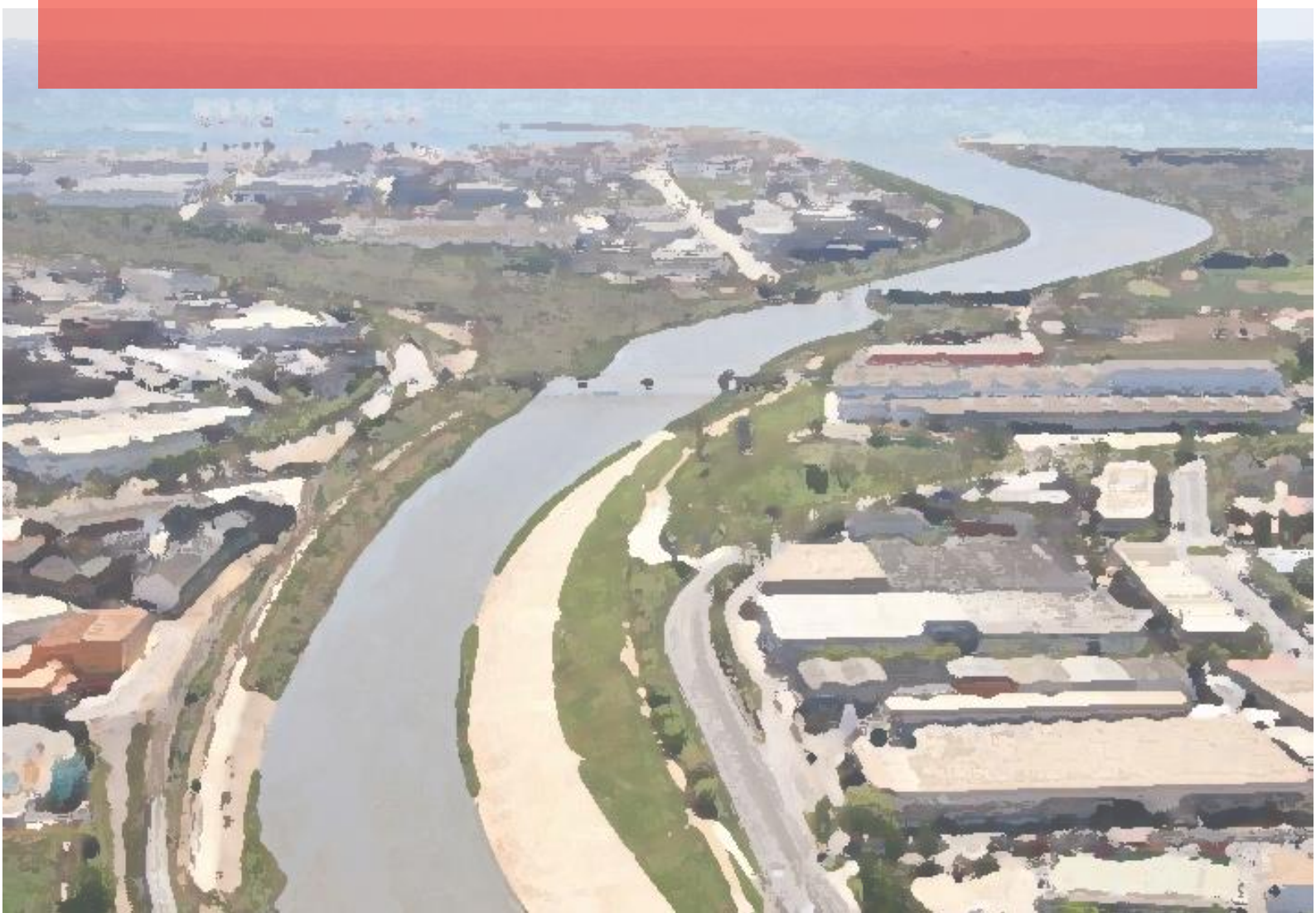


Informe del 1r semestre de 2018

MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA



**Metròpolis
Barcelona**

Agència de
Desenvolupament
Econòmic

Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg
Xavier Casas Masjoan

Redacció:

Sara Angrill Toledo
Estefania Macías Morán
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, Desembre de 2018

SUMARI

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC	3
1.1. INTRODUCCIÓ	3
1.2. MARC ECONÒMIC	4
2. DESTACATS	5
3. MERCAT DE LLOGUER	6
4. MERCAT DE VENDA.....	8
5. OFERTA NOVA	10
6. OFERTES RETIRADES	11
7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT I NAUS TIPUS.....	12
8. ANNEXOS	13

1. INTRODUCCIÓ I MARC ECONÒMIC

1.1. Introducció

L'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) realitza un seguiment del mercat immobiliari industrial a partir de totes les ofertes de naus i solars industrials que es publiquen en els principals portals immobiliaris (Habitacleia, Yaencontre i Idealista), i també d'institucions públiques com l'INCASOL i el Consorci de la Zona Franca (CZF).

Totes les ofertes es localitzen amb l'ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre de l'any 2017. Les ofertes vigents en cada moment es poden consultar a la pàgina web de l'AMB i directament a l'adreça <http://nausisolars.amb.cat/>.

Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat fins que són retirades, enregistrant la data d'alta i la data en què són donades de baixa. A partir de la base de dades generada, es generen els principals indicadors referits al mercat immobiliari de naus en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al primer semestre del 2018.

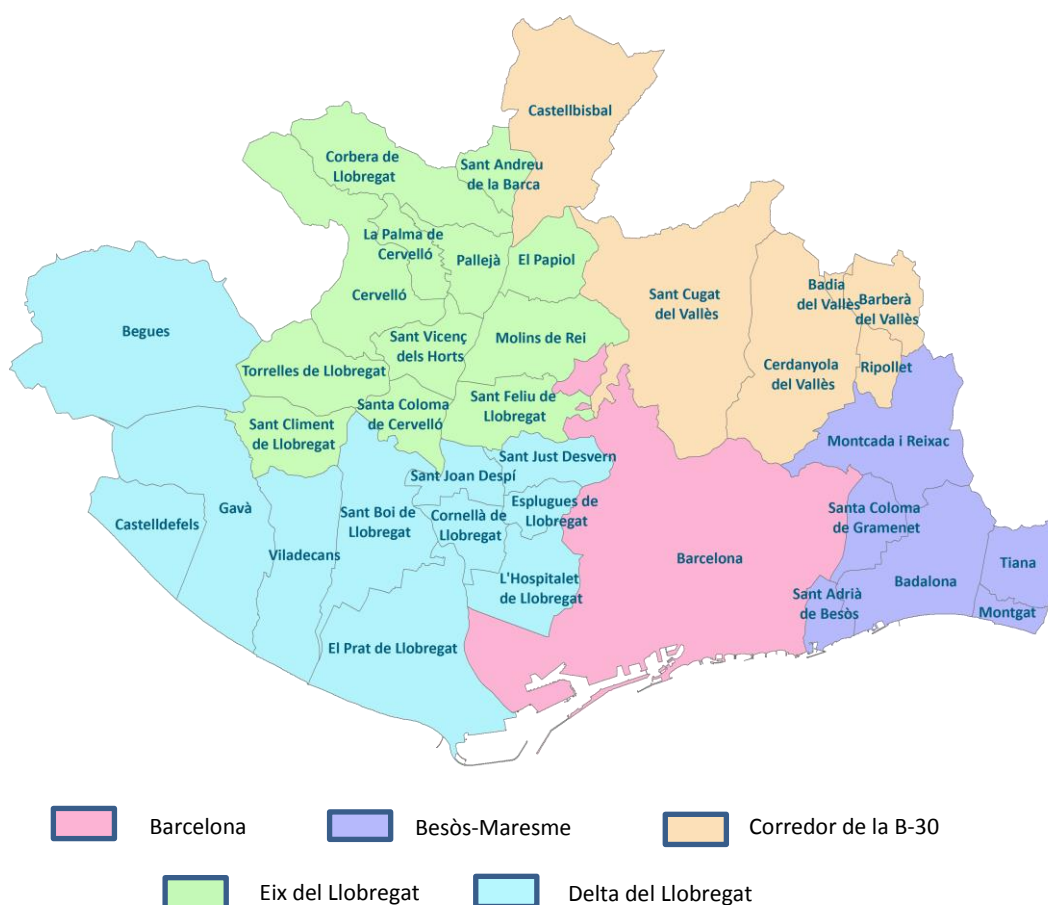


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: Pròpia

1.2. Marc econòmic

El nombre d'empreses de l'AMB el 1r trimestre de l'any 2018 és de 118.259, amb un augment de l'1% interanual. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis sent el comerç, restauració i hoteleria (35%) i els serveis a la producció (35%) les principals activitats.



En el cas de Barcelona, el pes de les empreses de serveis a la producció (41%) és més elevat que el del comerç, restauració i hoteleria (33%). En canvi, a Catalunya la situació és totalment oposada: el comerç, restauració i hoteleria (36%) supera als serveis a la producció (29%).

Les empreses de fins a 10 treballadors són les més nombroses a l'AMB ja que representen el 85% del total d'empreses. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,4 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,2) i superior a la de Catalunya (10,4).

El nombre de treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) a l'AMB el 1r trimestre de 2018 és de 1.664.837 persones, que representa el 51% del total de Catalunya. Respecte a l'any anterior, l'ocupació de l'AMB ha crescut un 3%, al mateix ritme que Barcelona i inferior al de Catalunya (4%).

La majoria dels treballadors de l'AMB pertanyen al sector serveis amb els serveis a la producció (33%) i el comerç, restauració i hoteleria (25%) com a activitats principals.

[*Informació extreta del Flaix econòmic 1r trimestre de 2018.](#)

Si s'analitza el creixement de l'ocupació per sectors, la sanitat i serveis socials, els transport i les comunicacions i la construcció (6% cadascun) presenten els increments més accentuats.

2. DESTACATS

La superfície total de naus en lloguer, les quals han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi, és de **6.598.915 m²**, mentre que de **venda**, representen un volum total de **3.087.442 m²**. Aquests valors han sofert un **descens interanual d'un 4,6% i 16,1%, respectivament**.

Els **preus** de les naus en oferta, tant de **lloguer com de venda**, han **augmentat** en relació als preus mitjans del primer semestre de l'any 2017, concretament un **9%** i un **2%** respectivament.

La nau en oferta més comuna disposa d'unes dimensions entre **250 i 500 m²**.

Per contra, les dimensions **menys freqüent** són les de **més de 3.000 m²**. La **proporció** d'ofertes de naus amb una superfície superior a 3.000 m², representa un **8%** del total de les ofertes disponibles en el període d'estudi.

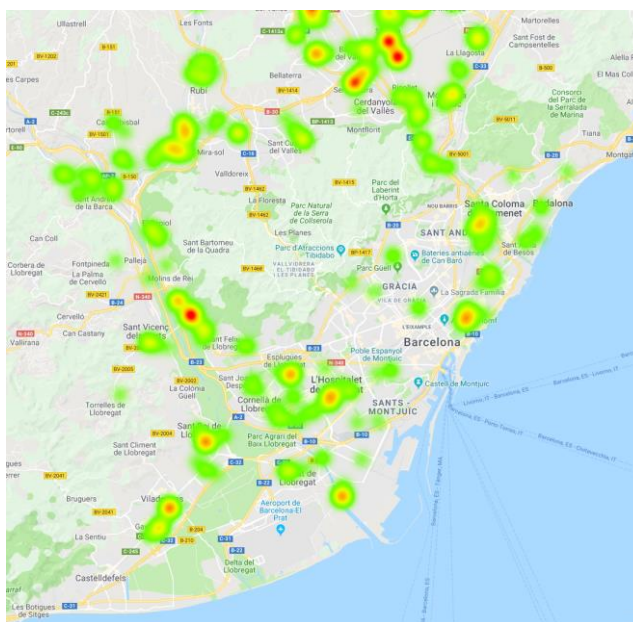


Figura 3. Mapa de les zones més consultades.
Font: Pròpia. Panell de control Naus i solars AMB.

En la figura 3, es pot observar que les **zones més consultades** corresponen als polígons **El Pla** (localitzat entre Molins de Rei i Sant Feliu de Llobregat) i el polígon **Santa Maria** (situat a Barberà del Vallès). Les consultes presenten **menor intensitat** a la **façana litoral**.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades **d'alta** han augmentat un 6% respecte al mateix període de l'any anterior. Mentre que les ofertes **retirades** durant el mateix període han disminuït un 17% respecte a l'any anterior.

	1r Semestre 2017	1r Semestre 2018	Variació
Sostre ofertat en lloguer	6.917.454 m ²	6.598.915 m ²	-4,6%
Sostre ofertat en venda	3.680.120 m ²	3.087.442 m ²	-16,1 %
Preu mitjà de lloguer	3,97 €/m ²	4,31 €/m ²	8,59%
Preu mitjà de venda	804 €/m ²	819 €/m ²	1,88%
Rendibilitat anual bruta	5,92%	6,31%	6,59%

Taula 1. Comparació interanual dels principals indicadors del mercat immobiliari de naus industrials. Font: Pròpia.

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2018, als 36 municipis de l'AMB, s'ha observat una oferta total de sostre industrial en lloguer de 6.598.915 m² (naus en lloguer que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), això representa un descens del 5% respecte als 6.917.454 m² del primer semestre de 2017.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial en lloguer disminueix un 7% (veure figura 4), passant de 4.824.683 m² al mes de gener a 4.490.358 m² al mes de juny.

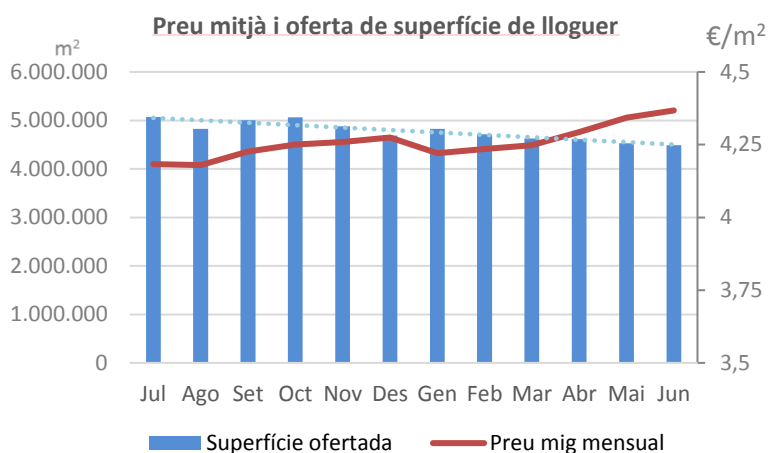


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total en lloguer durant el segon semestre de 2017 i primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

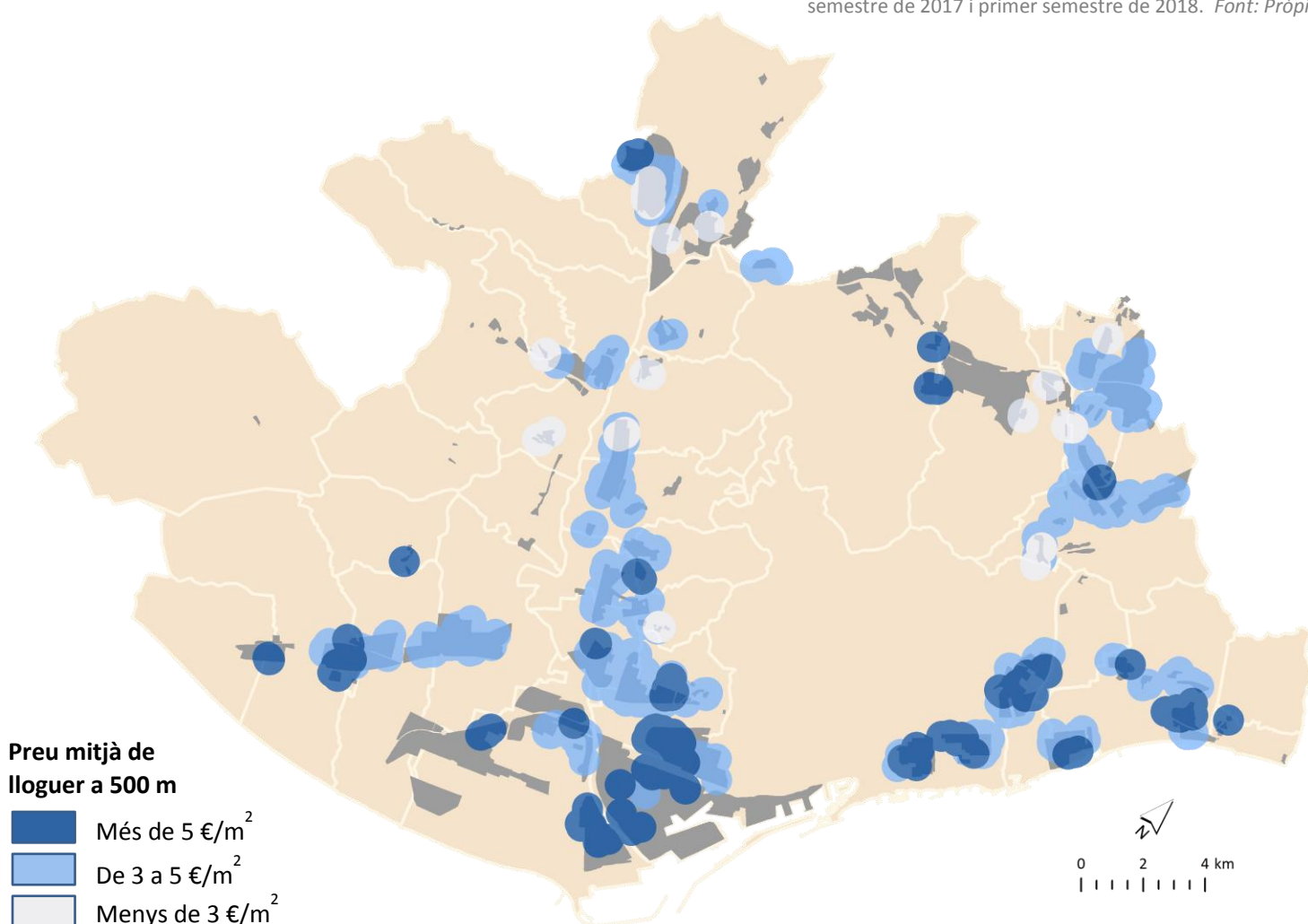


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials en lloguer vigents durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial en lloguer de 4,31 €/m², el qual representa un augment del 9% respecte als 3,97 €/m² del primer semestre del 2017. En aquests sis mesos, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,23 €/m² al mes de gener a 4,36 €/m² al mes de juny, el que representa un augment del 3%.

Els preus de lloguer més alts es concentren a la façana litoral i als municipis de Sant Andreu de la Barca i Sant Cugat del Vallès, mentre que, els preus més baixos es concentren a l'eix del Llobregat. La concentració més gran de superfície de naus industrials en lloguer es localitza a l'àmbit del delta del Llobregat.

Naus industrials: sostre en lloguer (m²) i preus(€/m²)

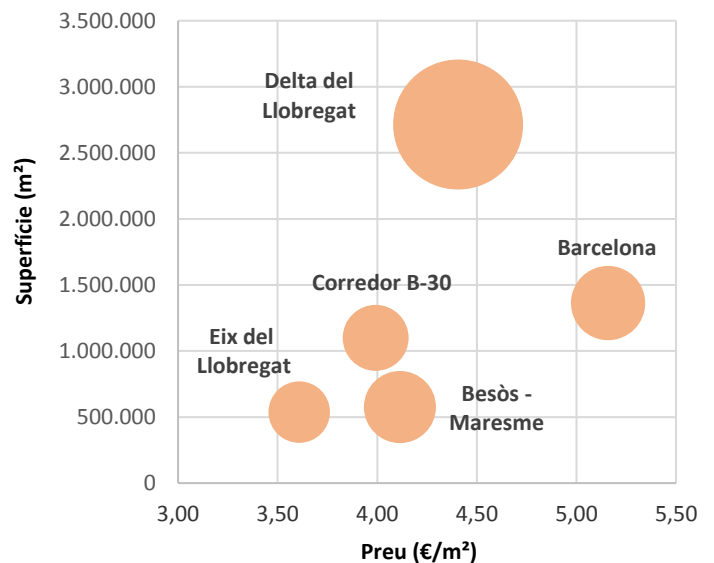


Figura 6. Superfície total en oferta, preus mitjans i nombre d'ofertes per àmbit. Font: Pròpia.

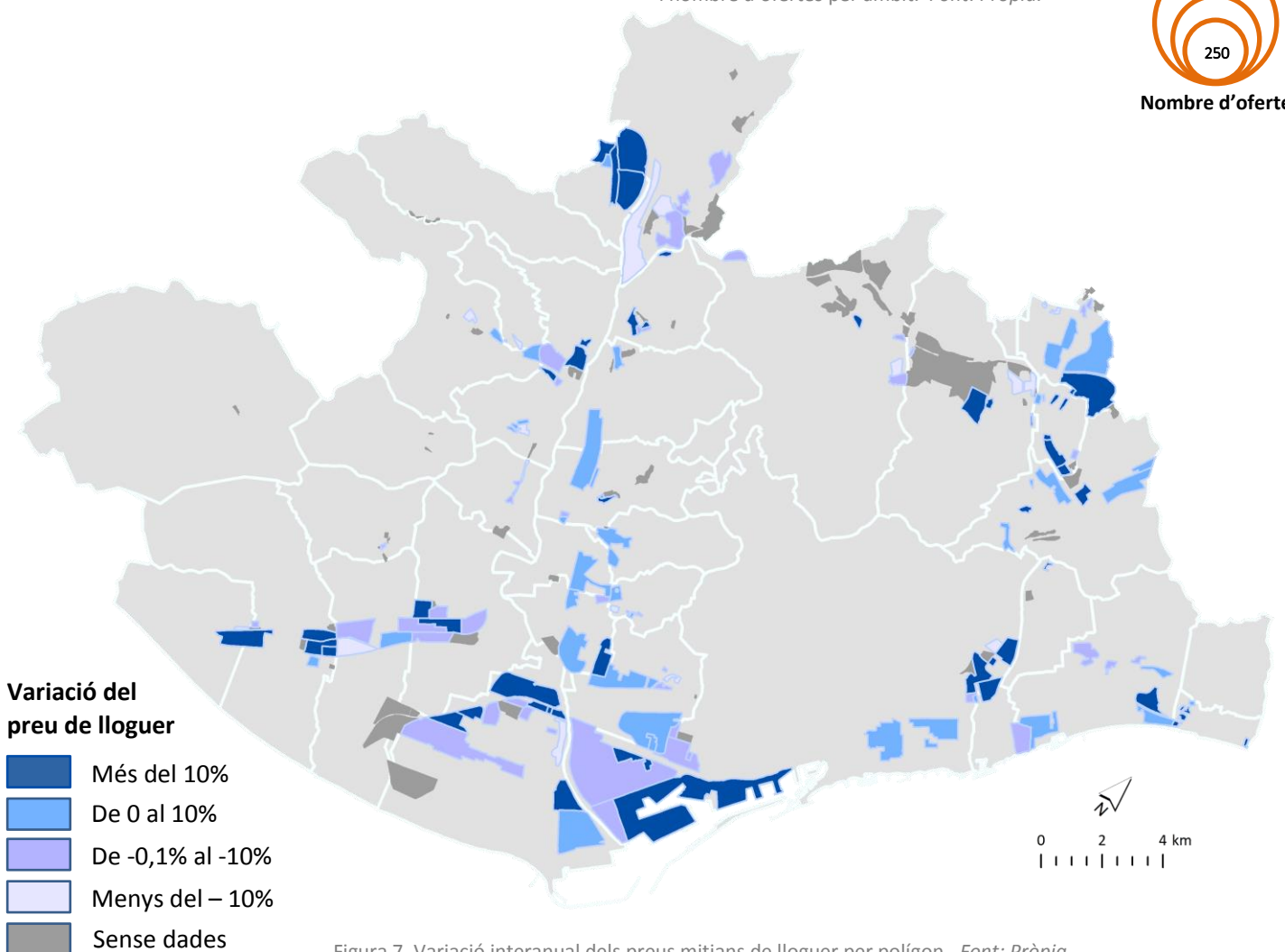


Figura 7. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer per polígon. Font: Pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

L'oferta de sostre industrial de venda durant el primer semestre de 2018 és de 3.087.422 m² (naus en venda que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), un 16% inferior respecte al primer semestre de 2017.

En aquests sis mesos del període considerat, la superfície en venda ha disminuït un 10%, passant de 2.409.843 m² al gener a 2.159.924 m² al mes de juny de 2018.

El nombre d'ofertes en venda ha disminuït un 10% respecte al mateix període de l'any anterior.

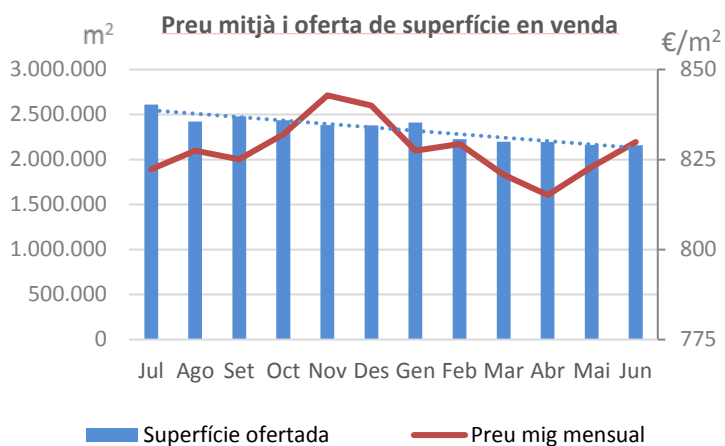


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda durant el segon semestre de 2017 i primer semestre de 2018.

Font: Pròpia.

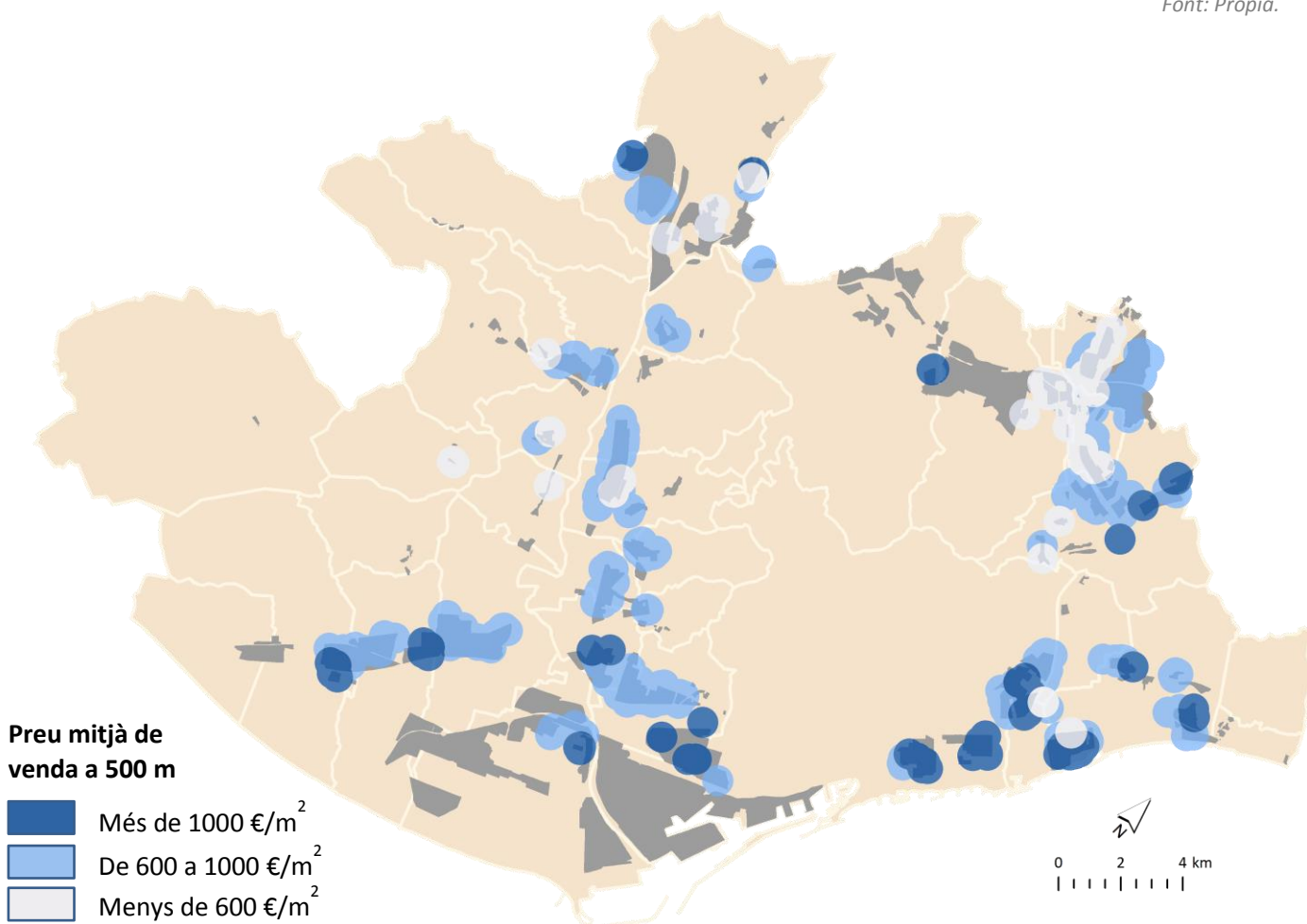


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials en venda vigents durant el primer semestre de 2018 . Font: Pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 819 €/m², que representa un augment del 2% respecte als 804 €/m² del primer semestre del 2017. Durant el període, el preu mitjà pel conjunt de l'AMB ha augmentat tot i haver patit un fort descens al mes d'abril, passant de 827 €/m² al gener a 830 €/m² el mes de juny, el que representa un augment del 0,4%.

Els preus de venda més alts es concentren a la façana litoral i als municipis de Sant Cugat del Vallès, Sant Andreu de la Barca i Montcada i Reixac, mentre que els preus més baixos es concentren principalment al nord de l'eix del Llobregat i a la ribera del riu Ripoll, també de forma més aïllada, al polígon Montsolís (Sant Adrià del B.) i Badalona Sud (Badalona).

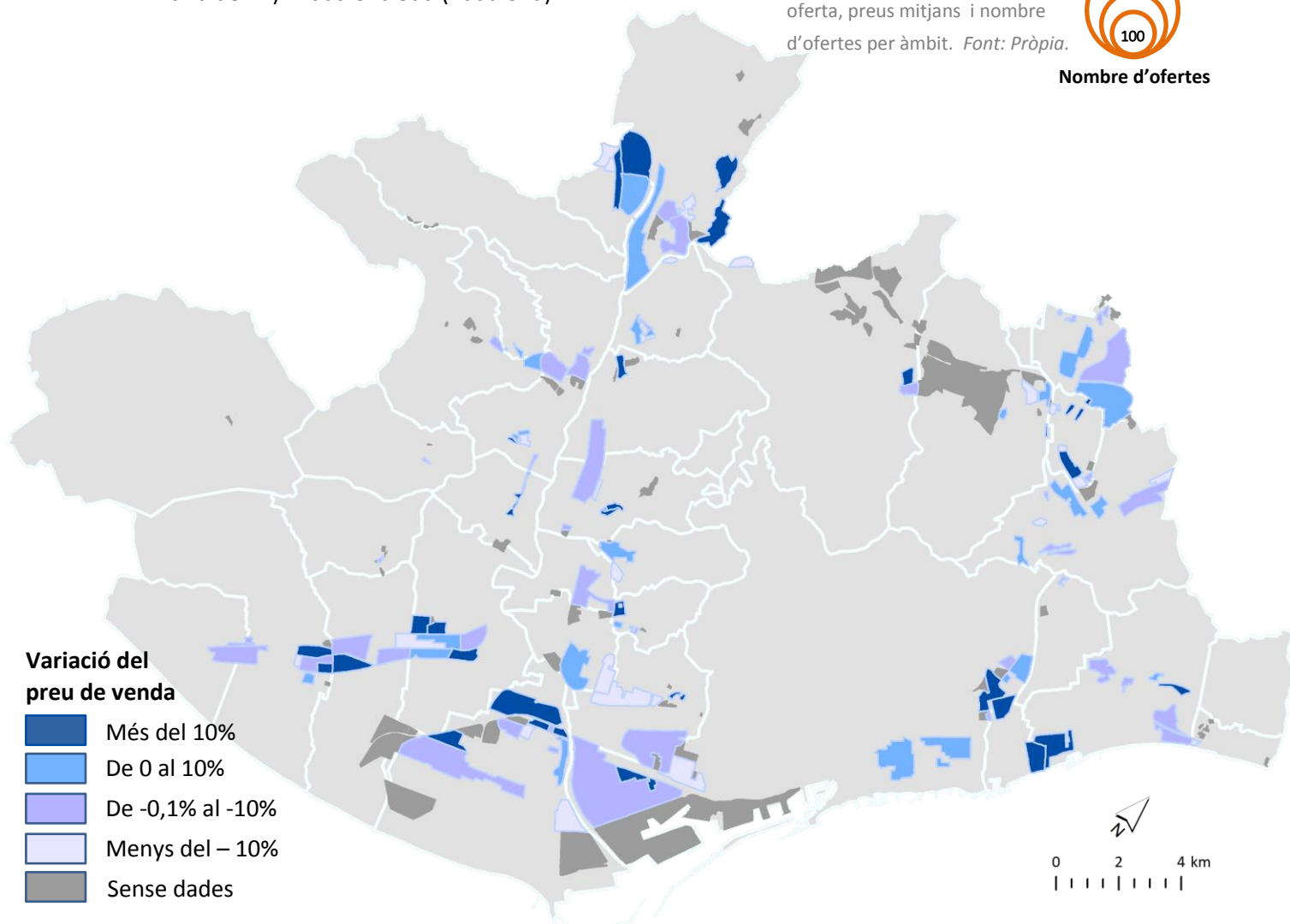
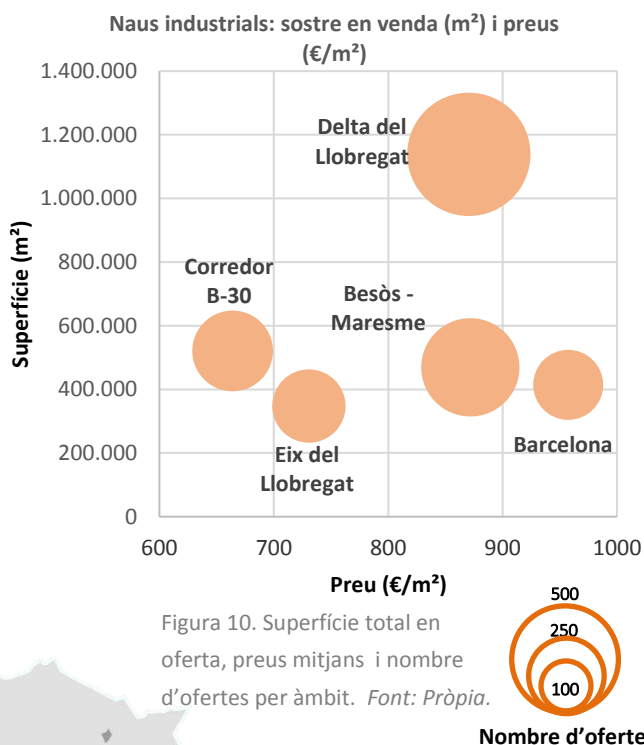


Figura 11. Variació interanual dels preus mitjans de venda per polígon. Font: Pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes de naus industrials detectades com a noves durant el període d'estudi, tant de lloguer com de venda, han experimentat un creixement dels seus preus mitjans respecte al primer semestre de l'any anterior, concretament un 9,6% i un 0,4% respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta al primer semestre de 2018, s'ha observat un augment del 6% respecte al mateix període de l'any 2017, passant de 1.389 ofertes a 1.466.

Les zones on està sorgint oferta nova són: l'eix de la C-32, al delta del Llobregat, Bon Pastor-La Verneda, al polígon de Santiga, i al polígon Nord-est de Sant Andreu de la Barca.

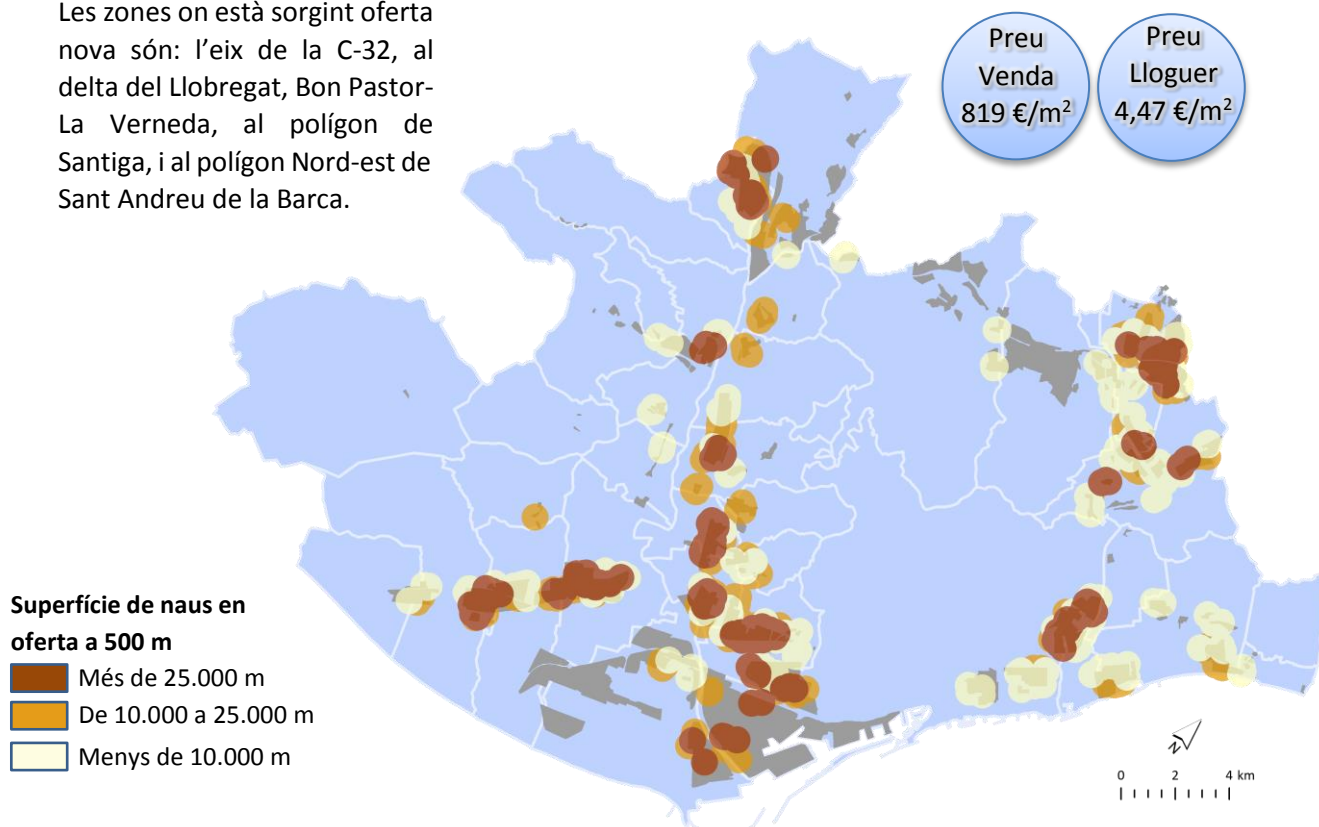


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

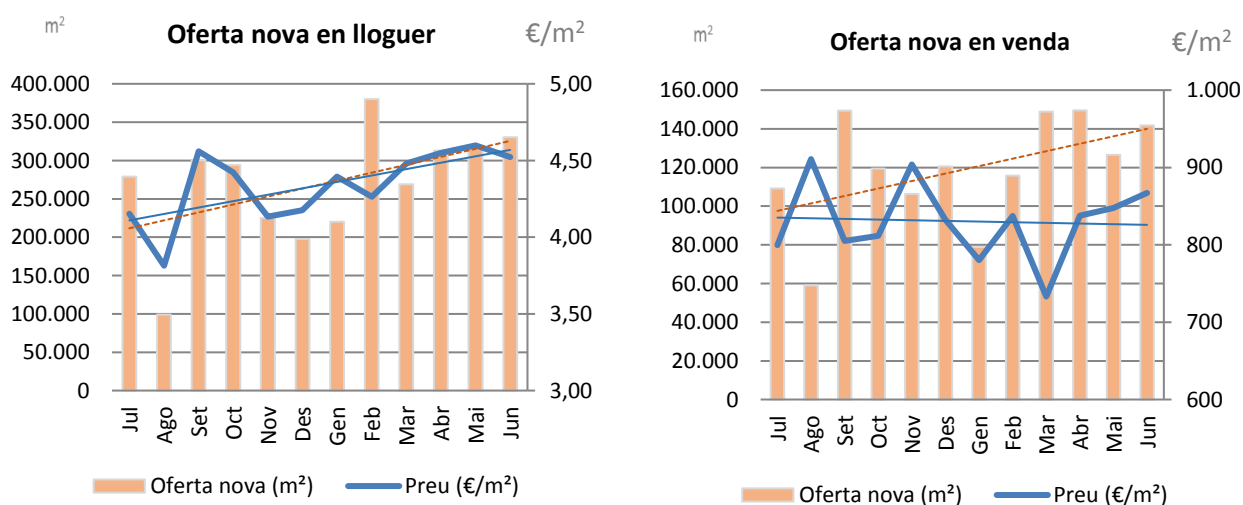


Figura 13 i 14. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda durant el segon semestre de 2017 i el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre del 2018, s'ha enregistrat en el conjunt del territori metropolità 2.157.843 m² de sostre industrial retirat en lloguer, el qual representa un 4,5% menys que del total enregistrat en el mateix període de l'any anterior. Per altra banda, el sostre industrial retirat en venda disminueix un 15% respecte al primer semestre del 2017, representant en valors absoluts d'1.149.311 m² al primer semestre del 2018. El temps de maduració (dies que han romàs les ofertes al mercat immobiliari industrial) de les ofertes en venda retirades ha augmentat un 31%, passant de 323 a 422 dies, mentre que les ofertes de lloguer retirades, han augmentat tan sols un 1% respecte al mateix període de l'any anterior, passant de 300 a 303 dies.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 9% respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha augmentat un 3%.

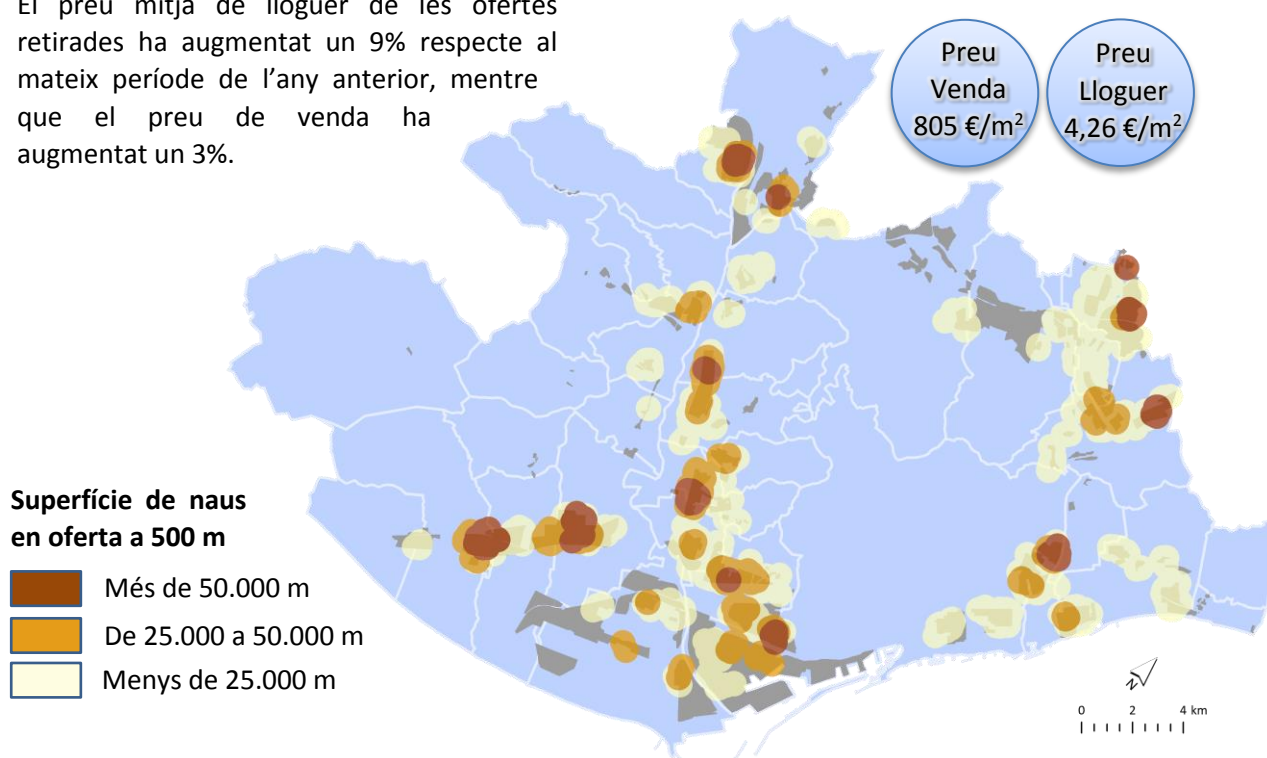


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

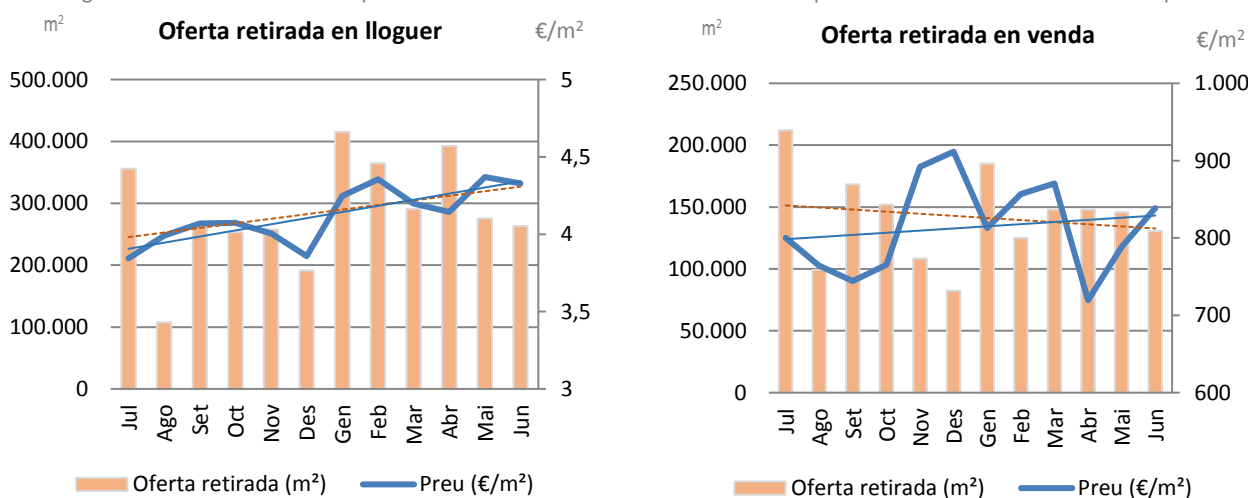


Figura 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades el segon semestre de 2017 i el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT I NAUS TIPUS

La nau tipus més col·locada, d'acord amb les ofertes retirades, és la que té una superfície entre 250 i 500 m².

La tipologia de naus en oferta més nombrosa, disposa d'una superfície construïda d'entre 500 i 1000 m² de superfície.

Els dies de permanència en el cas de les ofertes en venda són més abundants, que els de les ofertes en lloguer. També augmenten els dies de permanència en les naus amb més superfície.

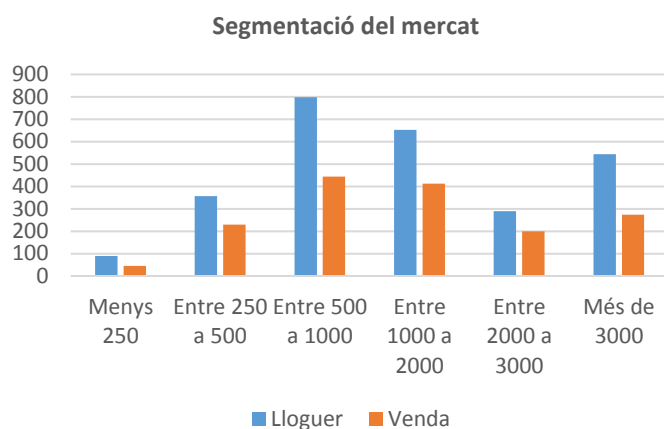


Figura 18. Nombre d'ofertes segons tipus de nau per lloguer o venda durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

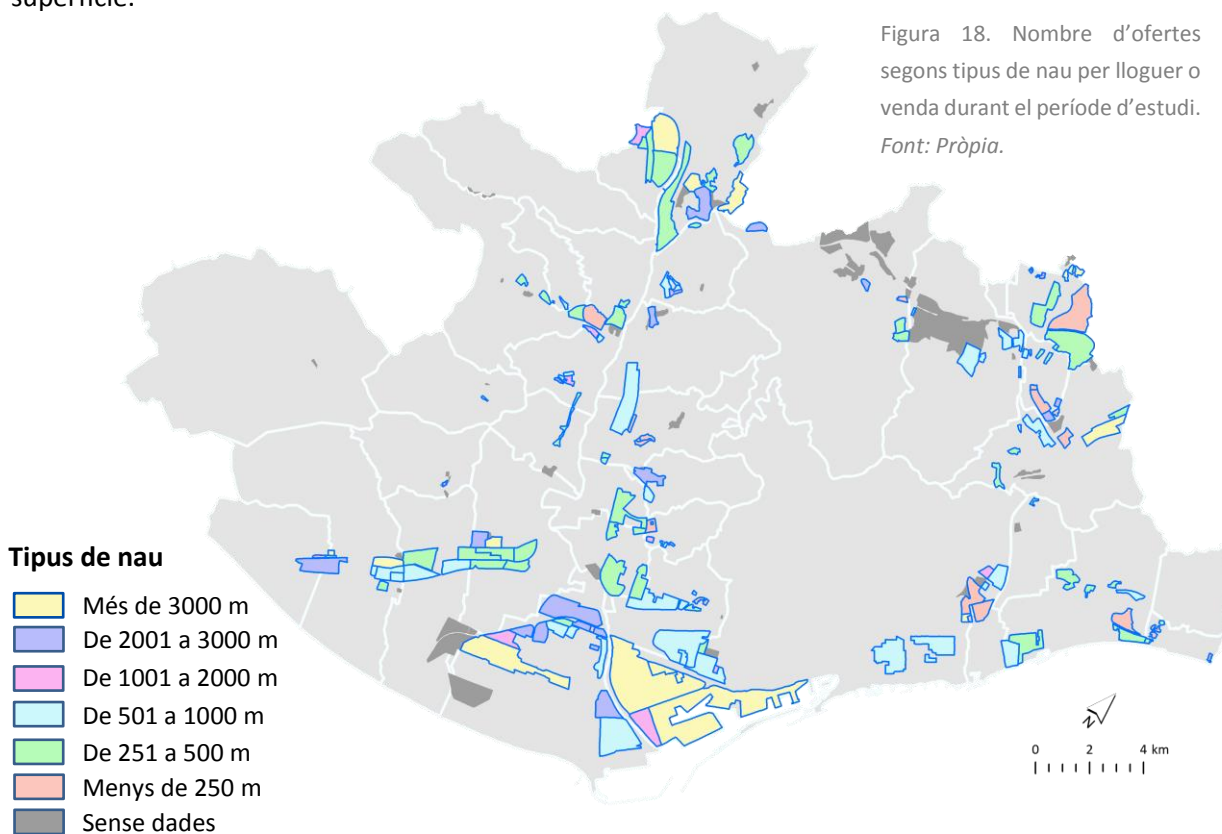
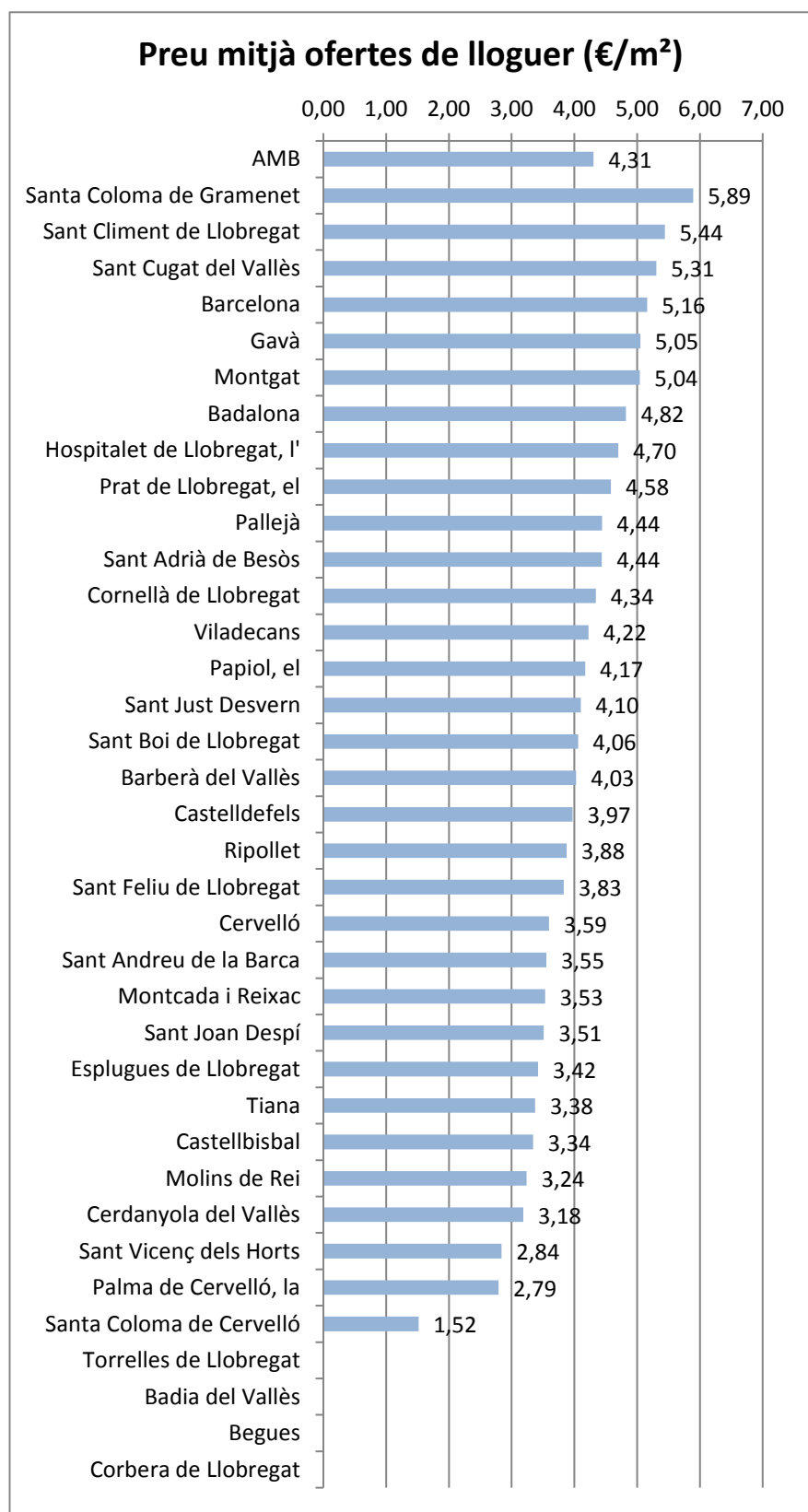


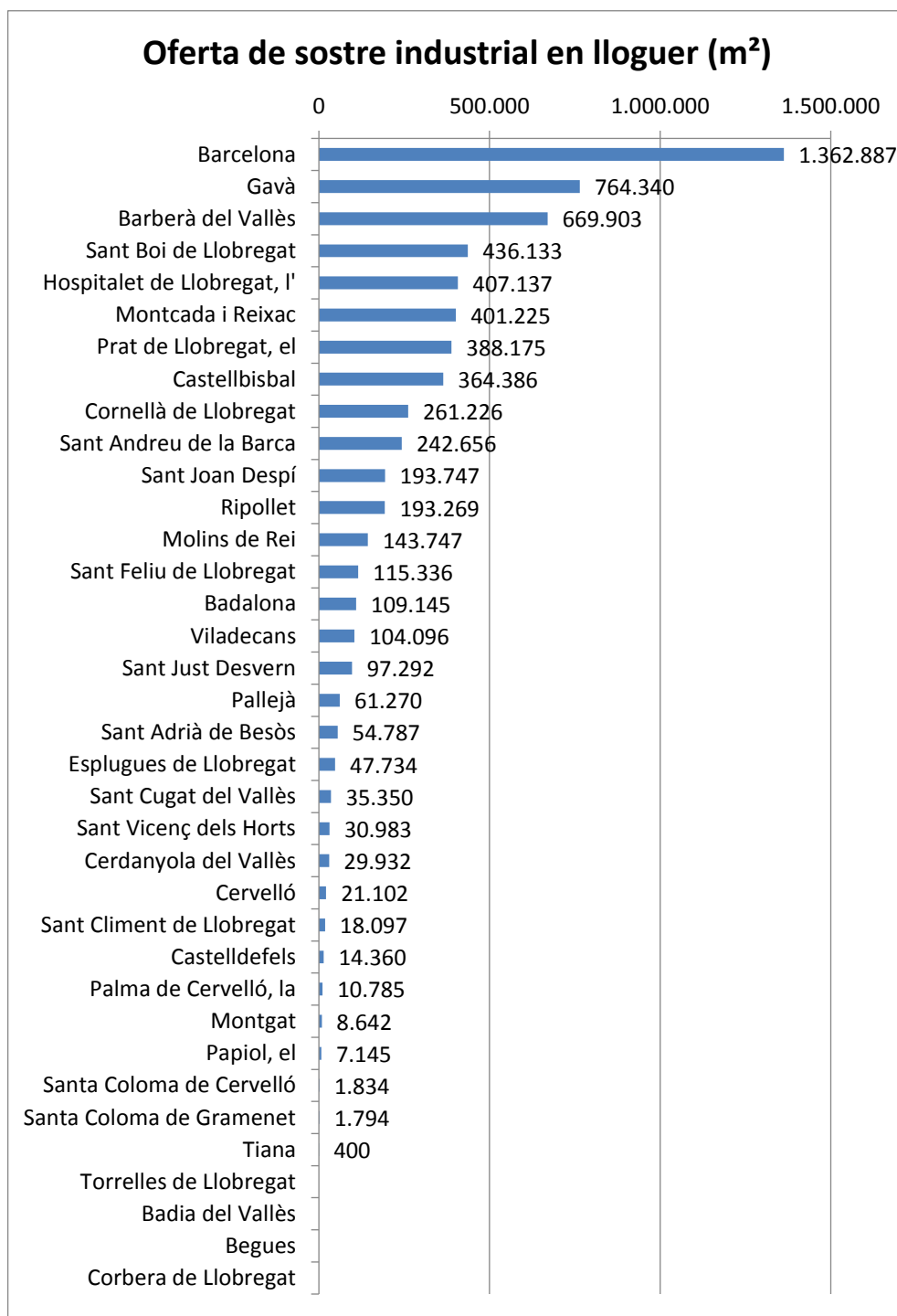
Figura 19. Tipus de nau més nombrosa per polígon durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

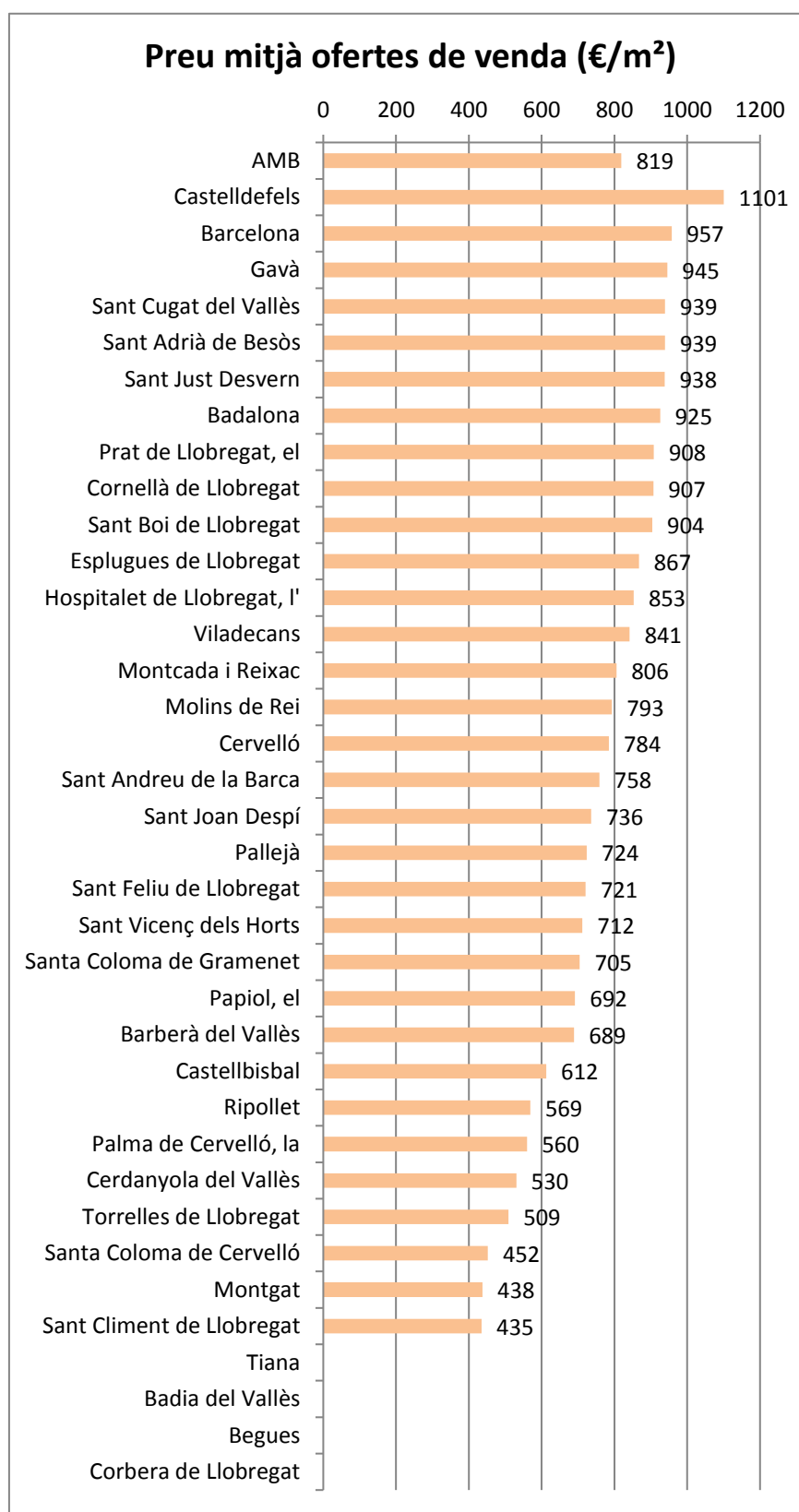
Dimensions	Número d'ofertes		Superfície total (m ²)		Preu mitjà (€/m ²)		Dies de permanència	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda
Menys 250	90	45	17.227	6.781	5,91 €	1.123 €	179	253
Entre 250 a 500	357	230	137.532	90.540	4,53 €	836 €	201	228
Entre 500 a 1000	798	444	561.852	315.109	4,08 €	856 €	217	206
Entre 1000 a 2000	653	413	895.363	571.428	6,83 €	721 €	229	223
Entre 2000 a 3000	290	199	691.515	474.941	3,96 €	827 €	220	202
Més de 3000	544	273	4.295.425	1.628.640	3,73 €	2.079 €	279	332

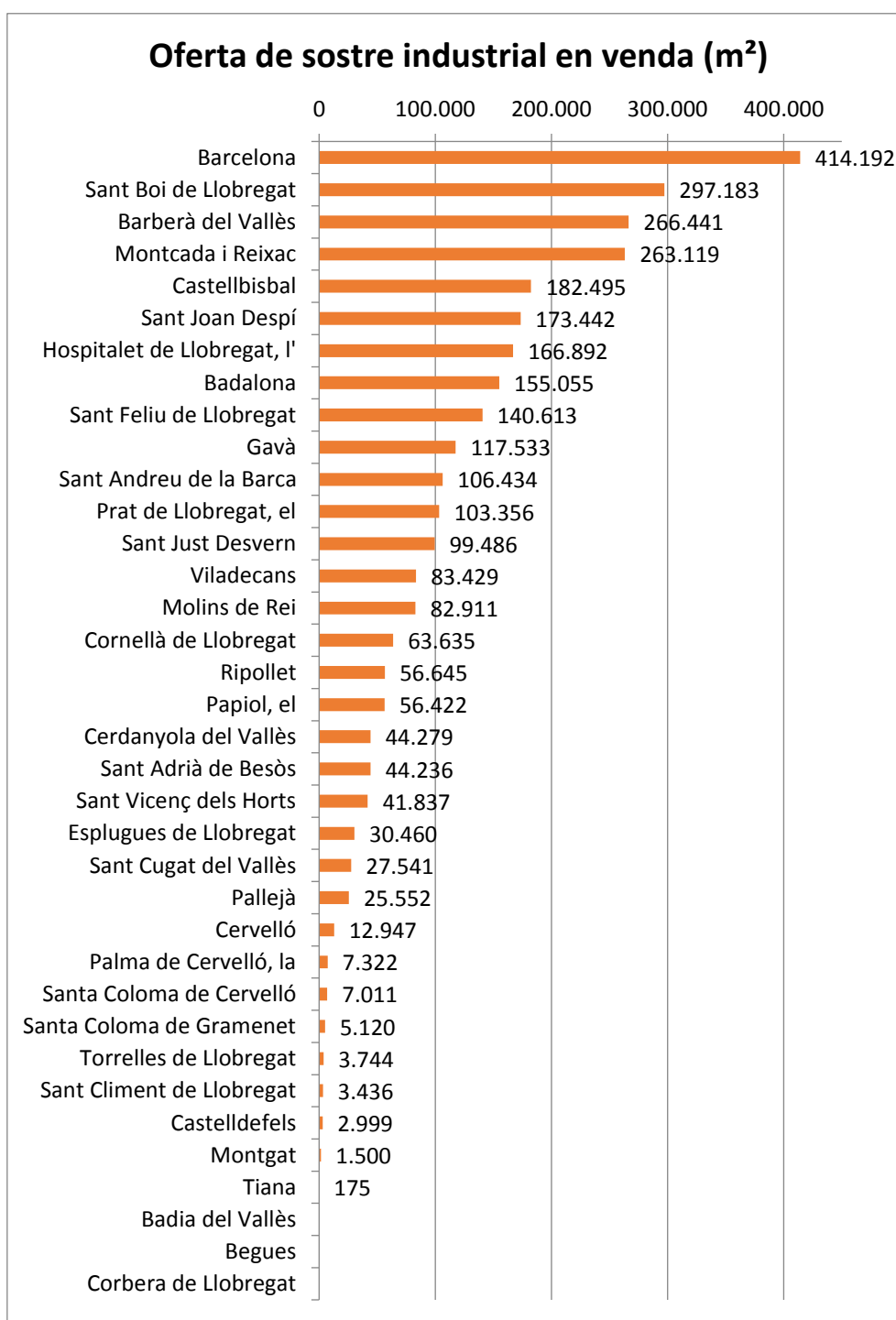
Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el primer semestre de 2018. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS









Municipi	Variació superfície		Variació preu mig		Rendibilitat	Taxes		Rotació
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició		
Barcelona	● 7%	● -11%	● 8%	● 2%	● 6%	● 81%	41%	
Besòs - Maresme	Badalona	● -11%	● -27%	● 8%	● 5%	● 6%	● 81%	38%
	Montcada i Reixac	● 65%	● 18%	● 5%	● 5%	● 5%	● 92%	44%
	Montgat	● -35%	● -80%	● 15%	● -40%	● 14%	● 200%	21%
	Sant Adrià de Besòs	● -61%	● -74%	● 10%	● 12%	● 6%	● 107%	45%
	Santa Coloma de Gramenet	● -71%	● -2%	● 18%	● -5%	● 10%	● 25%	33%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès	● -23%	● 1%	● 11%	● -3%	● 7%	● 129%	34%
	Castellbisbal	● 7%	● -23%	● 13%	● 2%	● 7%	● 87%	31%
	Cerdanyola del Vallès	● -38%	● -31%	● -7%	● -10%	● 7%	● 62%	36%
	Ripollet	● -10%	● -48%	● 19%	● 16%	● 8%	● 67%	37%
	Sant Cugat del Vallès	● 56%	● -15%	● -1%	● -2%	● 7%	● 88%	45%
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● -13%	● -65%	● -22%	● -17%	● 4%	● 67%	25%
	Cornellà de Llobregat	● -30%	● -36%	● 8%	● 2%	● 6%	● 111%	38%
	Esplugues de Llobregat	● -7%	● -17%	● 5%	● 11%	● 5%	● 100%	37%
	Gavà	● 45%	● -29%	● 18%	● 8%	● 6%	● 90%	36%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● 11%	● 10%	● 5%	● -3%	● 7%	● 102%	39%
	Prat de Llobregat, el	● -32%	● -41%	● 2%	● 9%	● 6%	● 70%	33%
	Sant Boi de Llobregat	● -25%	● -34%	● 7%	● 5%	● 5%	● 90%	32%
	Sant Joan Despí	● 6%	● 24%	● 8%	● -5%	● 6%	● 90%	39%
	Sant Just Desvern	● -33%	● 3%	● -1%	● 7%	● 5%	● 43%	24%
Viladecans	● 39%	● -20%	● 0%	● -4%	● 6%	● 88%	42%	
Eix del Llobregat	Cervelló	● -23%	● 69%	● 6%	● 25%	● 5%	● 38%	34%
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei	● 6%	● -21%	● 17%	● 18%	● 5%	● 61%	39%
	Pallejà	● 330%	● 217%	● 8%	● -3%	● 7%	● 100%	58%
	Palma de Cervelló, la	● 14%	● 0%	● -11%	● 2%	● 6%	● 100%	50%
	Papiol, el	● -84%	● 14%	● 34%	● 13%	● 7%	● 53%	43%
	Sant Andreu de la Barca	● -25%	● 44%	● 15%	● -1%	● 6%	● 121%	34%
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat	● 2%	● -8%	● 4%	● -1%	● 6%	● 90%	32%
	Sant Vicenç dels Horts	● -53%	● 1%	● 1%	● 3%	● 5%	● 29%	32%
Santa Coloma de Cervelló	● -69%	● -20%	● -31%	● 23%	● 4%	● 100%	50%	
Torrelles de Llobregat								

● Indicador que augmenta o que el seu valor és positiu.

● Indicador que disminueix o que el seu valor és negatiu.

*Les dades dels municipis amb menys de 10 ofertes de naus vigents durant el període d'estudi no es mostren en aquesta taula, ja que no les considerem com a significatives.

Rendibilitat = ((preu mitjà de lloguer) x 12) / (preu mitjà de venda) x 100

Reposició = Ofertes detectades durant el període (altes) / Ofertes retirades durant el període x 100

Rotació = ((Altes + Retirades) / 2) / Ofertes vigents durant el període x 100