCIES				
ID	Nom	Extraordinàries	Ordinàries	Total	% Ext/ total	Rati Ext/ord
1	Ciutat Vella	252	443	695	36%	13%
2	Eixample	1.139	1.753	2.892	39%	65%
3	Sants-Montjuïc	336	423	759	44%	79%
4	Les Corts	143	310	453	32%	46%
5	Sarrià-Sant Gervasi	243	296	539	45%	82%
6	Gràcia	142	184	326	44%	77%
7	Horta-Guinardó	145	207	352	41%	70%
8	Nou Barris	165	331	496	33%	50%
9	Sant Andreu	191	367	558	34%	52%
10	Sant Martí	459	825	1.284	36%	56%

Suma	3.215	5.139	8.354		62,56%
Promig	322	514	835	38,46%	59,05%
max	1.139	1.753	2.892	45,08%	82,09%
Min	142	184	326	31,57%	13,15%

Taula 1: Llicències extraordinàries concedides a terrasses febrer de 2021

En termes generals els districtes que han tingut un mes alt increment de terrasses per la via de llicències extraordinàries són el de Sarrià Sant Gervasi, Sants Montjuïc, Gràcia i Horta Guinardó. Aquestes llicències han suposat un important augment en el nombre de cadires que s'incorporen com a llicència extraordinàries que sumen quasi bé 34 mil i que signifiquen una rati important en el districte de Sarrià Sant Gervasi, com també a Gràcia i Horta Guinardó i en menor mesura a Sants Montjuïc, i l'Eixample.

DISTRICTE		CADIRES				
ID	Nom	Extraordinàries	Ordinàries	Total	% Ext/ total	Rati Ext/ord
1	Ciutat Vella	2.062	13.982	16.044	13%	15%
2	Eixample	11.784	27.356	39.140	30%	43%
3	Sants-Montjuïc	3.490	8.030	11.520	30%	43%
4	Les Corts	1.576	6.164	7.740	20%	26%
5	Sarrià-Sant Gervasi	2.740	5.236	7.976	34%	52%
6	Gràcia	1.378	3.012	4.390	31%	46%
7	Horta-Guinardó	1.558	3.258	4.816	32%	48%
8	Nou Barris	1.822	6.270	8.092	23%	29%
9	Sant Andreu	2.048	6.954	9.002	23%	29%
10	Sant Martí	5.534	17.276	22.810	24%	32%
Suma		33.992	97.538	131.530		34,85%
Promig		3.399	9.754	13.153	26,12%	36,33%
max		11.784	27.356	39.140	34,35%	52,33%
Min		1.378	3.012	4.390	12,85%	14,75%

Taula 2 : Llicències extraordinàries concedides a terrasses. Quantificació de cadires. febrer de 2021

4.2.1 Caracterització i mapa d'autoritzacions de terrasses a l'espai d'ús públic

En aquest apartat es tracte de visualitzar la transformació viscuda en el darrer any, a partir d'analitzar les dades de Llicències excepcionals concedides a terrasses. Un primer punt es identificar els tipus de llicències que coexisteixen a la ciutat, les ordinàries i extraordinàries.

Llicències ordinàries (VET i VEP)

Són aquelles que es regeixen per l'Ordenança de terrasses, tenen una vigència anual però es renoven automàticament si el titular no indica el contrari.

- VET -> Terrasses en espai públic (actualment vorera).

- VEP -> Terrasses en espai privat d'ús públic (són terrasses que estan en espai privats però amb accés públics sense restriccions, per exemple espais sota porxades).

Llicències extraordinàries (VE1 i VE2)

són aquelles que s'han concedit en base a un Decret d'excepcionalitat (motiu COVID), no han de complir la totalitat de l'Ordenança de terrasses i tenen una vigència finita, a data d'avui finalitzarien el 31/12/21.

- VE1 -> és l'equivalent a les VET per les terrasses extraordinàries però podent-se ubicar en d'altres espais (calçada o carrers amb plataforma única).
- VE2 -> és l'equivalent a les VEP per les terrasses extraordinàries.

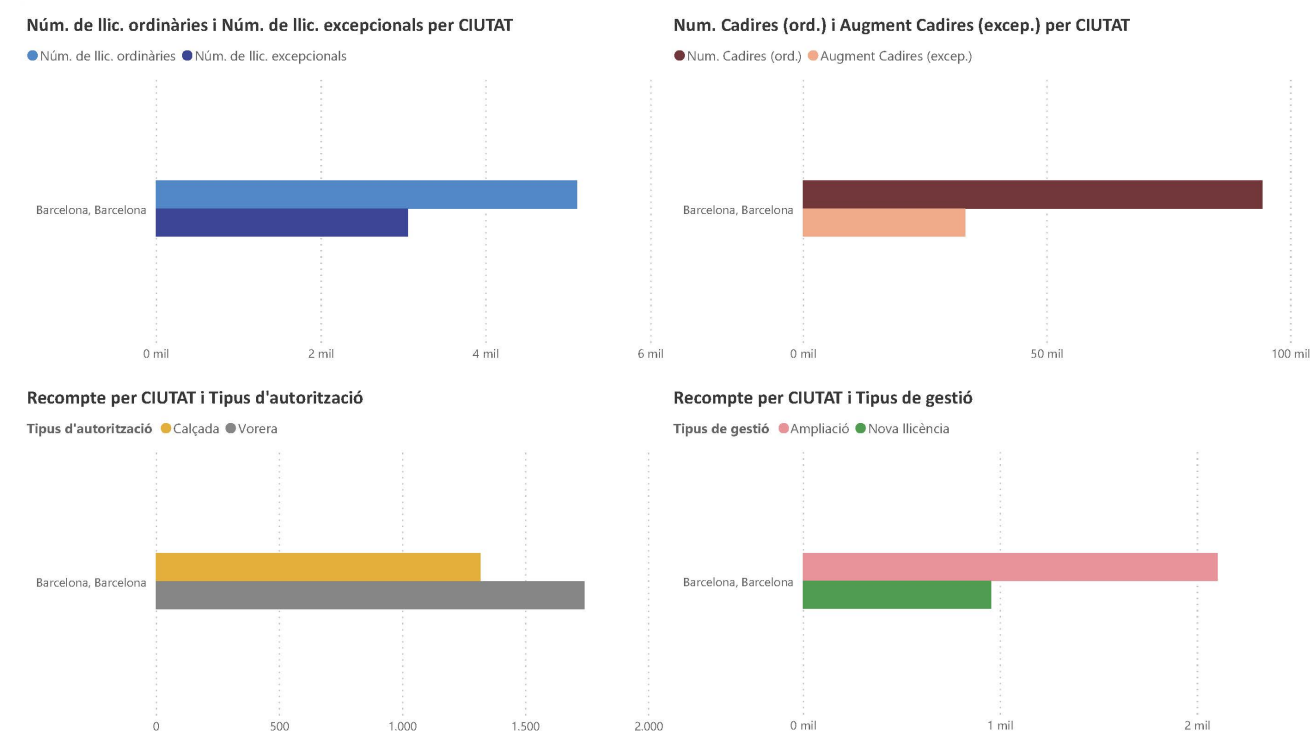
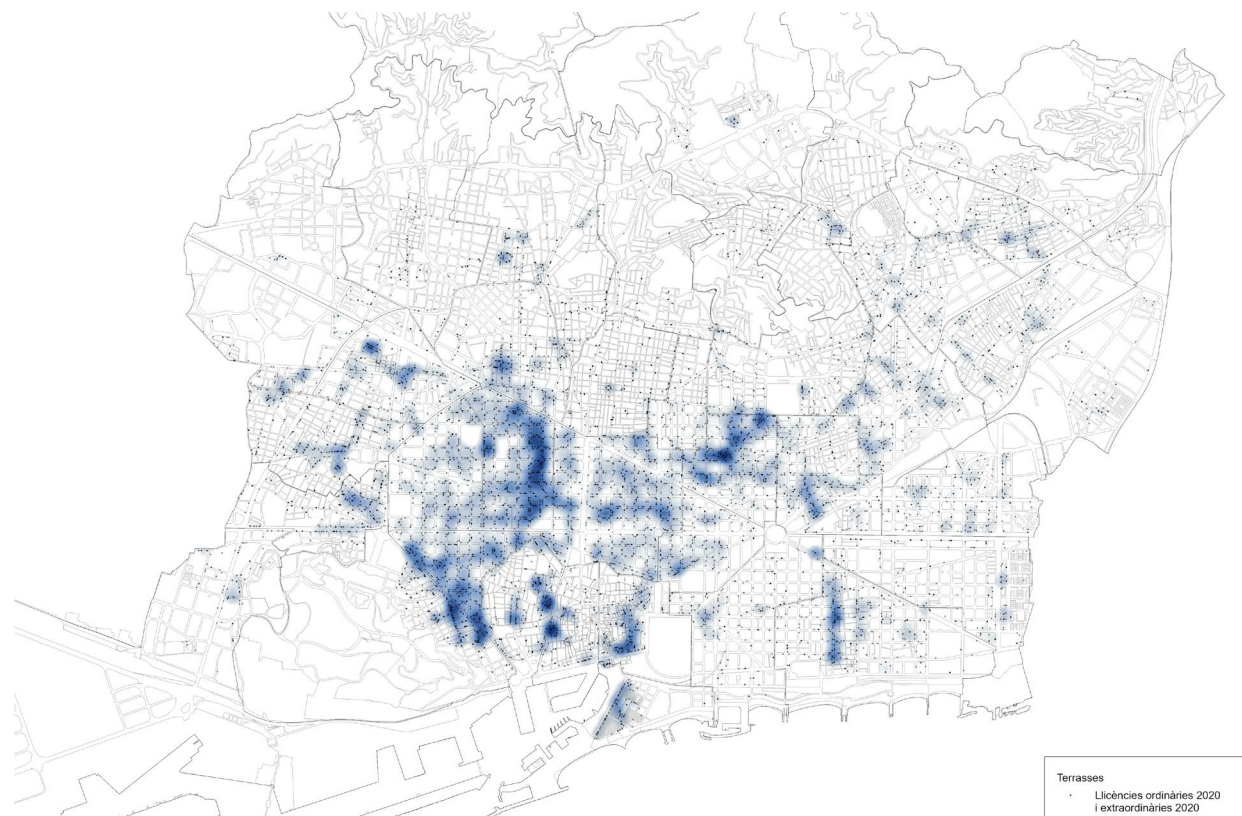


Figura 14:

La mapificació conjunta de les terrasses ordinàries i extraordinàries dona una imatge d'inici molt similar al Mapa 3 (veure pag 7), si bé en el Mapa 4 s'han incorporat les extraordinàries.



Mapa 4: Estimació de la densitat de terrasses 2021 incloent llicències extraordinàries

A nivell del conjunt de la ciutat destaca el pes significatiu de llicències extraordinàries en vers de les ordinàries, assoleixen important rellevància les autoritzacions a calçada, es permet ampliar la superfície i nombre de cadires, en general i afegint noves llicències inexistents abans a la ciutat.

La visió per districtes aquesta ampliació ha tingut similar comportament en nombres absoluts, figura 8 si bé el pes relatiu de les extraordinàries/ ordinàries resulta molt significatiu al districtes perifèrics de Sants Montjuïc, o Sarrià Sant Gervasi entre d'altres.

Del anàlisi de mapes de la concentració de terrasses per superfície 2016, 2020 i 2021 mapes 3.1, 3.2,3.3 com ara de la concentració de terrasses per taules 2016, 2020 i 2021 mapes 4.1, 4.2,4.3 que s'han inclòs al annex es dedueix que la major concentració de terrasses als àmbits centrals en va produir entre 2016 i 2020 i que les llicències extraordinàries 2021 tendeixen a reforçar algunes de les àrees centrals en creixement de terrasses, com ara l'Antigua Esquerra de l'Eixample, Sants, per la zona alta de Sarrià, Bonanova, el Putxet, Tres Torres, Sant Gervasi Bonanova, Galvanyentre d'altres. També molt especialment alguns dels barris mes poblat perimetrals com ara les àrees de Guineueta, Verdun, Prosperitat; Vilapiscina, Porta Turo de la Peira, La sagraera Congres i Navas, o Camp de l'arpa, Clot i Poblenou Diagonal Mar.

S'han identificat i GEO referenciat les llicències ordinàries i extraordinàries al mapa 5.1 que mostra una distribució extensa i diversificada al conjunt de la ciutat. Ala apartats següents es tracta de desvetllar amb detall la major concentració de terrasses extraordinàries i els canvis que aquestes han significat per la ciutat.

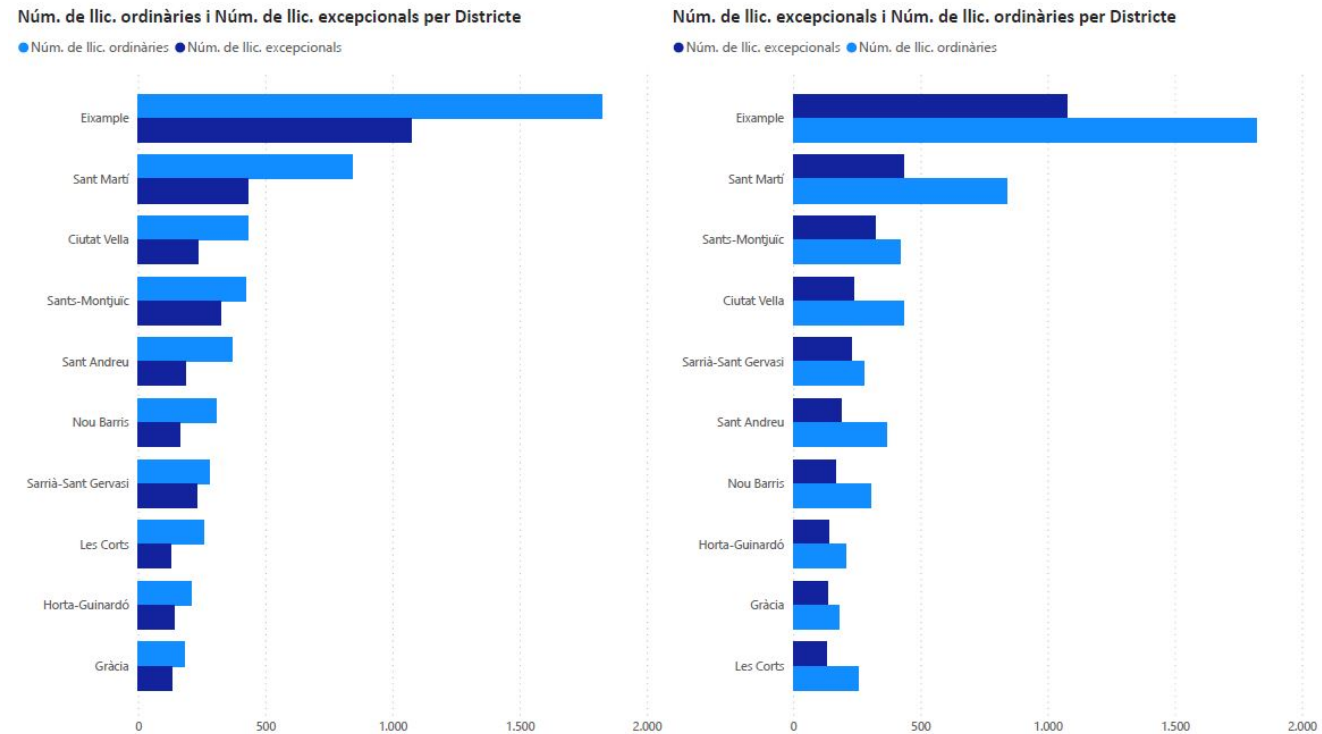
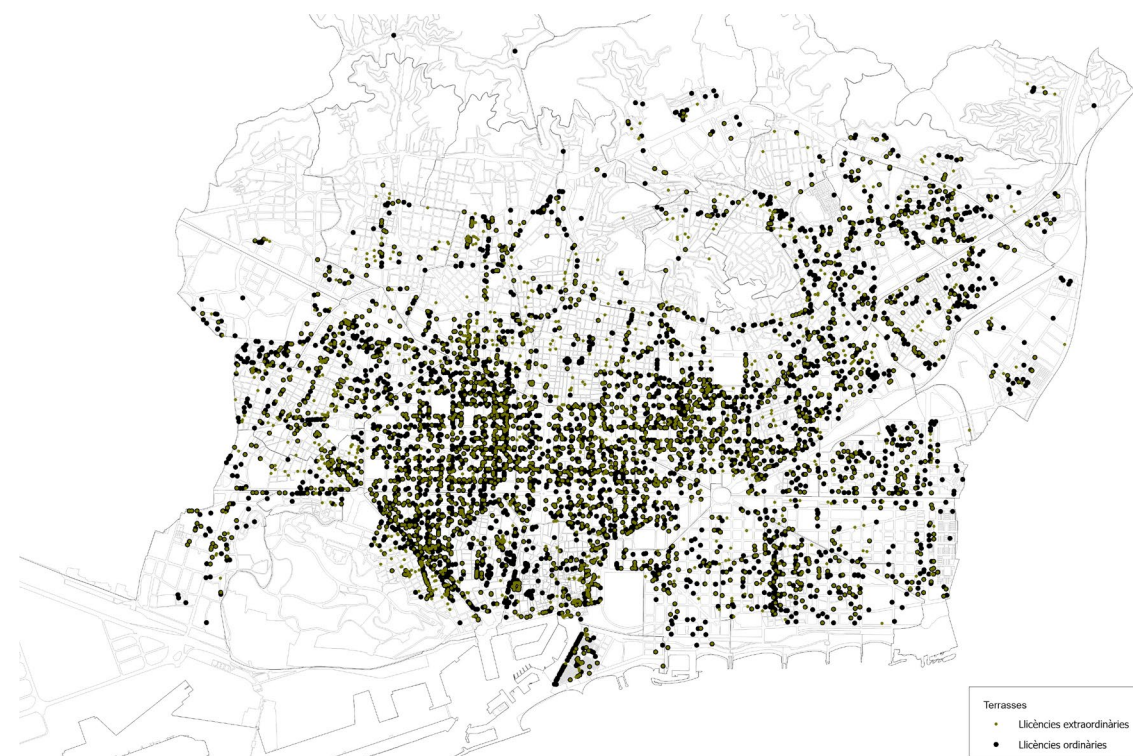


Figura 15



Mapa 5: Identificació de llicències ordinàries i extraordinàries

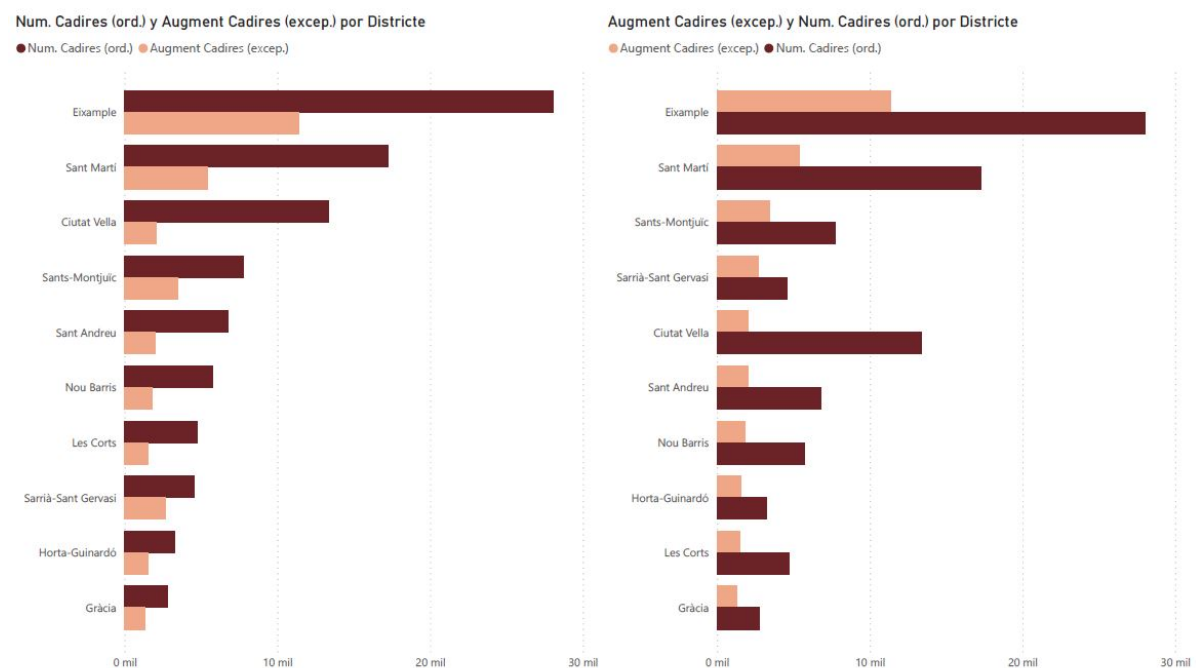


Figura 16

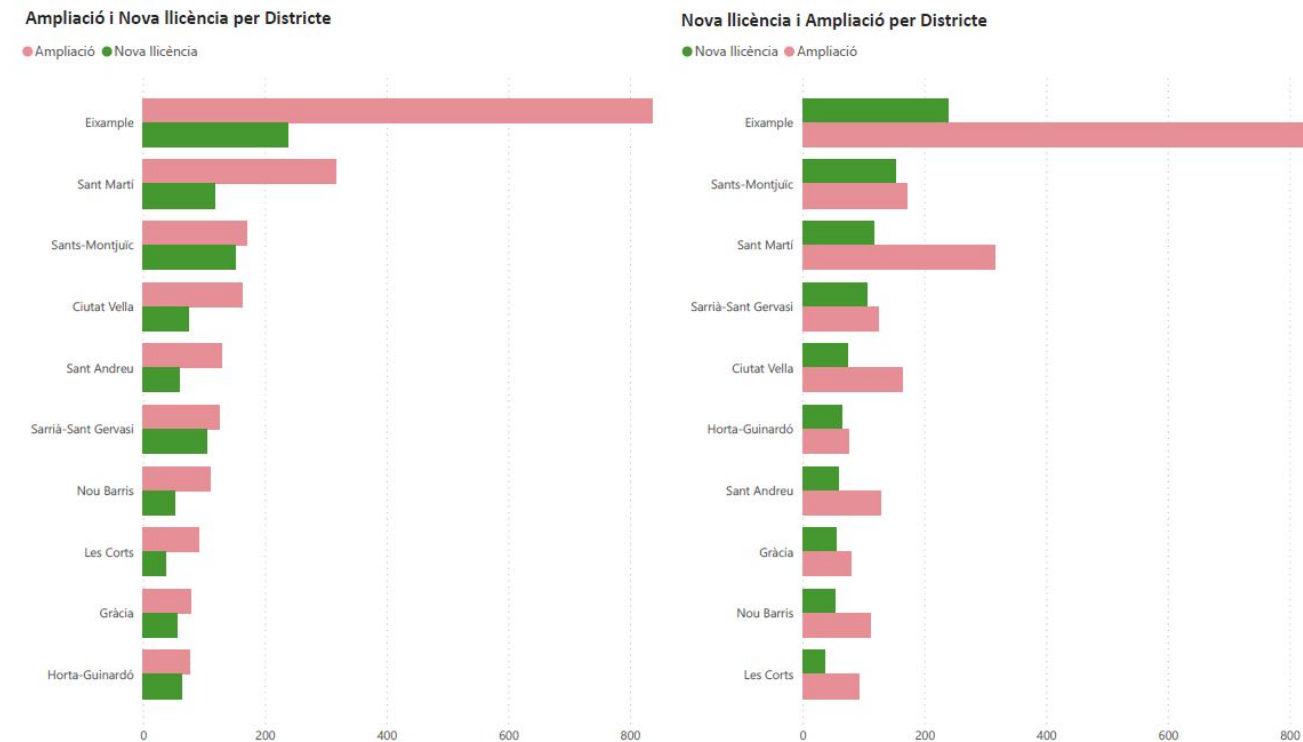


Figura 18

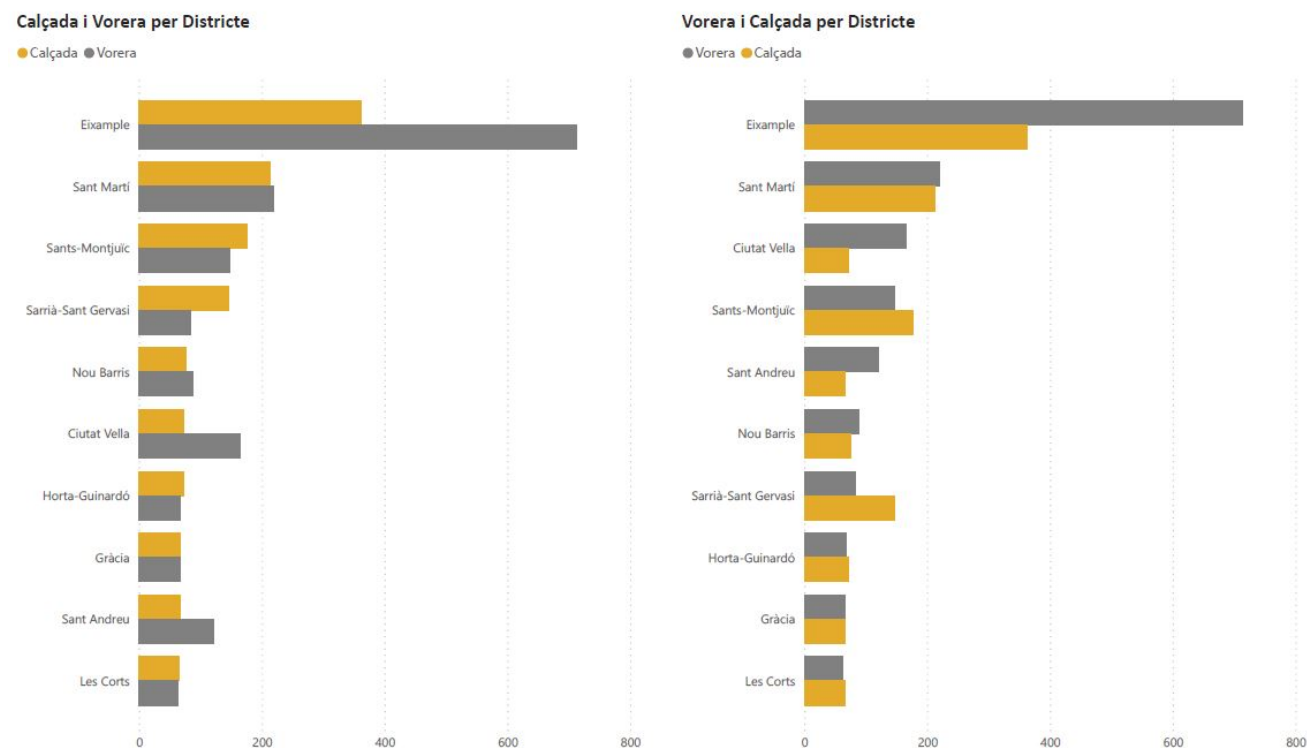


Figura 17

A la figura 14 es representa a la primera barra a l'esquerra el nombre de llicències extraordinàries vs les ordinàries, a on es pot veure que augmenta més d'un 62% d'acord al càlcul realitzat a la taula 1 mentre que el nombre de cadires totals no augmenta en la mateixa proporció, com es pot veure a la taula 2 34,85% i a la gràfica superior dreta.

Les dues gràfiques inferiors es refereixen només a les llicències excepcionals, representant-se tant el tipus d'ocupació de l'espai públic, a la gràfica inferior esquerra, com una dada que es considera interessant i que dona informació sobre el tipus de gestió de la llicència, representant de manera separada les ampliacions excepcionals o les noves llicències excepcionals

A les figures 15,16,17 i 18 es poden observar aquests paràmetres per Districtes. Si bé es podria fer una anàlisi més detallada per barris ja es poden extreure les tendències que s'han produït. En els quatre casos s'ordenen en ordre decreixent segons les dues variables per poder analitzar en detall les tendències.

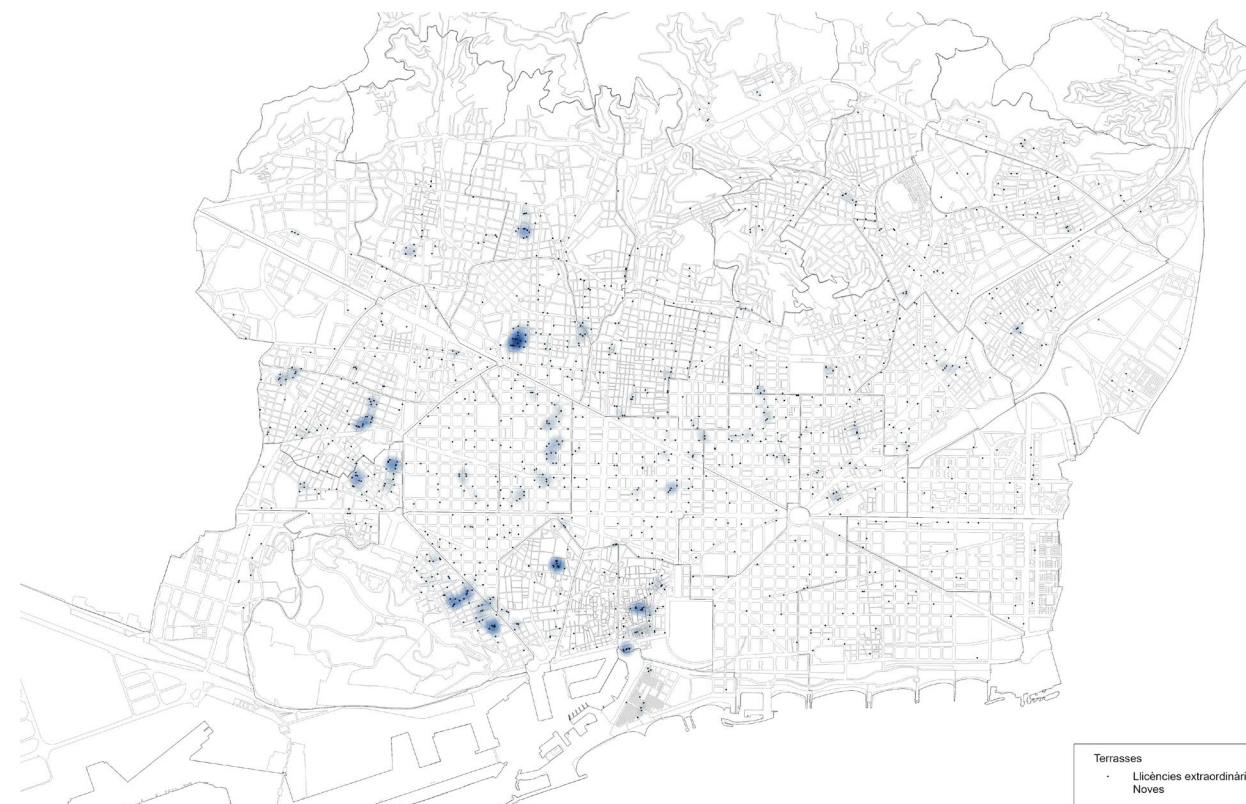
A la figura 15 s'han comparat les llicències ordinàries i les excepcionals per Districtes, ordenades a la gràfica de l'esquerra per llicències ordinàries i a la dreta per excepcionals. Es pot observar que l'Eixample i Sant Martí són els dos Districtes que tenen més llicències ordinàries en nombre absolut, i per tant també són els que demanen més llicències excepcionals. És als altres Districtes que s'observa un comportament diferent, destacant principalment Sants-Montjuïc i Sarrià-Sant Gervasi, a on la barra que representa les noves sol·licituds s'acosta al nombre total de terrasses existents. Si es compara el comportament de Sants-Montjuïc amb el de Ciutat Vella, tot i tenir un nombre similar de llicències ordinàries, en el primer cas el nombre de llicències excepcionals és molt més elevat.

4.2.2 Mapa llicències excepcionals concedides a terrasses

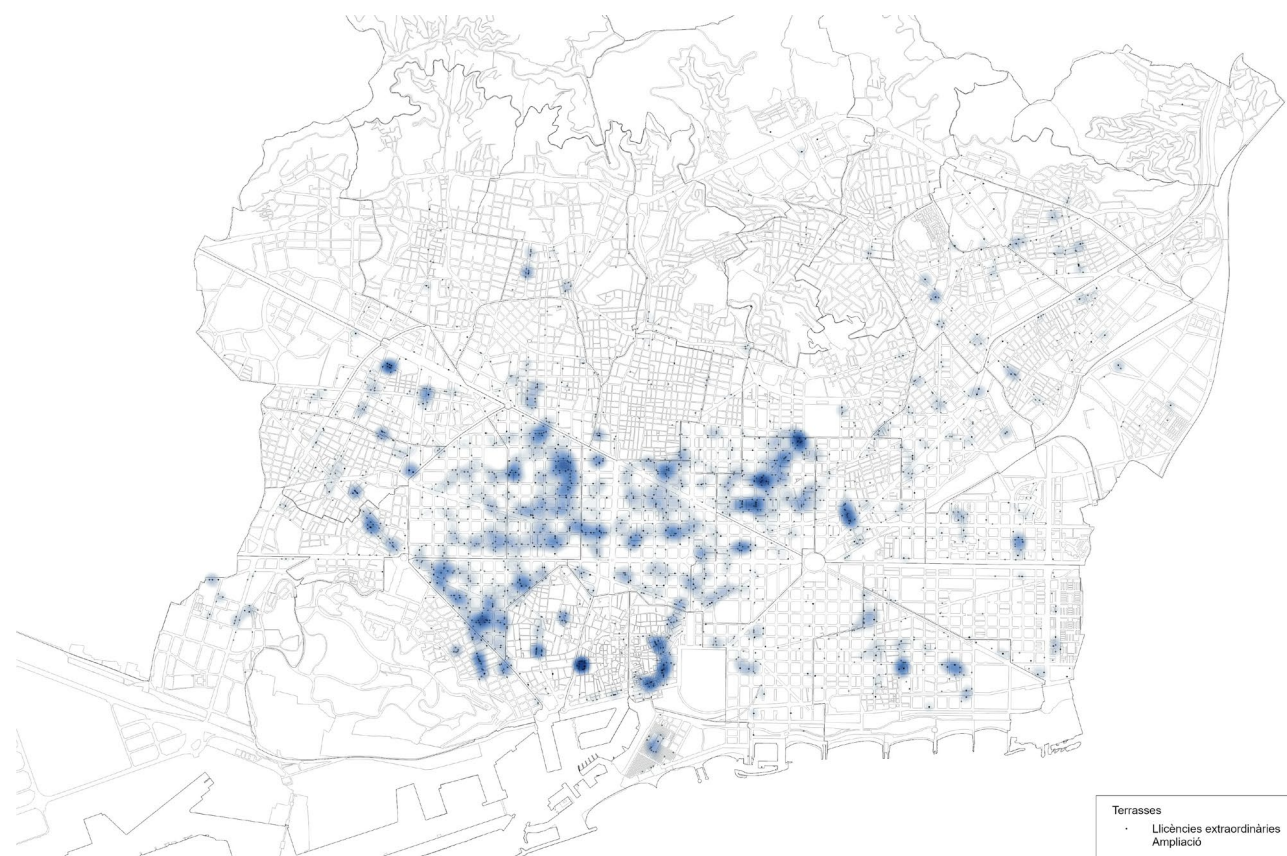
Una aproximació més acurada del impacte i concentració dels tipus de llicències excepcionals que s'han atorgat s'ha representat als mapes següents. El mapa 6 Estimació de la densitat de llicències extraordinàries d'ampliacions, permet visualitzar les zones de major densitat de llicències extraordinàries identificant els espais on s'han produït les ampliacions, es produeixen a la zona central, Sagrada Família , el barri de la Ribera, Poble Sec, Sants i Sant Gervasi o bé al Camp de l'Arpa del Clot, el Guinardó i Poble Nou entre d'altres . El Mapa 7 Estimació de la densitat de llicències extraordinàries noves, mostra on s'han incorporat noves terrasses, que s'ubiquen a l'entorn del mercat del Born, o la Ribera, si be es a Poblesec, Les corts i Sarrià Sant Gervasi on afloren concentracions de noves terrasses.

Per acabar aquest apartat s'ha realitzat una classificació de la tendència per tipologia de llicència per barris Mapa 8, on es pot resumir bastant la tendència que s'ha presentat en cada cas. El verd pur expressa la tendència a l'ampliació i el blau pur a la nova llicència, mentre que el turquesa superposició de blau i verd denota una tipologia mixta d'ampliacions i noves. Aquest es el cas dels barris de Gràcia i el Carmel.

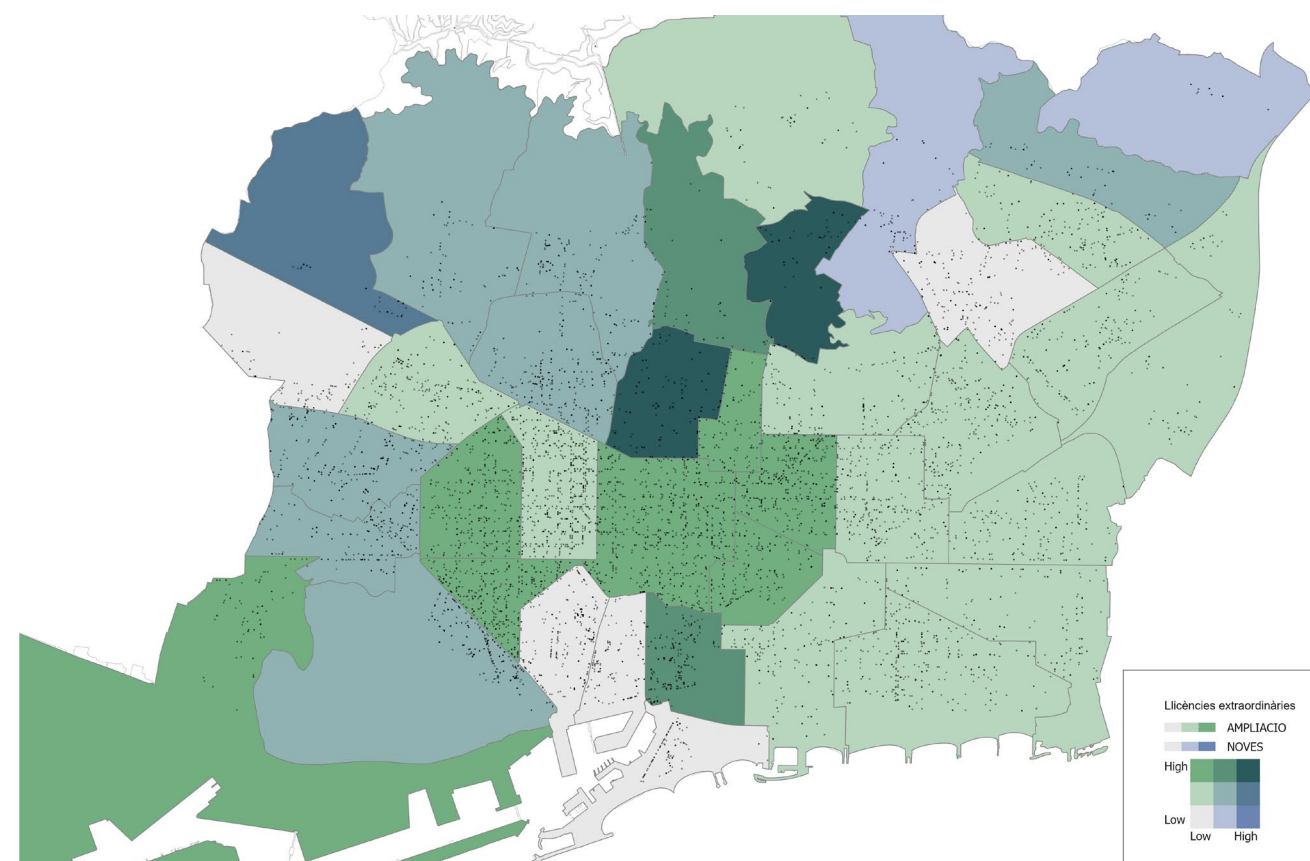
Destaca en noves el barri de Pedralbes i amb menys intensitat, Torre Baró i Ciutat Meridiana, Horta i Font d'en Fargues. En situació intermèdia, Noves-ampliacions es troben els barris de Trinitat Roquetes i Canyelles, Sàrria-Sant Gervasi i tres torres, Sants i Poblesec.



Mapa 7: Estimació de la densitat de llicències extraordinàries noves



Mapa 6: Estimació de la densitat de llicències extraordinàries d'ampliacions



Mapa 8: Tendència tipologia de llicència per barris

4.3 Anàlisi geogràfica i cartogràfica. Metodologia. Revisió i identificació dels canvis.

Una nova aportació ha consistit en desenvolupar una metodologia per tal de mostrar els canvis més rellevants i identificar allà on s'han produït, un anàlisi cartogràfica que permet donar una idea dels canvis i de si s'estan decantats cap uns barris o altres.

Les dades de les llicències de terrasses ordinàries (corresponents al segon semestre de 2019) i de les terrasses extraordinàries consistien en punts corresponents als parells de coordenades de l'adreça on s'ha sol·licitat la llicència. Aquesta informació no permet representar ni analitzar les diferències dintre de la ciutat, ja que el núvol de punts és molt complicat d'interpretar per aconseguir analitzar les tendències dintre els diferents àmbits de la ciutat.

S'han analitzat els següents aspectes de les llicències, examinant la variació de la seva distribució espacial dins de la ciutat, generalitzant els patrons presents en els punts dins de tot l'àmbit municipal:

- Nombre de cadires sol·licitades a les llicències extraordinàries
- Noves llicències extraordinàries respecte de les llicències ordinàries
- Llicències noves respecte de les d'ampliació, dins de les llicències extraordinàries
- Llicències a la vorera respecte a la calçada, dins de les llicències extraordinàries

Aquests quatre indicadors s'han avaluat per cadascun dels punts d'una graella de 50x50 metres que cobreix Barcelona, amb un total de més de 40.000 localitzacions estimades.

4.3.1 Nombre de cadires sol·licitades a les llicències extraordinàries

S'ha utilitzat la variable del nombre de cadires com a indicador de l'augment d'oferta de les terrasses extraordinàries, enfront de les variables de superfície ocupada o nombre de taules, degut a que s'ha considerat més indicativa d'augment real de la intensitat d'ús i més comparable en els diferents teixits urbans de la ciutat de Barcelona.

El resultat de la interpolació mostra el nombre més probable de cadires que s'espera que es sol·liciti a cadascun dels punts avaluats, amb una estimació que oscil·la entre 7.35 i 13.78 cadires per terrassa que ha sol·licitat una llicència extraordinària, sigui nova o d'ampliació. Aquests valors resultants s'ha dividit pel valor mitjà de 10.6 cadires per terrassa, per a obtenir un valor de increment o decrement respecte la mitjana, amb valors que oscil·len entre -52% i +38%.

Els mapes resultants mostren que a la zona de ciutat vella s'ha sol·licitat un nombre de cadires comparativament menor, i també permeten identificar altres punts freds i calents de menor magnitud. Tanmateix les diferències entre els valors més alts i més baixos, excepte en els casos més extrems mostrats en els colors més intensos (vermells per valors alts i blaus per valor baixos), no son excessivament contrastats. Mapa 11.

4.3.2 Noves llicències extraordinàries respecte de les llicències ordinàries

Per distingir la tendència dels diferents àmbits a sol·licitar una llicència extraordinària respecte una ordinària, s'ha estimat el percentatge de que es demani una llicència extraordinària, mentre que el percentatge de llicències ordinàries és la diferència d'aquest valor respecte el 100%.

El resultat d'aquesta interpolació oscil·la entre una probabilitat del 5.3% fins a una probabilitat del 41.7%. Tant mateix, degut a que la mitjana entre ambdós tipus de llicència és del 15.9%, cal dividir el resultat entre aquest

valor per a normalitzar els resultats. Un cop normalitzats els valors resulten en un rang entre -159% i +139% respecte la mitjana.

Els mapes resultants mostren com a tendència que a la part alta de la ciutat per sobre la Diagonal i el sud est (Poblesec i Sants) presenten un imatge vermella indicant que s'ha sol·licitat un nombre més alt de llicències extraordinàries, i també permeten identificar altres punts freds i calents de menor magnitud. Mentre que, es manté en situacions mixtes bona part de la ciutat amb tendències lleugerament cap a situacions de predomini de llicències ordinàries sense que es produeixi una situació de contrast. Mapa 13

4.3.3 Llicències noves respecte de les d'ampliació, dins de les llicències extraordinàries

Dins de les llicències extraordinàries, hi ha dues casuístiques que corresponen per una banda a l'ampliació de terrasses existents i per l'altra a la sol·licitud d'una llicència de terrassa nova. En aquest cas s'ha estimat la probabilitat de que una llicència extraordinària sol·licités una terrassa nova.

El resultat d'aquesta interpolació oscil·la entre una probabilitat del 14.9% fins a una probabilitat del 58.3%. Tant mateix, degut a que la mitjana entre ambdós tipus de llicència és del 31%, cal dividir el resultat entre aquest valor per a normalitzar els resultats. Un cop normalitzats els valors resulten en un rang entre -106% i +91% respecte la mitjana.

Els mapes resultants reafirmen la tendència del mapa anterior i destaquen la part alta de la ciutat i el sud est (Poblesec i Sants) com les zones on es mostren com a tendència la incorporació de noves llicències amb una major intensitat amb vermell intens. El centre apareix en colors neutres destacant únicament la zona del Fort Pienc i Diagonal Mar- Front Marítim com a una major tendència a l'ampliació. Mapa 15

4.3.4 Llicències a la vorera respecte a la calçada, dins de les llicències extraordinàries

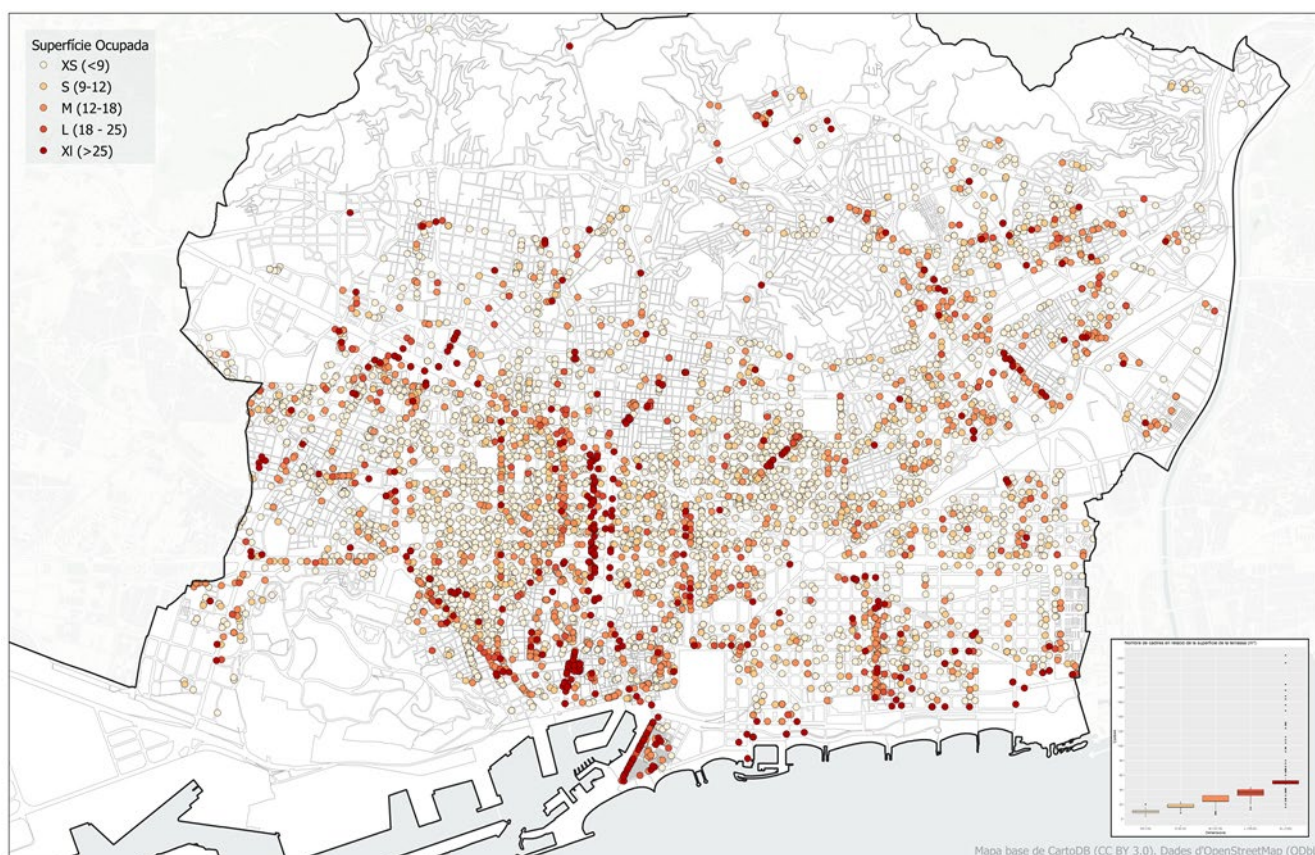
També dins de les llicències extraordinàries, s'ha estimat la tendència de cada àmbit a sol·licitar llicència o bé a la vorera o bé a la calçada. En aquest cas, cal tenir en compte que totes les llicències extraordinàries en la calçada haurien de ser noves.

El resultat d'aquesta interpolació oscil·la entre una probabilitat del 11.7% fins a una probabilitat del 89.6%. Tant mateix, degut a que la mitjana entre ambdós tipus de llicència és del 43.5%, cal dividir el resultat entre aquest valor per a normalitzar els resultats. Un cop normalitzats els valors resulten en un rang entre -190% i +104% respecte la mitjana.

Els mapes resultants indiquen una gran heterogeneïtat en la ubicació de les terrasses molt condicionades per la disposició de voreres amples. La imatge mostra el color neutral com el més estès sense que s'aprecii un contrast acusat. Tanmateix els punts més habituals a vorera es situen al Eixample, Sant Antoni i Ciutat vella, mentre que la situació en la calçada s'estén de forma ampla en el conjunt de la ciutat. Mapa 17.

4.3.5 Quantificació de trams de transformació en relació a la caracterització anterior

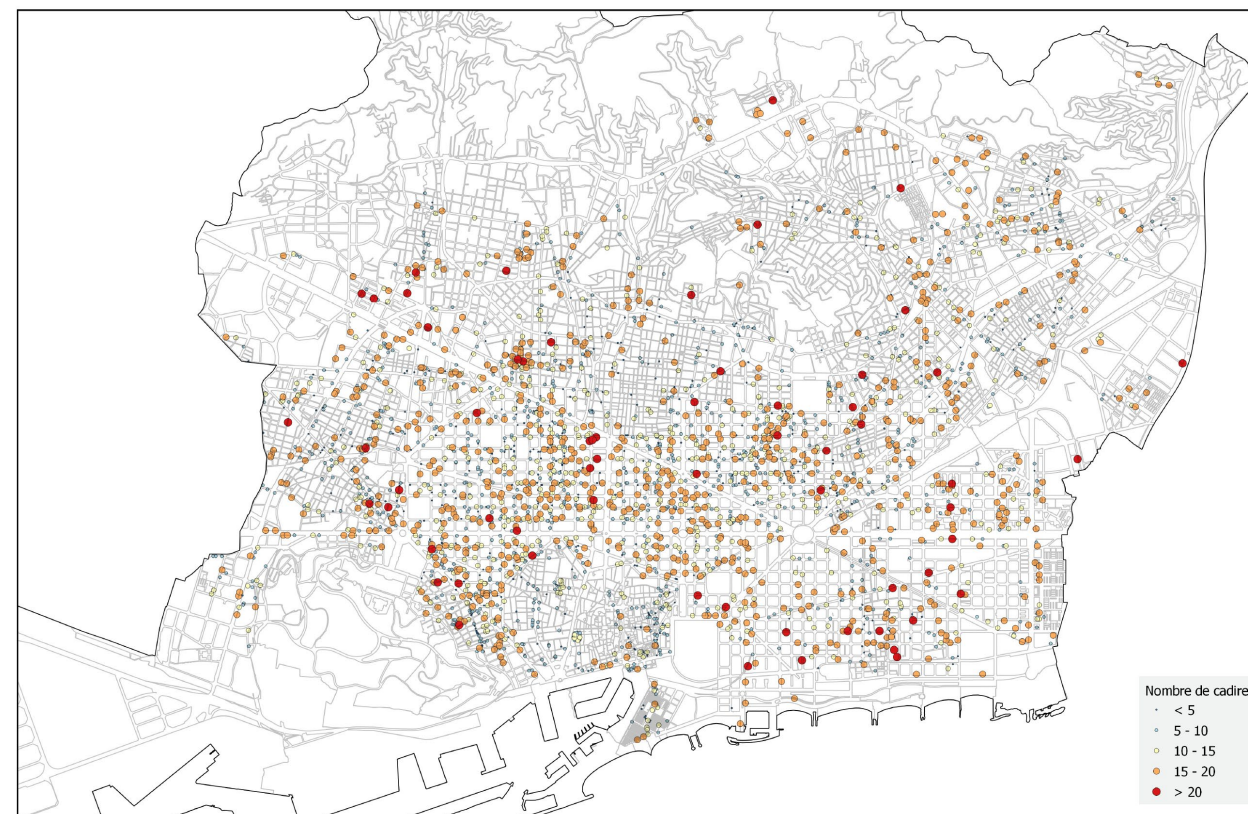
La transformació viscuda a la Ciutat pel que fa a les terrasses té una relació directe amb la situació prèvia a la pandèmia i en la dimensió de les terrasses inicialment. Aquesta imatge es la que podem visualitzar al mapa 9 on s'ha representat la superfície de les terrasses, l'àmplia dimensió de les terrasses en els eixos centrals i en determinats eixos de barri explica que els canvis mes acusats es produeixen en aquelles zones on habitualment hi trobem petites terrasses o be allà on eren inexistents.



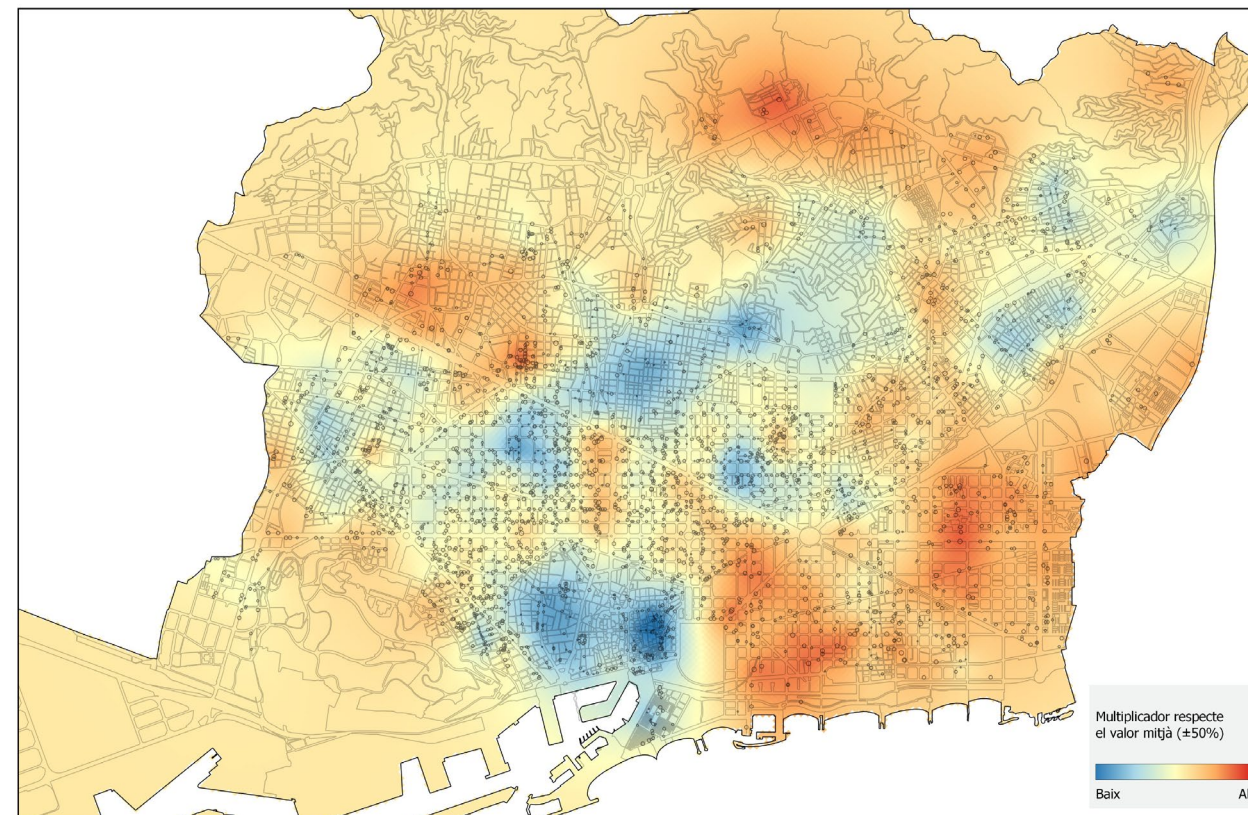
Mapa 9: La distribució de les terrasses d'acord a la superfície ocupada en 2020.

Com a síntesi, cal indicar que les llicències extraordinàries s'han materialitzat en aquelles zones que disposaven de petites terrasses que no veien viable mantenir l'activitat sense incorporar més clientela, en taules i cadires, o bé no disposaven de terrasses o eren molt escasses i aquesta es una manera de mantenir la clientela que no pot accedir al local. El resultat dona les imatges que ja s'han comentat i que configuren els mapes següents.

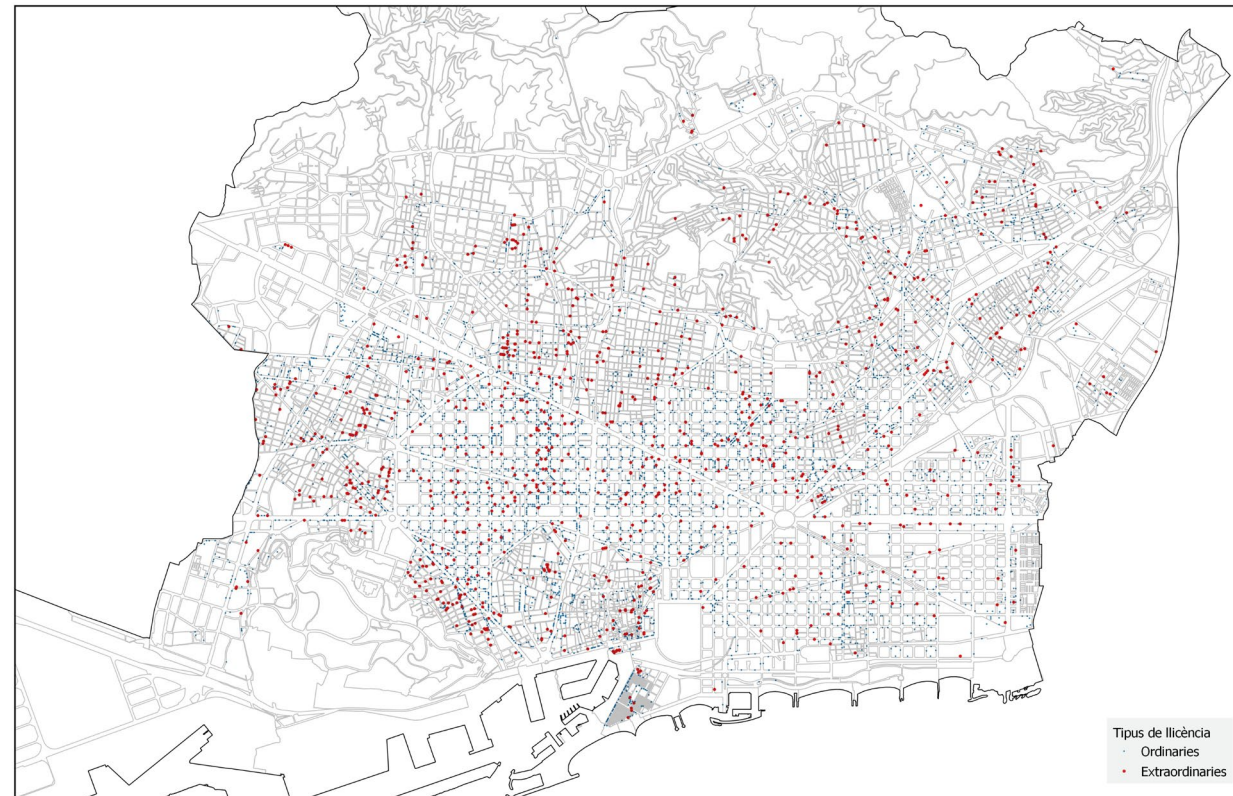
La major concentració de llicències extraordinàries es situa en l'entorn perifèric al centre de la ciutat on es donen una intensificació important de noves llicències que són especialment destacables al districte de Sants, al de Sant Gervasi, Pedralbes, Gràcia i Horta, com també als barris amb poca presència de terrasses com són el Carmel la Salut les Roquetes entre d'altres.



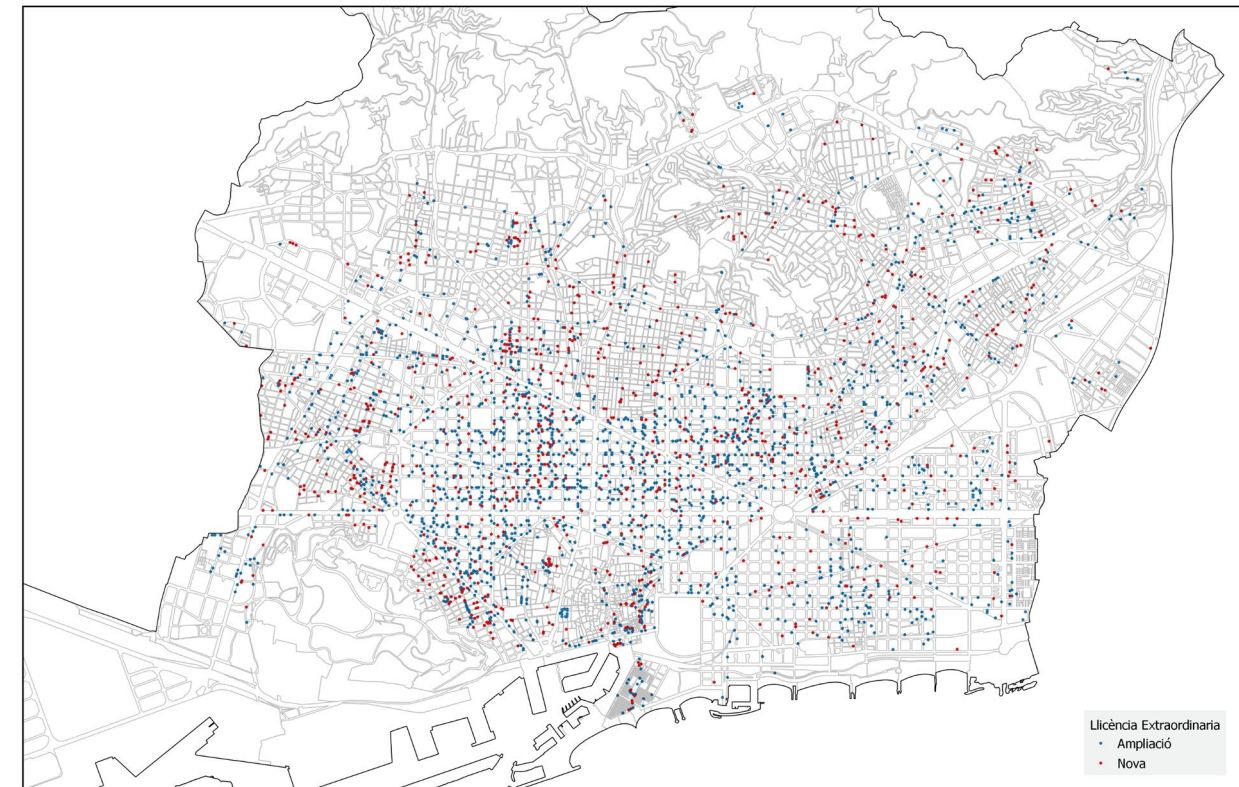
Mapa 10: Nombre de cadires sol·licitades a les llicències extraordinàries.



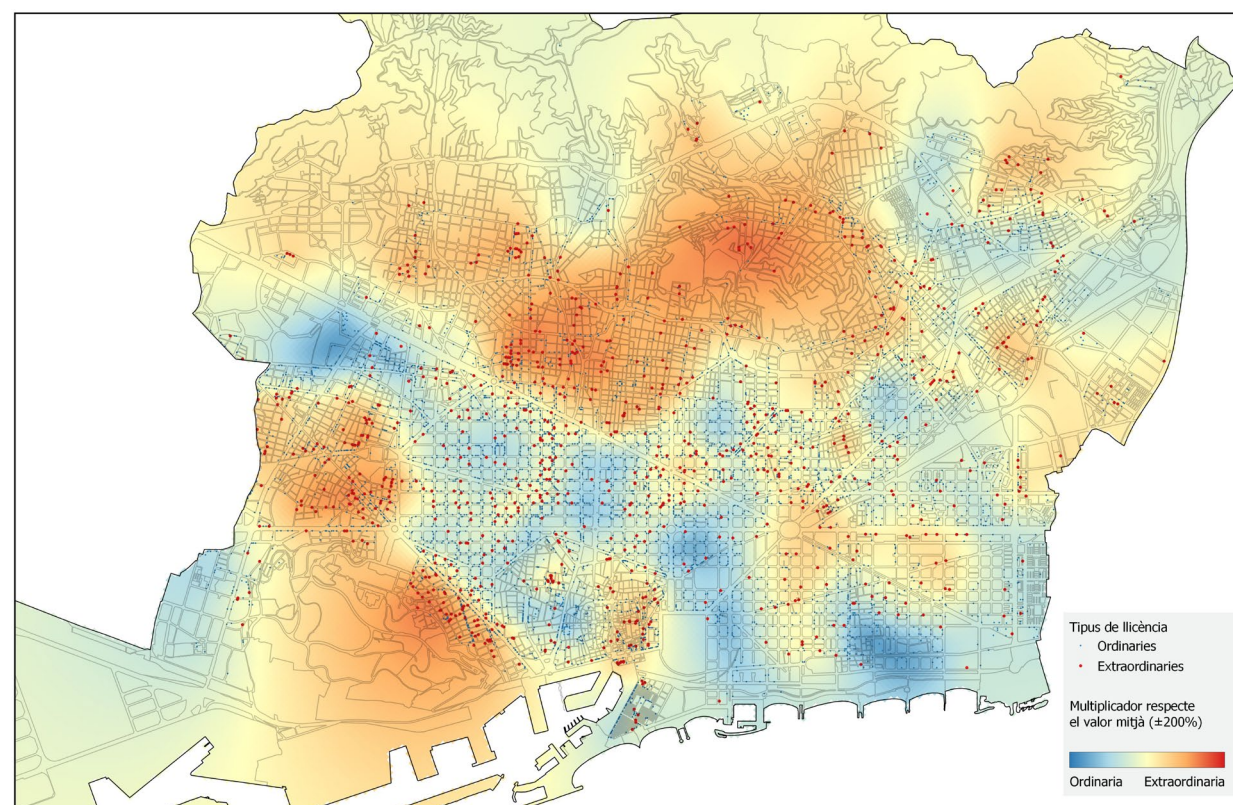
Mapa 11: Mapa de punts i estimació del model estadístic sobre cadires sol·licitades a les llicències extraordinàries.



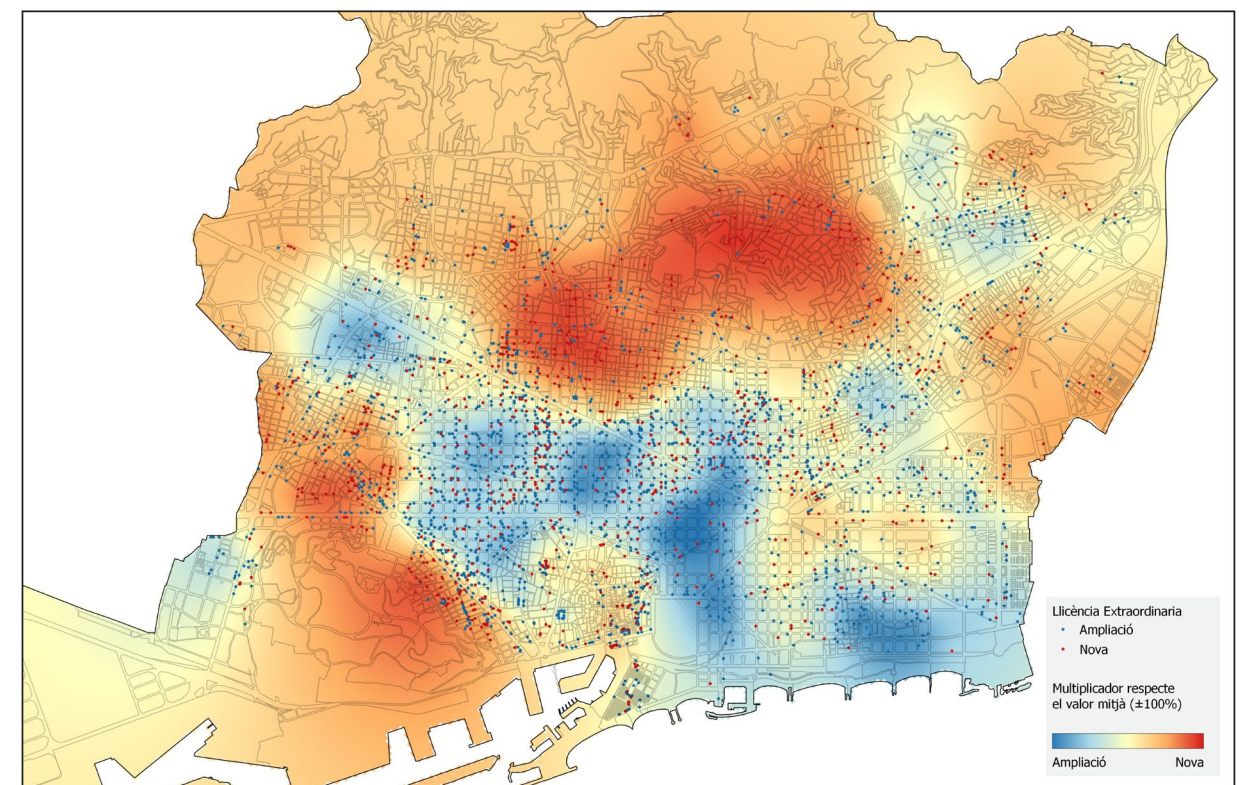
Mapa 13: Licències ordinàries (segon semestre de 2019) o extraordinàries.



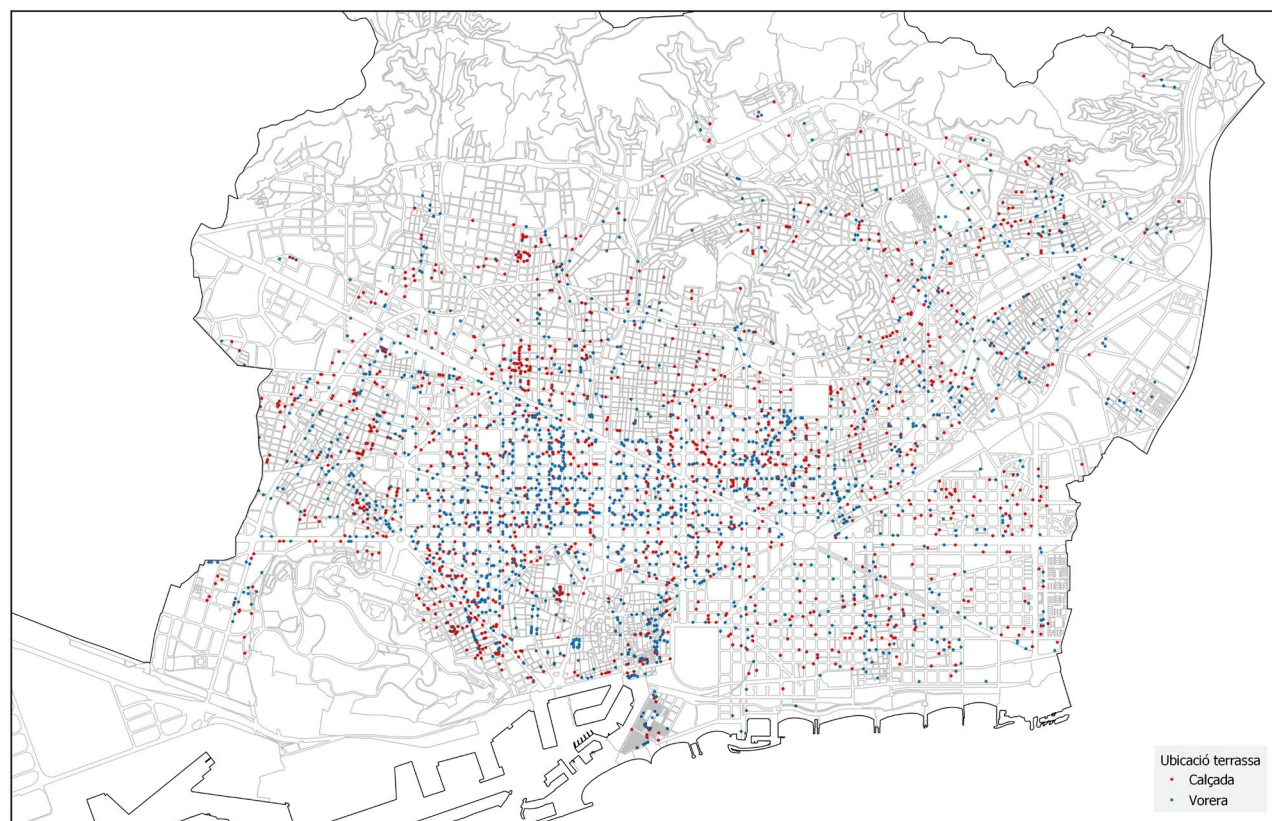
Mapa 14: Licències extraordinàries de terrasses noves o d'ampliació.



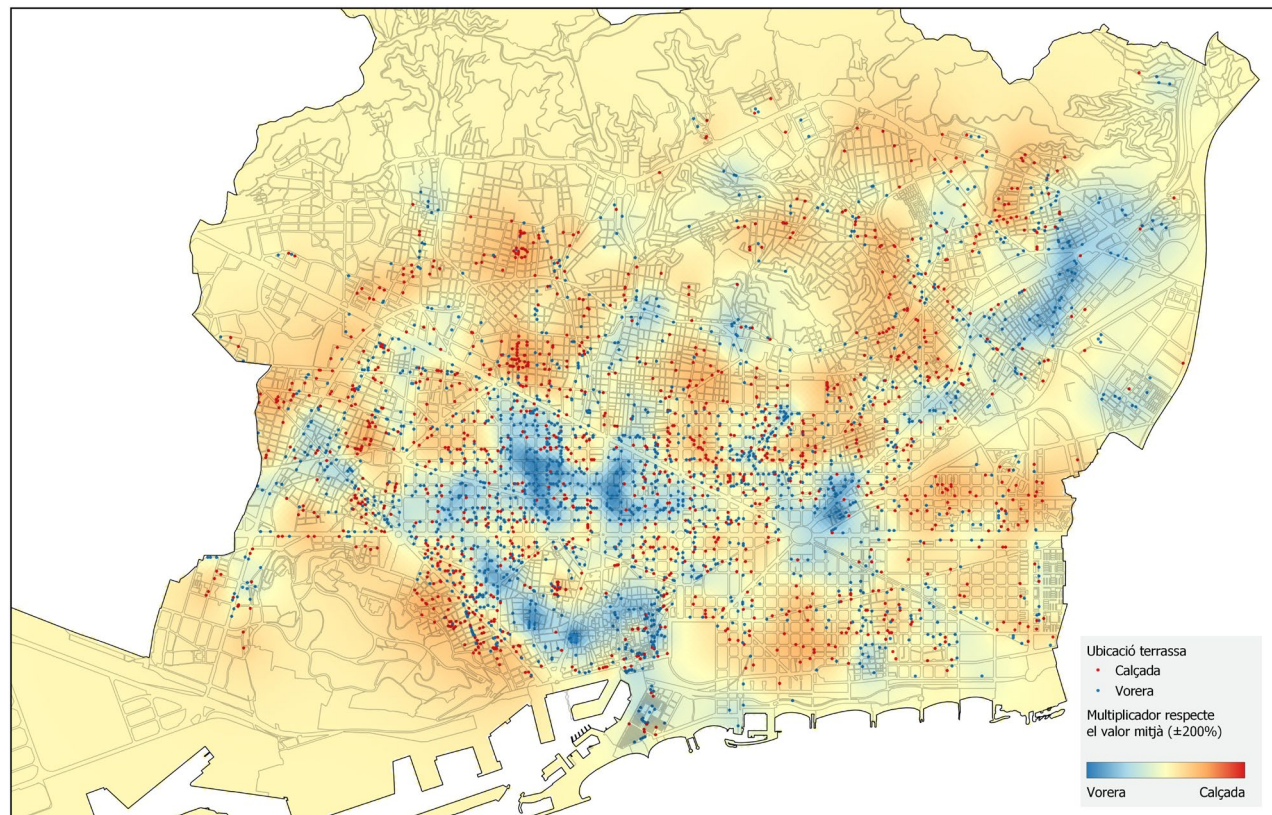
Mapa 13: Mapa de punts classificat segons el tipus de llicència.



Mapa 15: Mapa de punts classificat segons el tipus de llicència noves o d'ampliació.



Mapa 16: Ubicació de la terrassa en calçada o vorera de les llicències extraordinàries.



Mapa 17: Mapa de punts classificat segons el tipus de llicència.

4.4 Canvis en la jerarquia d'apreument

Tal i com ens hem referit, en l'apartat de l'estudi que fa referència a l'evolució en els lloguers, disponibilitat de locals de restauració i canvis vers a rendes variables, per adaptar-se a la supervivència d'algunes activitats, la situació de pandèmia ha tingut un efecte pertorbador de la realitat comercial i molt especialment ha afectat a l'activitat de bars i restaurants que s'han vist afectades per el canvi sobtat.

Diferents fonts i experts coincideixen en que la pandèmia ha llastrat a el mercat immobiliari comercial amb menys operacions i preus més baixos. El Banc d'Espanya en el seu informe de mitjans de 2021 es refereix al 2020, destaca que les compravendes d'immobles comercials van retrocedir amb intensitat, especialment en la primera meitat de l'any amb un descens del 60% en interanual, com en la resta de mercat provocat pel confinament obligatori. "Els dos últims trimestres de l'any mostren una certa recuperació, però insuficient per compensar les fortes caigudes del primer semestre", afegeix l'informe del Banc d'Espanya. L'any va tancar amb un -33,8%, especialment llastat pels establiments 'prime' al centre de les grans ciutats, i que habitualment presenten major activitat comercial, amb una caiguda del 47,9%.

Tanmateix en el cas de Barcelona les fonts consultades de Forcadell reconeixen una elevada taxa de disponibilitat 65% que afecta especialment a al sector de locals de restauració. També fan referència al retrocés dels valors de lloguer en un 7%, si bé en zones centrals com ara la Diagonal la caiguda és mes acusada del -11%. Els experts apel·len a la coresponsabilitat de llogaters i propietaris en vies d'ajustar les rendes a totes les zones de Barcelona.

Tot i que s'ha obert el debat i sembla que la tendència es de reducció dels lloguers o be l'estabilització, (cap a les rendes variables o adaptades). I que les dades donen idea de pèrdues significatives i tot i que durant el 2021 s'ha produït una millora en determinats barris que donen idea de una recuperació que sembla fer-se efectiva en els propers mesos (mitjans 2022). S'ha constatat una caiguda significativa que afecta als eixos mes centrals excepcionals (Diagonal i Passeig de Gràcia o Ciutat Vella) que han viscut un retrocés en les rendes i encara no mostren signes de recuperació.

En vies a pal·liar aquesta situació s'ha aplicat per part de l'Ajuntament de Barcelona una reducció de la taxa de terrasses que ha significat una reducció del 75% del cost de la taxa durant 2021 i 2021. Tanmateix, la nova normativa Llicències excepcionals concedides a terrasses també ha tingut un efecte positiu que conjuntament amb la reducció que ha permès en molts casos mantenir o fins hi tot ampliar o incorporar noves terrasses on no hi havia.

A la vista de tot l'anterior, cal fer una reflexió sobre la necessitat d'ordenar la disposició de les terrasses al carrer d'acord a les necessitats de mobilitat i ordenació de l'activitat a la ciutat. També cal identificar els canvis operats en l'etapa prèvia a la pandèmia 2016-2019, un cop aprovada la taxa al 2016. Els principals canvis experimentats es van produir a les zones centrals és on es dona una significativa conversió de locals en serveis de menjar i begudes que abans no hi eren, a la vegada que apareixen de nous i en desapareixen alguns, aquesta situació es produeix especialment al districte de Ciutat Vella i Barceloneta, o bé al barri de Gràcia o de Sants. Tanmateix l'aparició de nous locals de menjar i begudes en zones on no hi havia, es produeix en els entorns mes perimetrals de la ciutat com ara el barri del Bon Pastor Verneda i la Pau, Besos Maresme, Diagonal Mar i Front Marítim o bé Poble Nou. A l'altre extrem de la ciutat també apareixen nous locals a Sant Gervasi i la Bonanova, o a Sarrià. (Mapa 1).

A partir del 2020, en l'etapa de pandèmia com s'ha vist en l'anàlisi dels canvis introduïts per les llicències excepcionals concedides a terrasses, s'aprecia que s'ha produït un reforçament d'aquestes noves ubicacions especialment les mes perimetrals en les que s'ha donat un augment en l'ampliació de terrasses i també en l'aparició de noves.

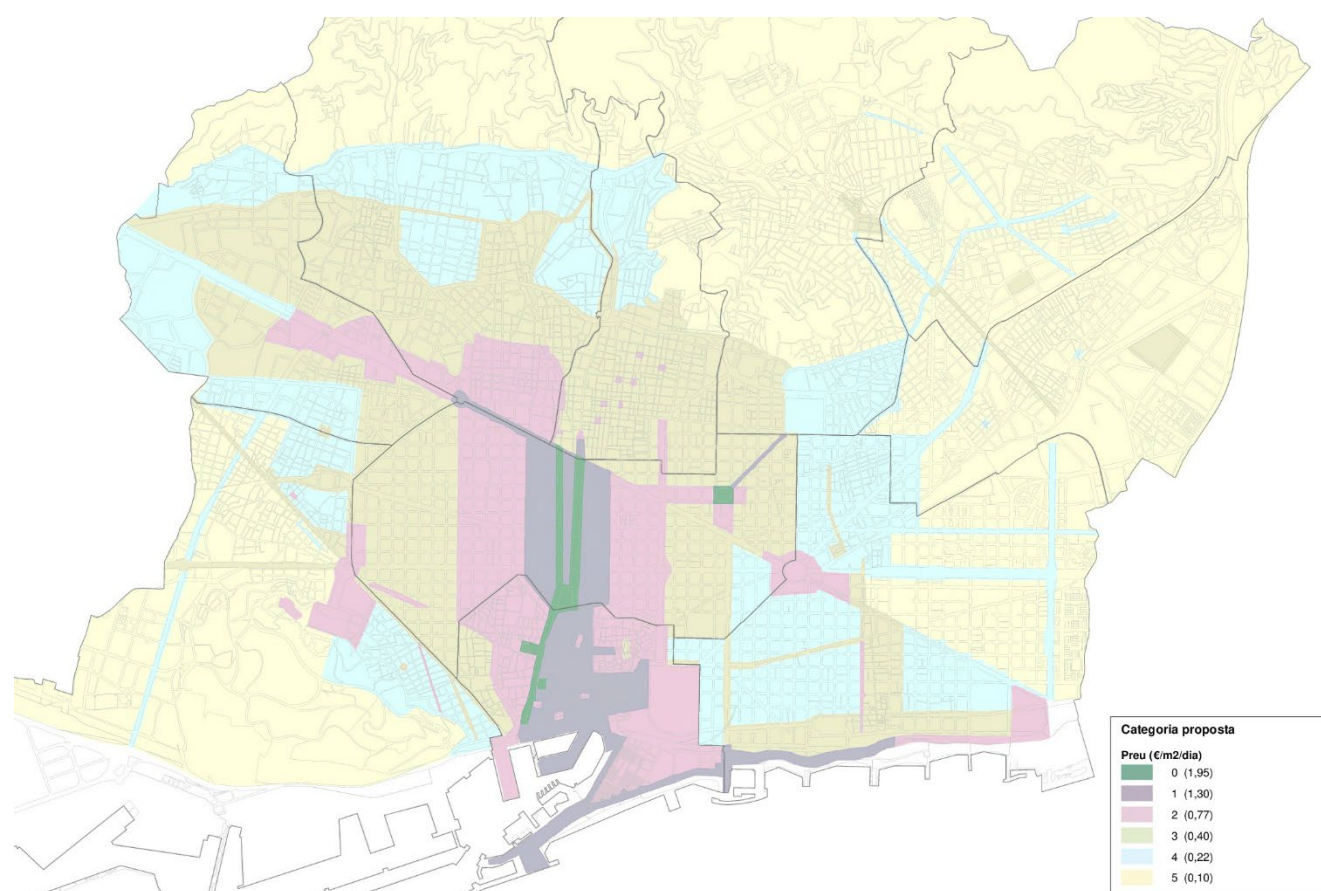
En contraposició la zona central, en particular els eixos mes destacables, que disposen d'un ampli nombre de terrasses, s'ha mantingut en un nivell mitjà de la ciutat, sense gaires canvis respecte al conjunt de la ciutat.

4.4.1 Estimació

A la vista de les dades recopilades i analitzades en el present estudi, no s'han produït canvis substancials en l'estructura general d'usos en la ciutat. Les tarifes aprovades al 2016 s'han mantingut malgrat s'ha produït entre 2016-2019 un canvi apreuament dels locals vinculats a eixos/sectors comercials i restauració.

L'impacte de la pandèmia ha tingut de manera mes acusada uns efectes o canvis en la jerarquia d'apreuament de les zones "prime" mes centrals que s'han identificat en diferents fonts, com els eixos que estan tenint un retard en la recuperació.

Atenent a aquesta evidència que té una vigència de l'etapa actual i que s'ha evidenciat en l'evolució dels lloguers i a les pròpies bases d'informació de l'ajuntament i organismes consultius. Sembla que apuntarien al manteniment de l'apreuament a les zones intermèdies i a un cert relaxament o reducció a les zones de mes alt nivell es proposa a la zona 0 i 1. L'estimació d'aquesta reducció s'estipula en un 30% de la taxa a les zones 0 i en un 15% a les zones 1.



Mapa 18: Proposta de zones taxa de les terrasses 2016

5 CONCLUSIONS

A la vista del conjunt d'estudis i d'informació consultada en aquest document s'ha resumit l'evolució general de les zones amb més concentració de comerç i restauració, aportant alguns trets indicatius sobre l'evolució i la situació actual d'aquest sector a la ciutat. Destaquen:

- Entre 2016 i 2020 s'han **actualitzat els establiments de restauració**, reduint els més tradicionals i apareixent franquícies i noves opcions imaginatives. Es consoliden els bars restaurants amb oferta per menjar a qualsevol hora (molt especialment en el 2018). Les **terrasses s'han convertit en un reclam** i en un espai imprescindible per aquests locals.
- Els efectes generals de la situació de pandèmia han generat una **visió del negoci plena d'incerteses** davant les pèrdues generades durant aquest any, hi ha un ampli **consens 83,8% que opinen que el seu negoci de restauració ha disminuït** el darrer any.
- L'**impacte de la pandèmia** a mermat els fluxos de mobilitat de vianants i les necessitats de la mobilitat turística. **Reducció turística i d'activitats** de Meetings, Conventions, Exhibitions entre d'altres que s'han xifrat en una reducció entre els 65 i 70% de l'activitat, en 2020 va quedar pràcticament aturada respecte de la registrada l'any anterior. Si bé actualment en 2021 està mostrant **una via de recuperació destacable situant-se al 64%** entre el 26/09/21 al 02/10/21.
- Canvis profunds en el consum i en els sectors del comerç i el turisme.** En l'etapa de caiguda dràstica de vianants al carrer, només hi ha circulat el 5% en el temps d'alarma, que s'ha millorat als trimestres finals 2020 (al 40% de l'habitual), la recuperació ha estat significativa en 2021 si bé encara és perceptible l'efecte de la reducció turística i canvi d'hàbits de compra i d'accés al treball.
- Les transformacions succeïdes en el darrer any, per efecte de l'ampliació o reducció, tancament de locals de restauració han tingut un efecte atomitzat, si bé es pot destacar que les noves llicències han afectat més acusadament als barris perifèrics que a les zones centrals.
- De l'anterior es pot indicar que un cop revisat s'identifiquen **pocs trams amb un canvi rellevant** en relació amb caracterització anterior. S'han avaluat els diferents canvis operats al mercat de lloguers de locals, on s'evidencia que les **zones de major centralitat els eixos més significatius** han estat els que van tenir un **increment de lloguer més alt 2016-2020 i que ara han vist una reducció més acusada** que el conjunt de la ciutat.
- La proposta de **canvis en la jerarquia d'apreuament**. Atenint-nos a aquesta consulta a diferents fonts d'informació relatives a l'evolució dels lloguers i a les mateixes bases d'informació de l'ajuntament i organismes consultius. Sembla que apuntarien al manteniment de l'apreuament a les zones intermèdies i a un **cert relaxament o reducció a les zones de més alt nivell es proposa a la zona 0 i 1**

En conseqüència d'aquesta evolució viscuda recentment en la reducció d'activitat, l'Ajuntament de Barcelona va proposar revisar les taxes que s'apliquen a la concessió de terrasses en una reducció de 75% aplicables per l'any 2020. Una proposta que queda a bastament justificada amb la situació que s'ha produït en els darrers mesos i que s'ha prorrogat per 2021.

Atesa que la normativa fiscal actual de la taxa que regula la utilització privativa del domini públic ha quedat fixada amb uns criteris que avui han quedat limitats per la situació COVID- 19. Especialment pel que fa a criteris que integren temes relatius a la centralitat, les dimensions i limitacions reals de l'espai físic, a les necessitats de mobilitat de vianants i visitants turístics.

Com a resum dels canvis, s'ha fet una anàlisi reproduint coeficient aprovat OOFF 2020 amb imports corresponents i l'afectació que es va fer en el coeficient bonificat 75% 2020-21 a totes les categories. També **s'ha fet una simulació del coeficient proposat 2022 del 30% i 15% de les categories més excepcionals 0 i 1**

El resultat de l'aplicació de la bonificació en el conjunt de les terrasses de Barcelona, té un impacte molt elevat en el factor de càlcul FCA aprovat i aplicat en 2020-21 a les actuals Ordenances Fiscals Municipals (OOFF 2020). En els anys de més alt nivell d'afectació de la pandèmia sembla necessari una bonificació general en totes les categories de la ciutat tal com resumeix la figura 19.

Mentre que la situació actual, s'ha provat que s'ha produït un nivell d'activitat i de recuperació general en el conjunt de la ciutat **que fa evident que es poden mantenir els coeficients previs a pla pandèmia a gairebé totes les categories**, si bé algunes de les condicions que afecten les zones "prime" més centrals encara poden tenir un període de recuperació més lent. Es per aquest motiu que **la proposta de bonificacions de les taxes per 2022 es mantindria en un 30% i 15% que afectaria únicament en la reducció a les categories primeres 0 i 1, durant un període d'un any o dos a revisar abans de finals de 2023.**

Aquesta visió d'acordar rendes inicials toves o variables per als 2 anys vinents es una recomanació compartida pels experts immobiliaris en les rendes de lloguers de locals de serveis als eixos "prime" de Barcelona. Eixos en els quals preveuen una lenta però ferma recuperació en un o dos anys. <https://www.forcadell.com/es/noticias/el-incremento-de-la-demanda-de-locales-en-barcelona-insuficiente-para-absorber-la-elevada-oferta.html>

Categoria	Coeficient aprovat OOFF 2020	Coeficient bonificat 75% 2020-21	Simulació coeficient proposat 2022
0	3,9267	0,9817	2,7487
1	2,6178	0,6545	2,2251
2	1,5505	0,3876	1,5505
3	0,8055	0,2014	0,8055
4	0,4430	0,1108	0,4430
5	0,2014	0,0503	0,2014

Figura 19: Taula FCA actual i simulació de la reducció per a 2022 (OOFF 2020)

Com a síntesi final, indicar que cal diferenciar tres etapes en l'evolució recent de Barcelona que afecten molt directament a la dinàmica d'activitat comercial i de restauració i al us i ocupació de l'espai públic per les terrasses.

- Una primera etapa de millora en l'apreupament dels espais de terrasses en el transcurs de 2016-2019. Per efecte del creixement i millora de la demanda turística a mes de altres factors relatats a l'estudi.
- Una segona etapa que correspon a la de pandèmia, que han tingut un impacte sobre la pressió de l'ús de l'espai públic i molt directament en l'apreupament de lloguers de locals de restauració, per les dificultats de mantenir l'activitat en el context de les altes restriccions i canvis en la mobilitat i modes de treball (teletreball) entre d'altres factors.
- Una tercera etapa, en la que es visualitza l'impacte limitant que ha tingut la pandèmia de la COVID- 19 ha estat rellevant, doncs ha reduït de forma substancial la utilització privativa del domini públic. Si bé és una situació transitòria que tendeix cap una normalitat i retorn a les dinàmiques normals pre pandèmia.

Una situació l'actual en la que s'estan reduint els efectes de la pandèmia si bé persisteixen algunes situacions d'incertesa, es mantenen certes mesures de protecció i distanciament sanitari durant el darrer trimestre 2021. Cal pensar que tal com apunten diferents analistes al 2022 les situacions restrictives deixaran d'afectar a tots els sectors millorant la capacitat de treball, de negoci i de l'ocupació de l'espai públic.

Les perspectives per al 2022, s'evidencia una millora en bloc en totes les segones línies comercials, les quals van notar primer la recuperació del consum comercial autòcton per part dels seus propis veïns, mentre que els eixos "prime2 mantenen un cert retard en la recuperació, el sector immobiliari proposa bonificacions per els propers 2 anys inicials de rendes toves, per ajustar-se a l'evolució del sector. En resum, són els eixos "prime" els que estan tenint un retard en la recuperació, on podríem indicar que **s'han reduït el diferencial de valors que s'havia identificat entre aquets mes alts, la segona línia i la resta de la ciutat.**

ANNEX Llistat dels plànols

Estudi evolució 2016 – 2020

1. Evolució usos en PB
 - 1.1. Evolució locals restauració 2016 – 2019
2. Densitat número de llicències
 - 2.1. Concentració de terrasses 2016
 - 2.2. Concentració de terrasses 2020
 - 2.3. Concentració de terrasses 2021 (Ordinàries i extraordinàries)
3. Densitat superfície terrasses
 - 3.1. Concentració de terrasses 2016 - Superfícies
 - 3.2. Concentració de terrasses 2020 - Superfícies
 - 3.3. Concentració de terrasses 2021 (Ordinàries i extraordinàries) – Superfícies
4. Densitat número de cadires
 - 4.1. Concentració de terrasses 2016 - Taules
 - 4.2. Concentració de terrasses 2020 2016 - Taules
 - 4.3. Concentració de terrasses 2021 (Ordinàries i extraordinàries) 2016 – Taules

10. Nombre de cadires sol·licitades a les llicències extraordinàries. Mapa de punts classificat.
11. 10. Nombre de cadires sol·licitades llicències extraordinàries Mapa de punts i estimació del model estadístic.
12. Llicències ordinàries (2on sem 2019) o extraordinàries. Mapa de punts classificat segons el tipus de llicència.
13. Llicències ordinàries (2on sem 2019) o extraordinàries. Mapa de punts i estimació del model estadístic.
14. Llicències extraordinàries de terrasses noves o d'ampliació. Mapa de punts classificat per tipus de llicència.
15. Llicències extraordinàries de terrasses noves o d'ampliació. Mapa de punts classificat per tipus de llicència.
16. Ubicació de la terrassa en calçada o vorera de les llicències extraordinàries. Mapa de punts classificat per tipus de llicència.
17. Ubicació de la terrassa en calçada o vorera de les llicències extraordinàries. Mapa de punts i estimació del model estadístic.

Estudi impacte llicències extraordinàries

5. Tipologia de llicències extraordinàries
 - 5.1. Llicències extraordinàries
 - 5.2. Llicències extraordinàries - Tipologia
 - 5.3. Llicències extraordinàries – Situació
6. Densitat número de llicències extraordinàries
 - 6.1. Concentració de terrasses Ampliació
 - 6.2. Concentració de terrasses Noves
7. Densitat superfície terrasses extraordinàries
 - 7.1. Concentració de terrasses Ampliació - Superfícies
 - 7.2. Concentració de terrasses Noves – Superfícies
8. Densitat número de cadires extraordinàries
 - 8.1. Concentració de terrasses Ampliació - Taules
 - 8.2. Concentració de terrasses Noves - Taules
9. Tipologies per barris
 - 9.1. Tipologia de llicències extraordinàries per barris