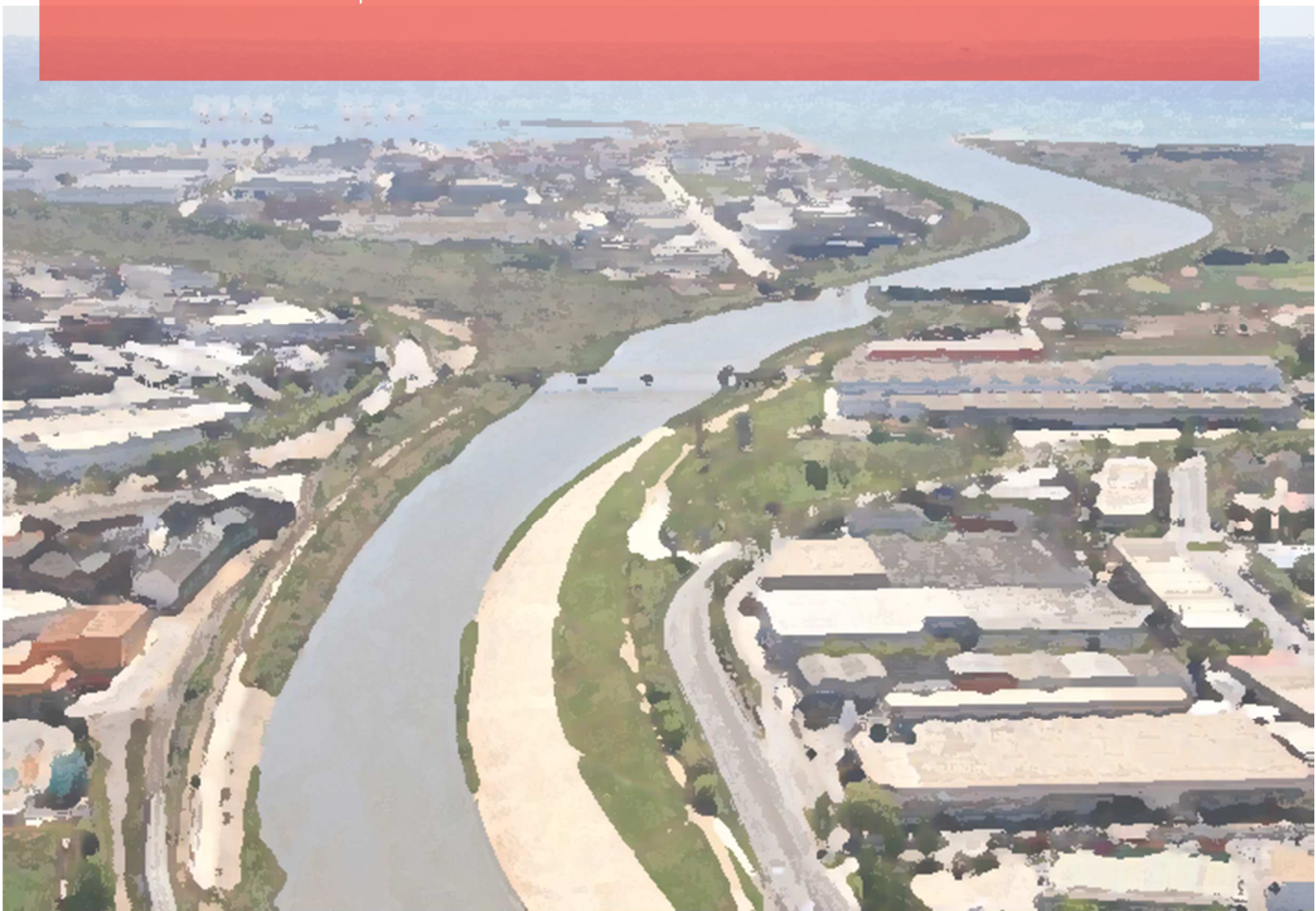


Informe primer semestre 2017

MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA - SOLARS

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, Juliol de 2017

INDEX

0	INTRODUCCIÓ	3
1	RESUM EXECUTIU DEL PRIMER SEMESTRE DEL 2017	4
	1.1. SUMARI	4
	1.2. RESUM OFERTA DE SOLARS INDUSTRIALS.....	6
	1.3. RESUM DEMANDA DE SOLARS INDUSTRIALS	8
2	SOLARS INDUSTRIALS DE LLOGUER	10
	2.1. OFERTA.....	11
	2.2. DEMANDA	16
3	SOLARS INDUSTRIALS DE VENDA	21
	3.1. OFERTA.....	22
	3.2. DEMANDA	27
4	EVOLUCIÓ DEL MERCAT A NIVELL MUNICIPAL : OFERTA	32
	4.1. OFERTA DE LLOGUER	32
	4.2. OFERTA DE VENDA.....	34
5	EVOLUCIÓ DEL MERCAT A NIVELL MUNICIPAL: DEMANDA	36
	5.1. DEMANDA DE LLOGUER.....	36
	5.2. DEMANDA DE VENDA	38

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 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 <http://nausisolars.amb.cat>.

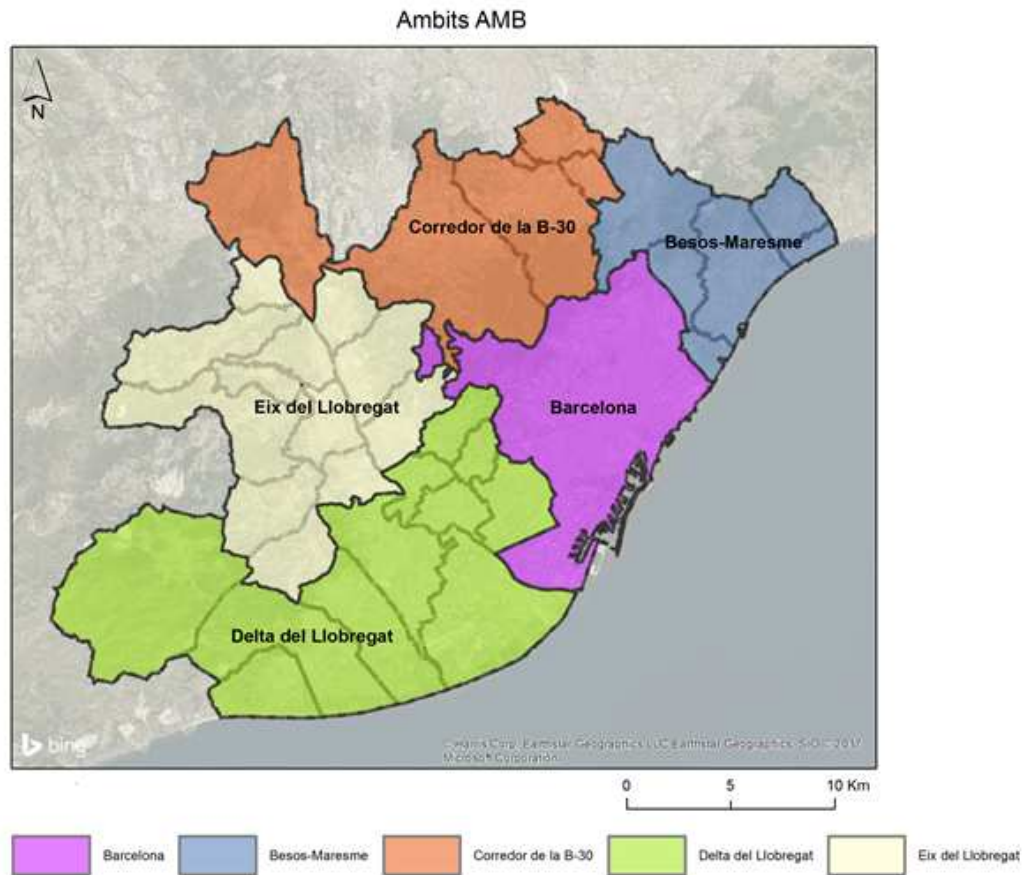
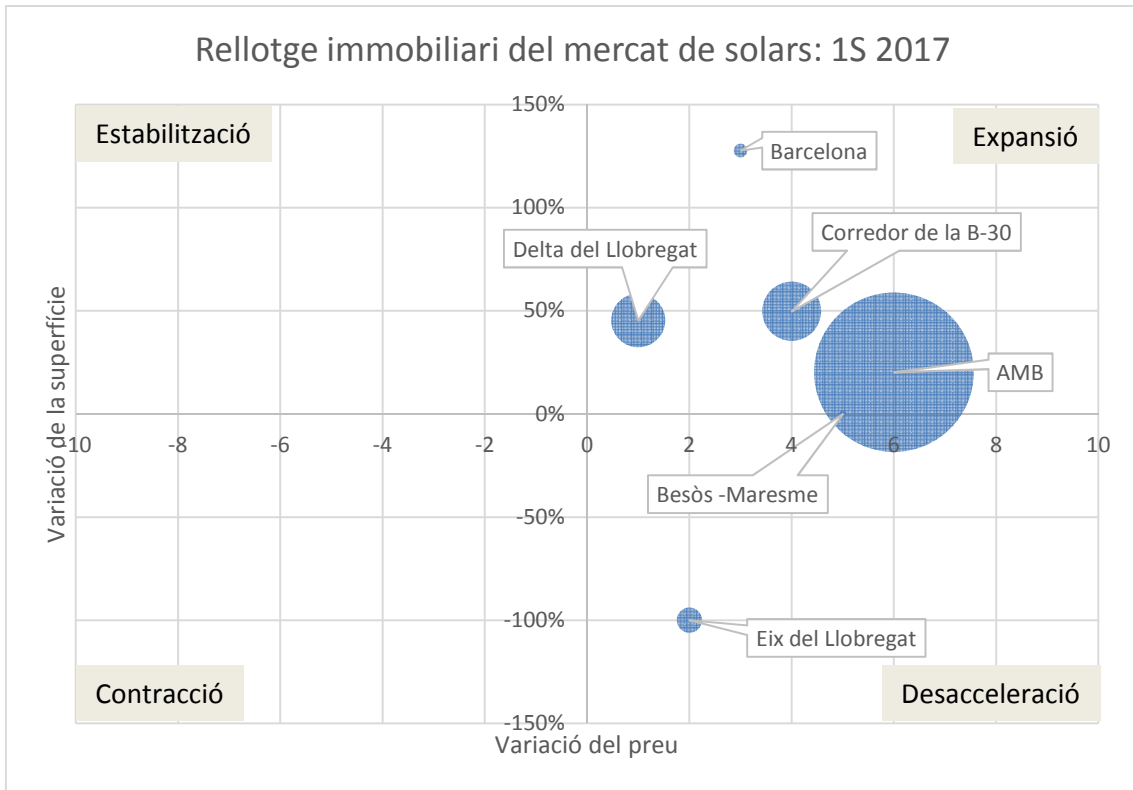
Es fa un seguiment de les ofertes d'ençà que apareixen al mercat, enregistrant la data d'alta i la data en què són retirades. Es pot veure l'evolució mes a mes de les principals dades del mercat immobiliari industrial al panell de control <http://nausisolars.amb.cat/Indicadors>.

A partir de la base de dades generada analitzem l'evolució de les principals magnituds referides al mercat de solars en venda o lloguer, relatives als 36 municipis de l'AMB i corresponents al primer semestre del 2017. Cada indicador està format per una gràfica, amb els valors que te municipi a municipi, un comentari i un mapa amb la distribució territorial.

1 RESUM EXECUTIU DEL PRIMER SEMESTRE DEL 2017

1.1. SUMARI

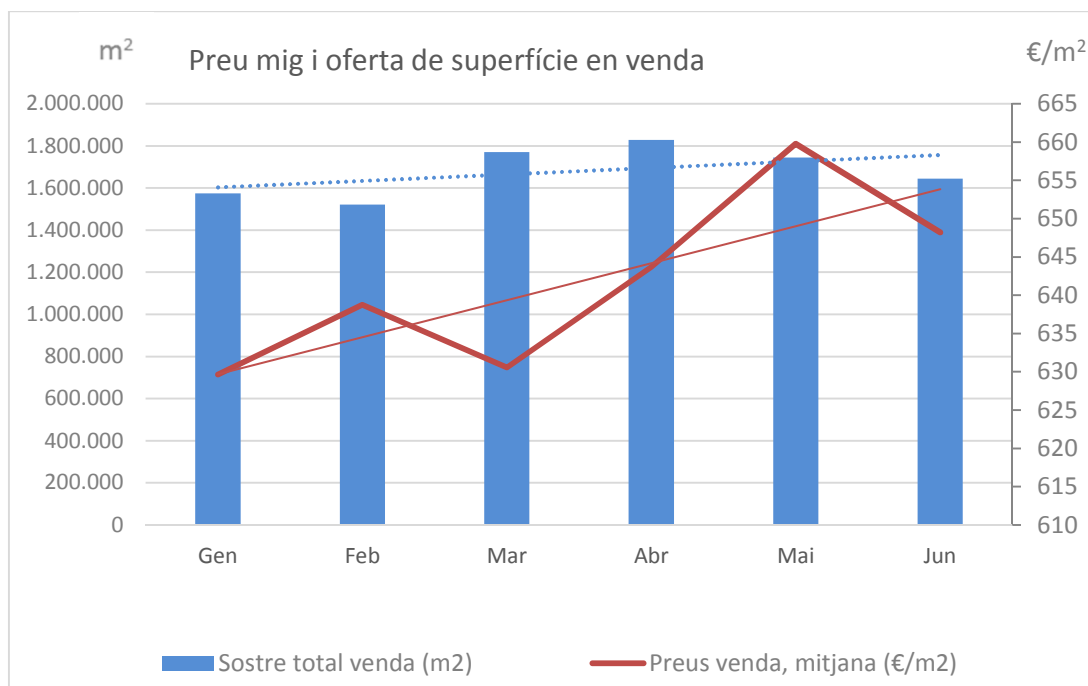
- ✓ **Augment de l'activitat.** La absorció de sol ha augmentat un 47% respecte al semestre anterior, fins a 719.751 m² i el sol en oferta un 21% fins a 2.626.108.
- ✓ **Els preus de lloguer han disminuït un 5%, fins a 1,62 €/m² mes, i els de venda un 6% fins a 625 €/m².** El mercat de lloguer mostra una disminució de la superfície en oferta, del 8% i dels preus del 5%. La superfície llogada s'ha incrementat un 20% fins a 139.649 m². La superfície venuda s'ha incrementat un 119% fins a 622.344 m².
- ✓ **El solar en oferta més freqüent, en número i en superfície, son solars en venda amb una superfície superior a 5.000 m² (43 % en número i 82 % en superfície).**
- ✓ **La rendibilitat de la inversió en solars industrials és d'un 3,11 % anual brut.**



1.2. RESUM OFERTA DE SOLARS INDUSTRIALS

TOTAL OFERTA 1S 2017(dades 2S 2016, (+,-)increment)

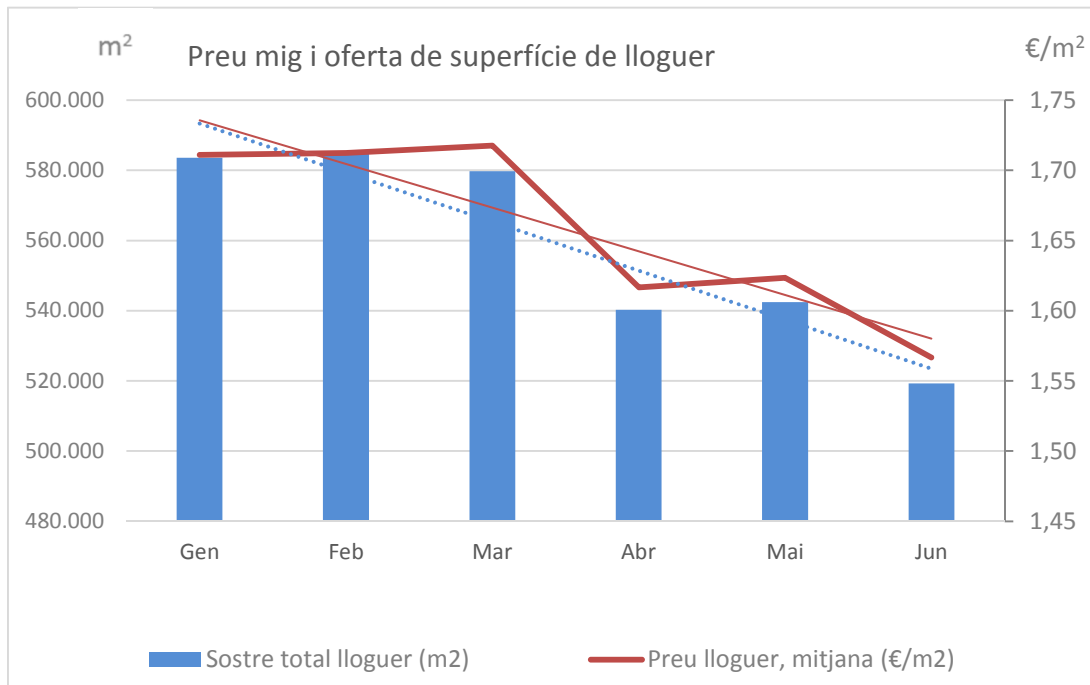
Sostre en oferta:	2.626.108 (2.079.811, 21%) m ²
Nombre d'ofertes:	334 (313, 6%) unitats
Preu mitjà de venda:	625 (660, -6%) €/m ²
Preu mitjà de lloguer:	1,62 (1,71, -5%) €/m ² mes
Antiguitat mitjana oferta:	413 (369, +11%) dies
Rendibilitat anual bruta:	3,11 % (3,10 %, + 0,0 %)



Durant el semestre el preu de venda es recupera per primer cop i la superfície en oferta de solars en venda també s'incrementa.

L'antiguitat mitjana, des de la publicació de cada oferta, és aproximadament de 14 mesos (413 dies) un 11% superior al semestre anterior. Donat l'increment de la oferta col·locada aquest augment de l'antiguitat de les ofertes ens està indicant de l'existència de solars de difícil col·locació.

Durant el període la oferta de sostre en lloguer disminueix així com i el preu.



1.3. RESUM DEMANDA DE SOLARS INDUSTRIALS

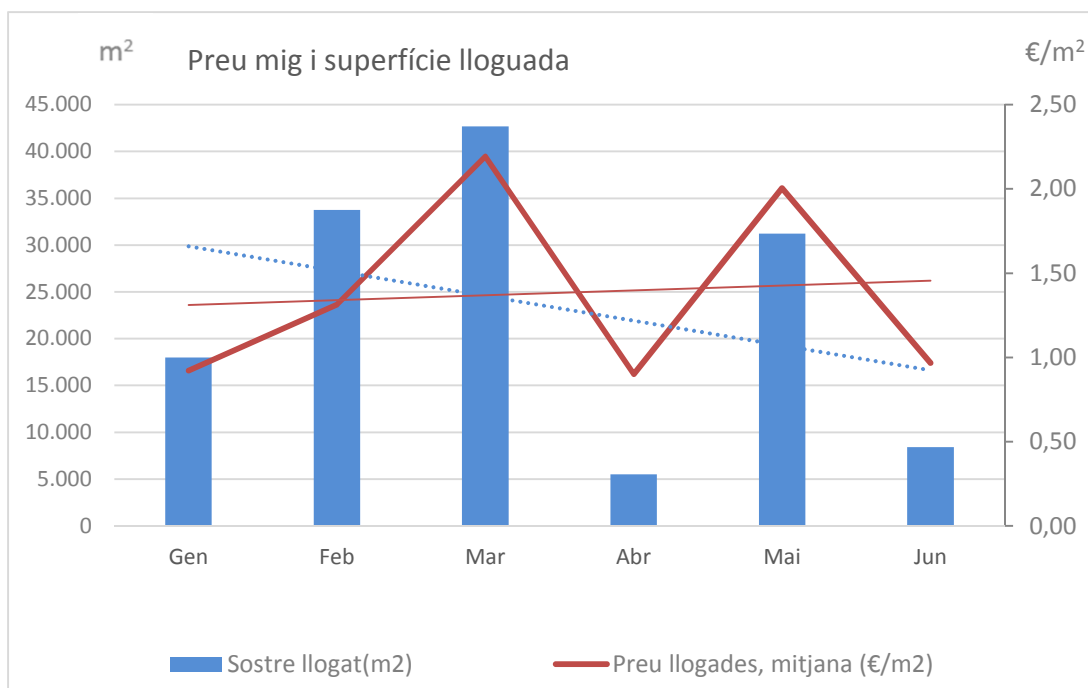
TOTAL DEMANDA 1S 2017(dades 2S 2016, (+,-)increment)

Sostre col·locat de lloguer o venda:	719.751 (381.181, +47%) m ²
Nombre d'operacions:	81 (78, +4%) unitats
Preu mitjà de venda:	556 (766, -38%) €/m ²
Preu mitjà de lloguer:	1,72 (1,69, +2%) €/m ² mes
Antiguitat mitjana operació de venda:	246 (296, -17%) dies
Antiguitat mitjana operació de lloguer:	402 (394, +2 %) dies
Rendibilitat anual bruta:	3,71 %(2,64 %, + 40 %)

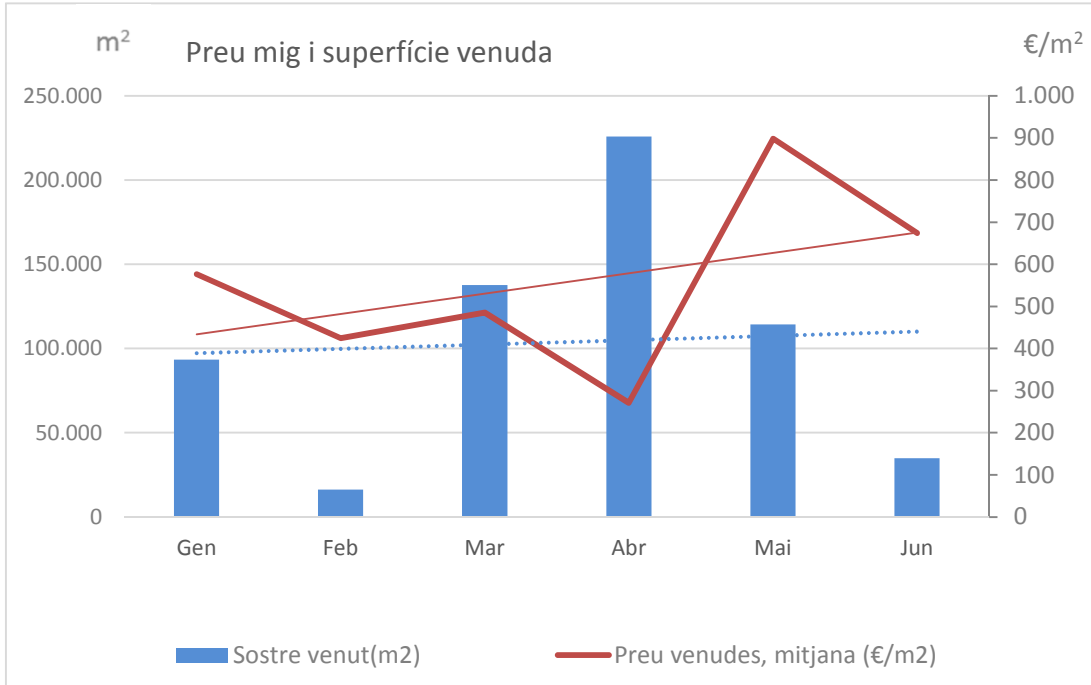
La superfície col·locada ha augmentat respecte al semestre anterior un 47% però dins del període s'observa una tendència a disminuir la llogada i a augmentar la venuda. **El preu de lloguer continua pujant i el de venda** abandona la tendència decreixent per **començar a créixer**.

La taxa de reposició (ofertes entrants -79- respecte a les ofertes retirades -84-) és d'un 94%. Per tipus d'anunci, els de venda presenten una taxa de reposició superior (95%) als de lloguer (92%).

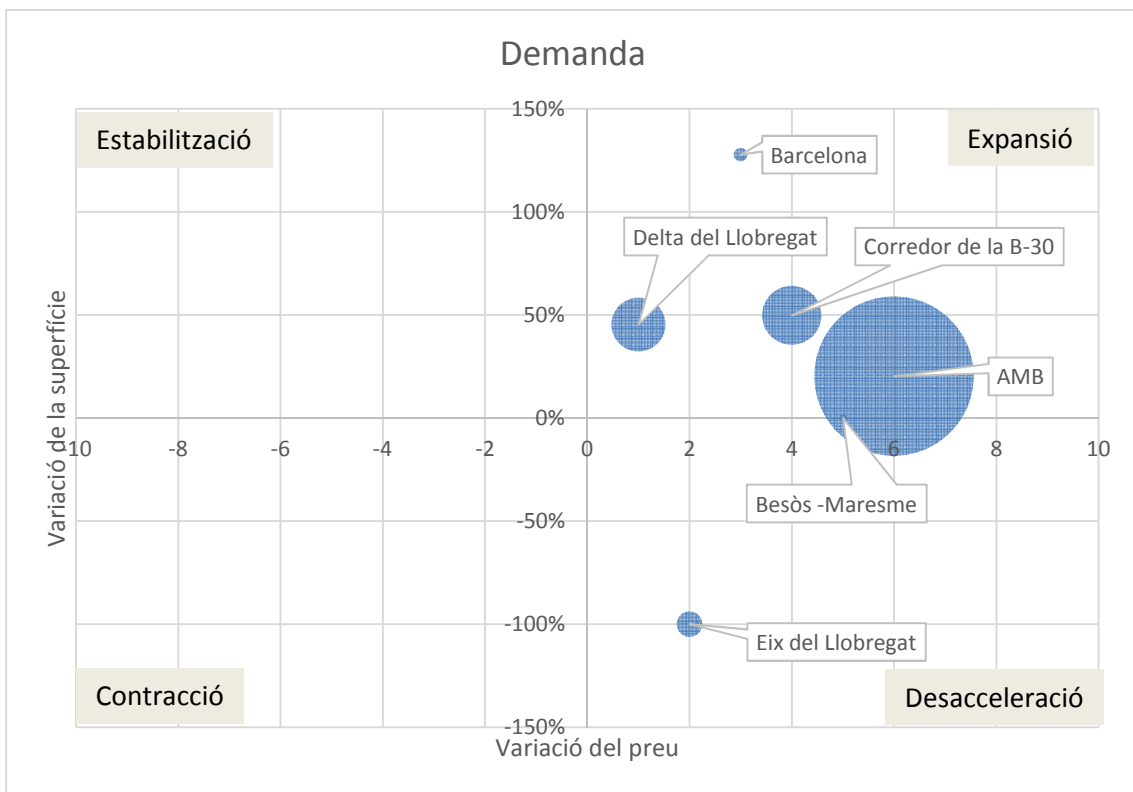
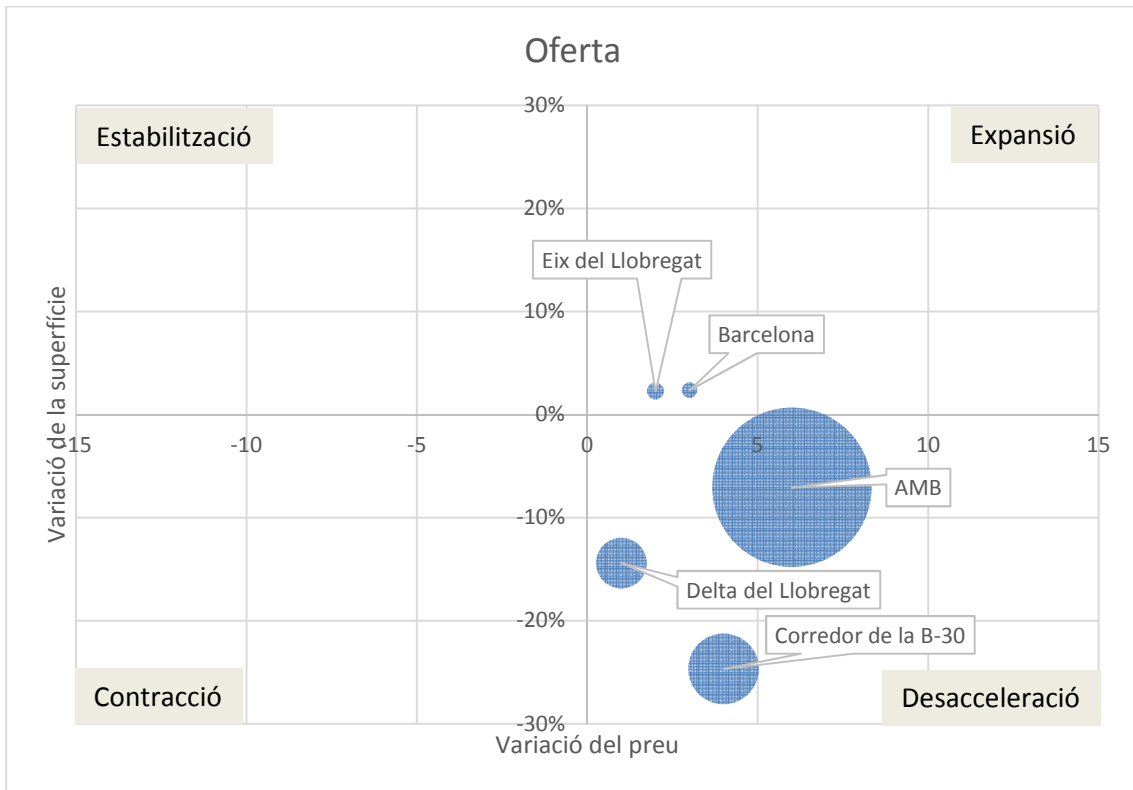
Si analitzem les operacions **segons la superfície**, les corresponents a naus superiors a 5.000 m² han estat les més importants, suposant el 88% del total dels m² retirats (619.075 m² sobre 719.751 m²). No obstant això, en nombre d'anuncis, la proporció baixa al 48 %.



La rendibilitat de la compra o inversió en nau industrial, en el cas de les venudes/llogades, és d'un 3,71 % anual brut ($1,72 * 12 / 556$).



2 SOLARS INDUSTRIALS DE LLOGUER

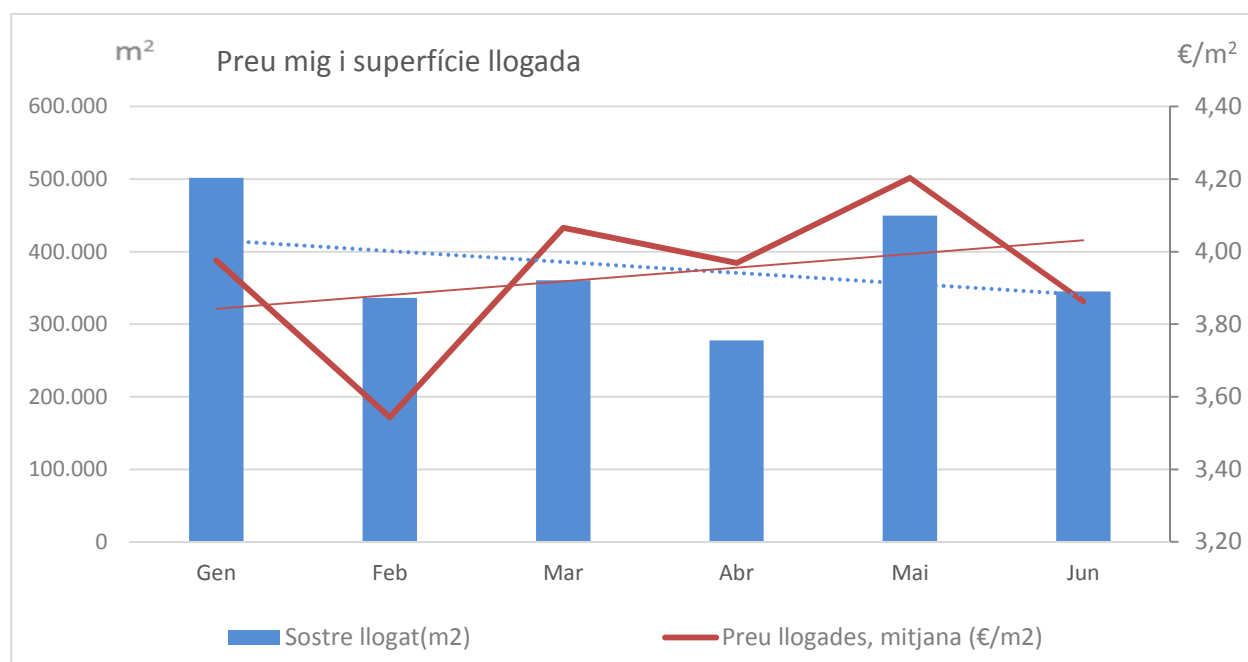


2.1. OFERTA

La oferta de solars industrials de lloguer durant el primer semestre del 2017 ha assolit els **677.115 m²** un 8% inferior al semestre anterior i durant el semestre ha continuat disminuint.

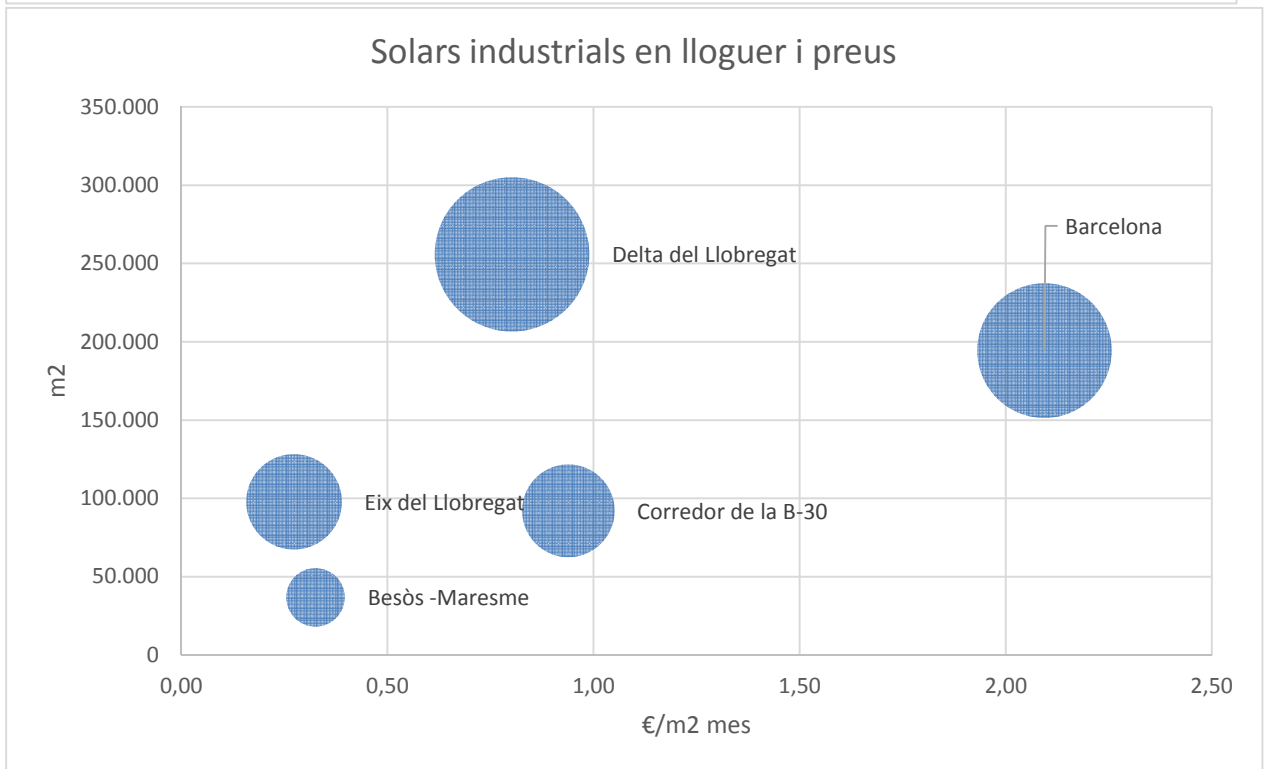
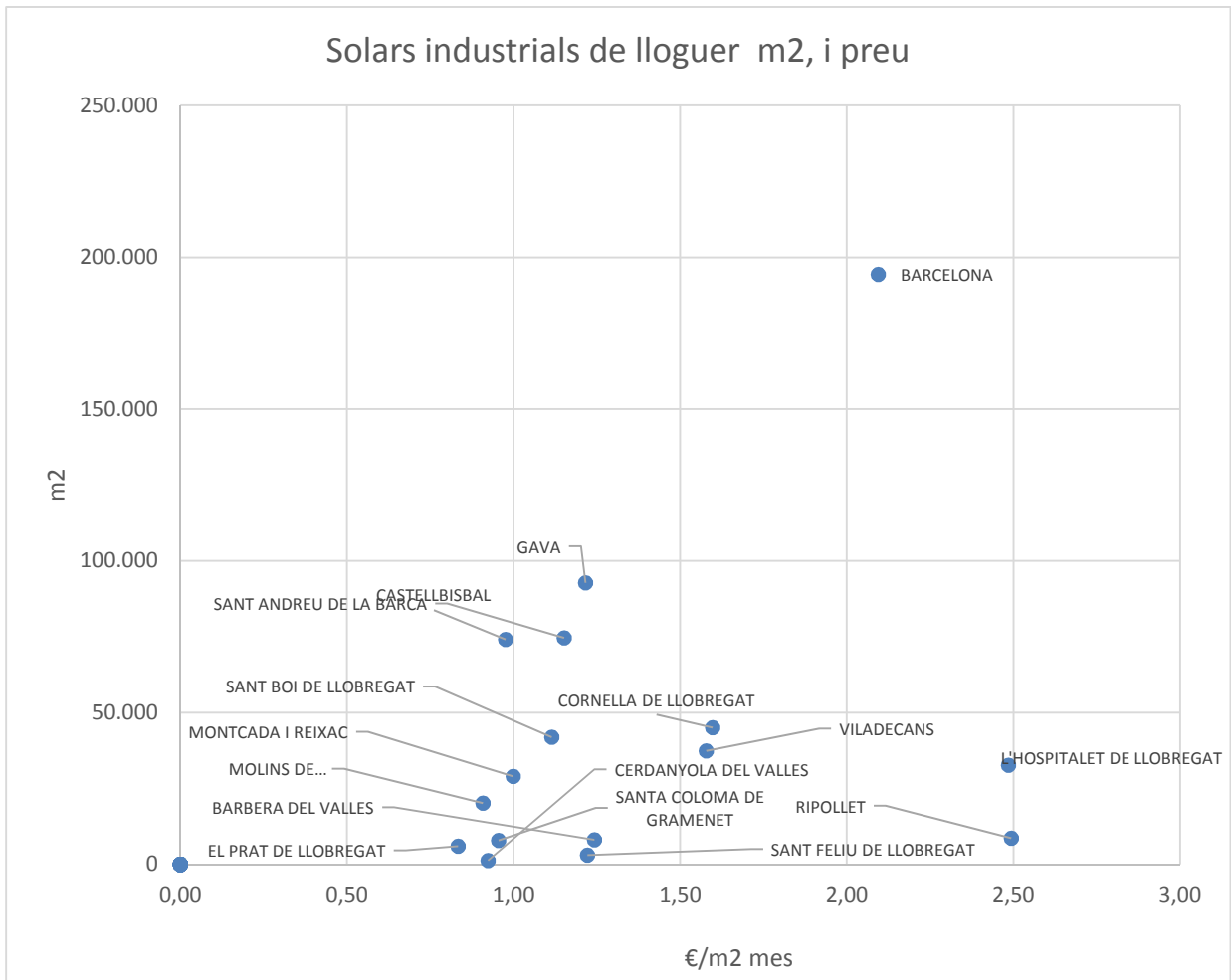
Per zones la oferta de sol de lloguer es concentra al delta del Llobregat i al corredor de la B-30..

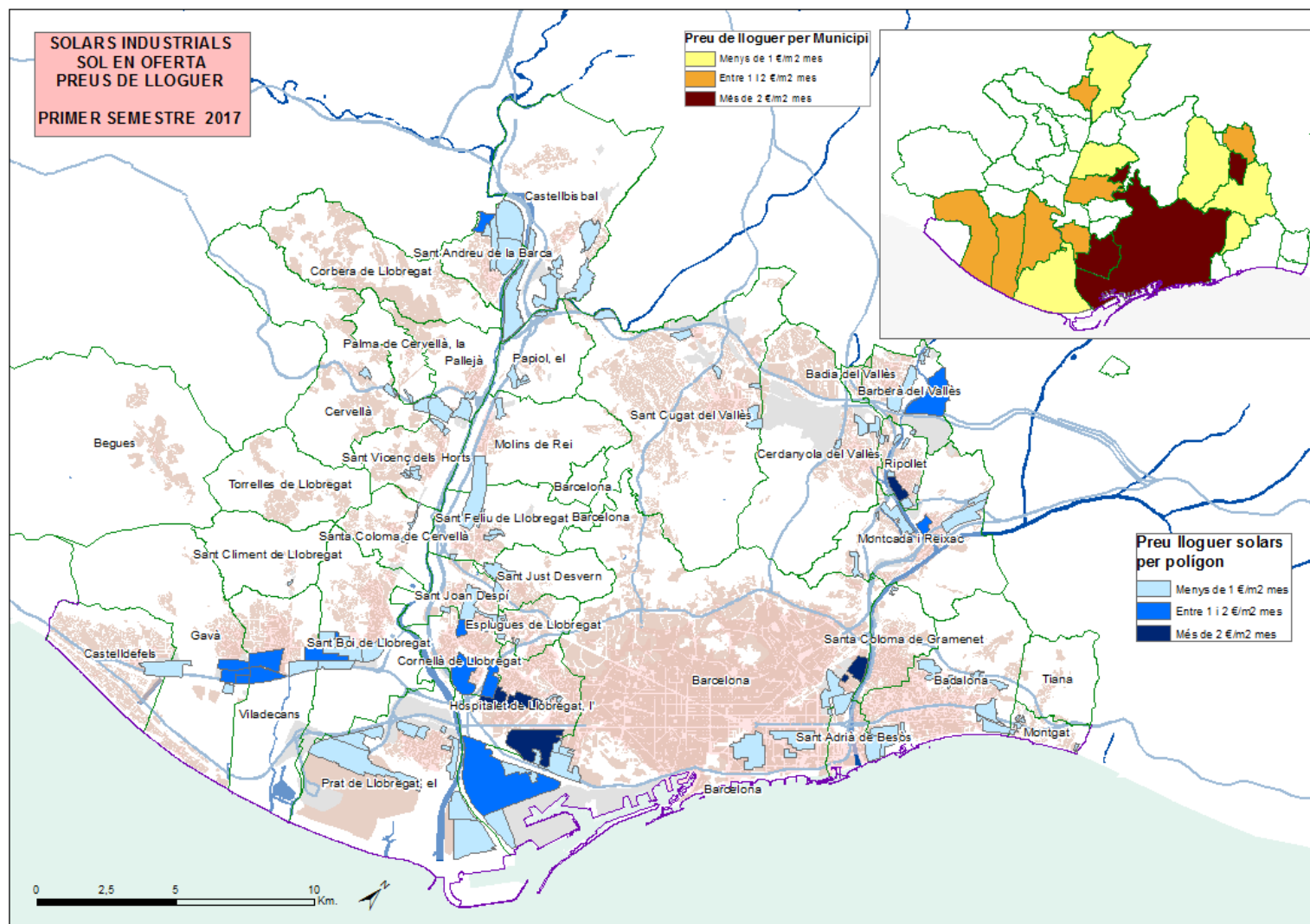
El preu mitjà del sostre industrial en oferta de lloguer pel conjunt de l'AMB s'ha estimat en 1,62 €/m² mes , que representa una disminució del 5% respecte als 1,71 €/m² mes del semestre anterior. Durant el semestre, però, ha començat a pujar.



	Solars lloguer m2	% del total	Preu mitjà €/m2 mes
AMB	677.115		1,62
BADALONA	0	0,00%	0,00
BARCELONA	194.415	28,71%	2,09
BADIA DEL VALLES	0	0,00%	0,00
BARBERA DEL VALLES	8.141	1,20%	1,24
BEGUES	0	0,00%	0,00
CASTELLBISBAL	74.100	10,94%	0,98
CASTELLDEFELS	0	0,00%	0,00
CERDANYOLA DEL VALLES	1.300	0,19%	0,92
CERVELLO	0	0,00%	0,00
CORBERA DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
CORNELLA DE LLOBREGAT	45.012	6,65%	1,60
EL PAPIOL	0	0,00%	0,00
EL PRAT DE LLOBREGAT	6.000	0,89%	0,83
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
GAVA	92.795	13,70%	1,22
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	32.621	4,82%	2,48
MOLINS DE REI	20.162	2,98%	0,91
MONTCADA I REIXAC	29.000	4,28%	1,00
MONTGAT	0	0,00%	0,00
PALLEJA	0	0,00%	0,00
PALMA DE CERVELLO	0	0,00%	0,00
RIPOLLET	8.624	1,27%	2,49
SANT ADRIA DE BESOS	0	0,00%	0,00
SANT ANDREU DE LA BARCA	74.591	11,02%	1,15
SANT BOI DE LLOBREGAT	41.935	6,19%	1,11
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
SANT CUGAT DEL VALLES	0	0,00%	0,00
SANT FELIU DE LLOBREGAT	3.111	0,46%	1,22
SANT JOAN DESPI	0	0,00%	0,00
SANT JUST DESVERN	0	0,00%	0,00
SANT VICENÇ DELS HORTS	0	0,00%	0,00
SANTA COLOMA DE CERVELLO	0	0,00%	0,00
SANTA COLOMA DE GRAMENET	7.895	1,17%	0,95
TIANA	0	0,00%	0,00
TORRELLES DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
VILADECANS	37.413	5,53%	1,58

Delta del Llobregat	255.776	37,77%	0,80
Eix del Llobregat	97.864	14,45%	0,27
Barcelona	194.415	28,71%	2,09
Corredor de la B-30	92.165	13,61%	0,94
Besòs -Maresme	36.895	5,45%	0,33
AMB	677.115		1,62





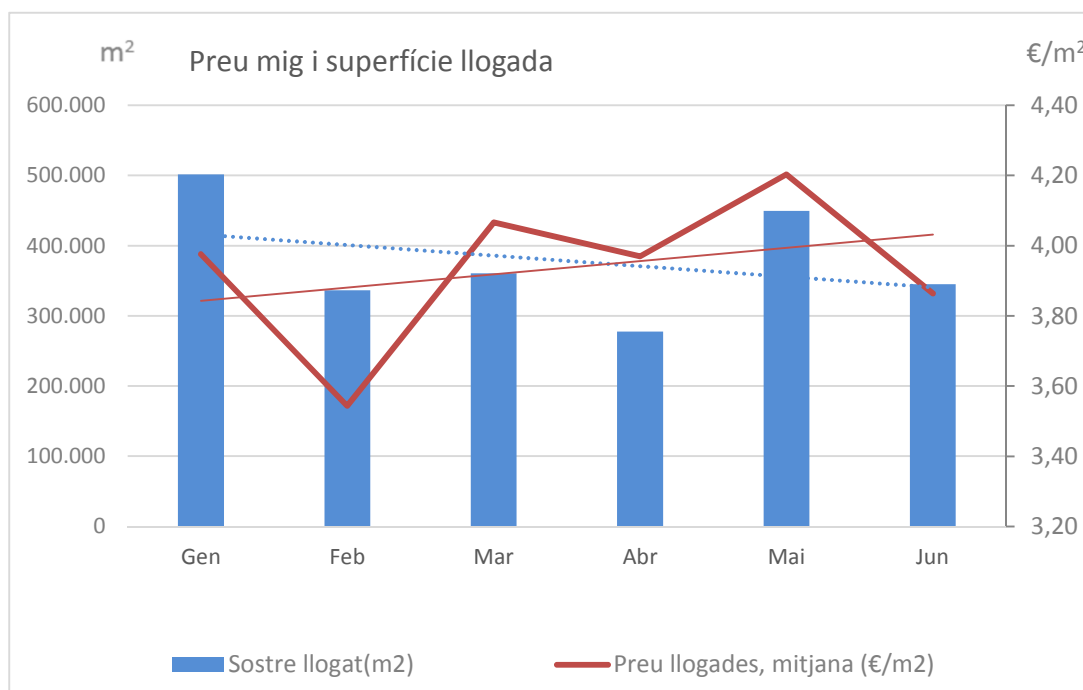
2.2. DEMANDA

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.

La demanda de solars industrials de lloguer durant el primer semestre del 2017 ha assolit la xifra de 139.549 m² a tota l'AMB i representa un augment del 17 % respecte al semestre anterior. Durant el semestre la col·locació de sol però, mostra una tendència descendent.

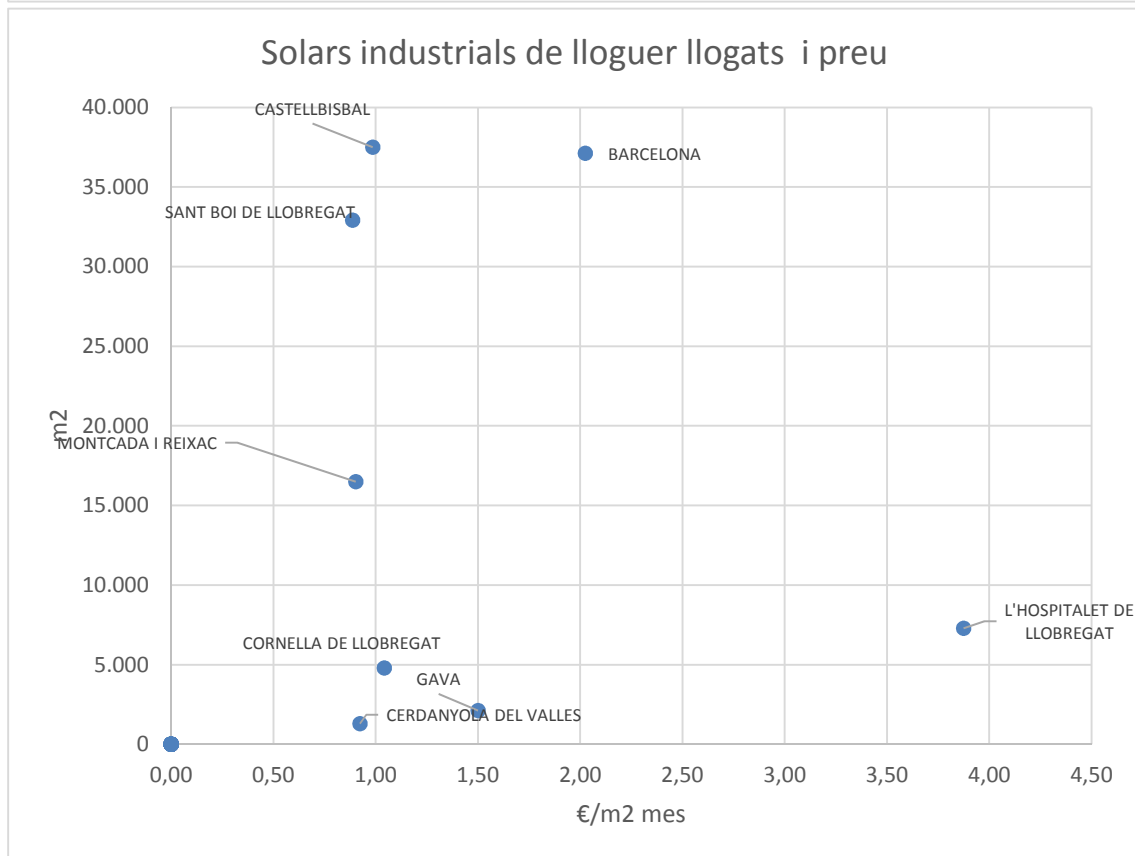
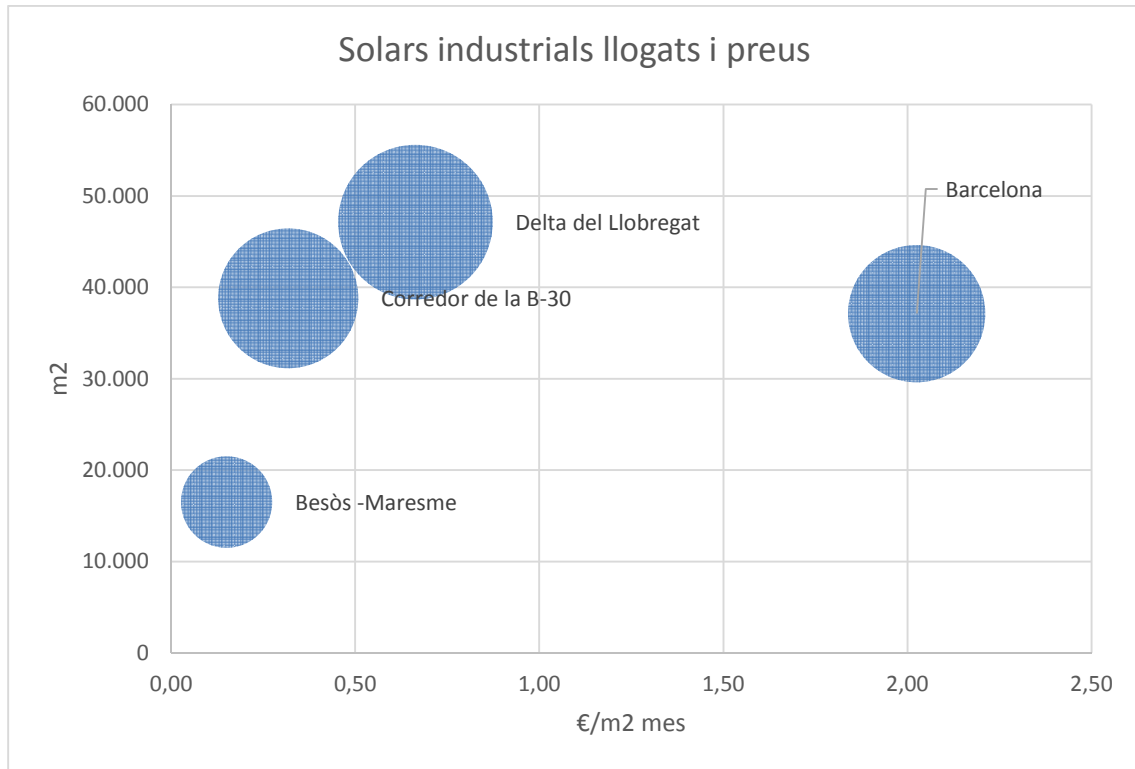
En valors absoluts El Delta del Llobregat, el Corredor de la B-30 i Barcelona son els que concentren, amb diferència, una major quantitat de sostre industrial col·locat, concentrant el 89% del total llogat a l'AMB.

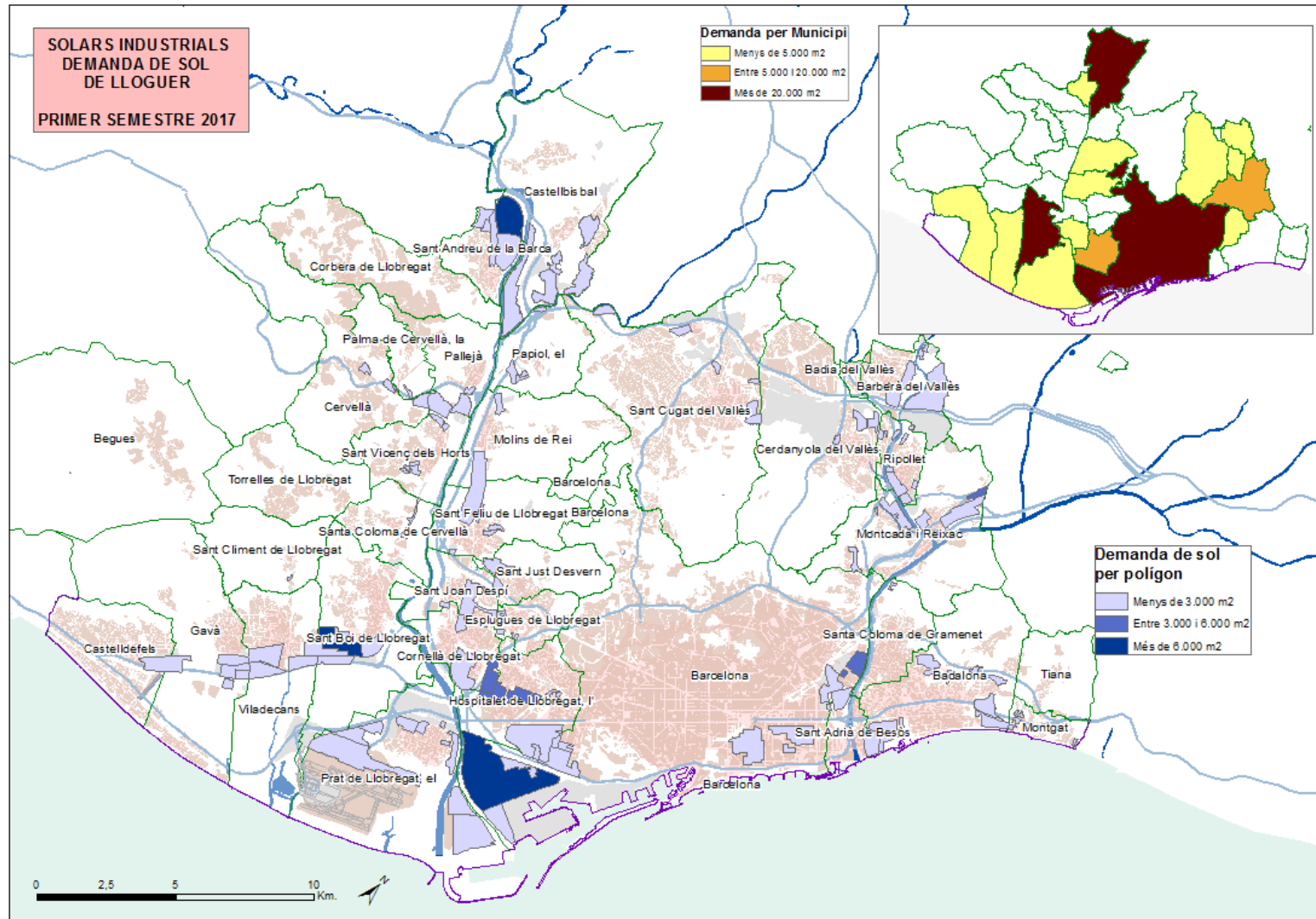
El valor mitjà del sostre industrial llogat pel conjunt de l'AMB es de 1,72 €/m² mes, que representa un increment del 2 % respecte als 1,69 €/m² mes del semestre anterior i continua pujant durant el període..

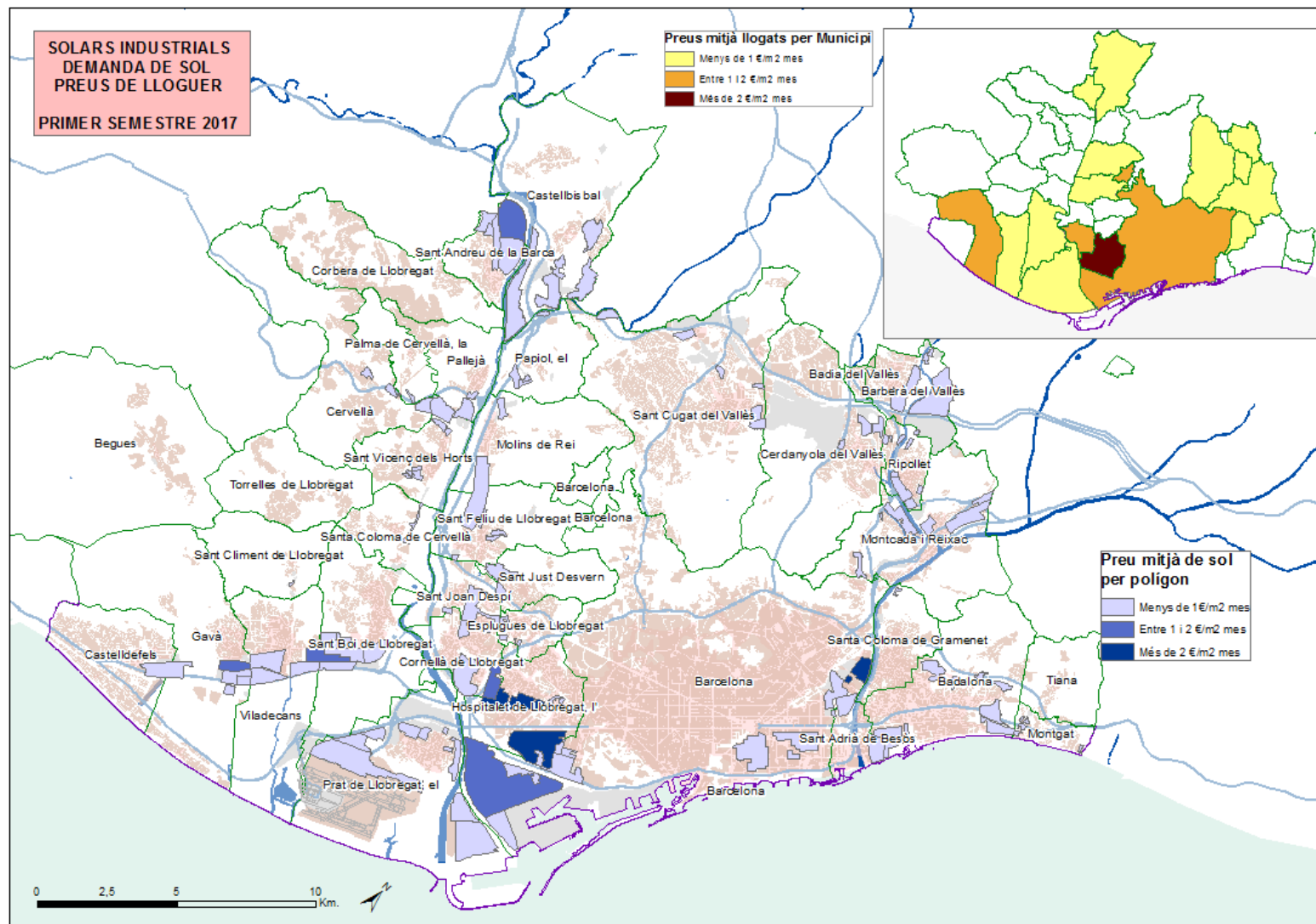


MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

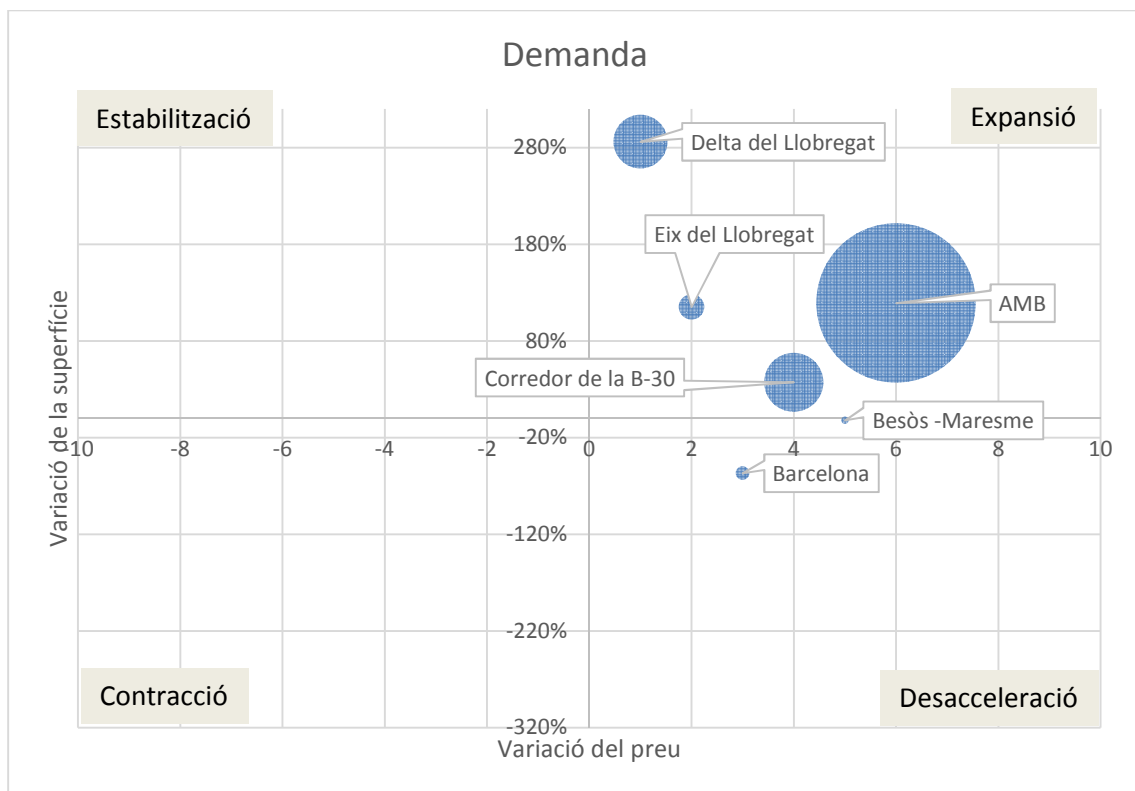
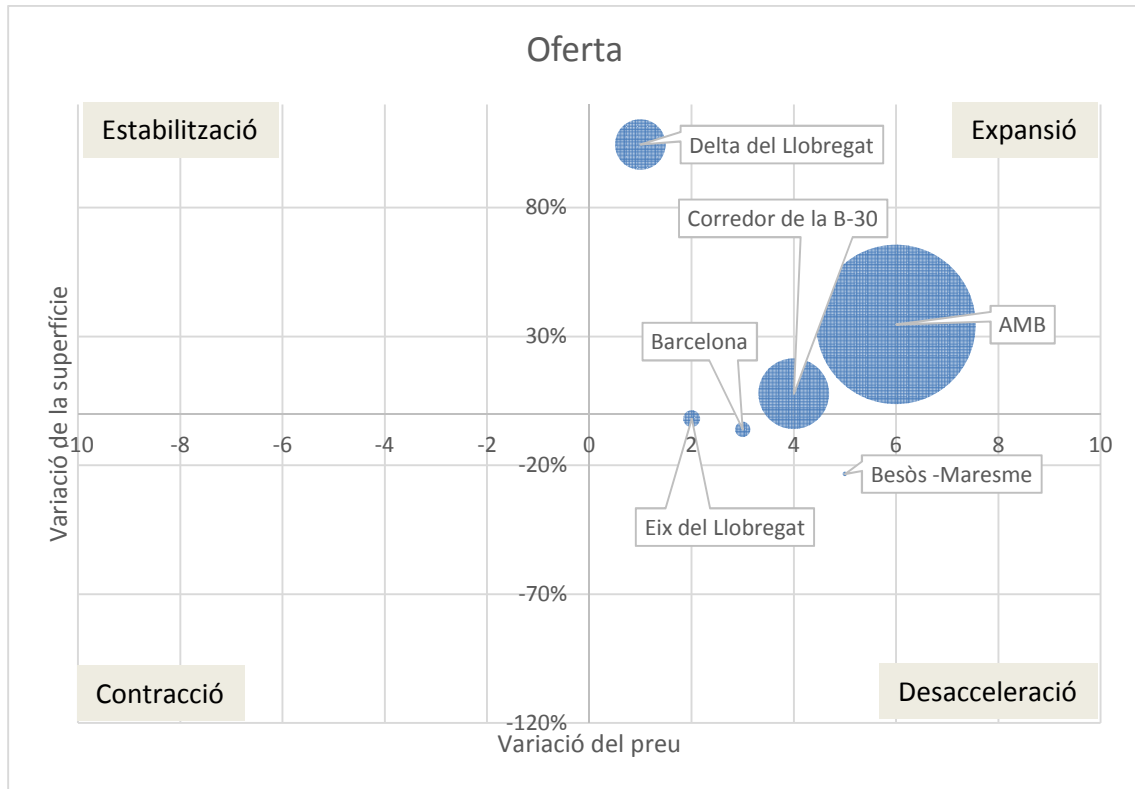
	Sostre llogat m2	% del total	Preu mitjà €/m2 mes
AMB	139.549		1,72
BADALONA	0	0,00%	0,00
BARCELONA	37.121	26,60%	2,03
BADIA DEL VALLES	0	0,00%	0,00
BARBERA DEL VALLES	0	0,00%	0,00
BEGUES	0	0,00%	0,00
CASTELLBISBAL	37.500	26,87%	0,99
CASTELLDEFELS	0	0,00%	0,00
CERDANYOLA DEL VALLES	1.300	0,93%	0,92
CERVELLO	0	0,00%	0,00
CORBERA DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
CORNELLA DE LLOBREGAT	4.800	3,44%	1,04
EL PAPIOL	0	0,00%	0,00
EL PRAT DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
GAVA	2.120	1,52%	1,50
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	7.288	5,22%	3,87
MOLINS DE REI	0	0,00%	0,00
MONTCADA I REIXAC	16.500	11,82%	0,90
MONTGAT	0	0,00%	0,00
PALLEJA	0	0,00%	0,00
PALMA DE CERVELLO	0	0,00%	0,00
RIPOLLET	0	0,00%	0,00
SANT ADRIA DE BESOS	0	0,00%	0,00
SANT ANDREU DE LA BARCA	0	0,00%	0,00
SANT BOI DE LLOBREGAT	32.920	23,59%	0,89
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
SANT CUGAT DEL VALLES	0	0,00%	0,00
SANT FELIU DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
SANT JOAN DESPI	0	0,00%	0,00
SANT JUST DESVERN	0	0,00%	0,00
SANT VICENÇ DELS HORTS	0	0,00%	0,00
SANTA COLOMA DE CERVELLO	0	0,00%	0,00
SANTA COLOMA DE GRAMENET	0	0,00%	0,00
TIANA	0	0,00%	0,00
TORRELLES DE LLOBREGAT	0	0,00%	0,00
VILADECANS	0	0,00%	0,00
Delta del Llobregat	47.128	33,77%	0,66
Eix del Llobregat	0	0,00%	0,00
Barcelona	37.121	26,60%	2,03
Corredor de la B-30	38.800	27,80%	0,32
Besòs -Maresme	16.500	11,82%	0,15
AMB	139.549		1,72







3 SOLARS INDUSTRIALS DE VENDA

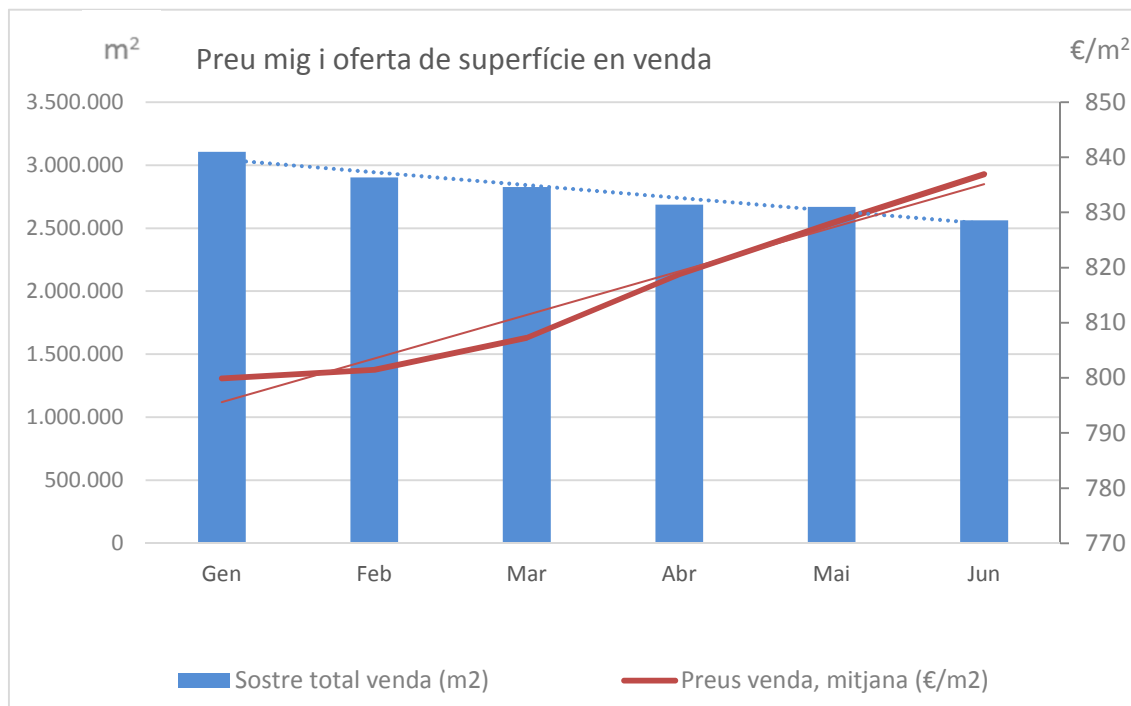


3.1. OFERTA

La oferta de solars industrials de venda durant el primer semestre de 2017 ha assolit els 2.231.366 m², un 26% superior als del semestre anterior. Durant el semestre, però, mostra tendència a disminuir.

A partir de la lectura dels resultats es pot observar que el sol en venda es concentra al Corredor de la B-30 i al Delta del Llobregat.

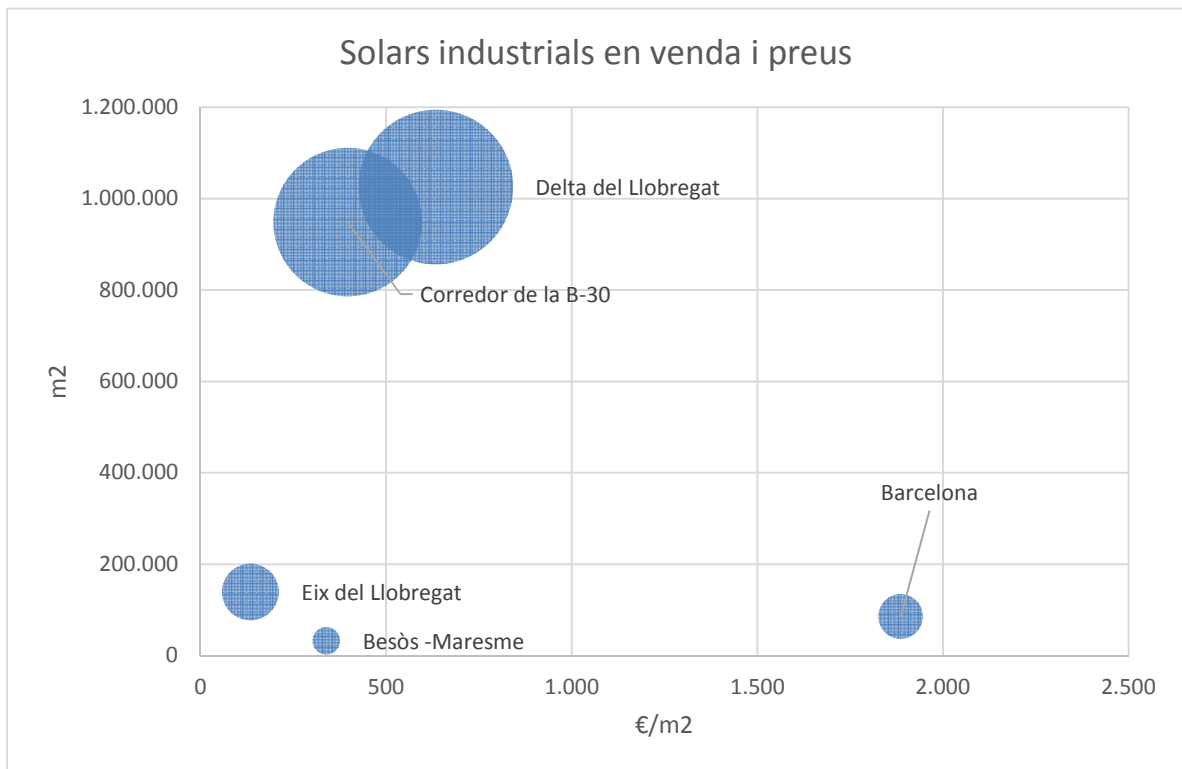
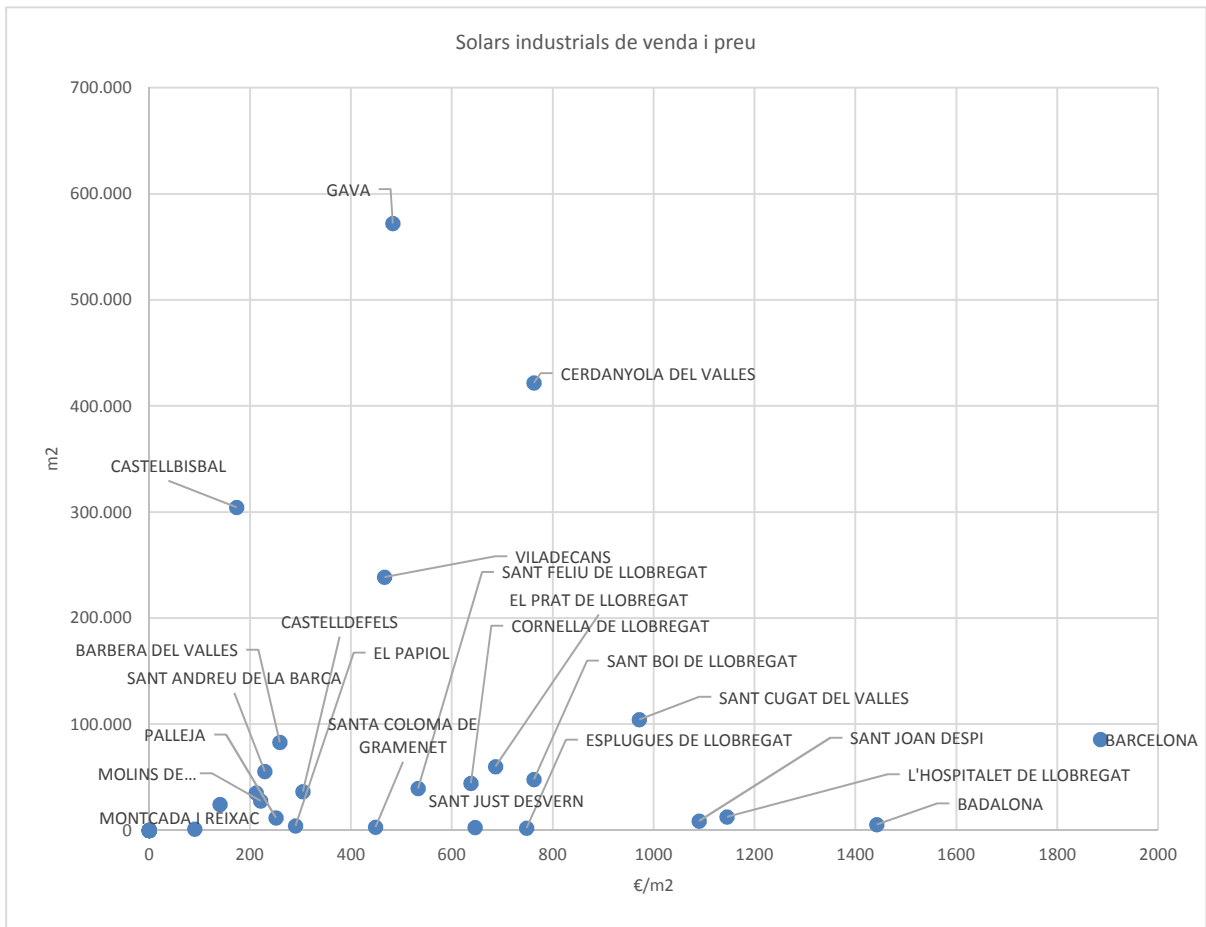
El preu mitjà de la oferta de venda de sol industrial es de 625 €/m² pel conjunt de l'AMB i durant el primer semestre del 2017, un 6% inferior al del semestre anterior. Durant el període, però, el preu ha repuntat.

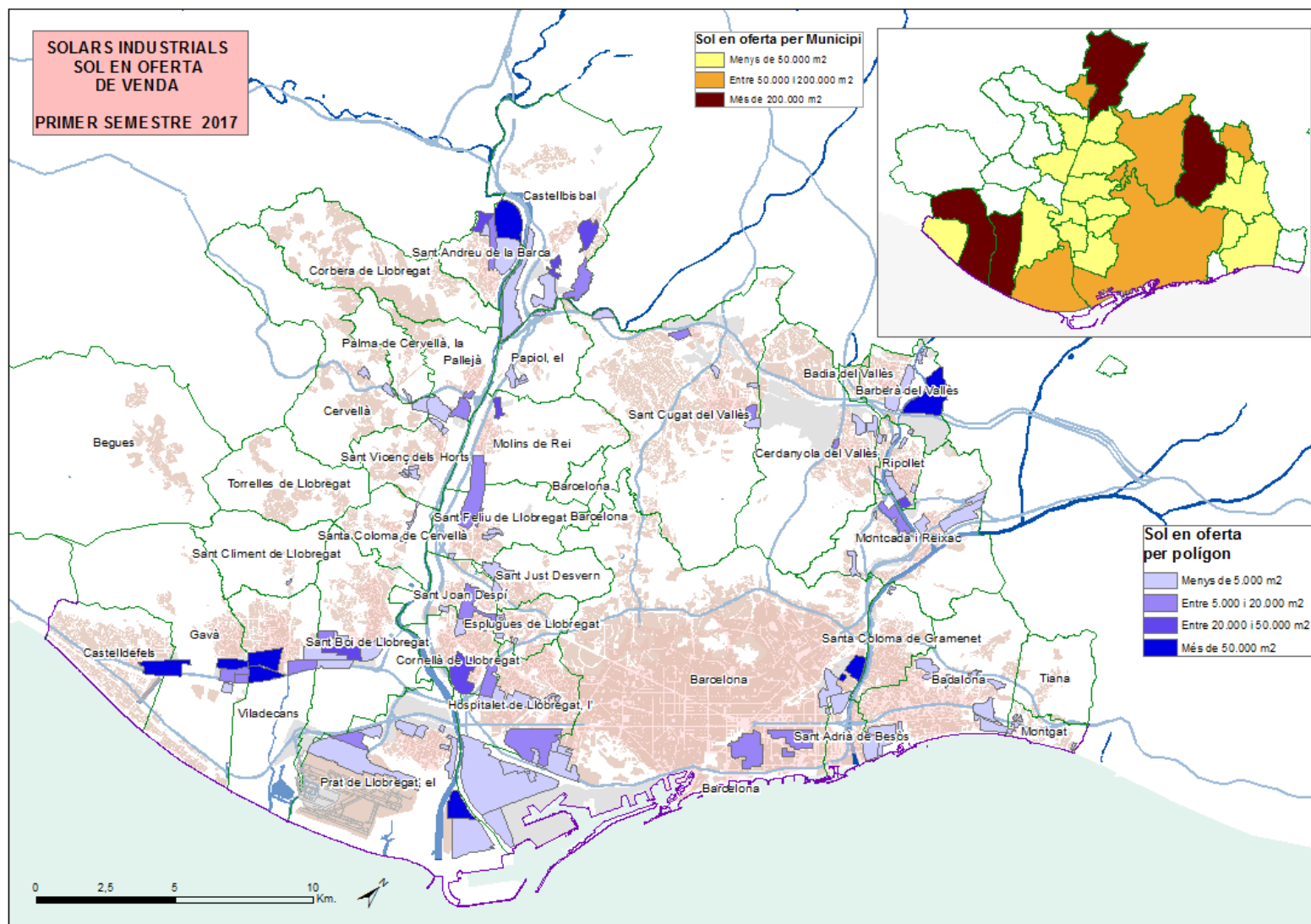


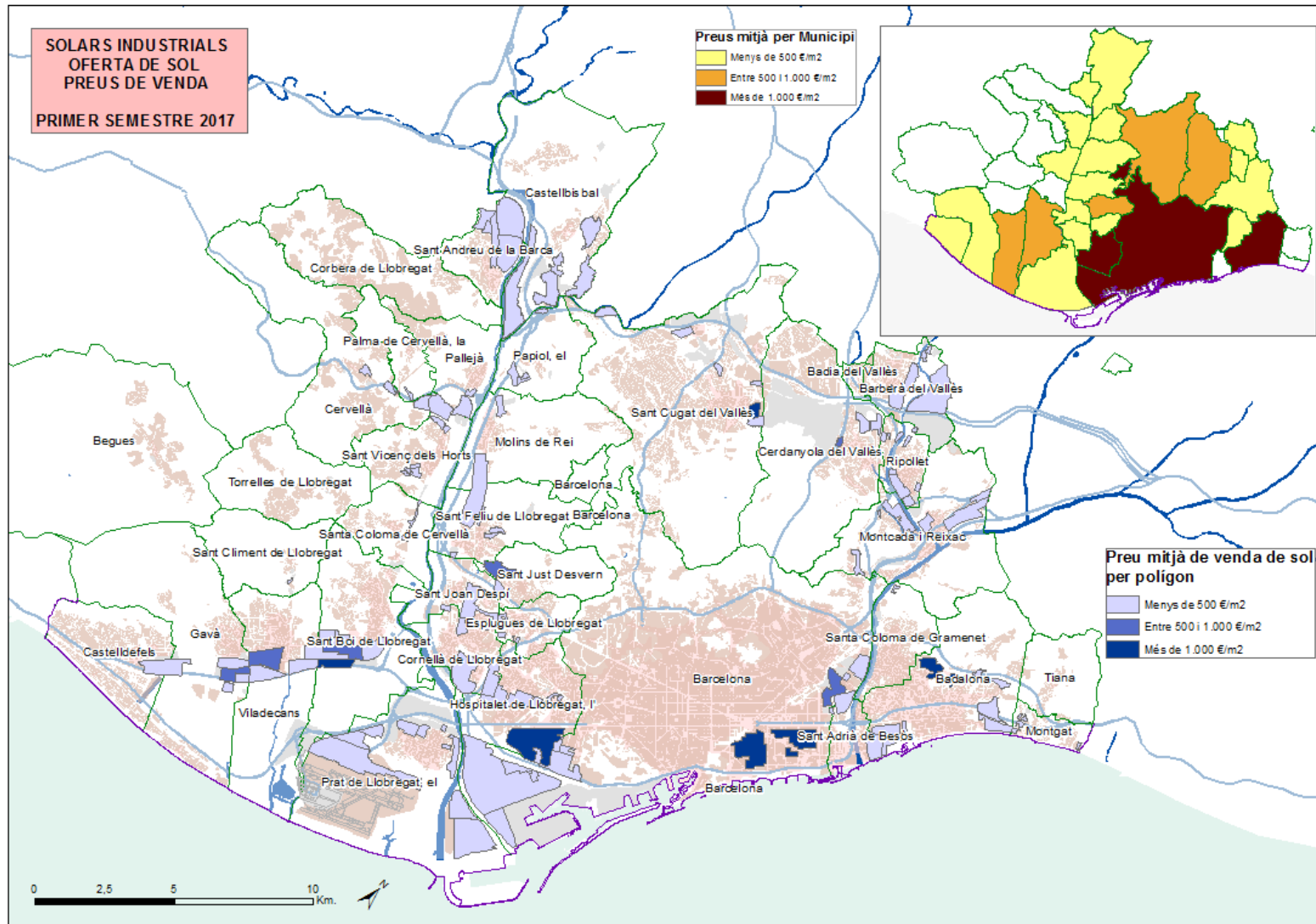
	Sostre venda m2	% del total	Preu mitjà €/m2
AMB	2.231.366		625
BADALONA	5.329	0,24%	1442
BARCELONA	85.542	3,83%	1886
BADIA DEL VALLES	0	0,00%	0
BARBERA DEL VALLES	82.764	3,71%	259
BEGUES	0	0,00%	0
CASTELLBISBAL	304.383	13,64%	174
CASTELLDEFELS	36.379	1,63%	305
CERDANYOLA DEL VALLES	421.869	18,91%	763
CERVELLO	0	0,00%	0
CORBERA DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
CORNELLA DE LLOBREGAT	44.385	1,99%	638
EL PAPIOL	4.150	0,19%	290
EL PRAT DE LLOBREGAT	60.026	2,69%	687
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	2.138	0,10%	748
GAVA	572.005	25,63%	483
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	12.692	0,57%	1146
MOLINS DE REI	27.640	1,24%	221
MONTCADA I REIXAC	24.275	1,09%	141
MONTGAT	0	0,00%	0
PALLEJA	11.587	0,52%	252
PALMA DE CERVELLO	0	0,00%	0
RIPOLLET	35.343	1,58%	212
SANT ADRIA DE BESOS	0	0,00%	0
SANT ANDREU DE LA BARCA	55.399	2,48%	230
SANT BOI DE LLOBREGAT	47.984	2,15%	763
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
SANT CUGAT DEL VALLES	104.411	4,68%	972
SANT FELIU DE LLOBREGAT	39.389	1,77%	533
SANT JOAN DESPI	8.700	0,39%	1090
SANT JUST DESVERN	2.477	0,11%	646
SANT VICENÇ DELS HORTS	1.064	0,05%	90
SANTA COLOMA DE CERVELLO	0	0,00%	0
SANTA COLOMA DE GRAMENET	2.895	0,13%	449
TIANA	0	0,00%	0
TORRELLES DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
VILADECANS	238.541	10,69%	467

Delta del Llobregat	1.025.327	45,95%	634
Eix del Llobregat	139.229	6,24%	135
Barcelona	85.542	3,83%	1.886
Corredor de la B-30	948.770	42,52%	397
Besòs -Maresme	32.499	1,46%	339
AMB	2.231.366		625

MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA





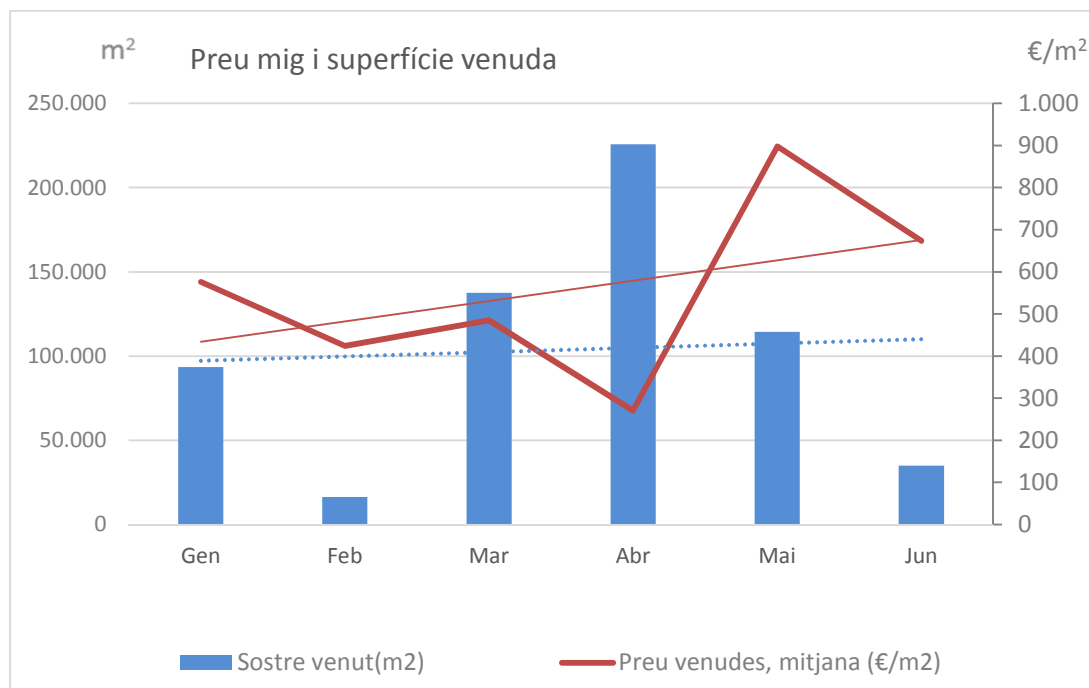


3.2. DEMANDA

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.

El sol col·locat durant el primer semestre del 2017 ha sigut de 622.287 m², que representa un augment del 54 % respecte al semestre anterior. Durant el semestre la tendència es a augmentar. El Delta del Llobregat concentra el 60 % de les vendes, destacant Gavà amb un 46 %.

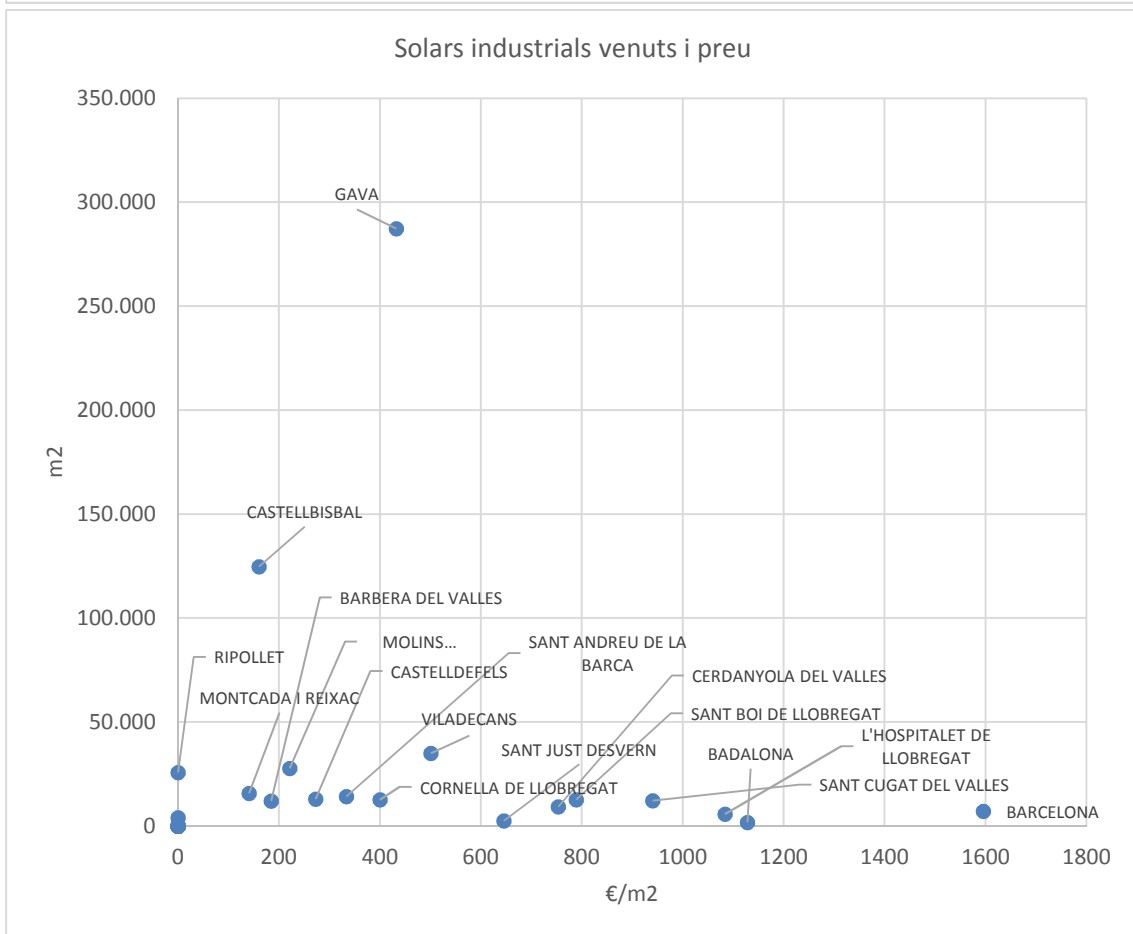
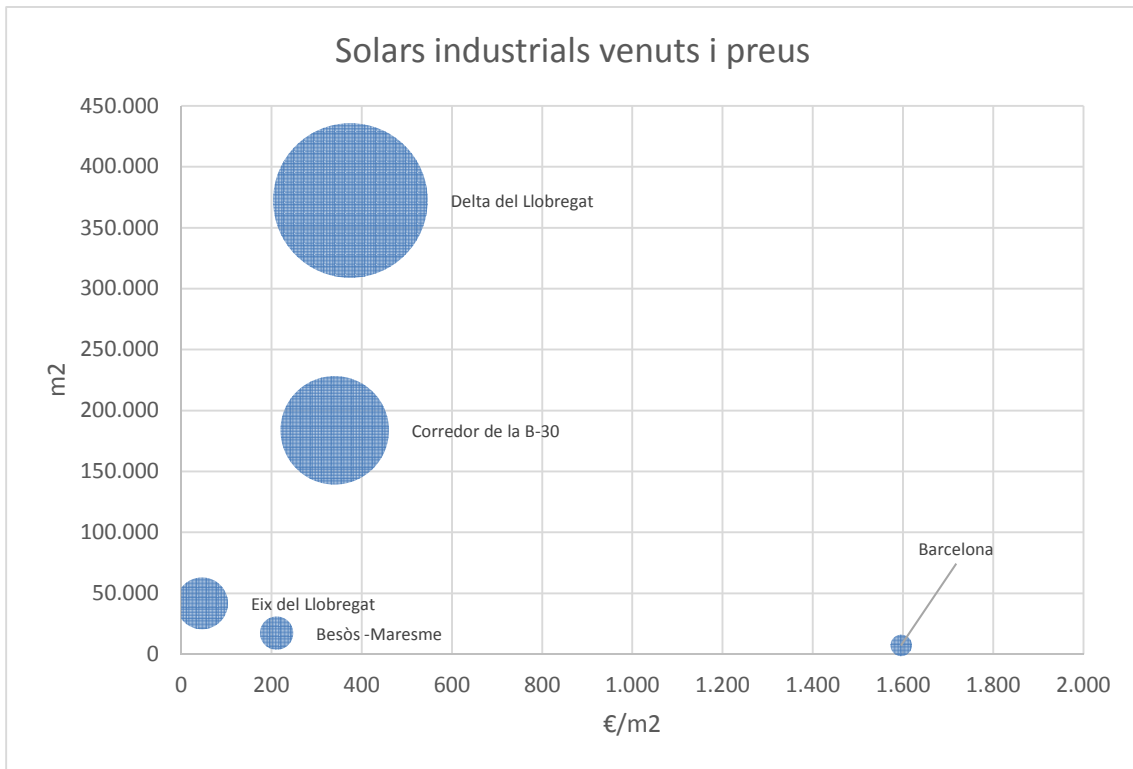
El preu mitjà de venda de les ofertes venudes s'ha estimat en 556 €/m² que representa una disminució del 38 % respecte als 766 €/m² del semestre anterior, durant el semestre la tendència es a augmentar. Aquesta disminució cal entendre-la com una adequació dels preus realment pagats als preus de les ofertes.

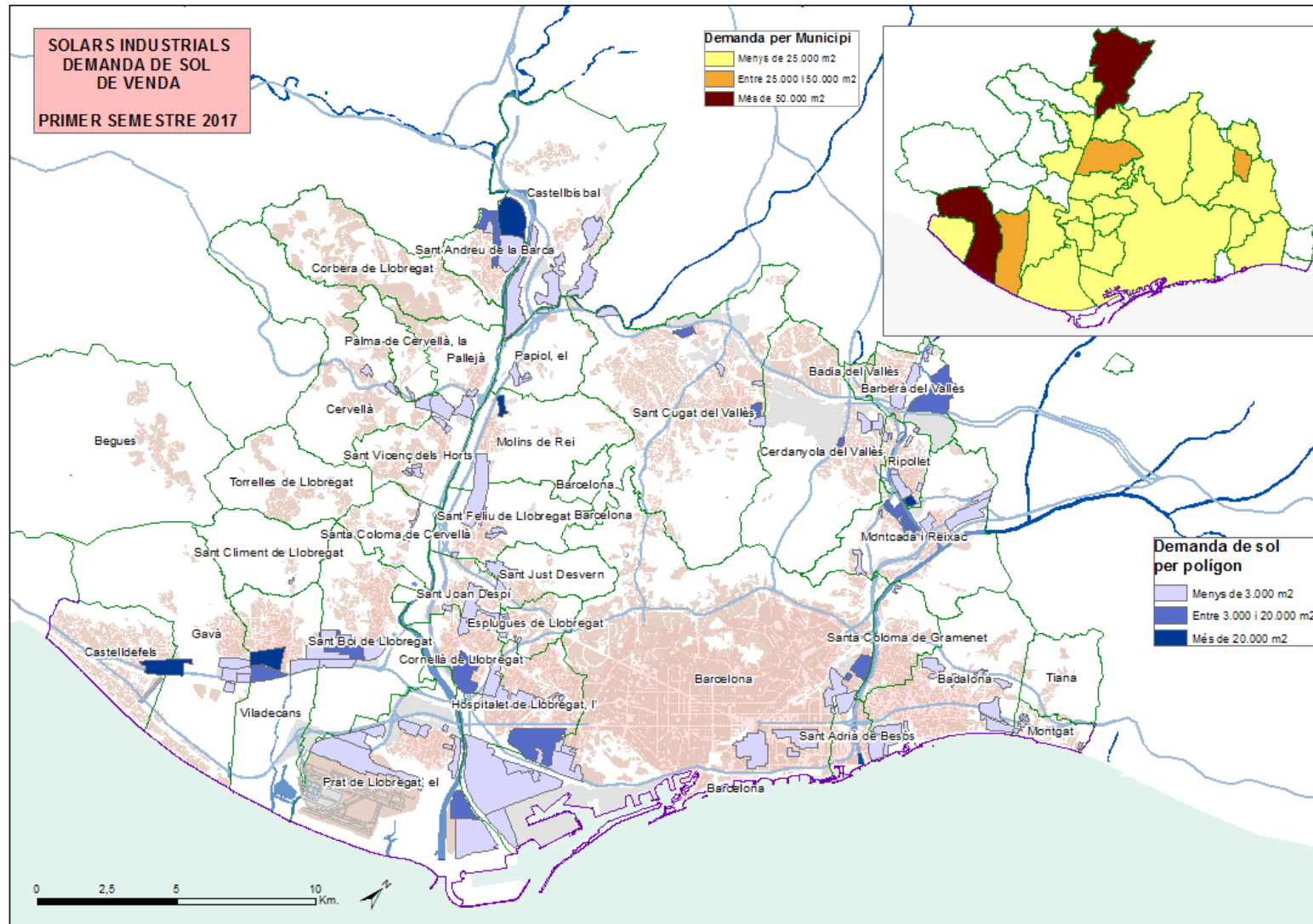


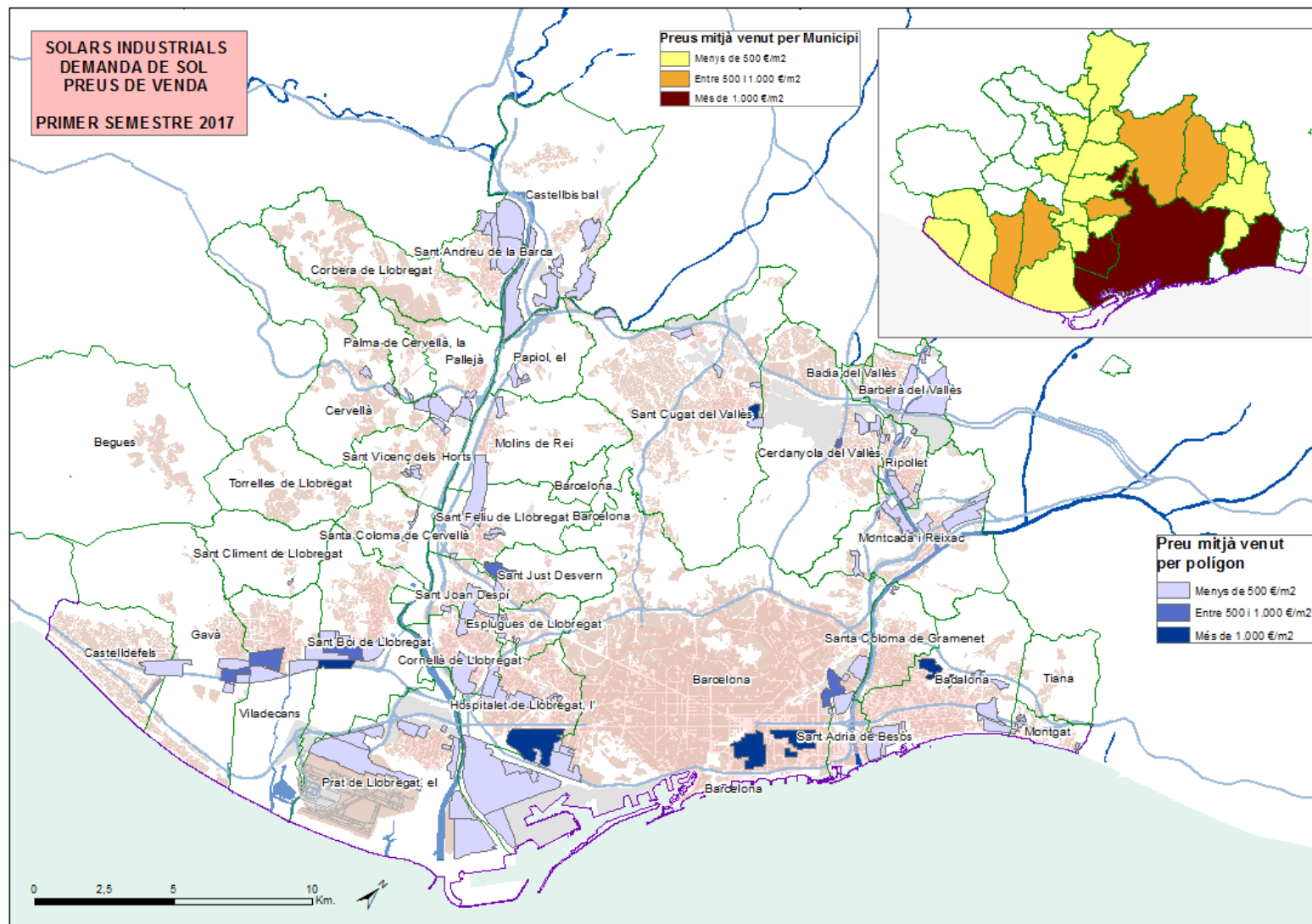
MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

	Sostre venut m2	% del total	Preu mitjà €/m2
AMB	622.287		556
BADALONA	1.667	0,27%	1128
BARCELONA	7.118	1,14%	1596
BADIA DEL VALLES	0	0,00%	0
BARBERA DEL VALLES	11.924	1,92%	185
BEGUES	0	0,00%	0
CASTELLBISBAL	124.661	20,03%	161
CASTELLDEFELS	12.880	2,07%	273
CERDANYOLA DEL VALLES	9.270	1,49%	754
CERVELLO	0	0,00%	0
CORBERA DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
CORNELLA DE LLOBREGAT	12.600	2,02%	400
EL PAPIOL	0	0,00%	0
EL PRAT DE LLOBREGAT	3.942	0,63%	0
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
GAVA	287.228	46,16%	433
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	5.610	0,90%	1084
MOLINS DE REI	27.640	4,44%	221
MONTCADA I REIXAC	15.702	2,52%	141
MONTGAT	0	0,00%	0
PALLEJA	0	0,00%	0
PALMA DE CERVELLO	0	0,00%	0
RIPOLLET	25.667	4,12%	0
SANT ADRIA DE BESOS	0	0,00%	0
SANT ANDREU DE LA BARCA	14.160	2,28%	334
SANT BOI DE LLOBREGAT	12.600	2,02%	789
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
SANT CUGAT DEL VALLES	12.201	1,96%	940
SANT FELIU DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
SANT JOAN DESPI	0	0,00%	0
SANT JUST DESVERN	2.477	0,40%	646
SANT VICENÇ DELS HORTS	0	0,00%	0
SANTA COLOMA DE CERVELLO	0	0,00%	0
SANTA COLOMA DE GRAMENET	0	0,00%	0
TIANA	0	0,00%	0
TORRELLES DE LLOBREGAT	0	0,00%	0
VILADECANS	34.940	5,61%	501

Delta del Llobregat	372.277	59,82%	375
Eix del Llobregat	41.800	6,72%	46
Barcelona	7.118	1,14%	1.596
Corredor de la B-30	183.723	29,52%	340
Besòs -Maresme	17.369	2,79%	211
AMB	622.287		556





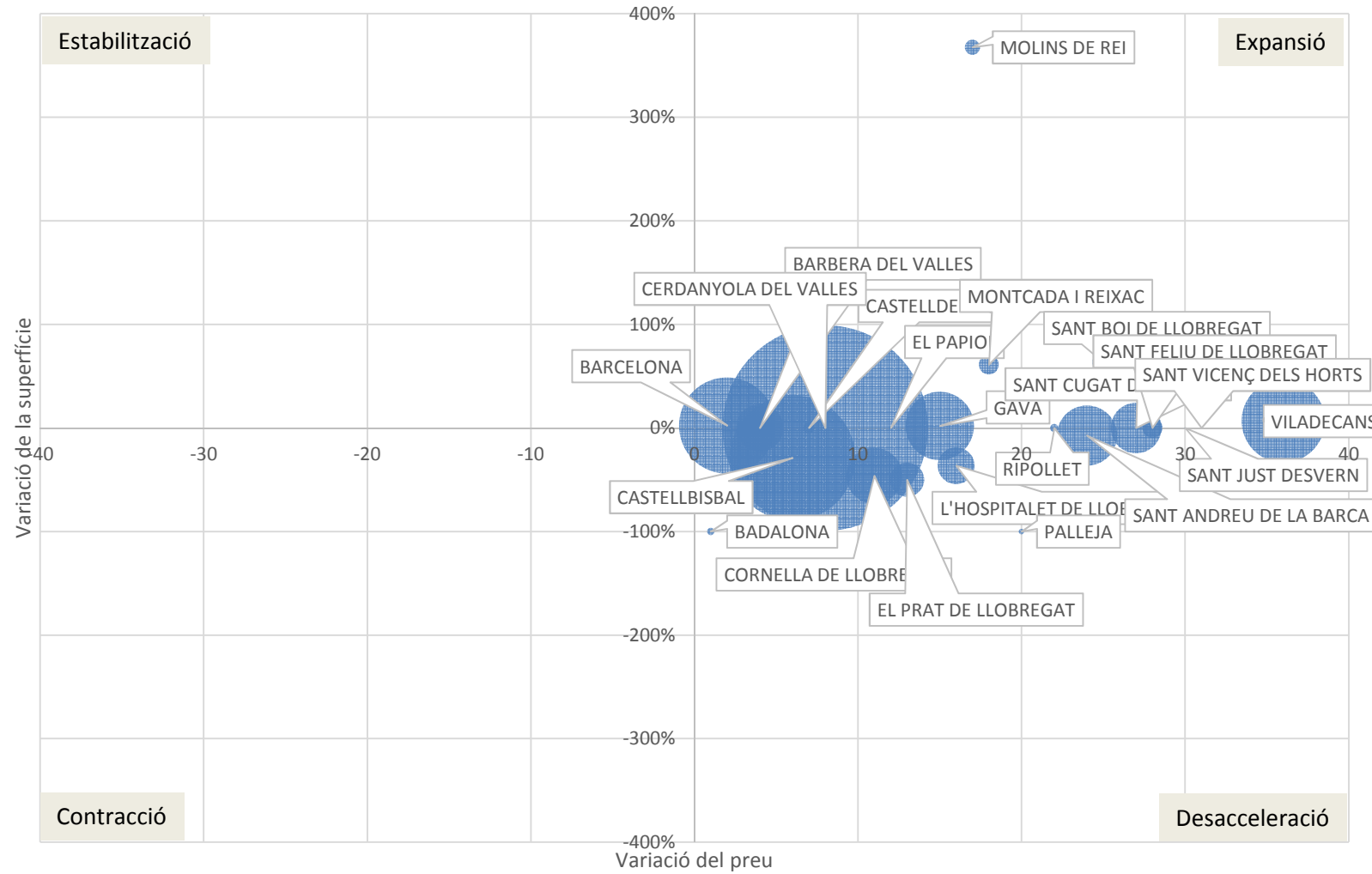


4 EVOLUCIÓ DEL MERCAT A NIVELL MUNICIPAL : OFERTA

4.1. OFERTA DE LLOGUER

En aquesta gràfica analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, la oferta de sol de lloguer així com els preus. Aquesta anàlisi es fa comparant la oferta total durant el primer semestre del 2017 amb la oferta del semestre anterior. A tota l'AMB la oferta de sostre de lloguer ha disminuït un 8 % i el preu un 5%. A continuació mostrem la evolució municipi a municipi. El radi dels cercles representa el volum de la oferta de cada municipi, a més volum dades més significatives.

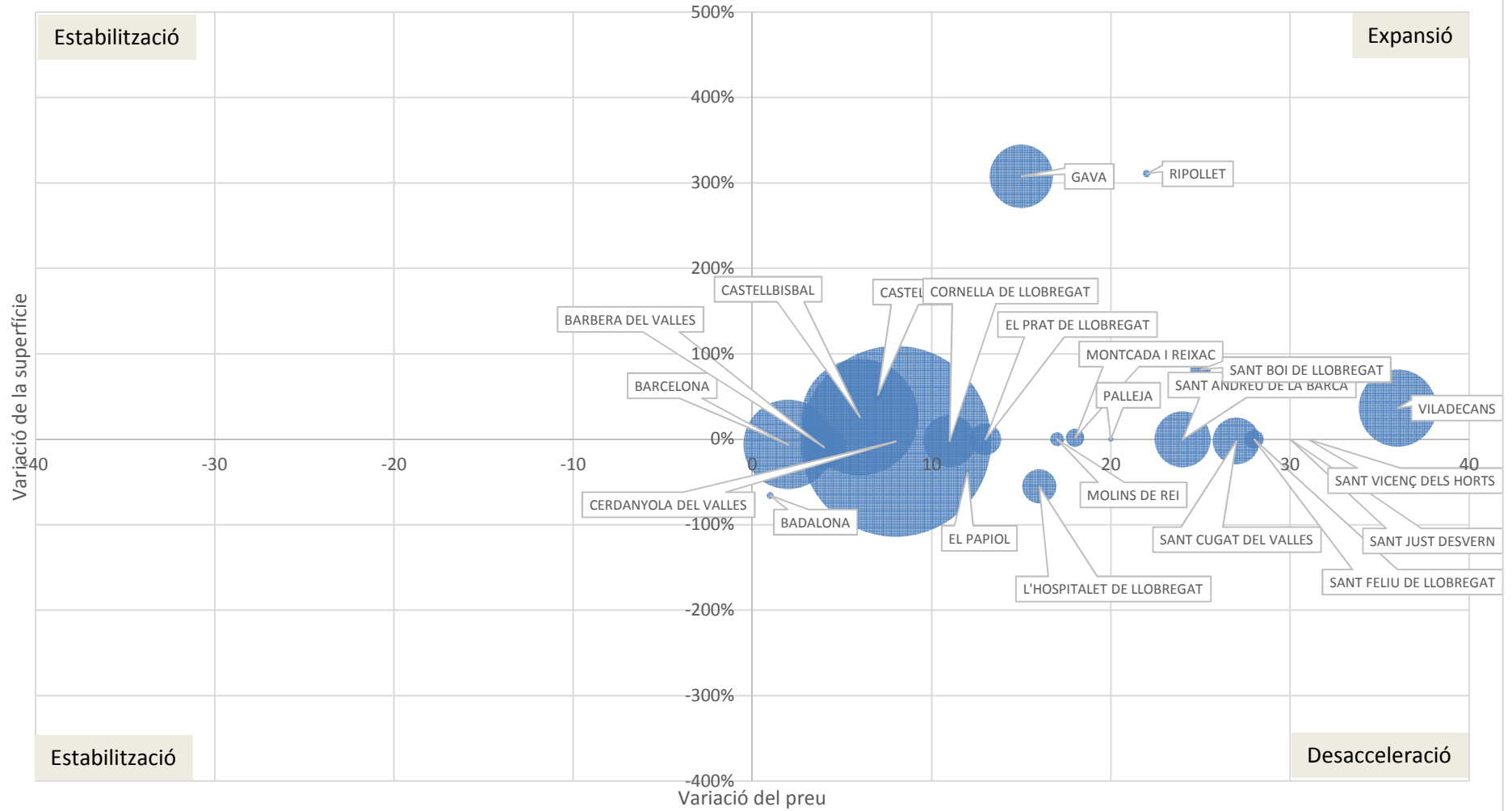
Evolució de la oferta de solars de lloguer 1S 2017 respecte al 2S 2016



4.2. OFERTA DE VENDA

En aquest apartat analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, la oferta de sol de venda així com els preus. Aquesta anàlisi es fa comparant la oferta, i els preus, del primer semestre del 2017 amb el semestre anterior. Pel conjunt de l'AMB el sostre total en oferta ha augmentat un 26% i el preu ha disminuït un 6%. A continuació mostrem la evolució municipi a municipi. El radi dels cercles representa el volum de la oferta de cada municipi: a més volum dades més significatives.

Evolució de la oferta de venda del 1S del 2017 respecte al 2S 2016

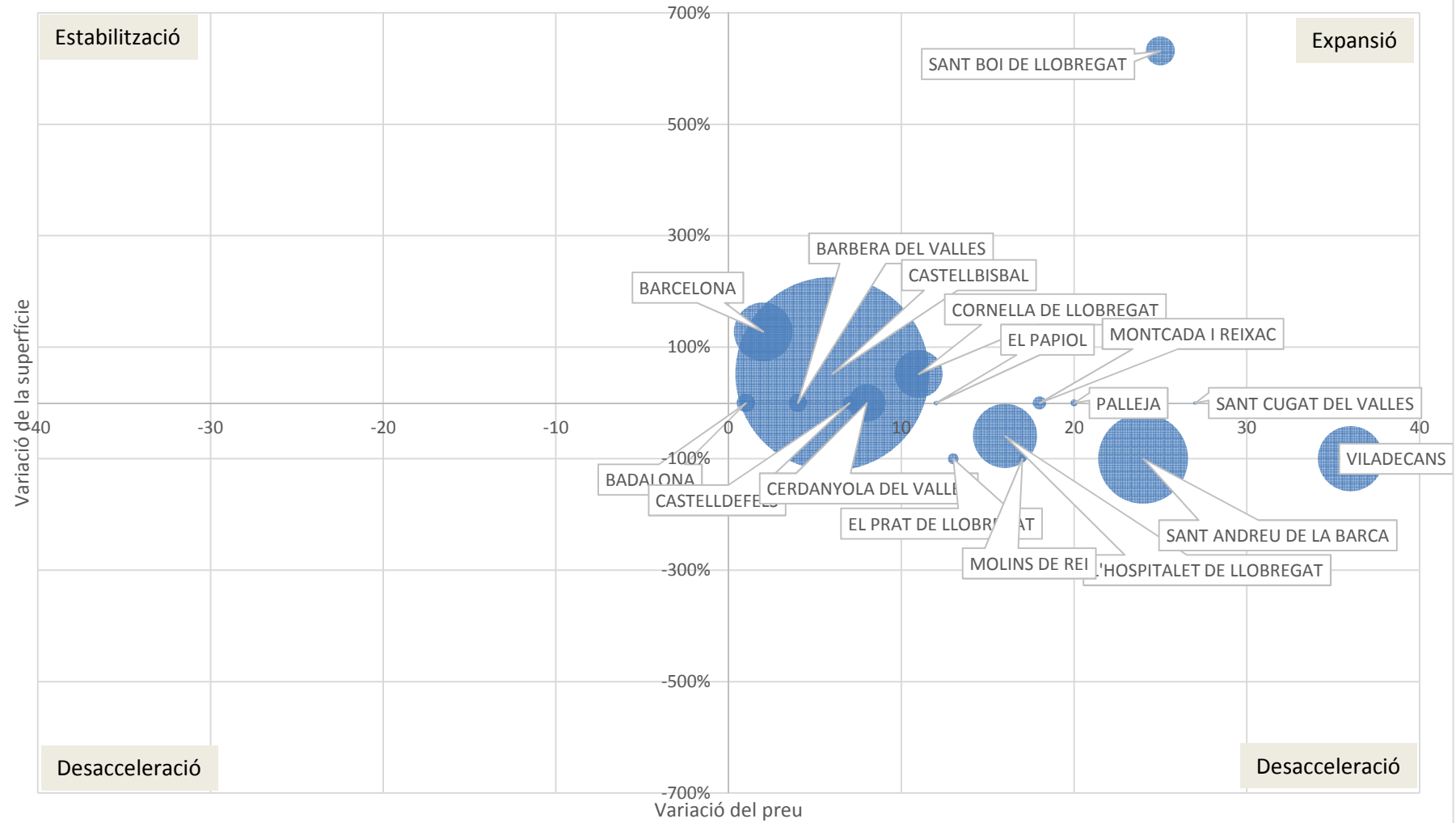


5 EVOLUCIÓ DEL MERCAT A NIVELL MUNICIPAL: DEMANDA

5.1. DEMANDA DE LLOGUER

En aquesta gràfica analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, la demanda de sol de lloguer així com els preus. Aquesta anàlisi es fa comparant la demanda total durant el primer semestre del 2017 amb la demanda del semestre anterior. A tota l'AMB la demanda de sol de lloguer ha augmentat un 17 % i el preu ha repuntat un 2%. A continuació mostrem la evolució municipi a municipi. El radi dels cercles representa el volum de la oferta de cada municipi: a més volum dades més significatives.

Evolució de la demanda de sol industrial de lloguer 1S 2017 respecte 2S 2016



5.2. DEMANDA DE VENDA

En aquest apartat analitzem com evoluciona, si s'incrementa o disminueix, la demanda de sol de venda així com els preus. Aquesta anàlisi es fa comparant la demanda, i els preus, del primer semestre del 2017 amb el semestre anterior. Pel conjunt de l'AMB el sostre total col·locat ha augmentat un 2% i el preu ha disminuït mínimament. A continuació mostrem l'evolució municipi a municipi. El radi dels cercles representa el volum de la demanda de cada municipi. S'han eliminat aquells municipis que no tenen una oferta significativa.

Evolució demanda del 1S del 2017 respecte a 2S del 2016:

