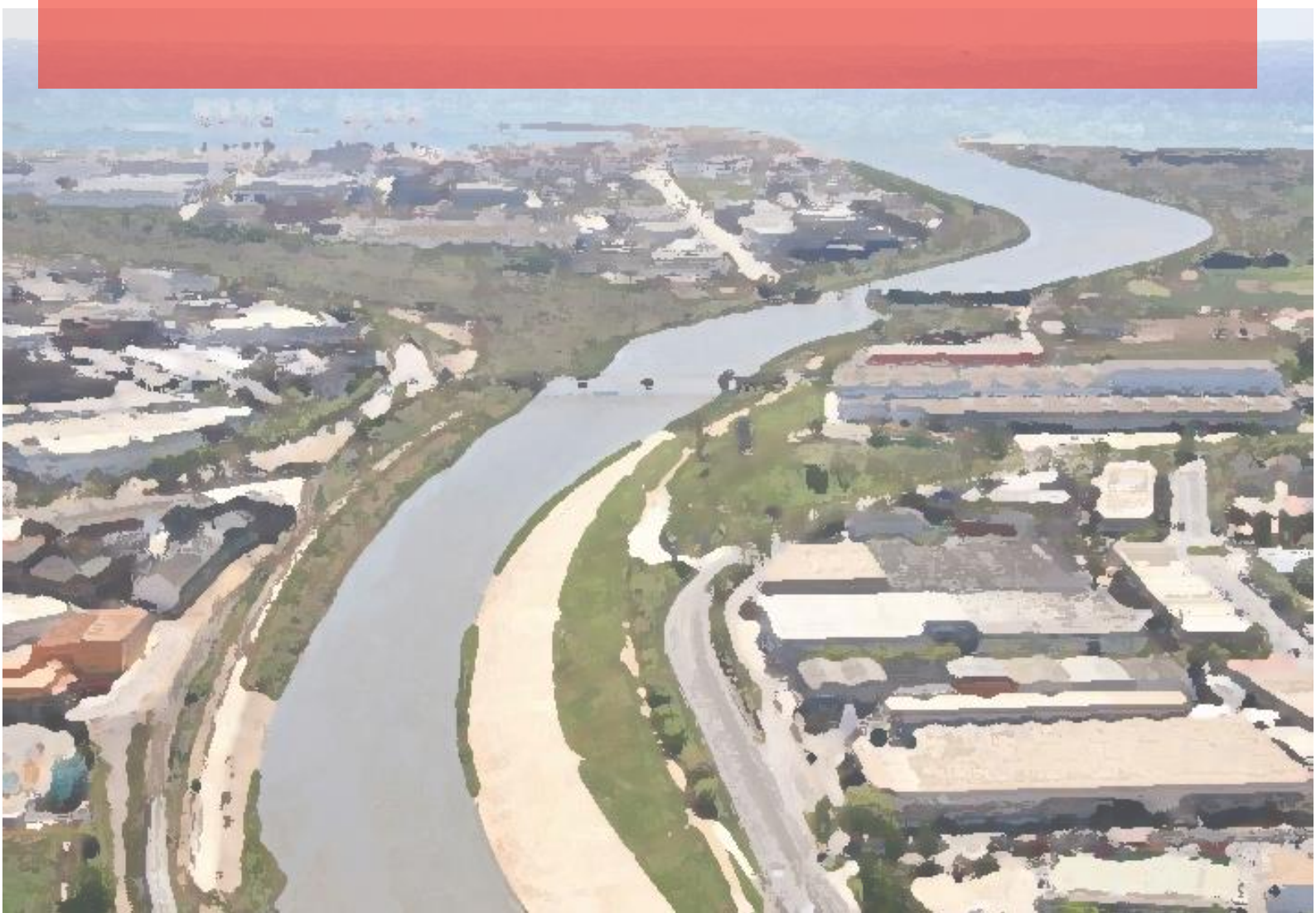


Informe del 2n semestre de 2021

# 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, maig de 2022

# 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://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 2021.

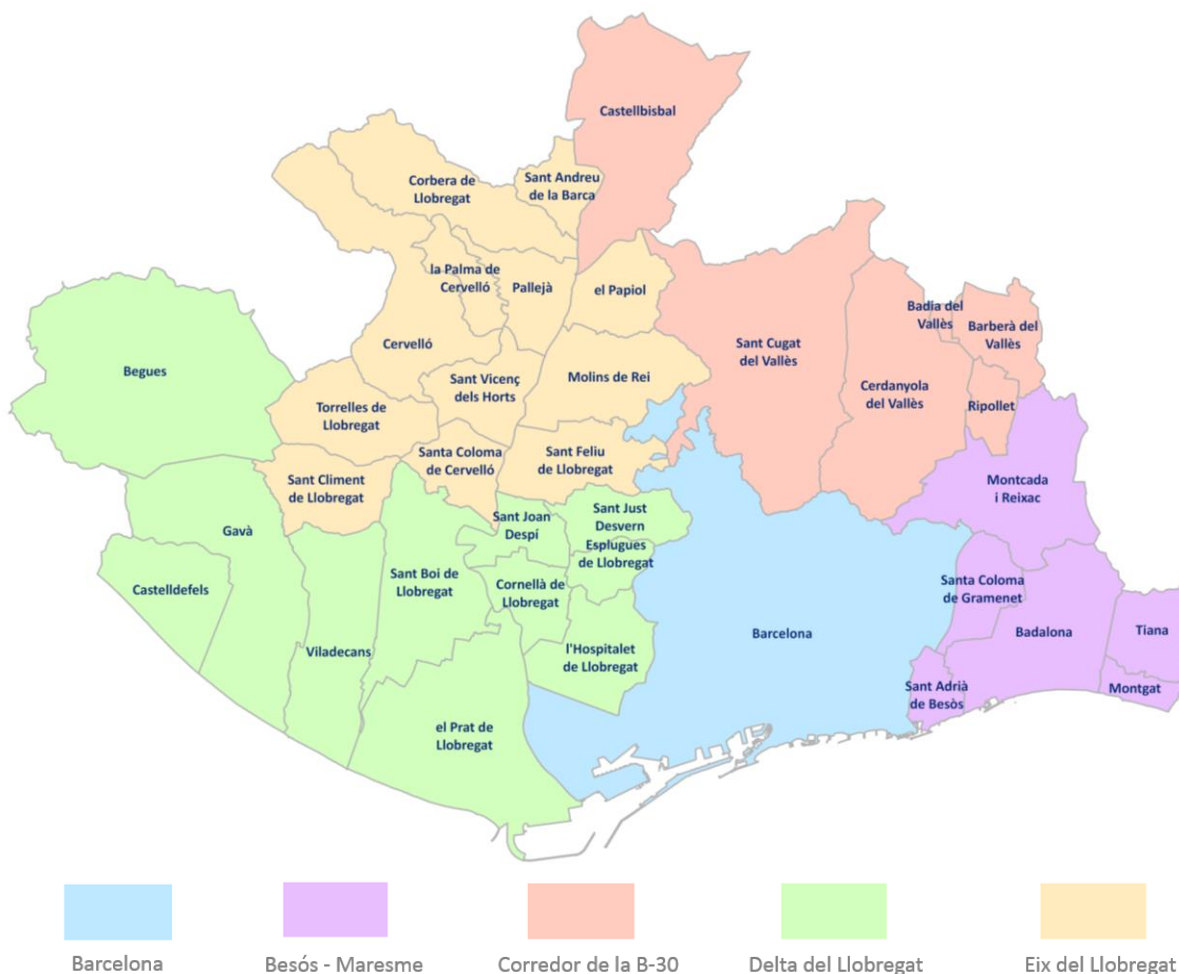


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

## 1.2. Marc econòmic

El PIB de Catalunya i Espanya han crescut un 7% i un 5% interanual el 4t trimestre 2021, de tal forma que pel conjunt del 2021 el creixement ha estat del 6% i del 5% respectivament. A Catalunya tots els grans sectors d'activitat presenten taxes de variació positives, en especial els serveis (9%) i la construcció (8%) i en menor mesura la indústria (3%). Les previsions d'activitat de l'economia catalana per al 2022 suggereixen el mateix ritme d'avanç del PIB que el 2021, del 6,4 %. Així les previsions macroeconòmiques ens indiquen que durant el 2022 el PIB recuperaria el nivell prepanedèmia.

El nombre de treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) als municipis de l'AMB el 4t trimestre del 2021 és de 1.719.603, un 2% més respecte l'any anterior. L'increment de l'ocupació a Barcelona i a Catalunya ha estat del 2%. La creació d'ocupació s'ha concentrat en els serveis a la producció (4%) i en el comerç, restauració i hostaleria (3%). Només ha disminuït en la sanitat i serveis socials (-3%) i la indústria (-1%). Els contractes registrats al territori de l'AMB són 382.535, dels quals el 83% són temporals i, d'aquests, el 36% tenen una durada màxima d'un mes. Respecte el 2020, el nombre de contractes ha crescut un 32%, si bé l'augment és superior en els indefinits (56%) que en els temporals (28%).

Les exportacions de la província de Barcelona l'any 2021 han estat de 61.656 M€ (el 77% del total de Catalunya) i les importacions han estat de 71.445 M€ (el 79% del total de Catalunya). Respecte l'any anterior les exportacions han incrementat un 22%, mentre les importacions ho han fet un 17%. 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 (inclou productes farmacèutics), és el primer sector exportador, seguit dels



Figura 2. Territori Metropolità. Font: pròpia.

Autor: Robert Ramos

automòbils i motos i altres béns d'equip. Per altra banda, els sectors amb més importacions són productes químics seguit per altres béns d'equip i tèxtils i confecció .

El nombre de persones afectades per un ERTO a la província de Barcelona el desembre de 2021 ha estat de 19.173 (el 86% del total a Catalunya) de les quals 9.973 són dones (52%) i 9.200 són homes (48%). Entre octubre i desembre el nombre de persones afectades per ERTO ha disminuït un 33% a la província de Barcelona i un 34% a Catalunya.

El nombre d'aturats registrats a l'AMB el 4t trimestre del 2021 ha caigut un 29% interanual fins assolir les 143.051 persones (el 39% del total a Catalunya). La disminució de l'atur ha afectat més als homes (-33%) que les dones (-26%). Els menors de 20 anys i els de 20 a 24 anys són els que més disminueixen (-52 i -53% respectivament) però quan major és l'edat de l'aturat menor és la caiguda de l'atur experimentat.

El nombre d'empreses (centres de cotització) al territori de l'AMB s'està recuperant lentament de la crisi ja que el 4t trimestre del 2021 ha incrementat un 1% interanual fins a les 109.088 empreses, si bé encara està un 8% per sota del registre del 4t trimestre del 2019.

[\\*Informació extreta del Flaix econòmic del 4rt trimestre del 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 **6.282.901 m<sup>2</sup>**, mentre que la superfície de venda representa un volum total de **2.608.481 m<sup>2</sup>**. Aquests valors han sofert una **variació interanual d'un 2,67 % i d'un -11,42 %, respectivament**.

Els **preus de lloguer** de les naus en oferta han **augmentat un 4,57 %** en relació amb els preus mitjans del segon semestre de l'any 2020, el preu de venda es manté pràcticament igual, augmentant un **0,03%**.

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

D'altra banda, les dimensions **menys freqüents** 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 **10,88 %** del total de les ofertes disponibles en el període d'estudi.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades **d'alta ha disminuït un 18,7%** respecte al mateix període de l'any anterior. Les ofertes **retirades** durant el mateix període **han augmentat un 31,6%**.



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

	2n semestre 2020	2n semestre 2021	Variació
Sostre disponible en lloguer	6.119.327	6.282.901	2,67%
Sostre disponible en venda	2.944.782	2.608.481	-11,42%
Preu mitjà de lloguer	4,78 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	4,57%
Preu mitjà de venda	864,41 €/m <sup>2</sup>	864,68 €/m <sup>2</sup>	0,03%
Rendibilitat anual bruta	6,64%	6,94%	4,54%

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2021, als 36 municipis de l'AMB, s'ha observat una oferta total de sostre industrial de lloguer de 6.278.612 m<sup>2</sup> (naus per llogar que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi). Això representa un ascens del 2,87 % respecte als 6.103.170 m<sup>2</sup> del segon semestre de 2020.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial de lloguer ha disminuït un 13,13 % (vegeu figura 4), passant de 5.237.889 m<sup>2</sup> el mes de juliol a 4.549.962 m<sup>2</sup> al mes de desembre.

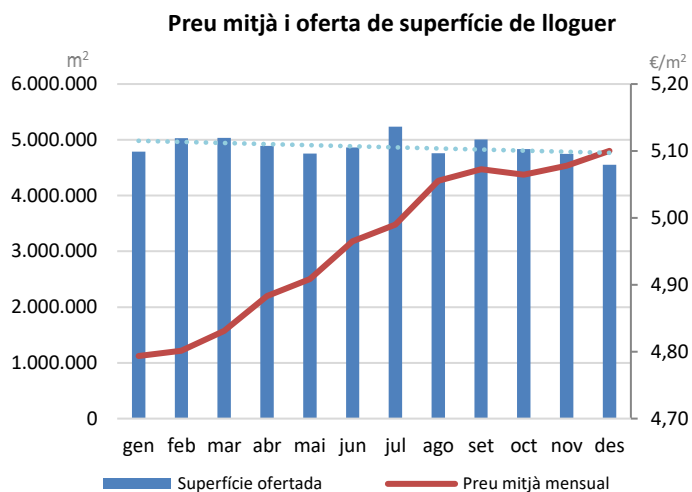


Figura 4. Evolució del preu mitjà mensual i la superfície disponible de naus industrials de lloguer al període gener - desembre 2021. Font: pròpia.

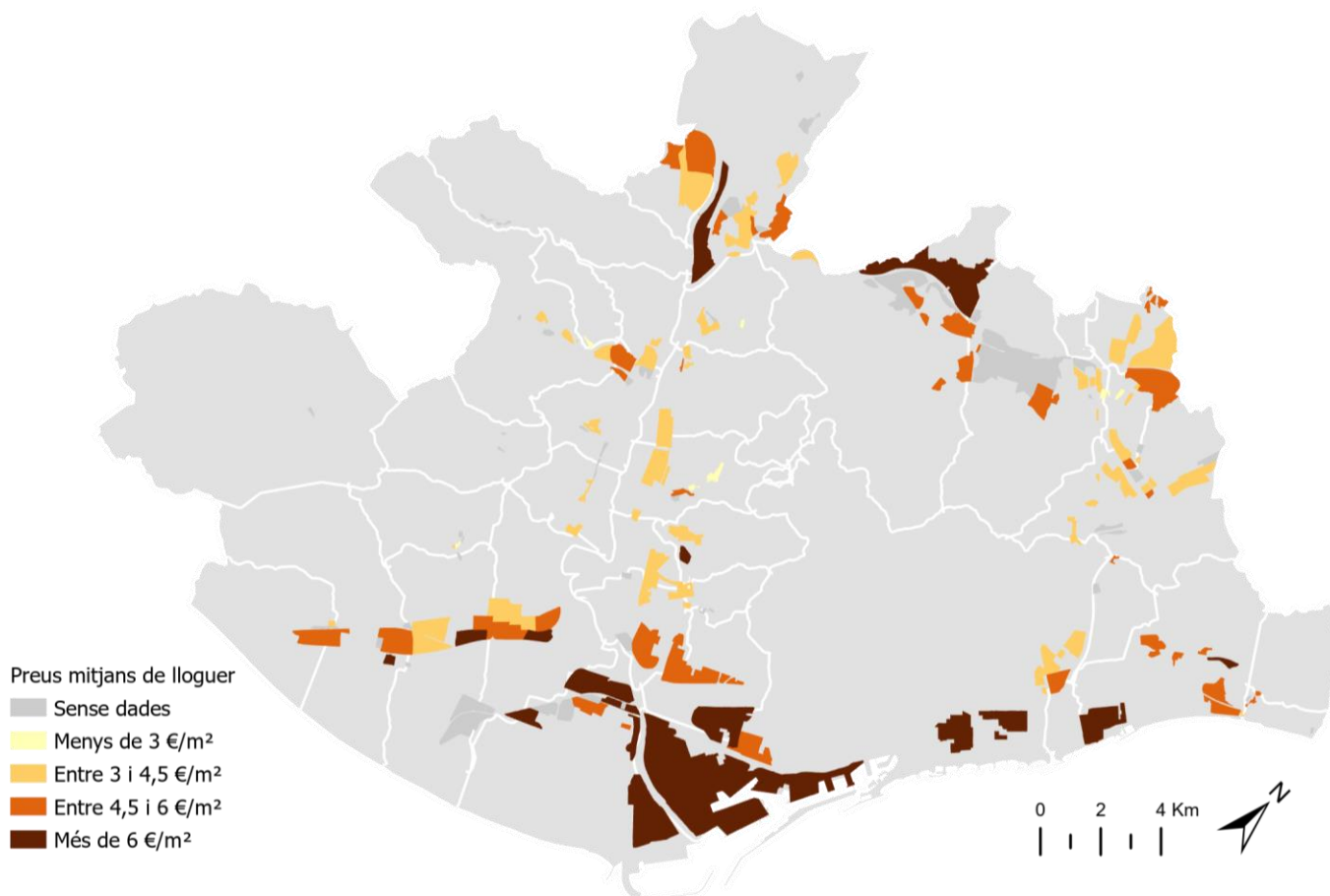


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials de lloguer vigents durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial de lloguer de 5,00 €/m<sup>2</sup>, el qual representa un augment del 4,60 % respecte als 4,78 €/m<sup>2</sup> del segon semestre del 2020. En aquests sis mesos, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,99 €/m<sup>2</sup> al mes de juliol, a 5,1 €/m<sup>2</sup> al mes de desembre, el que representa un augment del 2,21 %.

Els preus de lloguer més alts es concentren a la ciutat de Barcelona; mentre que els més baixos, 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 (m<sup>2</sup>) i preus (€/m<sup>2</sup>)

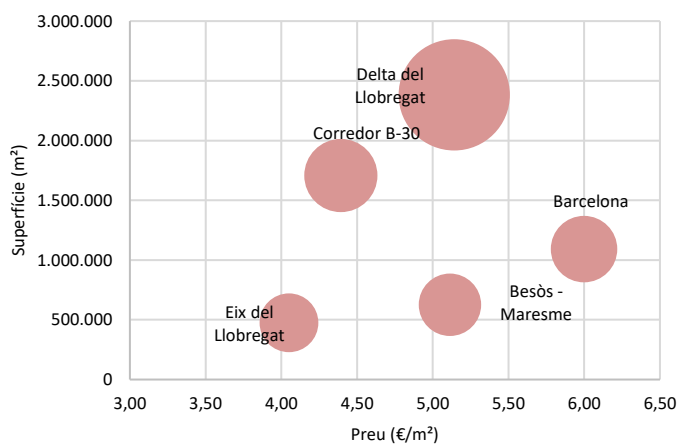


Figura 6. Superfície total disponible, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de lloguer per àmbit. Font: pròpia.

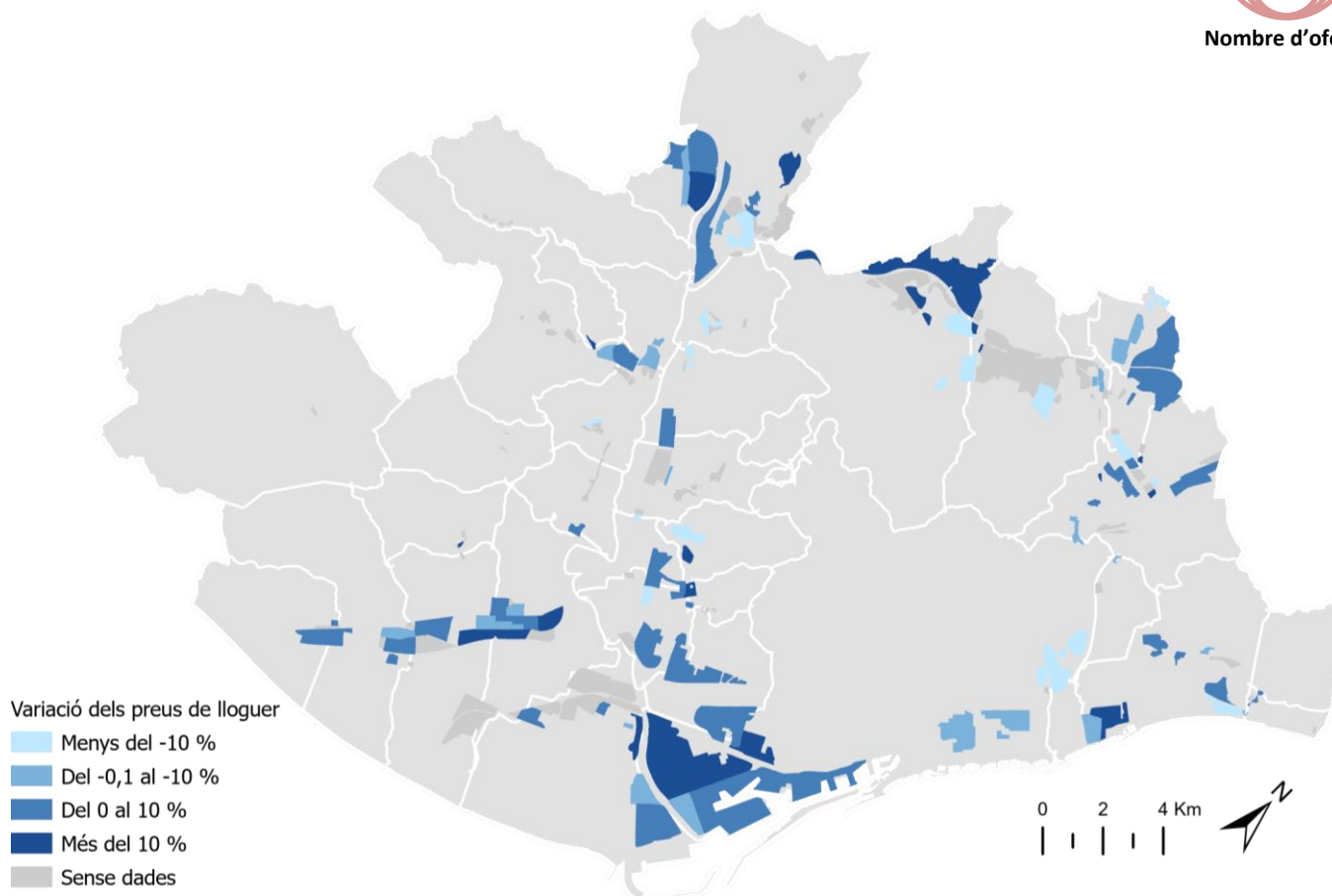
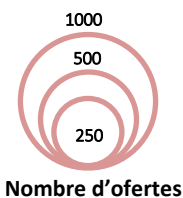


Figura 7. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer per polígon durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.

## 4. MERCAT DE VENDA

La disponibilitat de sostre industrial de venda durant el segon semestre de 2021 és de 2.613.127 m<sup>2</sup> (naus en venda que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), un 10,86 % inferior respecte als 2.931.419 m<sup>2</sup> segon semestre de 2020.

En aquests sis mesos del període considerat, la superfície en venda ha disminuït un 20,48 %, passant de 2.174.311 m<sup>2</sup> al juliol a 1.1728.926 m<sup>2</sup> al mes de desembre de 2021.

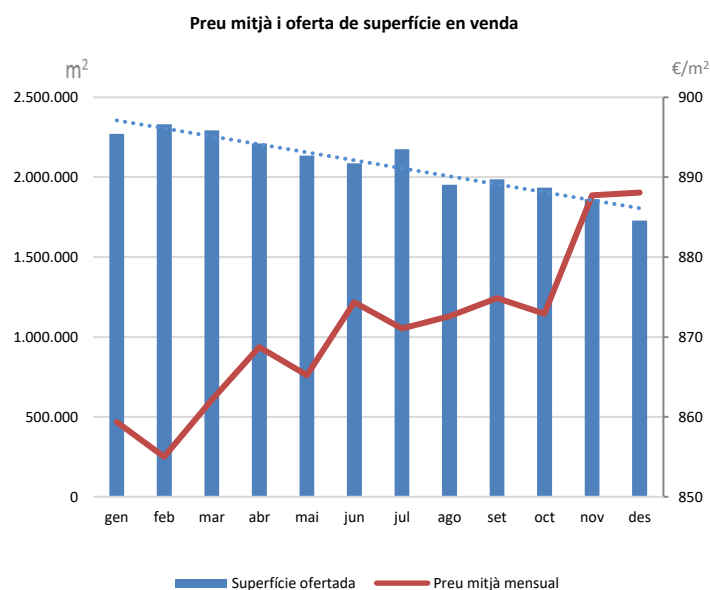


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total disponible de naus industrials de venda de gener a desembre de 2021.

Font: pròpia.

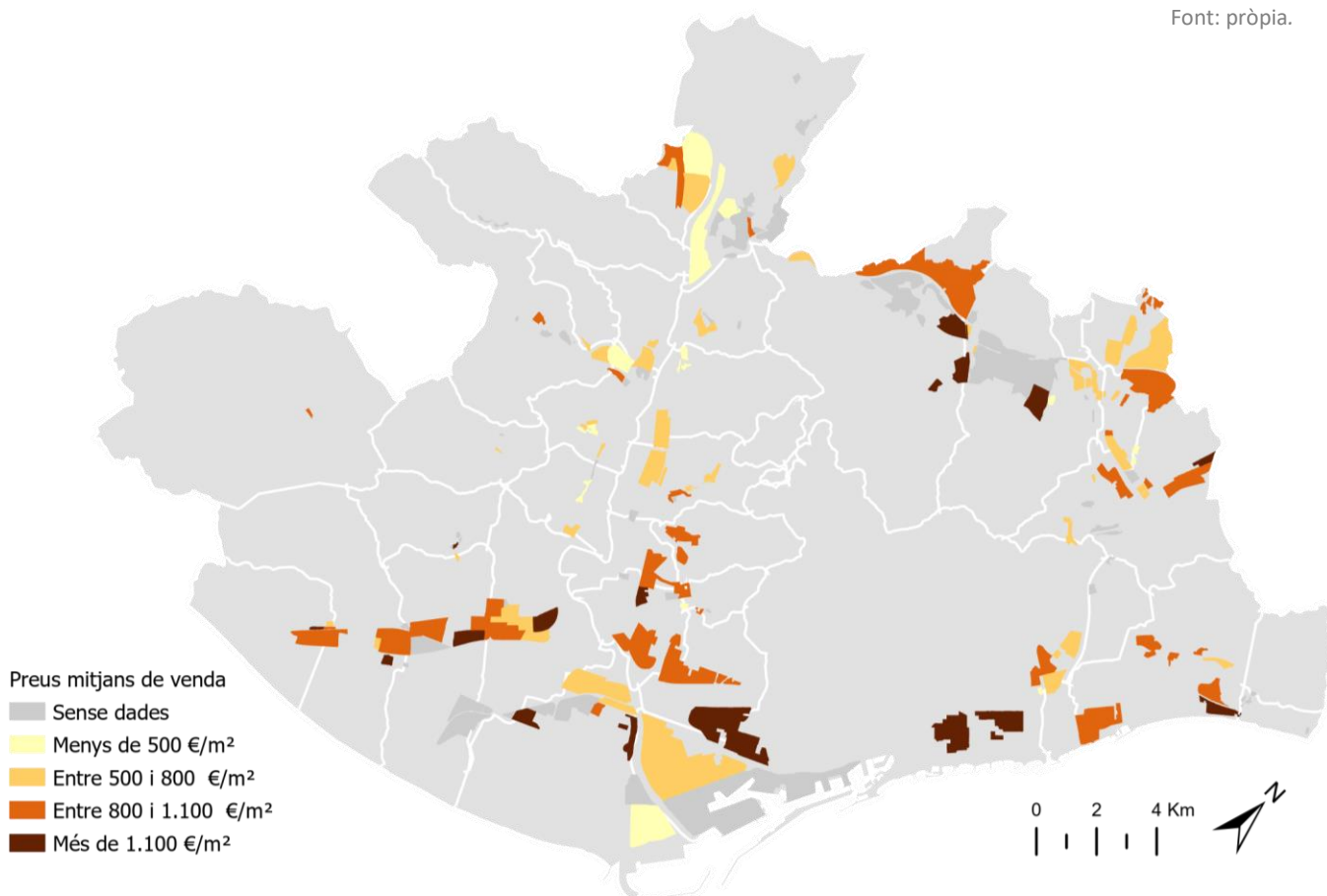


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials de venda vigents durant el segon semestre de 2021 . Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 864 €/m<sup>2</sup>, que es manté igual que al segon 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 871 €/m<sup>2</sup> al juliol a 888 €/m<sup>2</sup> el mes de desembre, fet que representa un ascens del 1,95 %.

Els preus de venda més alts es concentren a la ciutat de Barcelona, a l'àmbit del Delta del Llobregat i a l'àmbit Besòs - Maresme, mentre que els preus més baixos es concentren principalment al corredor de la B-30 i a l'eix fluvial del Llobregat (vegeu figura 9 i 10).

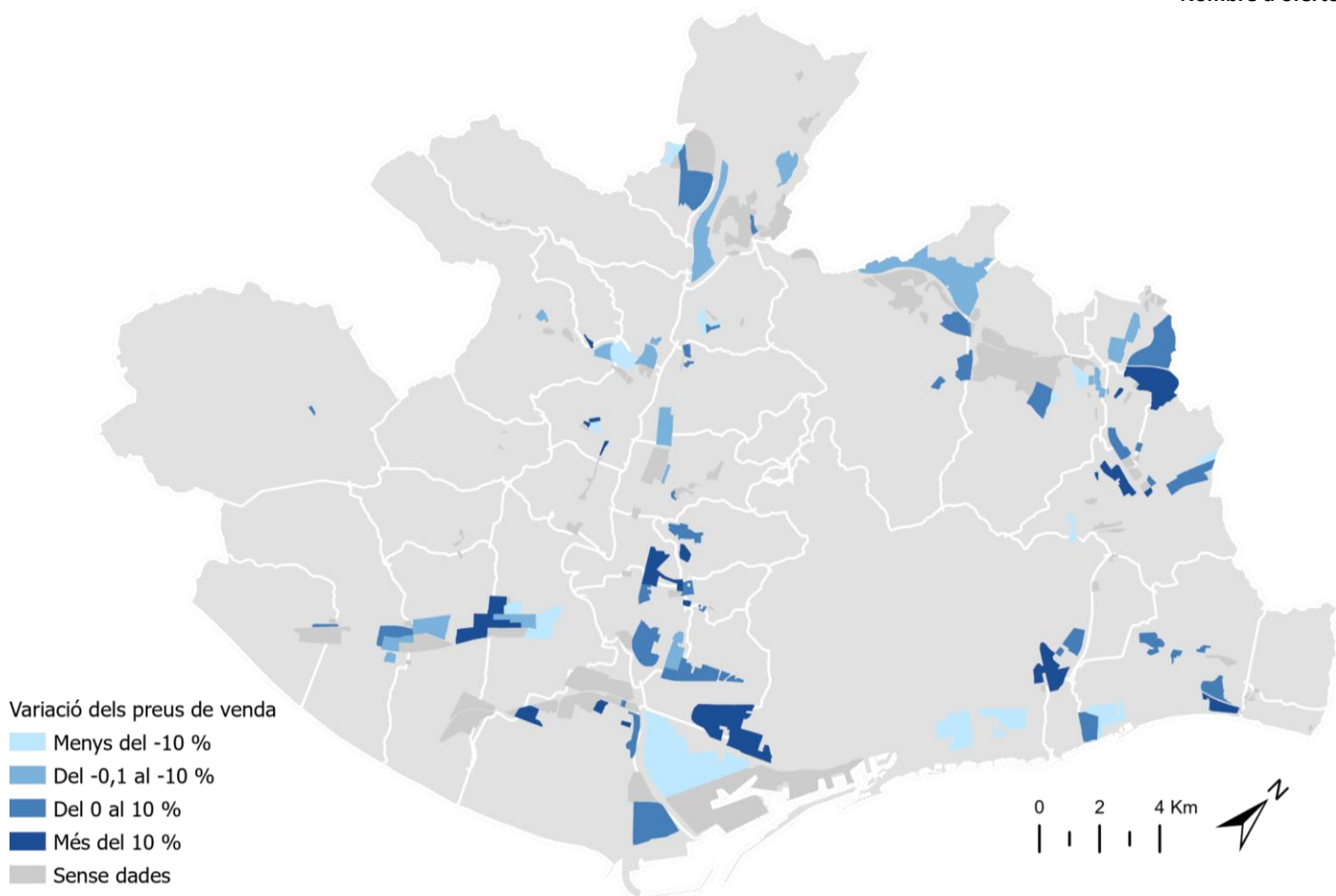
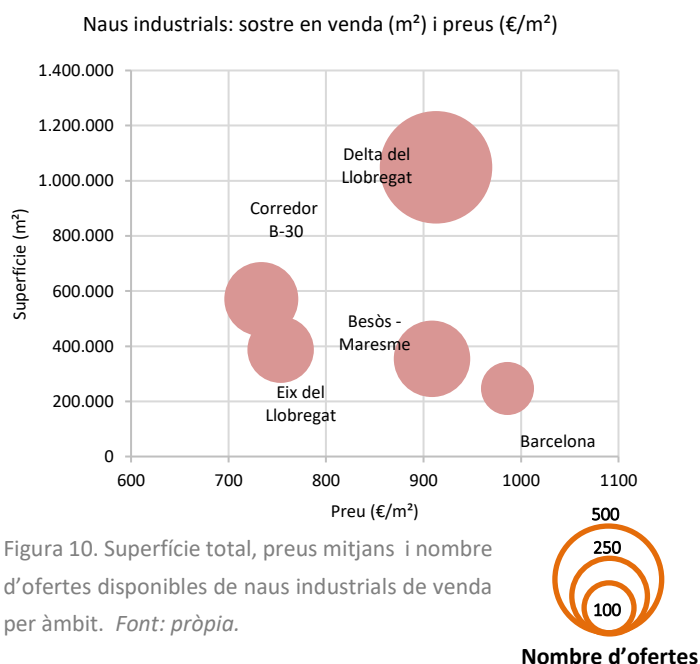


Figura 11. Variació interanual dels preus mitjans de venda per polígon entre 2020 i 2021. Font: pròpia.

## 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 descens dels preus mitjans de venda d'un 4,83 % i un creixement del 5,61 % 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 segon semestre de 2021, s'ha observat un descens del 18,7% respecte al mateix període de l'any 2020, on s'ha passat de 1.221 ofertes a 992.

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

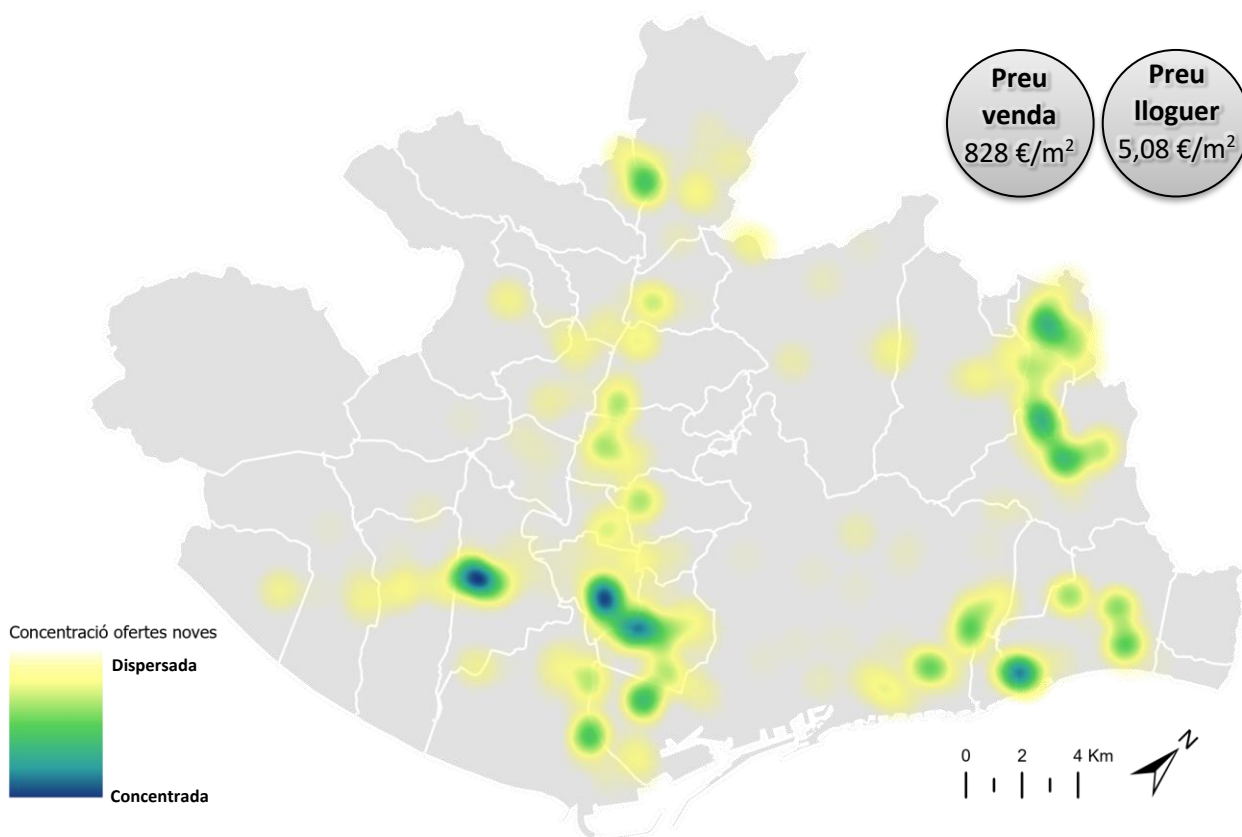
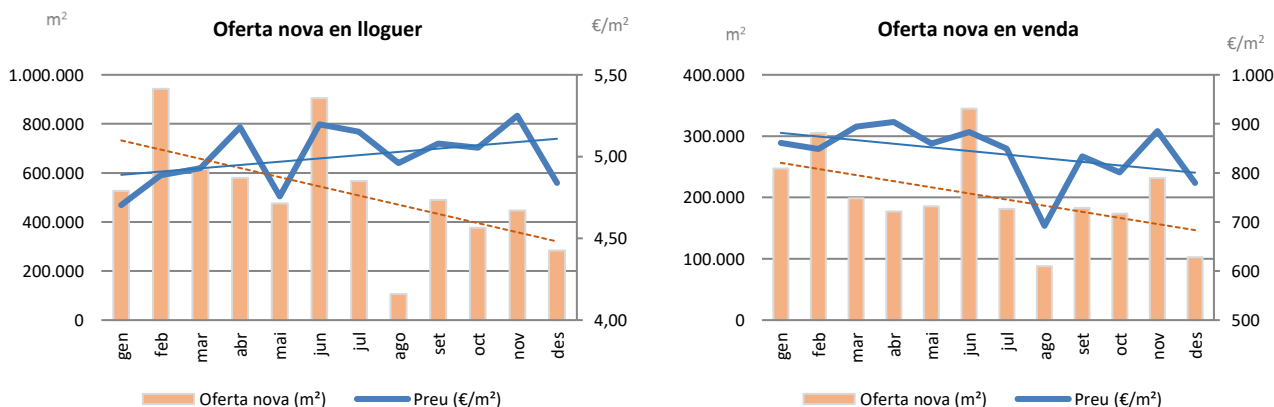


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.



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 segon semestre del 2021, al conjunt del territori metropolità s'han registrat 3.858.922m<sup>2</sup> de sostre industrial, xifra que representa un 40,15 % més que el total registrat en el mateix període de l'any anterior. El temps de maduració (dies que les ofertes han romàs al mercat immobiliari industrial) de les ofertes retirades ha crescut un 11 %, les quals han passat de 323 dies a 358.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha disminuït un 5,43 %, respecte al mateix període de l'any anterior, i el preu de venda ha augmentat un 3,82 %.

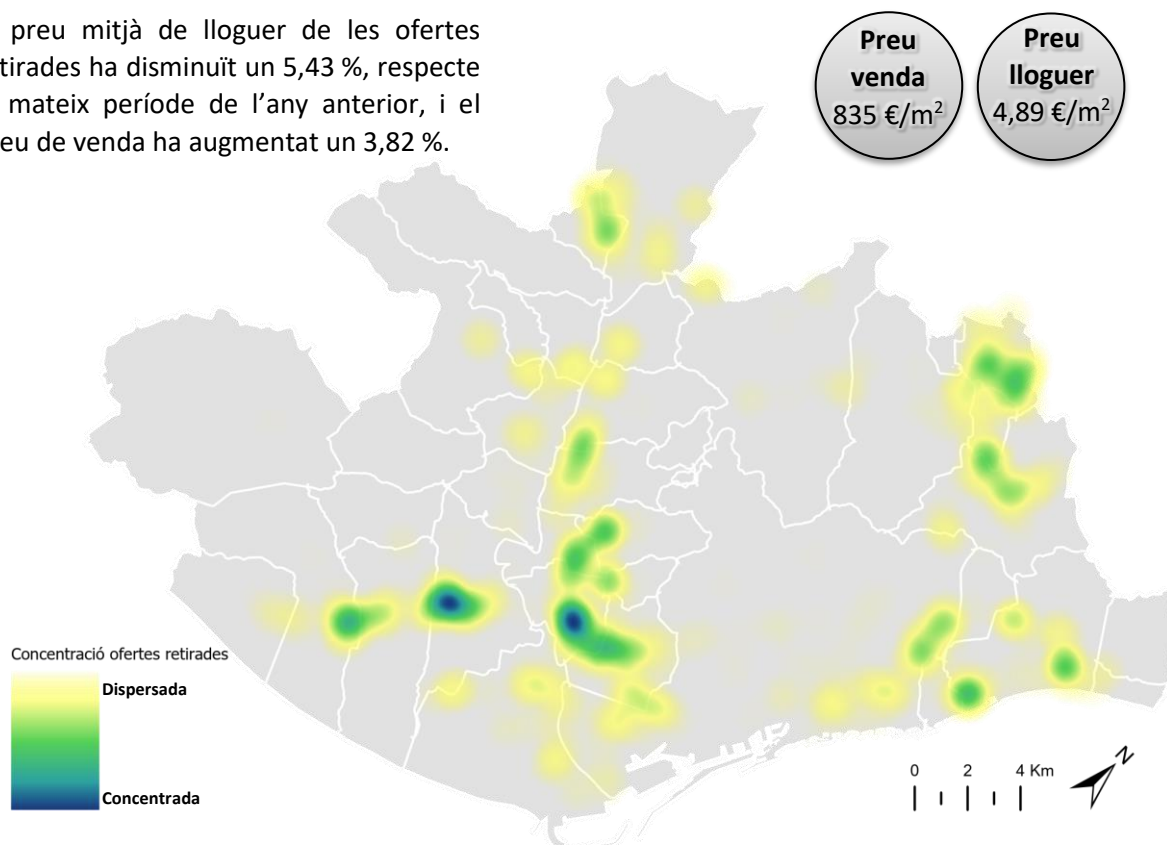
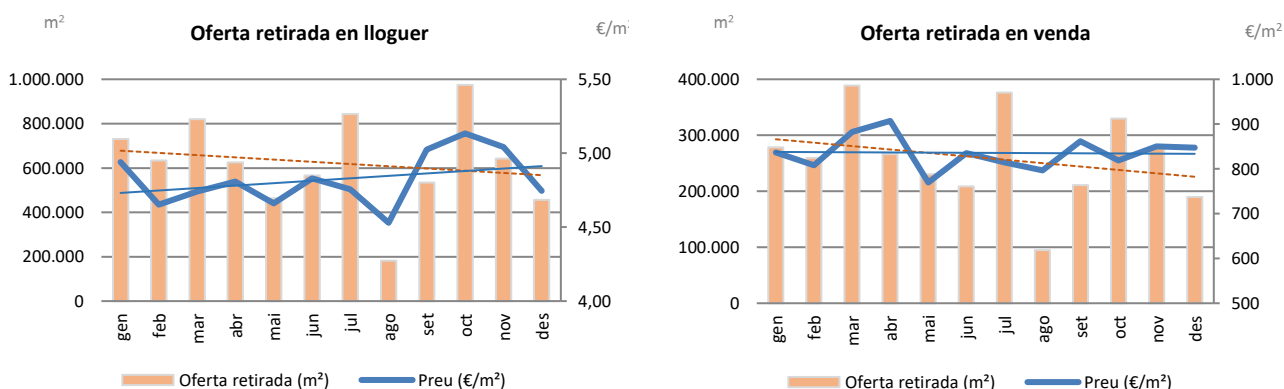


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.



Figures 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus mitjans mensuals de les ofertes de naus industrials retirades l'any 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 **1000 i 2500 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 nova de lloguer en totes les tipologies de naus. El nombre total d'ofertes de lloguer en aquest semestre és de 2.213 i el de venda és de 1.363.

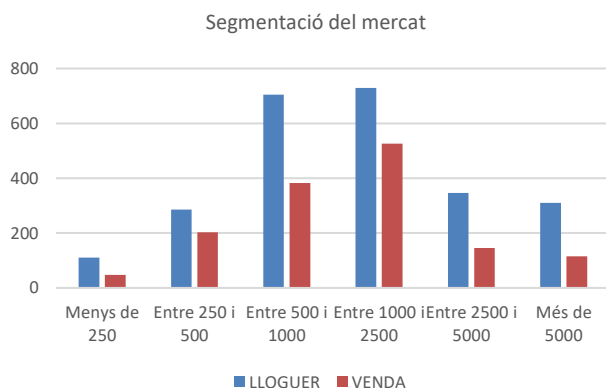
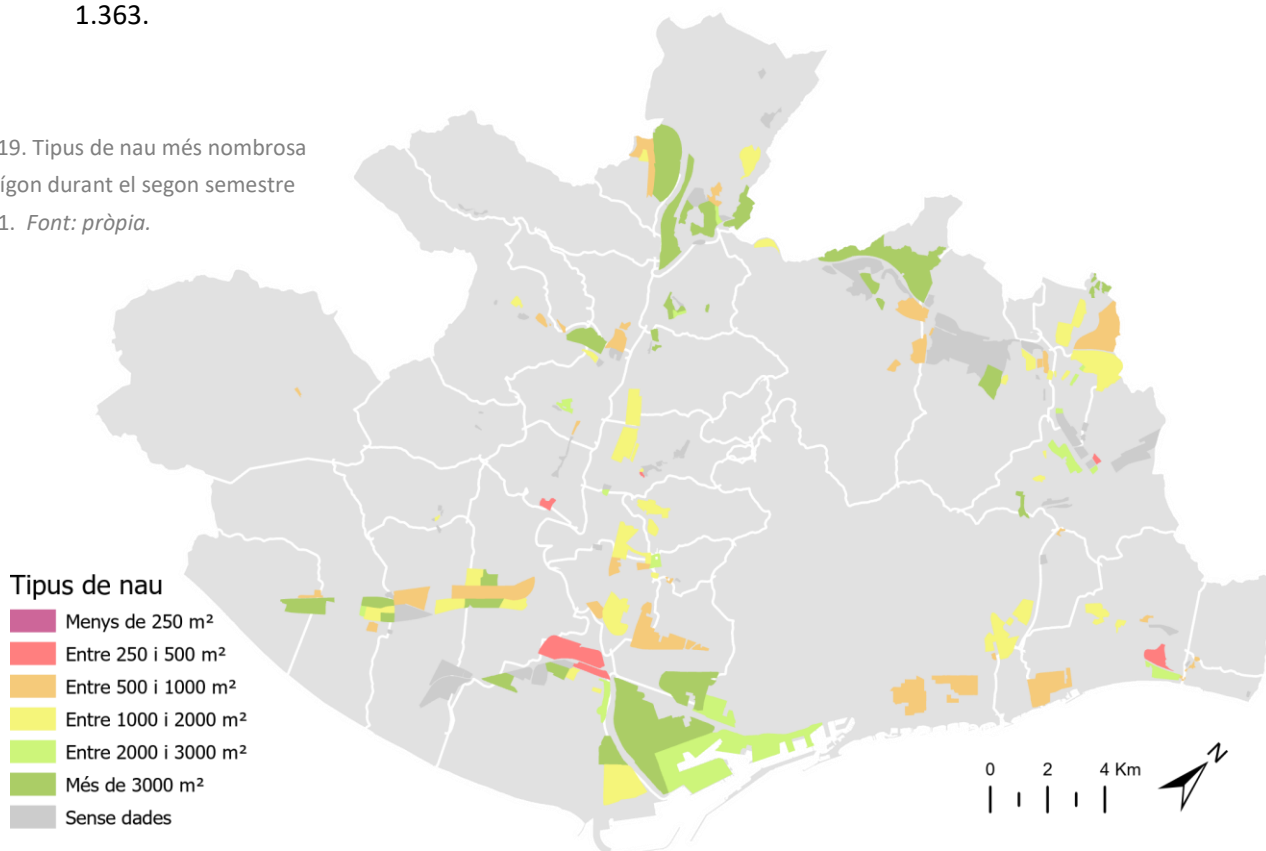


Figura 18. Nombre d'ofertes segons el tipus de nau de lloguer o en venda durant el període d'estudi. Font: pròpia.

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



### Dimensions

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>	110	48	19.390	7.973	6,94 €	1.316 €	212	398
Entre 250 i 500 m <sup>2</sup>	285	203	113.855	79.785	5,22 €	935 €	210	336
Entre 500 i 1.000 m <sup>2</sup>	705	382	520.275	280.649	4,68 €	881 €	307	493
Entre 1.000 i 2.000 m <sup>2</sup>	729	526	1.172.363	843.396	4,75 €	785 €	419	486
Entre 2.000 i 3.000 m <sup>2</sup>	346	146	1.284.608	508.844	5,10 €	857 €	527	551
Més de 3.000 m <sup>2</sup>	310	115	3.172.410	887.834	5,32 €	865 €	467	476

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

## 8. ANNEXOS

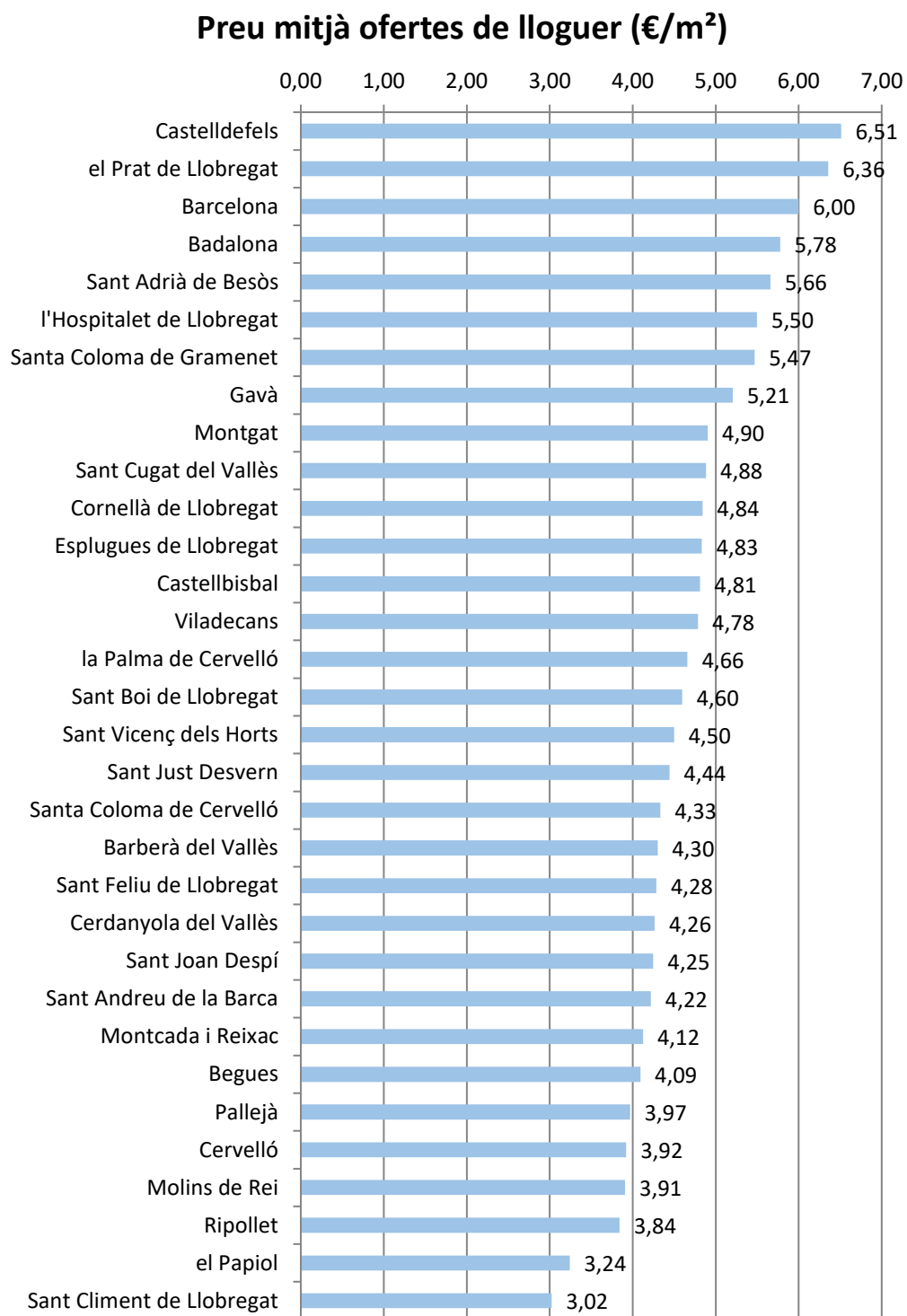


Figura 20. Preus mitjans de les naus industrials de lloguer per municipis durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.

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

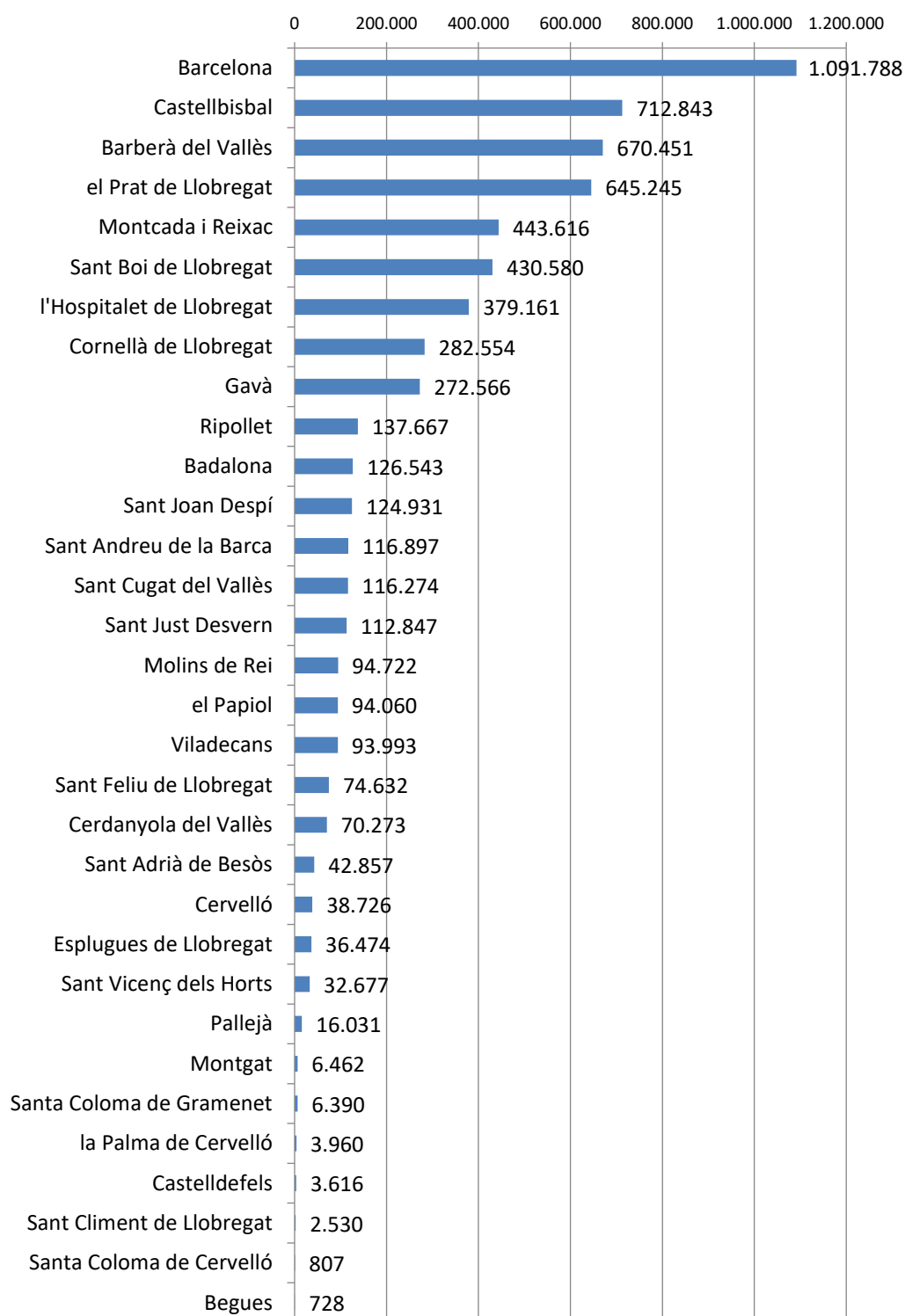


Figura 21. Superfície total de les naus industrials a lloguer per municipis durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.

### Preu mitjà ofertes de venda (€/m²)

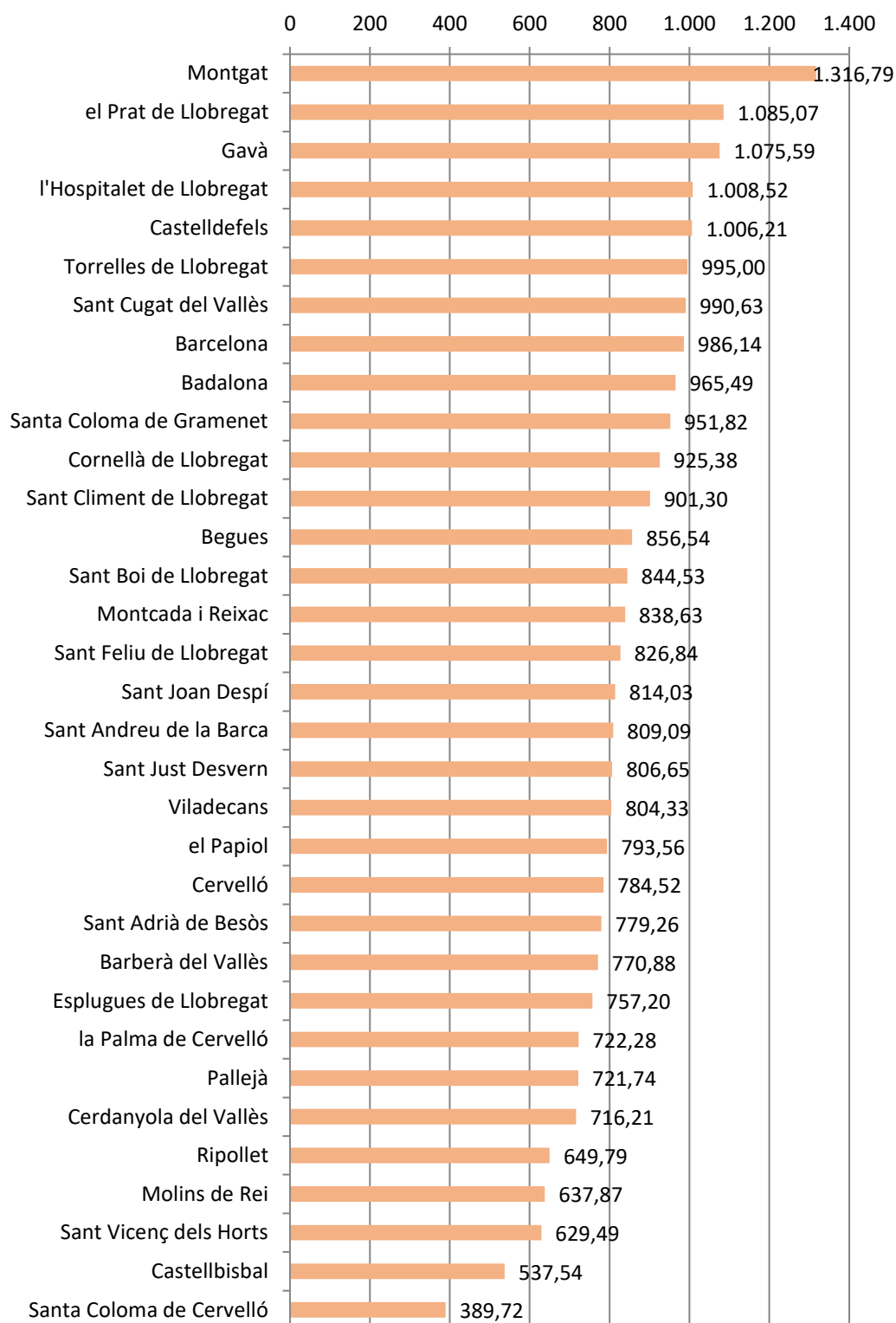


Figura 22. Preus mitjans de naus industrials en venda per municipis durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.

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

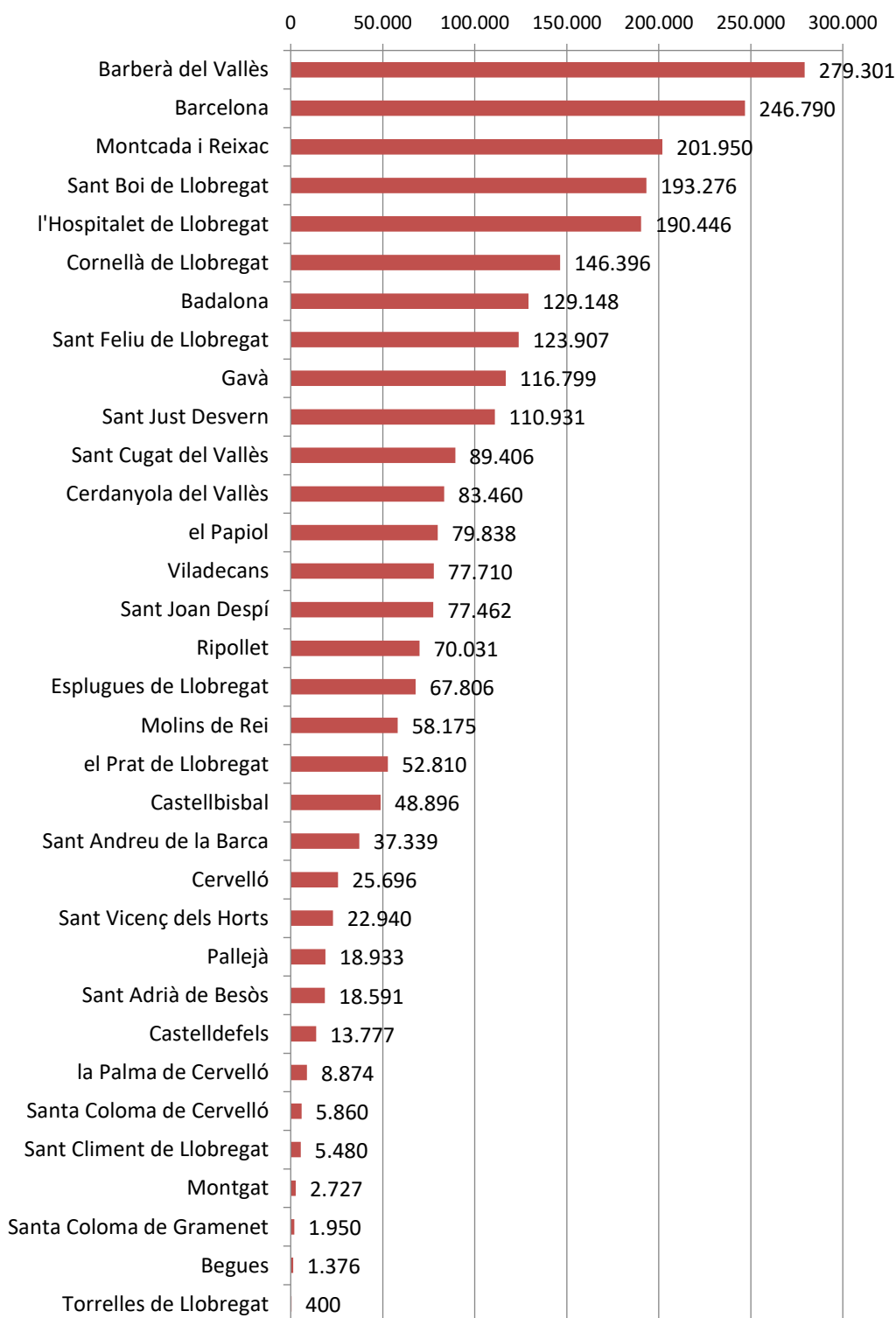


Figura 23. Superfície total de naus industrials en venda per municipis durant el segon semestre de 2021. Font: pròpia.

	Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes	
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Besòs - Maresme	Barcelona	● -6%	● -34%	● -2%	● 5%	● 7%	● 70%	● 42%
	Badalona	● 22%	● 4%	● 6%	● 5%	● 7%	● 74%	● 48%
	Montcada i Reixac	● -7%	● -16%	● 2%	● -10%	● 6%	● 65%	● 40%
	Montgat	● 30%	● -51%	● 7%	● -10%	● 4%	● 40%	● 50%
	Sant Adrià de Besòs	● -6%	● -42%	● 7%	● 0%	● 9%	● 84%	● 49%
	Santa Coloma de Gramenet	● -58%	● -34%	● 9%	● 21%	● 7%	● 0%	● 25%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès	● 50%	● 6%	● 4%	● 5%	● 7%	● 51%	● 44%
	Castellbisbal	● -8%	● -67%	● 2%	● 5%	● 11%	● 50%	● 38%
	Cerdanyola del Vallès	● -28%	● -18%	● 21%	● 5%	● 7%	● 64%	● 44%
	Ripollet	● -25%	● 23%	● 2%	● 0%	● 7%	● 91%	● 52%
	Sant Cugat del Vallès	● -9%	● 59%	● 9%	● 25%	● 6%	● 79%	● 40%
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● -75%	● -22%	● 30%	● 5%	● 8%	● 60%	● 53%
	Cornellà de Llobregat	● 25%	● 6%	● 6%	● 5%	● 6%	● 54%	● 43%
	Esplugues de Llobregat	● 37%	● 9%	● 9%	● 5%	● 8%	● 48%	● 38%
	Gavà	● -47%	● -21%	● 2%	● -1%	● 6%	● 20%	● 40%
	Hospitalet de Llobregat, l'							
	Prat de Llobregat, el							
	Sant Boi de Llobregat	● 21%	● -11%	● 7%	● 8%	● 7%	● 56%	● 49%
	Sant Joan Despí	● -19%	● -44%	● 3%	● 9%	● 6%	● 36%	● 44%
	Sant Just Desvern	● -32%	● -15%	● 4%	● 9%	● 7%	● 54%	● 41%
	Viladecans	● -28%	● -27%	● 1%	● 0%	● 7%	● 64%	● 45%
Eix del Llobregat	Cervelló	● -8%	● -7%	● 2%	● 5%	● 6%	● 50%	● 45%
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei	● 54%	● 27%	● 7%	● -10%	● 7%	● 58%	● 57%
	Pallejà	● -30%	● -20%	● 2%	● 20%	● 7%	● 46%	● 56%
	Palma de Cervelló, la							
	Papiol, el							
	Sant Andreu de la Barca	● -22%	● -23%	● 9%	● 8%	● 6%	● 59%	● 57%
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat	● -12%	● 5%	● 10%	● 9%	● 6%	● 63%	● 42%
	Sant Vicenç dels Horts	● 118%	● -40%	● 22%	● 21%	● 9%	● 65%	● 44%
	Santa Coloma de Cervelló							
Torrelles de Llobregat								

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 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