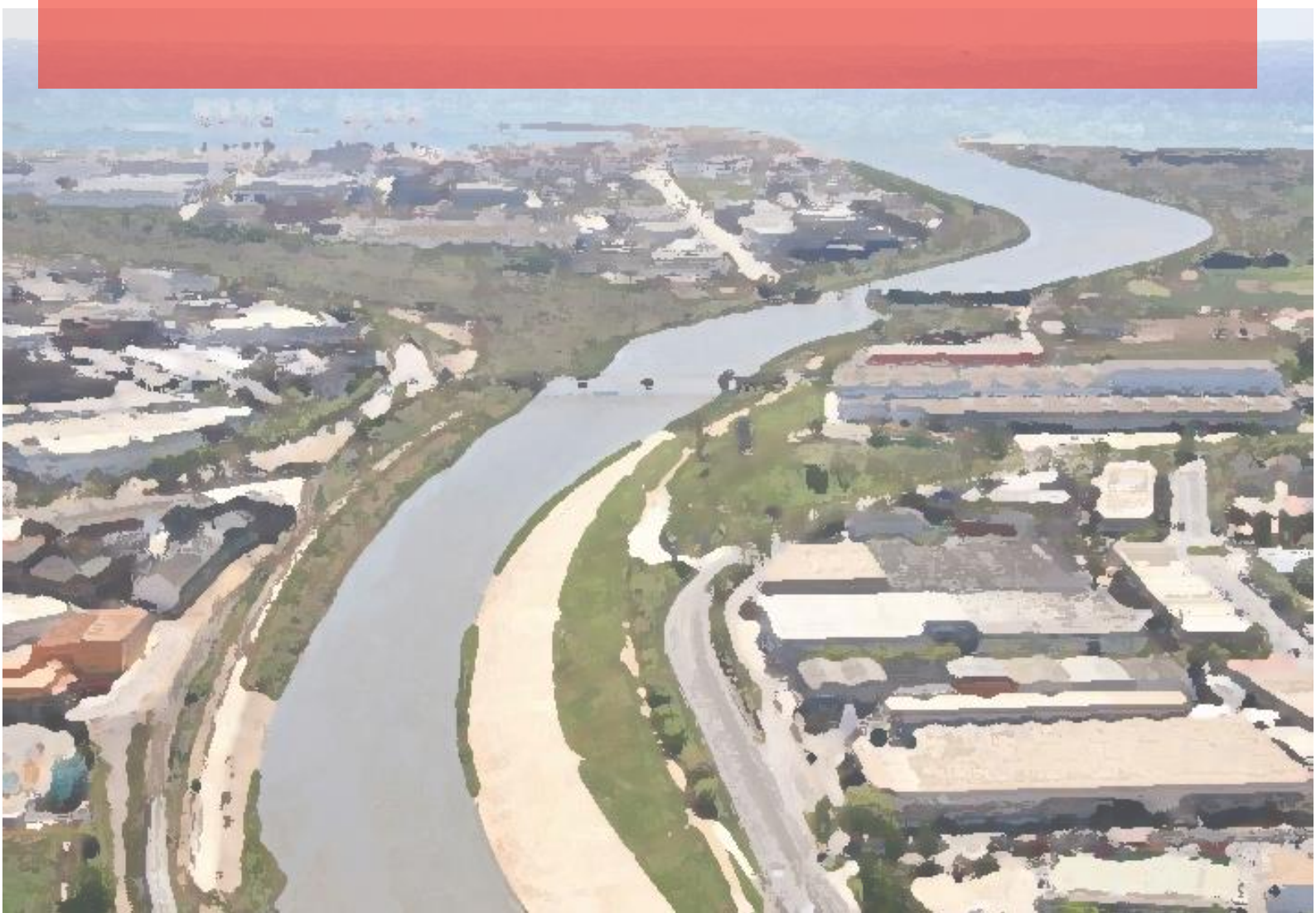


Informe del 1r semestre de 2019

# 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  
Pep Ramisa Lozano  
Marc Roca Ballesteros  
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, Octubre de 2019

# 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>11</b>
<b>7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT I NAUS TIPUS .....</b>	<b>12</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://nausisolars.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 2019.

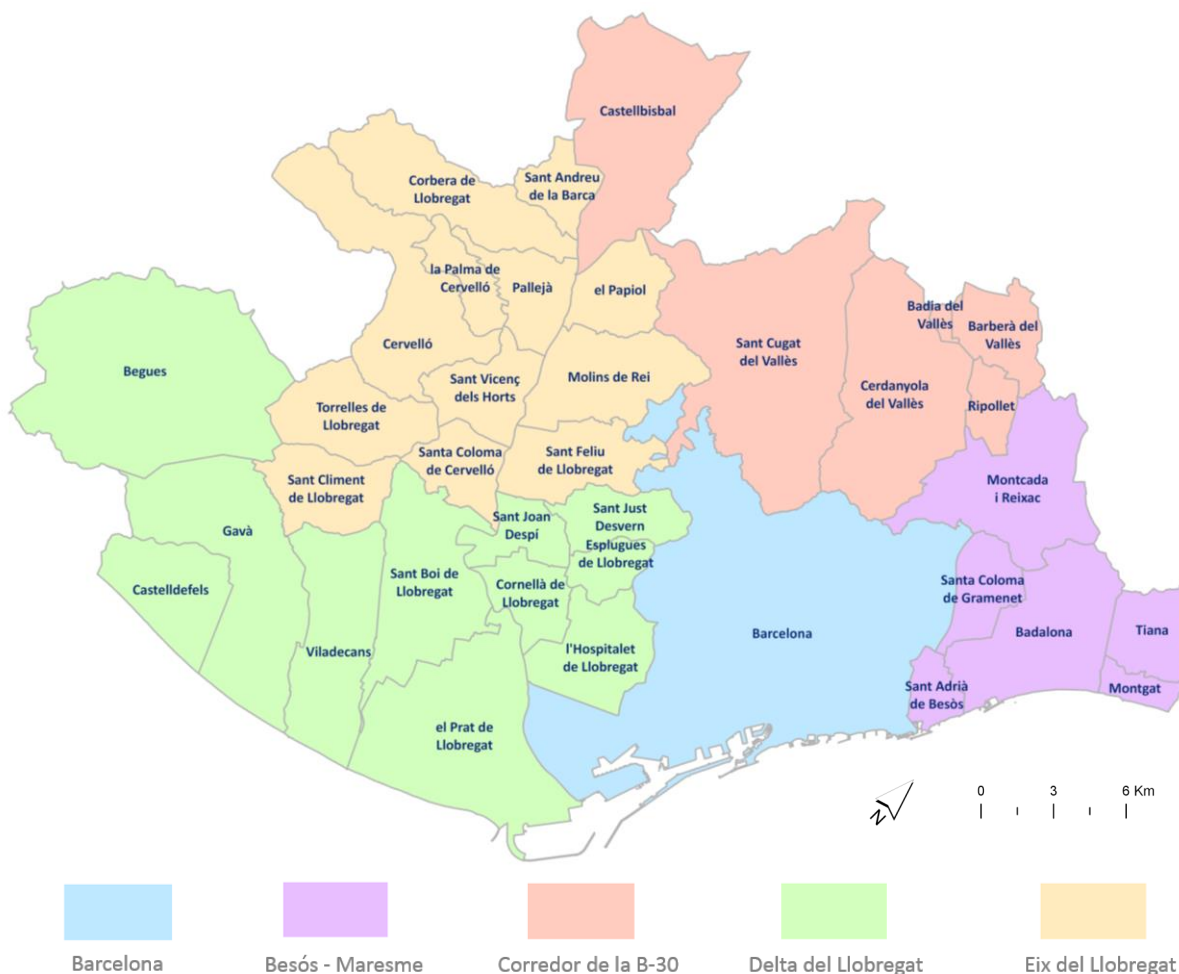


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

## 1.2. Marc econòmic

El PIB dels municipis que formen l'AMB és de **124.687 milions d'euros** l'any 2017 i representa el **52 % del PIB de Catalunya**. Dins de l'AMB, Barcelona, amb 78.807 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 2T 2019 és de **119.667**, amb un augment de l'1 % 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 (33 %). En canvi, a Catalunya la situació és la contrària: 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 de l'AMB. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,9 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,6) i superior a la de Catalunya (10,8).

La **província de Barcelona l'any 2018 va exportar a tot el món per valor de 55.827 milions d'euros** (el 78 % del total de Catalunya) i va importar de tot el món per valor de 73.396 milions d'euros (el 81 % del total de Catalunya). Respecte l'any anterior les exportacions **han augmentat un 4 %**, un valor per sota el de les importacions que han augmentat un 6 %. 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). El transport per carretera és el principal mode de transport de les exportacions i les importacions de la



Figura 2. Territori Metropolità. Font: pròpia.

Autor: Robert Ramos

província de Barcelona (61 % i 65 % respectivament) seguit del transport marítim (31 % i 30 % respectivament). El transport aeri (8 % i 5 % respectivament) i sobretot el transport per ferrocarril tenen un pes testimonial (0,3 % i 0,6 % respectivament).

Respecte a l'activitat econòmica del mercat immobiliari empresarial, s'han observat un **augment interanual d'entre el 2,2 i el 6,3 % dels preus, tant de lloguer com de venda**. La superfície en oferta de venda de locals i de lloguer d'oficines experimenta una forta baixada de l'11,7 % i del 15,2 % respectivament.

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 34 % i el 31 %. Les oficines en canvi, no destaca cap rang en concret però sí la grandària de les de lloguer, molt més àmplies que les de venda.

[\\*Informació extreta del Flaix econòmic 2n trimestre 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 **4.969.128 m<sup>2</sup>**, mentre que la superfície de **venda**, representa un volum total de **2.812.264 m<sup>2</sup>**. Aquests valors han sofert un **descens interanual d'un 24,7 % i del 8,9 %, respectivament**.

Els **preus** de les naus en oferta de lloguer han **disminuït** en relació amb els preus mitjans del segon semestre de l'any 2018, concretament un **5,6 %**. Els **preus de venda**, en canvi, han **augmentat un 0,4 %**.

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 3.000 m<sup>2</sup>, representa un **7 %** del total de les ofertes disponibles en el període d'estudi.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades **d'alta ha augmentat un 11,8 %** respecte al mateix període de l'any anterior. En canvi, les ofertes **retirades** durant el mateix període **han disminuït un 4,1 %** respecte a l'any anterior.



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

	1r semestre 2018	1r semestre 2019	Variació
Sostre disponible en lloguer	6.598.915 m <sup>2</sup>	4.969.128 m <sup>2</sup>	-24.7 %
Sostre disponible en venda	3.087.442 m <sup>2</sup>	2.812.264 m <sup>2</sup>	-8.9 %
Preu mitjà de lloguer	4,31 €/m <sup>2</sup>	4,07 €/m <sup>2</sup>	- 5.57 %
Preu mitjà de venda	819 €/m <sup>2</sup>	822 €/m <sup>2</sup>	0.37 %
Rendibilitat anual bruta	6.31 %	6.52%	3.22 %

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2018, als 36 municipis de l'AMB, s'ha observat una oferta total de sostre industrial de lloguer de 4.969.128 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 25 % respecte als 6.598.915 m<sup>2</sup> del primer semestre de 2018.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial de lloguer ha augmentat un 9,15 % (vegeu figura 4), passant de 3.452.054 m<sup>2</sup> el mes de gener a 3.767.931 m<sup>2</sup> al mes de juny.

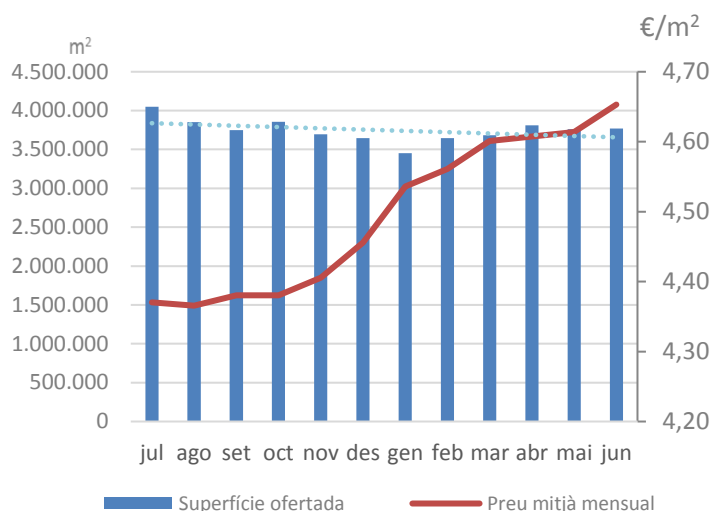


Figura 4. Evolució del preu mitjà mensual i la superfície disponible de naus industrials de lloguer al període juliol 2018- juny 2019. Font: pròpia.

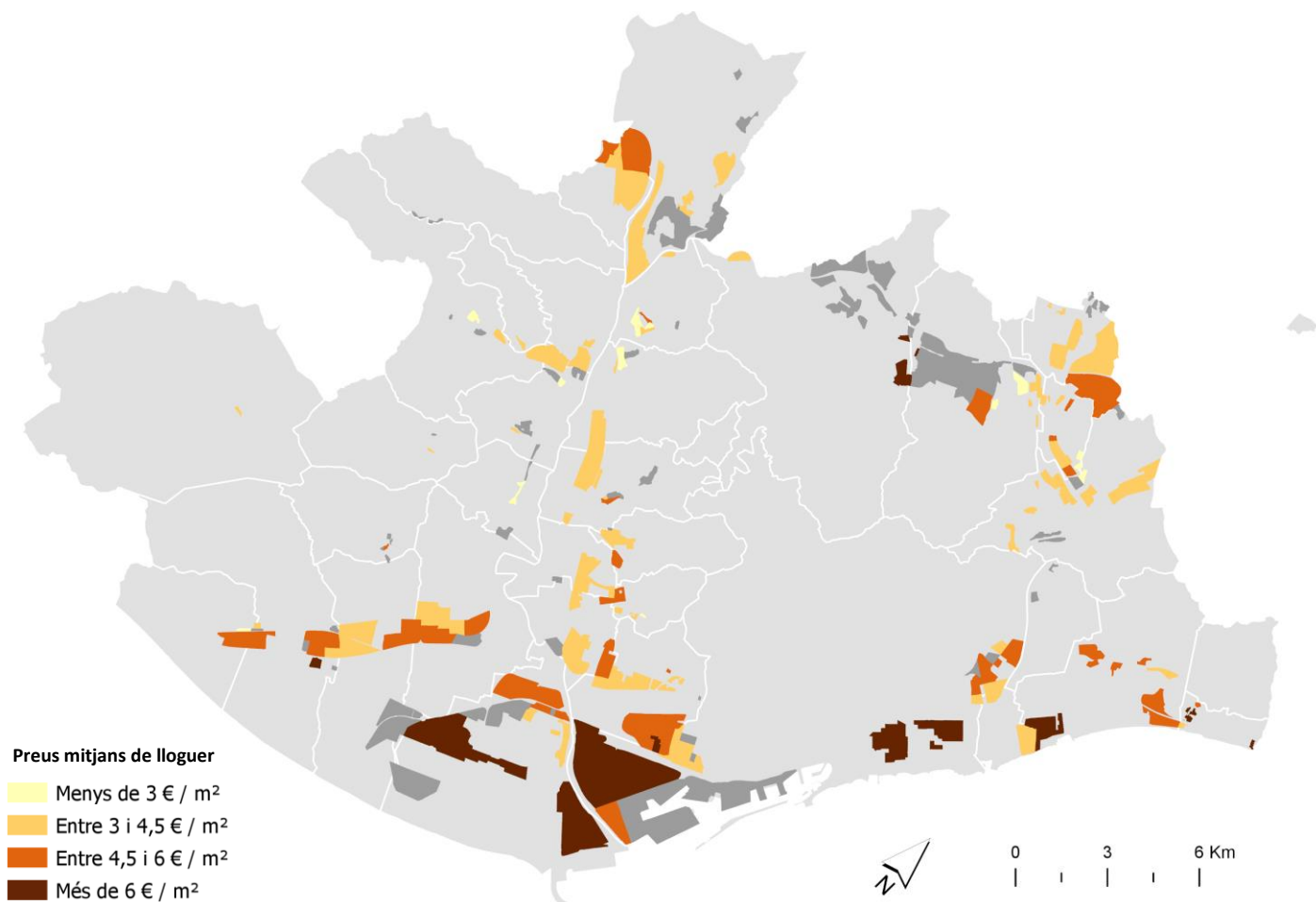


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials de lloguer vigents durant el primer semestre de 2019 . Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial de lloguer de 4,07 €/m<sup>2</sup>, el qual representa una reducció del 7,7 % respecte als 4,41 €/m<sup>2</sup> del segon semestre del 2018. En aquests sis mesos, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,54 €/m<sup>2</sup> al mes de gener, a 4,65 €/m<sup>2</sup> al mes de juny, el que representa un augment del 2,4 %.

Els preus de lloguer més alts es concentren a la façana litoral, 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.

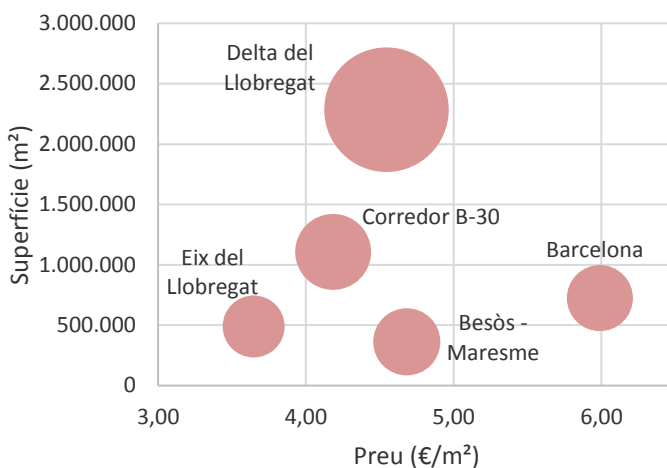


Figura 6. Superfície total disponible, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de lloguer per àmbit durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.

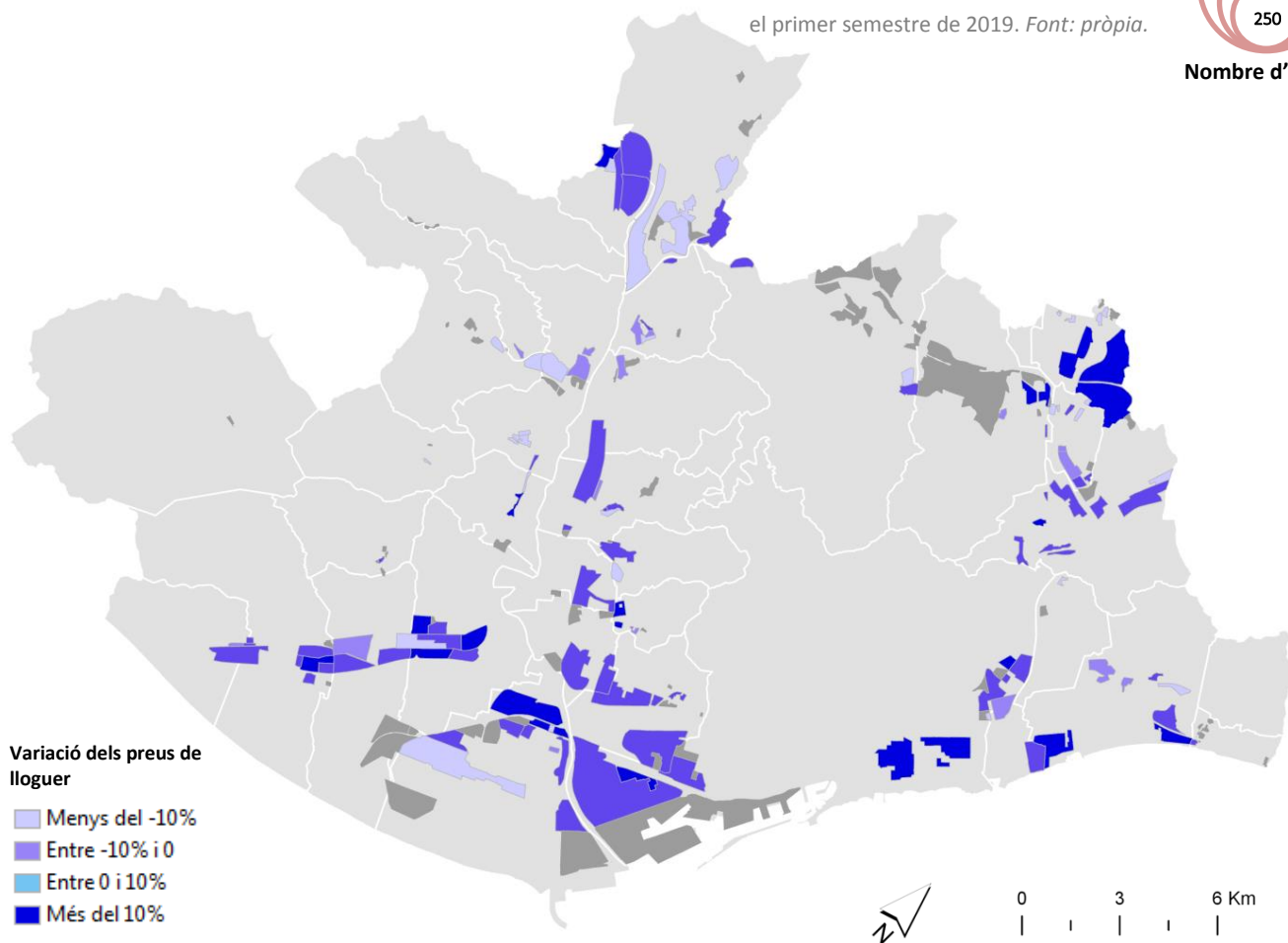
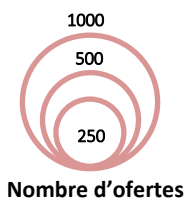


Figura 7. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer per polígon durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.

## 4. MERCAT DE VENDA

La disponibilitat de sostre industrial de venda durant el primer semestre de 2019 és de 2.812.264 m<sup>2</sup> (naus en venda que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), un 9 % inferior respecte al primer semestre de 2018.

En aquests sis mesos del període considerat, la superfície en venda ha augmentat un 5,5 %, passant de 2.008.764 m<sup>2</sup> al gener a 2.126.849 m<sup>2</sup> al mes de juny de 2019.

El nombre d'ofertes en venda ha augmentat un 1,5 % respecte al mateix període de l'any anterior.

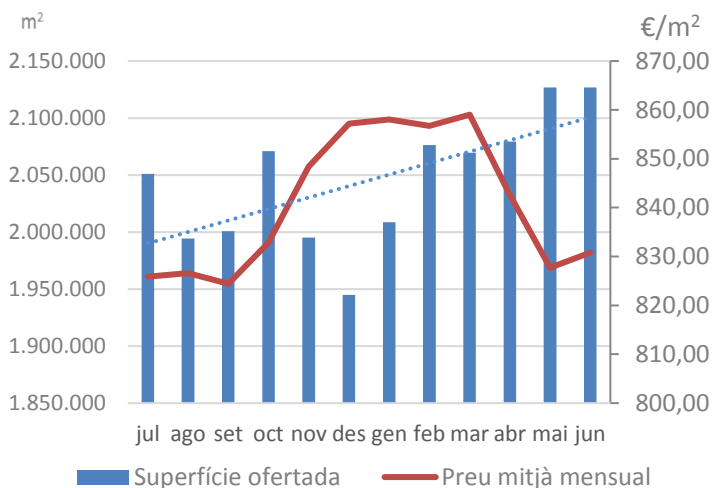


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total disponible de naus industrials de venda al període juliol 2018- juny 2019. Font: pròpia.

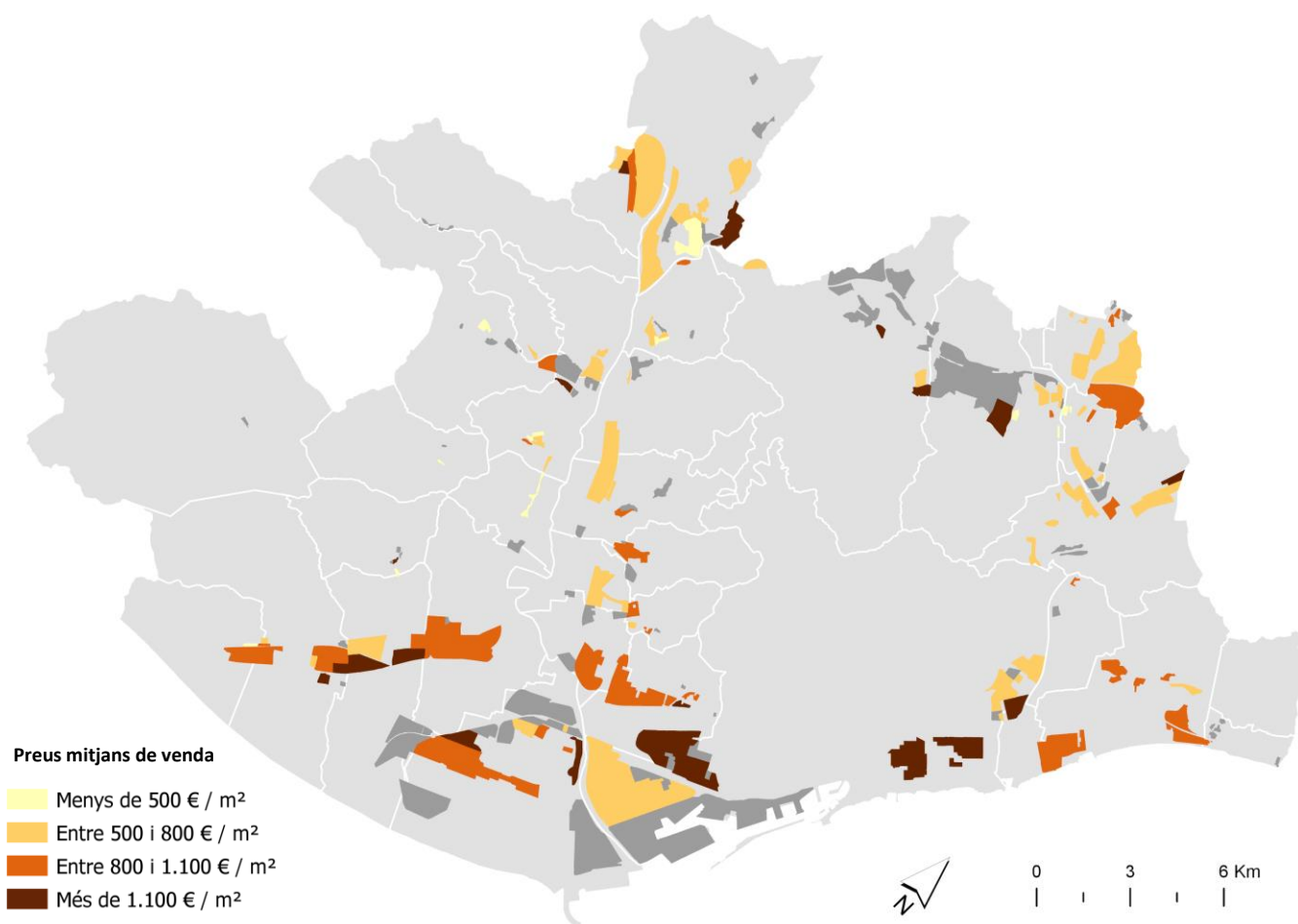


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials de venda vigents durant el primer semestre de 2019 . Font: pròpia.

En el conjunt de l'àrea metropolitana s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 858. €/m<sup>2</sup>, que representa un augment del 3 % respecte als 819 €/m<sup>2</sup> del primer semestre del 2018. Durant el període d'estudi, tal com es pot verificar a la figura 8, el preu mitjà al conjunt de l'AMB ha disminuït progressivament, passant de 858 €/m<sup>2</sup> el gener a 831 €/m<sup>2</sup> el mes de juny, fet que representa un descens del 3,2 %.

Els preus de venda més alts es concentren a la façana litoral i en punts concrets de l'eix de la B-30, mentre que els preus més baixos es concentren principalment a l'Eix del Llobregat i l'Eix Besòs amb la B-30 (vegeu figura 9 i 10).

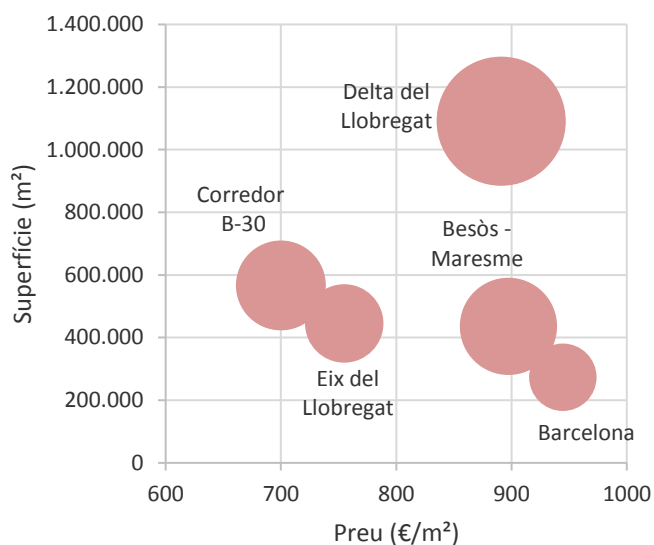
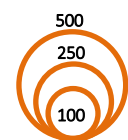
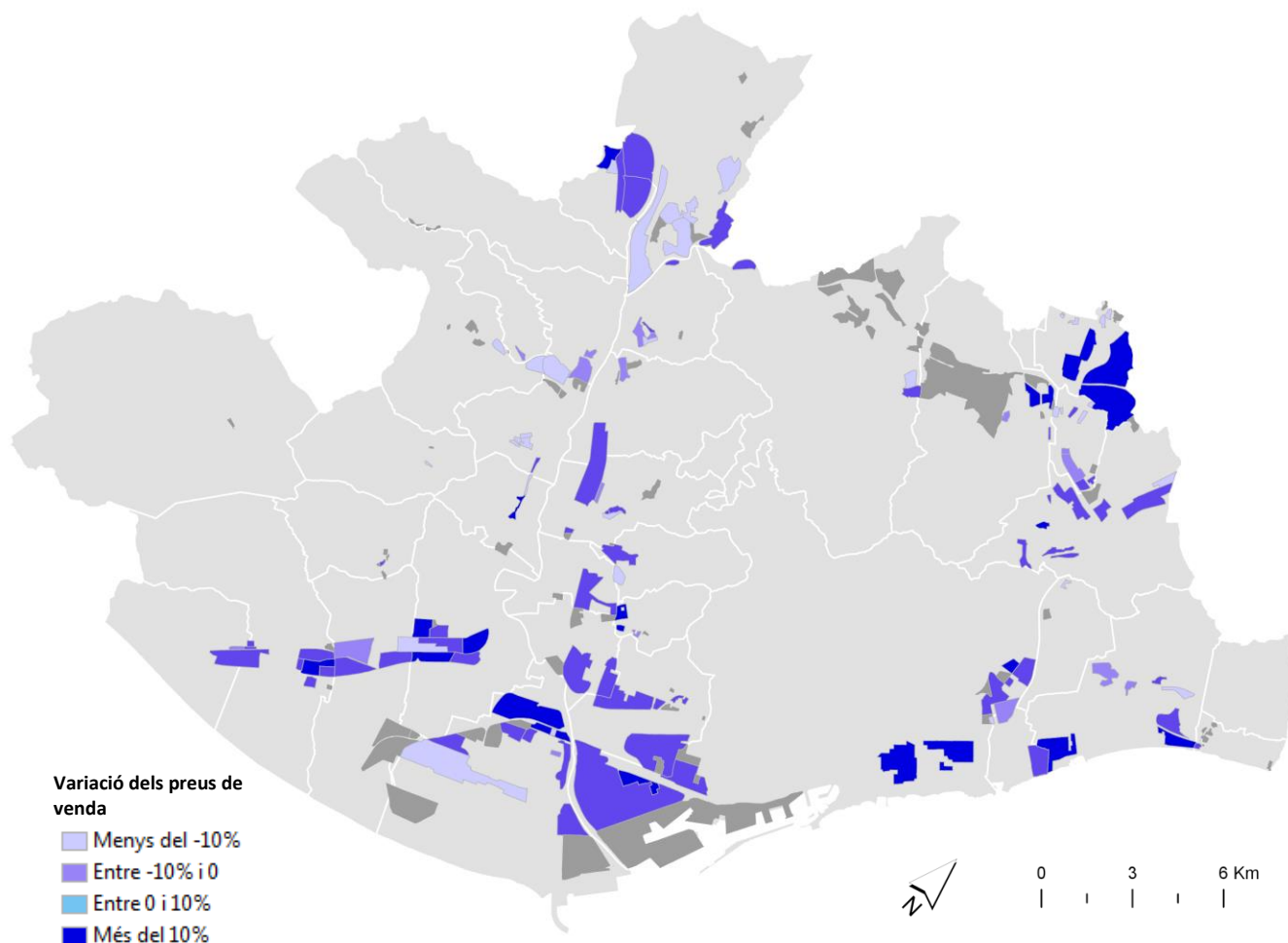


Figura 10. Superfície total, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de venda per àmbit durant el primer semestre de 2019.

Font: pròpia.



Nombre d'ofertes



Variació dels preus de venda

- Menys del -10%
- Entre -10% i 0
- Entre 0 i 10%
- Més del 10%



0 3 6 Km

Figura 11. Variació interanual dels preus mitjans de venda per polígon entre 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 primer semestre de l'any anterior, concretament d'un 5,5 % i un 1,6 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta al primer semestre de 2019, s'ha observat un augment de l'11,8 % respecte al mateix període de l'any 2018, on s'ha passat de 1.466 a 1.639 ofertes.

Les zones on està sorgint oferta nova són: sud de l'Eix del Llobregat, Delta del Llobregat, la desembocadura del Besòs i la zona del riu Ripoll.

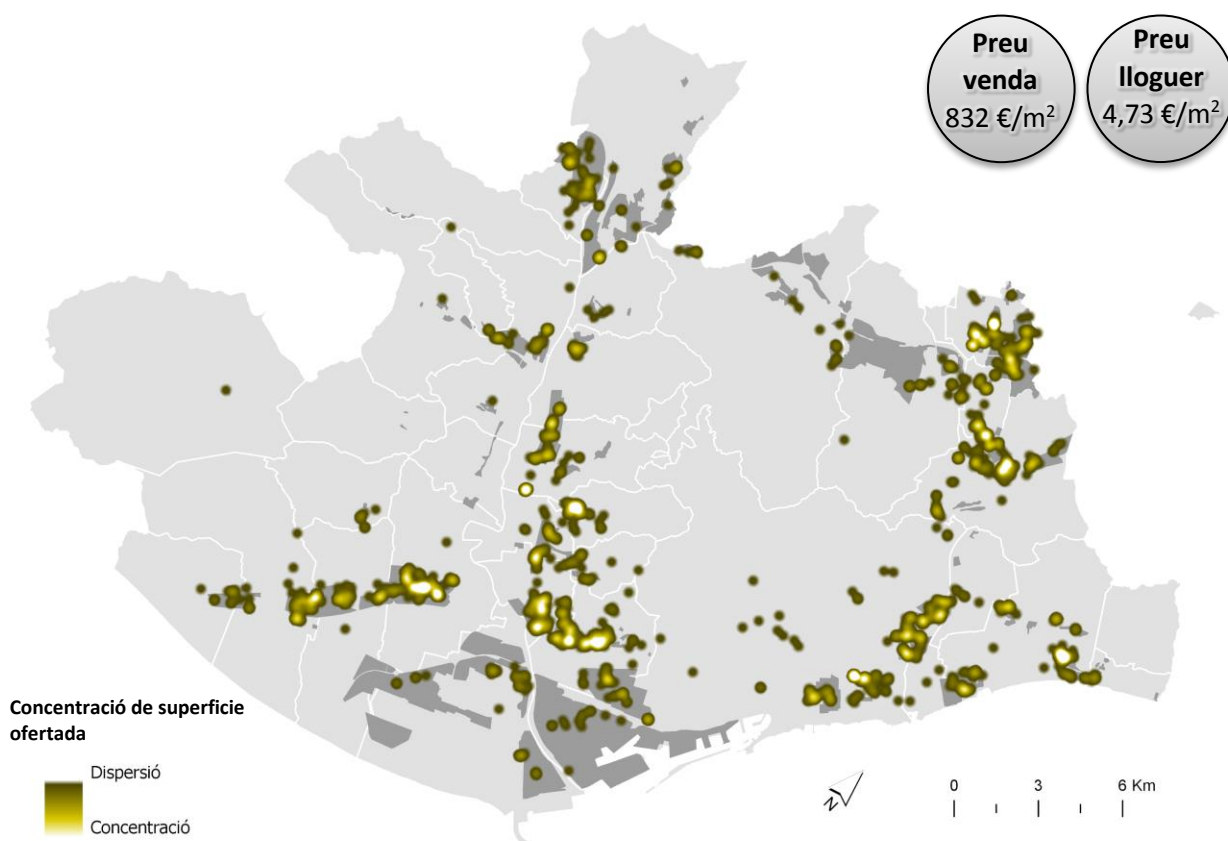
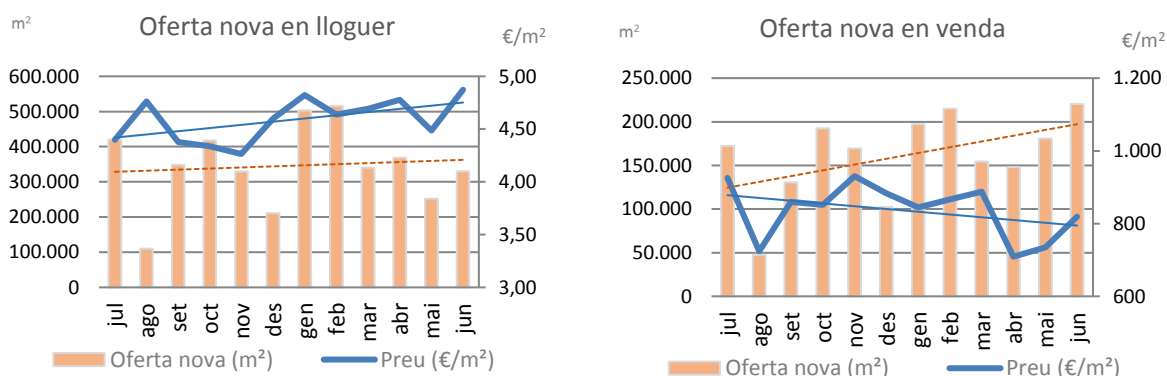


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.



Figures 13 i 14. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda entre el 2018 i 2019. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre del 2019, al conjunt del territori metropolità s'han registrat 2.169.479 m<sup>2</sup> de sostre industrial de lloguer retirats, xifra que representa un 0,5 % més que el total registrat en el mateix període de l'any anterior. D'altra banda, el sostre industrial de venda retirat disminueix un 4,1 % respecte al primer semestre del 2018, que en valors absoluts representa 1.102.094 m<sup>2</sup> al primer 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 17 %, el qual ha passat de 397 a 465 dies, mentre que el temps de maduració de les ofertes de lloguer retirades, ha augmentat un 11 % respecte al mateix període de l'any anterior, passant de 329 a 366 dies.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 5,1 % respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha augmentat un 6,4 %.

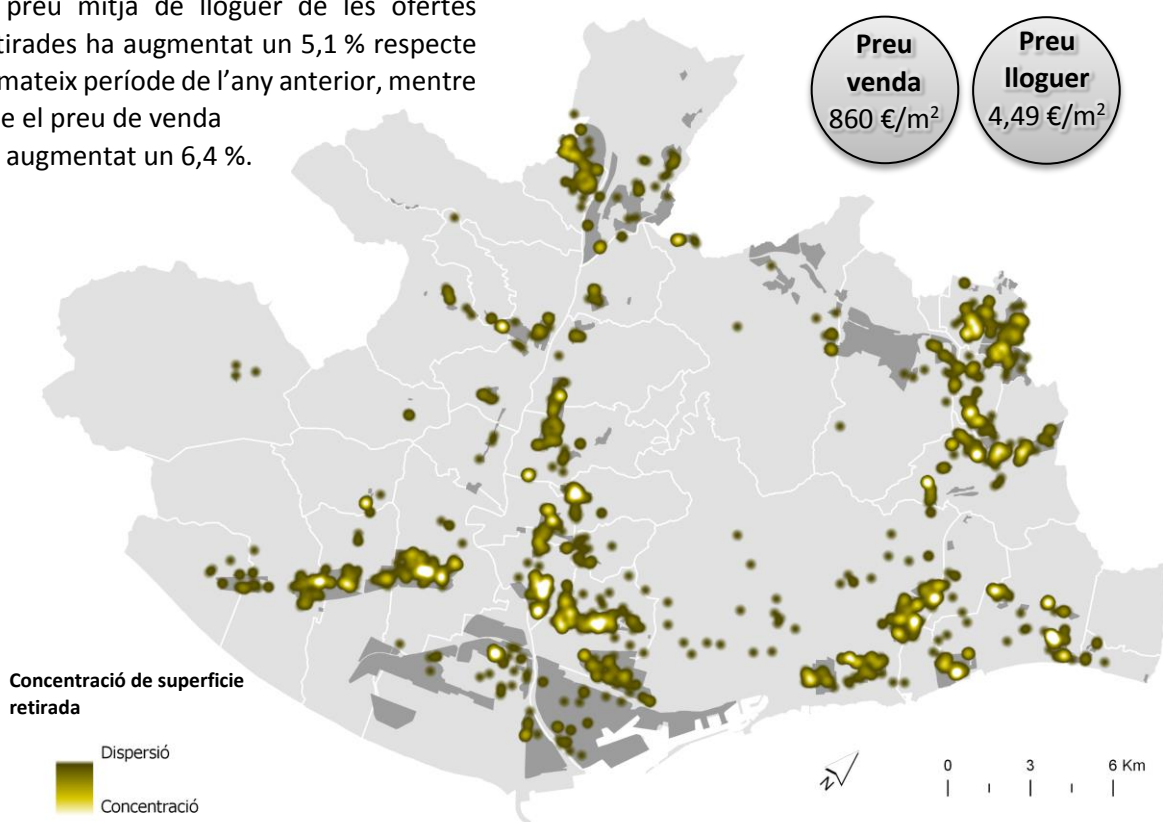
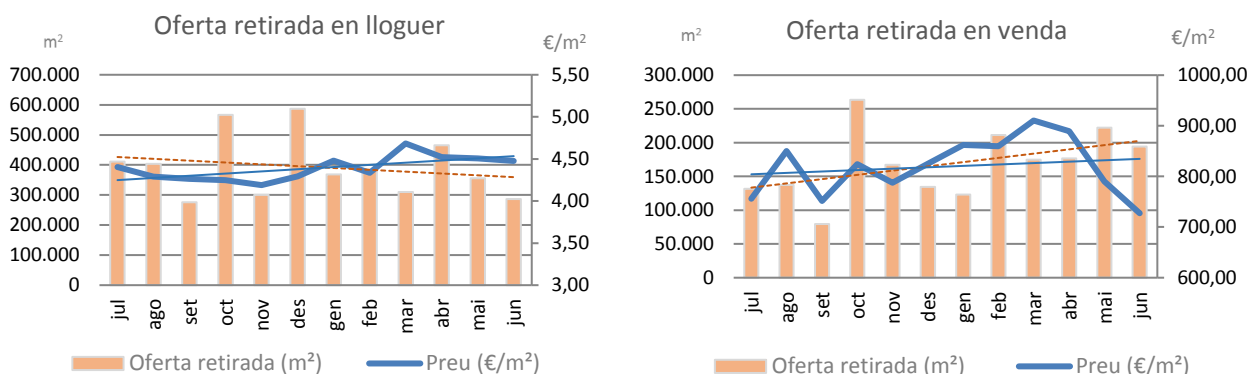


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.



Figures 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus mitjans mensuals de les ofertes de naus industrials retirades l'any 2018-2019. 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 **250 i 500 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 2.406, i el de venda és de 1.629.

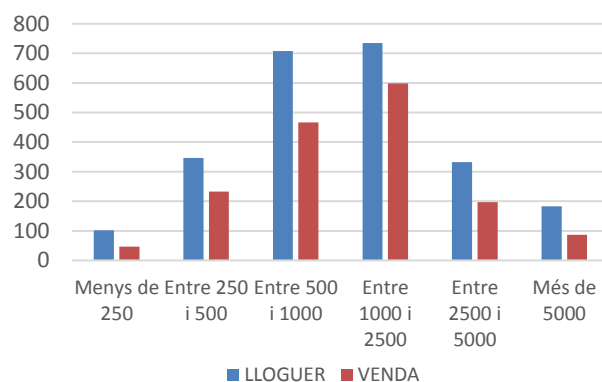
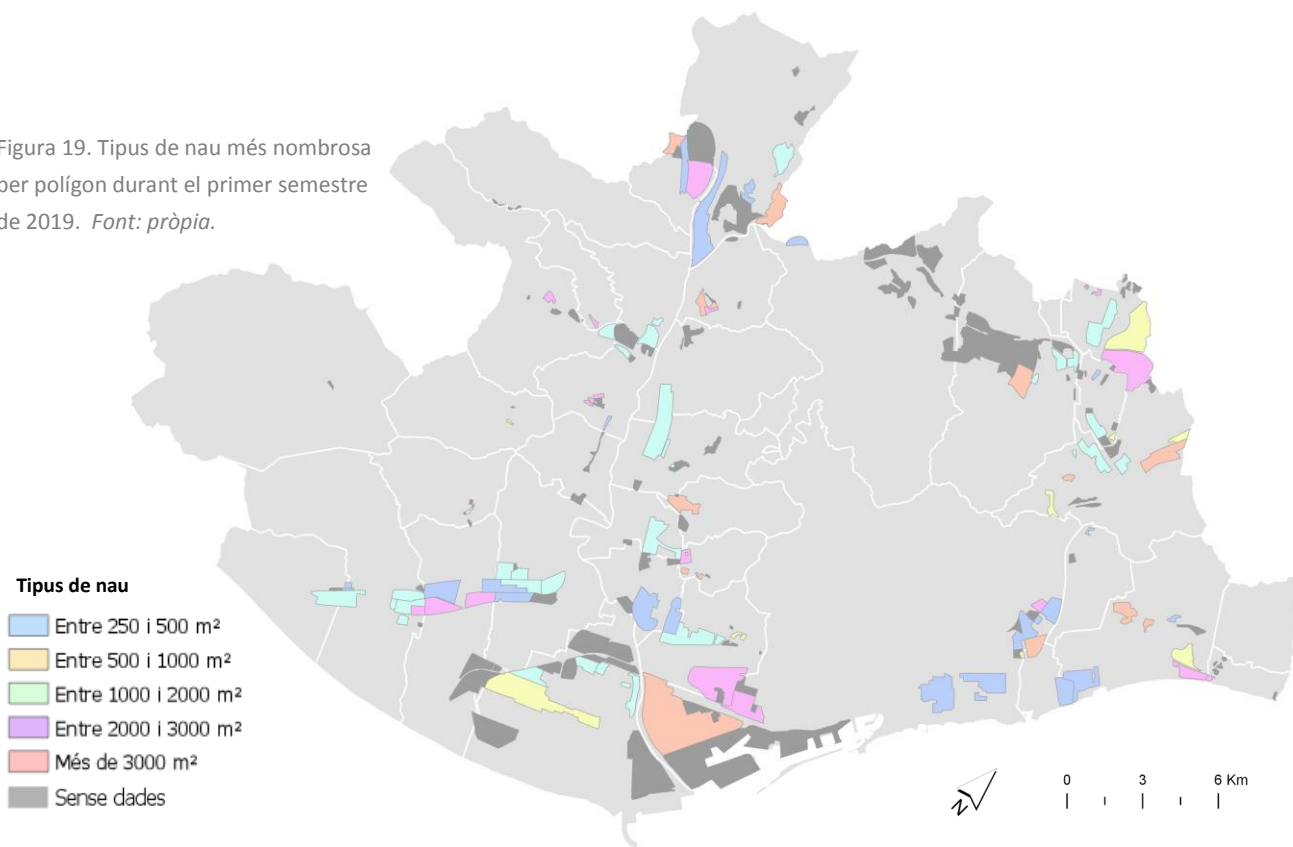


Figura 18. Nombre d'ofertes segons el tipus de nau de lloguer o en venda durant el període d'estudi. Font: pròpia.

Figura 19. Tipus de nau més nombrosa per polígon durant el primer semestre de 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>	102	47	18.259	7.891	6,61 €	1.173 €	300	419
Entre 250 i 500 m <sup>2</sup>	346	233	137.899	93.000	4,85 €	897 €	246	353
Entre 500 i 1.000 m <sup>2</sup>	708	467	518.461	337.195	4,46 €	881 €	299	442
Entre 1.000 i 2.000 m <sup>2</sup>	735	598	1.191.876	967.795	4,34 €	812 €	432	500
Entre 2.000 i 3.000 m <sup>2</sup>	332	197	1.235.835	715.227	4,42 €	777 €	500	543
Més de 3.000 m <sup>2</sup>	183	87	1.866.798	691.156	4,72 €	707 €	465	489

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

## 8. ANNEXOS

### Preu mitjà ofertes de lloguer (€/m<sup>2</sup>)

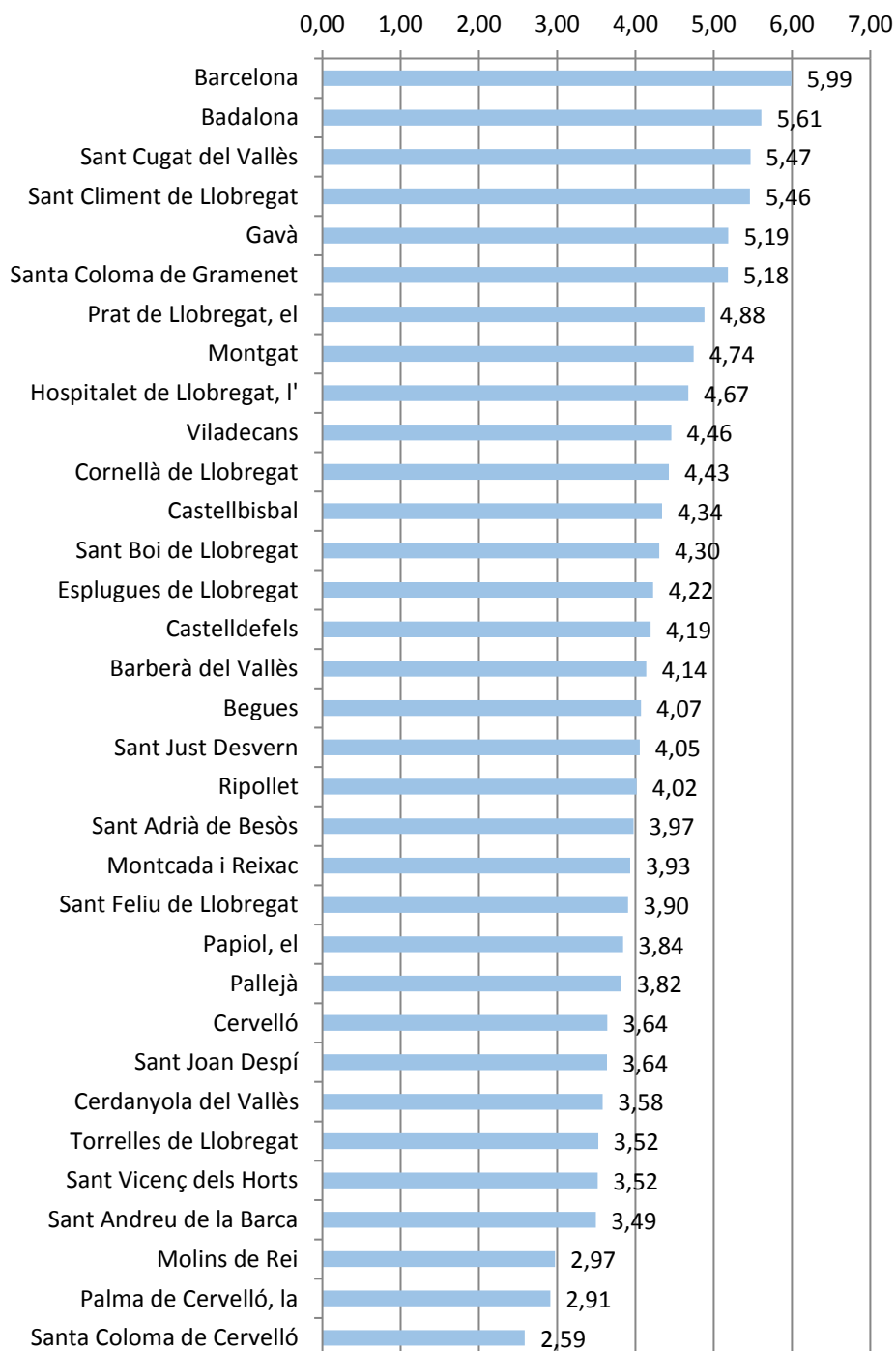


Figura 20. Preus mitjans de les naus industrials de lloguer per municipis durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.

### Oferta de sostre industrial en lloguer (m<sup>2</sup>)

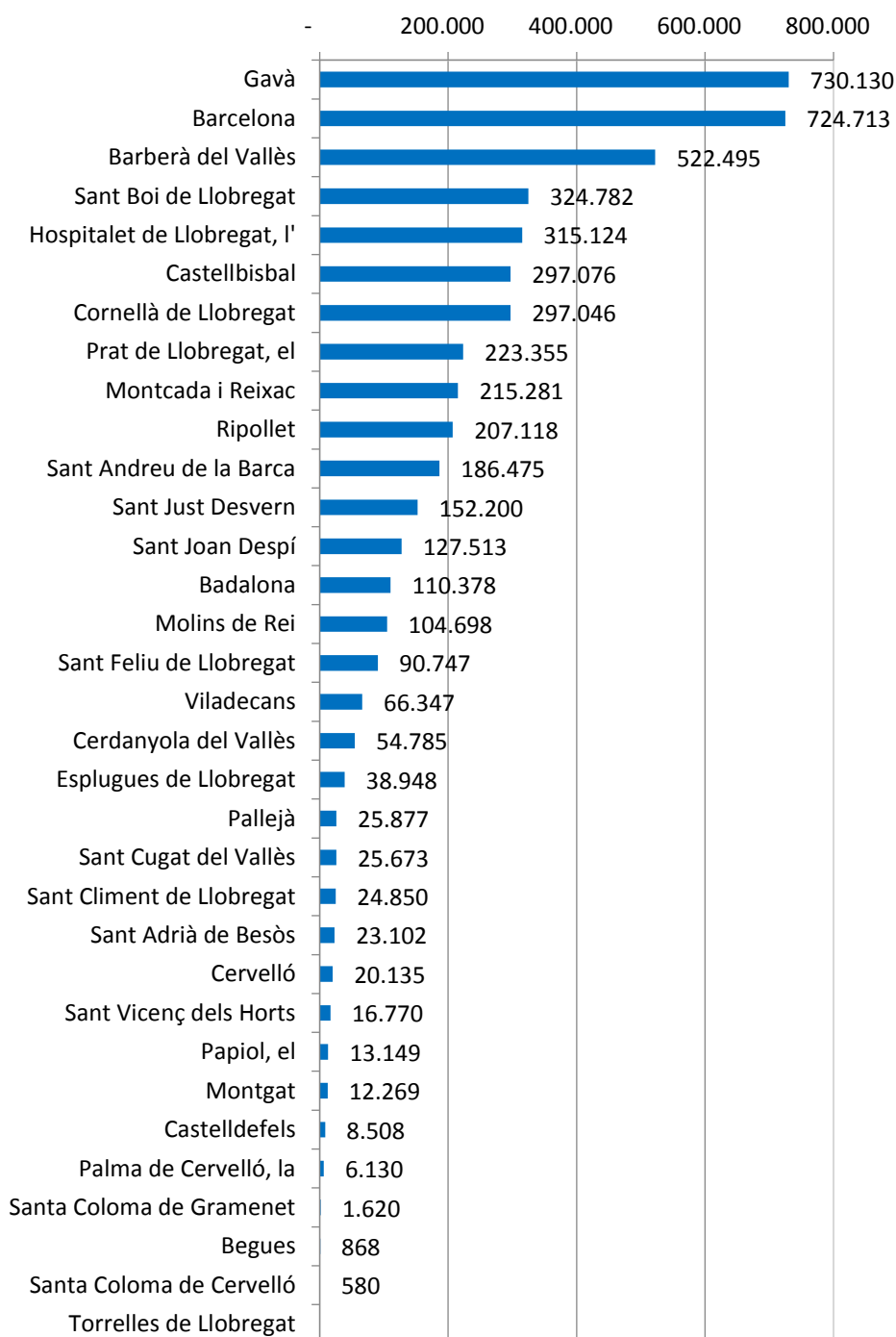


Figura 21. Superfície total de les naus industrials a lloguer per municipis durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.

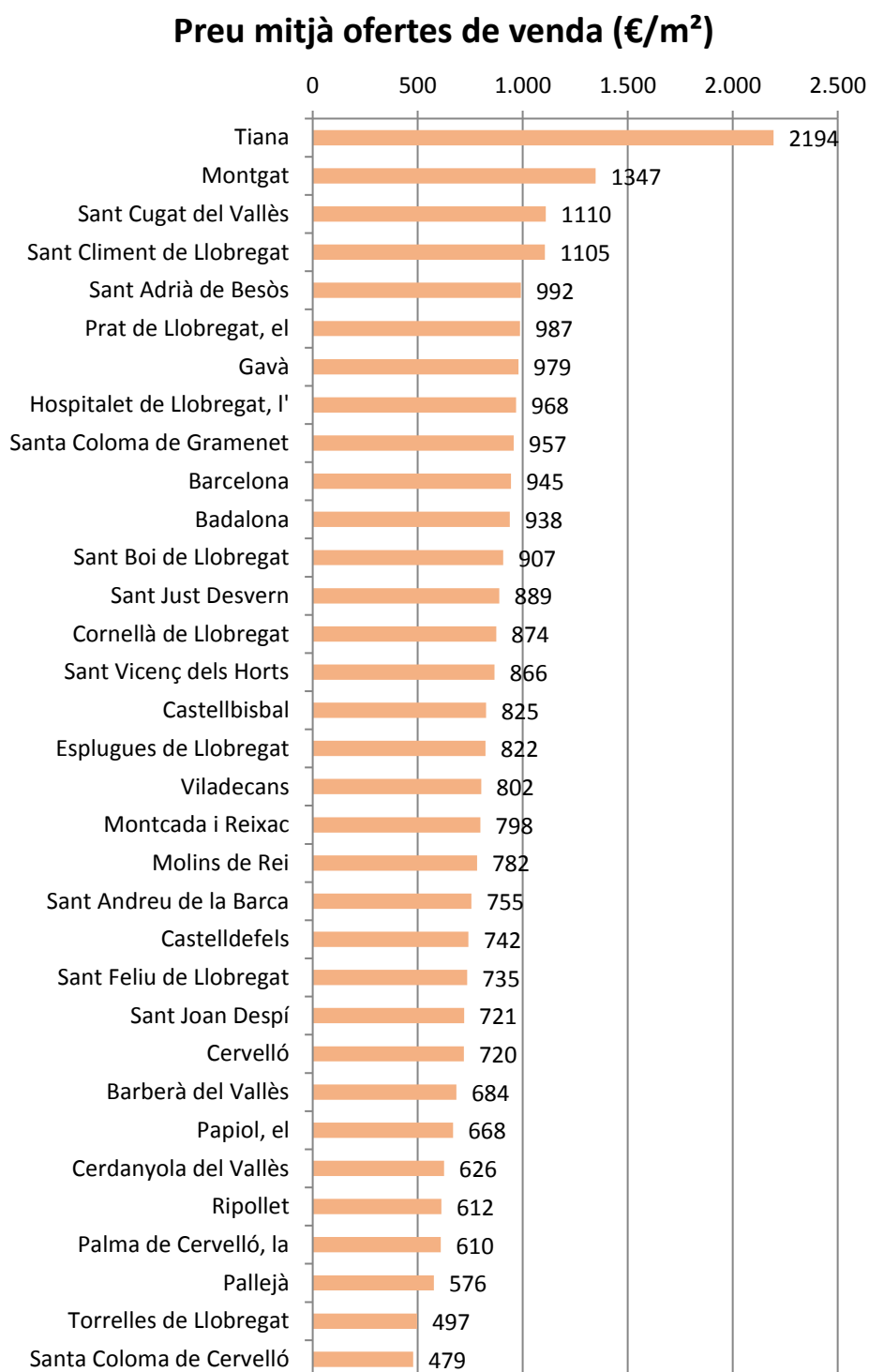


Figura 22. Preus mitjans de naus industrials en venda per municipis durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.

### Oferta de sostre industrial en venda (m<sup>2</sup>)

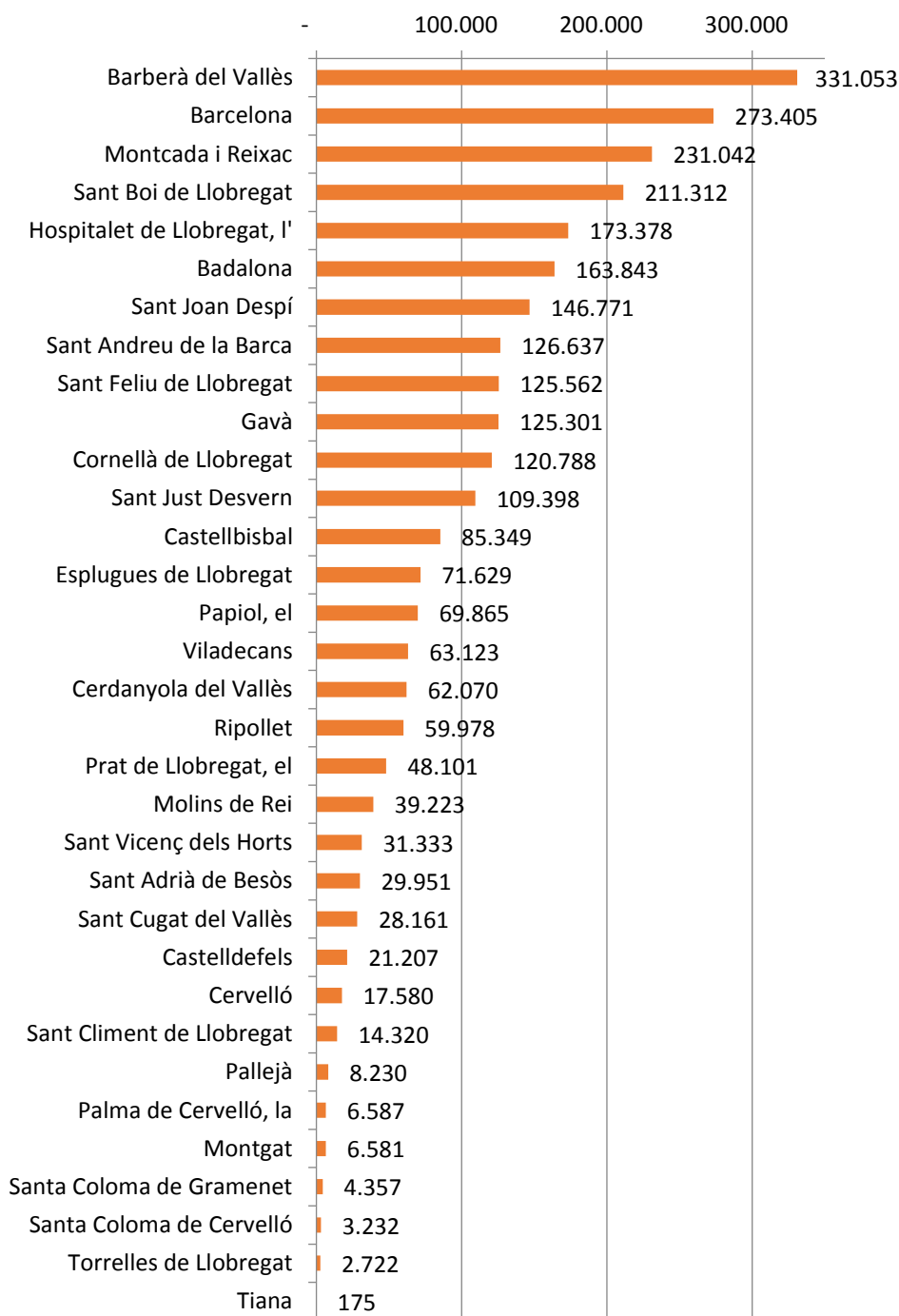


Figura 23. Superfície total de naus industrials en venda per municipis durant el primer semestre de 2019. Font: pròpia.

	Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes	
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
	Barcelona	● -55%	● -5%	● 14%	● 3%	● 8%	● 113%	● 44%
Besòs - Maresme	Badalona	● -8%	● 2%	● 15%	● 3%	● 7%	● 104%	● 47%
	Montcada i Reixac	● -79%	● -14%	● 10%	● -8%	● 6%	● 73%	● 48%
	Montgat	● 40%	● 82%	● -9%	● -8%	● 4%	● 183%	● 35%
	Sant Adrià de Besòs	● -62%	● 2%	● -12%	● 6%	● 5%	● 82%	● 49%
	Santa Coloma de Gramenet	● -11%	● -32%	● -14%	● 18%	● 6%	● 175%	● 39%
	Tiana	● 0%	● 0%	● 0%	● 18%	● 0%	● 0%	● 0%
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● 0%	● 0%	● 0%	● 3%	● 0%	● 0%	● 0%
	Barberà del Vallès	● 3%	● 12%	● 3%	● 3%	● 7%	● 115%	● 42%
	Castellbisbal	● 24%	● -42%	● 22%	● 3%	● 6%	● 93%	● 48%
	Cerdanyola del Vallès	● 46%	● 23%	● 5%	● 3%	● 7%	● 142%	● 43%
	Ripollet	● 6%	● 11%	● 3%	● 6%	● 8%	● 125%	● 46%
	Sant Cugat del Vallès	● -43%	● -5%	● 6%	● 61%	● 6%	● 72%	● 44%
Delta del Llobregat	Begues	● 100%	● 0%	● 100%	● 3%	● 0%	● 33%	● 40%
	Castelldefels	● -24%	● 56%	● 18%	● 3%	● 7%	● 200%	● 50%
	Cornellà de Llobregat	● 12%	● 43%	● 1%	● 3%	● 6%	● 99%	● 38%
	Esplugues de Llobregat	● -10%	● 47%	● 18%	● 3%	● 6%	● 158%	● 37%
	Gavà	● 4%	● 39%	● 3%	● 4%	● 6%	● 178%	● 36%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -26%	● 6%	● 1%	● 11%	● 6%	● 101%	● 40%
	Prat de Llobregat, el	● -30%	● -15%	● 5%	● 6%	● 6%	● 87%	● 38%
	Sant Boi de Llobregat	● 1%	● -26%	● 6%	● 0%	● 6%	● 125%	● 41%
	Sant Joan Despí	● -52%	● -18%	● 3%	● 5%	● 6%	● 94%	● 28%
	Sant Just Desvern	● 49%	● 11%	● -2%	● 5%	● 5%	● 163%	● 49%
	Viladecans	● -50%	● -20%	● 4%	● 7%	● 7%	● 0%	● 22%
Eix del Llobregat	Cervelló	● -11%	● 26%	● 1%	● 3%	● 6%	● 29%	● 52%
	Corbera de Llobregat	● 0%	● 0%	● 0%	● 3%	● 0%	● 0%	● 0%
	Molins de Rei	● -34%	● -114%	● -7%	● -8%	● 5%	● 103%	● 43%
	Pallejà	● -140%	● -210%	● -16%	● -26%	● 8%	● 136%	● 47%
	Palma de Cervelló, la	● -76%	● -11%	● 2%	● -26%	● 6%	● 200%	● 50%
	Papiol, el	● 46%	● 13%	● -8%	● 6%	● 7%	● 111%	● 31%
	Sant Andreu de la Barca	● -21%	● 10%	● -1%	● 0%	● 6%	● 88%	● 49%
	Sant Climent de Llobregat	● 29%	● 76%	● 0%	● 61%	● 6%	● 160%	● 33%
	Sant Feliu de Llobregat	● -22%	● -2%	● 1%	● 5%	● 6%	● 126%	● 40%
	Sant Vicenç dels Horts	● -85%	● -49%	● 19%	● 18%	● 5%	● 36%	● 38%
Santa Coloma de Cervelló	● -216%	● -117%	● 41%	● 18%	● 6%	● 50%	● 38%	
Torrelles de Llobregat	● 0%	● -23%	● 0%	● -4%	● 9%	● 0%	● 33%	

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 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