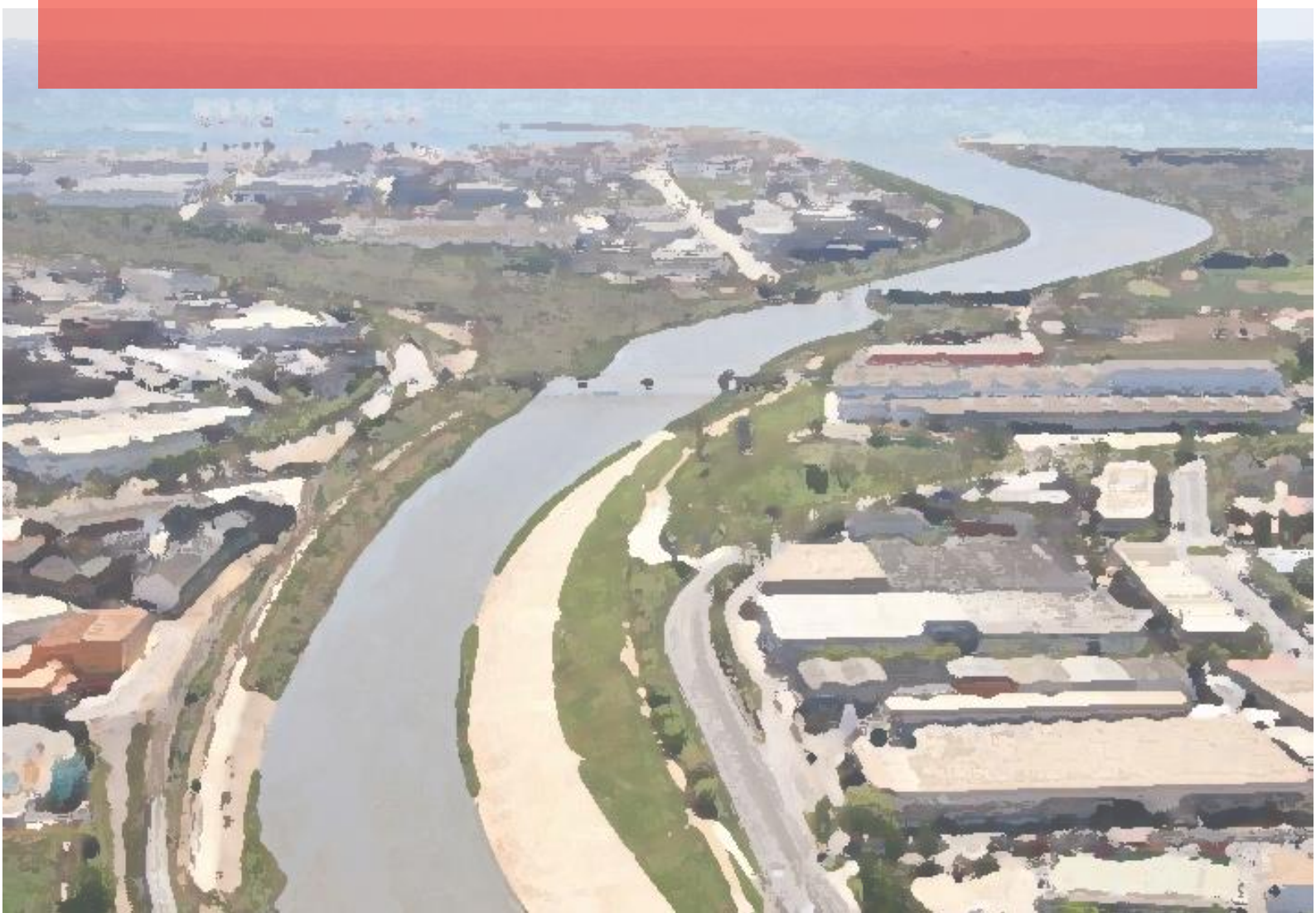


Informe del 2n semestre de 2019

# 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  
Eva Moltó i Vila  
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, maig de 2020

# SUMARI

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

## 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 (Habitaclia, 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 segon semestre de 2019.

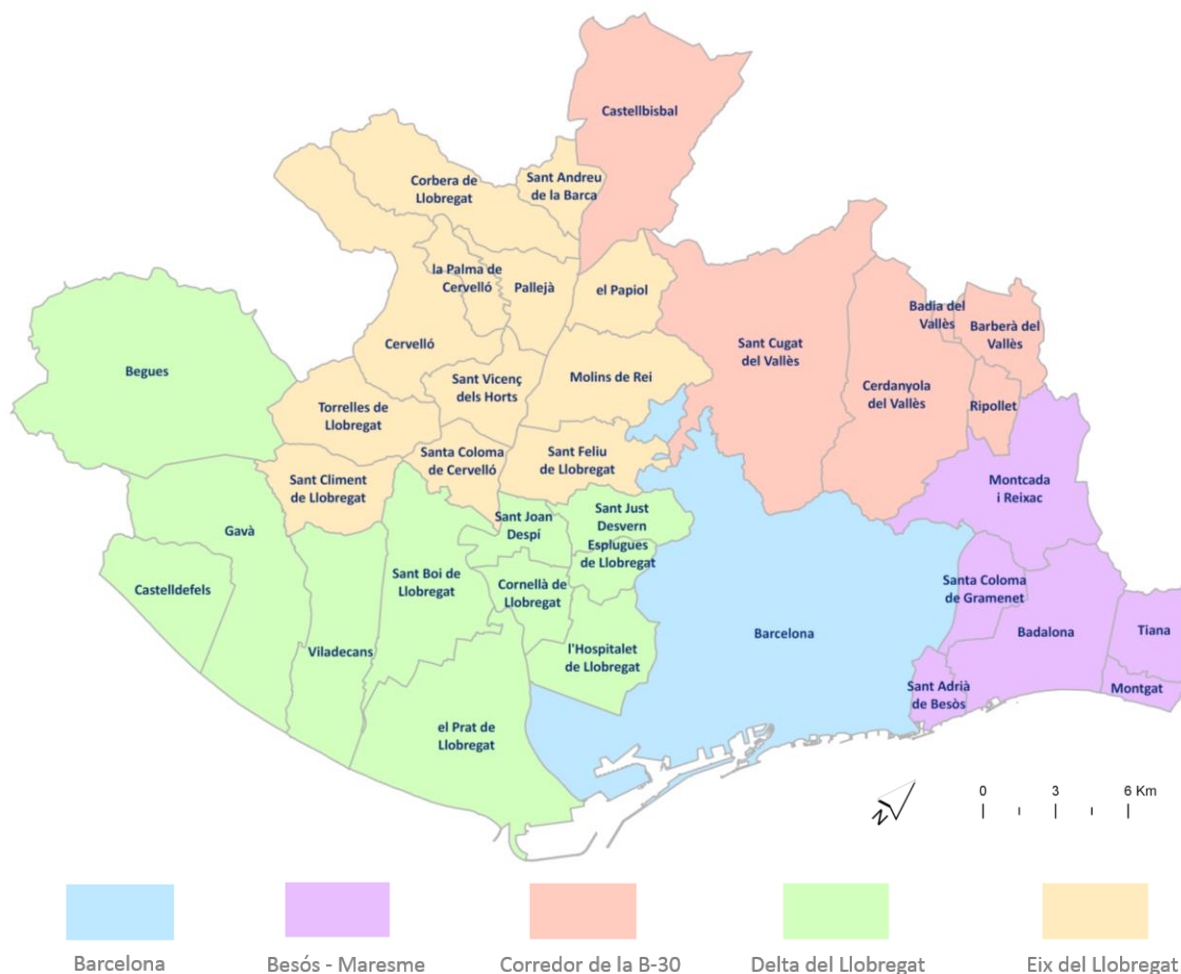


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

## 1.2. Marc econòmic

El PIB dels municipis que formen l'AMB és de **124.687 milions d'euros** l'any 2018 i representa el **52 % del PIB de Catalunya**. Dins de l'AMB, Barcelona, amb 81.291 milions d'euros, representa el 65 % del PIB de l'AMB i el 34 % del PIB de Catalunya.

El **nombre d'empreses al territori de l'AMB** el 4T 2019 és de **118.391**, amb un estancament interanual. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis, sent els serveis a la producció (36 %) i el comerç, restauració i hoteleria (34 %), 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 (32 %). En canvi, a Catalunya la situació és la contrària: el comerç, restauració i hoteleria (35 %) 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 84 % del total d'empreses de l'AMB. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,9 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,7) i superior a la de Catalunya (10,8).



Figura 2. Territori Metropolità. Font: pròpia.  
Autor: Robert Ramos

La **província de Barcelona l'any 2019 va exportar a tot el món per valor de 57.163 milions d'euros** (el 77 % del total de Catalunya) i va importar de tot el món per valor de 74.092 milions d'euros (el 80 % del total de Catalunya). Respecte l'any anterior les exportacions **han augmentat un 3 %**, un valor per sota el de les importacions que han augmentat un 2 %. La majoria de les exportacions i importacions de la província de Barcelona l'any 2018 tenien com a destinació o origen la UE-15 (56% i 51% respectivament). Per sectors d'activitat econòmica la fabricació de vehicles de motor és el principal sector tant exportador com importador de la província de Barcelona (10.477 M€ i 12.423 M€, respectivament). La segona posició l'ocupa el sector de les indústries químiques tant en les exportacions (8.445 M€) com en les importacions (10.552 M€). Finalment, la fabricació de productes farmacèutics ocupa la tercera posició en les exportacions (5.837 M€) i en importacions (5.917 M€).

Respecte a l'activitat econòmica del mercat immobiliari empresarial, s'han observat un **augment interanual d'entre el 3 i el 7 % dels preus, tant de lloguer com de venda**. L'oferta de venda augmenta en tots els casos entre un 1,1 % i un 3,1 % i la superfície en oferta de lloguer baixa en totes les tipologies, en destaquen les naus amb un 11 %.

Pel que fa a la grandària dels **immobles de lloguer més demandats, les naus industrials entre els 500 i els 1000 m<sup>2</sup>** i els locals entre 50 i 100 m<sup>2</sup> predominen sobre la resta de rangs de superfície, amb un pes relatiu del 33 % i el 31 %. Les oficines en canvi, no destaca cap rang en concret.

[\\*Informació extreta del Flaix econòmic de 2019.](#)

## 2. DESTACATS

La superfície total de naus de lloguer, que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi, és de **4.689.644 m<sup>2</sup>**, mentre que la superfície de venda, representa un volum total de **2.631.853 m<sup>2</sup>**. Aquests valors han sofert un **descens interanual d'un 4,7 % i un augment del 5,4 %, respectivament**.

Els **preus** de les naus en oferta de lloguer han **augmentat** en relació amb els preus mitjans del segon semestre de l'any 2018, concretament un **6,5 %**. Els **preus de venda**, en canvi, han **augmentat un 1,1 %**.

La nau en oferta més comuna disposa d'unes dimensions entre **1.000 i 2.500 m<sup>2</sup>**.

Per contra, les dimensions **menys freqüents**, respecte a les ofertes retirades, són les de **menys de 250 m<sup>2</sup>**. La proporció d'ofertes vigents de naus amb una superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup>, representa un **6,9 %** del total de les ofertes disponibles en el període d'estudi.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades d'alta ha **augmentat un 8,3 %** respecte al mateix període de l'any anterior. En canvi, les ofertes **retirades** durant el mateix període **han disminuït un 13,7 %** respecte a l'any anterior.



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

	2n semestre 2018	2n semestre 2019	Variació
Sostre disponible en lloguer (m <sup>2</sup> )	4.908.380 m <sup>2</sup>	4.689.644 m <sup>2</sup>	-4,7 %
Sostre disponible en venda (m <sup>2</sup> )	2.491.007 m <sup>2</sup>	2.631.853 m <sup>2</sup>	5,4 %
Preu mitjà de lloguer (€/m <sup>2</sup> )	4,39 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	6,5 %
Preu mitjà de venda (€/m <sup>2</sup> )	838 €/m <sup>2</sup>	848 €/m <sup>2</sup>	1,1 %
Rendibilitat anual bruta	6,29 %	6,65 %	5,4 %

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2019, als 36 municipis de l'AMB, s'ha observat una oferta total de sostre industrial de lloguer de 4.689.644 m<sup>2</sup> (naus de lloguer que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi). Això representa un descens del 4,7 % respecte als 4.908.380 m<sup>2</sup> del segon semestre de 2018.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial de lloguer ha disminuït un 3,9 % (vegeu figura 4), passant de 3.701.712 m<sup>2</sup> el mes de juliol a 3.558.810 m<sup>2</sup> al mes de desembre.

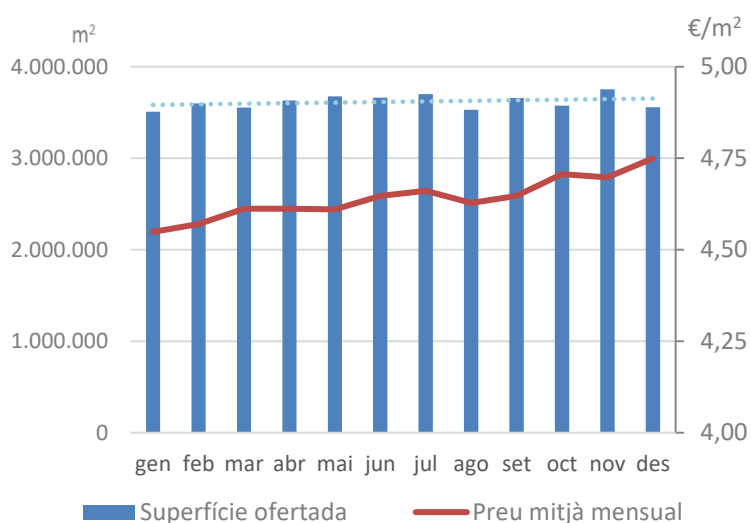


Figura 4. Evolució del preu mitjà mensual i la superfície disponible de naus industrials de lloguer al període gener 2019 - desembre 2019. Font: pròpia.

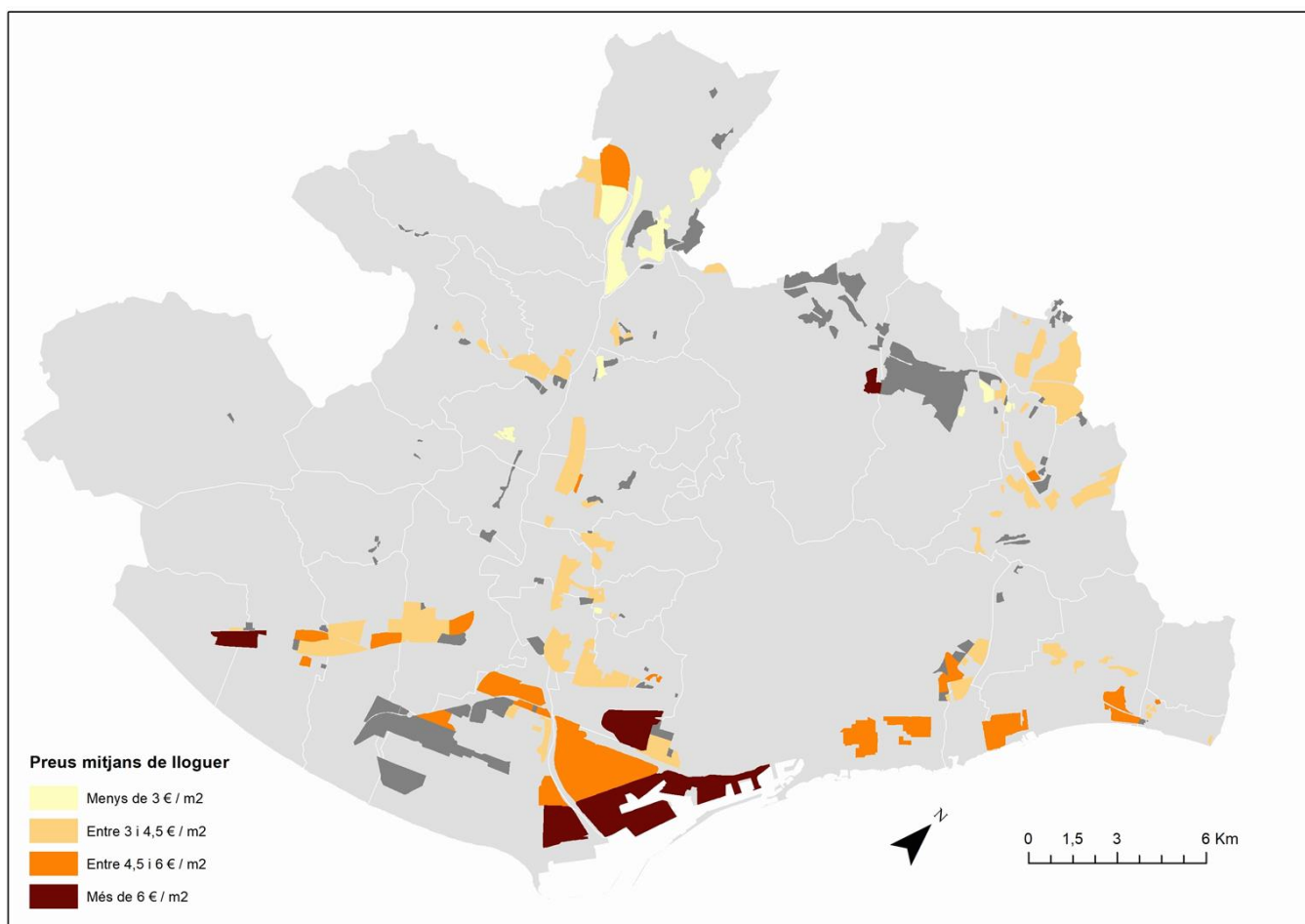


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials de lloguer vigents durant el segon semestre de 2019 . Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial de lloguer de 4,70 €/m<sup>2</sup>, el qual representa un augment del 6,4 % respecte als 4,39 €/m<sup>2</sup> del segon semestre del 2018. En els últims sis mesos, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,66 €/m<sup>2</sup> al mes de juliol, a 4,75 €/m<sup>2</sup> al mes de desembre, el que representa un augment de l'1,9 %.

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 (veure figures 5 i 6). La concentració més gran de superfície de naus industrial de lloguer es localitza a l'àmbit del Delta del Llobregat.

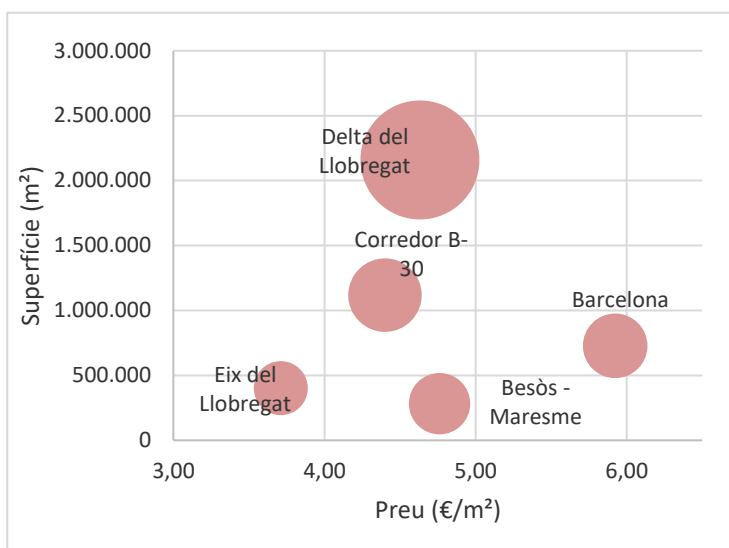


Figura 6. Superfície total disponible, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de lloguer per àmbit. 2n semestre 2019. Font: pròpia.

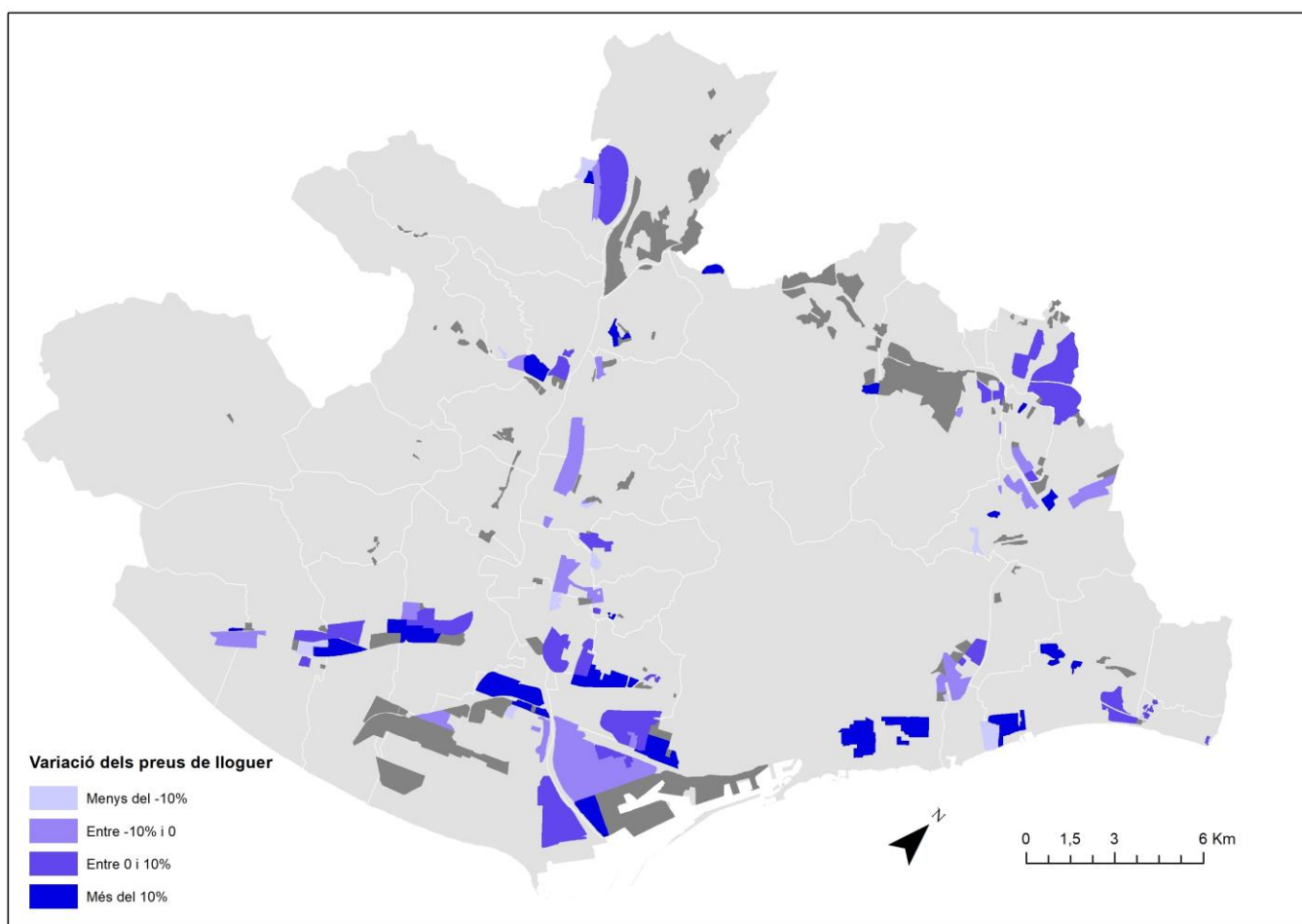
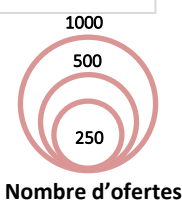


Figura 7. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer per polígon entre 2n semestre de 2018 i 2019. Font: pròpia.

### 4. MERCAT DE VENDA

La disponibilitat de sostre industrial de venda durant el segon semestre de 2019 és de 2.631.853 m<sup>2</sup> (naus en venda que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), un 5,4 % superior respecte al segon semestre de 2018.

En aquests sis mesos del període considerat, la superfície en venda ha augmentat un 2,6 %, passant de 2.045.022 m<sup>2</sup> al juliol a 2.097.993 m<sup>2</sup> al mes de desembre de 2019.

El nombre d'ofertes en venda ha disminuït un 0,3 % respecte a l'any anterior, passant de 1.511 ofertes l'any 2018 a 1.507 l'any 2019.

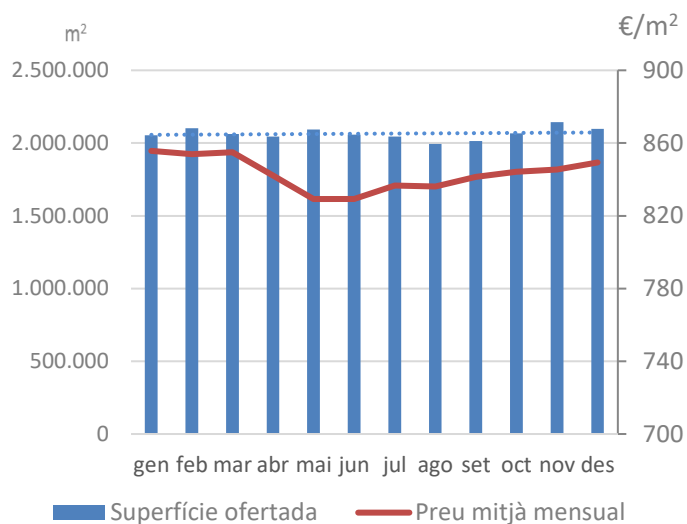


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total disponible de naus industrials de venda a l'any 2019. Font: pròpia.

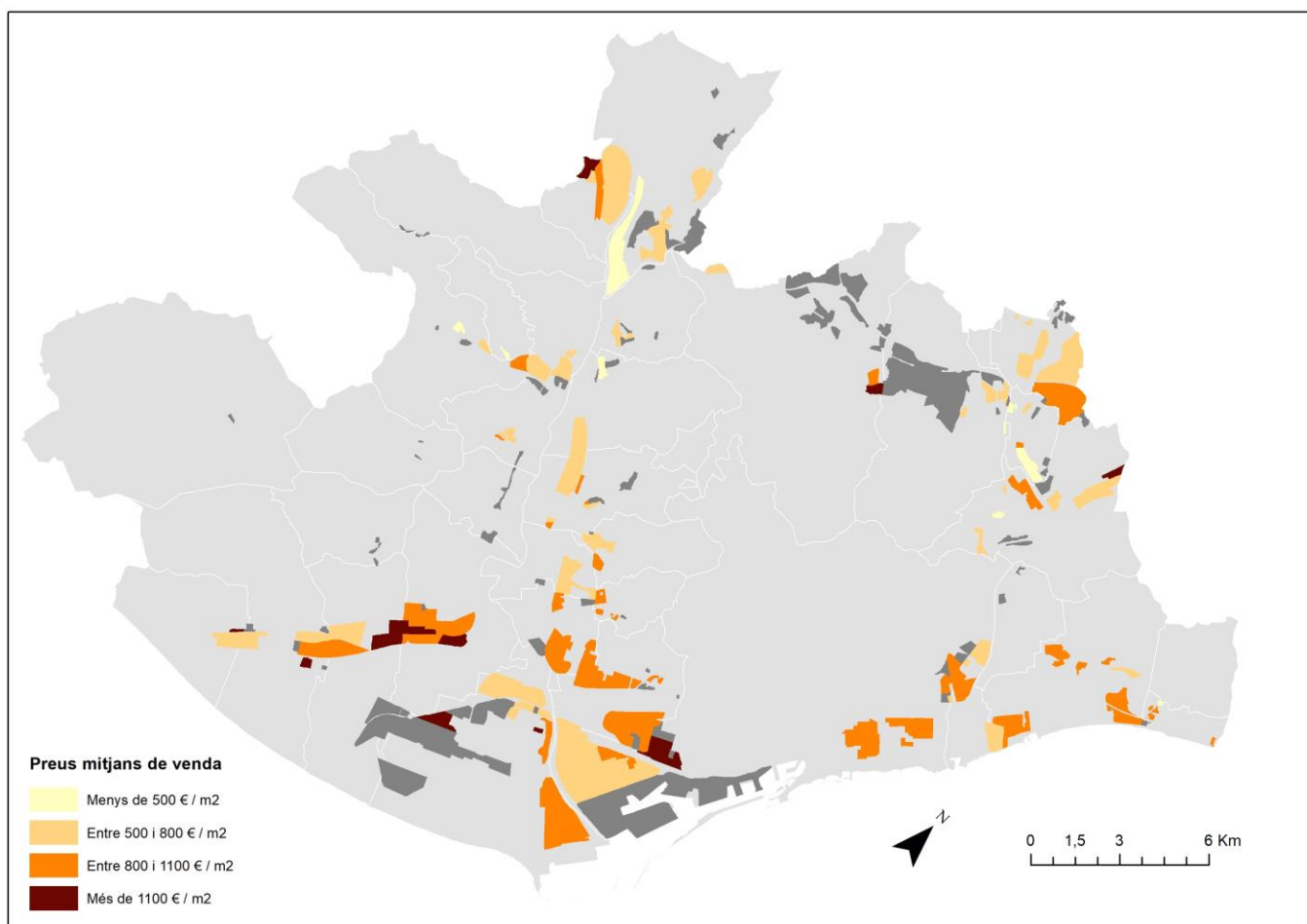


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials de venda vigents durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana, durant el segon semestre de 2019, s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 847 €/m<sup>2</sup>, que representa un augment de l'1,1 % respecte als 838 €/m<sup>2</sup> del 2018. Durant el segon semestre, tal com es pot verificar a la figura 8, el preu mitjà al conjunt de l'AMB ha augmentat progressivament, passant de 837 €/m<sup>2</sup> el juliol a 849€/m<sup>2</sup> el mes de desembre, fet que representa un augment de l'1,5 %.

Els preus de venda més alts es concentren a la ciutat de Barcelona mentre que els preus més baixos es concentren principalment al corredor de la B-30 com a Castellbisbal o Ripollet. La concentració més gran de superfície de naus industrials de venda es localitza a l'àmbit del Delta del Llobregat. (vegeu figura 9 i 10).

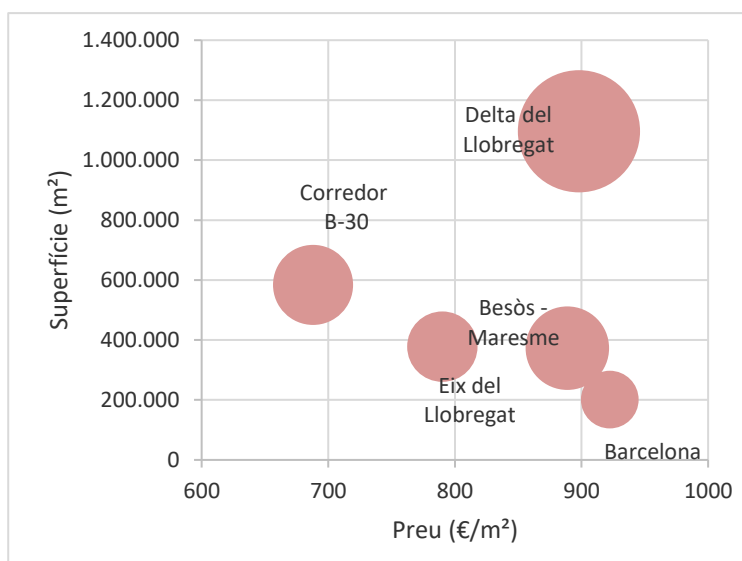


Figura 10. Superfície total, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de venda per àmbit. Font: pròpia.

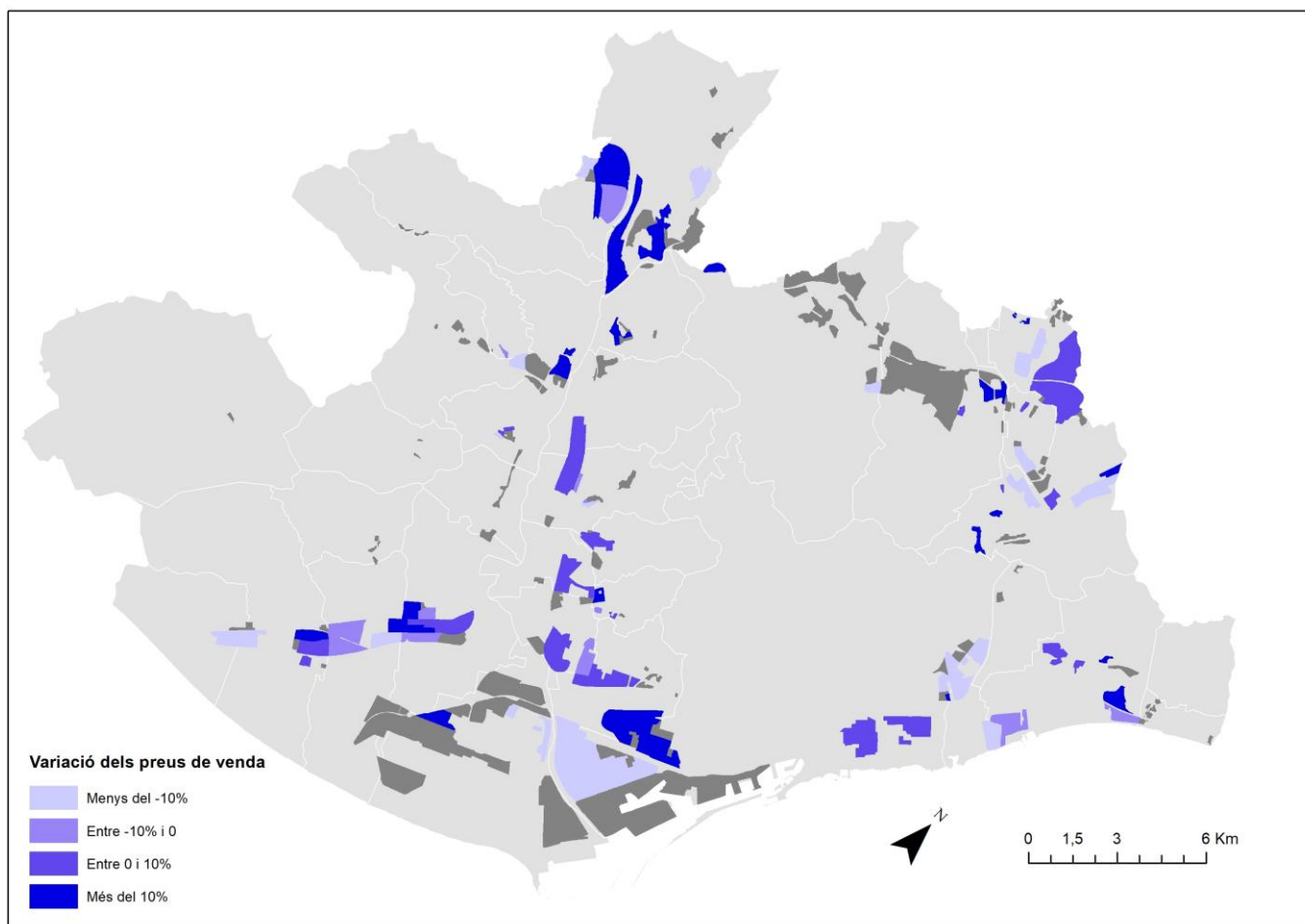


Figura 11. Variació interanual dels preus mitjans de venda per polígon entre el 2n semestre de 2018 i 2019. Font: pròpia.

## 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 preus mitjans respecte al segon semestre del 2018, concretament d'un 0,9 % i un 3,4 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta al segon semestre de 2019, s'ha observat un augment del 8,3 % respecte al mateix període del darrer any, on s'ha passat de 1.075 ofertes a 1.172.

Les zones on està sorgint oferta nova són: el Delta i l'Eix sud del Llobregat, juntament amb Bon Pastor - La Verneda i Les Guixeres, i els polígons de Barberà del V., Ripollet i Montcada i Reixac.

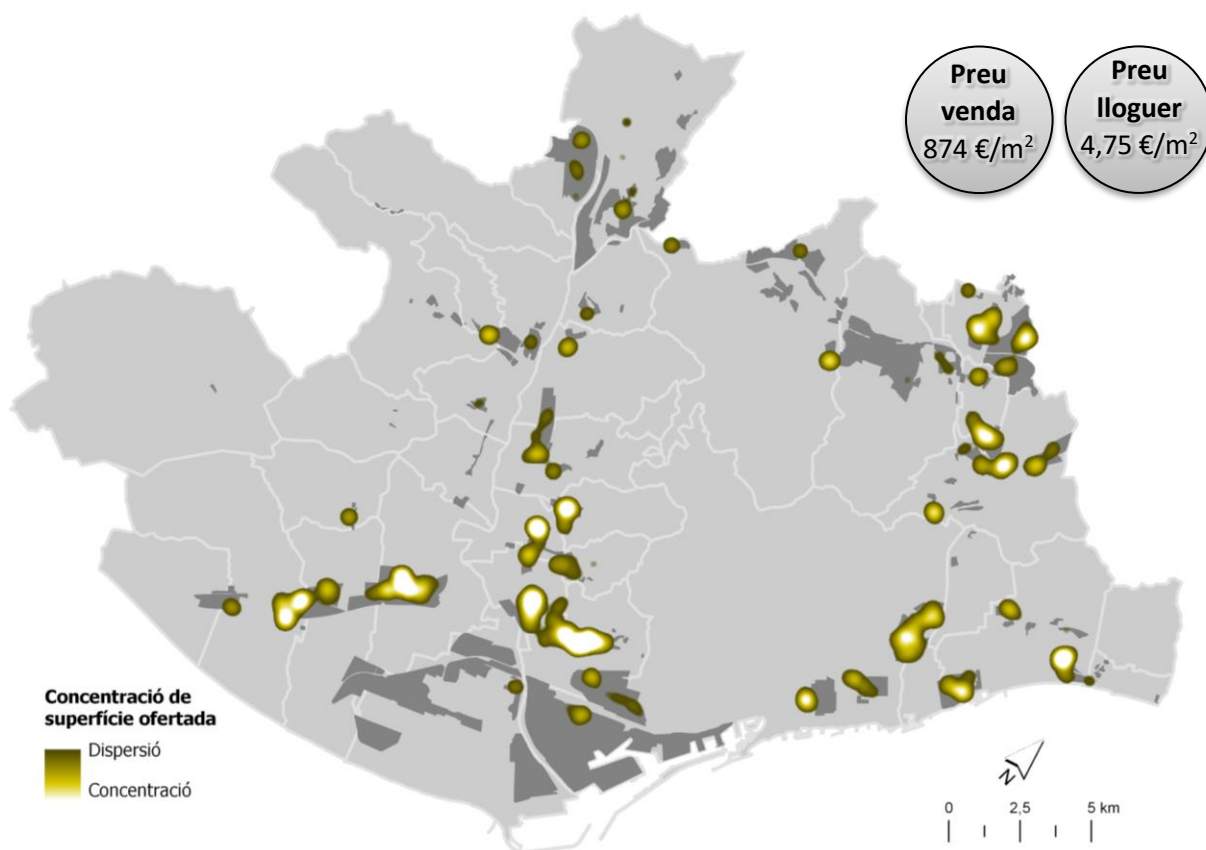
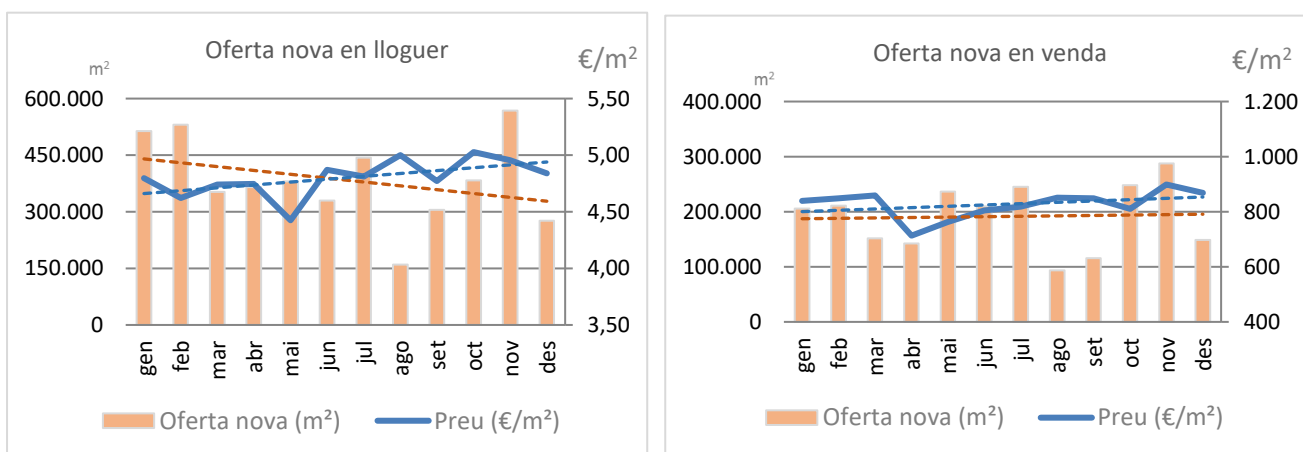


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.



Figures 13 i 14. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda durant l'any 2019. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Durant el segon semestre del 2019, al conjunt del territori metropolità s'han registrat 1.948.166 m<sup>2</sup> de sostre industrial de lloguer retirats, xifra que representa un 10,2 % menys que el segon semestre de 2018. D'altra banda, el sostre industrial de venda retirat disminueix un 14,7 % respecte al segon semestre del darrer any, que en valors absoluts representa 949.659 m<sup>2</sup> al segon semestre del 2019. El temps de maduració (dies que les ofertes han romàs al mercat immobiliari industrial) de les ofertes de venda retirades ha augmentat un 1,5 % les quals han passat de 394 dies a 400, mentre que les ofertes de lloguer retirades, han disminuït un 2,9 % respecte al mateix període de l'any anterior, passant de 322 dies a 313.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 4,6 % respecte al segon semestre de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha disminuït un 4,1 %.

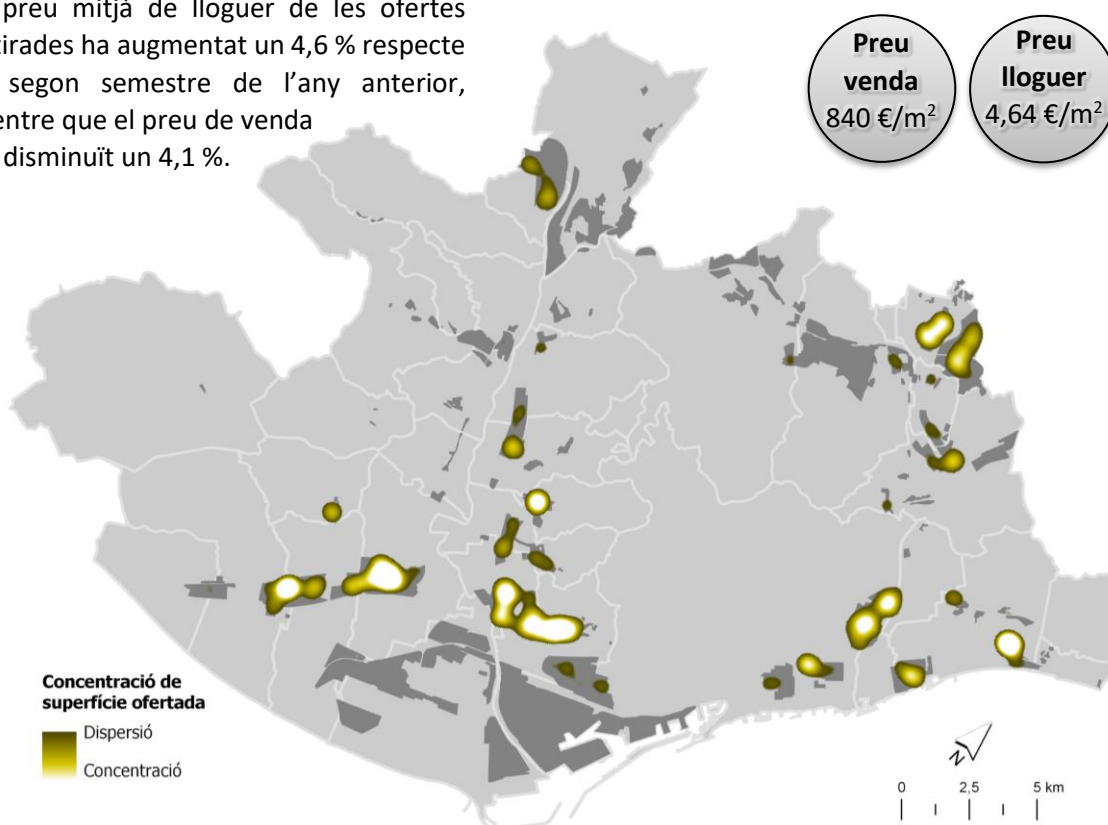
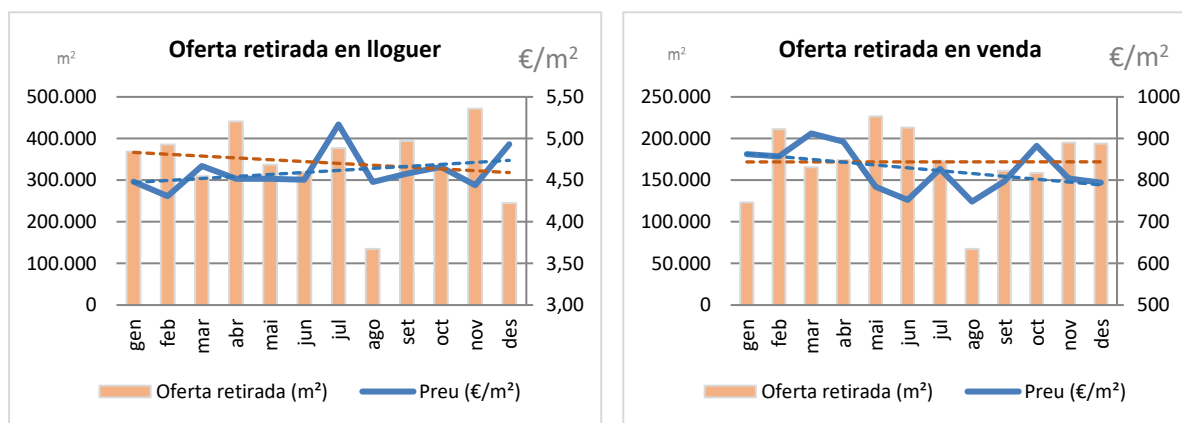


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.



Figures 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus mitjans mensuals de les ofertes de naus industrials retirades l'any 2019. Font: pròpia.

## 7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT I NAUS TIPUS

La nau tipus més col·locada al segon semestre del 2019, d'acord amb les ofertes retirades, és la que té una superfície d'entre 1000 i 2500 m<sup>2</sup> seguit de les de 500 i 1000 m<sup>2</sup>. La tipologia de naus en oferta més nombrosa, tant de lloguer com de venda, disposa d'una superfície construïda d'entre 1000 i 2500 m<sup>2</sup> de superfície.

El mercat immobiliari industrial de naus té més oferta de lloguer en totes les tipologies de naus. El nombre total d'ofertes de lloguer aquest semestre és de 2.269, i el de venda és de 1.507.

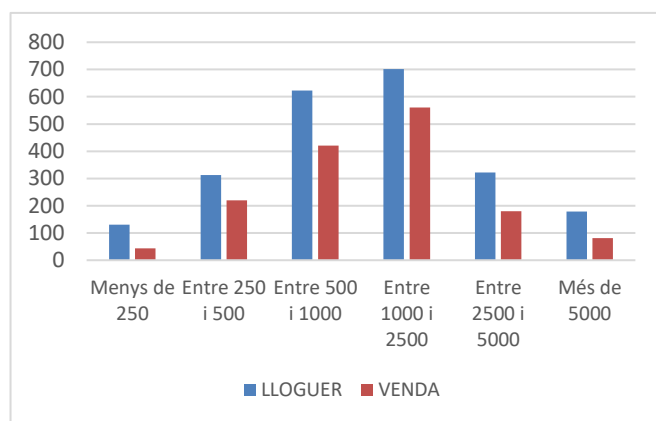


Figura 18. Nombre d'ofertes segons el tipus de nau de lloguer o en venda durant el període d'estudi. Font: pròpia.

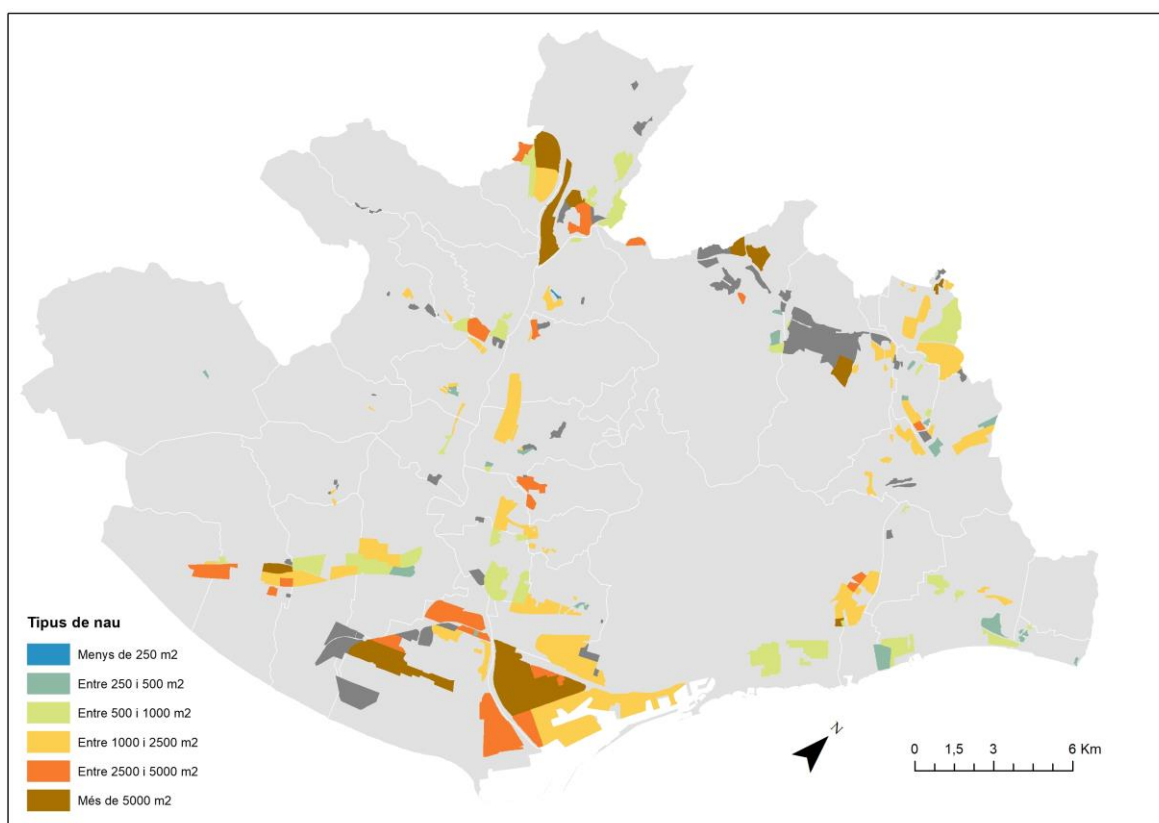


Figura 19. Tipus de nau més nombrosa per polígon durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.

Dimensions	Nombre d'ofertes		Superfície total (m <sup>2</sup> )		Preu mitjà (€/m <sup>2</sup> )		Dies de permanència	
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda
Menys 250 m <sup>2</sup>	130	44	24.729	8.483	6,47 €	1.125 €	300	439
Entre 250 i 500 m <sup>2</sup>	313	220	125.345	87.894	4,87 €	861 €	248	386
Entre 500 i 1.000 m <sup>2</sup>	623	421	462.941	304.033	4,58 €	890 €	320	490
Entre 1.000 i 2.000 m <sup>2</sup>	702	561	1.150.580	918.044	4,45 €	816 €	457	559
Entre 2.000 i 5.000 m <sup>2</sup>	322	180	1.200.516	650.827	4,56 €	808 €	547	572
Més de 5.000 m <sup>2</sup>	179	81	1.725.533	662.572	4,70 €	741 €	522	483

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el segon semestre de 2019. Font: Pròpia.

## 8. ANNEXOS

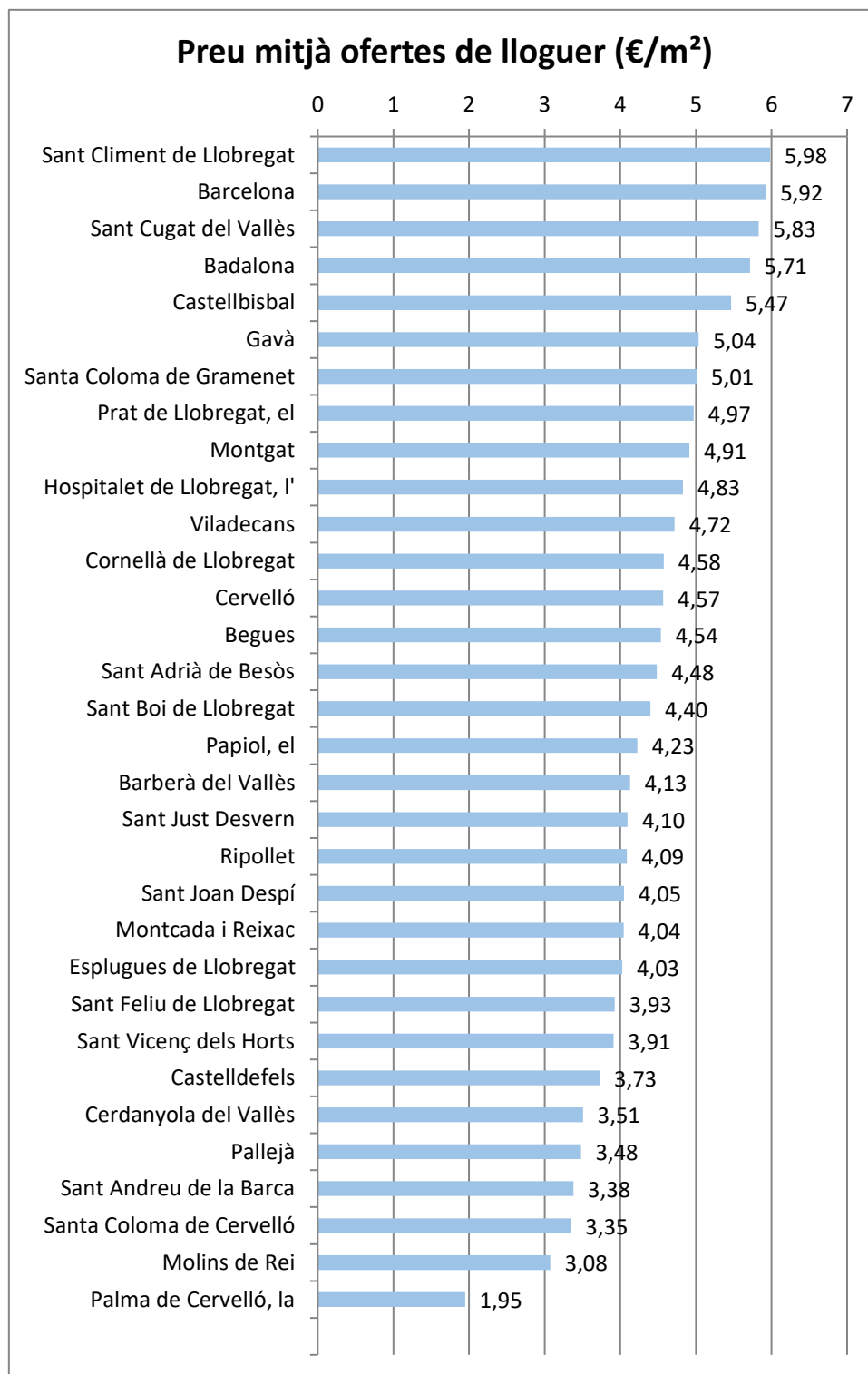


Figura 20. Preus mitjans de les naus industrials de lloguer per municipis durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.

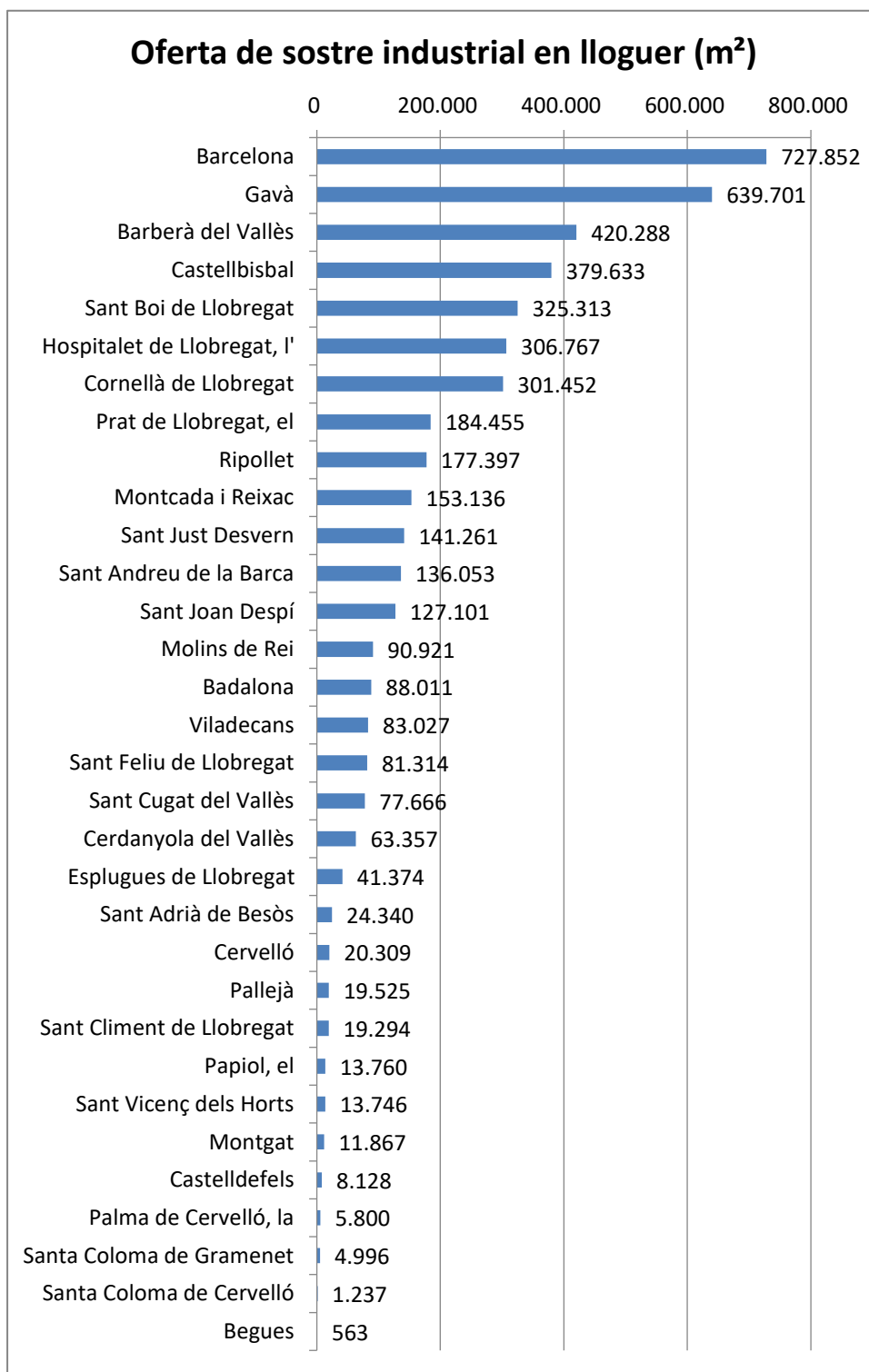


Figura 21. Superfície total de les naus industrials a lloguer per municipis durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.

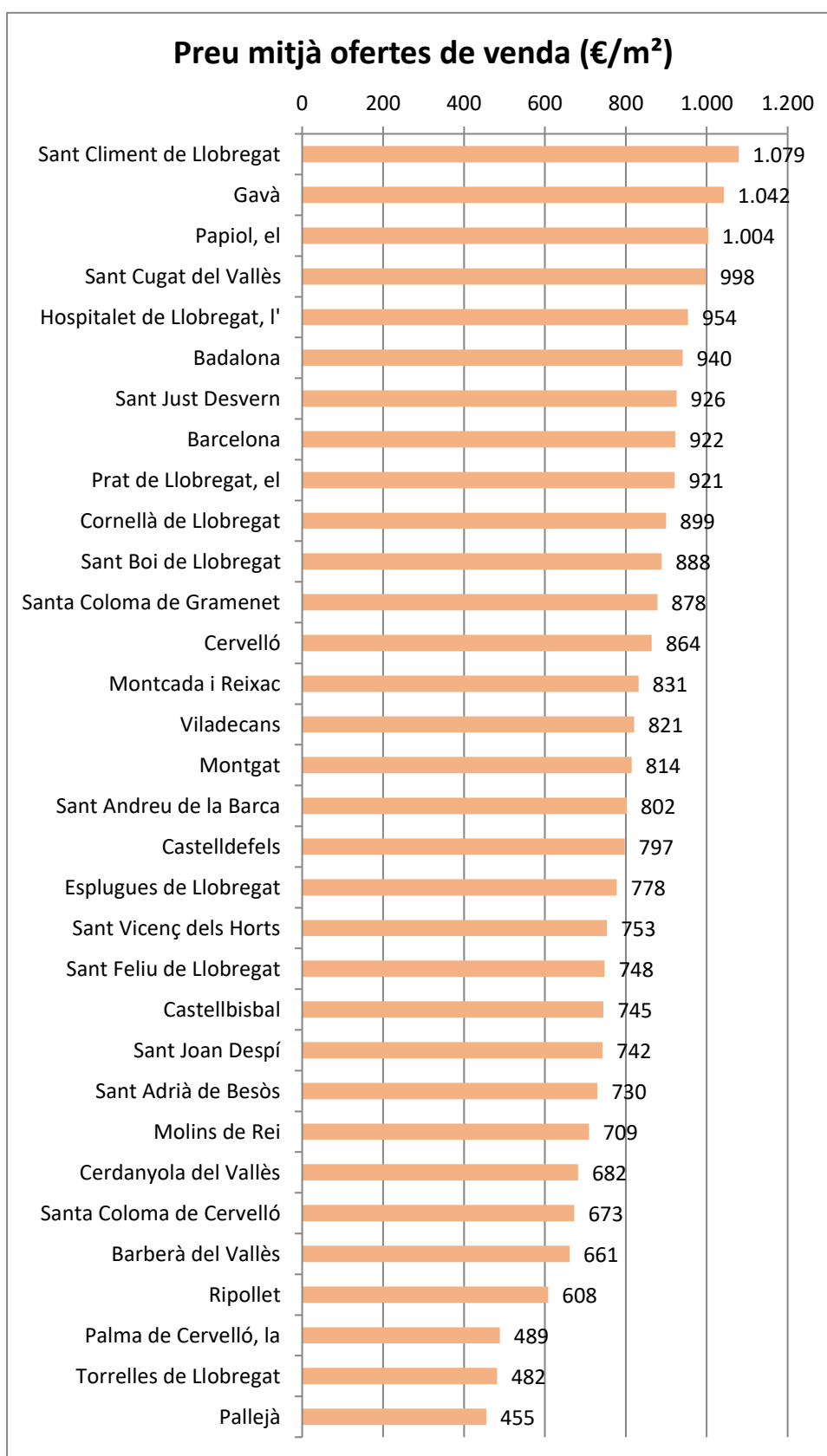


Figura 22. Preus mitjans de naus industrials en venda per municipis durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.

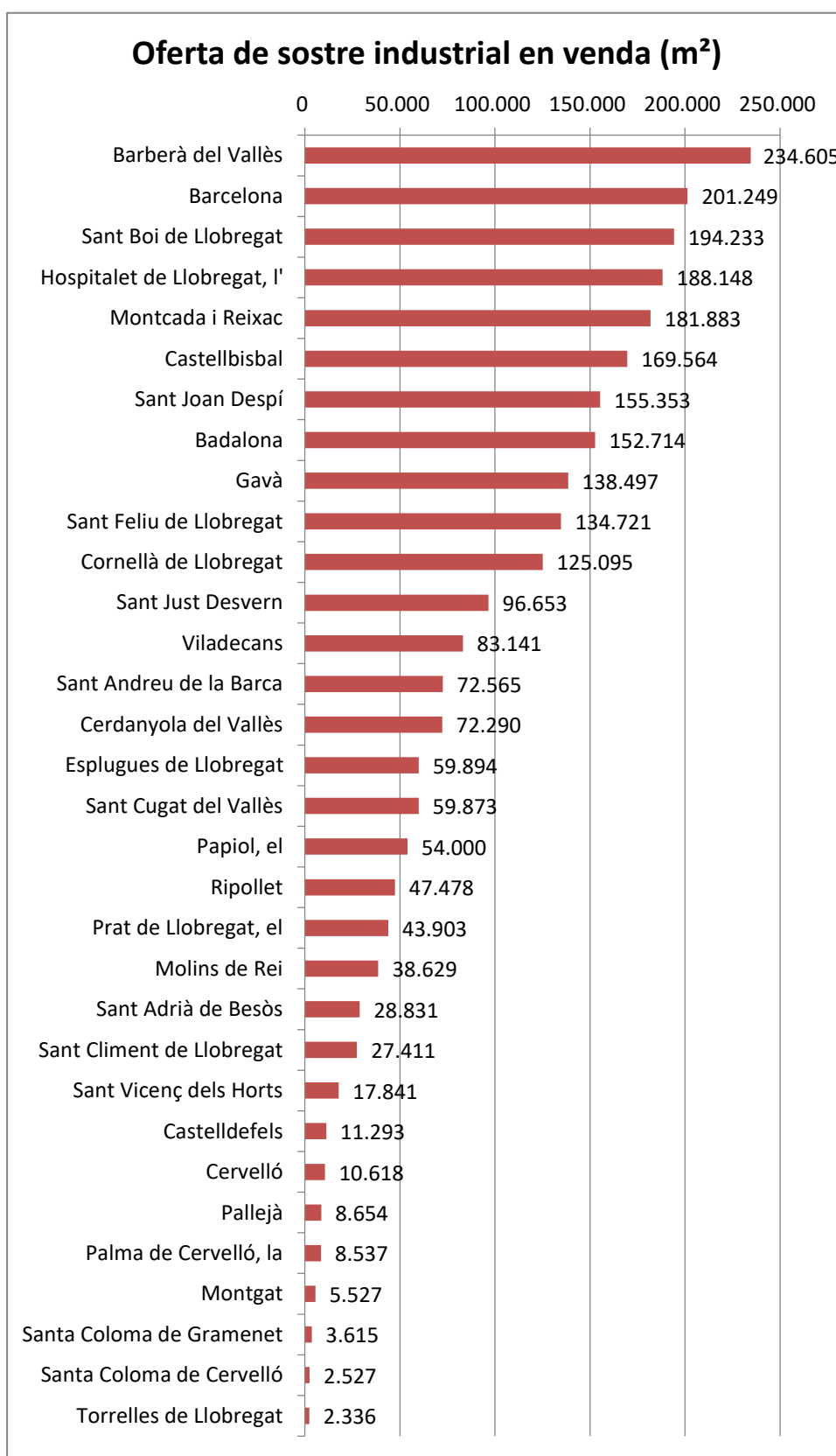


Figura 23. Superfície total de naus industrials en venda per municipis durant el segon semestre de 2019. Font: pròpia.

Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes		
	Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació	
Barcelona	● -22%	● -30%	● 14%	● 0%	● 8%	● 96%	● 43%	
Besòs - Maresme	Badalona	● -18%	● -4%	● 12%	● 0%	● 7%	● 90%	● 46%
	Montcada i Reixac	● -51%	● 0%	● 7%	● -13%	● 6%	● 130%	● 41%
	Montgat	● 14%	● -11%	● 0%	● -13%	● 7%	● 117%	● 33%
	Sant Adrià de Besòs	● -37%	● 23%	● -2%	● 35%	● 7%	● 108%	● 51%
	Santa Coloma de Gramenet	● 258%	● 52%	● -34%	● 0%	● 7%	● 125%	● 32%
	Tiana	● 0%	● -100%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%
	Barberà del Vallès	● -15%	● 0%	● 0%	● 0%	● 8%	● 89%	● 39%
	Castellbisbal	● 73%	● 121%	● 43%	● 0%	● 9%	● 133%	● 42%
	Cerdanyola del Vallès	● 42%	● 79%	● 4%	● 0%	● 6%	● 110%	● 31%
	Ripollet	● 6%	● -1%	● 7%	● 35%	● 8%	● 181%	● 38%
	Sant Cugat del Vallès	● 52%	● 177%	● 12%	● -8%	● 7%	● 217%	● 45%
Delta del Llobregat	Begues	● 48%	● 0%	● 5%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%
	Castelldefels	● -11%	● 426%	● 1%	● 0%	● 6%	● 63%	● 43%
	Cornellà de Llobregat	● 23%	● 28%	● 4%	● 0%	● 6%	● 111%	● 38%
	Esplugues de Llobregat	● 52%	● 51%	● 3%	● 0%	● 6%	● 122%	● 43%
	Gavà	● 17%	● 74%	● -3%	● 3%	● 6%	● 133%	● 41%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -10%	● 11%	● 4%	● -5%	● 6%	● 97%	● 47%
	Prat de Llobregat, el	● -21%	● 19%	● 4%	● 35%	● 6%	● 93%	● 30%
	Sant Boi de Llobregat	● 9%	● -13%	● 9%	● 9%	● 6%	● 80%	● 44%
	Sant Joan Despí	● -21%	● 3%	● 11%	● 5%	● 7%	● 244%	● 35%
	Sant Just Desvern	● 81%	● 2%	● 0%	● 5%	● 5%	● 133%	● 45%
	Viladecans	● 19%	● 28%	● 15%	● -13%	● 7%	● 65%	● 44%
Eix del Llobregat	Cervelló	● 17%	● -42%	● 23%	● 0%	● 6%	● 750%	● 40%
	Corbera de Llobregat	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%	● 0%
	Molins de Rei	● -18%	● -31%	● -5%	● -13%	● 5%	● 108%	● 36%
	Pallejà	● -48%	● -26%	● -9%	● -32%	● 9%	● 109%	● 43%
	Palma de Cervelló, la	● -28%	● -16%	● -23%	● -32%	● 5%	● 100%	● 33%
	Papiol, el	● -63%	● -14%	● 17%	● 35%	● 5%	● 89%	● 31%
	Sant Andreu de la Barca	● -22%	● -41%	● -9%	● 9%	● 5%	● 61%	● 38%
	Sant Climent de Llobregat	● 6%	● 166%	● 12%	● -8%	● 7%	● 50%	● 52%
	Sant Feliu de Llobregat	● -20%	● 30%	● 0%	● 5%	● 6%	● 115%	● 30%
	Sant Vicenç dels Horts	● -20%	● -62%	● 24%	● 0%	● 6%	● 200%	● 33%
	Santa Coloma de Cervelló	● -27%	● 1%	● 83%	● 0%	● 6%	● 100%	● 75%
Torrelles de Llobregat	● -100%	● -53%	● -100%	● -7%	● 0%	● 50%	● 75%	

Taula 3. Variacions de preus i superfícies interanuals i altres indicadors immobiliaris del mercat de naus industrials a escala municipal durant el segon semestre del 2019. 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