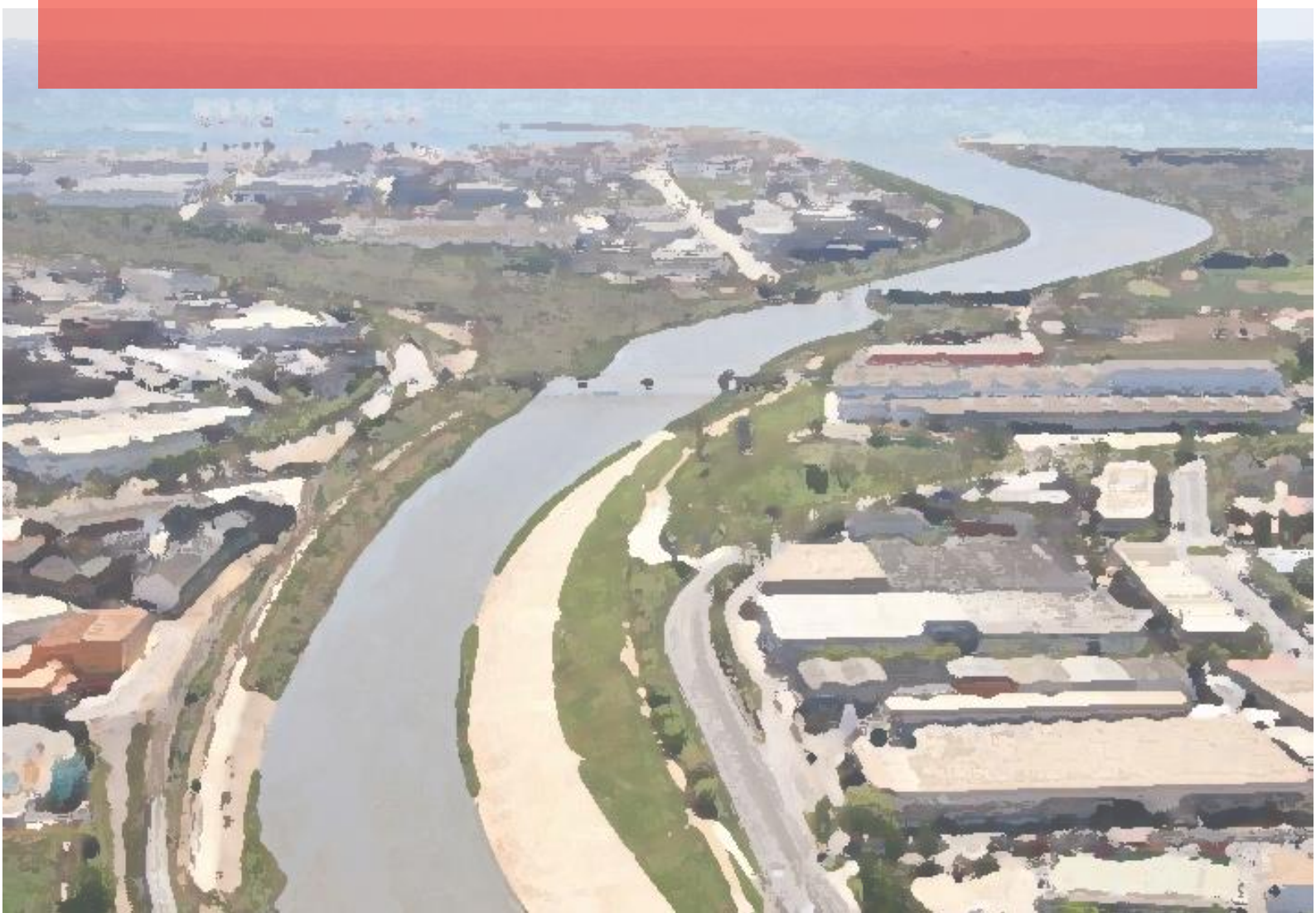


Informe del 1r semestre de 2020

# 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, Setembre 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>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 (Habitacleia, 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 primer semestre de 2020.

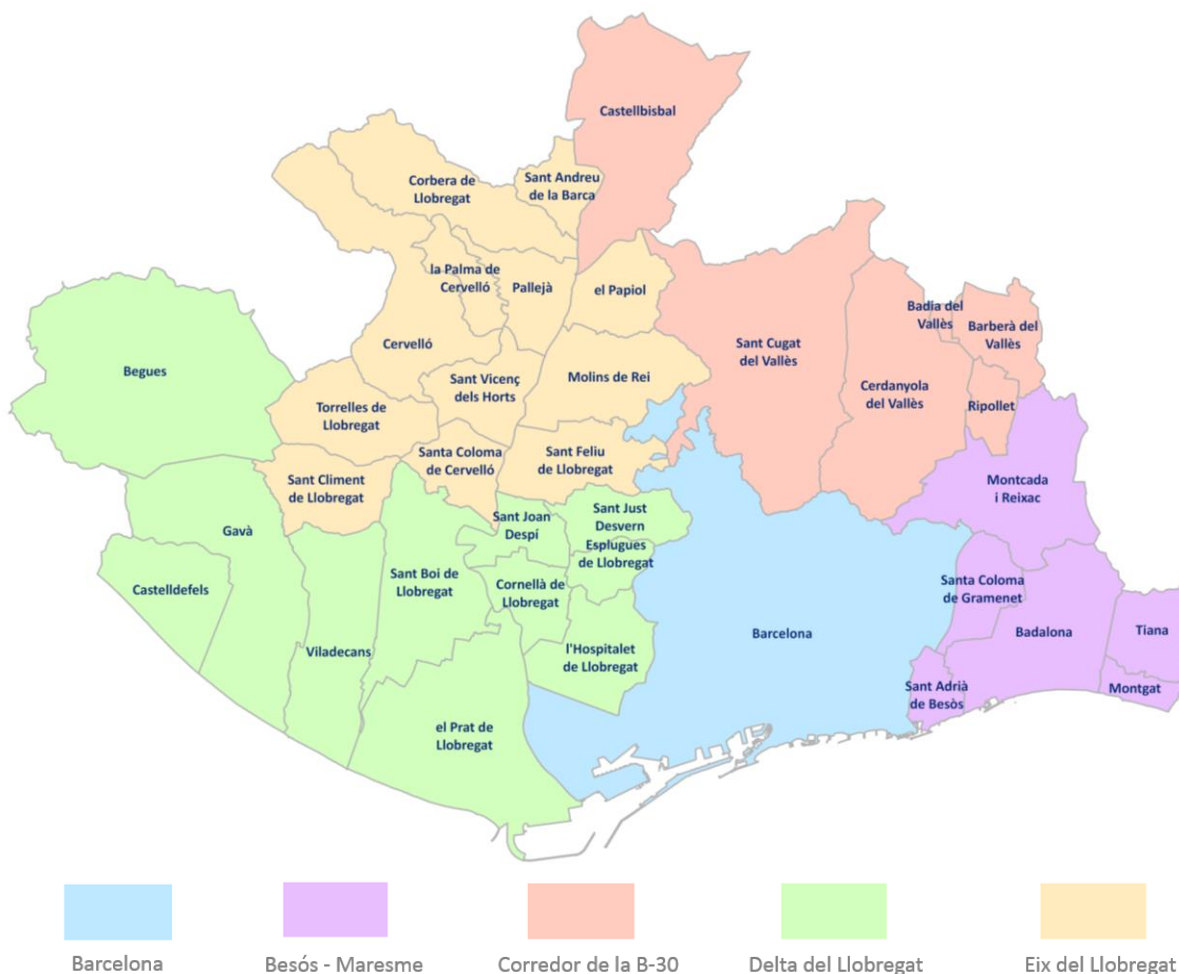


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

## 1.2. Marc econòmic

El PIB dels municipis que formen l'AMB és de **131.571 milions d'euros** l'any 2018 i representa el **54 % del PIB de Catalunya**. Dins de l'AMB, Barcelona, amb 87.404 milions d'euros, representa el 64 % del PIB de l'AMB i el 35 % del PIB de Catalunya.



Figura 2. Territori Metropolità. Font: pròpia.

Autor: Robert Ramos

L'impacte de la crisi de la Covid-19 ha fet disminuir el 1T 2020 el nombre d'empreses al territori de l'AMB un 11 % interanual fins a les 106.818. El municipi de Barcelona i el conjunt de Catalunya han tingut una reducció del nombre d'empreses molt similar (-11% i - 9% respectivament). Les empreses de fins a 10 treballadors (que són les més nombroses a l'AMB, ja que representen el 84 % del total d'empreses de l'AMB) són les més afectades amb una disminució del 12 %. Els sectors més afectats per la disminució del nombre d'empreses són la indústria (-13 %), el comerç, restauració i hotelaria (-12 %) i la construcció (-11 %) mentre que la resta de sectors han disminuït un 10 % o menys. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (13,8 treballadors) és semblant a la de l'AMB (13,6) i superior a la de Catalunya (11,4).

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 al mateix període de l'any passat, els preus tant de lloguer com de venda han augmentat en tots els casos excepte en les naus en venda, on hi ha una reducció del preu mig del 1,2 %. Els augments més notables són a les oficines (+12,1 % en lloguer i +5,8 % en venda) i als locals i naus en lloguer (+4,9 % i +4 % respectivament).

Pel que fa a les superfícies dels immobles en oferta, la major part de les naus de lloguer són pels rangs d'entre 500 i 2500 m<sup>2</sup>; mentre que en les ofertes de venda predomina el rang de 1000 a 2500 m<sup>2</sup>. En el mercat de lloguer de locals s'hi observa una majoria de locals d'entre 50 i 100 m<sup>2</sup>, mentre que en els locals en venda hi ha més varietat. En les ofertes d'oficines, tant de lloguer com de venda, en destaca la poca oferta tant d'oficines com de locals de més de 1000 m<sup>2</sup>.

\*Informació extreta del [Flaix econòmic del 1r trimestre del 2020](#), el Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona (SIMBA), l'Observatori de Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya i Datacomex.

## 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 **5.170.877 m<sup>2</sup>**, mentre que la superfície de **venda**, representa un volum total de **2.690.298 m<sup>2</sup>**. Aquests valors han sofert una **variació interanual d'un 5,5 % i d'un -1,75 %, respectivament**.

Els **preus** de les naus en oferta, tant de **lloguer** com de **venda**, han **augmentat** en relació amb els preus mitjans del primer semestre de l'any 2019, concretament un **4,16 % i un 1,22 % respectivament**.

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 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 **8,6 %** del total de les ofertes disponibles en el període d'estudi.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades **d'alta ha augmentat un 1,47 %** respecte al mateix període de l'any anterior. En canvi, les ofertes **retirades** durant el mateix període **han disminuït un 5,5 %**.



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

	1r semestre 2019	1r semestre 2020	Variació
Sostre disponible en lloguer	4.886.649 m <sup>2</sup>	5.170.877 m <sup>2</sup>	5.5 %
Sostre disponible en venda	2.737.356 m <sup>2</sup>	2.690.298 m <sup>2</sup>	-1.75 %
Preu mitjà de lloguer	4,58 €/m <sup>2</sup>	4,78 €/m <sup>2</sup>	4.16 %
Preu mitjà de venda	845 €/m <sup>2</sup>	855 €/m <sup>2</sup>	1.22 %
Rendibilitat anual bruta	6.5 %	6.7%	2.97 %

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el primer semestre de 2020, als 36 municipis de l'AMB, s'ha observat una oferta total de sostre industrial de lloguer de 5.170.977 m<sup>2</sup> (naus en lloguer que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi). Això representa un ascens del 5,5 % respecte als 4.886.649 m<sup>2</sup> del primer semestre de 2019.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial de lloguer ha augmentat un 8,1 % (vegeu figura 4), passant de 3.785.927 m<sup>2</sup> el mes de gener a 4.091.020 m<sup>2</sup> al mes de juny.

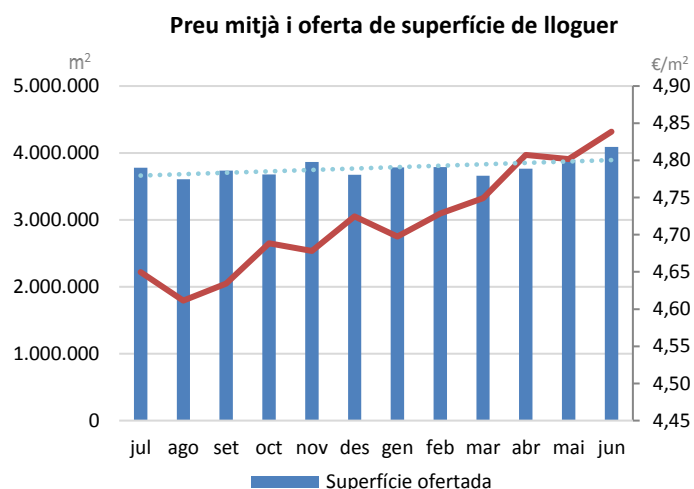


Figura 4. Evolució del preu mitjà mensual i la superfície disponible de naus industrials de lloguer al període juliol 2019- juny 2020. Font: pròpia.

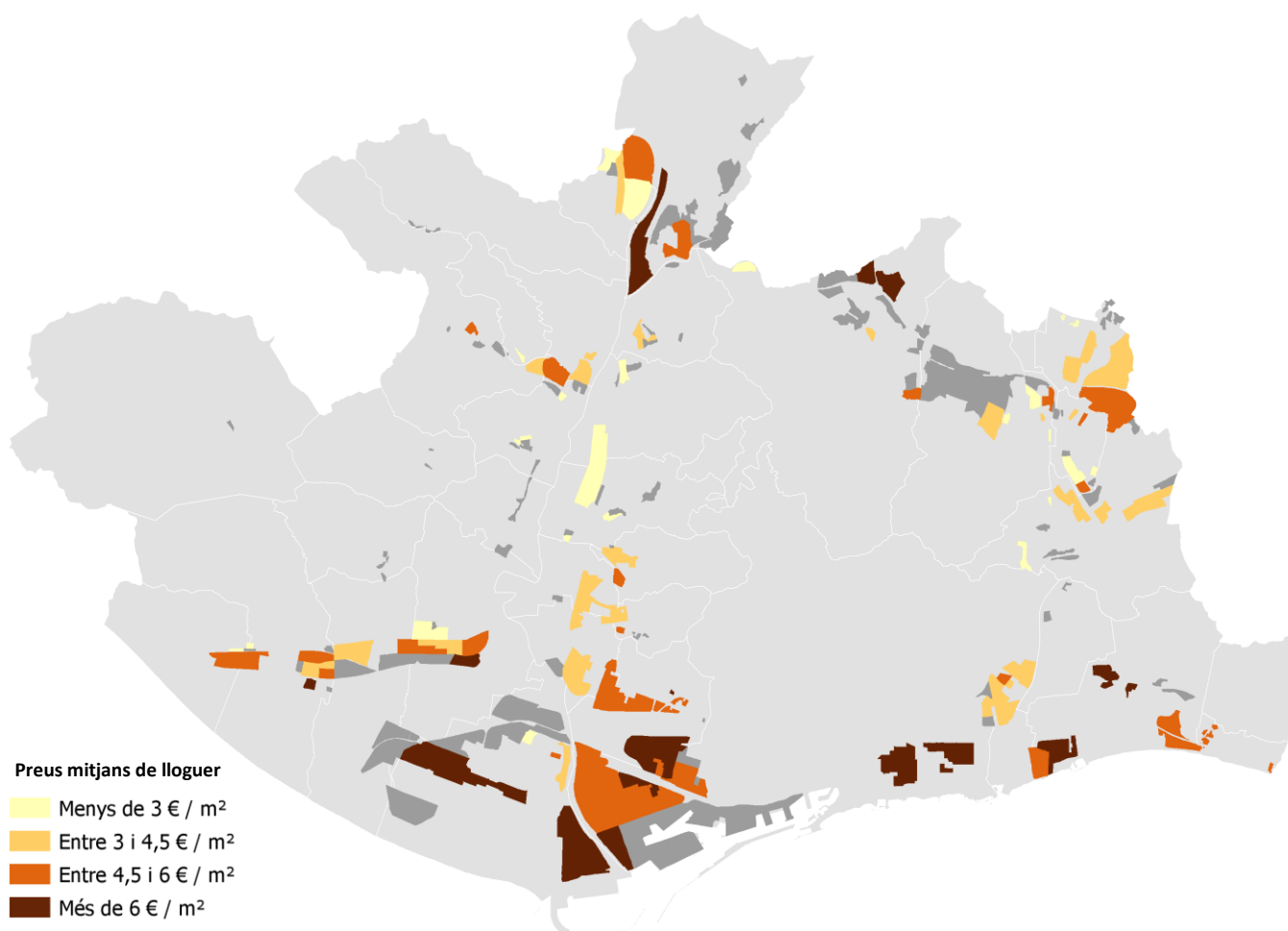


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials de lloguer vigents durant el primer semestre de 2020 . Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial de lloguer de 4,78 €/m<sup>2</sup>, el qual representa un augment del 4,16 % respecte als 4,58 €/m<sup>2</sup> del primer semestre del 2019. En aquests sis mesos, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,7 €/m<sup>2</sup> al mes de gener, a 4,84 €/m<sup>2</sup> al mes de juny, el que representa un augment del 2,9 %.

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.

Naus industrials: sostre en lloguer (m<sup>2</sup>) i preus (€/m<sup>2</sup>)

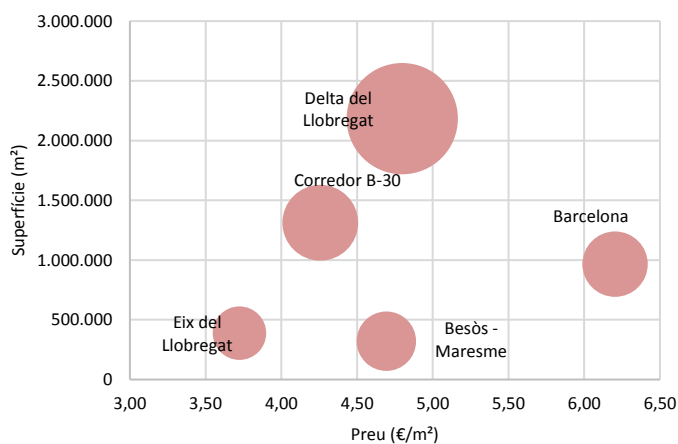


Figura 6. Superfície total disponible, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de lloguer per àmbit. Font: pròpia.

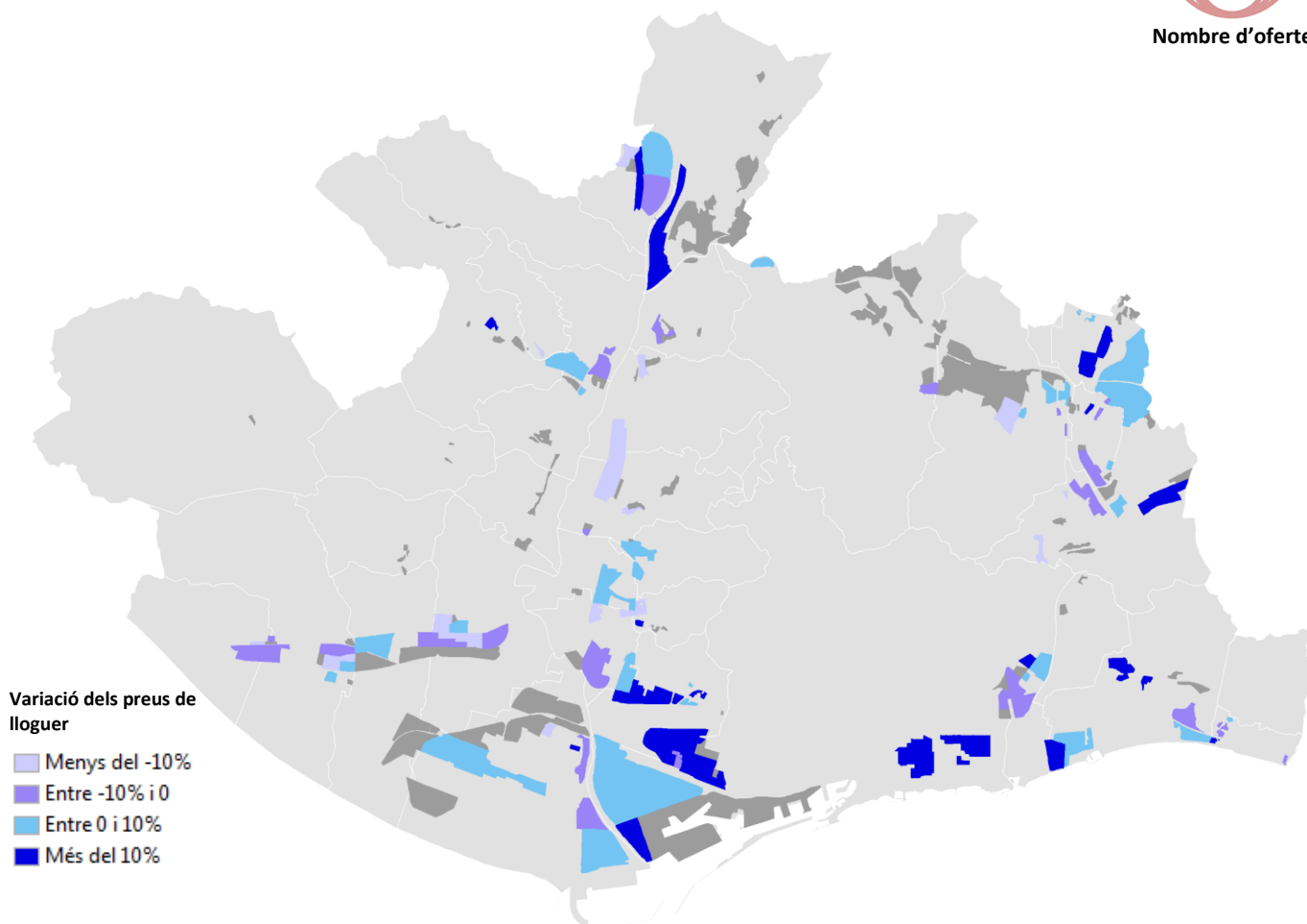
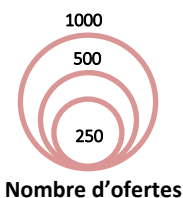


Figura 7. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer per polígon durant el primer semestre de 2020. Font: pròpia.

## 4. MERCAT DE VENDA

La disponibilitat de sostre industrial de venda durant el primer semestre de 2020 és de 2.737.356 m<sup>2</sup> (naus en venda que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), un 1,75% inferior respecte al primer semestre de 2019.

En aquests sis mesos del període considerat, la superfície en venda ha disminuït un 11,5 %, passant de 2.201.660 m<sup>2</sup> al gener a 1.948.551 m<sup>2</sup> al mes de juny de 2020.

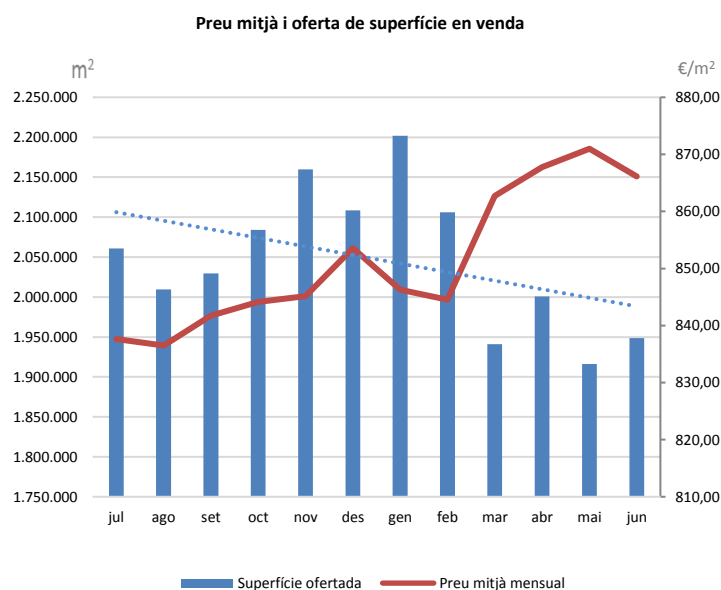


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total disponible de naus industrials de venda de juliol de 2019 a juny de 2020.

Font: pròpia.

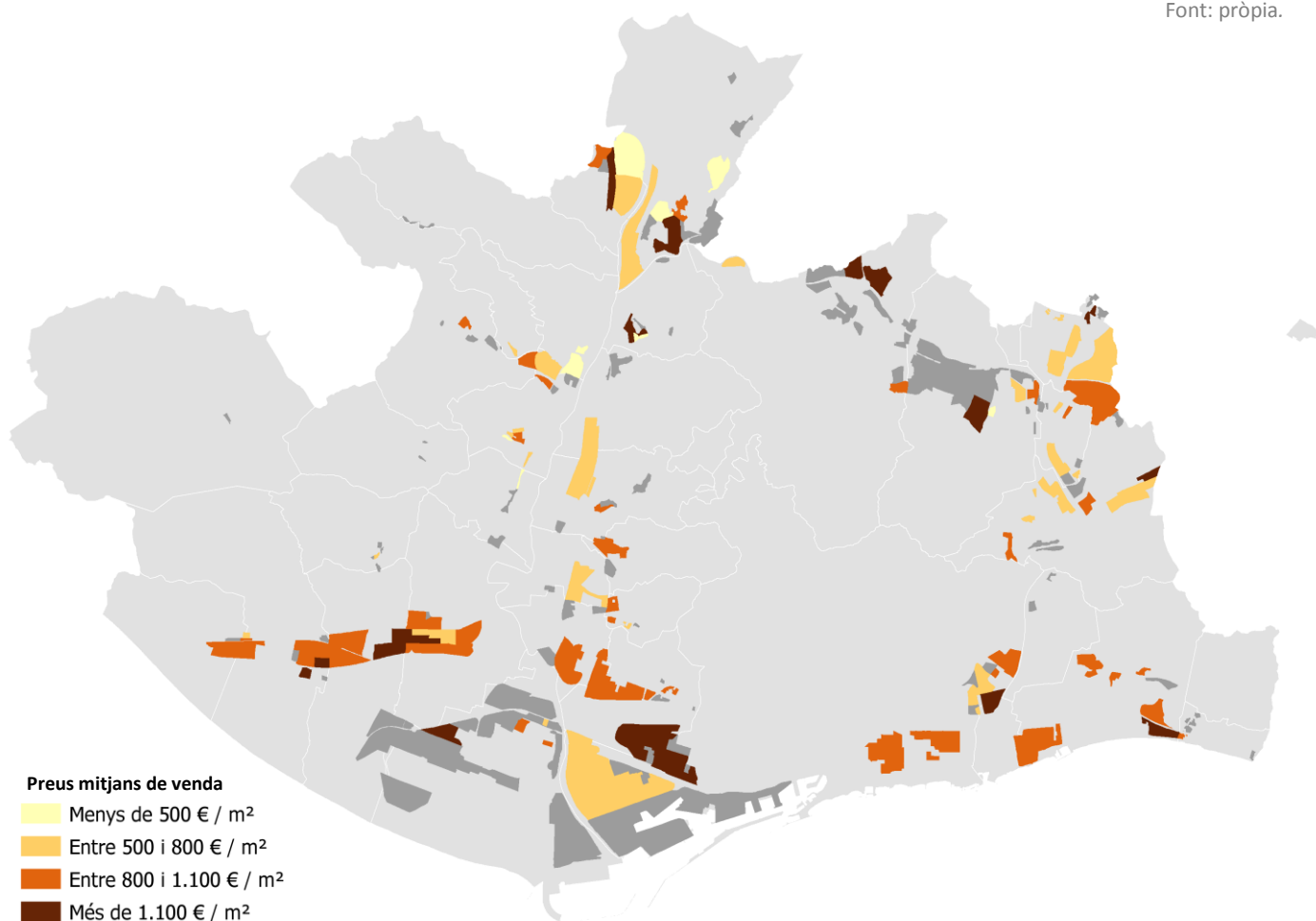


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials de venda vigents durant el primer semestre de 2020 . Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 855 €/m<sup>2</sup>, que representa un augment del 1,22 % respecte als 845 €/m<sup>2</sup> del primer semestre del 2019. 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 846 €/m<sup>2</sup> el gener a 866 €/m<sup>2</sup> el mes de juny, fet que representa un ascens del 2,36 %.

Els preus de venda més alts es concentren a la ciutat de Barcelona, a l'àmbit del Delta del Llobregat i a la part baixa de l'àmbit Besòs - Maresme, mentre que els preus més baixos es concentren principalment als eixos fluvials (vegeu figura 9 i 10).

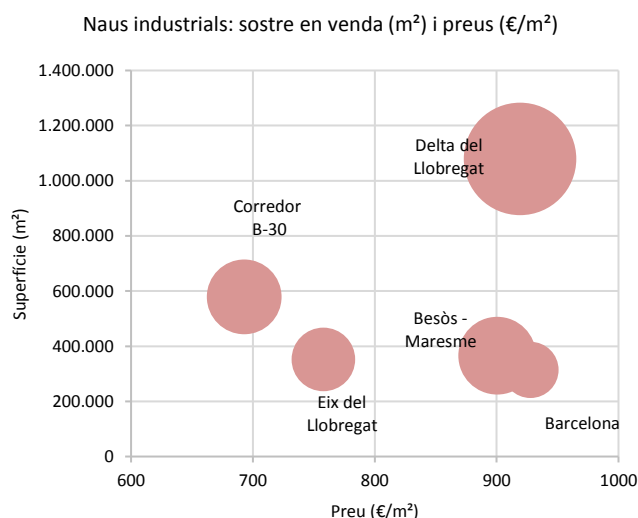
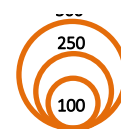


Figura 10. Superfície total, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de venda per àmbit. Font: pròpia.



Nombre d'ofertes

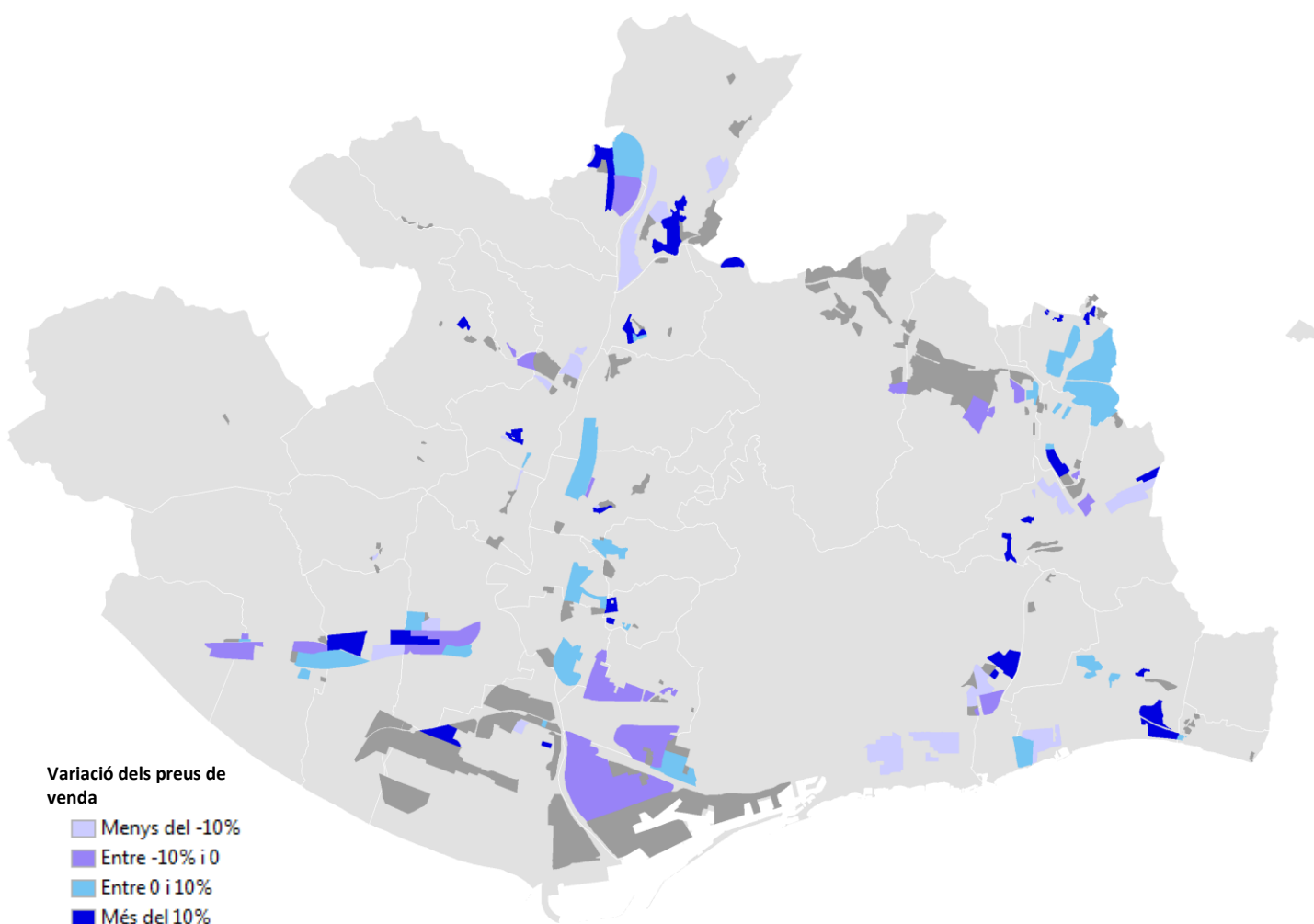


Figura 11. Variació interanual dels preus mitjans de venda per polígon entre 2019 i 2020. Font: pròpia.

## 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 5,7 % i un 4,2 % respectivament. Pel que fa al nombre total d'ofertes, tant de lloguer com de venda, que s'han donat d'alta al primer semestre de 2020, s'ha observat una reducció del 1,47 % respecte al mateix període de l'any 2019, on s'ha passat de 1.426 ofertes a 1405.

Les zones on està sorgint oferta nova són: el Delta del Llobregat, el Bon Pastor - La Verneda, i Montcada - Barberà.

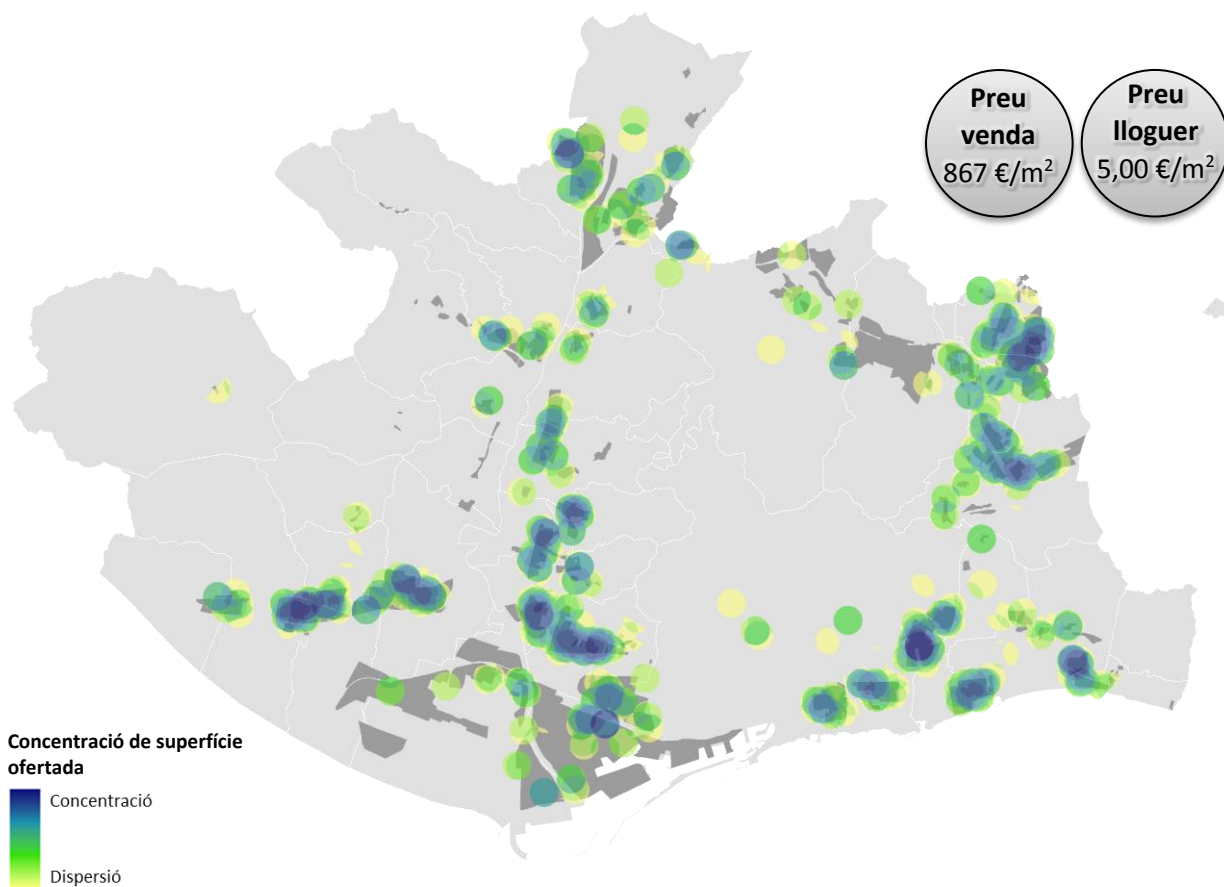
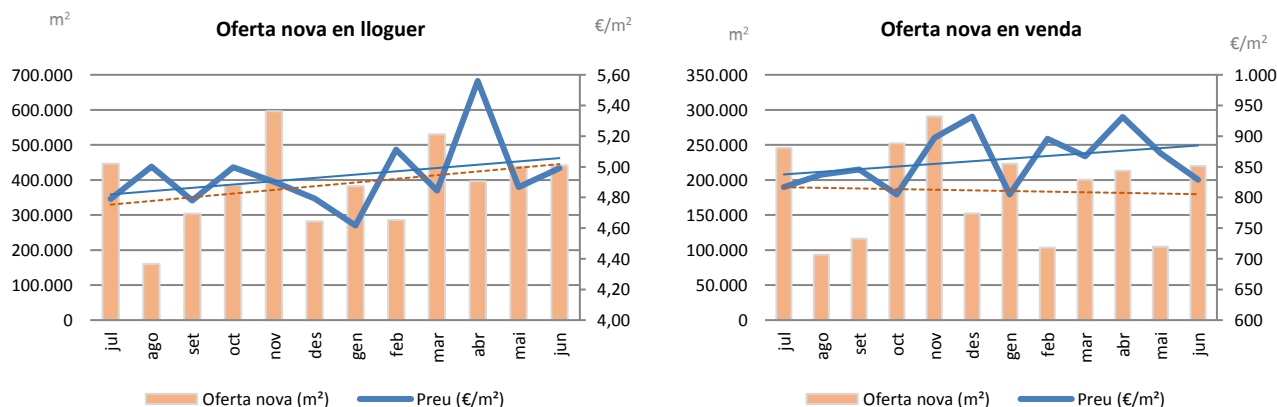


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el primer semestre de 2020. Font: pròpia.



Figures 13 i 14. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda entre el 2019 i 2020. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Durant el primer semestre del 2020, al conjunt del territori metropolità s'han registrat 2.051.768 m<sup>2</sup> de sostre industrial de lloguer retirats, xifra que representa un 5,4 % menys que el total registrat en el mateix període de l'any anterior. D'altra banda, el sostre industrial de venda retirat augmenta un 14,9 % respecte al primer semestre del 2019, que en valors absoluts representa 1.266.175 m<sup>2</sup> al primer semestre del 2020. El temps de maduració (dies que les ofertes han romàs al mercat immobiliari industrial) de les ofertes de venda retirades ha augmentat un 7,7 %, les quals han passat de 465 dies a 501, mentre que les ofertes de lloguer retirades, han augmentat un 7,4 % respecte al mateix període de l'any anterior, passant de 366 dies a 393.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 6,9 % respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha disminuït un 0,1 %.

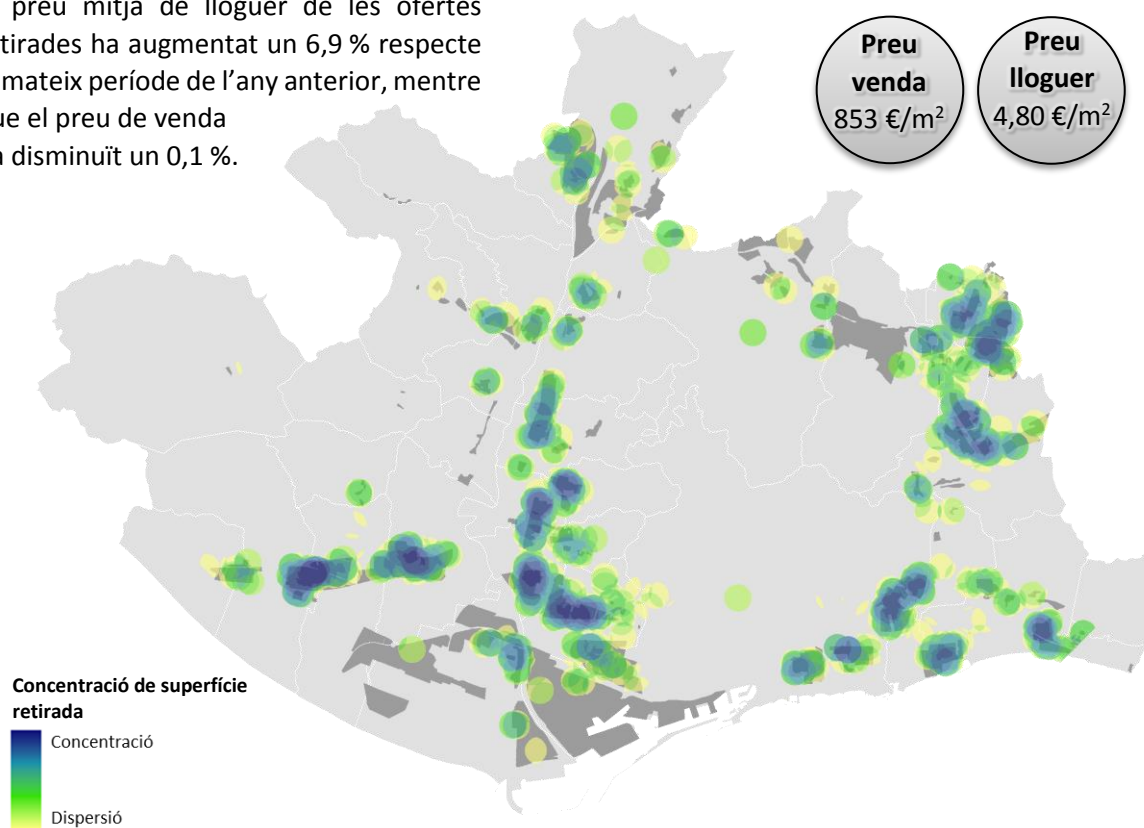
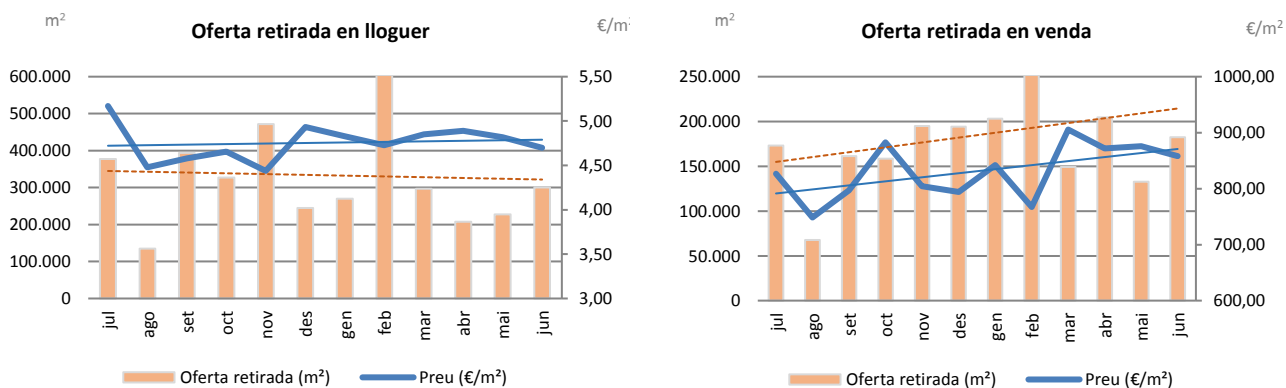


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el primer semestre de 2020. Font: pròpia.



Figures 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus mitjans mensuals de les ofertes de naus industrials retirades l'any 2019-2020. 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 **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 nova de lloguer en totes les tipologies de naus. El nombre total d'ofertes de lloguer aquest semestre és de 2.540, i el de venda és de 1.927.

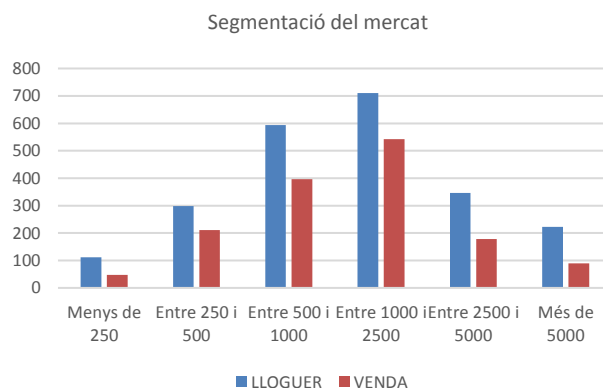
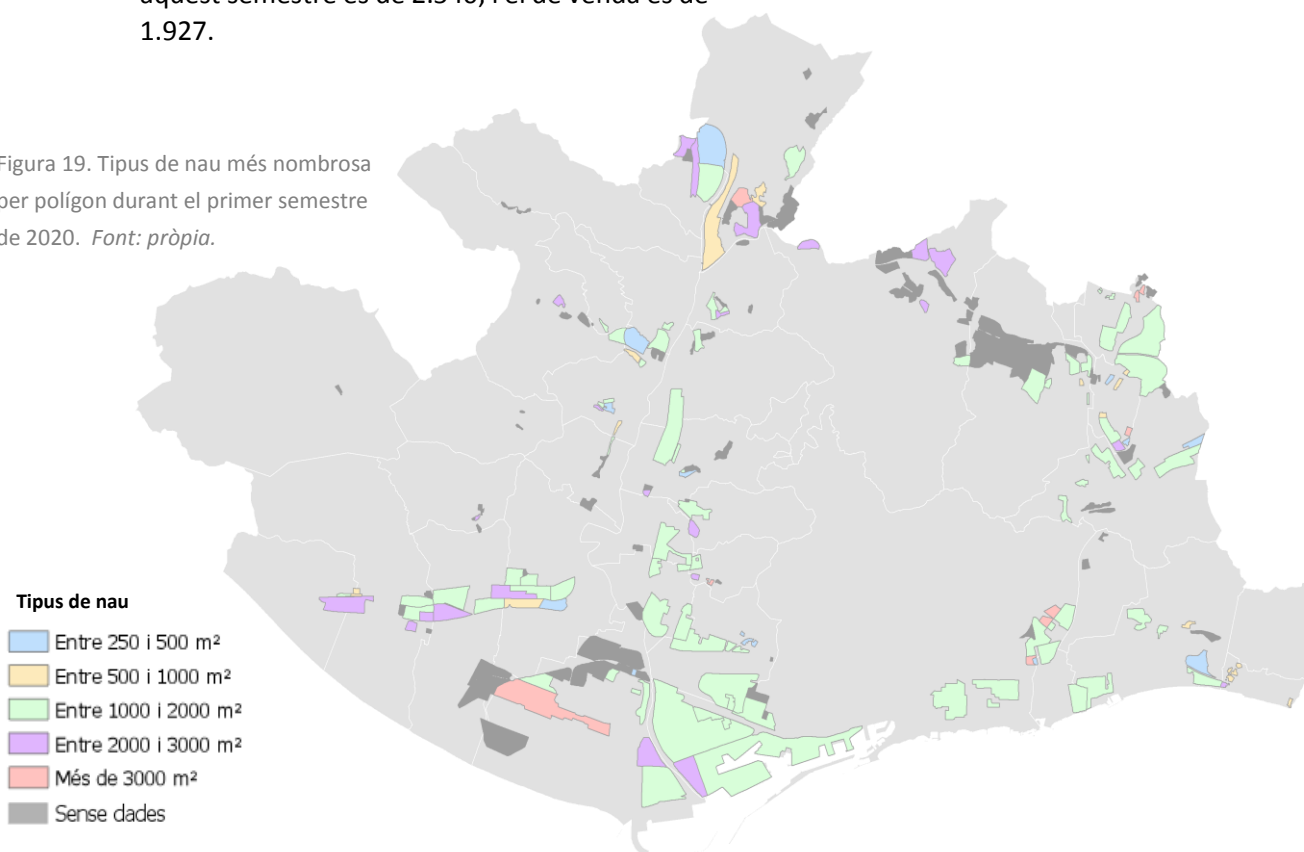


Figura 18. Nombre d'ofertes segons el tipus de nau de lloguer o en venda durant el període d'estudi. Font: pròpia.

Figura 19. Tipus de nau més nombrosa per polígon durant el primer semestre de 2020. 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>	112	48	20.917	9.145	6,81 €	1.290 €	284	414
Entre 250 i 500 m <sup>2</sup>	298	211	118.623	84.831	5,04 €	820 €	276	374
Entre 500 i 1.000 m <sup>2</sup>	594	396	438.861	286.607	4,55 €	900 €	321	495
Entre 1.000 i 2.000 m <sup>2</sup>	710	542	1.148.212	888.835	4,50 €	808 €	427	549
Entre 2.000 i 3.000 m <sup>2</sup>	346	178	1.300.070	630.810	4,68 €	857 €	551	561
Més de 3.000 m <sup>2</sup>	223	90	2.144.194	790.070	5,05 €	782 €	443	471

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el primer semestre de 2020. Font: Pròpia.

## 8. ANNEXOS

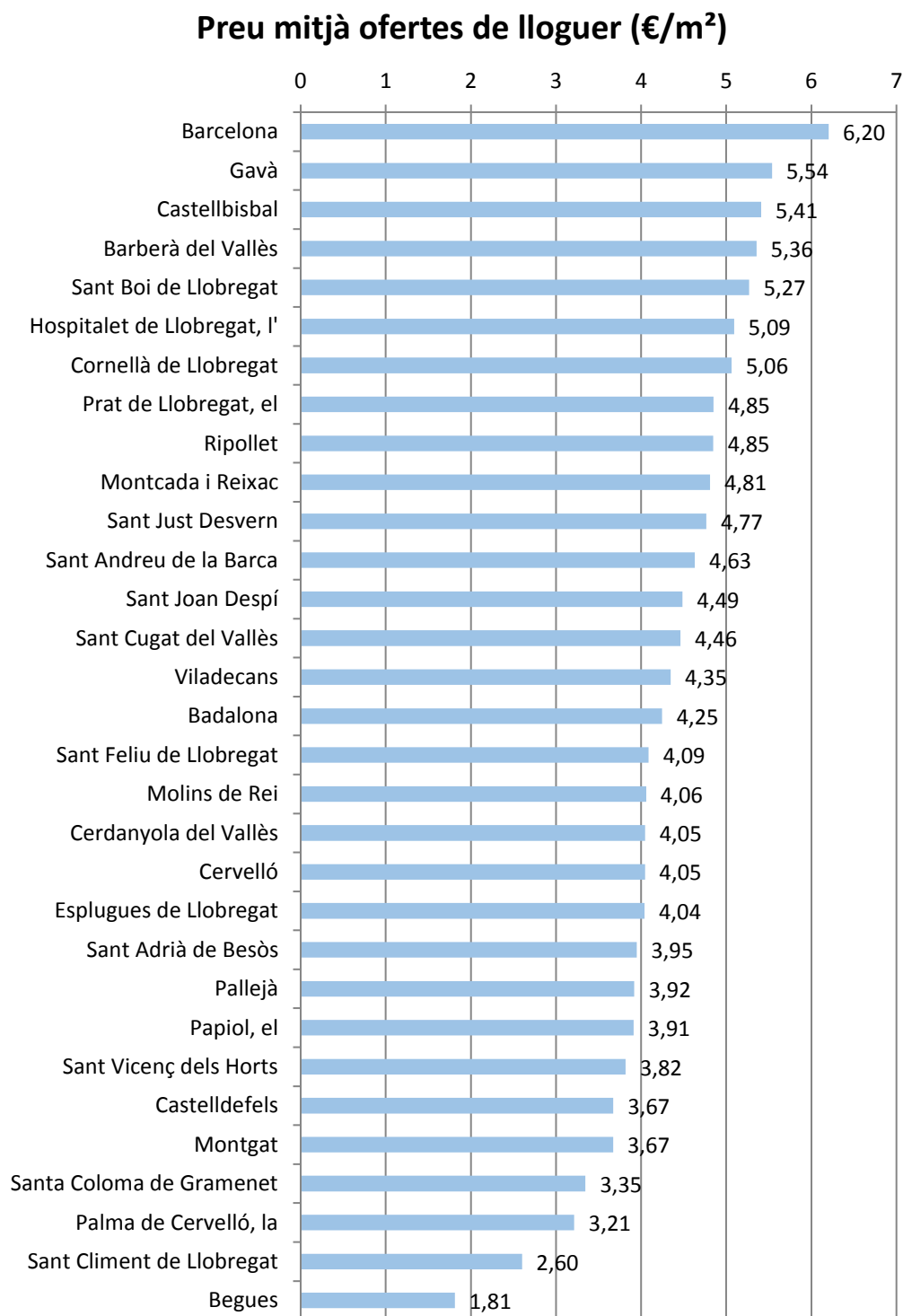


Figura 20. Preus mitjans de les naus industrials de lloguer per municipis durant el primer semestre de 2020. Font: pròpia.

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

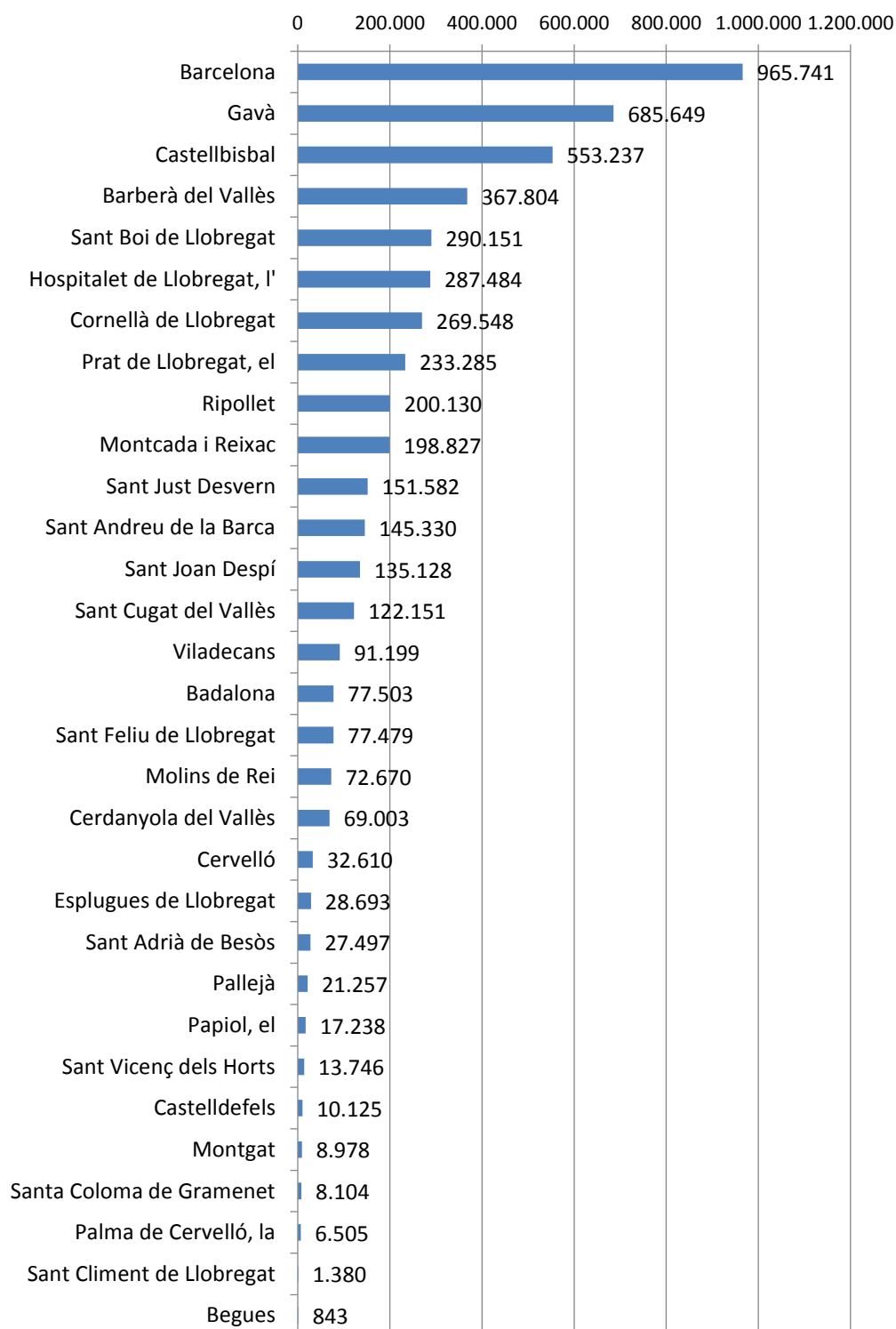


Figura 21. Superfície total de les naus industrials a lloguer per municipis durant el primer semestre de 2020. Font: pròpia.

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

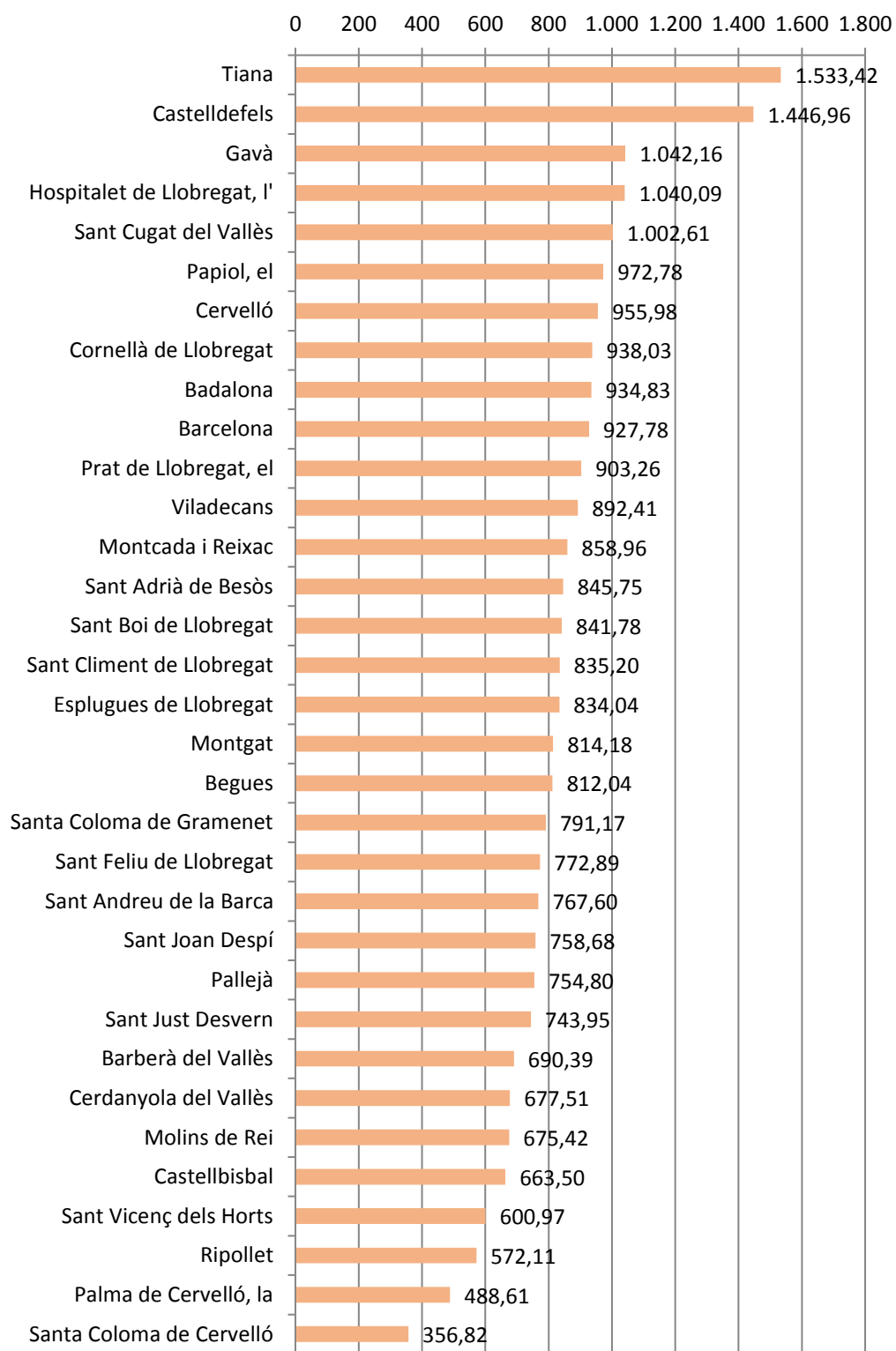


Figura 22. Preus mitjans de naus industrials en venda per municipis durant el primer semestre de 2020. Font: pròpia.

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

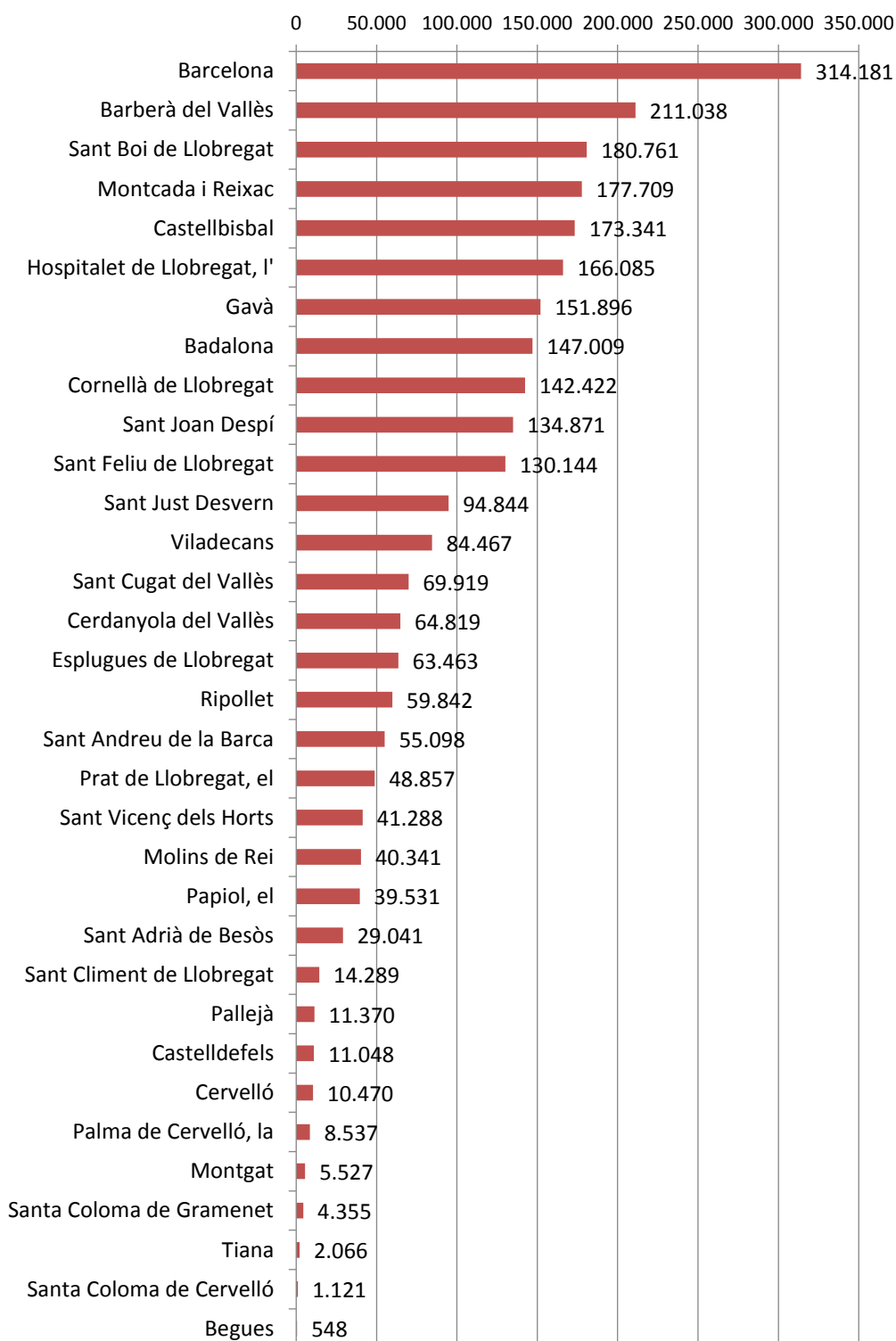


Figura 23. Superfície total de naus industrials en venda per municipis durant el primer semestre de 2020. Font: pròpia.

	Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes	
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
Besòs - Maresme	Barcelona	● 33%	● 18%	● 5%	● 1%	● 8%	● 134%	● 43%
	Badalona	● -26%	● -10%	● 0%	● 1%	● 7%	● 97%	● 41%
	Montcada i Reixac	● -11%	● -16%	● 3%	● -16%	● 6%	● 88%	● 41%
	Montgat	● -22%	● -16%	● 5%	● -16%	● 7%	● 43%	● 28%
	Sant Adrià de Besòs	● 7%	● 4%	● 19%	● 31%	● 7%	● 127%	● 36%
	Santa Coloma de Gramenet	● 400%	● 0%	● -8%	● -30%	● 7%	● 122%	● 56%
Tiana	● 0%	● 1081%	● 0%	● -30%	● 0%	● 0%	● 25%	
Corredor de la B-30	Badia del Vallès	● 0%	● 0%	● 0%	● 1%	● 0%	● 0%	● 0%
	Barberà del Vallès	● -27%	● -33%	● 0%	● 1%	● 7%	● 92%	● 41%
	Castellbisbal	● 79%	● 74%	● 3%	● 1%	● 9%	● 200%	● 38%
	Cerdanyola del Vallès	● 14%	● 8%	● -4%	● 1%	● 6%	● 69%	● 37%
	Ripollet	● 0%	● 6%	● 3%	● 31%	● 8%	● 81%	● 36%
	Sant Cugat del Vallès	● 381%	● 185%	● 1%	● -24%	● 6%	● 122%	● 44%
Delta del Llobregat	Begues	● -3%	● 0%	● 10%	● 1%	● 7%	● 150%	● 50%
	Castelldefels	● 19%	● -22%	● 3%	● 1%	● 4%	● 157%	● 53%
	Cornellà de Llobregat	● -7%	● 20%	● 4%	● 1%	● 6%	● 76%	● 35%
	Esplugues de Llobregat	● -25%	● -6%	● -3%	● 1%	● 6%	● 111%	● 39%
	Gavà	● 8%	● 28%	● -3%	● 4%	● 6%	● 63%	● 42%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● -11%	● -3%	● 12%	● 5%	● 6%	● 74%	● 40%
	Prat de Llobregat, el	● 9%	● 7%	● 10%	● 31%	● 7%	● 73%	● 41%
	Sant Boi de Llobregat	● -13%	● -10%	● -3%	● 1%	● 6%	● 64%	● 37%
	Sant Joan Despí	● -7%	● -14%	● 10%	● 4%	● 6%	● 56%	● 37%
	Sant Just Desvern	● 13%	● -4%	● -1%	● 4%	● 7%	● 69%	● 38%
	Viladecans	● 16%	● 24%	● 10%	● -11%	● 7%	● 121%	● 47%
Eix del Llobregat	Cervelló	● 57%	● -40%	● 18%	● 1%	● 6%	● 130%	● 37%
	Corbera de Llobregat	● 0%	● 0%	● 0%	● 1%	● 0%	● 0%	● 0%
	Molins de Rei	● -29%	● 3%	● 2%	● -16%	● 6%	● 78%	● 38%
	Pallejà	● -21%	● 82%	● 0%	● 72%	● 6%	● 92%	● 44%
	Palma de Cervelló, la	● 6%	● -5%	● -11%	● 72%	● 6%	● 50%	● 43%
	Papiol, el	● 28%	● -43%	● -11%	● 31%	● 5%	● 74%	● 55%
	Sant Andreu de la Barca	● -20%	● -55%	● 3%	● 1%	● 6%	● 129%	● 41%
	Sant Climent de Llobregat	● -94%	● 0%	● -67%	● -24%	● 3%	● 40%	● 35%
	Sant Feliu de Llobregat	● -17%	● 4%	● 0%	● 4%	● 6%	● 71%	● 32%
	Sant Vicenç dels Horts	● -18%	● 32%	● 11%	● -30%	● 8%	● 90%	● 38%
Santa Coloma de Cervelló	● -100%	● -65%	● -100%	● -30%	● 0%	● 0%	● 50%	
Torrelles de Llobregat	● -100%	● -100%	● -100%	● -100%	● 0%	● 0%	● 0%	

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 2020. 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