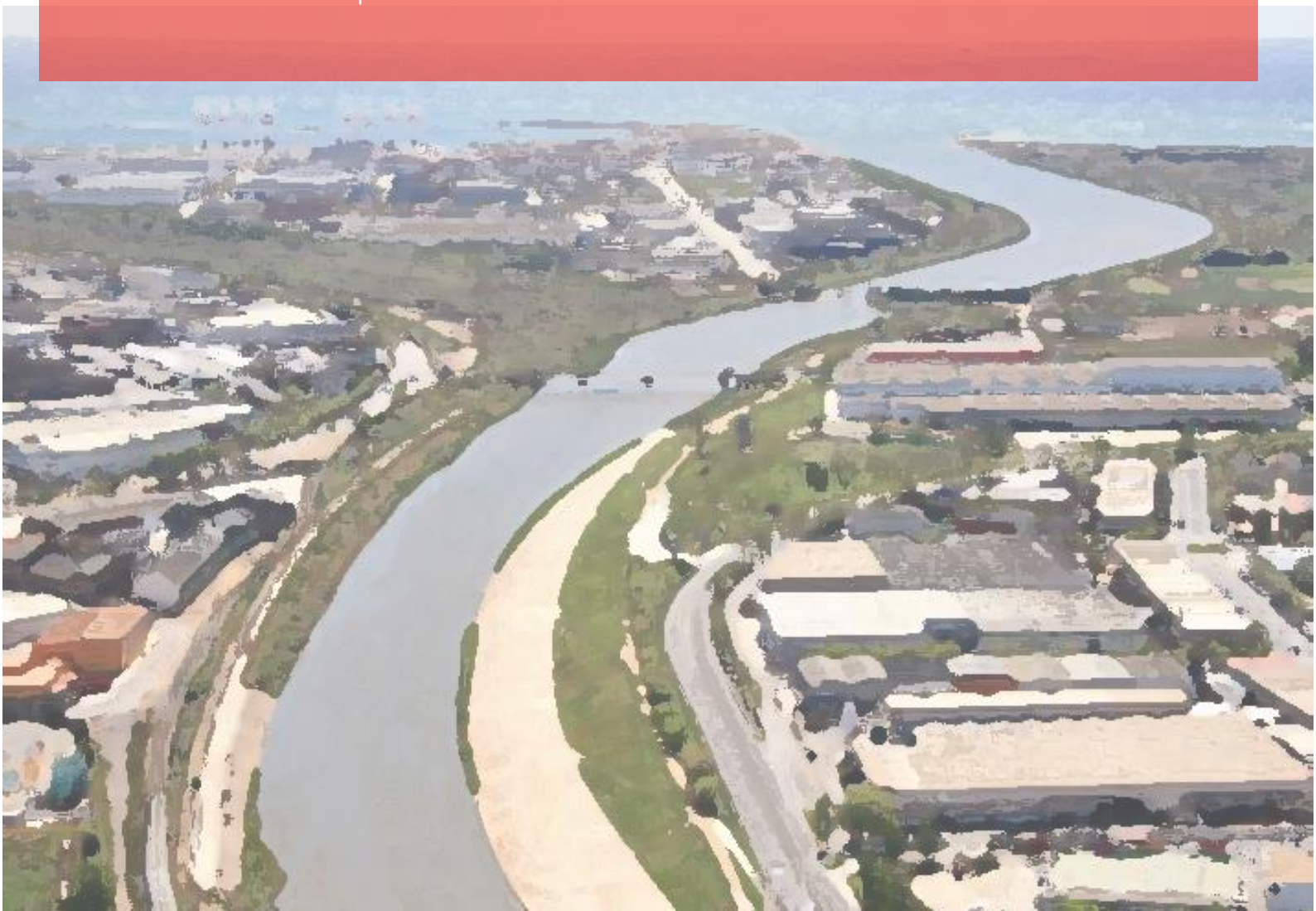


Informe any 2016

MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic



Direcció:

Héctor Santcovsky Grinberg
Xavier Casas Masjoan

Redacció:

Jordi Valls Alseda
Concepció Maria Ruiz Cintas
Adrián Roperó Vergara
Sara Angrill Toledo

Barcelona, Febrer de 2017

INDEX

0	INTRODUCCIÓ	3
1	RESUM EXECUTIU DE L'ANY 2016	4
	1.1. SUMARI	4
	1.2. RESUM OFERTA 2016	5
	1.3. RESUM DEMANDA 2016	8
	1.4. ZONES MÉS SOL·LICITADES PER INTERNET	13
	1.5. QUADRE RESUM D'INDICADORS.....	14
2	SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER	15
	2.1. OFERTA.....	16
	2.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER	16
	2.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER.....	19
	2.1.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE LLOGUER	22
	2.2. DEMANDA	25
	2.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL LLOGAT	25
	2.2.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES LLOGADES.....	28
	2.2.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES LLOGADES	31
	2.3. ROTACIÓ DEL SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER.....	34
3	SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA	36
	3.1. OFERTA.....	37
	3.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA	37
	3.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA.....	40
	3.1.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE VENDA	43
	3.2. DEMANDA	46
	3.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL VENUT	46
	3.2.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES VENUEDES.....	49
	3.2.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES VENUEDES	52
	3.3. ROTACIÓ DEL SOSTRE INDUSTRIAL EN VENDA.....	55
4	TENDÈNCIES DEL MERCAT IMMOBILIARI	57
	4.1. TENDÈNCIA DE LA OFERTA DE SOSTRE DE LLOGUER.....	57

4.2. TENDÈNCIA DEL PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER.....	60
4.3. TENDÈNCIA DE LA OFERTA DE SOSTRE DE VENDA	63
4.4. TENDÈNCIA DEL PREU MITJÀ DE VENDA	66

0 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 (Habitacalia, 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 ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre de l'any 2016.

Les ofertes vigents en cada moment es poden consultar a la pàgina web de l'AMB i directament a l'adreça **nausisolars.amb.cat**.

Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat, enregistrant la data d'alta i la data en què són retirades. En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

A partir de la base de dades generada obtenim els principals indicadors referits al mercat immobiliari de naus en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al 2016. Cada indicador està format per una gràfica amb els valors municipi a municipi, un comentari i un mapa amb la distribució territorial de l'indicador.

1 RESUM EXECUTIU DE L'ANY 2016

1.1. SUMARI

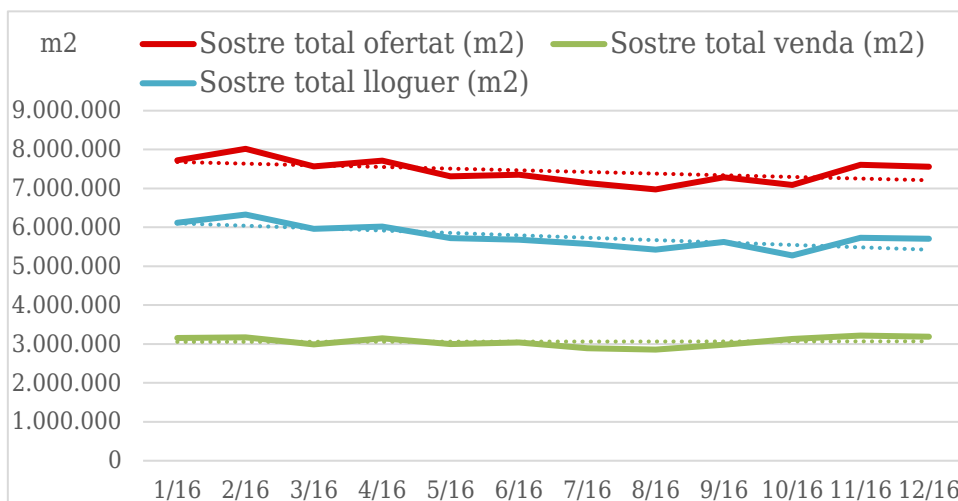
- ✓ **Augment de l'activitat.** El sostre en oferta ha augmentat un 19% respecte a l'any anterior i la oferta col·locada un 51 %. Durant el segon semestre del 2016, però, hi ha una disminució respecte al primer.
 - ✓ **Els preus de lloguer augmenten, els de venda no.** El mercat de lloguer, el que proporciona dades més fiables, mostra una disminució de la superfície en oferta i un increment de preus continuat. L'increment d'activitat pressiona els preus i disminueix les naus en oferta
 - ✓ **La nau en oferta més freqüent, en número que no pas en superfície, continua sent de lloguer amb una superfície inferior a 2.000 m² (72 % del total).** El preu mitjà de lloguer durant el període és de 4,04 €/m² mes. Aquest preu es un 1% superior als 3,98 €/m² mes de l'any 2015.
 - ✓ **La nau tipus col·locada –d'acord amb les ofertes retirades- és una nau de superfície inferior a 2.000 m² de lloguer** per un preu mensual mitjà que puja a 3,89 €/m² mes, des de 3,81 el 2015, un 2% superior, amb una permanència de publicació de 10 mesos.
 - ✓ **Territorialment les zones més buscades son** Castellbisbal, Barberà del Vallés, Bon Pastor a Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat, El Prat de Llobregat, Viladecans i Gavà. Els número d'accessos s'estabilitza en 30.000 anuals.
 - ✓ **Per país d'origen** predomina el nacional amb un 68 %, seguit de l'hispanoamericà amb 16 %, EEUU amb un 10%, i després els països europeus, entre tots un 3 %, i per aquest ordre França, Gran Bretanya, Itàlia, Bèlgica, Holanda i Alemanya. La resta de països, fins a 75 diferents, amb xifres molt inferiors.
 - ✓ **La rendibilitat de la inversió en nau industrial** és d'un 6,06% anual brut.
-

1.2. RESUM OFERTA 2016

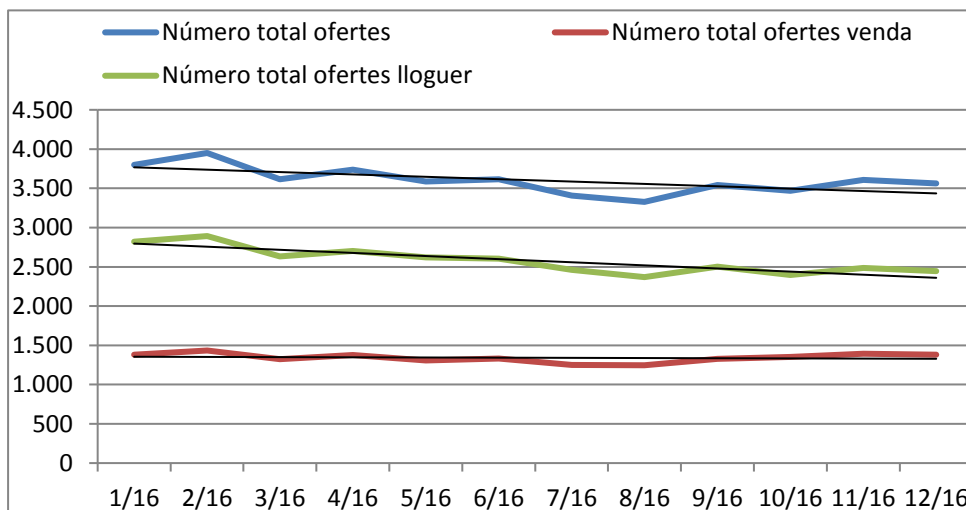
TOTAL OFERTA 2016(dades 2015, (+,-)increment)

Sostre en oferta:	14.320.991 (11.609.629, +19%) m ²
Nombre d'ofertes:	7.436 (6.214, +16%) unitats
Preu mitjà de venda:	814 (841, -3%) €/m ²
Preu mitjà de lloguer:	4,04 (3,98, +1%) €/m ² mes
Antiguitat mitjana oferta:	325 (351, -8%) dies

Analitzant l'evolució de les ofertes durant el període, veiem que des de gener (3.799 ofertes que fan 7.720.423 m²) fins a desembre (3.564 ofertes que fan 7.558.110 m²) hi ha una disminució d'un 2% en superfície i un 6% en nombre d'ofertes.

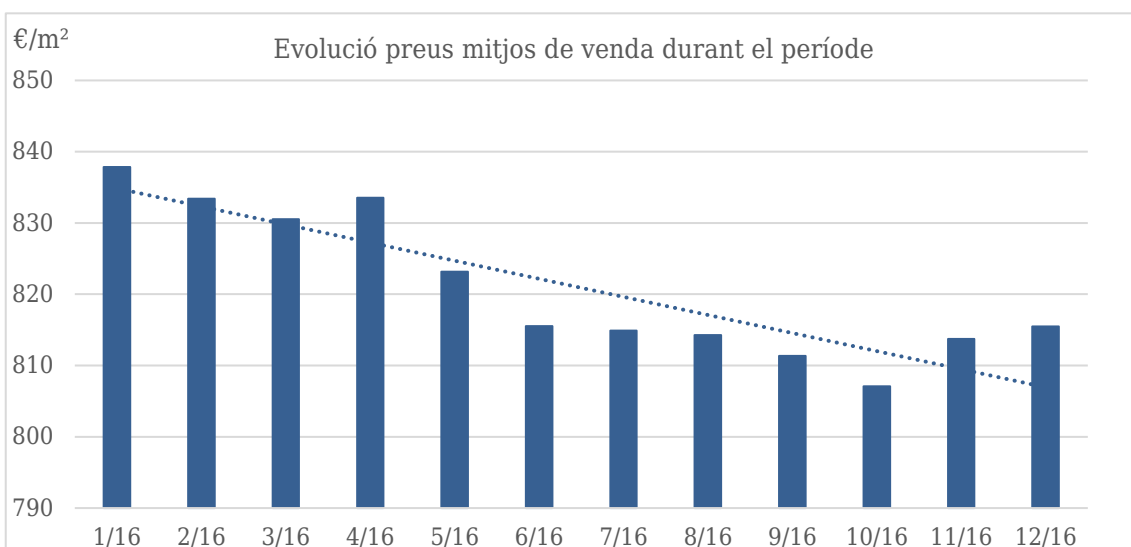


Durant el període 14.320.991 m² han estat en oferta en un moment o altre, que es corresponen amb la publicació de 7.436 ofertes diferents, la majoria de lloguer (71%). La rendibilitat bruta, tenint en compte les ofertes col·locades, ha sigut del 5,95%. Les xifres de sostre en oferta i número de ofertes de l'any mostren un augment considerable respecte a les de l'any 2015. El preu de lloguer augmenta, no així el preu de venda.

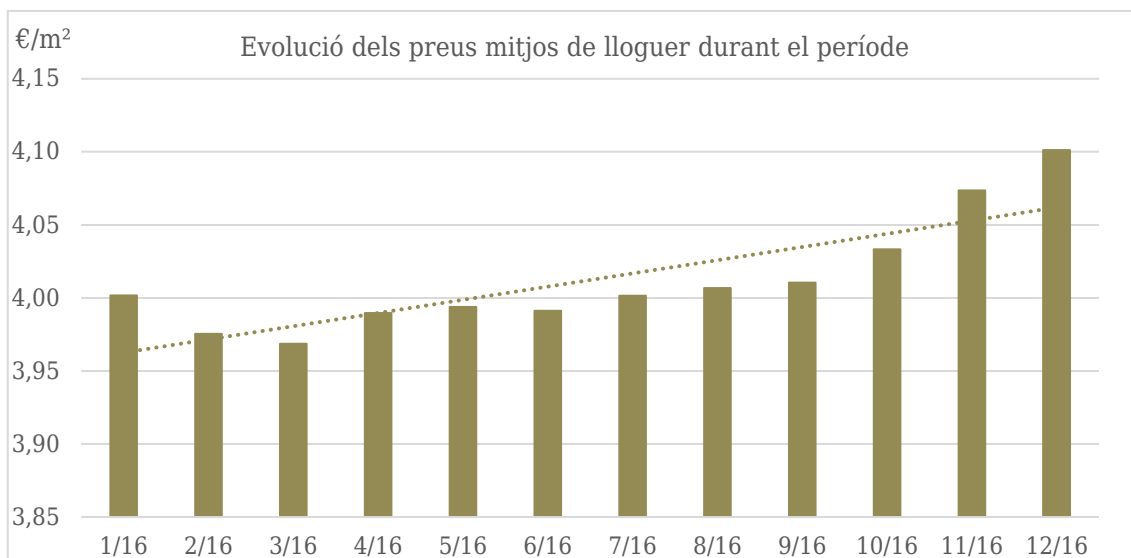


La majoria de les naus en oferta tenen una superfície entre 500 i 2.000 m² (51%), seguides de les superiors a 2.000 m² (25%) i inferiors a 500 m² (21%).

El preu mitjà de venda és 814 €/m², un 3% inferior al del 2015 de 841 €/m², el descens es produeix en el primer semestre, en el segon es manté sense variacions apreciables.

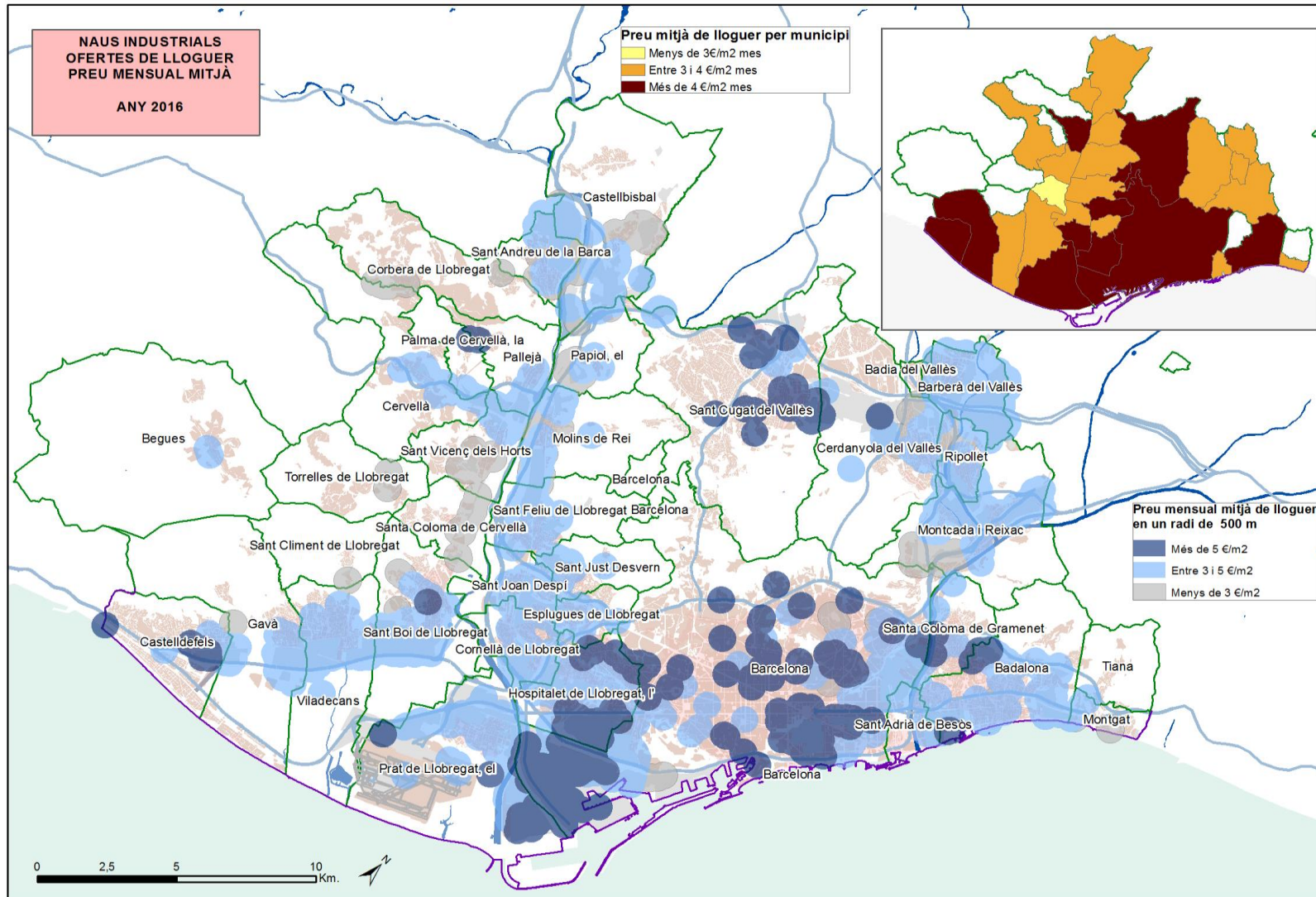


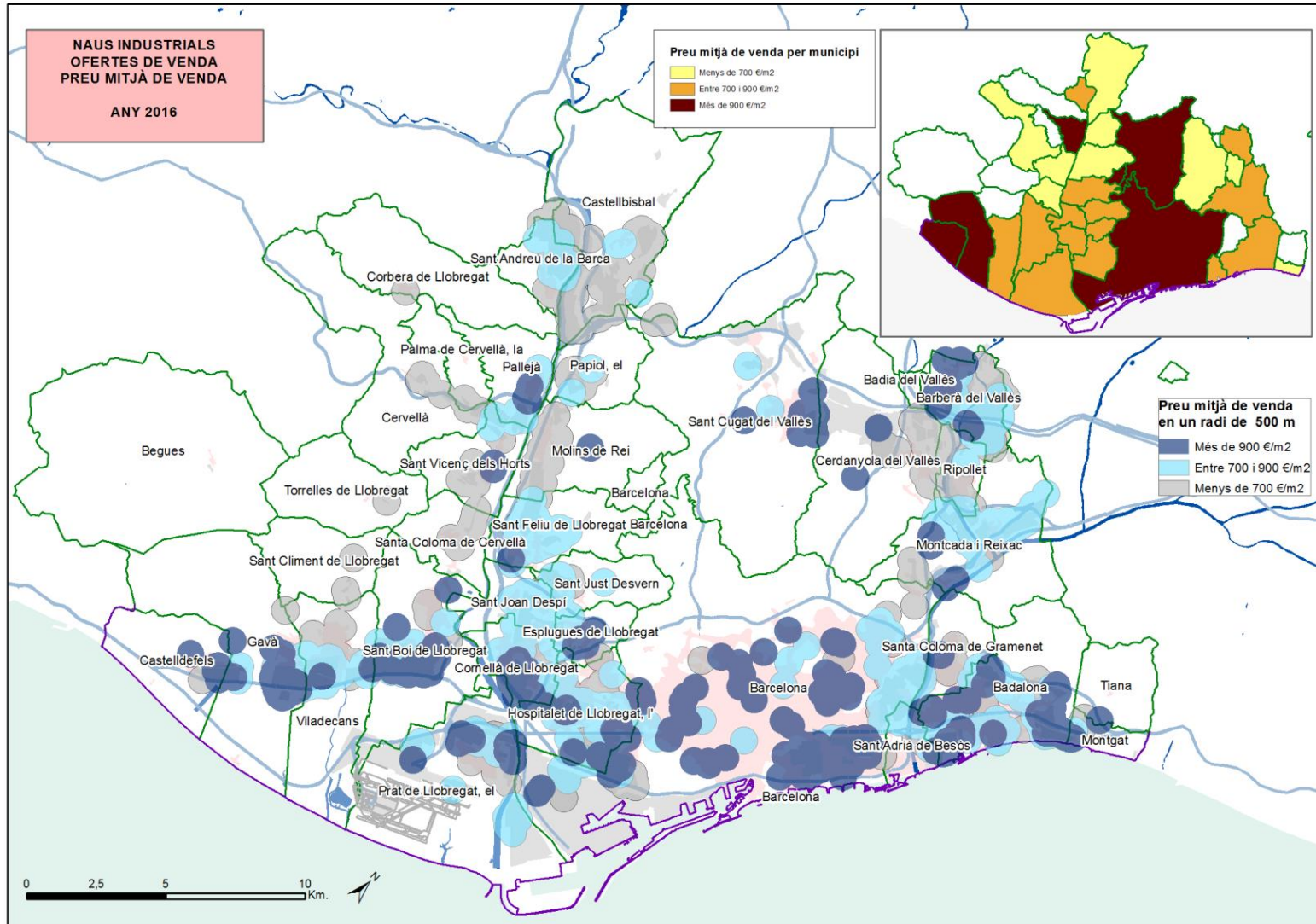
El preu mitjà de lloguer és 4,04 €/m² mensual, un 1% superior al del 2015 de 3,98, i, com es pot veure en el gràfic, la tendència a augmentar es clara.



Les naus noves de venda són més barates que la mitjana de les publicades (795 €/m² enfront de 814 €/m²), al igual que les de lloguer (3,96 €/m² mes enfront de 4,04 €/m² mes)..

L'antiguitat mitjana, des de la publicació de cada oferta, és aproximadament de 10 mesos (325 dies). Això representa una disminució respecte als 351 dies de mitjana de l'any anterior.



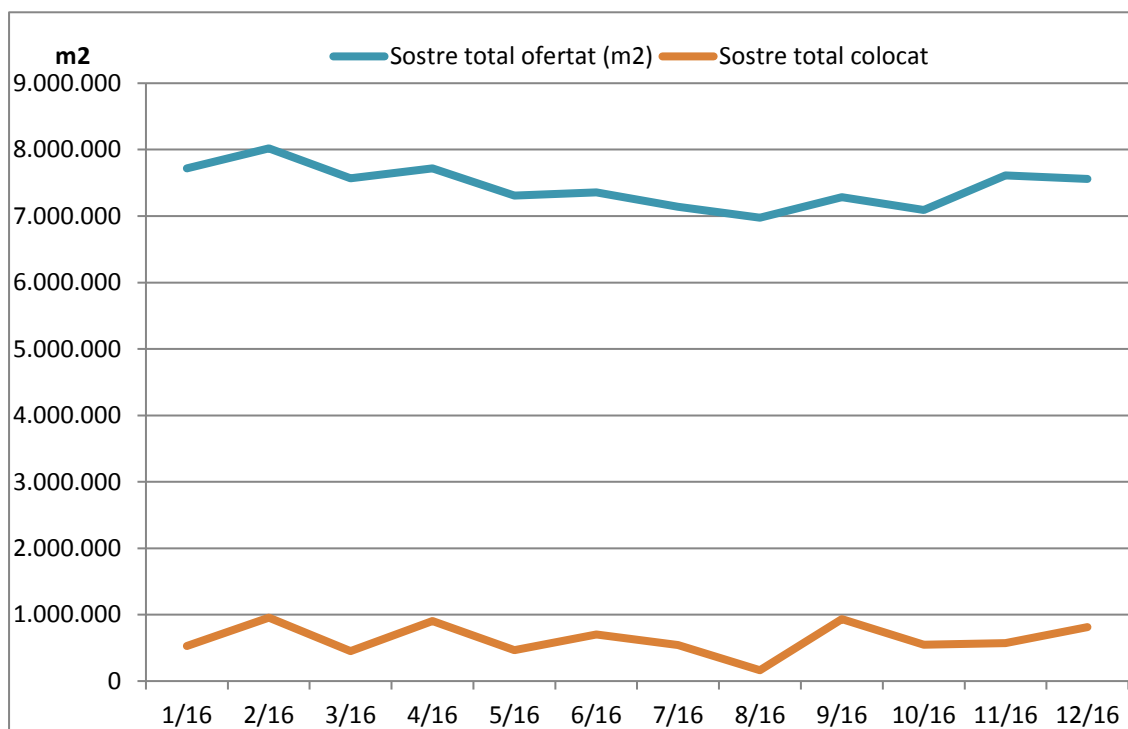


1.3. RESUM DEMANDA 2016

TOTAL DEMANDA (dades 2015, (+,-)increment)

Sostre col·locat de lloguer o venda:	7.573.418 (4.390.321, +51%) m ²
Nombre d'operacions:	4.192 (2636, +37%) unitats
Preu mitjà de venda:	818 (846, -3%) €/m ²
Preu mitjà de lloguer:	3,89 (3,81, +2%) €/m ² mes
Antiguitat mitjana operació de venda:	312 (338, -8%) dies
Antiguitat mitjana operació de lloguer:	314 (352, -12%) dies

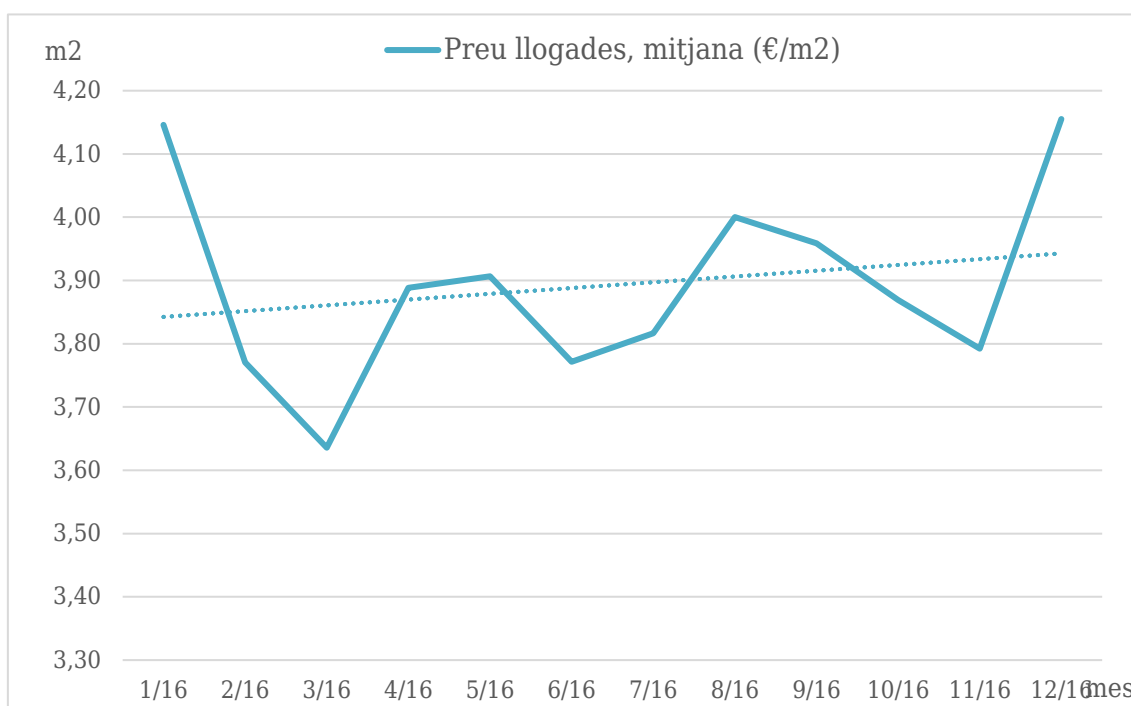
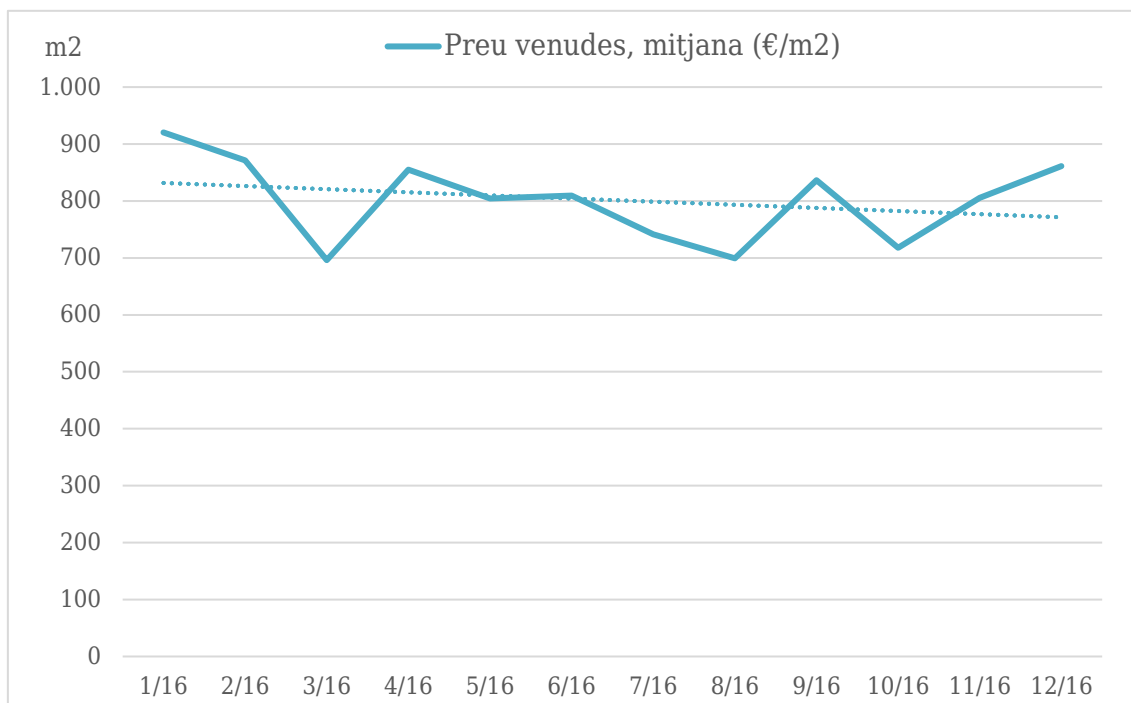
Durant aquest període s'han retirat 4.289 ofertes i han entrat 3.954 de noves, amb un resultat final de 7.573.418 m² que s'han llogat o venut, un 53% del mercat total.



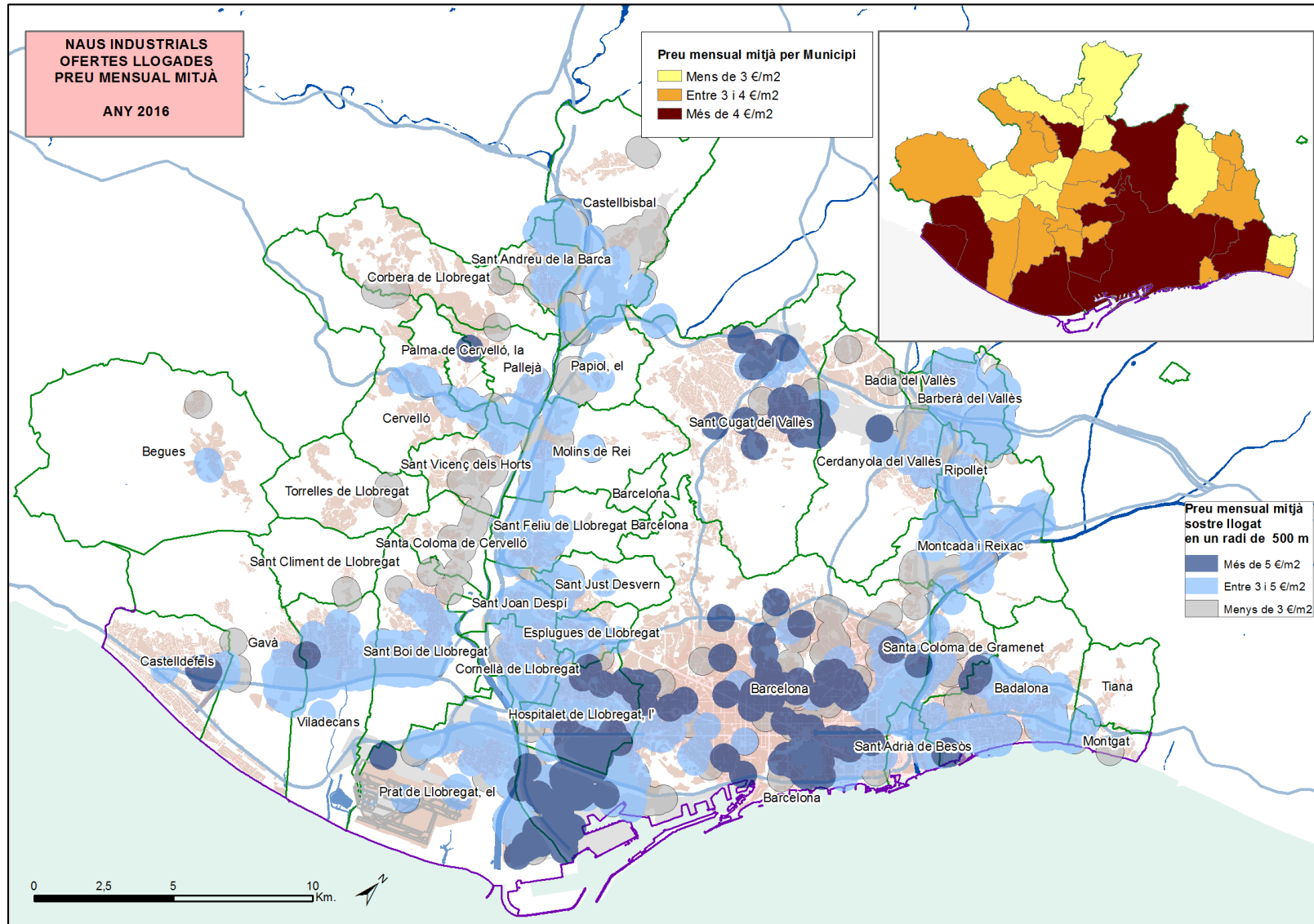
La taxa de reposició (ofertes entrants -3.954- respecte a les ofertes retirades -4.289-) és d'un 92%. És a dir, entren 92 anuncis nous per cada 100 que es donen de baixa. Per tipus d'anunci, els de venda presenten una taxa de reposició superior (100%) als de lloguer (88%).

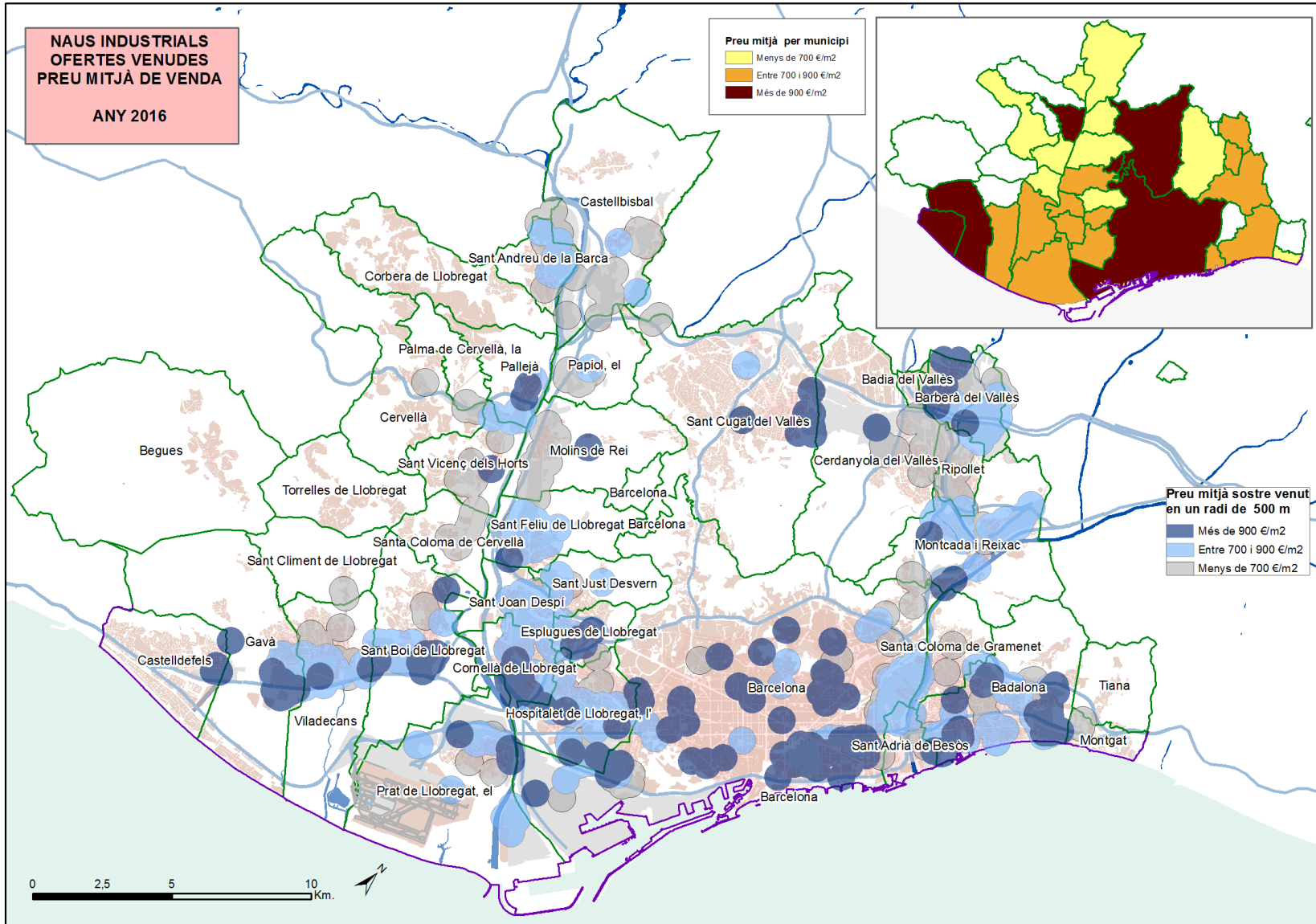
Si analitzem les operacions segons la superfície, les corresponents a naus superiors a 5.000 m² han estat les més importants, suposant el 38% del total dels m² retirats (2.867.944 m² sobre 7.573.418 m²). No obstant això, en nombre d'anuncis, el 77% de les ofertes retirades de venda o lloguer correspon a naus industrials amb una superfície inferior als 2.000 m², preferentment entre 500 i 1.000 m², les quals representen el 32% en número del total d'ofertes retirades.

El preu de les ofertes retirades de venda presenta una tendència lleugerament decreixent al llarg del període, amb un preu mitjà de 818 €/m². El preu mitjà mensual de les ofertes retirades de lloguer és de 3,89 €/m² i presenta una tendència creixent durant el període.



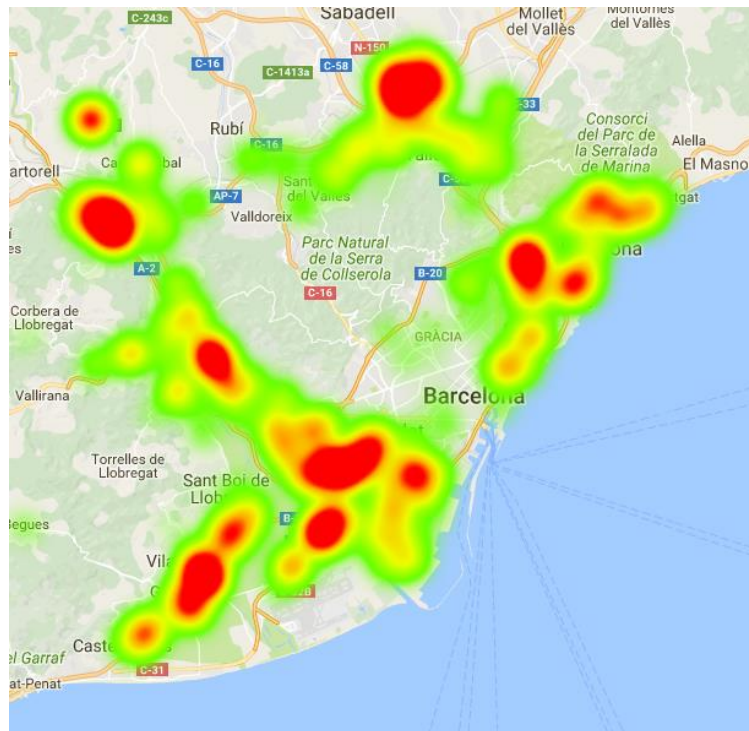
Les ofertes retirades romanen publicades una mitjana de 312 dies per les de venda, menys de 10 mesos, i 314 dies per les de lloguer. La rendibilitat de la compra o inversió en nau industrial, en el cas de les venudes/llogades, és d'un 5,70% anual brut, en el supòsit que es comprés per llogar ($3,89 * 12 / 81$)



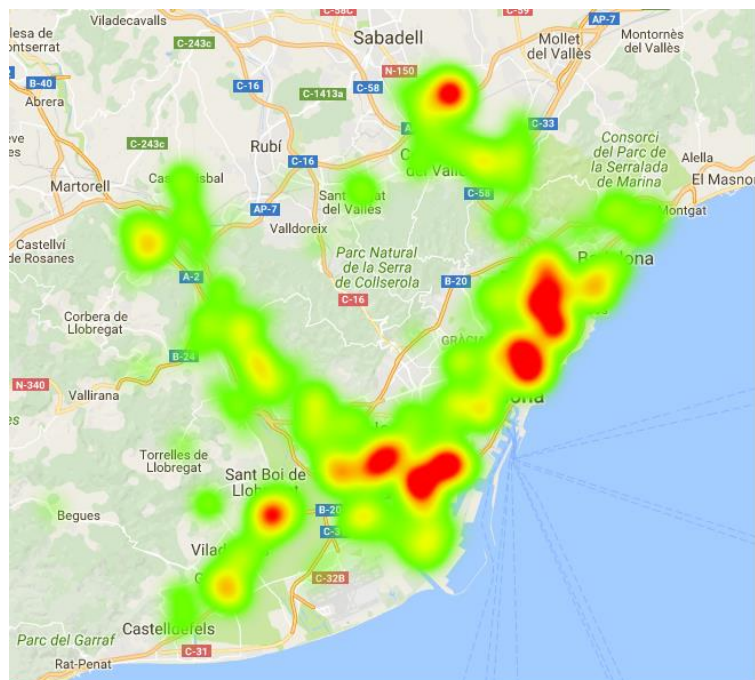


1.4. ZONES MÉS SOL·LICITADES PER INTERNET

Com a resultat de les cerques de naus i solars tenim un mapa de calor de les zones relativament més cercades. En un any tenim al voltant de 40.000 accessos per internet. El mapa de calor (mapa de zonificació de les àrees més accedides) corresponen a l'any 2016 és pot comparar amb l'any anterior.



Anys 2016



Anys 2015

1.5. QUADRE RESUM D'INDICADORS

Municipi	Mercat de naus en lloguer					Mercat de naus en venda				
	Tendència de la superfície en oferta	Preu mitjà de lloguer (€/m2)	Tendència del preu mitjà	Demanda de naus, tendència	Índex de rotació Oferta/Demanda	Tendència de la superfície en oferta	Preu mitjà de venda (€/m2)	Tendència dels preus	Demanda de naus, tendència	Índex de rotació Oferta/Demanda
CONJUNT DE L'AMB	↓	4,04	↑	↓	54%	↓	813,64	↓	↓	53%
BARCELONA	↓	4,75	↑	↓	61%	↓	967,33	↑	↓	60%
BESOS-MARESME										
BADALONA	↓	4,27	↑	↓	57%	↑	879,67	↓	↓	59%
MONTCADA I REIXAC	↓	3,31	↑	↓	53%	↓	761,40	↓	↓	47%
MONTGAT	↓	3,55	↑	↑	82%	↑	629,01	↑	↓	40%
SANT ÀDRIA DE BESOS	↑	3,69	↓	↑	52%	↑	782,57	↑	↑	51%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	↓	4,53	↓	↓	40%	↓	972,33	↑	↓	33%
TIANA	↑	3,59	↑	=	0%	=	2194,29	=	=	0%
CORREDOR DE LA B-30										
BADIA DEL VALLES	=	0,00	=	=	0%	=	0,00	=	=	0%
BARBERA DEL VALLES	↑	3,57	↓	↓	46%	↑	732,70	↓	↑	42%
CASTELLBISBAL	↑	3,15	↑	↑	59%	↓	602,03	↑	↑	49%
CERDANYOLA DEL VALLES	↓	3,53	↑	↑	56%	↓	579,50	↑	↑	48%
RIPOLLET	↓	3,68	↓	↓	49%	↓	610,89	↓	↓	55%
SANT CUGAT DEL VALLES	↓	6,06	↓	↓	64%	↑	1024,94	↓	↑	62%
EIX DEL LLOBREGAT										
CERVELLO	↓	3,19	↑	↓	46%	↓	479,77	↑	↓	33%
CORBERA DE LLOBREGAT	↓	2,77	↓	↓	89%	↑	586,54	↑	=	0%
EL PAPIOL	↓	3,15	↓	↓	61%	↓	634,82	↓	↓	39%
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	↓	3,46	↓	↓	49%	↓	818,76	↓	↓	80%
MOLINS DE REI	↓	3,27	↓	↓	67%	↓	644,84	↓	↓	52%
PALLEJA	↓	4,19	↑	↓	63%	↓	935,41	↓	↑	69%
PALMA DE CERVELLO	↑	3,28	↓	↓	70%	↑	533,43	↓	↓	50%
SANT ANDREU DE LA BARCA	↓	3,30	↓	↓	49%	↑	709,85	↑	↑	53%
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	↓	2,42	↓		0%	↓	374,33	↑	↓	80%
SANT FELIU DE LLOBREGAT	↓	4,04	↓	↑	47%	↓	769,04	↓	↓	43%
SANT VICENÇ DELS HORTS	↑	2,99	↓	↓	38%	↓	643,94	↑	↑	57%
SANTA COLOMA DE CERVELLO	↑	2,92	↑	↑	64%	↓	338,44	↑	↑	81%
TORRELLES DE LLOBREGAT	↑	2,21	↑	↑	100%	↑	527,20	↑	=	0%
DELTA DEL LLOBREGAT										
BEGUES	↑	3,69	↓	↑	67%	=	0,00	=	=	0%
CASTELLDEFELS	↓	5,20	↓	↑	50%	↑	1189,85	↑	↑	50%
CORNELLA DE LLOBREGAT	↓	4,09	↑	↓	50%	↑	834,97	↓	↓	61%
EL PRAT DE LLOBREGAT	↓	4,48	↑	↓	54%	↓	840,63	↓	↓	42%
GAVA	↓	4,27	↓	↓	47%	↓	979,09	↓	↓	52%
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	↓	4,53	↓	↓	61%	↓	836,33	↑	↓	59%
SANT BOI DE LLOBREGAT	↓	3,84	↓	↓	48%	↓	852,22	↓	↑	38%
SANT JOAN DESPI	↑	3,40	↓	↑	40%	↓	773,67	↓	↑	56%
SANT JUST DESVERN	↑	4,37	↑	↑	37%	↑	785,92	↑	↑	38%
VILADECANS	↓	3,81	↑	↓	53%	↓	768,20	↓	↓	68%



Valors mitjos de l'AMB.



Tendència creixent.



Tendència decreixent.

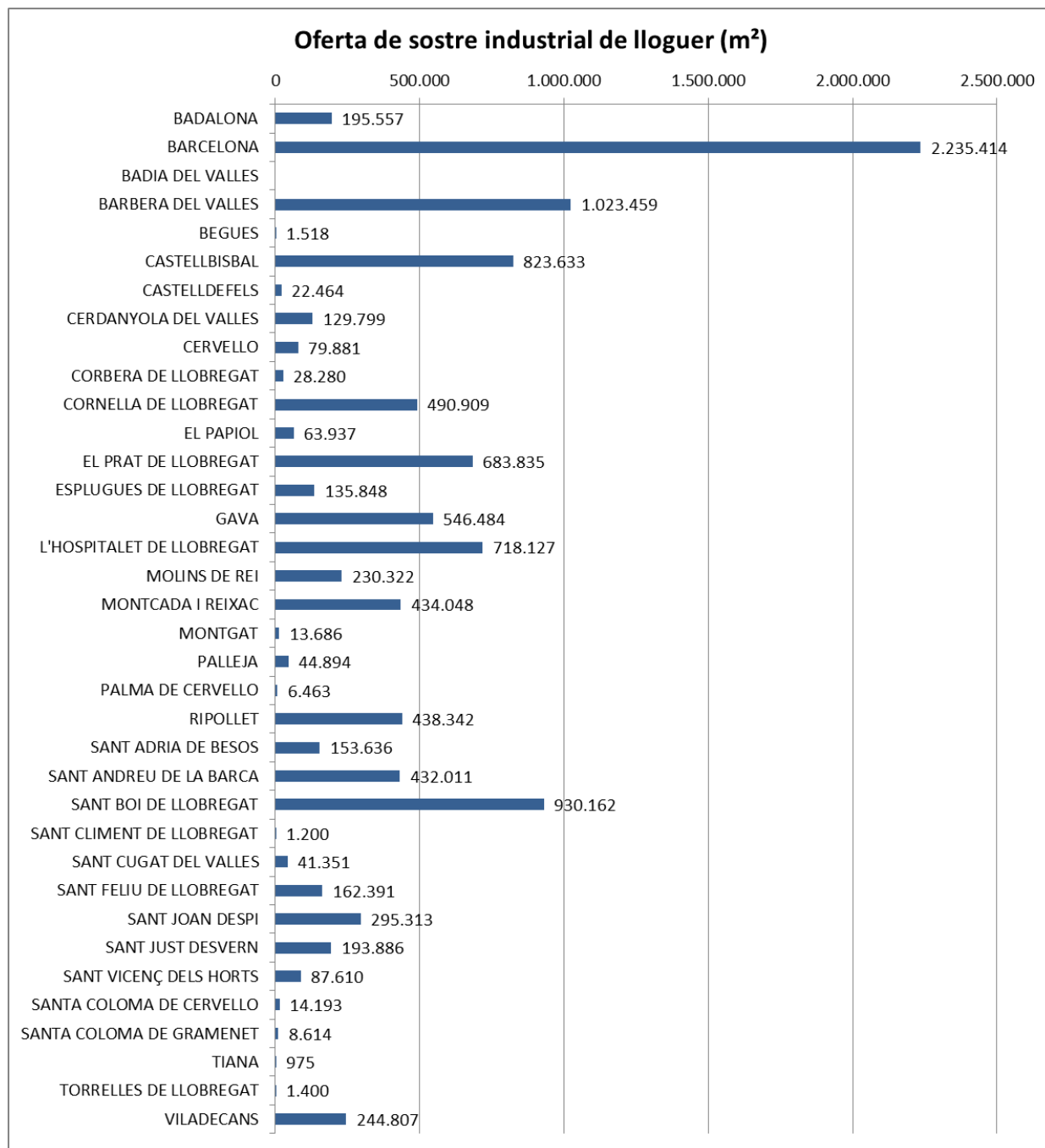


No hi ha prou nombre d'ofertes perquè sigui significatiu.

2 SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER

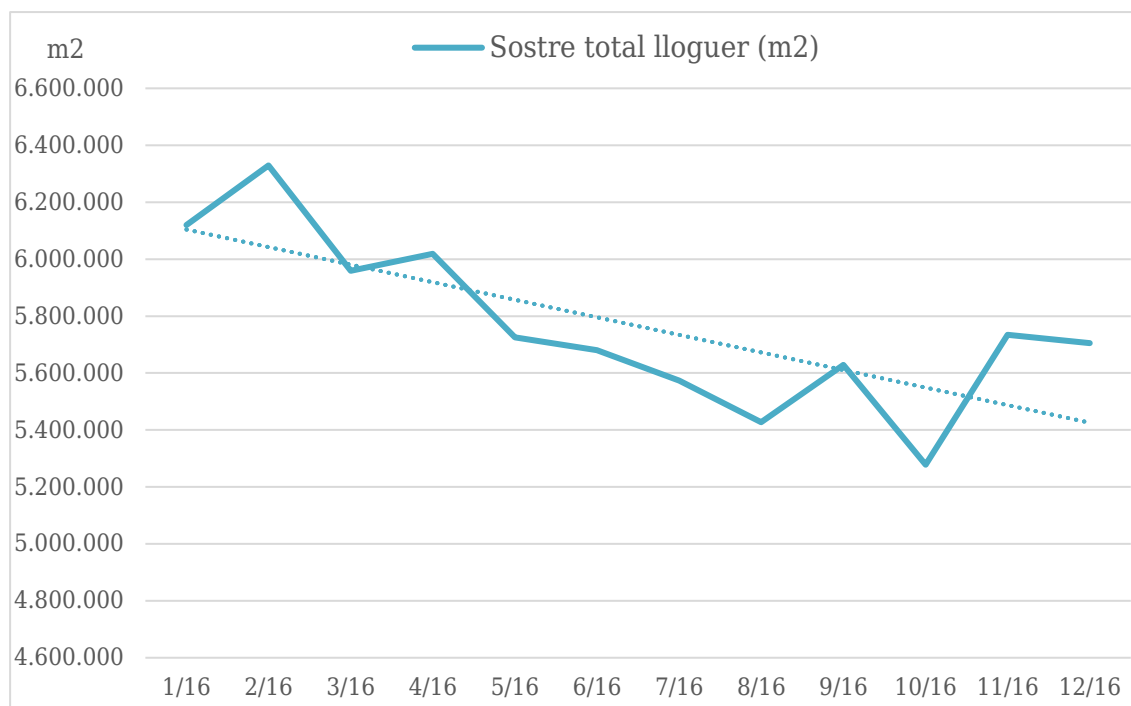
2.1. OFERTA

2.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER



Durant l'any 2016 als 36 municipis de l'AMB s'ha observat una oferta total de sostre industrial en lloguer de 10.914.449 m², això representa una **augment del 18 %** respecte als 8.960.391 m² del 2015.

Durant el període considerat, però, la oferta de sostre industrial de lloguer disminueix tal i com es pot veure en el gràfic. Passa de 6.120.033 m² en oferta al gener a 5.704.776 m² el desembre, una disminució del 7 %.



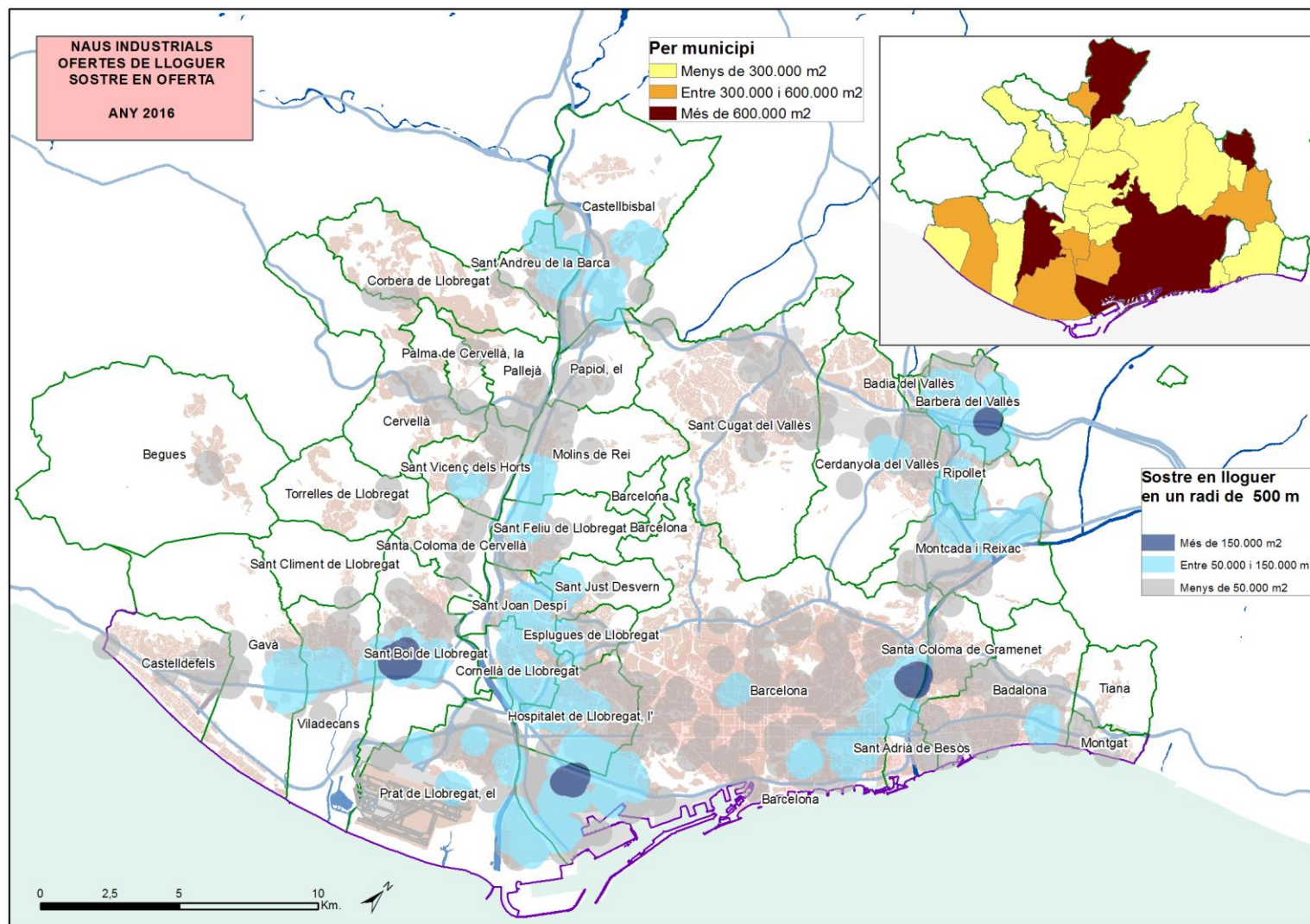
Per municipis, i en valor absolut, el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major oferta concentrant el 20 % del total de l'AMB. El pes del sostre en oferta als municipis circumdants a Barcelona (Sant Boi de Llobregat, el Prat de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Gavà i Cornellà de Llobregat) així com a Barberà del Vallès i Castellbisbal també és significatiu i superior als 550.000 m², cadascun d'ells compta amb més d'un 5% de l'oferta. En total aquests sis municipis concentren més del 65% del sostre industrial de lloguer disponible a l'AMB.

Per polígons es concentra a:

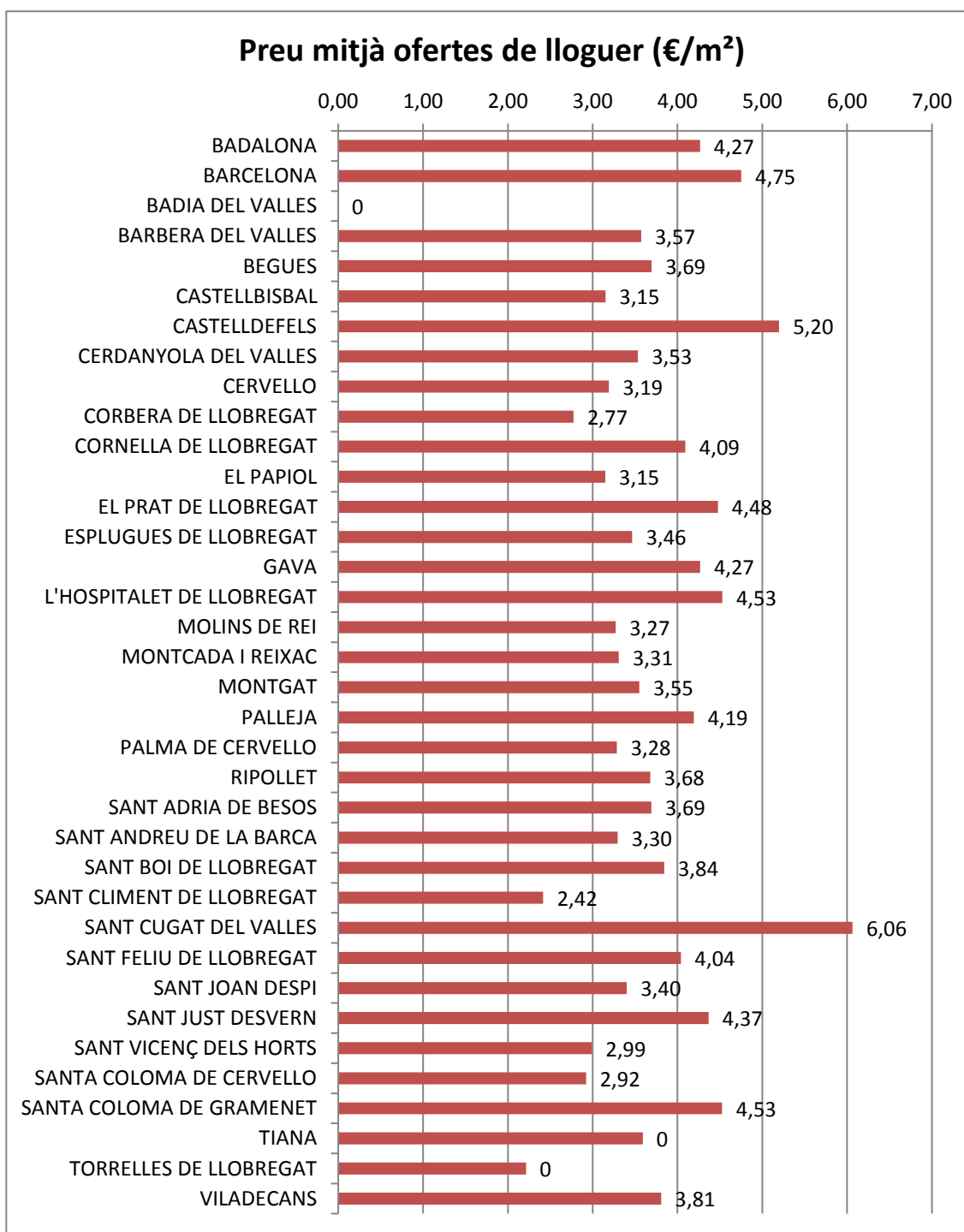
Baix Llobregat: les zones industrials de Sant Boi de Llobregat i el parc logístic de la Zona Franca de Barcelona.

Corredor de la B-30: Barberà del Vallès (polígons de Can Salvatella i Santiga).

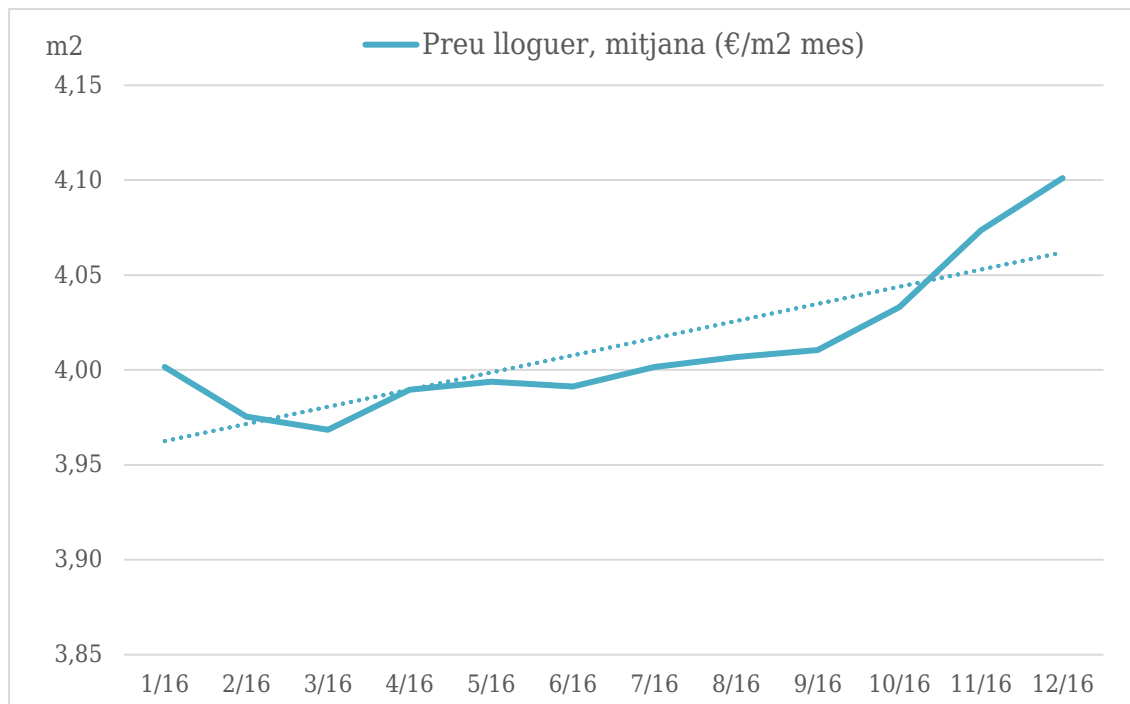
Besòs: Al polígon del Bon Pastor de Barcelona.



2.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER



En conjunt a l'AMB i per l'any **2016** s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial en lloguer de 4,04 €/m², que representa un augment del 1 % respecte als 3,98 €/m² de l'any 2015. El preu mitjà per municipi durant el període es pot veure en la gràfica anterior. Durant el període el preu mitja pel conjunt de l'AMB ha continuat pujant:



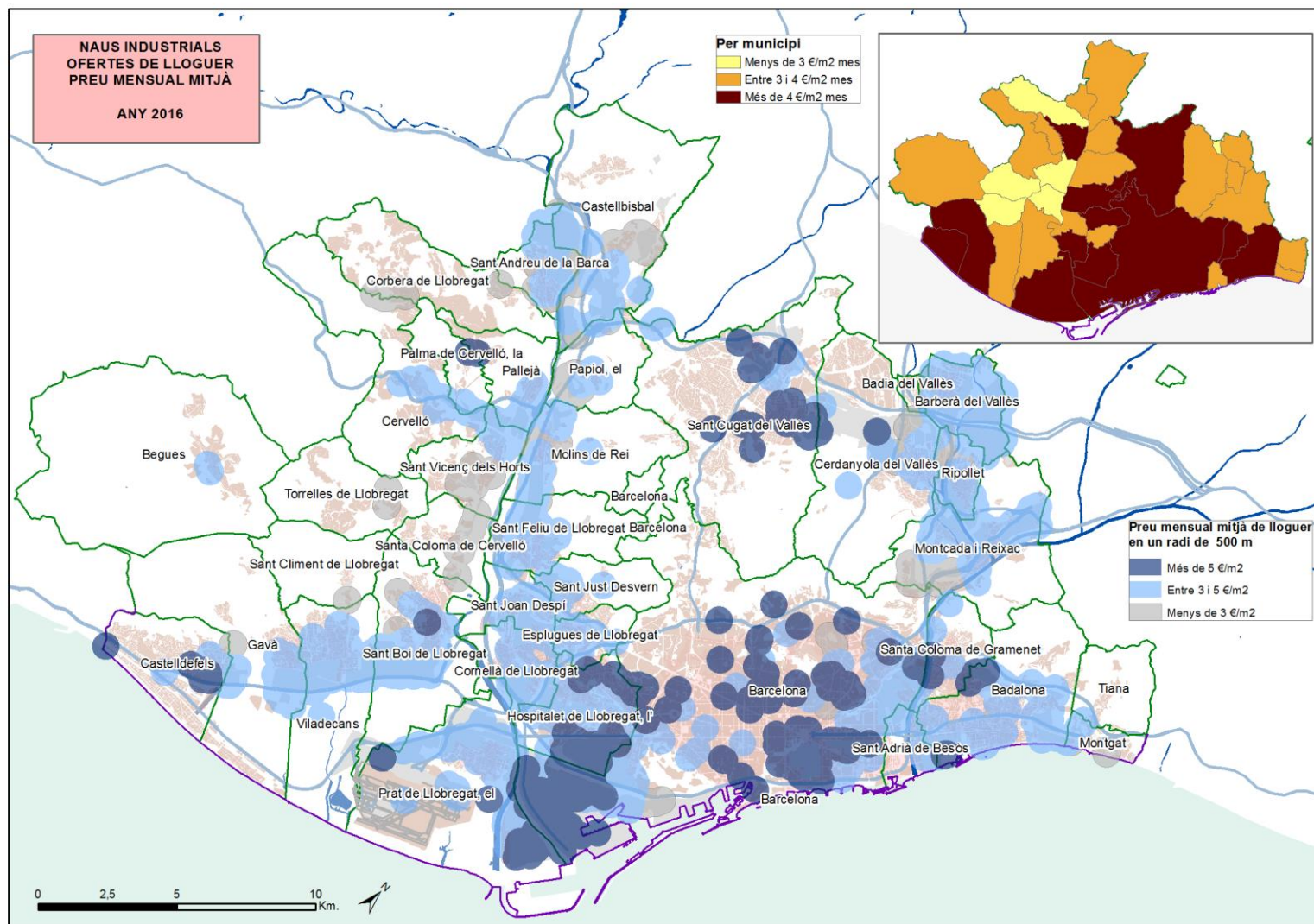
Els preus de lloguer mensuals més alts, per sobre la mitja, es concentren a la façana litoral: Castelldefels, Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat, Sant Just Desvern, Badalona i Gavà. Les dades de Santa Coloma de Gramenet no son significatives donada la poca oferta existent. Destacar el municipi de Sant Cugat del Vallès que es el que presenta un cost mitjà del sostre industrial en oferta de lloguer superior a la resta, valorat en 6,06 €/m², un 50% superior a la mitjana de l'AMB, amb una lleugera disminució respecte al preu mig de l'any 2015 que era de 6,38 €/m² mes.

Les zones amb oferta més cara, superiors a 5 €/m² de mitjana, es concentren principalment a:

Baix Llobregat: Castelldefels i Zona Franca amb extensió cap a l'Hospitalet de Llobregat

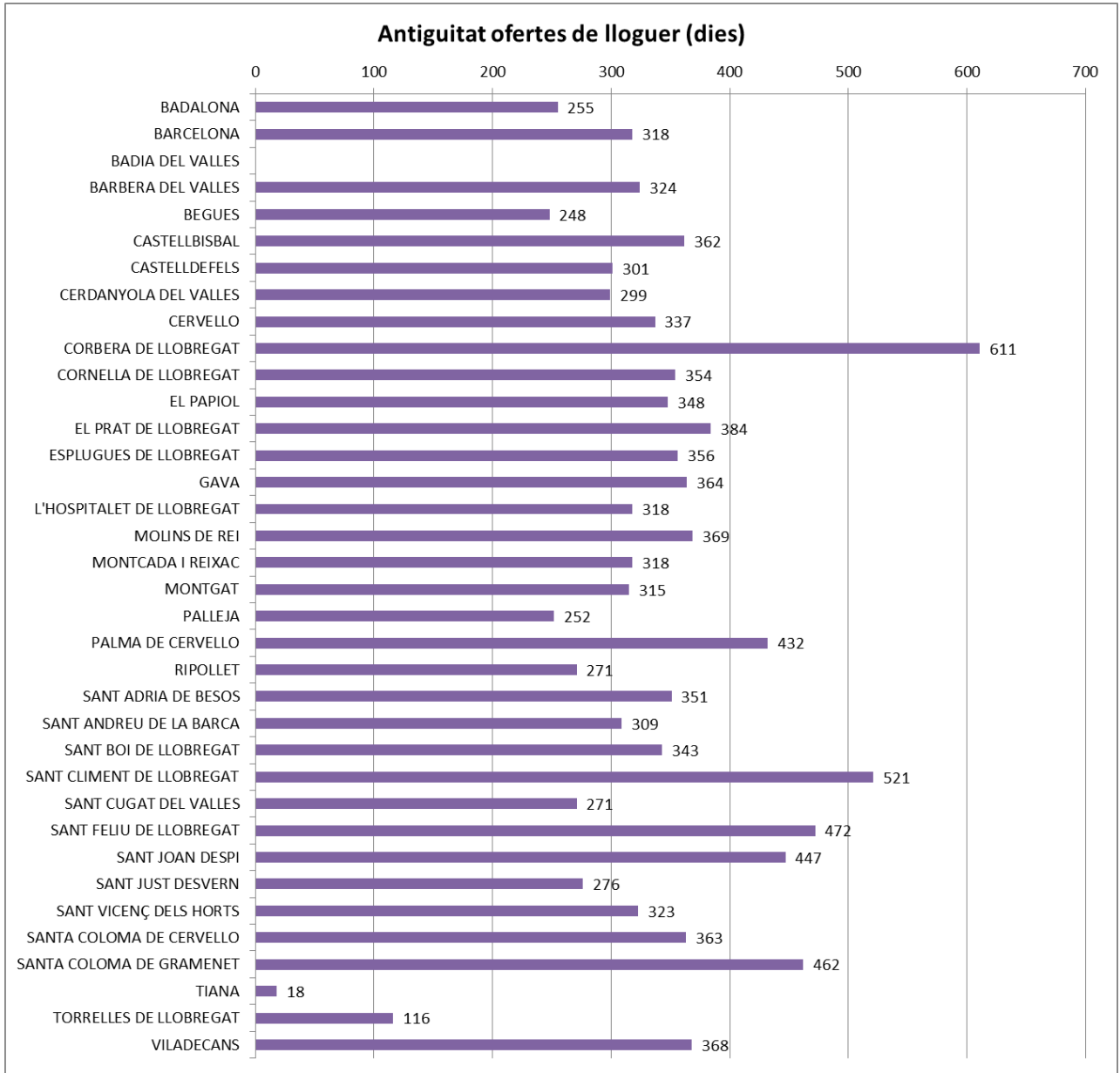
22 @ i Bon Pastor a Barcelona i polígons Badalona Sud i Montigalà a Badalona

A Sant Cugat del Vallès polígon Can Magí- Roquetes principalment



2.1.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE LLOGUER

Aquest indicador mesura el temps, en dies, de permanència de l'oferta en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa o 31/12 per a les ofertes encara vigents.



A l'AMB, durant l'any 2016, s'ha observat un temps de permanència mitjà al mercat industrial de les ofertes de lloguer de 325 dies, enfront dels 351 dies de l'any 2015, això representa una disminució del 8 %.

Els municipis amb una antiguitat mitjana major de les ofertes de lloguer són aquells que tenen dades poc significatives per la poca oferta com Corbera de Llobregat, Sant Climent de Llobregat i La Palma de Cervelló. Per contra Badalona, Pallejà, Ripollet, Sant Cugat del Vallès i Sant Just Desvern són els que presenten uns períodes mitjans de maduració menors, per sota de 250 dies, entre els municipis significatius pel volum d'oferta.

L'oferta de recent aparició, aquella que porta menys de 200 dies anunciada, en trobem a tots els municipis pràcticament sense excepcions.

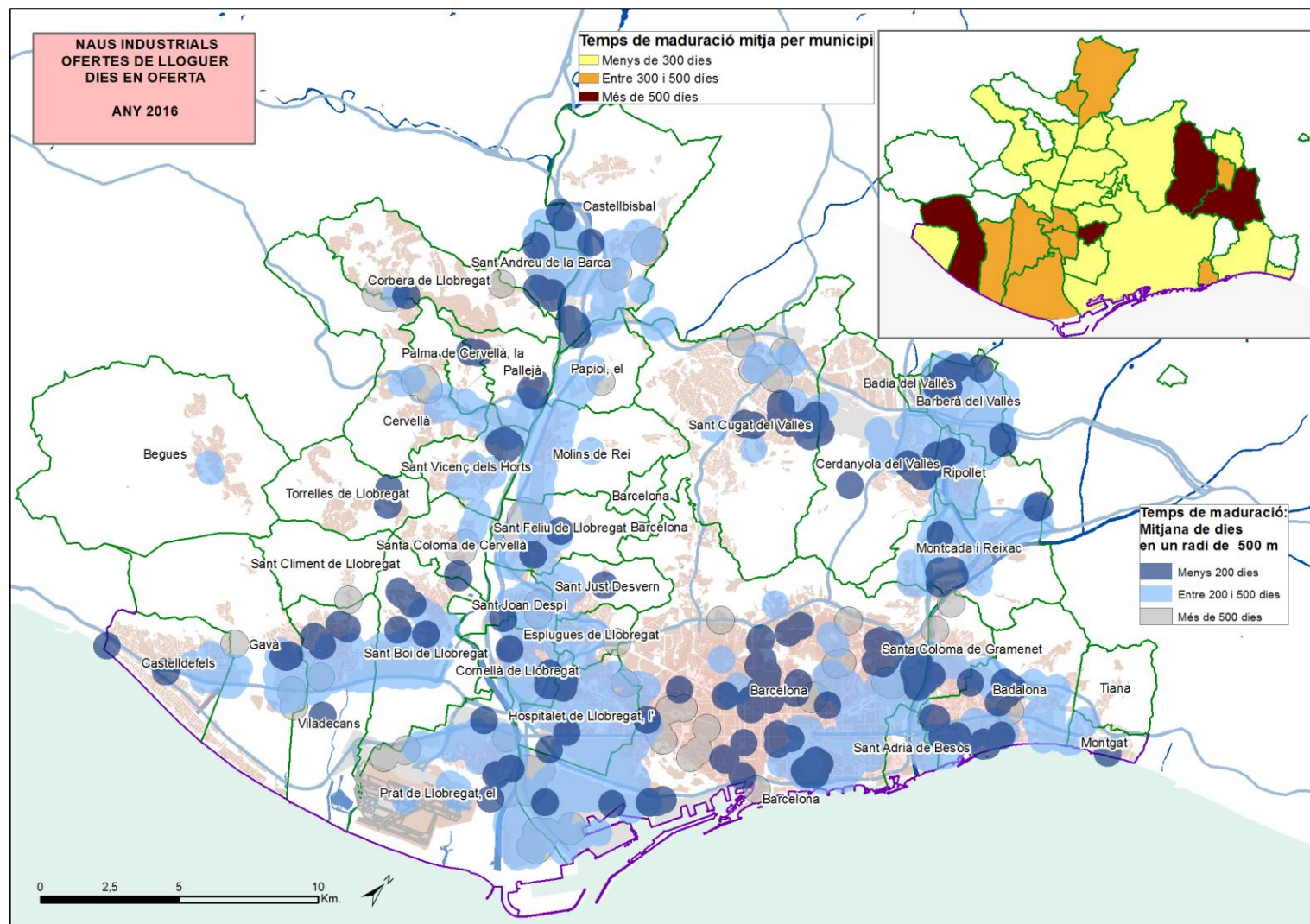
De les naus que porten més temps en oferta, més de 500 dies, en trobem a:

Al Baix Llobregat en tenim a Viladecans, El Prat de Llobregat i Zona Franca i ZAL de Barcelona.

A l'Eix del Llobregat tenim el polígon del Pla, només a Sant Feliu de Llobregat, i a Cervelló.

Al corredor de la B-30 en trobem a Castellbisbal (comte Sert i Castellbisbal Sud) i Sant Cugat del Vallès.

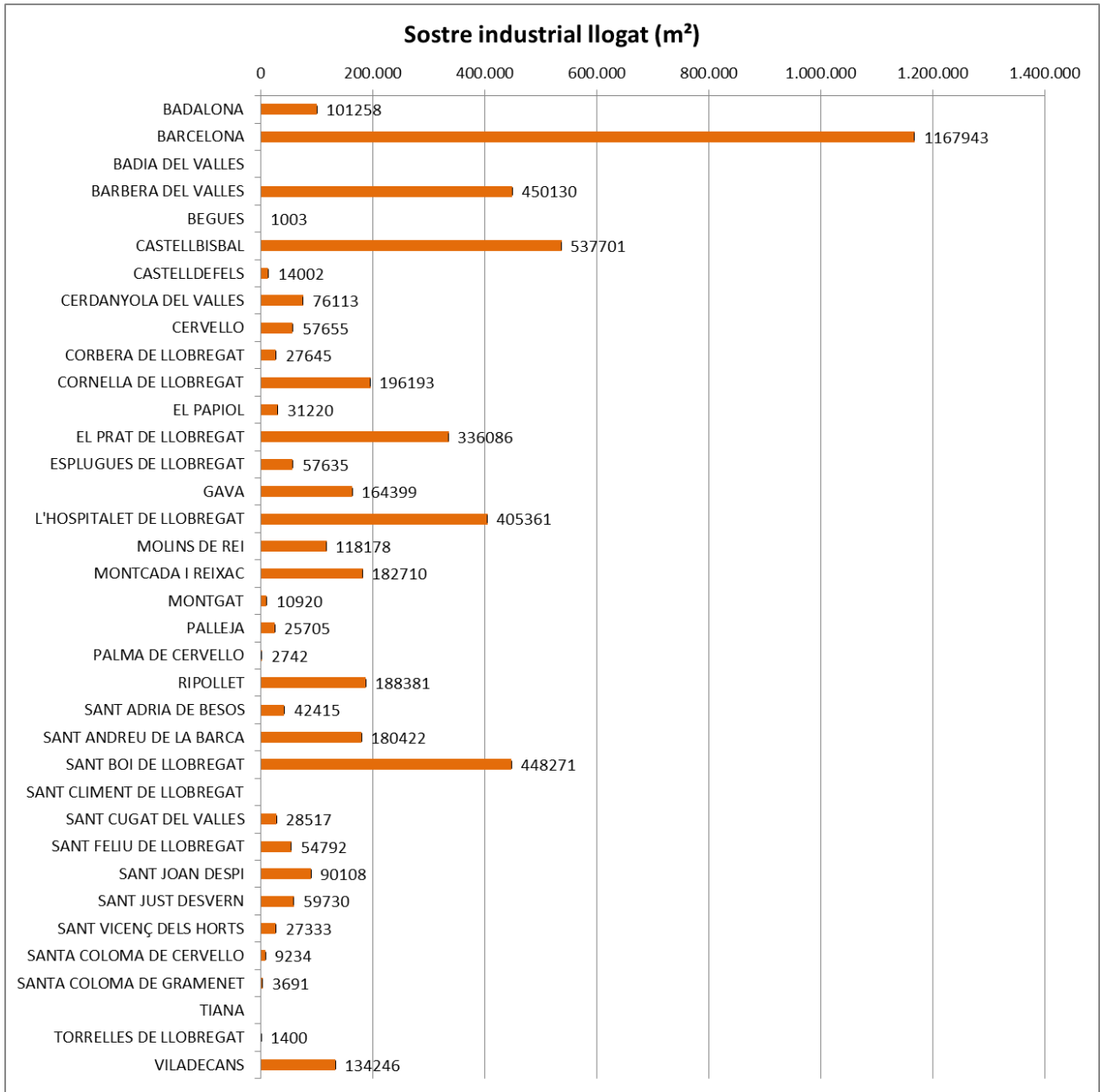
Al Besòs – Maresme tenim a Barcelona polígons Mercedes Benz i Verneda Industrial.



2.2. DEMANDA

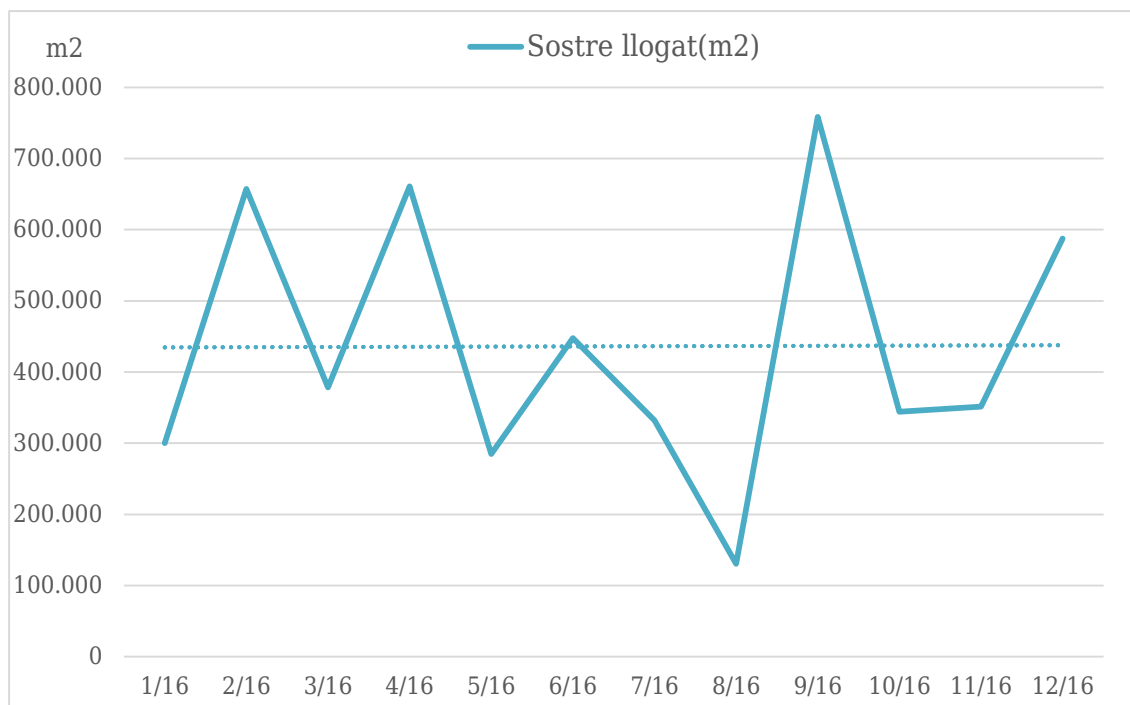
En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira de la pàgina web és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

2.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL LLOGAT



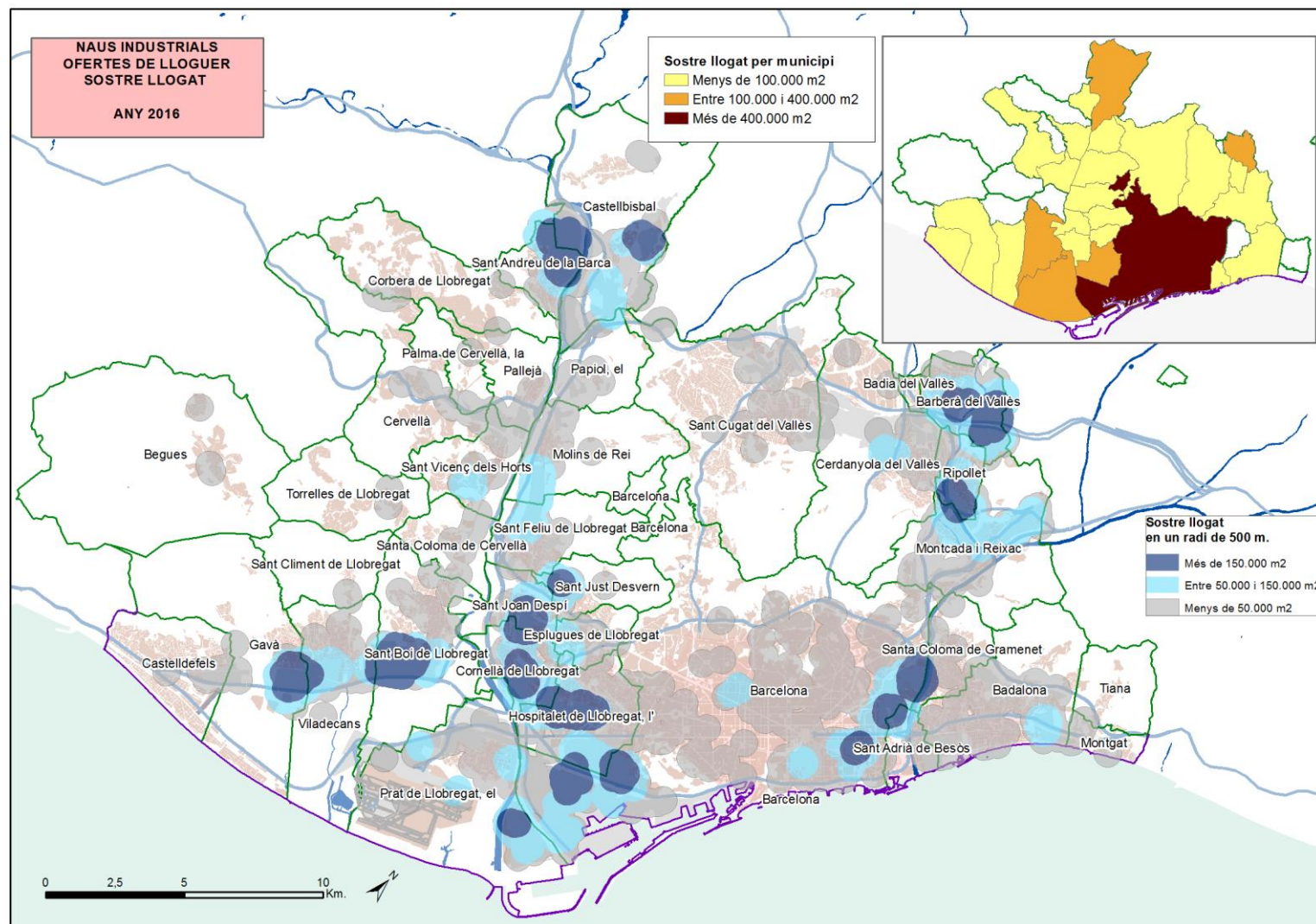
En total a l'AMB s'ha enregistrat durant l'any **2016** una demanda de sostre industrial de lloguer de 5.233.139 m², equivalent a un 50 % del total en oferta. Aquesta xifra es superior als 2.852.1950 m² llogats l'any 2015, representa un augment del 54 %.

Durant el període la superfície llogada al conjunt de l'AMB no mostra tendència clara com es pot veure a la gràfica:

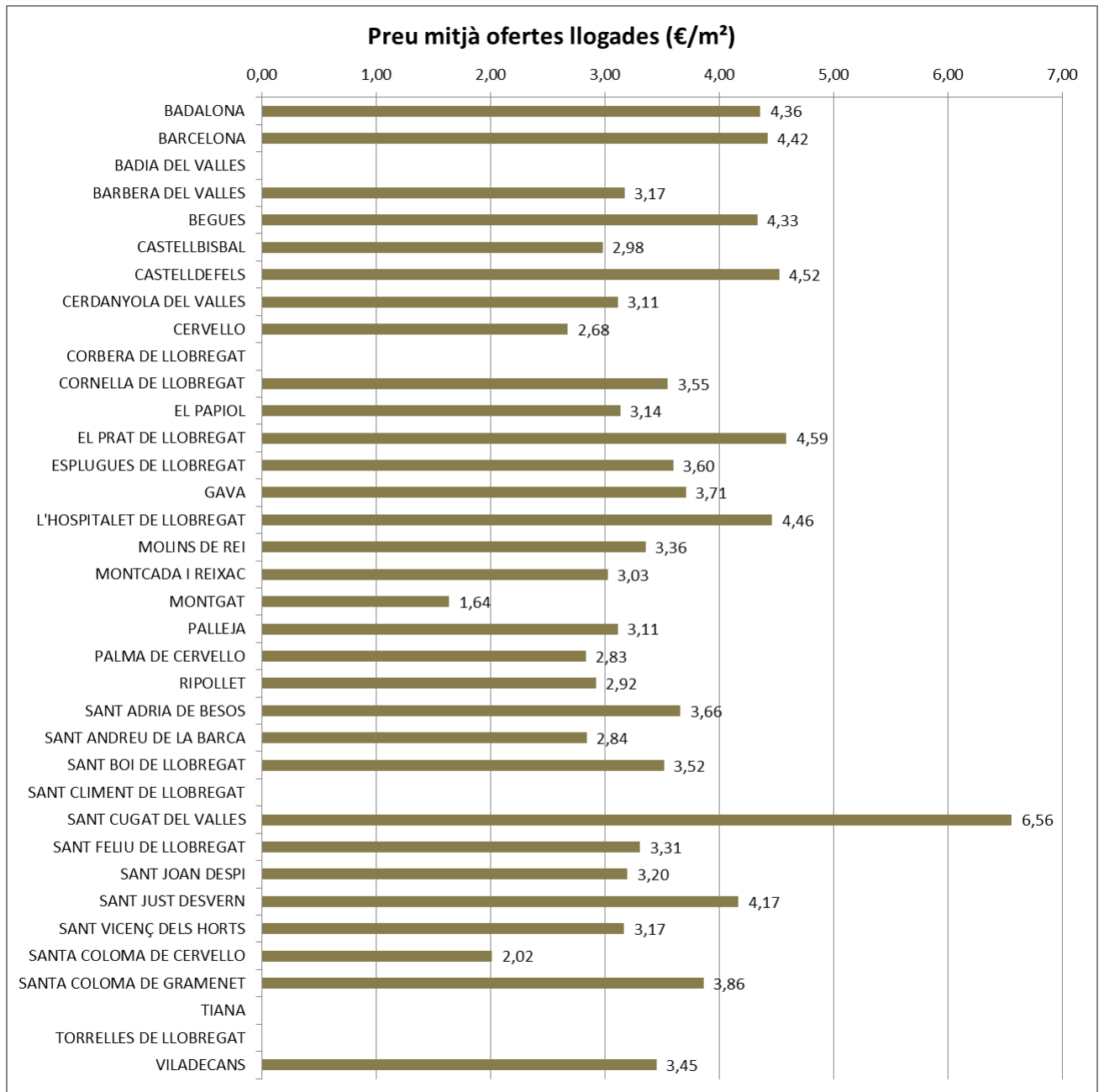


En valors absoluts el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major quantitat de sostre industrial col·locat, concentrant el 22% del total llogat a l'AMB, superior al 20% que concentra del total de la oferta. El pes del sostre llogat als municipis de Castellbisbal, Sant Boi de Llobregat, Barberà del Vallès, l'Hospitalet del Llobregat i el Prat de Llobregat també és significatiu i superior als 300.000 m². Cadascun d'ells compta amb més d'un 5 % de la demanda de lloguer. La distribució del sostre llogat es diferencia poc de la distribució del sostre en oferta: Barcelona i municipis veïns als que cal afegir Castellbisbal i Barberà del Vallès.

Si ens fixem en les zones amb més m² llogats ens dibuixen els dos eixos: el del Llobregat i el del Besòs. El Llobregat s'eixampla fins Gavà i La marina del port.

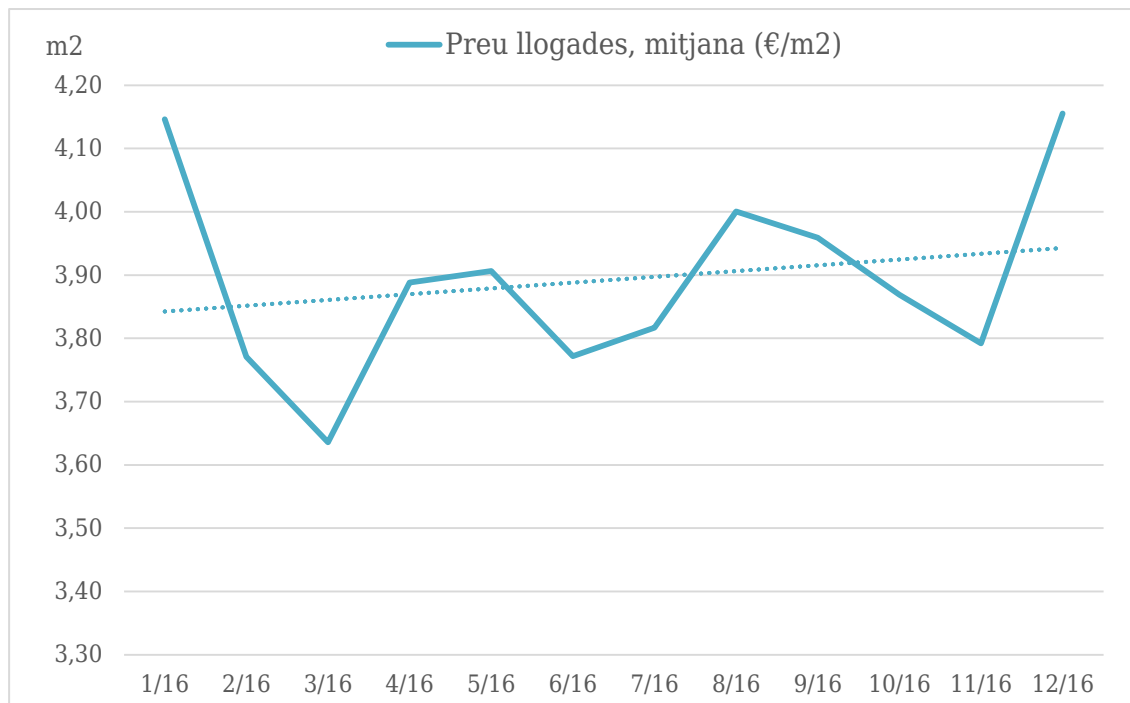


2.2.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES LLOGADES



En conjunt a l'AMB per l'any **2016** s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial llogat de 3,89 €/m² mes, que representa un increment del 2 % respecte als 3,81 €/m² mes de l'any 2015.

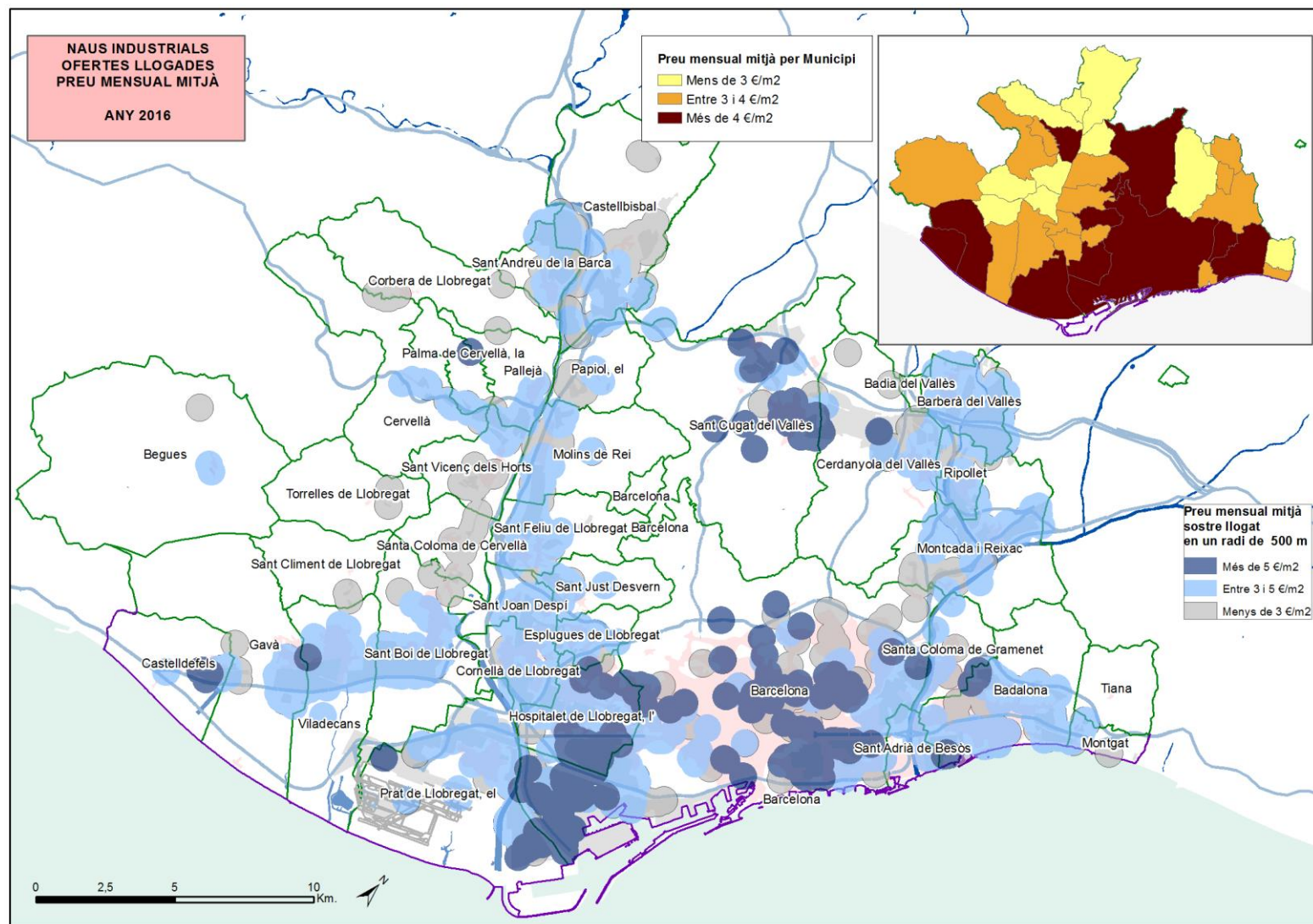
Durant el període el preu mitjà de les ofertes llogades a nivell de tota l'AMB continua augmentan.



Destaquen amb un preu per damunt de 4,00 €/m² els municipis de Sant Cugat del Vallès(6,56 €/m²), El Prat de Llobregat(4,59 €/m²), Castelldefels (4,52 €/m²), l'Hospitalet del Llobregat(4,46 €/m²), Barcelona(4,42 €/m²), Badalona(4,36 €/m²) i Sant Just Desvern(4,17 €/m²).

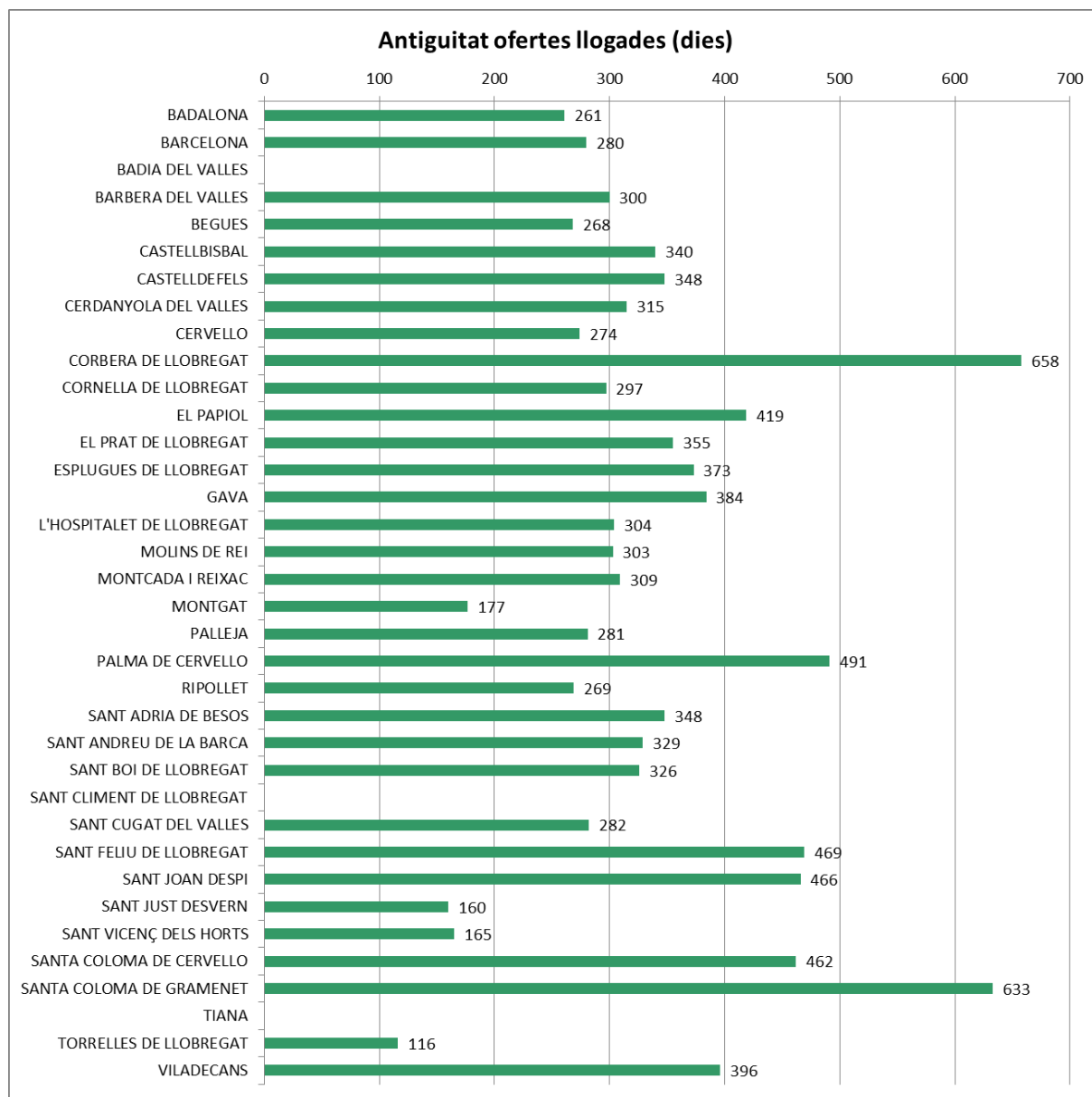
Els municipis amb preus més elevats es concentren a la franja de terreny entre Collserola i el mar, a la que s'ha d'afegir Pal·lejà i Sant Cugat del Vallès.

Per zones es destaca Barcelona(22@, Zona Franca i ZAL), Al Prat de Llobregat la ZAL, l'Hospitalet de Llobregat (Districte econòmic) i Castelldefels. A l'altra banda de Collserola Sant Cugat del Vallès.



2.2.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES LLOGADES

Aquest indicador mesura el temps, en dies, de permanència de l'oferta en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa o 31/12 per a les ofertes encara vigents.



De mitjana a l'AMB durant l'any 2016 el temps de permanència mitjà de les ofertes de lloguer que s'han llogat ha sigut de 311 dies que milloren un 1% els 316 dies que teníem el primer semestre del 2016. Aquesta lleugera millora en el temps de col·locació apunta a un cert estancament del mercat.

Veiem que els municipis on es tarda més en llogar les naus es concentren a l'eix del Llobregat: Corbera de Llobregat, La Palma de Cervelló, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Coloma de Cervelló, Esplugues, El Papiol i El Prat de Llobregat, tots ells amb més de 350 dies de maduració. Viladecans i Gavà també superen els 350 dies de maduració

Si analitzem les ofertes llogades per zones, veurem que de les més ràpidament col·locades, amb menys de 150 dies al mercat, en tenim a:

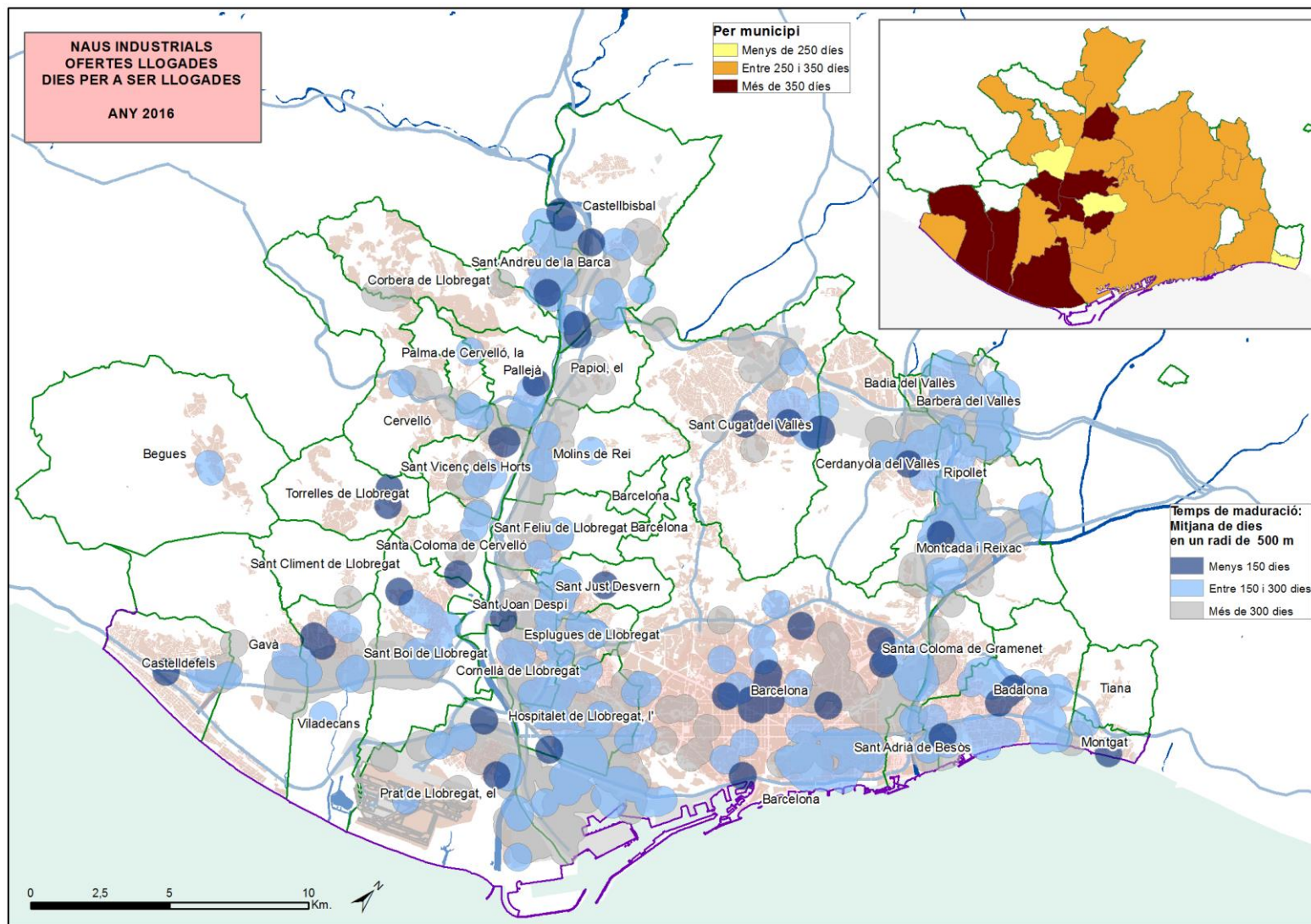
Baix Llobregat: Castelldefels, Viladecans i Sant Joan Despí.

Eix del Llobregat: Sant Vicenç del Horts, Pallejà i Sant Andreu de la Barca.

Corredor de la B-30: Castellbisbal, Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola del Vallès.

Besòs i Maresme: Montigalà a Badalona i polígon el Sot de Sant Adrià del Besòs. Barcelona amb el polígon de Bon Pastor.

Les ofertes que fa més de 300 dies que són al mercat, les més difícils de col·locar, es reparteixen quasi uniformement per tot el territori metropolità.



2.3. ROTACIÓ DEL SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER

Entenem com a índex de rotació del sostre industrial de lloguer la proporció entre el sostre en oferta i el que es lloga en el període, es a dir el quocient entre sostre llogat i sostre en oferta. Veiem que els municipis amb millor comportament relatiu, entre 40 i 60% de rotació anual, són Castellbisbal i Sant Cugat del Vallès als que cal afegir Santa Coloma de Cervelló, Montgat, Cervelló i Castelldefels.

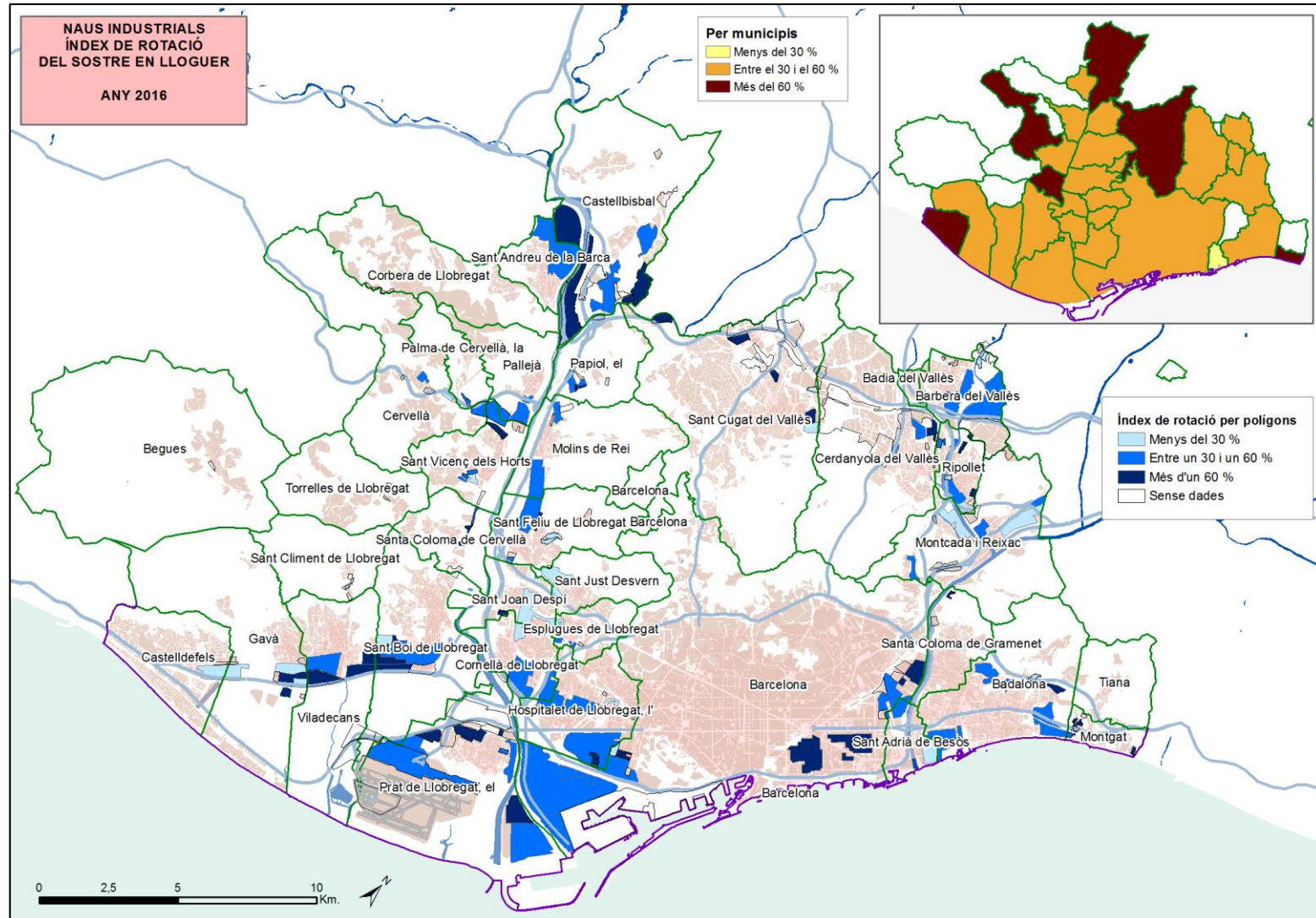
Els polígons en que s'observa un major índex de rotació son:

Baix Llobregat, El Parc d'Activitats i Can Calderón a Viladecans, Gavà Park a Gavà, Sector Enkalene, Mas Blau I i Pratenc a El Prat de Llobregat , Sector Repsol i Porta Firal a l'Hospitalet de Llobregat.

Eix del Llobregat: Polígon SCC-123 a Santa Coloma de Cervelló, Polígon Bofarull a Sant Vicenç dels Horts .

Corredor de la B-30: Can Estapé i Àrea Industrial del Llobregat a Castellbisbal, polígon Can Calopa i can Sant Joan a Sant Cugat del Vallès, Parc de l'Alba, Polizur a Cerdanyola del Vallès i Intermetal i Pinetons a Ripollet .

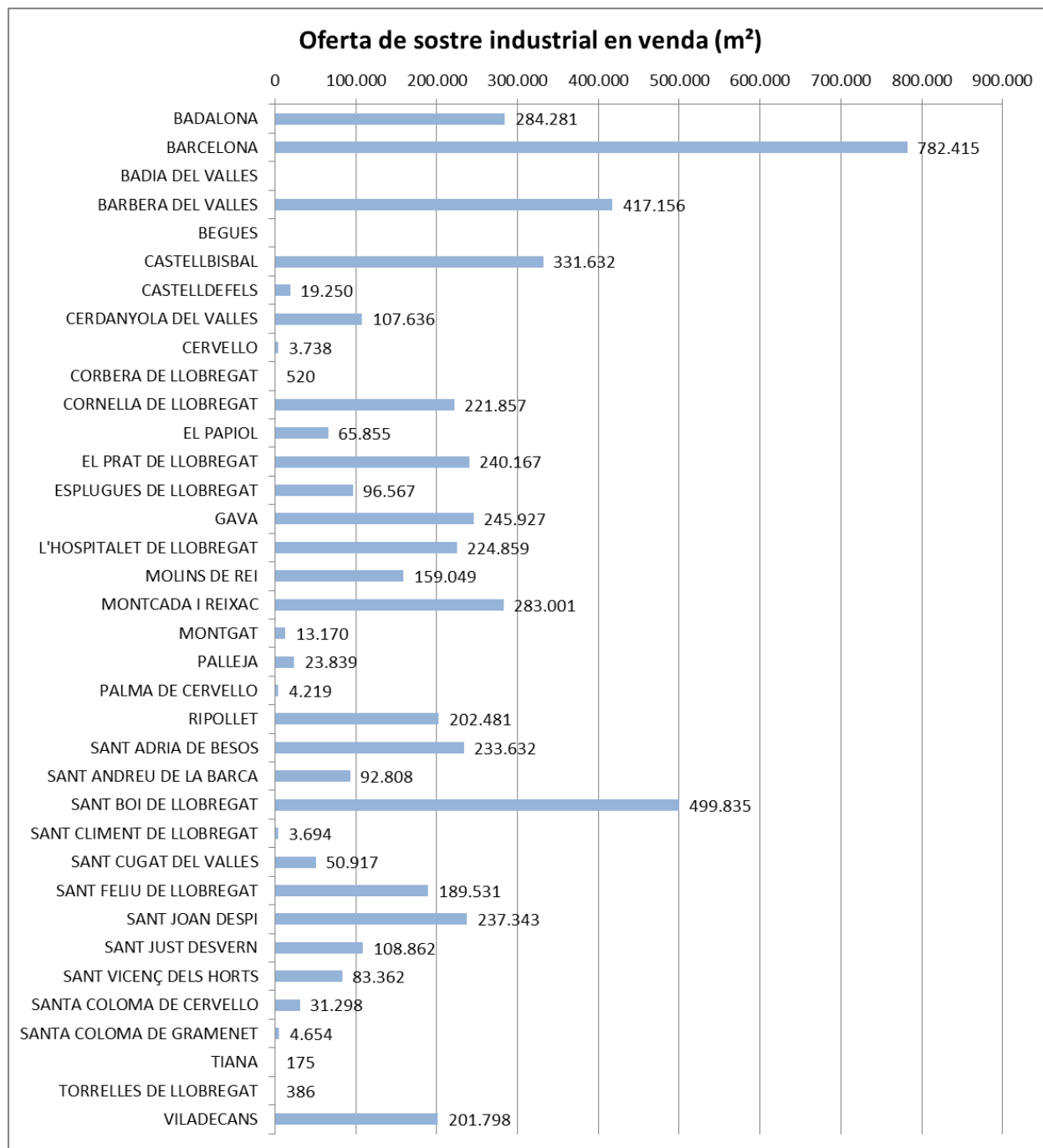
Besòs – Maresme: Polígon El Bon Pastor i 22@ a Barcelona i Pomar de Dalt a Badalona.



3 SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA

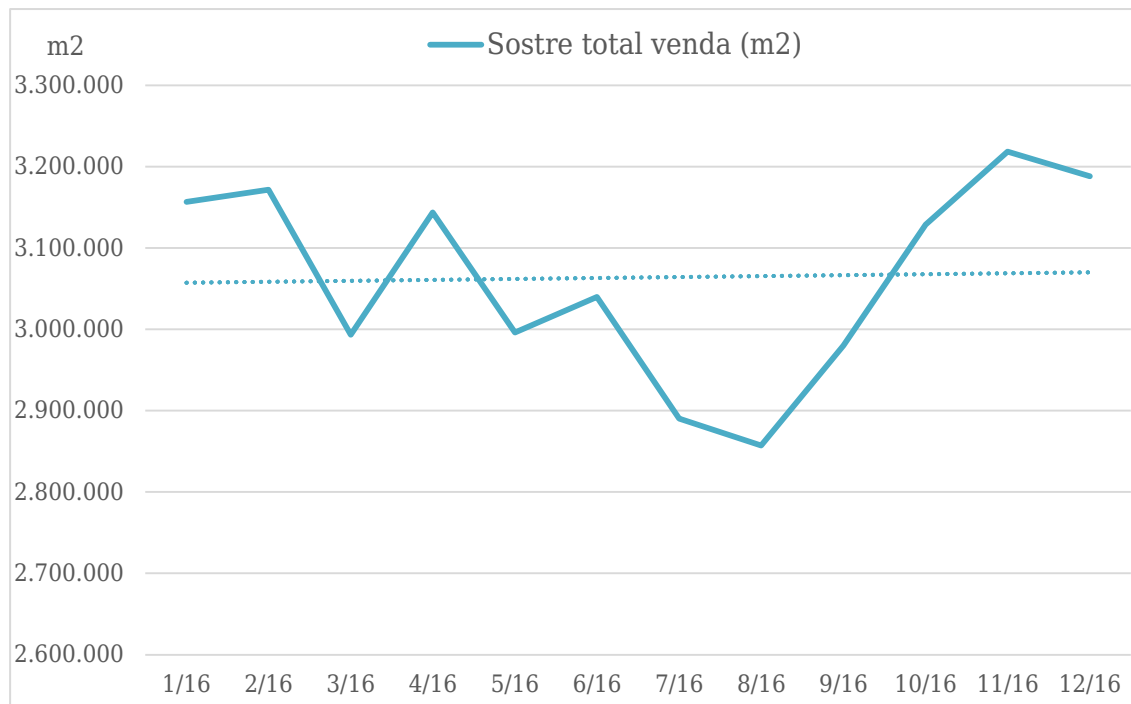
3.1. OFERTA

3.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA



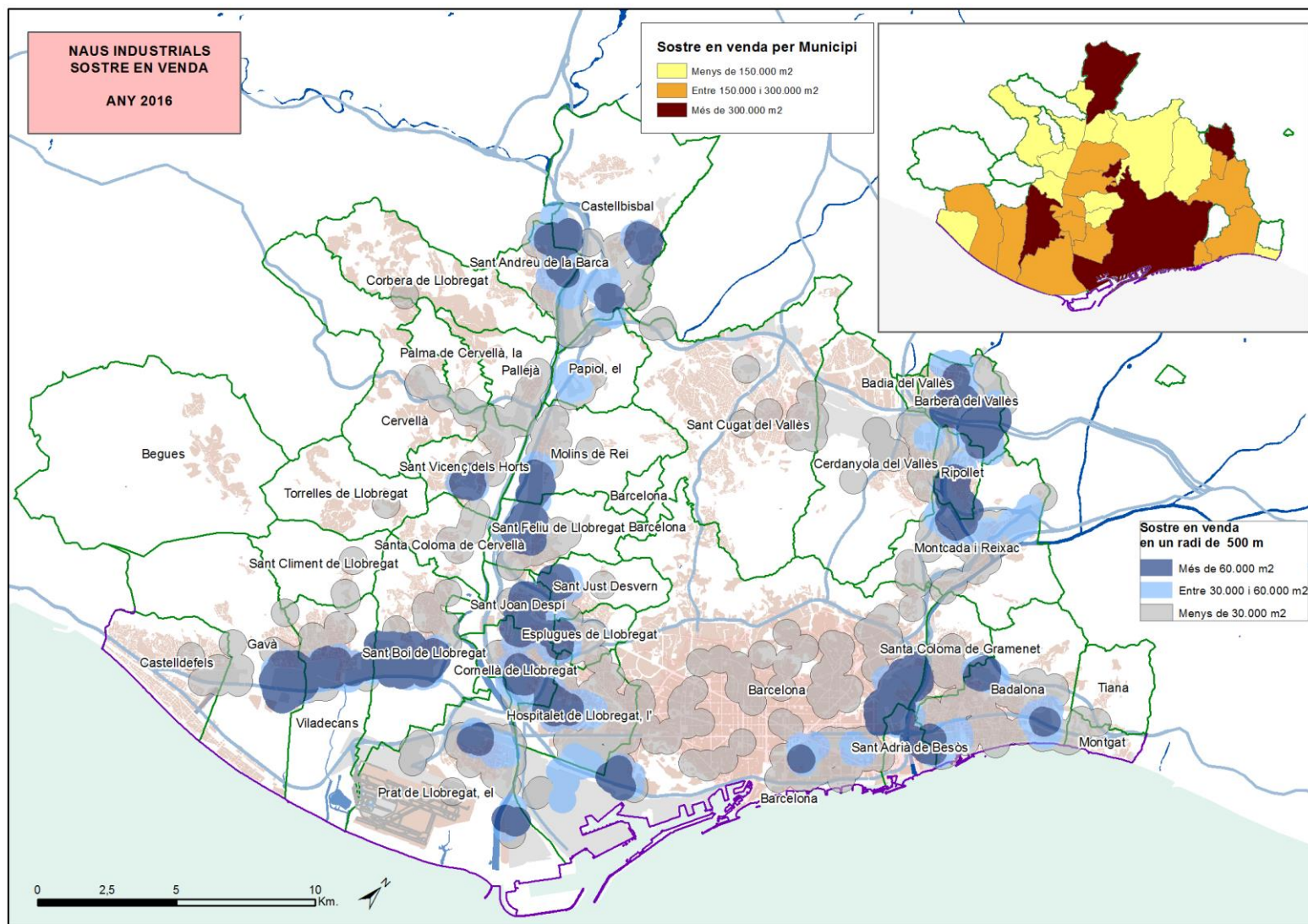
En total a l'AMB i per l'any **2016** s'ha enregistrat una oferta de sostre industrial en venda de 5.465.914 m², un 15 % superior als 4.654.085 m² de l'any 2016.

Durant el període la oferta de sostre industrial en venda es manté: ha passat de 3.156.512 m² el mes de gener a 3.188.334 m² el mes de desembre, pràcticament igual.

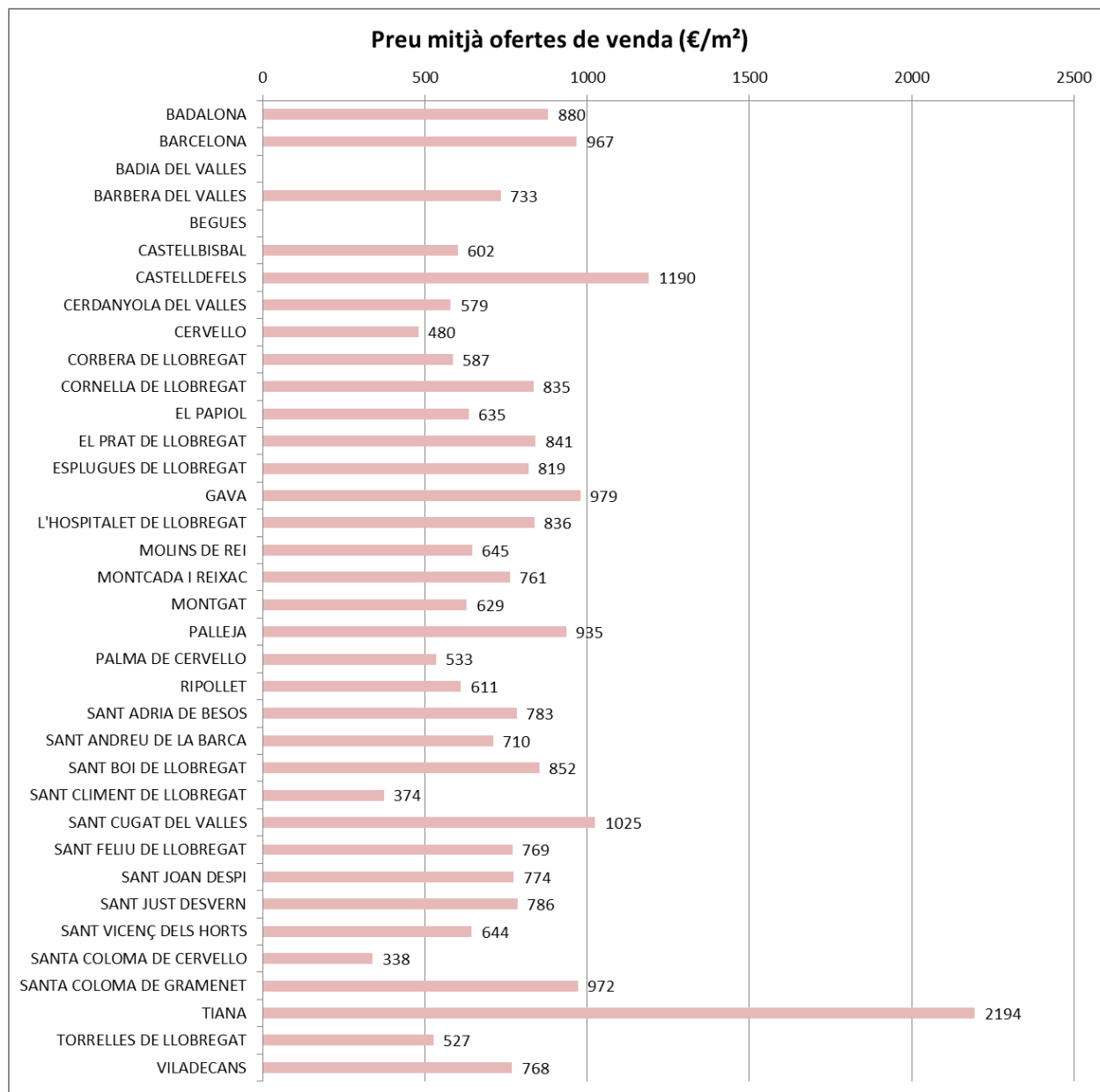


A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que quasi la meitat de l'oferta de sostre industrial en venda(39%) la concentren els municipis de Barcelona, Sant Boi de Llobregat, Barberà del Vallès i Castellbisbal, per ordre segons el pes de la seva contribució. Cadascun d'ells presenta una oferta de sostre en venda de més de 300.000 m², més d'un 5% del total de l'AMB.

El sostre en venda es mostra més uniformement repartit pel territori que el sostre de lloguer. Tot i així s'observa una concentració a Castellbisbal/Sant Andreu de la Barca, Barberà/Ripollet, Bon Pastor i Marina del Port a Barcelona, les zones industrials de Gavà, Viladecans i Sant Boi de Llobregat, Cornellà de Llobregat/L'Hospitalet de Llobregat, Sant Joan Despí/ Esplugues /Sant Just Desvern i Sant Feliu de Llobregat/ Molins de Rei.

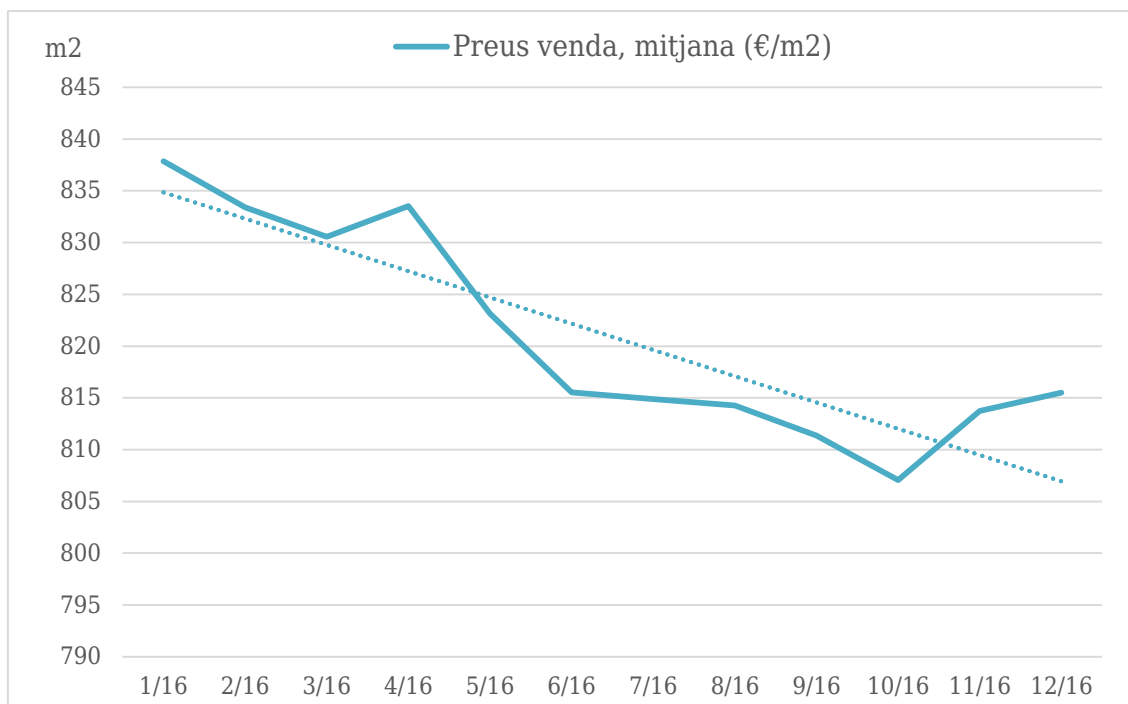


3.1.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA



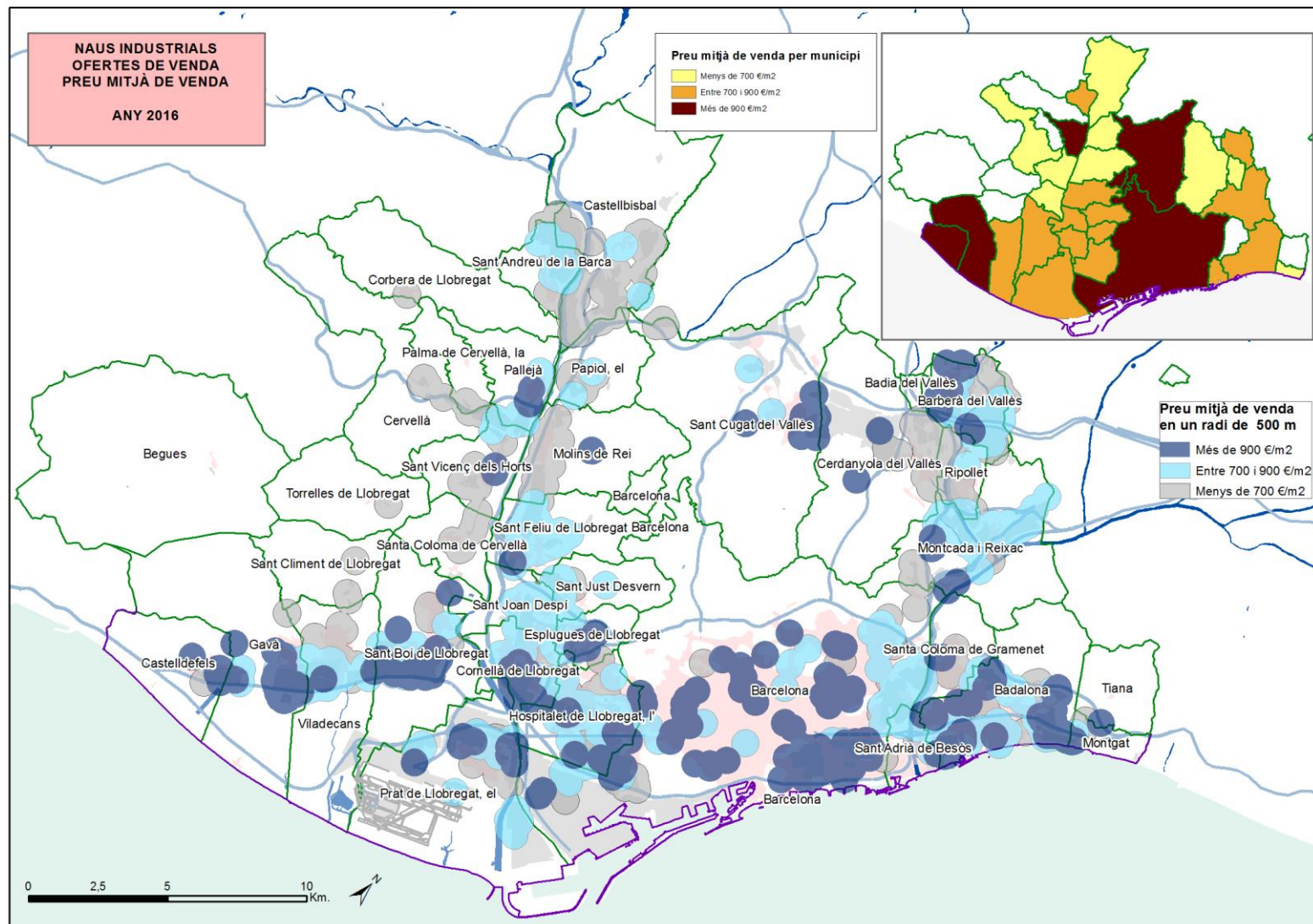
En conjunt a l'AMB, i **per l'any 2016**, s'ha estimat en 814 €/m² el valor mitjà del sostre industrial en venda, un 3% inferior als 841 €/m² de l'any 2015.

Durant el període el preu mitjà continua la tendència a baixar: ha començat amb 838 €/m² el mes de gener i acaba en 815 €/m² el mes de desembre, amb un petit repunt des de el mes de setembre.



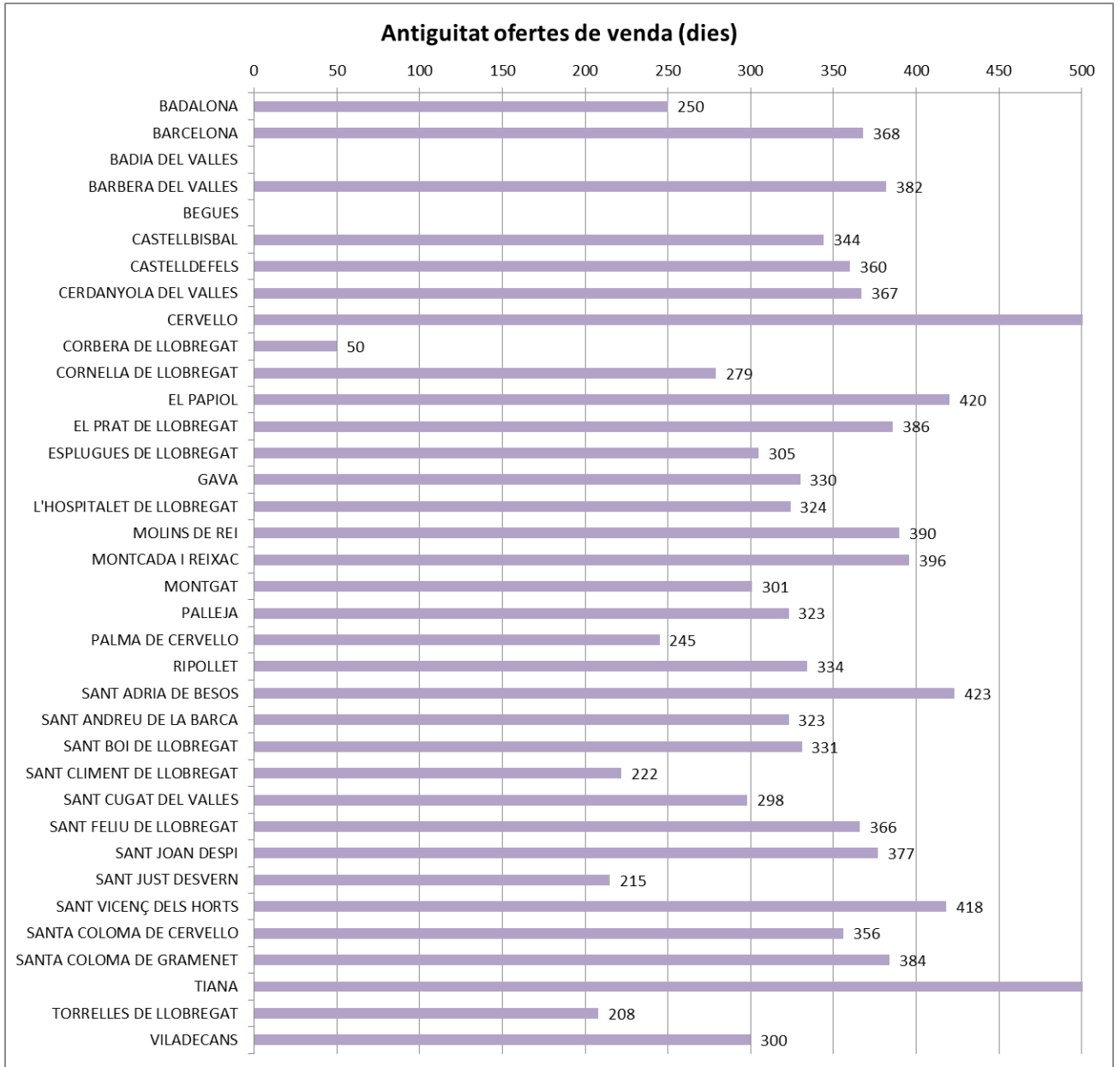
A partir de la lectura dels resultats per municipis, s'ha observat que Tiana (que no és significatiu a causa de la poca oferta), Castelldefels, Sant Cugat del Vallès, Gavà, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona i Pallejà presenten un preu mitjà superior als 900 €/m². En canvi, els municipis de Santa Coloma de Cervelló, Sant Climent de Llobregat destaquen pel baix cost mitjà del sostre en venda, amb preus per sota de 400 €/m².

Per zones, els preus de venda de les ofertes més alts, més de 900 €/m², es concentren a tota la façana litoral a la qual s'han d'afegir zones de Sant Cugat del Vallès, Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Montcada i Reixach i Pallejà.



3.1.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE VENDA

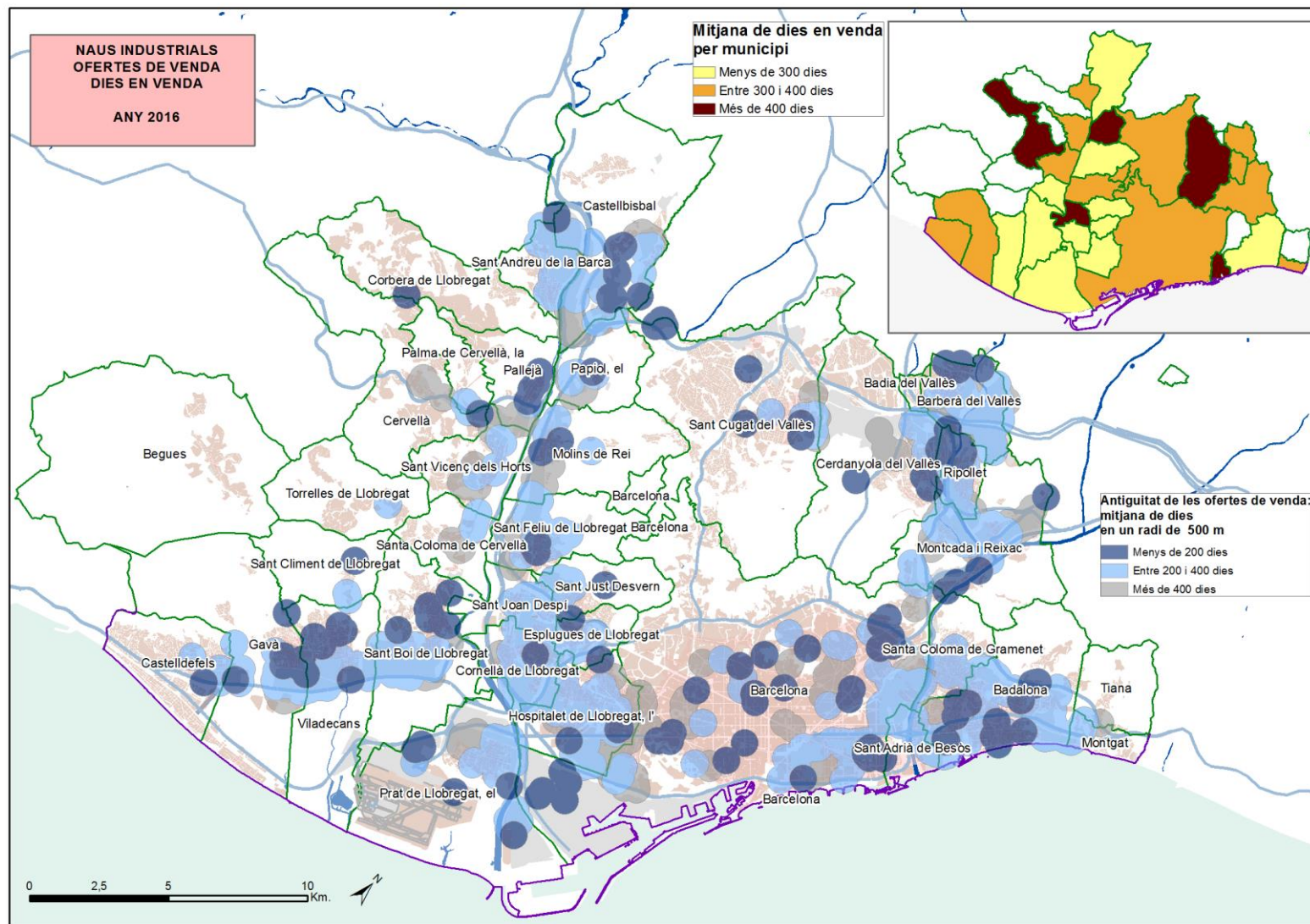
Aquest indicador mesura el temps, en dies, de permanència de l'oferta en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa o 31/12 per a les ofertes encara vigents.



De mitjana a l'AMB , durant l'any 2016, s'ha observat un temps de permanència mitjà al mercat de les naus en venda de 339 dies, amb una disminució respecte als 358 dies de l'any 2015, una disminució del 5 %.

Destaquen Tiana(1142 dies) i Cervellò(502 dies) com a municipis amb la mitjana d'antiguitat més elevada, però son municipis amb poca oferta. Els municipis que tenen una antiguitat mitjana superior als 400 dies son: Sant Adrià de Besòs, El Papiol i Sant Vicenç dels Horts.

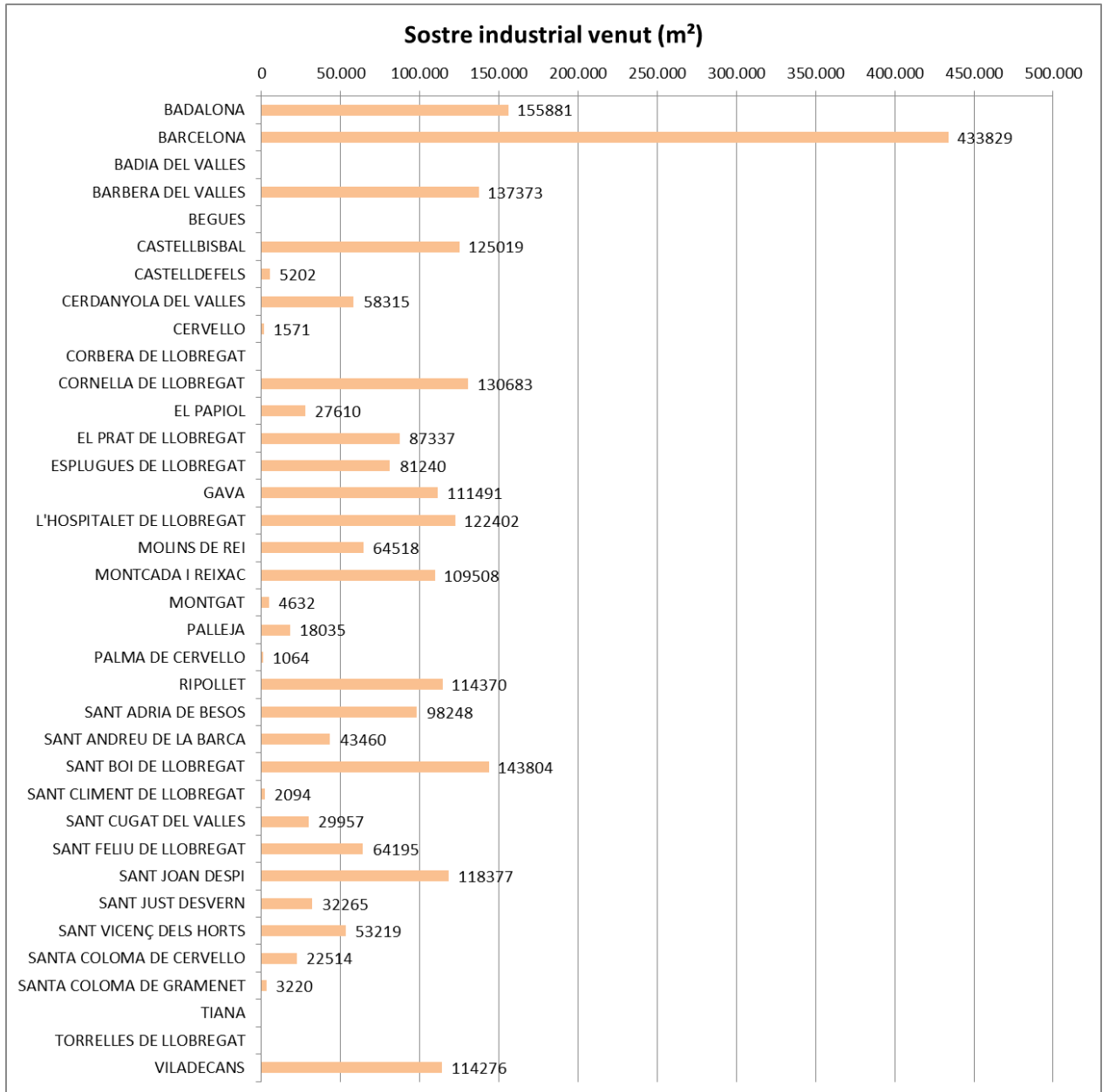
Les naus en venda que fa menys de 200 dies que són al mercat estan uniformement repartides per tot el territori i no s'observen concentracions significatives així com també passa amb les bosses de naus que porten més temps al mercat.



3.2. DEMANDA

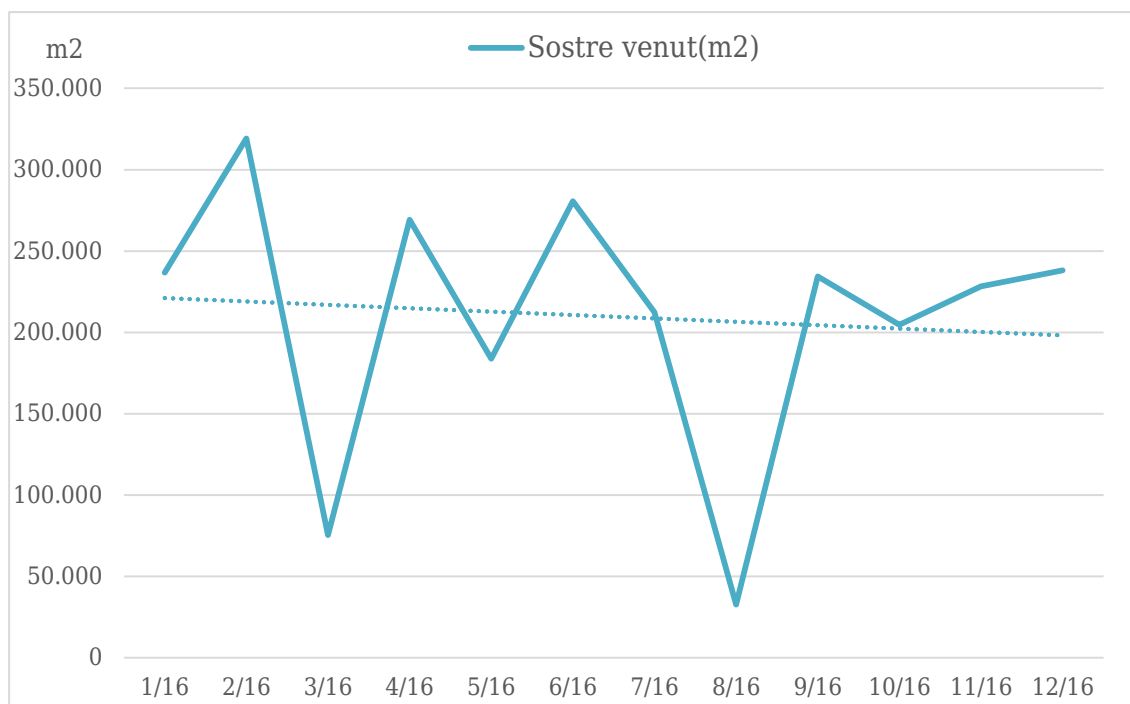
En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira de la corresponent pàgina web és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

3.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL VENUT



En total a l'AMB, i per l'any **2016**, hem tingut una demanda de sostre industrial en venda de 2.515.719 m² que representa un augment del 45 % respecte als 1.737.467 m² venuts durant l'any 2015.

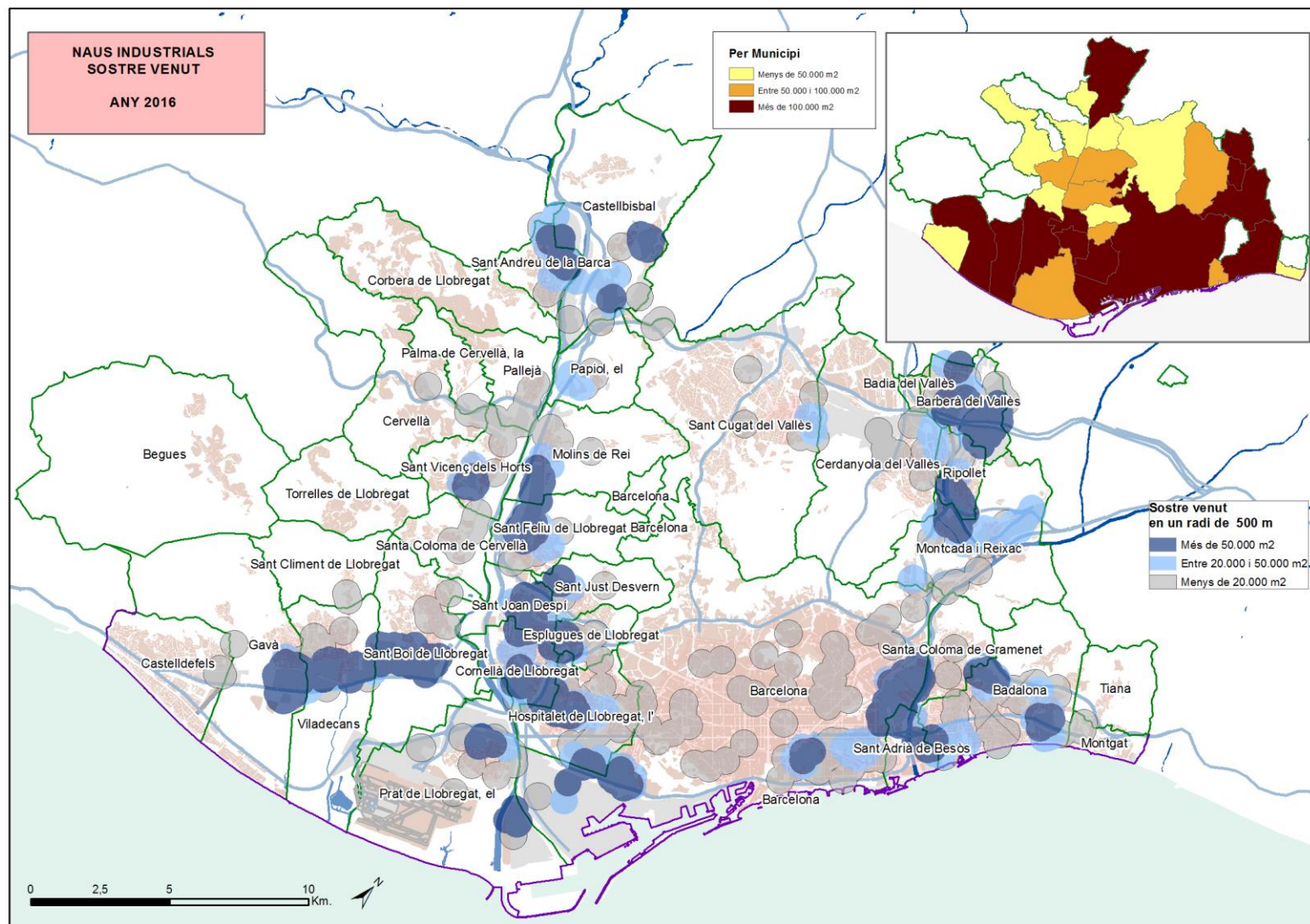
Durant el període, i a nivell de tota l'AMB, el sostre venut mostra una tendència a disminuir:



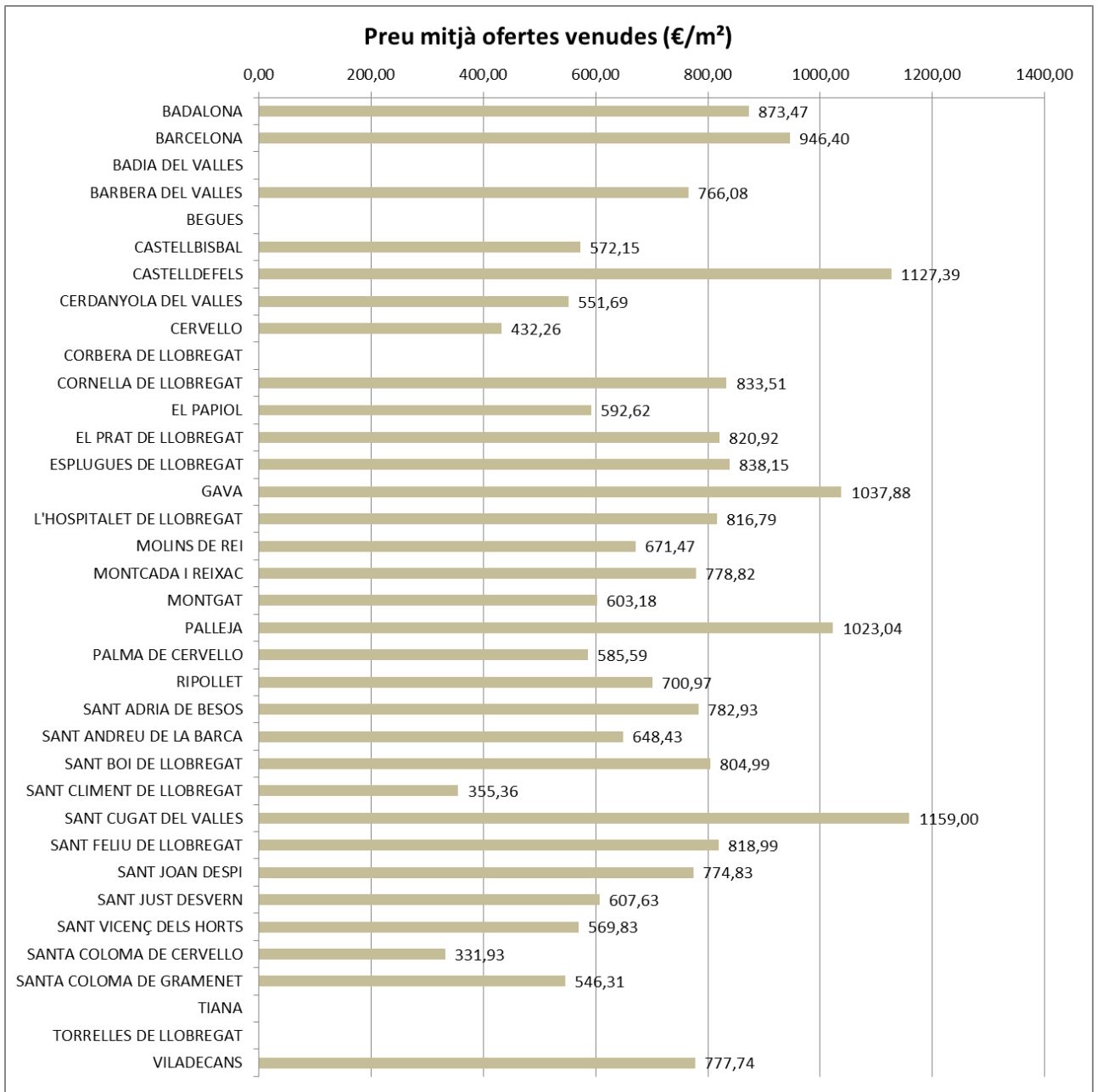
A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que el municipi de Barcelona que concentra un 17 % del total de vendes enfront del 14 % que te de la oferta. Presenten un volum de mercat del sostre industrial venut superior als 130.000 m², els municipis de Badalona, Sant Boi de Llobregat, Barberà del Vallès i Cornellà de Llobregat, representant cadascun d'ells més d'un 5% del sostre total venut a l'AMB. Són per tant, els que confereixen dinamisme al mercat i concentren en conjunt quasi el 40% del volum de mercat de sostre industrial venut.

Les zones on més s'ha venut es concentren a:

- **Baix Llobregat:** Es a on s'ha venut més: la façana costanera de Gavà a Sant Boi de Llobregat, més Sant Joan Despí, Esplugues de Llobregat, Cornellà de Llobregat, el Prat de Llobregat i l'Hospitalet del Llobregat.
- **Eix del Llobregat** Sant Vicenç dels Horts i el polígon del Pla tant a Molins de Rei com a Sant Feliu de Llobregat.
- **Corredor de la B-30:** Sant Andreu de la Barca i Castellbisbal. A Barberà del Vallès els polígons Santa Maria, Santiga i Can Salvatella i entre Ripollet i Montcada i Reixach.
- **Besòs – Maresme:** Badalona Sud, Les Guixeres i Montigalà a Badalona i a Barcelona polígons Bon Pastor, La Maquinista I 22@.

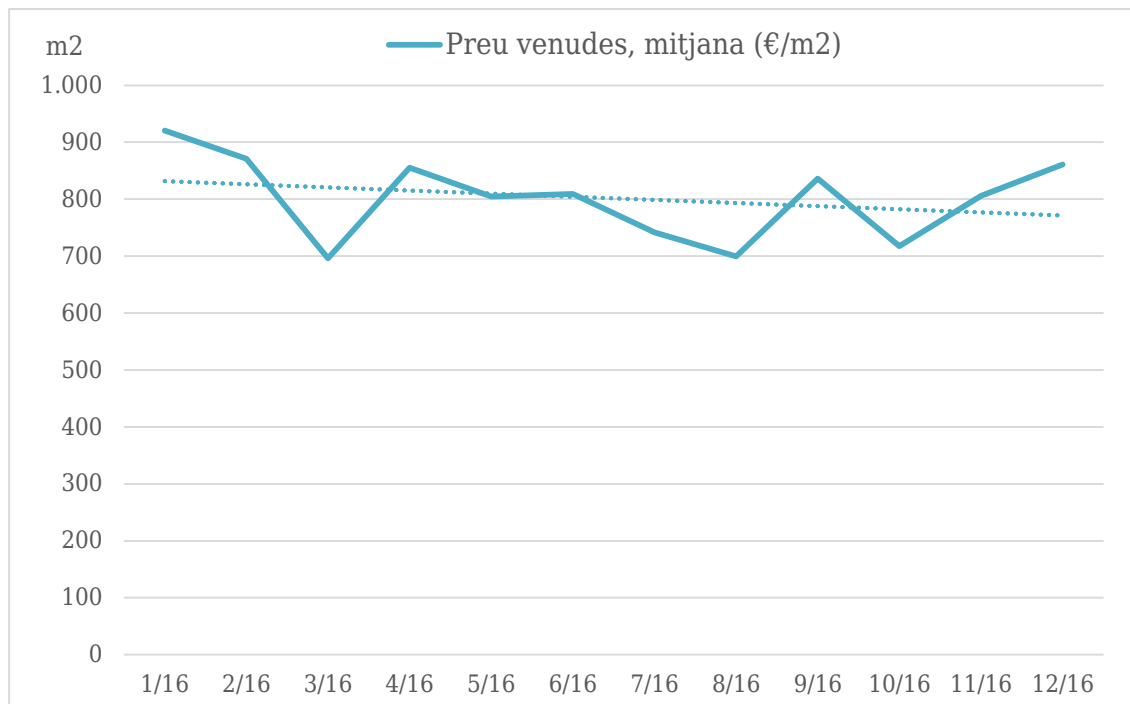


3.2.2. PREU MITJÀ DE LES OFERTES VENUEDES



En conjunt a l'AMB, i per l'any **2016**, s'ha estimat en 818 €/m² el valor mitjà del sostre industrial en venda, venut, que representa una disminució del 3% respecte als 846 €/m² de l'any 2015.

Durant el període el preu de venda de les venudes mostra una lleugera tendència a baixar: passa de 920 €/m² el mes de gener a 861 €/m² el mes de desembre, un descens del 6 %.

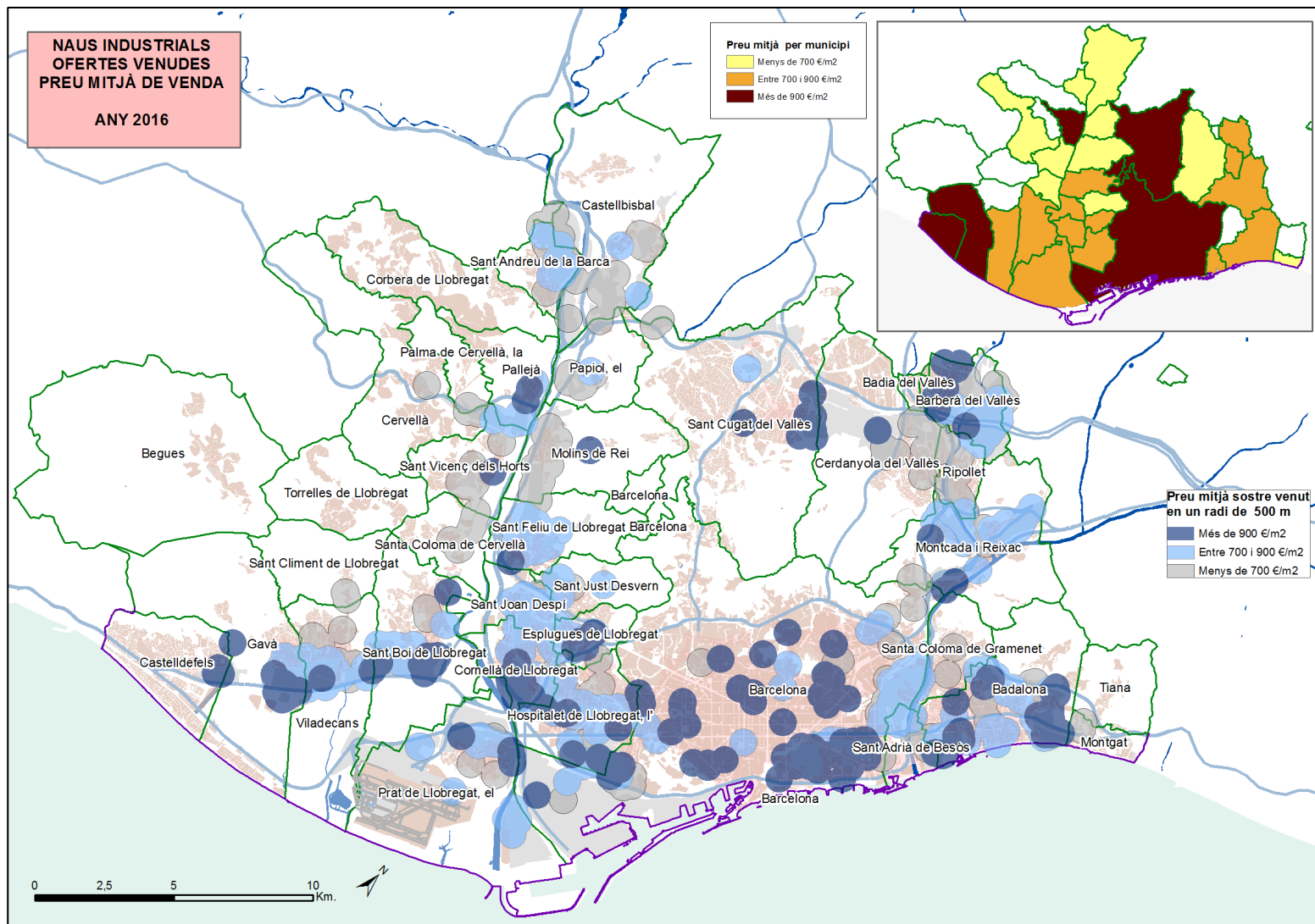


A partir de la lectura dels resultats s'observa que Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Gavà, Pallejà i Barcelona presenten un preu del sostre industrial venut superior a la resta de municipis que conformen l'AMB, sent superior a 900 €/m².

En canvi, els municipis de Santa Coloma de Cervelló i Sant Climent de Llobregat, municipis amb poca oferta, destaquen pel baix cost del sostre venut, amb preus de venda per sota de 400 €/m².

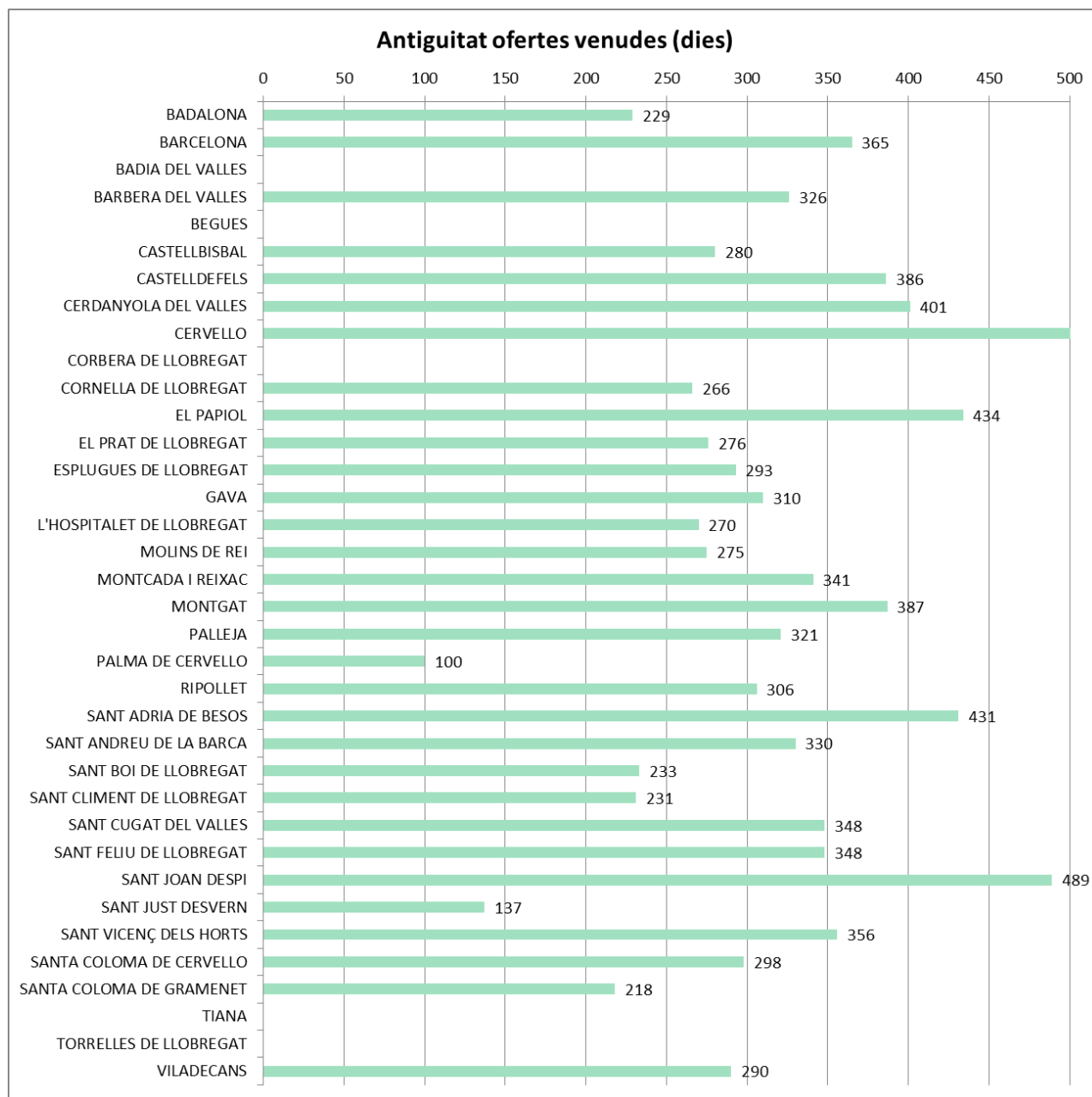
Pel que fa a les ofertes venudes (1) les zones més valorades, més de 900 €/m², se situen a:

- A Badalona, Badalona-sud, Badalona-nord, Montigalà, Guixerres i Pomar de dalt.
- A Barcelona queden 22@ i La Marina de la Zona Franca.
- A l'Hospitalet de Llobregat el Districte Econòmic i la Carretera del Mig que continua a Cornellà de Llobregat.
- A Gavà zona propera a La Post i les Massotes.
- A Castelldefels el polígon del Camí Ral
- A Sant Boi de Llobregat polígon Salines
- A Pallejà, polígon industrial i a Sant Feliu de Llobregat polígon Matacas
- A Sant Cugat del Vallès el polígon de Can Calders.
- A Barberà del Vallès polígons Can Salvatella i Santa Maria.
- A Montcada i Reixach polígons de Coll de Montcada i Les Valls del Bosc Llarg.



3.2.3. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES VENUEDES

Aquest indicador mesura el temps, en dies de permanència de l'oferta que s'ha venut, en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa de la oferta a la pàgina web corresponent.

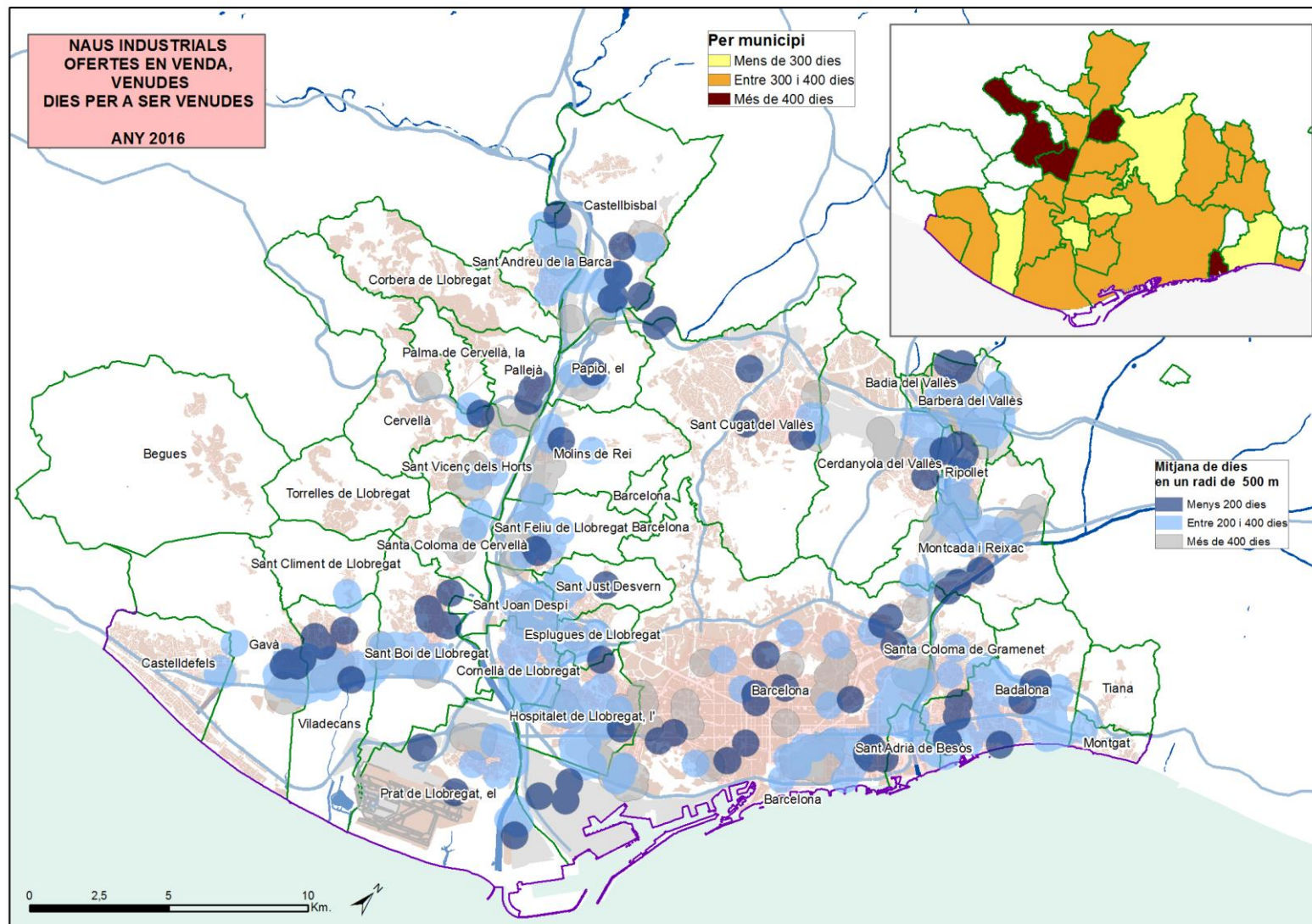


De mitjana, a l'AMB, tenim un temps de permanència, de les ofertes que s'han venut durant l'any **2016**, de 312 dies, que representa una disminució del 5 % respecte als 328 dies que costava de vendre durant el 2015.

Tot i així, pels municipis de La Palma de Cervelló i Sant Just Desvern s'ha observat una antiguitat de les ofertes venudes inferior a 150 dies. Els municipis on s'han venut naus que feia més temps que eren al mercat son Cervelló, Sant Joan Despí, El Papiol, Sant Adrià de Besòs i Cerdanyola del Vallès, tots ells amb una mitjana superior als 400 dies.

Les zones on les naus en venda venudes feia menys temps que eren al mercat, menys de 200 dies, es reparteixen per tot el territori. Tenim una zona entre Cornellà, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Joan Despí i Esplugues on no tenim aquest tipus de naus.

Si mirem les naus en venda venudes que feia més temps que estaven en venda veiem que es concentren a l'eix del Llobregat, el triangle format per Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès i Montcada i Reixac. Destaquen Badalona, Sant Cugat del Vallès i Castelldefels com a municipis que no tenen oferta que faci mes de 400 dies en el mercat.

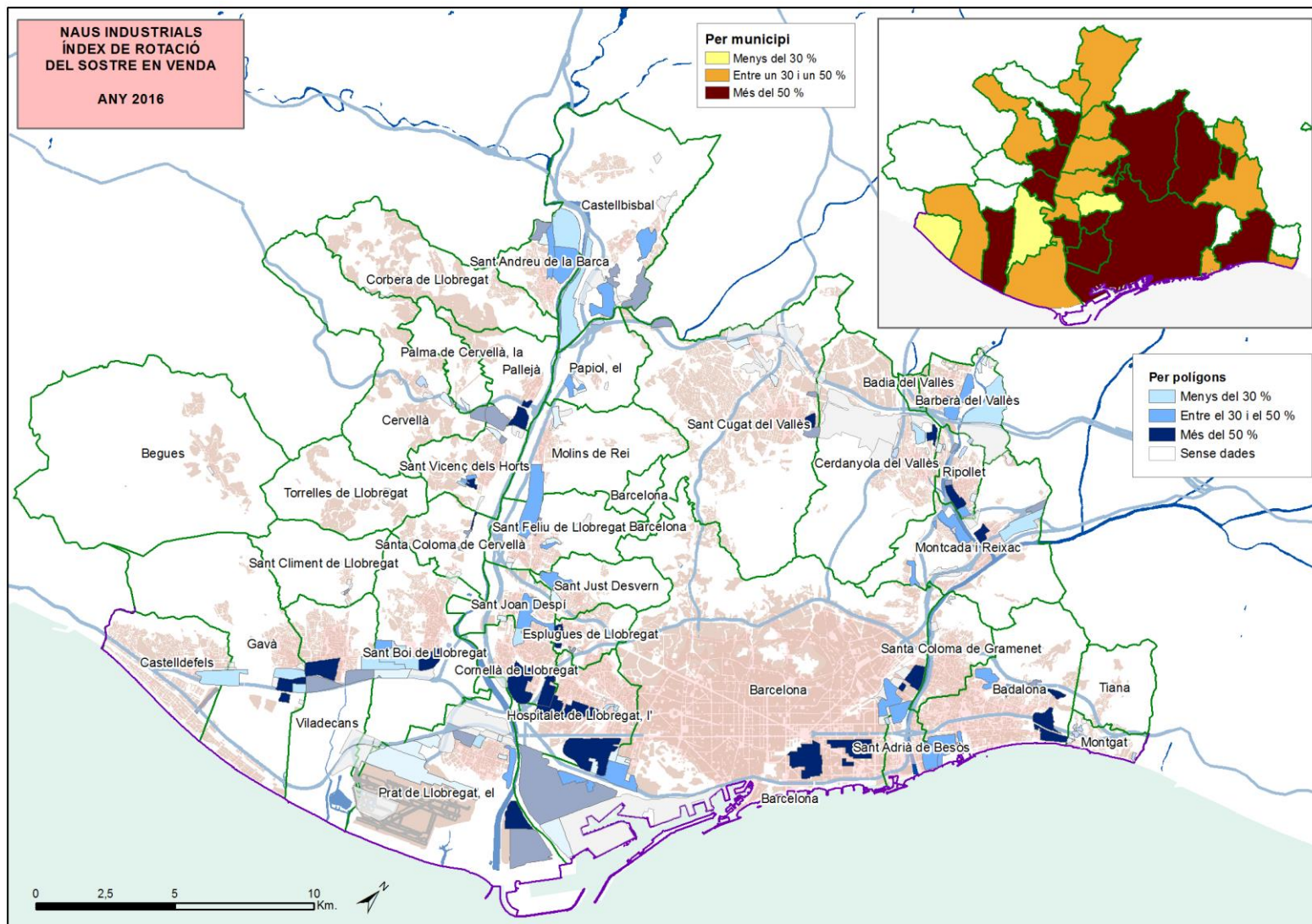


3.3. ROTACIÓ DEL SOSTRE INDUSTRIAL EN VENDA

Si analitzem la rotació de la oferta de naus en venda, proporció entre l'oferta de sostre en venda i el sostre venut durant **L'any 2016**, veiem que destaquen, entre els municipis que tenen una oferta significativa, l'eix central de l'AMB al voltant de Barcelona i Sant Cugat del Vallès: Cornellà, L'Hospitalet de Llobregat, Esplugues de Llobregat Cerdanyola del Vallés i Ripollet als que hi ha que afegir Badalona, Viladecans i els tres municipis de l'eix del Llobregat: Pallejà, Sant Vicenç dels Horts i Santa Coloma de Cervelló, tots ells amb un índex de rotació superior a 50, vol dir que es col·loca més de la meitat del sostre en venda.

Per polígons veiem que tenen millor índex, per sobre de 50, durant el període considerat son:

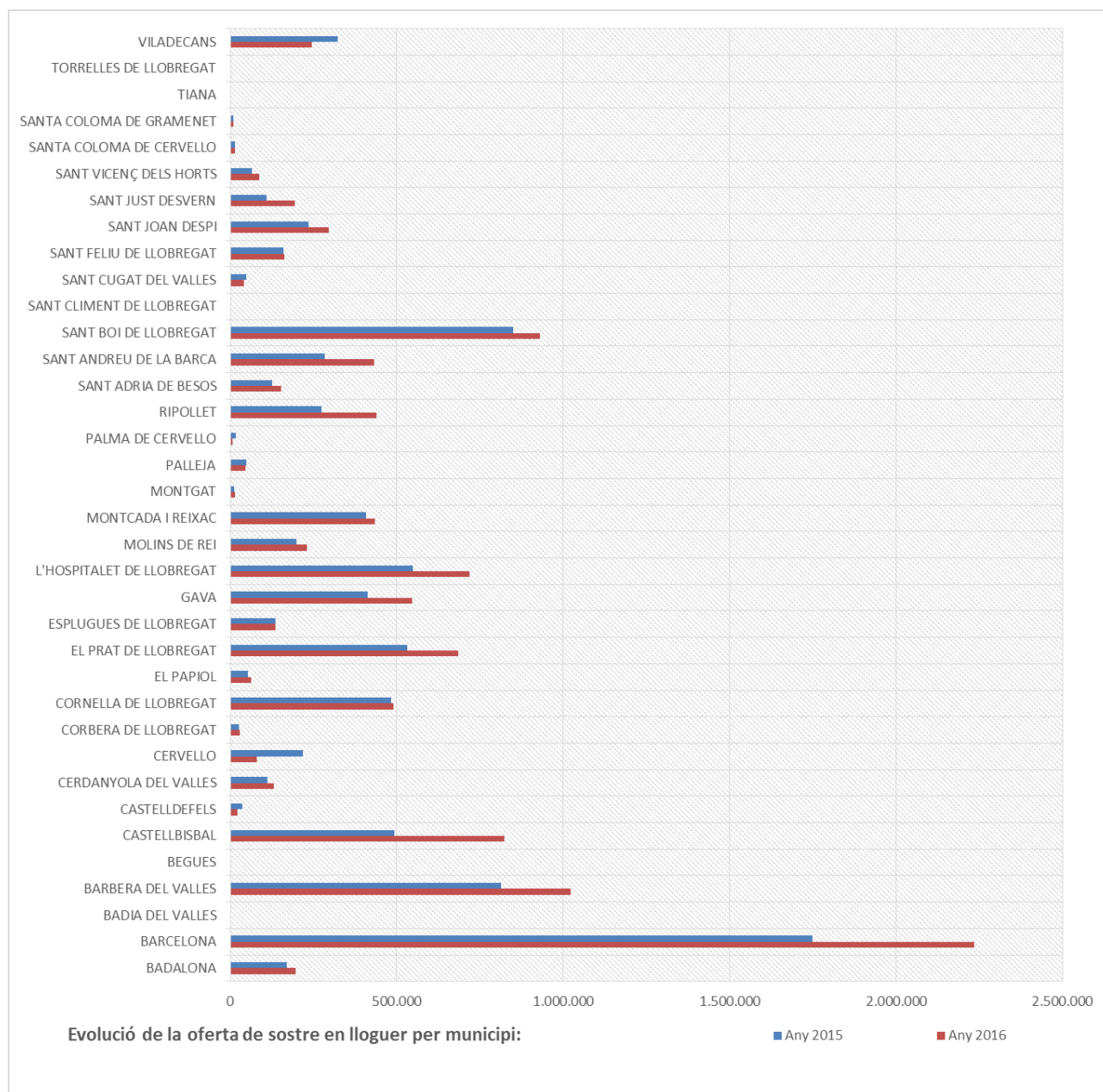
- Al **Baix Llobregat**: Gavà Park i Les Massotes a Gavà, Sector Centre a Viladecans, Polígon Salines a Sant Boi de Llobregat, polígons Est-Famades i Almeda a Cornellà de Llobregat, Districte Econòmic i Carretera del Mig a l'Hospitalet de Llobregat, Polígon Pratenc a El Prat de Llobregat i el Gall i Montesa a Esplugues de Llobregat.
- A l'**eix del Llobregat** el polígon Can Coll a Sant Vicenç dels Horts i polígon industrial de Pallejà.
- A l'**eix de la B-30**, polígon Can Magí-Roquetes Sud a Sant Cugat del Vallès, polígon Polizur a Cerdanyola del Vallés i polígon Cadesbank a Ripollet.
- Al **Besos-Maresme**: polígons Les Guixeres, Pomar de Dalt i Badalona Nord de Badalona i polígons 22@ i Bon Pastor a Barcelona.



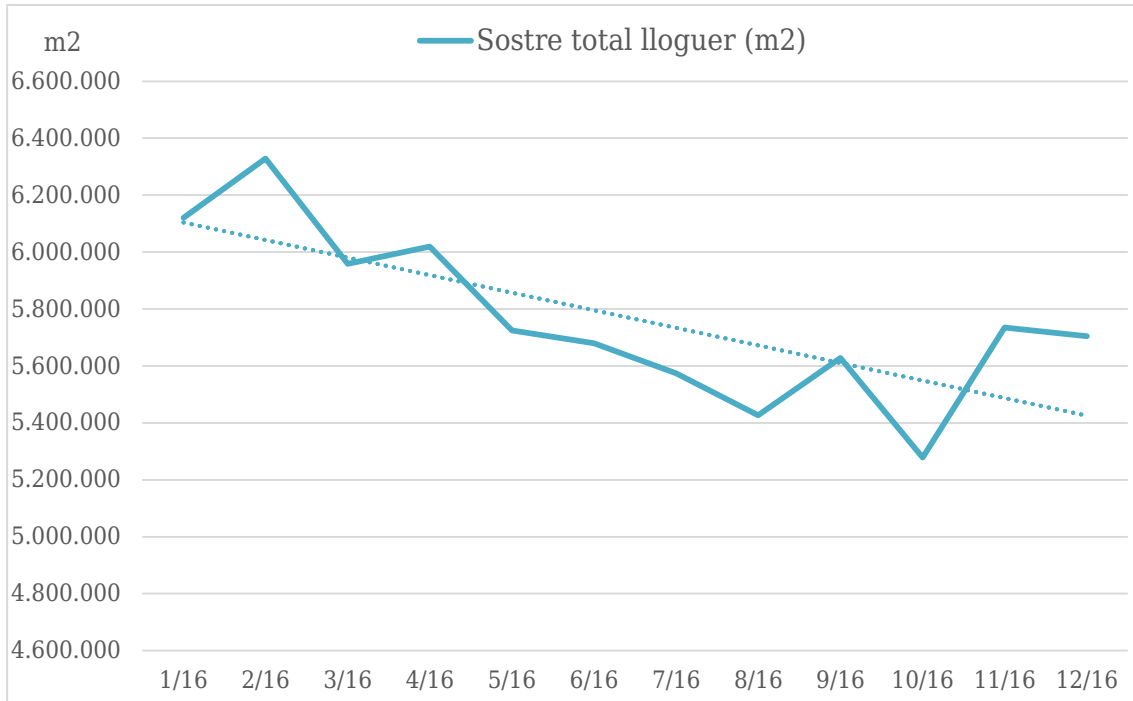
4 TENDÈNCIES DEL MERCAT IMMOBILIARI

4.1. TENDÈNCIA DE LA OFERTA DE SOSTRE DE LLOGUER

En aquest apartat analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, la oferta de sol de lloguer. Aquesta anàlisi es fa tant comparant la oferta total durant l'any 2016 amb la oferta total de l'any 2015 com la evolució mes a mes durant el període estudiat. A tota l'AMB la oferta de sostre de lloguer ha passat de 8.960.391 m2 l'any 2015 a 10.914.449 m2 l'any 2016, un increment del 18%. A continuació mostrem la evolució municipi a municipi.



La oferta de sostre de lloguer a l'AMB durant el 2016, però, ha disminuït un 7 %: ha passat de 6.120.033 m2 al mes de gener a 5.704.776 el mes de desembre.



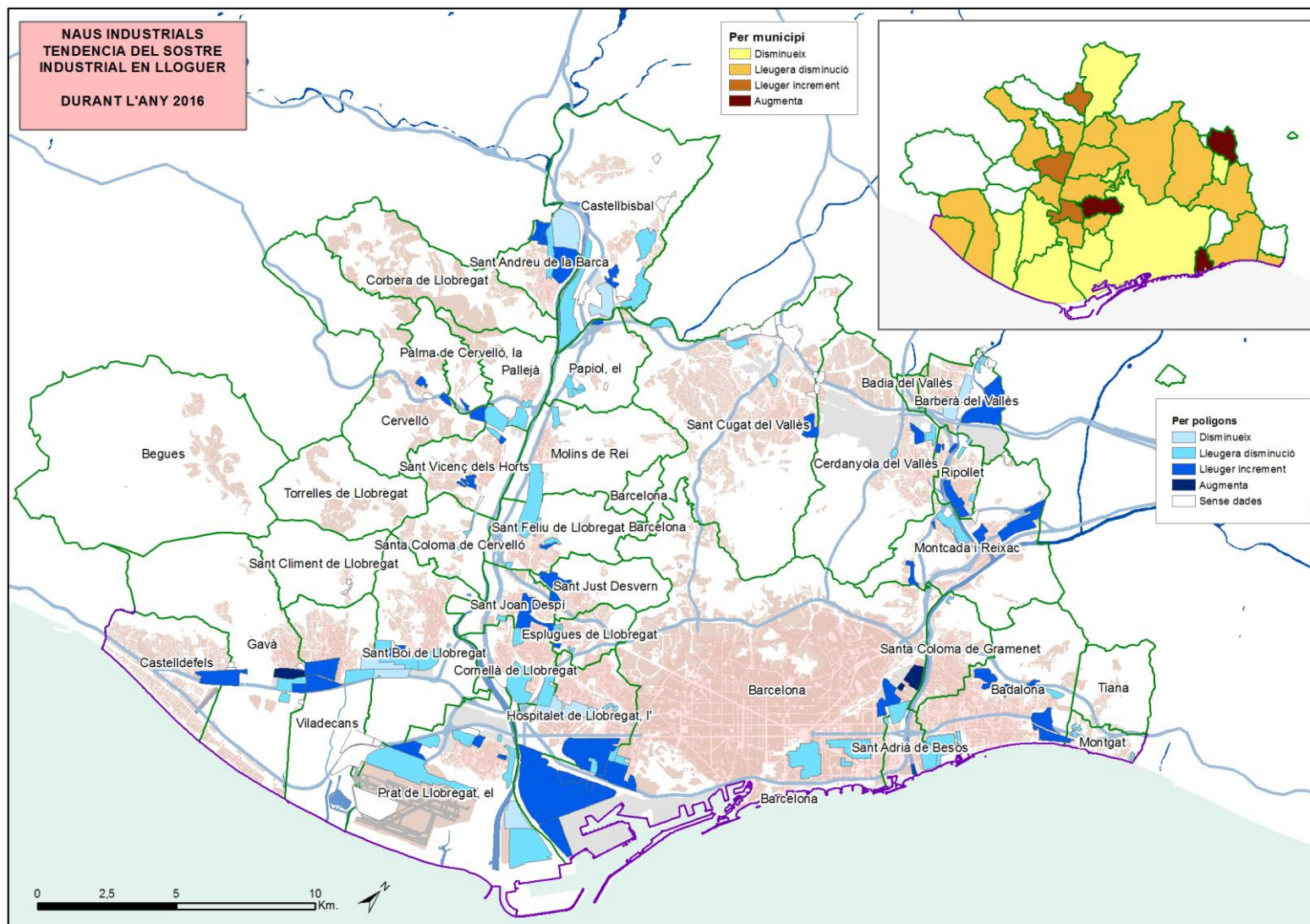
Territorialment, comparant dades dels dos anys, hi ha municipis que tenen augment d'oferta i altres disminució. Els que tenen disminució son pocs:

- Castelldefels amb un -19%
- Cervelló(-65 %), La Palma de Cervelló(-57%) i Santa Coloma de Gramenet (-18%), tots ells municipis amb poc volum d'oferta i per tant poc significatius.

Tots els altres municipis tenen increment de la oferta de sostre en lloguer.

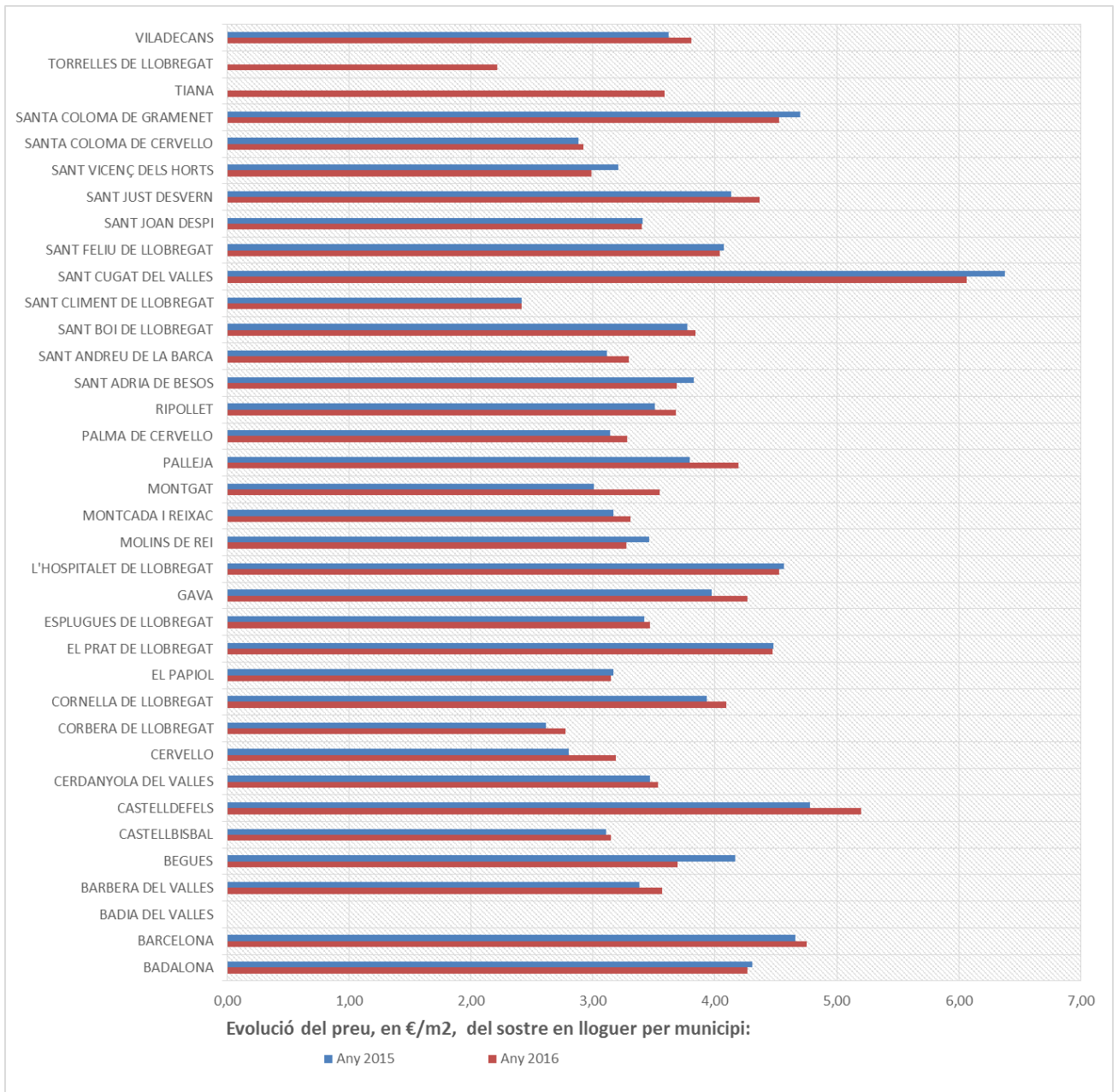
La tendència durant el període veiem, en el mapa que presentem a continuació, que només augmenta clarament a Sant Just Desvern, Sant Adrià de Besòs i Barberà i disminueix a Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Viladecans, Ripollet i Castellbisbal.

Per polígons l'augment està molt repartit i destaca a Gavà polígon La Post i a Barcelona el polígon de Bon Pastor.



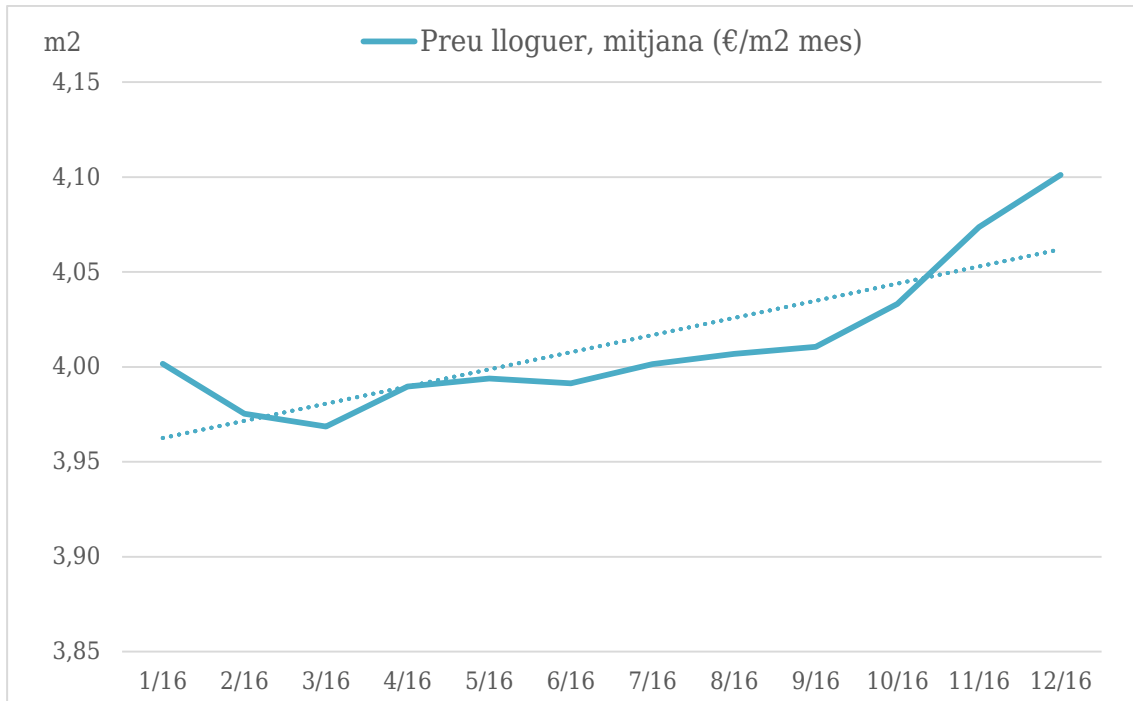
4.2. TENDÈNCIA DEL PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER

En aquest apartat analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, el preu mitjà del sostre de lloguer. Aquesta anàlisi es fa tant comparant el preu mitjà durant l'any 2016 amb el preu mitjà de l'any 2015 així com la evolució mes a mes durant el període estudiat. En aquest gràfic comparem el preu mitjà del sostre en lloguer, en euros per m2 i mes, de l'any 2016 amb el del 2015, municipi a municipi.



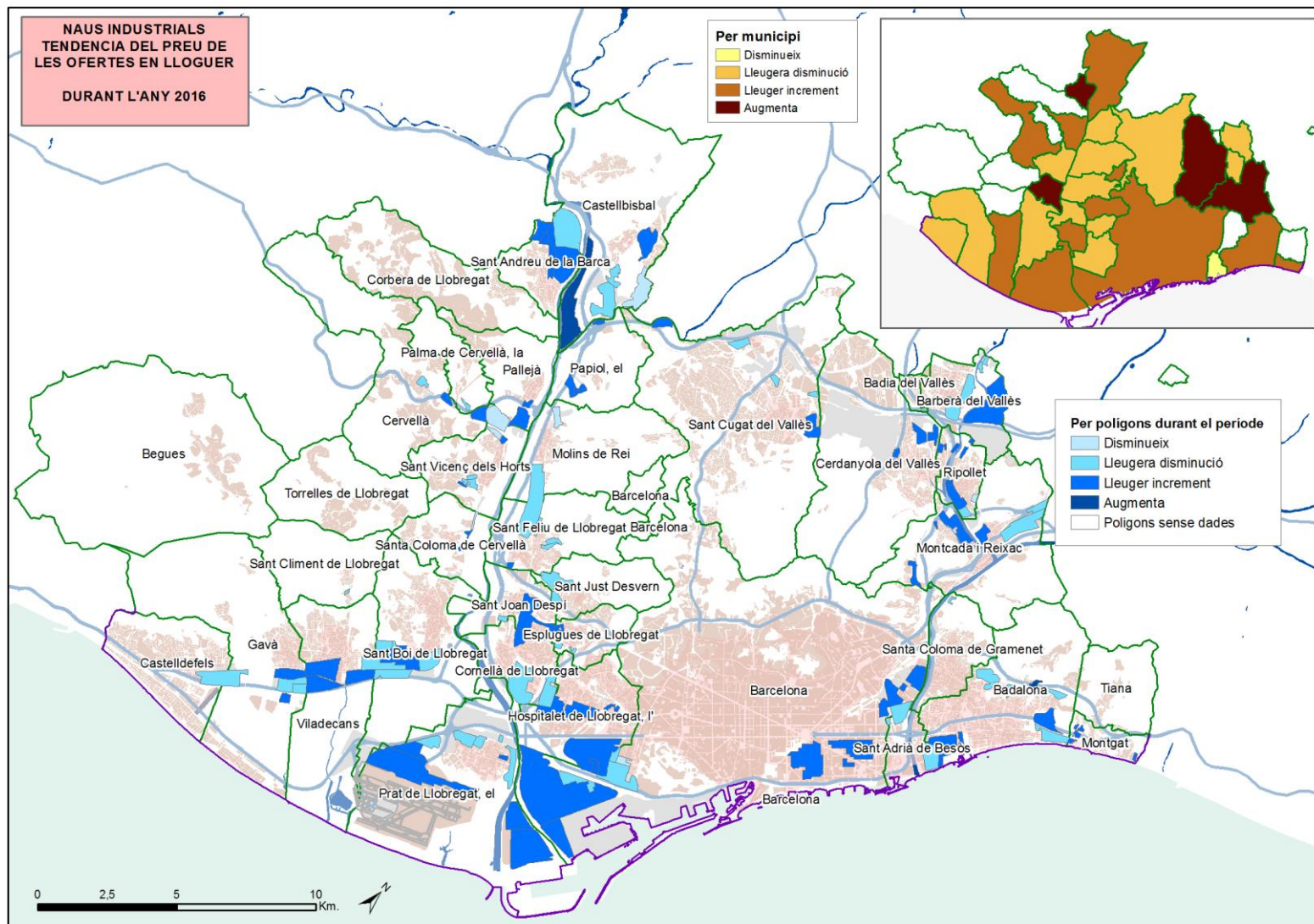
Durant l'any 2016 el preu mitjà del sostre en lloguer a nivell de tota l'AMB ha sigut de 4,04 €/m2 mes, que representa un increment del 1 % respecte als 3,98 de l'any 2015.

Els preus mitjans de lloguer a tota l'AMB durant el període continuen augmentant, varen començar a 4,00 €/m2 mes i han acabat a 4,10 €/m2 mes :



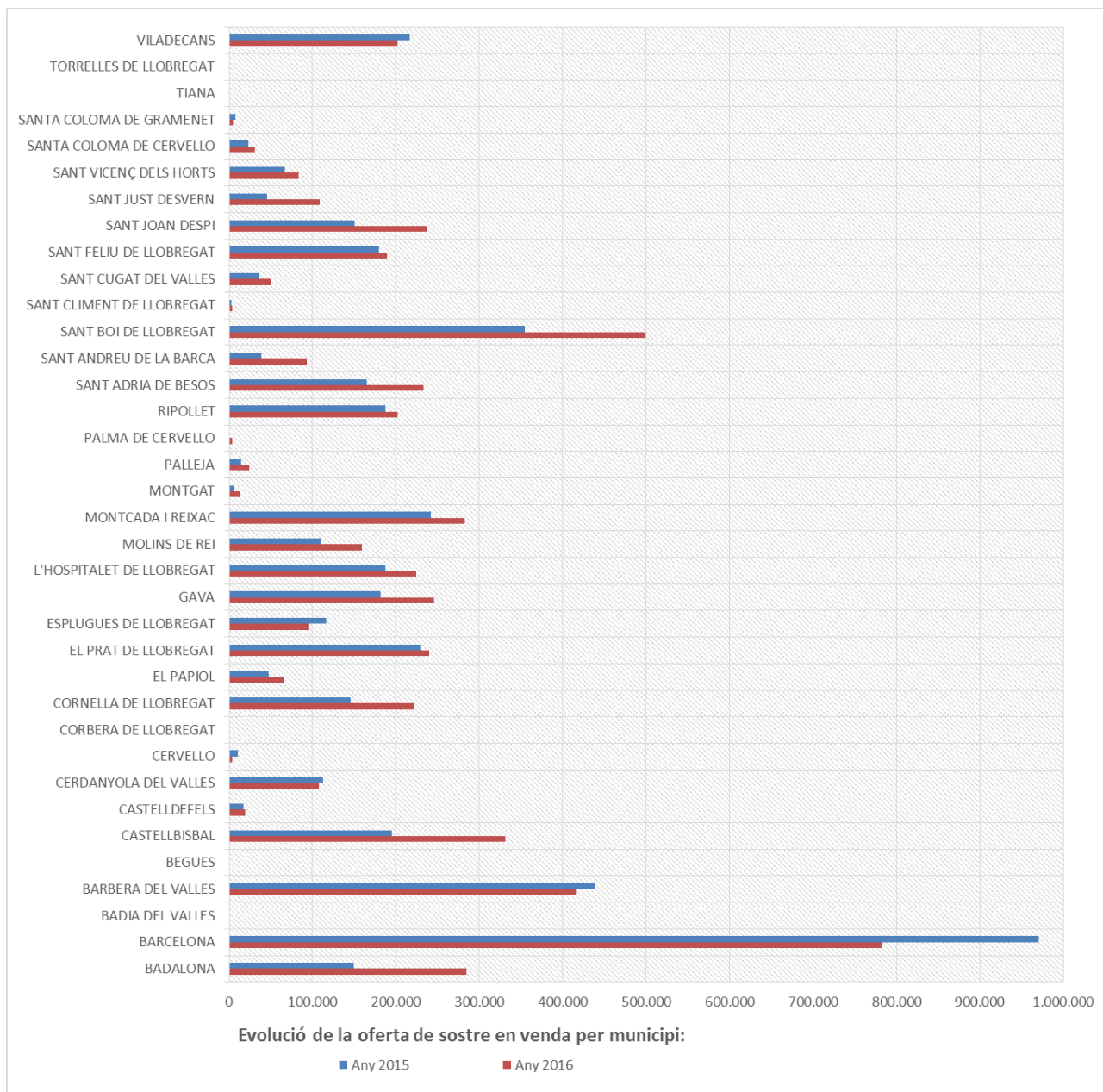
A nivell municipal, comparant l'any 2016 amb el 2015, veiem que durant el període disminueixen a Badalona, Begues, El Papiol, Sant Feliu de Llobregat, Sant Adrià de Besòs, Ripollet, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Gramenet, Molins de Rei, Sant Cugat del Vallés i l'Hospitalet de Llobregat, a la resta de municipis hi ha increment de preus.

Durant el període, i segons podem veure en el mapa a continuació, només disminueix clarament a Sant Adrià de Besòs i augmenta a Montcada i Reixach, Cerdanyola, Sant Andreu de la Barca i Santa Coloma de Cervelló.

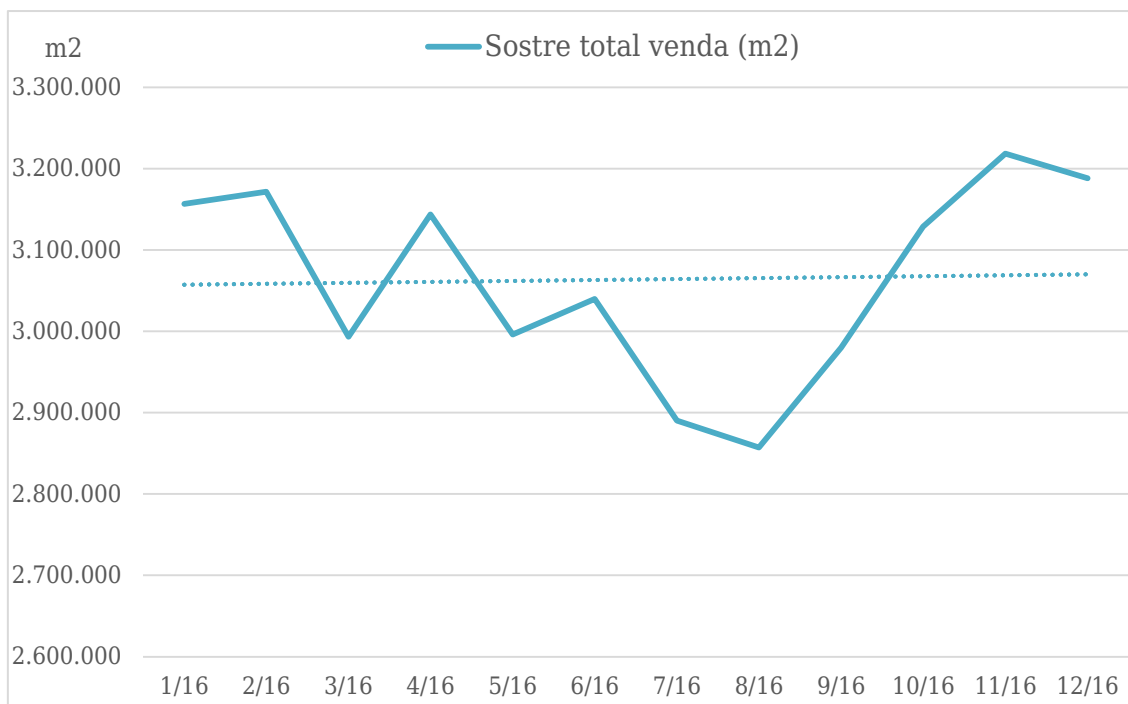


4.3. TENDÈNCIA DE LA OFERTA DE SOSTRE DE VENDA

En aquest apartat analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, la oferta de sostre de venda. Aquesta anàlisi es fa tant comparant la oferta total durant l'any 2016 amb la oferta total del 2015 com la evolució, mes a mes, durant el període estudiat. Pel conjunt de l'AMB el sostre total en oferta ha passat de 4.654.085 m² del 2015 a 5.465.914 m² del 2016, un augment del 15 %. Per municipis la evolució es la que es pot veure al gràfic.



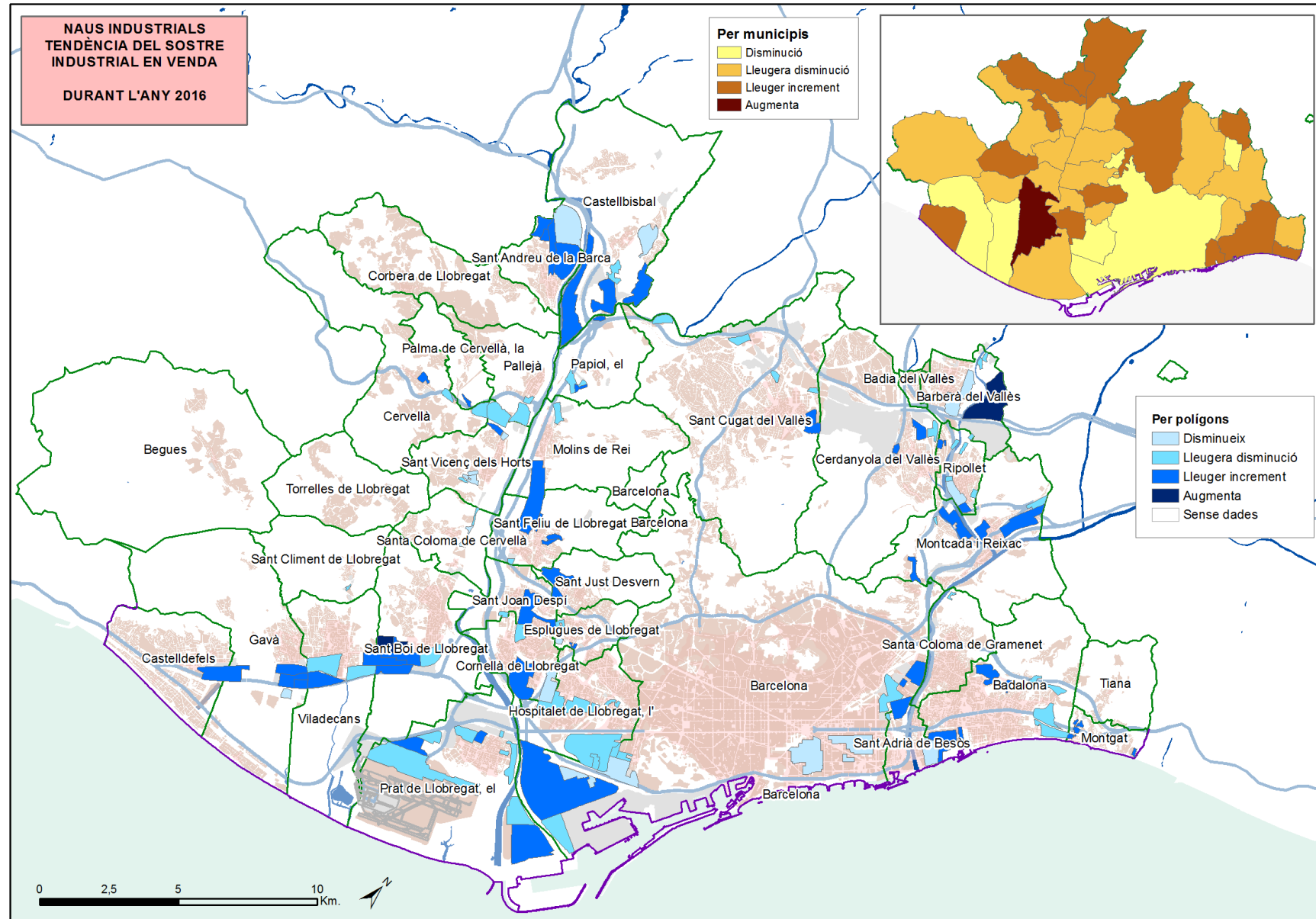
La oferta de sostre de venda a l'AMB durant l'any 2016 quasi no ha augmentat: a passat de 3.156.512 al mes de gener a 3.188.334 pel mes de desembre. Cal tenir en compte l'increment que ha experimentat el sostre en venda el segon semestre del 2016 comparat amb el primer semestre.



Per municipis, comparant les xifres de l'any 2016 amb les de l'any 2015, veiem que la oferta de venda augmenta clarament solament a Castellbisbal i Sant Boi de Llobregat i disminueix clarament a Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat, Viladecans, Sant Feliu de Llobregat i Ripollet.

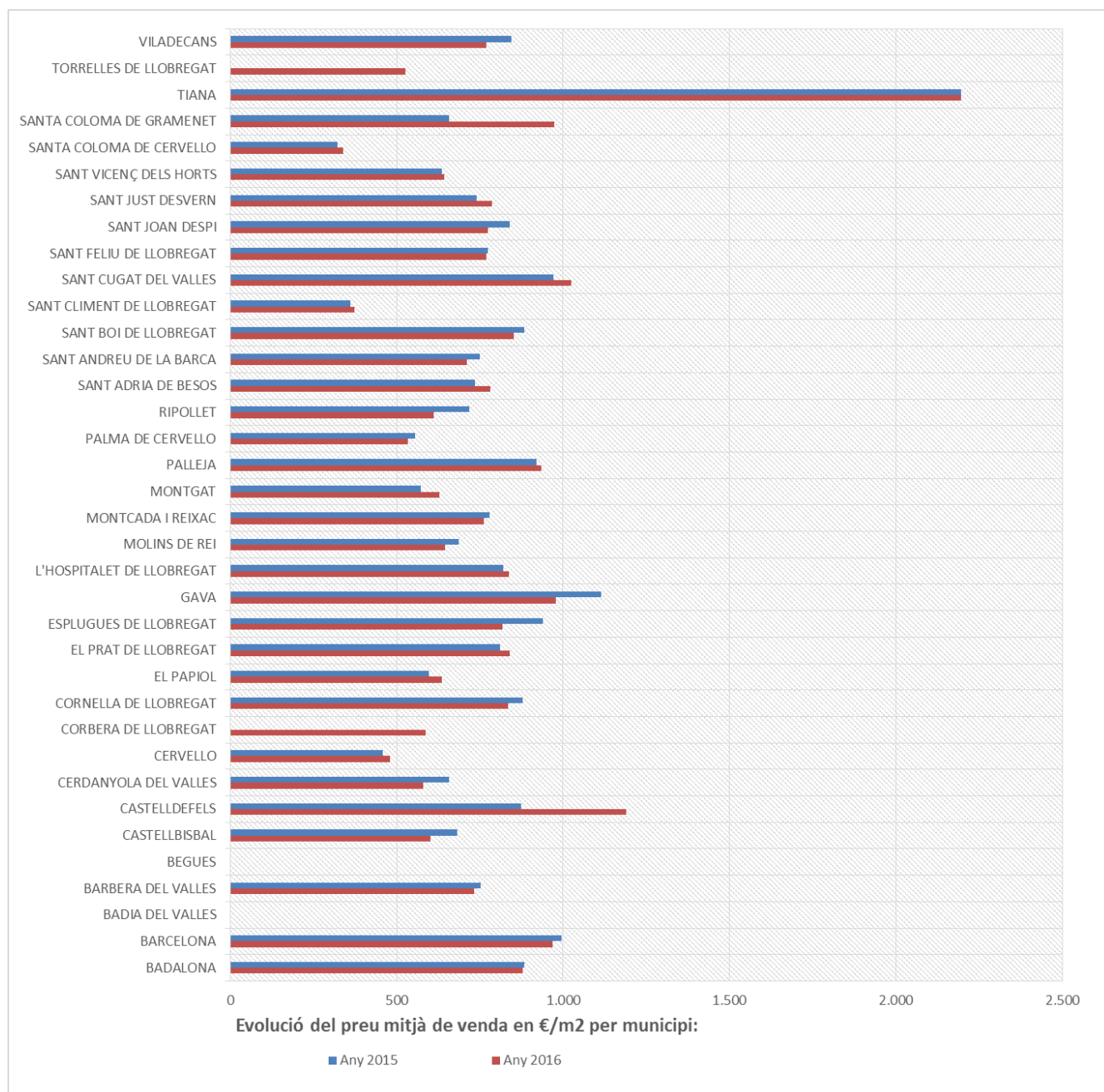
Durant el període, segons es pot veure en el mapa a continuació, disminueix clarament a Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Viladecans, Gavà i Ripollet i la oferta augmenta clarament a Sant Boi de Llobregat.

A nivell de polígon, i durant l'any, l'augment està molt repartit entre totes les zones, destaquen el polígon Salas a Sant Boi de Llobregat i el polígon Santiga a Barberà del Vallés.



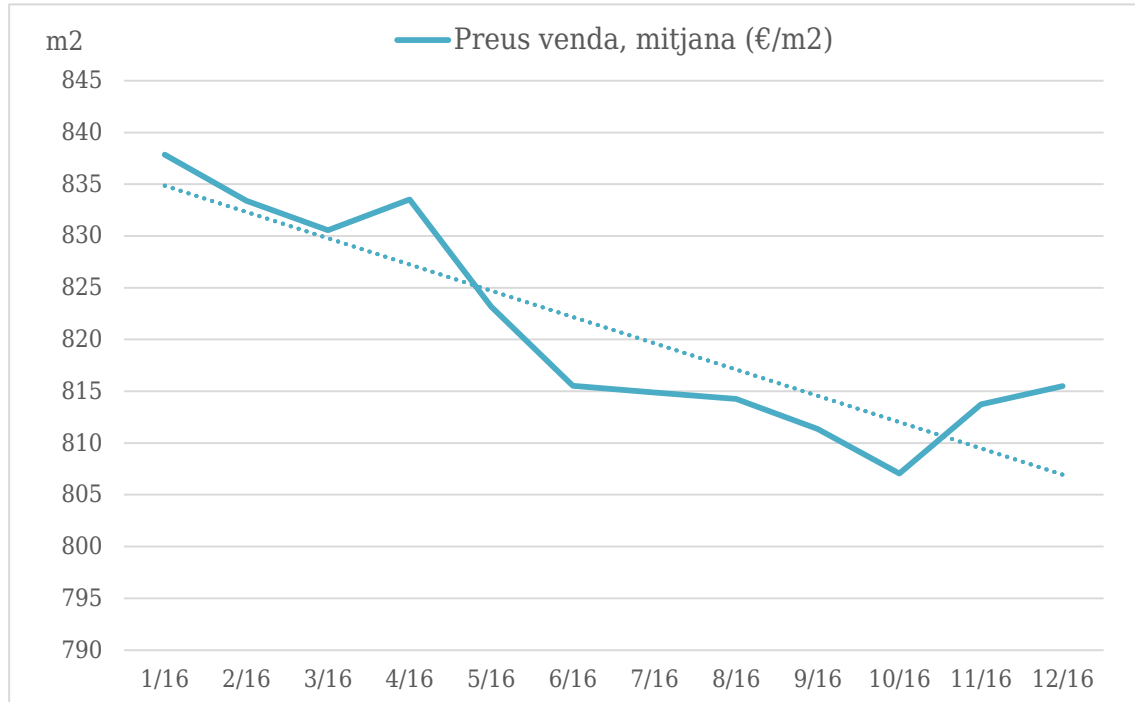
4.4. TENDÈNCIA DEL PREU MITJÀ DE VENDA

En aquest apartat analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, el preu mitjà del sostre en venda. Aquesta anàlisi es fa tant comparant el preu mitjà durant l'any 2016 amb el preu mitjà del 2015 així com la evolució del preu mitjà mes a mes durant el període estudiat. En aquest primer gràfic comparem el preu mitjà del sostre en venda, en euros per m², de l'any 2016 amb el del 2015 i per municipi.



Durant el 2016 el preu mitjà del sostre en venda ha sigut de 814 €/m² que es el 3% inferior als 841 €/m² del 2015.

Els preus mitjans de venda a tota l'AMB, durant el període, mostren encara tendència a disminuir, des de els 838 €/m² del mes de gener als 815 €/m² del mes de desembre.



Per municipis veiem que, comparant l'any 2016 amb el 2015, els preus augmenten a 14 municipis i disminueixen a 16. Destaca l'augment superior al 6% a Castelldefels, Sant Just Desvern, Sant Cugat del Vallés, Montgat i Santa Coloma de Gramenet. La disminució clara, més d'un 10% dels preus, es produeix als municipis de Castellbisbal, Cerdanyola del Vallés, Esplugues de Llobregat, Gavà i Ripollet.

Duran el període, i segons es pot veure en el mapa a continuació, els preus augmenten clarament a Castelldefels. Disminueixen clarament a Gavà, Pallejà, Molins de Rei, Sant Cugat del Vallés, Ripollet i Badalona.

Per polígons augmenta clarament el preu a:

- **Baix Llobregat:** a el Prat de Llobregat els polígon ZAL i a Barcelona: polígons de la Zona Franca i Parc Logístic.
- **Eix del Llobregat:** Riera de la Salut a Sant Feliu de Llobregat.
- **Eix de la B-30:** Can Calders a Sant Cugat del Vallés i La Bòvila a Cerdanyola del Vall

