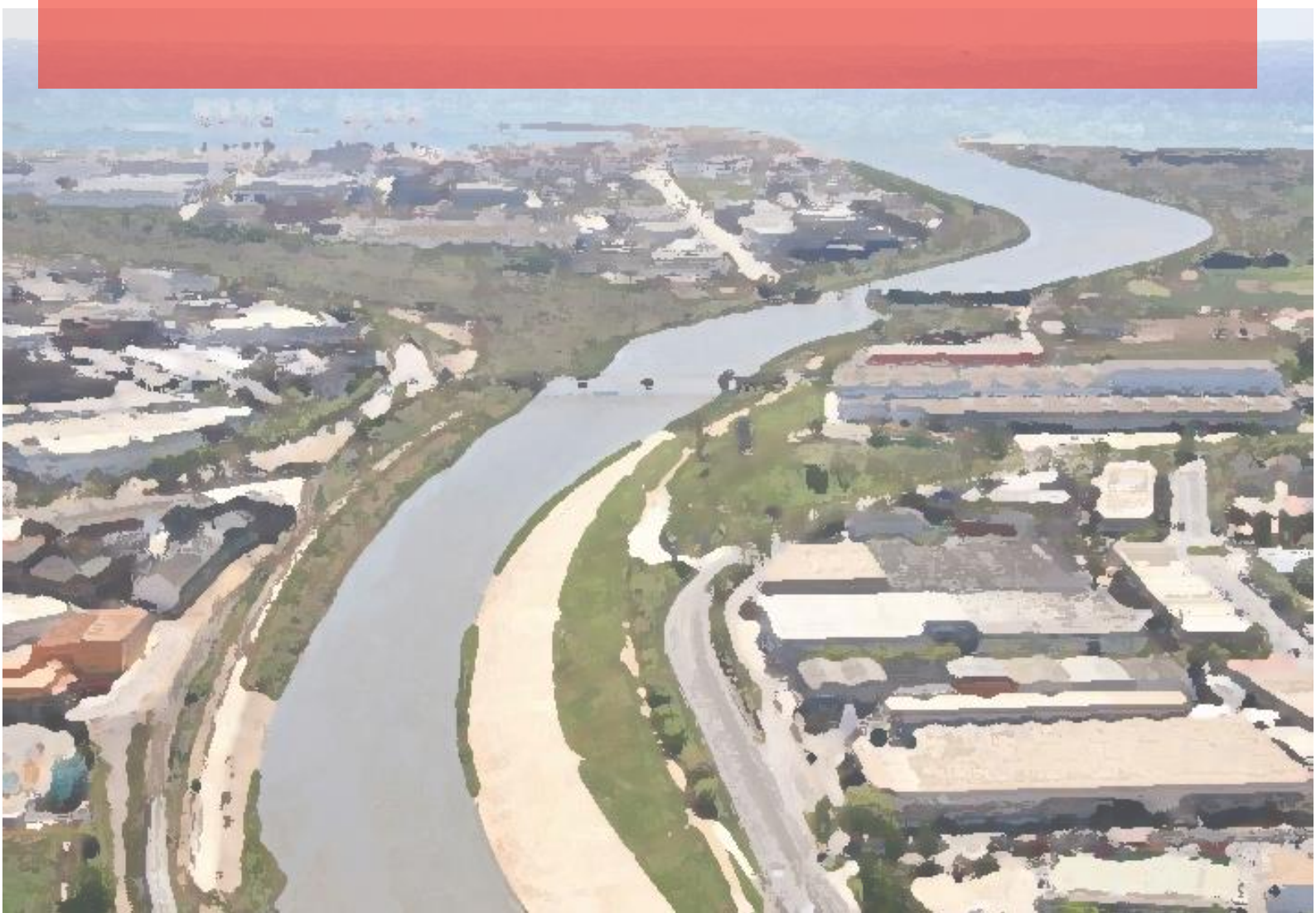


Informe del 1r semestre de 2021

MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA



**Metròpolis
Barcelona**
Agència de
Desenvolupament
Econòmic



Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg
Anna Hernández Bonancia

Redacció:

Sara Angrill Toledo
Xavier Argerich Martínez
Adrián Roperó Vergara
Bernat Roca i Carbonell

Barcelona, Octubre de 2021

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 a través de l'Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona fa 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 (Habitacía, 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. Les ofertes vigents en cada moment es poden consultar a la pàgina web de l'AMB i directament a l'adreça <http://ubicaempresa.amb.cat/>.

Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat (se'n registra la data d'entrada) fins que són retirades (se'n registra la data de baixa). A partir de la base de dades que se n'obté, es generen els principals indicadors referits al mercat immobiliari de naus en venda o de lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al primer semestre de 2021.

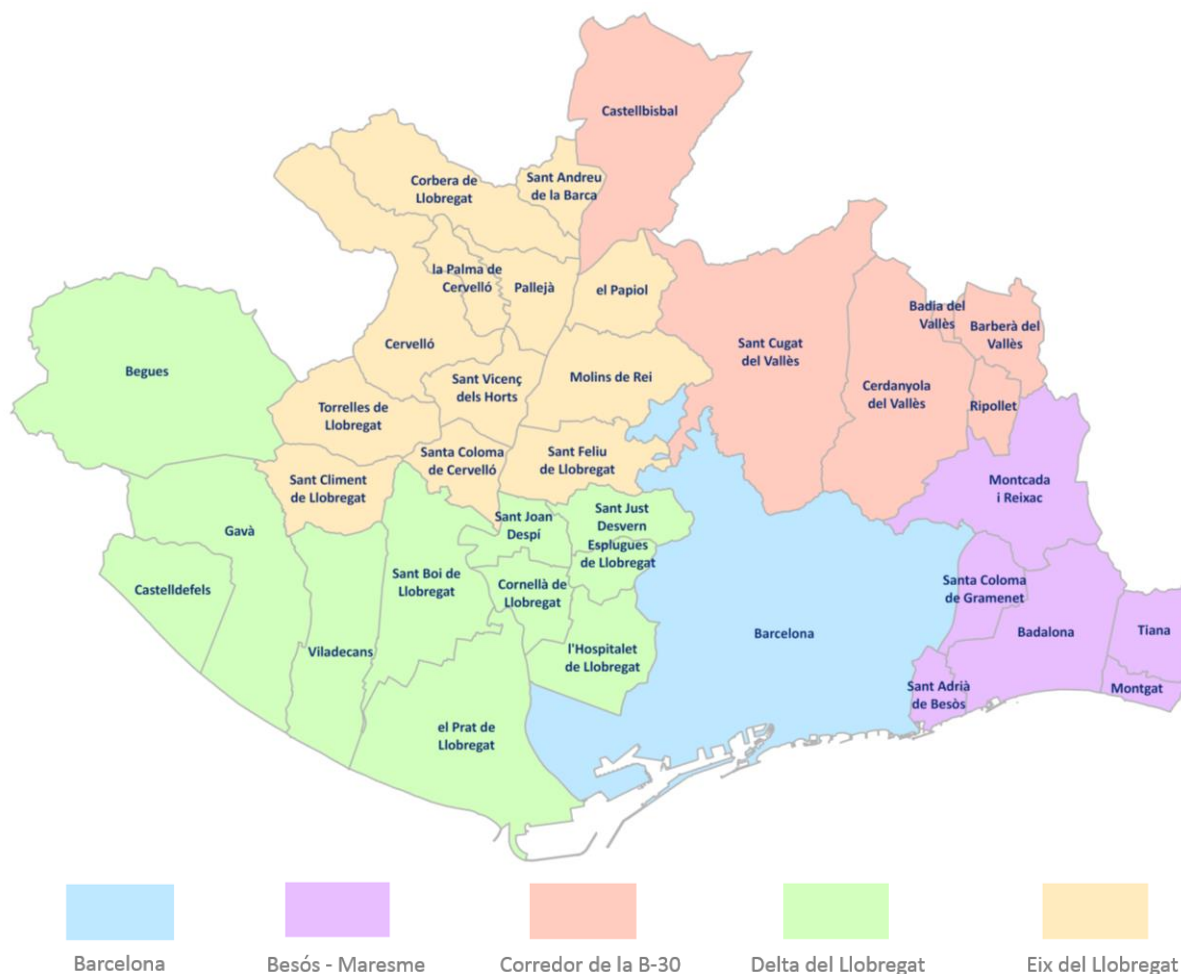


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

1.2. Marc econòmic

La majoria de municipis de l'AMB tenen un Índex Socioeconòmic Territorial superior a 100, és a dir a la mitjana catalana, entre els quals destaquen Sant Cugat del Vallès i Tiana per presentar els valors més elevats i Santa Coloma de Gramenet, Badia del Vallès, l'Hospitalet de Llobregat i Sant Adrià de Besòs per presentar els valors més baixos. Si s'analitza l'interior dels municipis, s'observa que Barcelona i Badalona presenten els contrastos més grans entre agrupacions censals.

El nombre de treballadors/ores afiliats a la SS (RGSS i autònoms) als municipis de l'AMB el 2T 2021 és d'1.697.429 persones i respecte de l'any anterior ha incrementat un 3 %. L'increment de l'ocupació a Barcelona ha estat el mateix (3 %), mentre que a Catalunya ha estat superior, del 5 %. La creació de l'ocupació s'ha concentrat especialment a l'administració pública i educació (7 %) i en els serveis a la producció (6 %). El nombre de contractes registrats als municipis de l'AMB el 2T 2021 és de 306.472, dels quals el 83 % són temporals i d'aquests el 33 % tenen una durada de com a màxim un mes. Respecte de l'any anterior, el nombre de contractes s'ha doblat, si bé l'augment és lleugerament superior en els contractes indefinits (107 %) que en els temporals (98 %).

Les exportacions de la província de Barcelona de gener a juny de l'any 2021 han estat de 30.657 M€ (el 77 % del total de Catalunya) i les importacions han estat de 34.418 M€ (el 80 % del total de Catalunya). Respecte de l'any anterior les exportacions han incrementat un 28 %, mentre les importacions ho han fet un 15 %. La majoria de les exportacions i importacions han tingut com a destinació o origen la UE-15 (56 % i 51 % respectivament). Per sectors d'activitat, productes químics, és el primer sector exportador (8.986 M€), seguit dels



automòbils i motos (3.975 M€) i altres béns d'equip (2.846 M€). Per altra banda, el sector amb més importacions són productes químics (9.585 M€) seguit pels altres béns d'equip (3.515 M€) i els teixits i confecció (2.947 M€).

El nombre de persones afectades per un ERTO a la província de Barcelona el juny de 2021 ha estat de 72.938 persones (el 82 % del total d'afectats per ERTO a Catalunya) de les quals 36.033 són dones (49 %) i 36.905 són homes (51 %). Entre abril i juny el nombre de persones afectades per ERTO ha disminuït, tant a la província de Barcelona (-33 %) com a Catalunya (-34 %).

El nombre d'aturats/ades registrats a l'AMB el 2T 2021 ha caigut un 8 % interanual fins a assolir les 185.236 persones (el que representa el 42% del total d'aturats/ades de Catalunya). La disminució de l'atur ha afectat a tota la població però més als homes (-9 %), i a la població de 20 a 24 anys (-29 %). Tots els sectors han disminuït el nombre d'aturats, en especial els serveis (-9 %) i la indústria (-8 %).

El nombre d'empreses (centres de cotització) al territori de l'AMB s'està recuperant de l'impacte de la covid-19, ja que el 2T 2021 ha incrementat un 2 % interanual fins a les 108.852 empreses.

[*Informació extreta del Flaix econòmic 2n trimestre de 2021.](#)

2. DESTACATS

La superfície total de naus de lloguer, que han estat en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi, és de **6.409.330 m²**, mentre que la superfície de **venda**, representa un volum total de **2.642.008 m²**. Aquests valors han sofert una **variació interanual d'un 16,8 % i d'un -5,4 %, respectivament**.

Els **preus** de les naus en oferta, tant de **lloguer** com de **venda**, han **augmentat** en relació amb els preus mitjans del primer semestre de l'any 2019, concretament un **2,8 %** i un **1 %** respectivament.

La nau en oferta **més comuna** disposa d'unes dimensions entre **1.000 i 2.500 m²**.

Per contra, les dimensions **menys freqüents**, respecte a les ofertes retirades, són les de **menys de 250 m²**. La proporció d'ofertes vigents de naus amb una superfície **superior a 5.000 m²**, representa un **9,66 %** del total de les ofertes disponibles en el període d'estudi.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades **d'alta** ha **augmentat un 2,4 %** respecte al mateix període de l'any anterior. Les ofertes **retirades** durant el mateix període **han augmentat un 16,5 %**.



Figura 3. Port de Barcelona. Font: pròpia.
 Autora: María José Reyes

	1r semestre 2020	1r semestre 2021	Variació
Sostre disponible en lloguer	5.487.160 m ²	6.409.330 m ²	16,81 %
Sostre disponible en venda	2.793.907 m ²	2.642.008 m ²	-5,44 %
Preu mitjà de lloguer	4,75 €/m ²	4,88 €/m ²	2,78 %
Preu mitjà de venda	849,88 €/m ²	858,15 €/m ²	0,97 %
Rendibilitat anual bruta	6,70%	6,82%	1,79 %

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

3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2021, als 36 municipis de l'AMB, s'ha observat una oferta total de sostre industrial de lloguer de 6.409.330 m² (naus per llogar que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi). Això representa un ascens del 16,81 % respecte als 5.487.160 m² del primer semestre de 2020.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial de lloguer ha augmentat un 3,2 % (vegeu figura 4), passant de 4.554.011 m² el mes de gener a 4.700.696 m² al mes de juny.

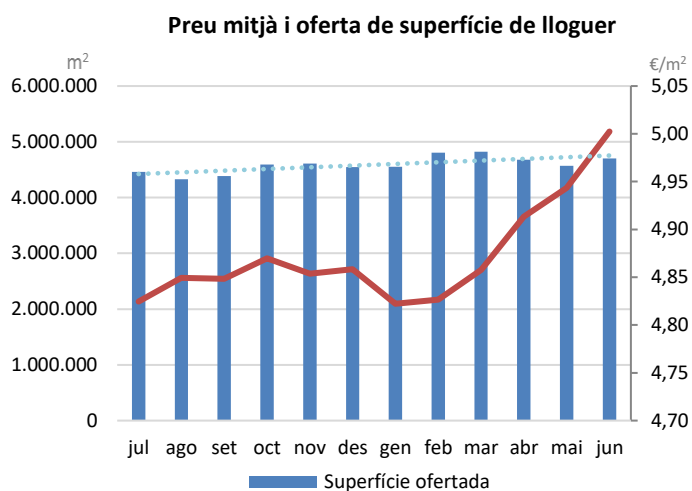


Figura 4. Evolució del preu mitjà mensual i la superfície disponible de naus industrials de lloguer al període juliol 2020- juny 2021. Font: pròpia.

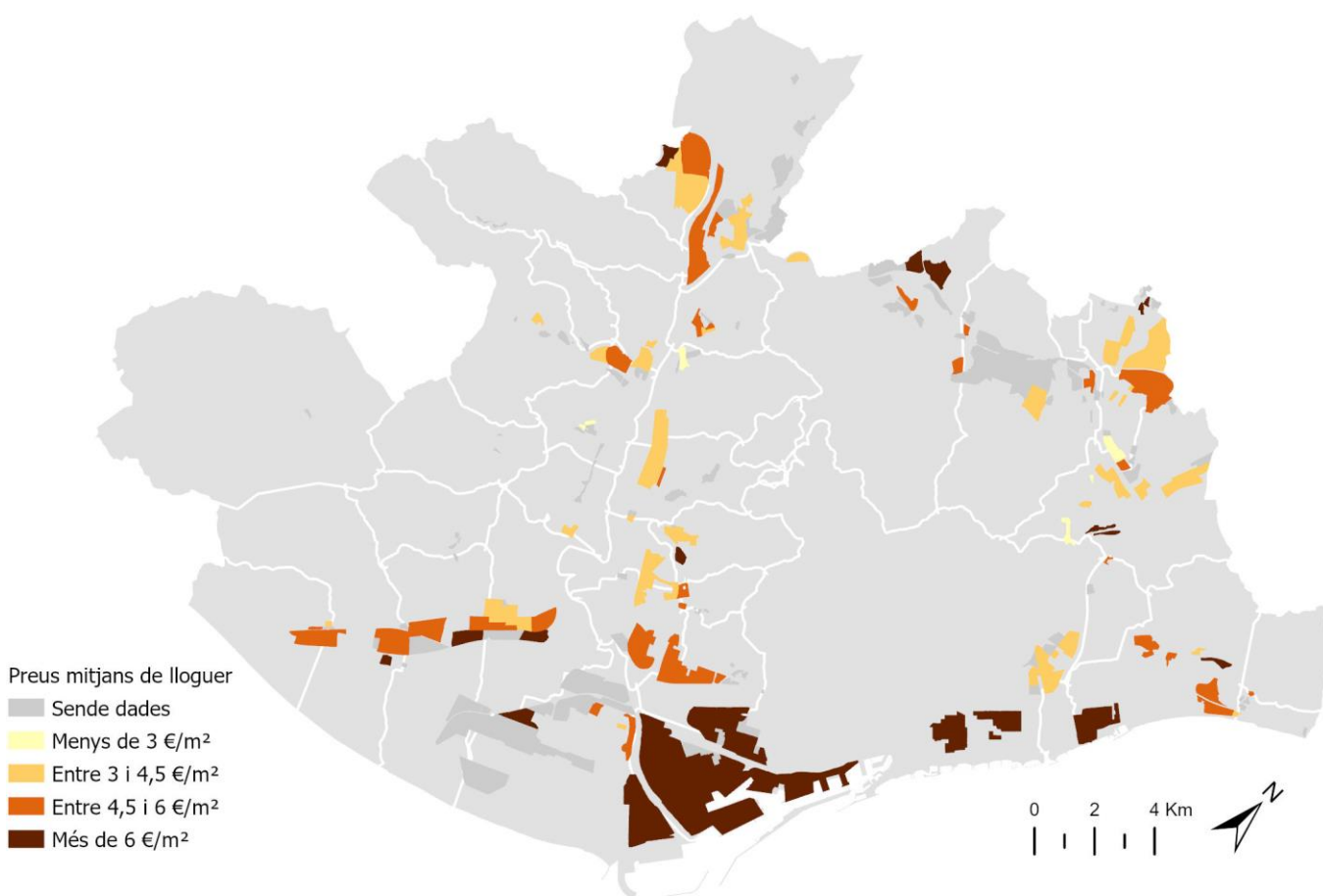


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials de lloguer vigents durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial de lloguer de 4,89 €/m², el qual representa un augment del 4,18 % respecte als 4,78 €/m² del primer semestre del 2020. En aquests sis mesos, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,82 €/m² al mes de gener, a 5 €/m² al mes de juny, el que representa un augment del 3,73 %.

Els preus de lloguer més alts es concentren a la ciutat de Barcelona, mentre que els més baixos es concentren a l'Eix del Llobregat (vegeu figures 5 i 6). La concentració més gran de superfície de naus industrial de lloguer es localitza a l'àmbit del Delta del Llobregat.

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

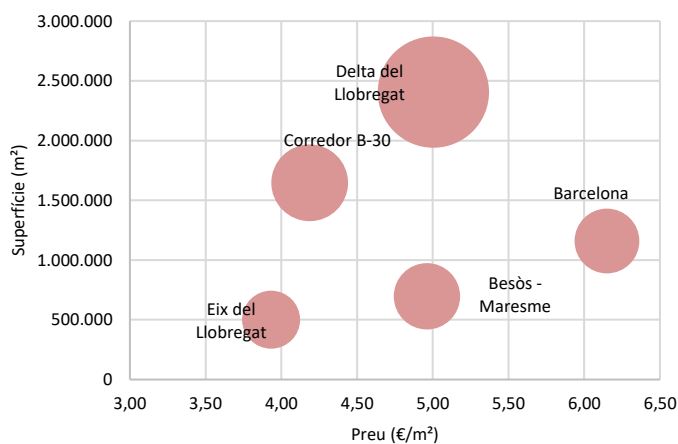


Figura 6. Superfície total disponible, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de lloguer per àmbit. Font: pròpia.

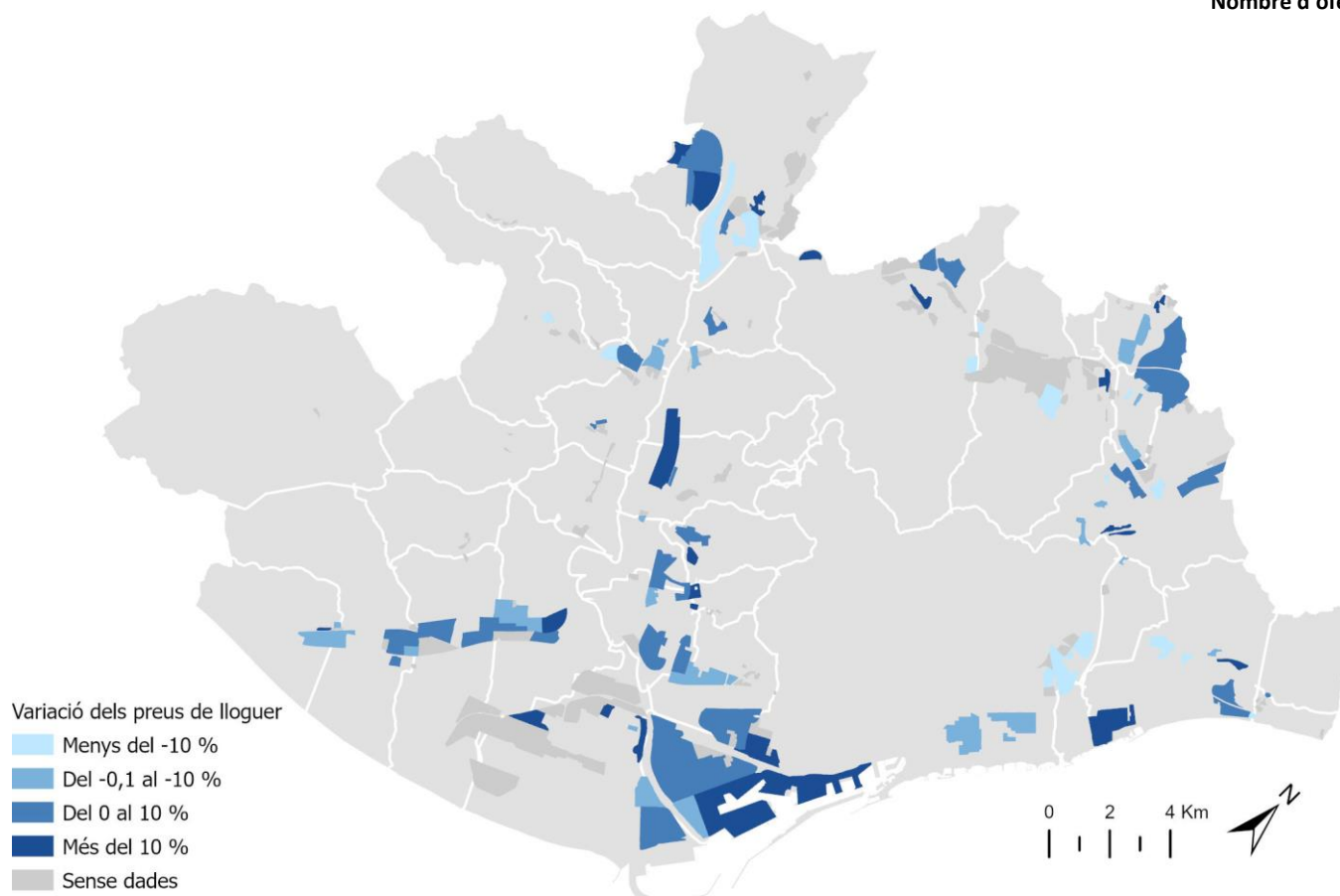
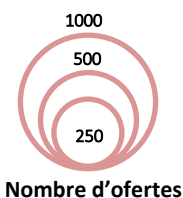


Figura 7. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer per polígon durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.

4. MERCAT DE VENDA

La disponibilitat de sostre industrial de venda durant el primer semestre de 2021 és de 2.642.008 m² (naus en venda que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), un 5,44 % inferior respecte als 2.793.907 m² primer semestre de 2020.

En aquests sis mesos del període considerat, la superfície en venda ha disminuït un 7,2 %, passant de 2.056.801 m² al gener a 1.90.515 m² al mes de juny de 2021.

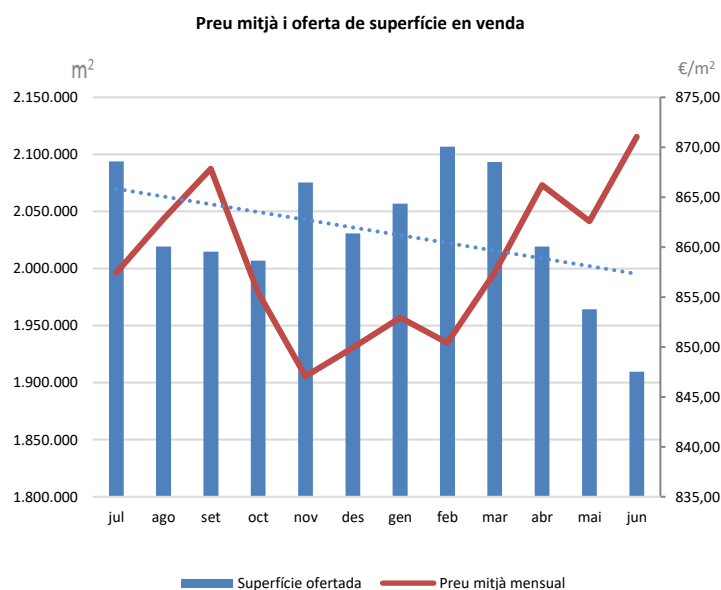


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total disponible de naus industrials de venda de juliols de 2020 a juny de 2021.

Font: pròpia.

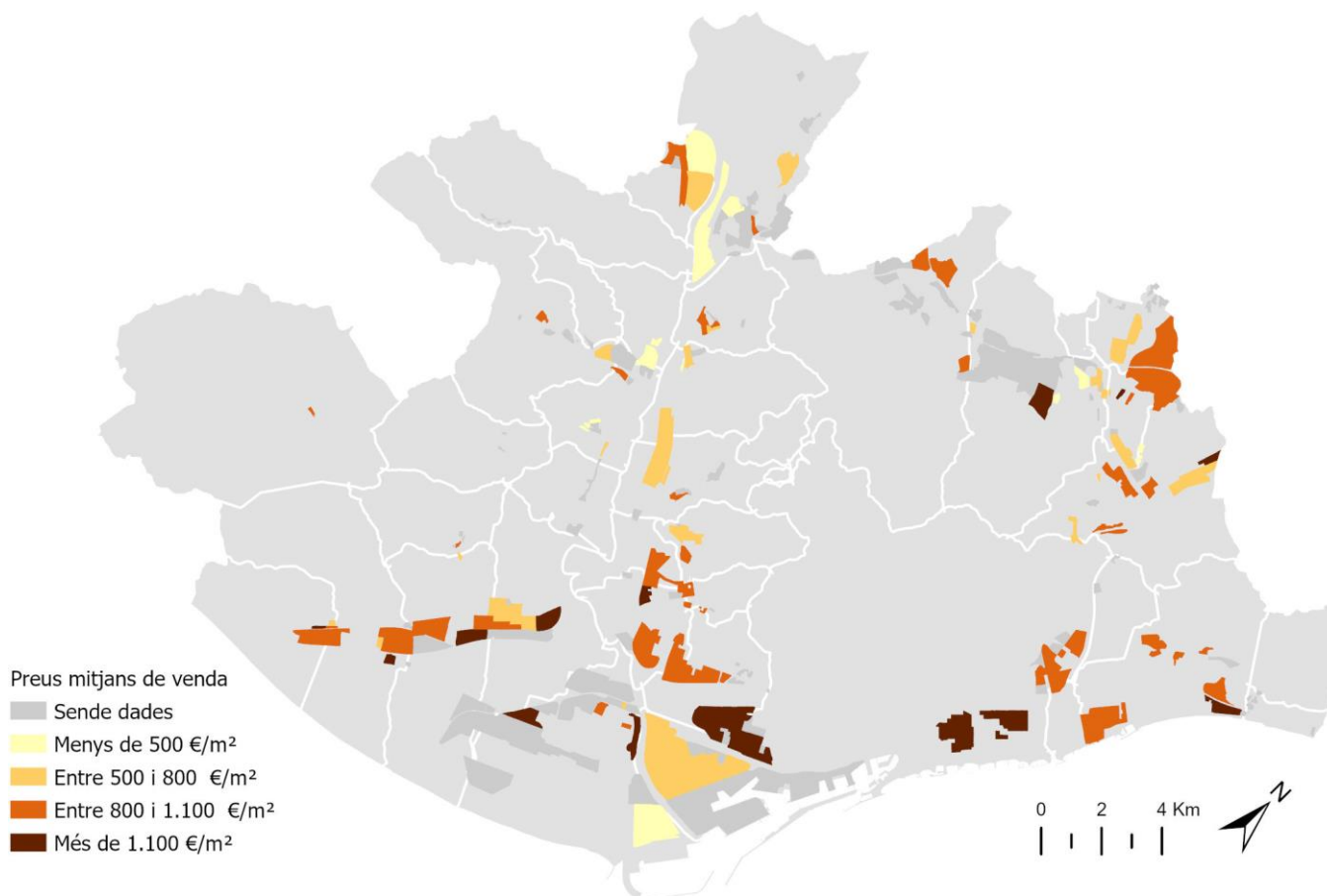


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials de venda vigents durant el primer semestre de 2021 . Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 860 €/m², que representa un augment del 0,58 % respecte als 855 €/m² del primer semestre del 2020. Durant el període d'estudi, tal com es pot verificar a la figura 8, el preu mitjà al conjunt de l'AMB ha augmentat, passant de 853 €/m² el gener a 871 €/m² el mes de juny, fet que representa un ascens del 2,12 %.

Els preus de venda més alts es concentren a la ciutat de Barcelona, a l'àmbit del Delta del Llobregat i a la part baixa de l'àmbit Besòs - Maresme, mentre que els preus més baixos es concentren principalment als eixos fluvials (vegeu figura 9 i 10).

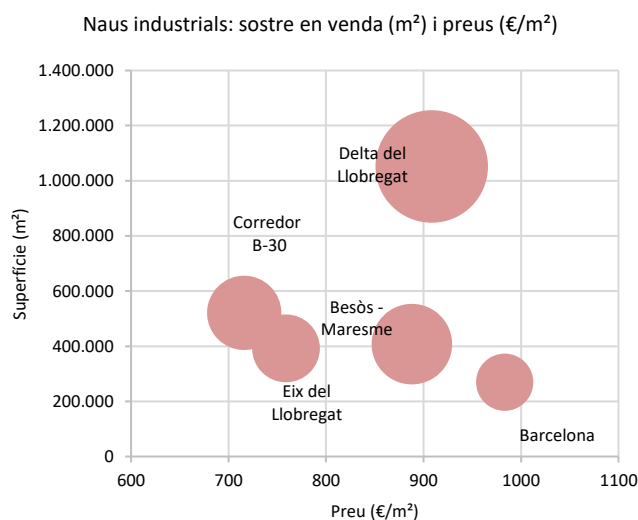
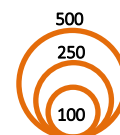


Figura 10. Superfície total, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de venda per àmbit. Font: pròpia.



Nombre d'ofertes

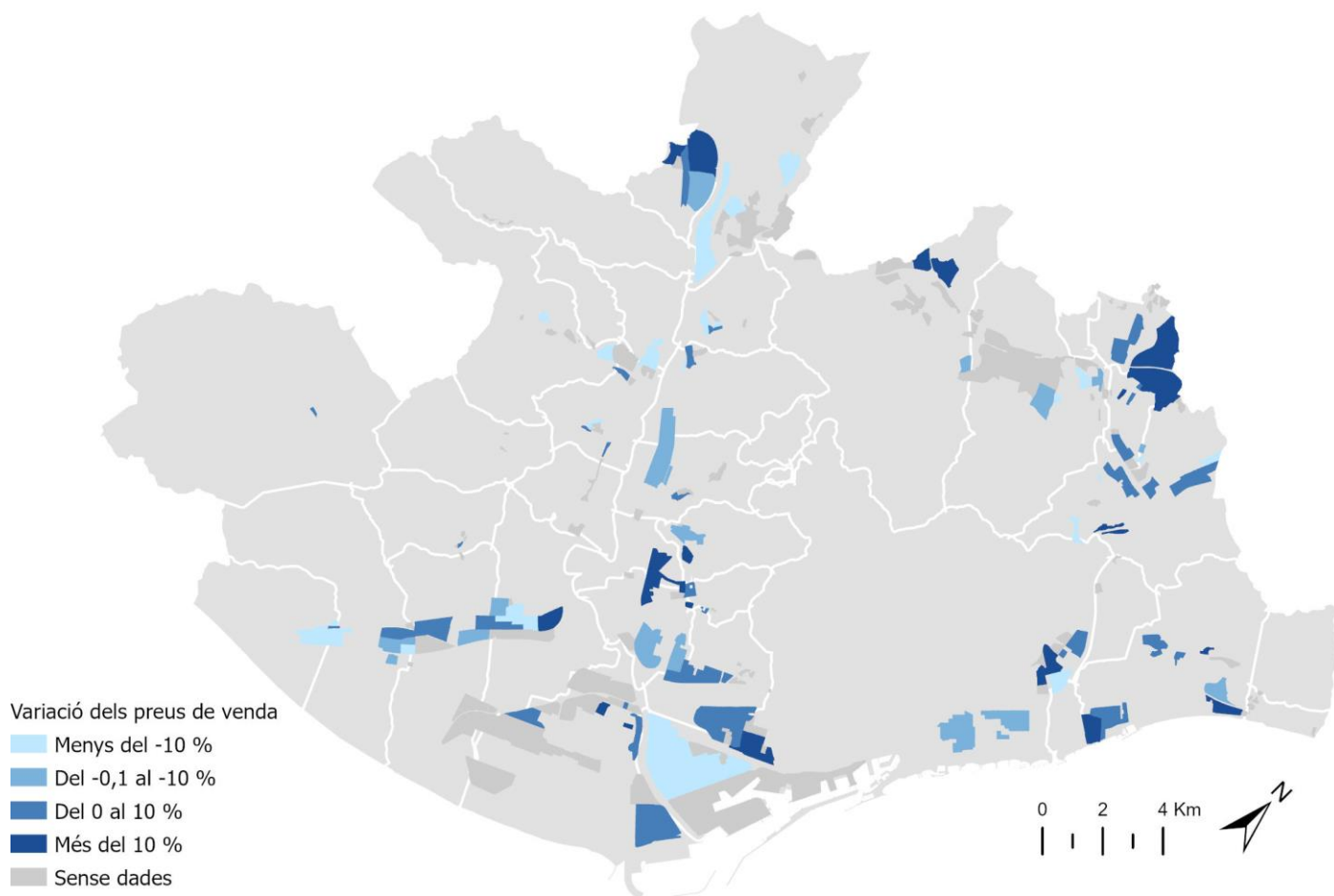


Figura 11. Variació interanual dels preus mitjans de venda per polígon entre 2020 i 2021. Font: pròpia.

5. OFERTA NOVA

Les ofertes de naus industrials detectades com a noves durant el període d'estudi, respecte al primer semestre de l'any anterior, han experimentat un creixement dels preus mitjans de venda d'un 3,58 % i un 1,82 % dels preus mitjans de lloguer. Pel que fa al nombre total d'ofertes, tant de lloguer com de venda, que s'han donat d'alta al primer semestre de 2021, s'ha observat un augment del 25,02 % respecte al mateix període de l'any 2020, on s'ha passat de 1.151 ofertes a 1.439.

Les zones on detectem concentracions d'oferta nova són: el Delta del Llobregat (L'Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat i Sant Boi) i Barberà del Vallès.

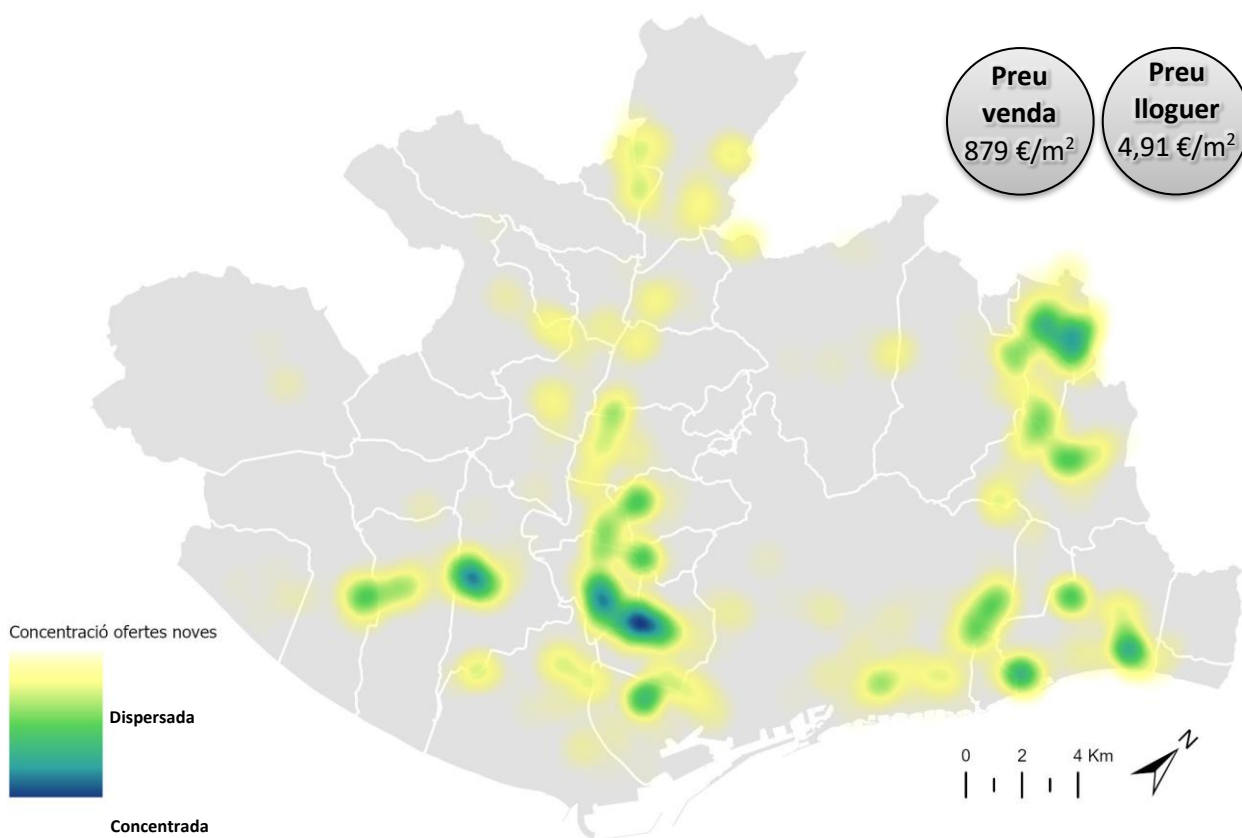
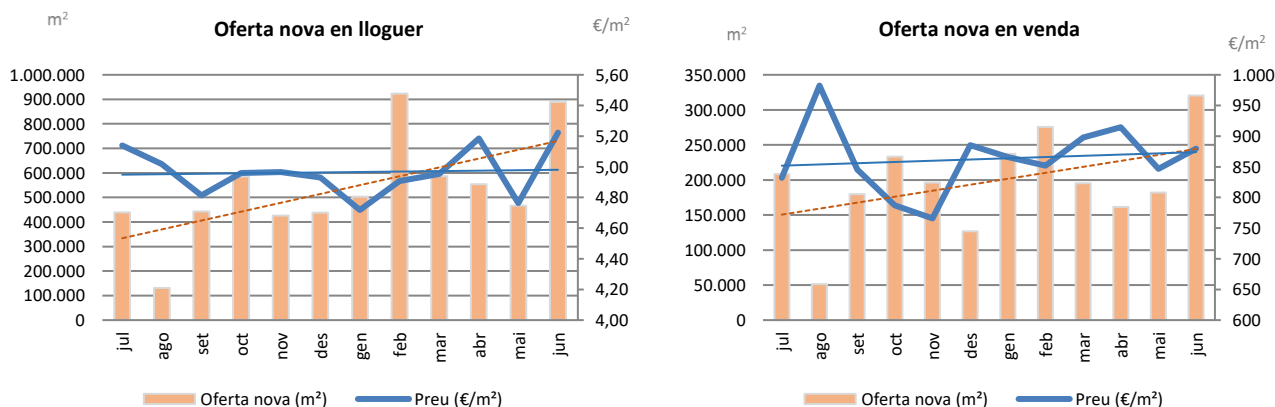


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.



Figures 13 i 14. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda entre el 2020 i 2021. Font: Pròpia.

6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre del 2021, al conjunt del territori metropolità s'han registrat 2.153.709 m² de sostre industrial de lloguer retirat, xifra que representa un 41,64 % més que el total registrat en el mateix període de l'any anterior. El sostre industrial de venda retirat, al contrari, s'ha reduït en un 7,11 % respecte al primer semestre del 2020, que en valors absoluts representa 917.838 m² al primer semestre del 2021. El temps de maduració (dies que les ofertes han romàs al mercat immobiliari industrial) de les ofertes de venda retirades ha crescut un 9 %, les quals han passat de 390 dies a 425, i el de les ofertes de lloguer retirades, s'ha reduït un 8,84 % respecte al mateix període de l'any anterior, passant de 311 dies a 284.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 0,76 %, respecte al mateix període de l'any anterior, i el preu de venda ha disminuït un 0,02 %.

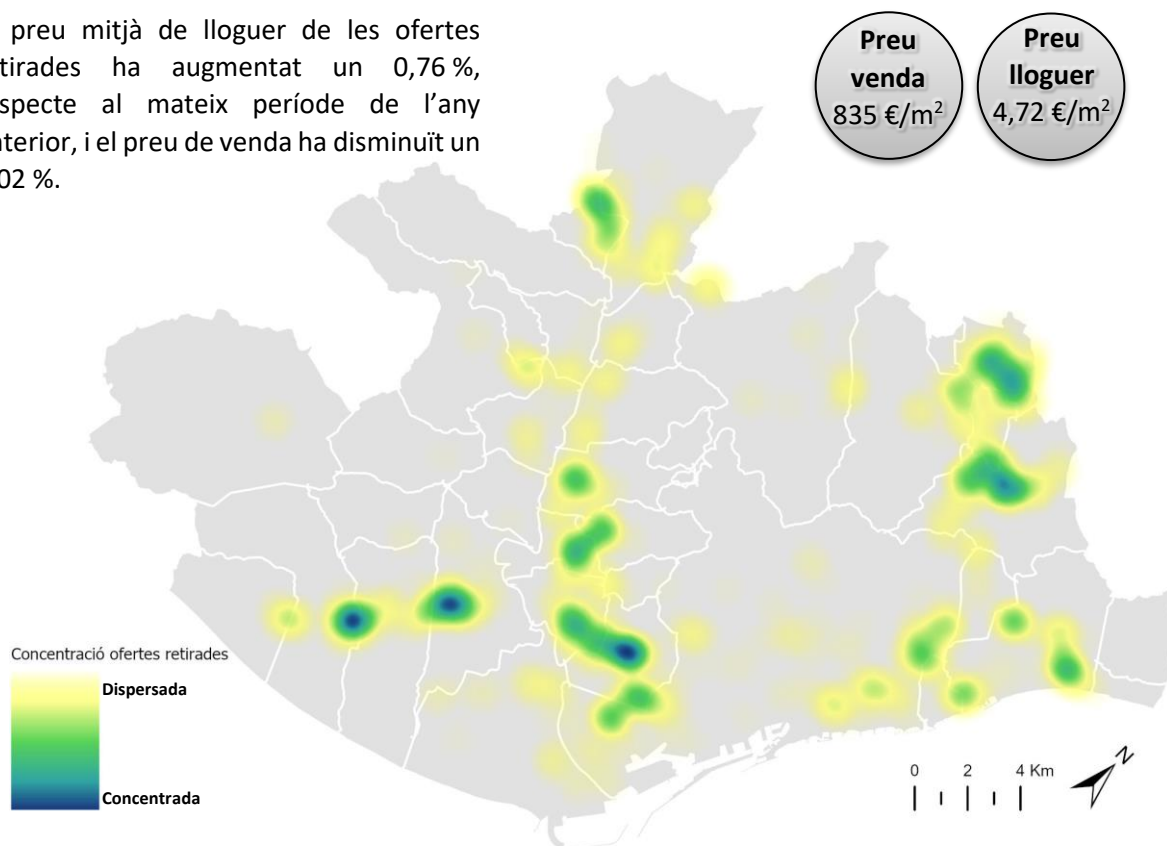
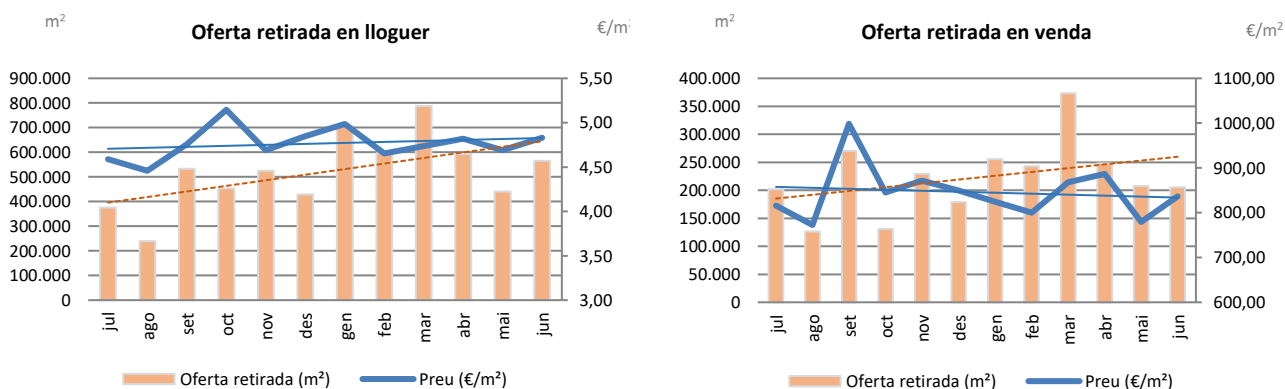


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.



Figures 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus mitjans mensuals de les ofertes de naus industrials retirades l'any 2019-2021. 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 d'entre **500 i 1000 m²**. La tipologia de naus en oferta més nombrosa, tant de lloguer com de venda, disposa d'una superfície construïda d'entre **1000 i 2500 m²** de superfície.

El mercat immobiliari industrial de naus té més oferta nova de lloguer en totes les tipologies de naus. El nombre total d'ofertes de lloguer en aquest semestre és de 2.651, i el de venda és de 1.480.

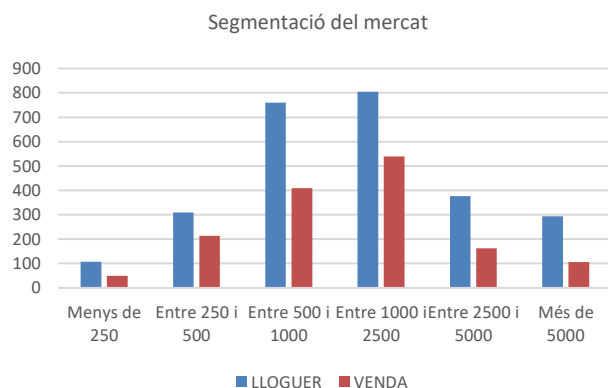
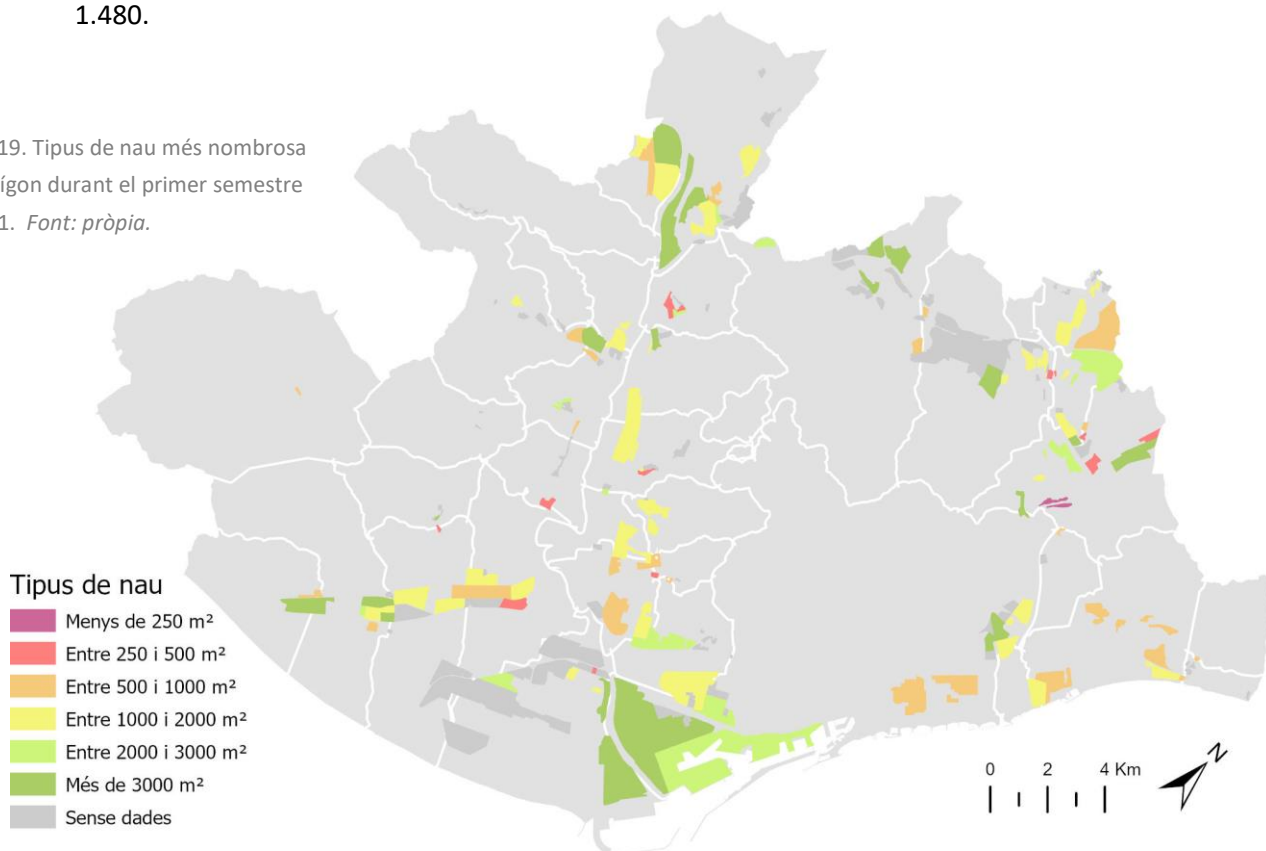


Figura 18. Nombre d'ofertes segons el tipus de nau de lloguer o en venda durant el període d'estudi. Font: pròpia.

Figura 19. Tipus de nau més nombrosa per polígon durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.



Dimensions

Dimensions	Nombre d'ofertes		Superfície total (m ²)		Preu mitjà (€/m ²)		Dies de permanència	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda
Menys 250 m ²	107	49	19.284	8.031	7,12 €	1.287,17 €	249	406
Entre 250 i 500 m ²	310	214	123.668	84.451	5,04 €	899,82 €	225	376
Entre 500 i 1.000 m ²	760	409	554.947	299.037	4,63 €	874,16 €	299	502
Entre 1.000 i 2.000 m ²	805	539	1.288.843	862.173	4,64 €	789,39 €	420	528
Entre 2.000 i 3.000 m ²	376	163	1.402.005	557.172	4,84 €	867,33 €	544	592
Més de 3.000 m ²	293	106	3.020.583	831.144	5,25 €	849,54 €	479	477

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el primer semestre de 2021. Font: Pròpia.

8. ANNEXOS

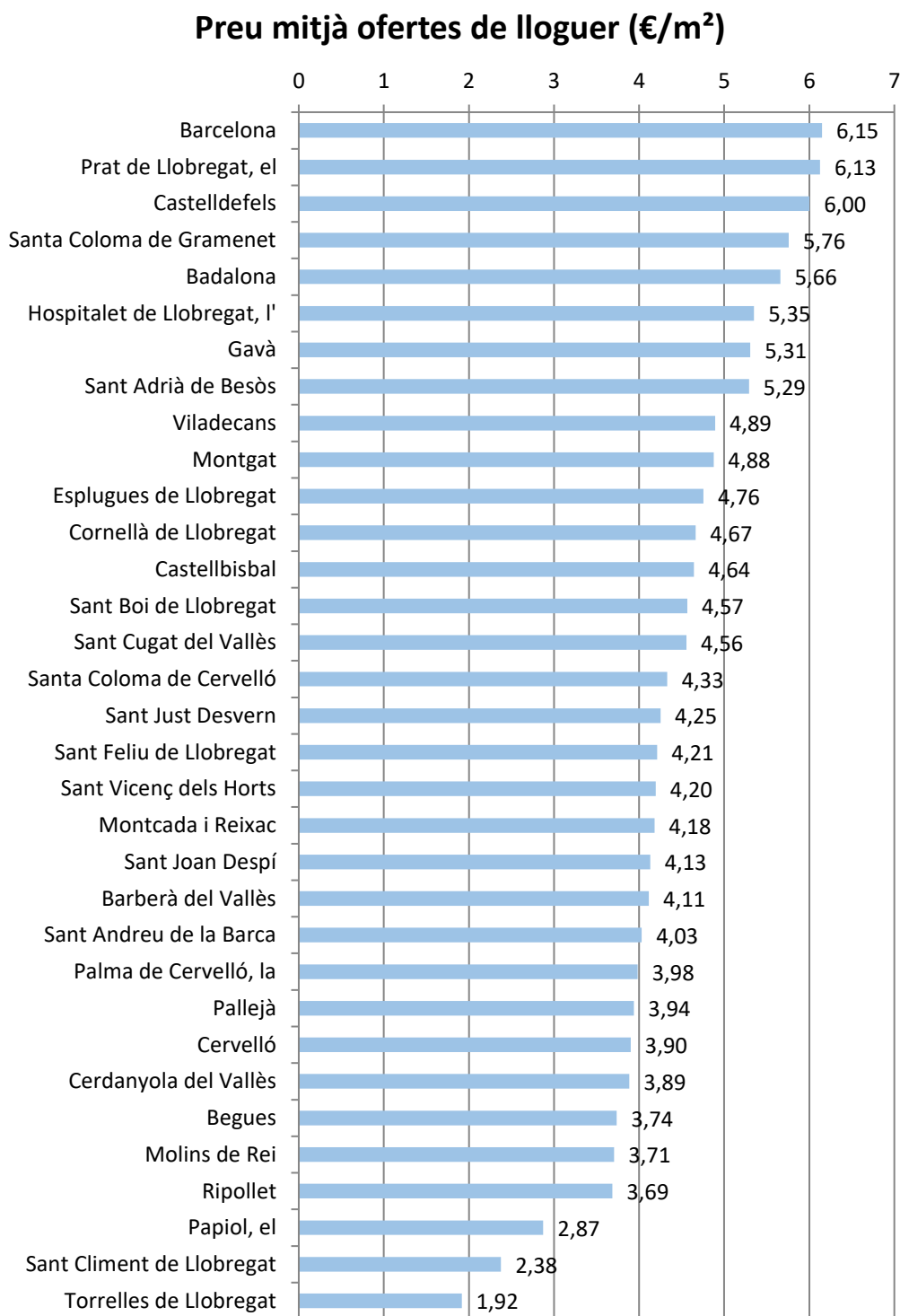


Figura 20. Preus mitjans de les naus industrials de lloguer per municipis durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.

Oferta de sostre industrial en lloguer (m²)

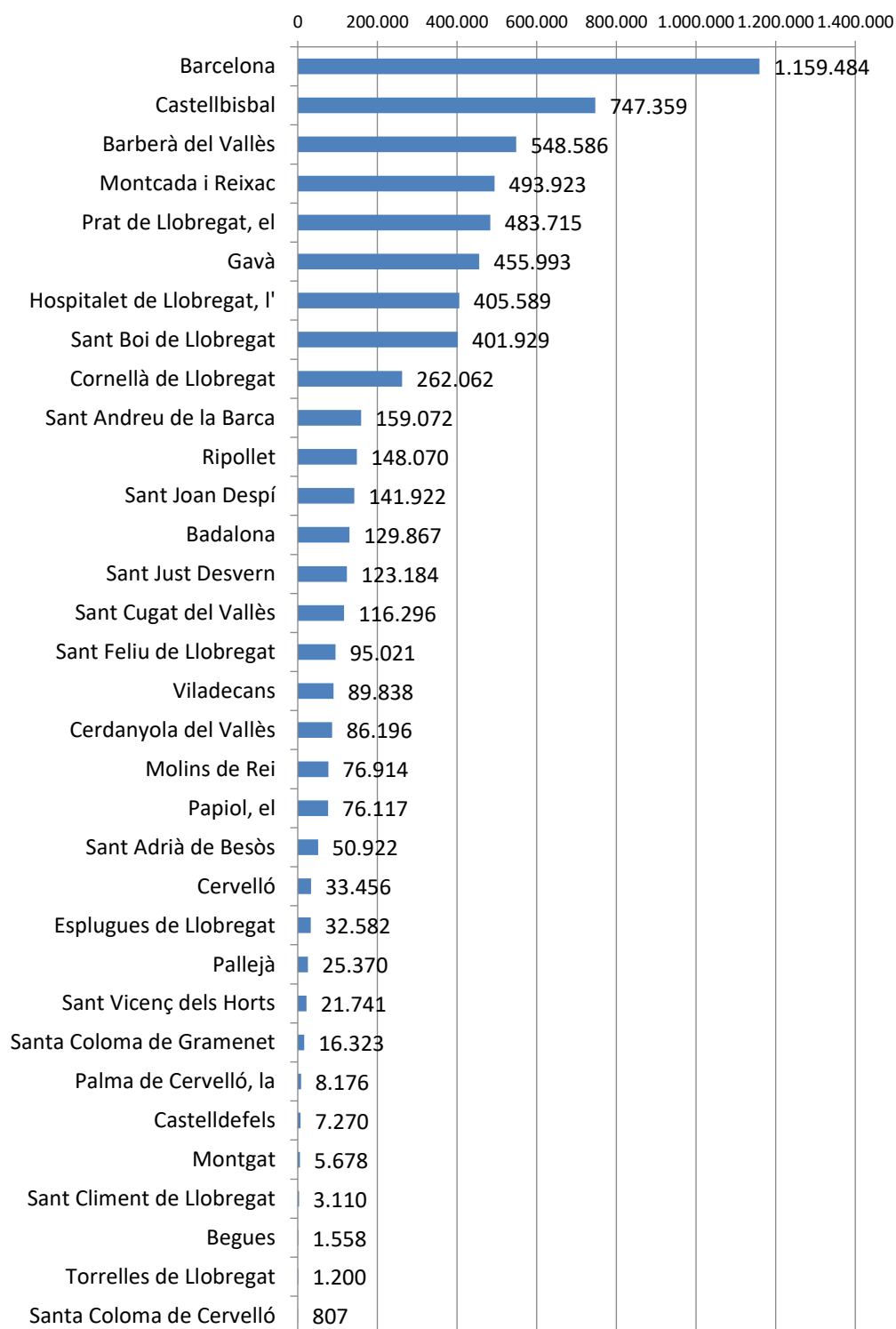


Figura 21. Superfície total de les naus industrials a lloguer per municipis durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.

Preu mitjà ofertes de venda (€/m²)

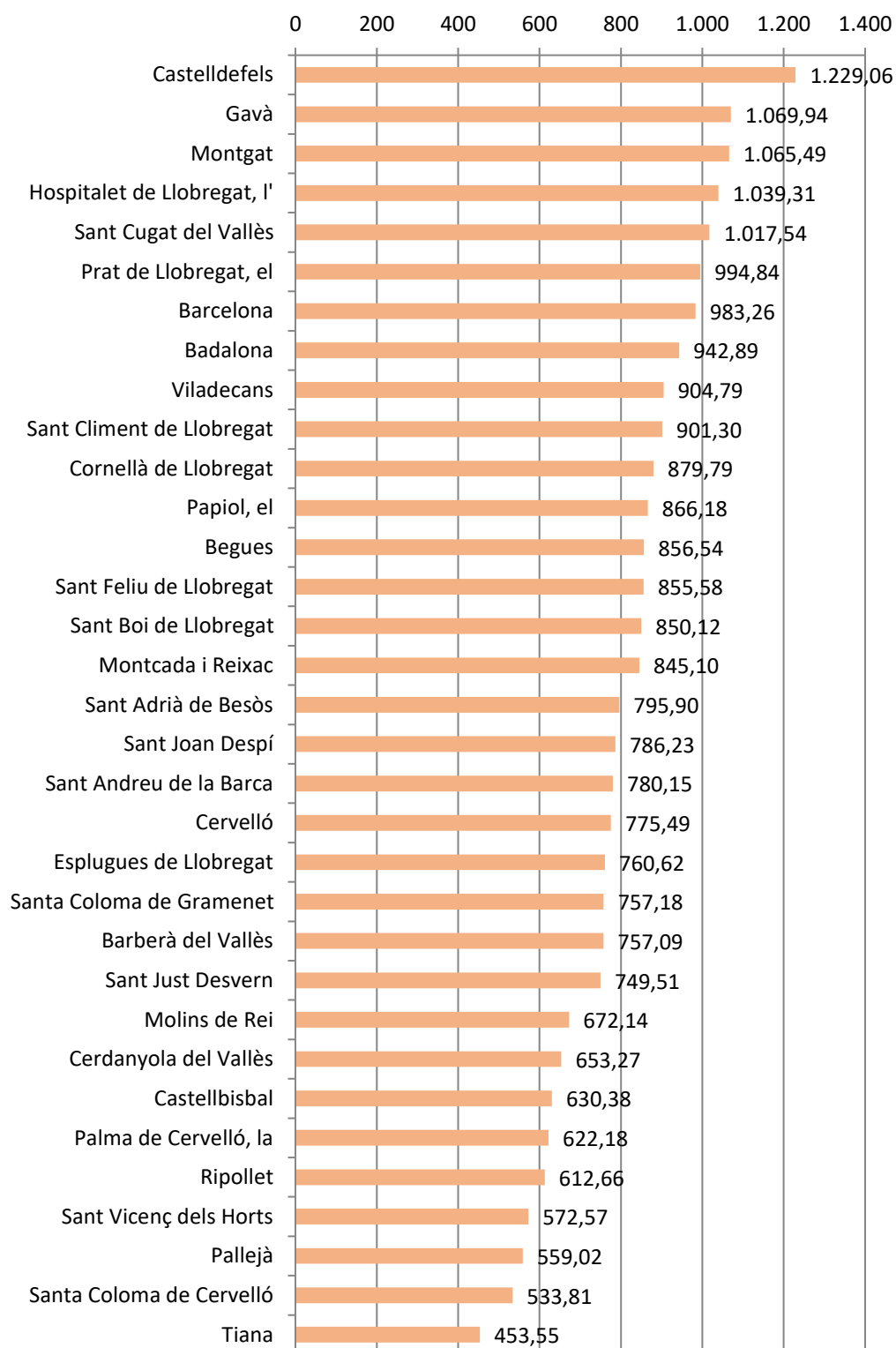


Figura 22. Preus mitjans de naus industrials en venda per municipis durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.

Oferta de sostre industrial en venda (m²)

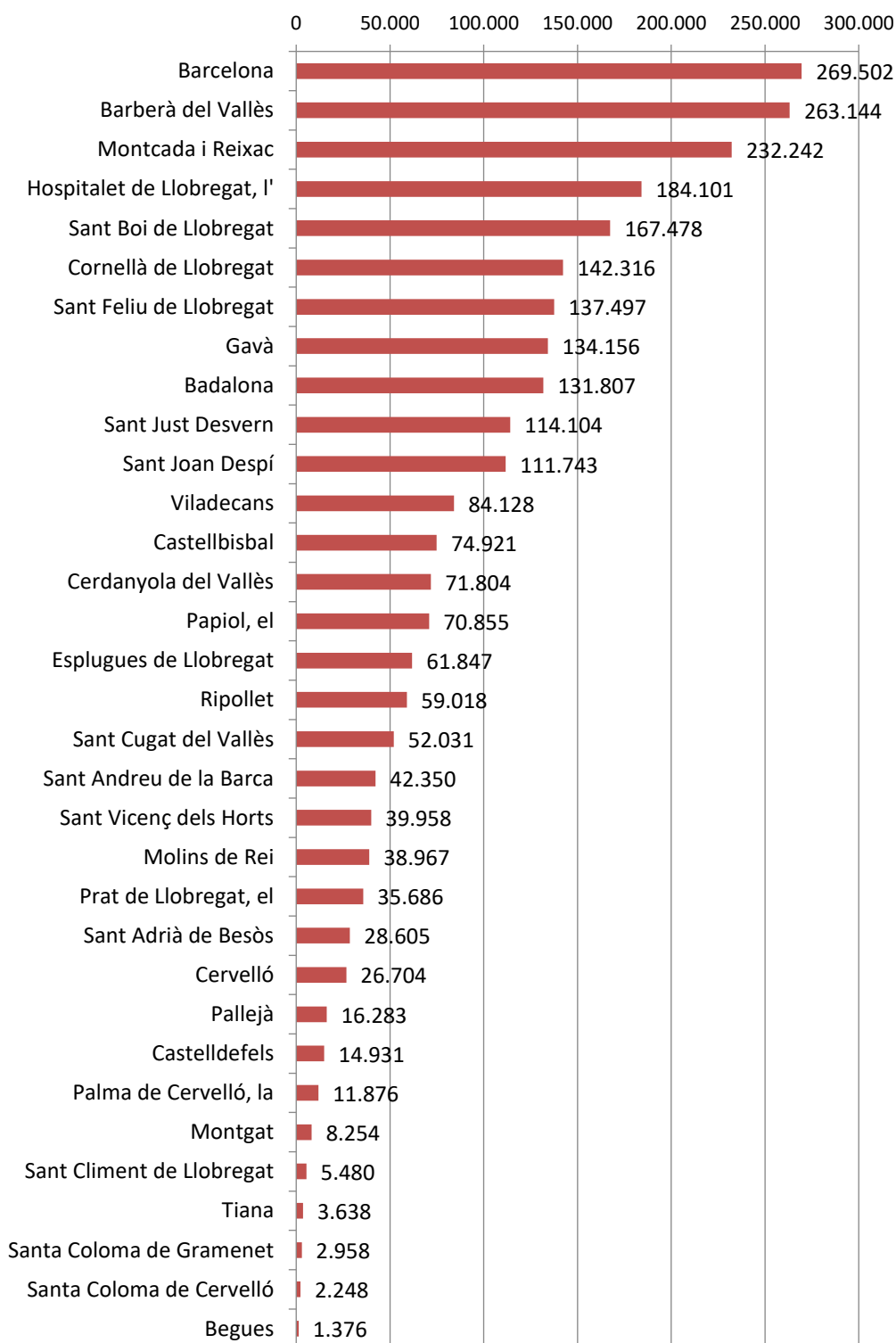


Figura 23. Superfície total de naus industrials en venda per municipis durant el primer semestre de 2021. Font: pròpia.

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació	
Barcelona	● 12%	● -18%	● 1%	● 1%	● 8%	● 108%	● 50%	
Besòs - Maresme	Badalona	● 65%	● -10%	● 2%	● 1%	● 7%	● 129%	● 52%
	Montcada i Reixac	● 110%	● 24%	● 4%	● 0%	● 6%	● 79%	● 50%
	Montgat	● -33%	● 49%	● 3%	● 0%	● 5%	● 450%	● 39%
	Sant Adrià de Besòs	● 63%	● 3%	● 4%	● -10%	● 8%	● 92%	● 51%
	Santa Coloma de Gramenet	● 101%	● -32%	● 20%	● -3%	● 9%	● 54%	● 50%
	Tiana	● 0%	● 76%	● 0%	● -3%	● 0%	● 0%	● 50%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● 0%	● 0%	● 0%	● 1%	● 0%	● 0%	● 0%
	Barberà del Vallès	● 34%	● 10%	● 1%	● 1%	● 7%	● 106%	● 51%
	Castellbisbal	● 22%	● -57%	● -5%	● 1%	● 9%	● 96%	● 49%
	Cerdanyola del Vallès	● 24%	● 10%	● 18%	● 1%	● 7%	● 89%	● 54%
	Ripollet	● -25%	● -3%	● -7%	● -10%	● 7%	● 73%	● 49%
	Sant Cugat del Vallès	● -8%	● -38%	● -14%	● 8%	● 5%	● 74%	● 42%
Delta del Llobregat	Begues	● 85%	● 151%	● -17%	● 1%	● 5%	● 133%	● 50%
	Castelldefels	● -28%	● 35%	● 40%	● 1%	● 6%	● 88%	● 42%
	Cornellà de Llobregat	● -4%	● -1%	● 2%	● 1%	● 6%	● 135%	● 43%
	Esplugues de Llobregat	● 10%	● 0%	● 14%	● 1%	● 8%	● 132%	● 47%
	Gavà	● -35%	● -14%	● 6%	● 2%	● 6%	● 59%	● 44%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● 32%	● 14%	● 2%	● 0%	● 6%	● 98%	● 52%
	Prat de Llobregat, el	● 84%	● -26%	● 11%	● -10%	● 7%	● 168%	● 41%
	Sant Boi de Llobregat	● 34%	● -15%	● 10%	● 3%	● 6%	● 97%	● 44%
	Sant Joan Despí	● 0%	● -20%	● 4%	● 13%	● 6%	● 92%	● 46%
	Sant Just Desvern	● -24%	● 12%	● 5%	● 13%	● 7%	● 118%	● 45%
	Viladecans	● -4%	● 0%	● -3%	● 27%	● 6%	● 0%	● 22%
Eix del Llobregat	Cervelló	● 1%	● 155%	● -8%	● 1%	● 6%	● 111%	● 56%
	Corbera de Llobregat	● 0%	● 0%	● 0%	● 1%	● 0%	● 0%	● 0%
	Molins de Rei	● -3%	● -11%	● 13%	● 0%	● 7%	● 143%	● 47%
	Pallejà	● 15%	● 43%	● 7%	● -26%	● 8%	● 79%	● 53%
	Palma de Cervelló, la	● 26%	● 39%	● 53%	● -26%	● 8%	● 100%	● 62%
	Papiol, el	● 342%	● 79%	● -25%	● -10%	● 4%	● 107%	● 62%
	Sant Andreu de la Barca	● 8%	● -24%	● 10%	● 3%	● 6%	● 68%	● 56%
	Sant Climent de Llobregat	● 13%	● -62%	● 31%	● 8%	● 3%	● 200%	● 43%
	Sant Feliu de Llobregat	● 32%	● 3%	● 9%	● 13%	● 6%	● 68%	● 46%
	Sant Vicenç dels Horts	● 58%	● -5%	● 7%	● -3%	● 9%	● 150%	● 50%
	Santa Coloma de Cervelló	● 0%	● 101%	● 0%	● -3%	● 10%	● 133%	● 58%
Torrelles de Llobregat	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	

Taula 3. Variacions de preus i superfícies interanuals i altres indicadors immobiliaris del mercat de naus industrials a escala municipal durant el primer semestre del 2021. Font: Pròpia.

● Indicador que augmenta o que té un valor positiu.

● Indicador que disminueix o que té valor 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 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