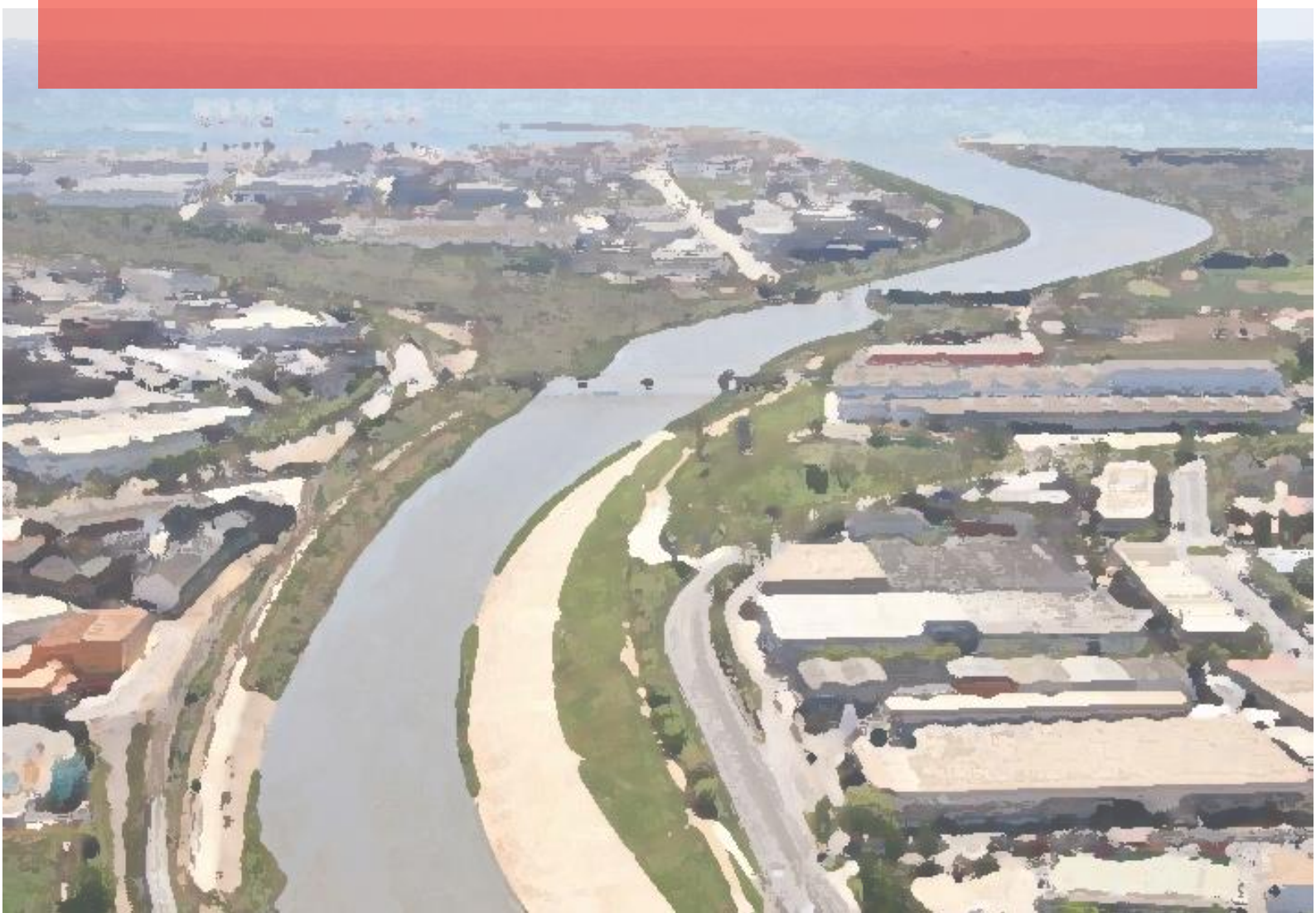


Informe del segon semestre de 2017

# 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  
Estefania Macías Morán  
Adrián Roperó Vergara

Barcelona, Maig de 2018

# 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 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 (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 de l'any 2017. 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 fins que són retirades, enregistrant la data d'alta i la data en què són donades de baixa. A partir de la base de dades generada, es generen els principals indicadors referits al mercat immobiliari de naus en venda o lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents al segon semestre del 2017.

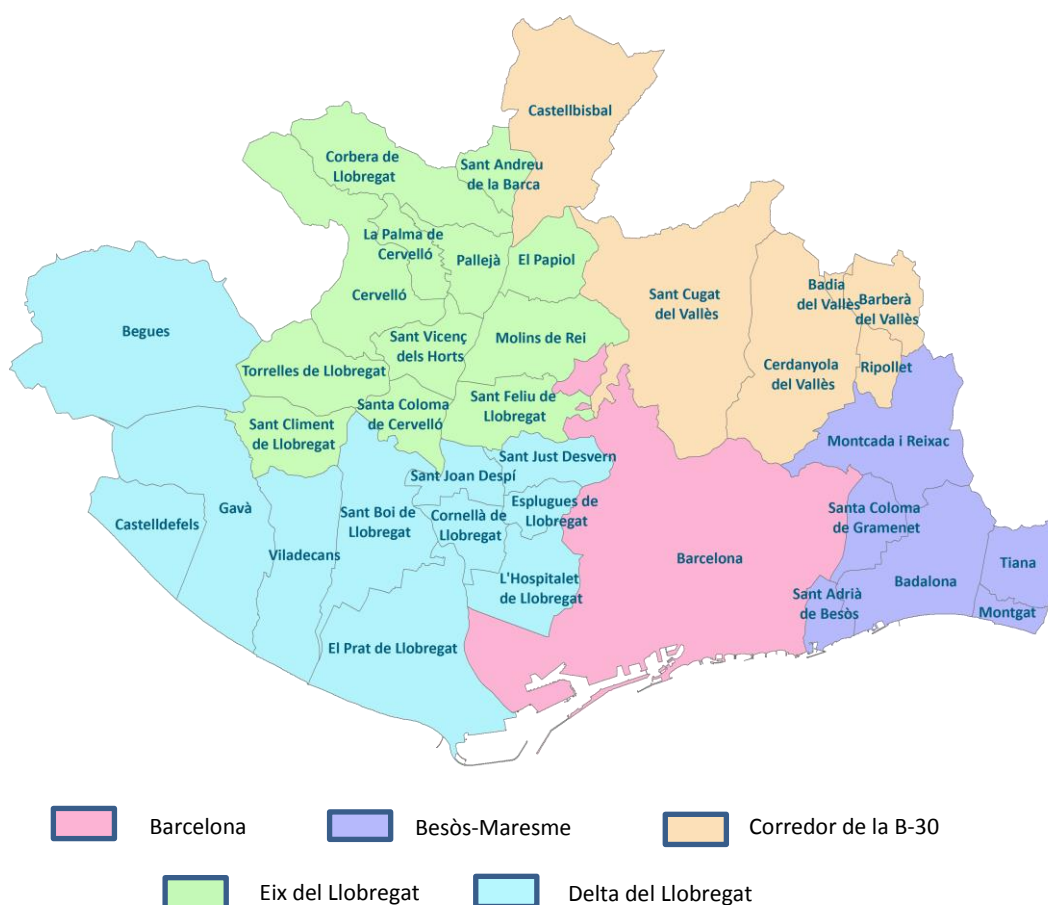


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: Pròpia

## 1.2. Marc econòmic

El PIB dels municipis que formen l'AMB és de 115.764 milions d'euros l'any 2016 i representa el 52% del PIB de Catalunya. Dins de l'AMB, Barcelona amb 76.605 milions d'euros representa el 66% del PIB de l'AMB i el 34% del PIB de Catalunya.

El PIB per càpita de Barcelona (47.618 euros) és molt superior al del conjunt de l'AMB (35.878 euros) i al de Catalunya (29.728 euros), que se situa a un nivell semblant al de la UE-28. La major part del VAB de l'AMB prové del sector serveis (84%), seguit a molta distància de la indústria (12%) i la construcció (4%). En el cas Catalunya el pes de la indústria (21%) és pràcticament el doble que a l'AMB.



Figura 2. Polígon de les Guixeres, Badalona.

Font: Pròpia

El nombre d'empreses de l'AMB, enregistrat al quart trimestre de l'any 2017, és de 116.300. La majoria de les empreses de l'AMB formen part del sector serveis sent el comerç, restauració i hoteleria (35%) i els serveis a la producció (35%) les principals activitats.

En el cas de Barcelona, el pes de les empreses de serveis a la producció (40%) és més elevat que el del comerç, restauració i hoteleria (33%). En canvi, a Catalunya la situació és totalment oposada: 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. La dimensió mitjana de les empreses de Barcelona (12,4 treballadors) és semblant a la de l'AMB (12,2) i superior a la de Catalunya (10,3).

El nombre de treballadors afiliats a la SS (RGSS i autònoms) a l'AMB, enregistrat al quart trimestre de 2017, és d'1.649.524 persones, que representa el 52% del total de Catalunya. Respecte a l'any anterior, l'ocupació de l'AMB ha crescut un 3%, al mateix ritme que Barcelona i inferior al de Catalunya (4%). La majoria dels treballadors de l'AMB pertanyen al sector serveis amb els serveis a la producció (33%) i el comerç, restauració i hoteleria (25%) com a activitats principals. Si s'analitza el creixement de l'ocupació per sectors la sanitat i serveis socials (9%) i la construcció (7%) presenten els increments més accentuats.

## 2. DESTACATS

La superfície total, tant de lloguer com de venda, que ha romàs en algun moment al mercat immobiliari de naus durant el període d'estudi, és de **8.237.588 m<sup>2</sup>**. Aquest valor ha sofert un **descens d'un 21% respecte** al volum que representava el mateix període de **l'any anterior**.

Els **preus** de les naus en oferta, **tant de lloguer com de venda**, han **descendit** considerable en relació als preus mitjans del segon semestre de l'any 2016, concretament un **5%** i un **4,5% respectivament**.

La nau en oferta més freqüent disposa d'unes dimensions entre **250 i 500 m<sup>2</sup>**. El tipus de nau que més ha **disminuït** respecte als valors del mateix període de l'any anterior, **tant en nombre d'ofertes com en proporció**, és la nau amb una superfície superior a **3.000 m<sup>2</sup>**, concretament un **30%** i un **9% respectivament**.

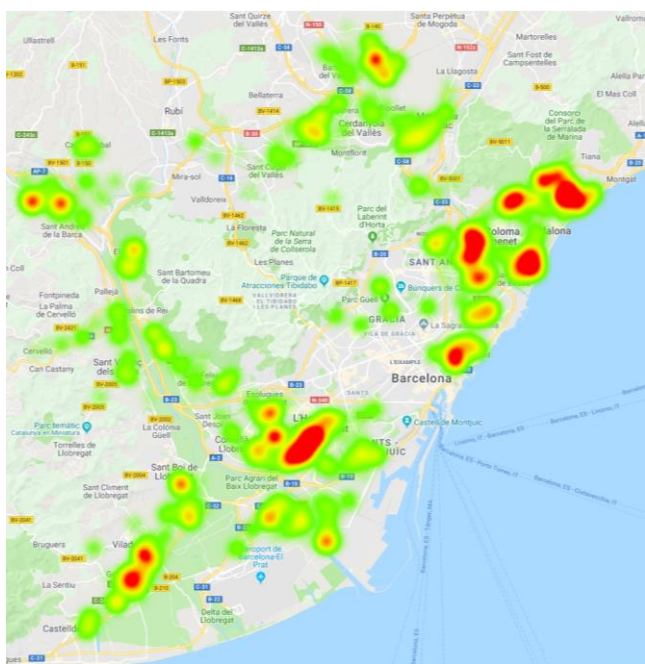


Figura 3. Mapa de les zones més consultades.  
Font: Pròpia. Panell de control Naus i solars AMB.

Les **zones més consultades** durant el segon semestre de 2017 han estat l'àmbit del **delta de Llobregat i la zona Besòs**.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades **d'alta** durant aquest període ha **disminuït aproximadament un 40%** respecte al mateix període de l'any anterior. Mentre que les ofertes **retirades** durant el mateix període han **descendit un 16%** respecte a l'any anterior.

	2n Semestre 2016	2n Semestre 2017	Variació
Sostre ofertat	10.474.756 m <sup>2</sup>	8.237.588 m <sup>2</sup>	-21,36%
Preu mitjà de lloguer	4,02 €/m <sup>2</sup>	4,22 €/m <sup>2</sup>	4,99%
Preu mitjà de venda	790 €/m <sup>2</sup>	826 €/m <sup>2</sup>	4,49%
Rendibilitat anual bruta	6,10%	6,13%	0,49%

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

### 3. MERCAT DE LLOGUER

Durant el segon semestre de 2017, als 36 municipis de l'AMB, s'ha observat una oferta total de sostre industrial en lloguer de 6.131.795 m<sup>2</sup>, això representa un descens del 20 % respecte als 7.687.715 m<sup>2</sup> del segon semestre de 2016.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial en lloguer disminueix, tal com es pot veure en la figura 4, passant de 4.979.609 m<sup>2</sup> a 4.488.420 m<sup>2</sup>, el què representa una disminució del 10%.

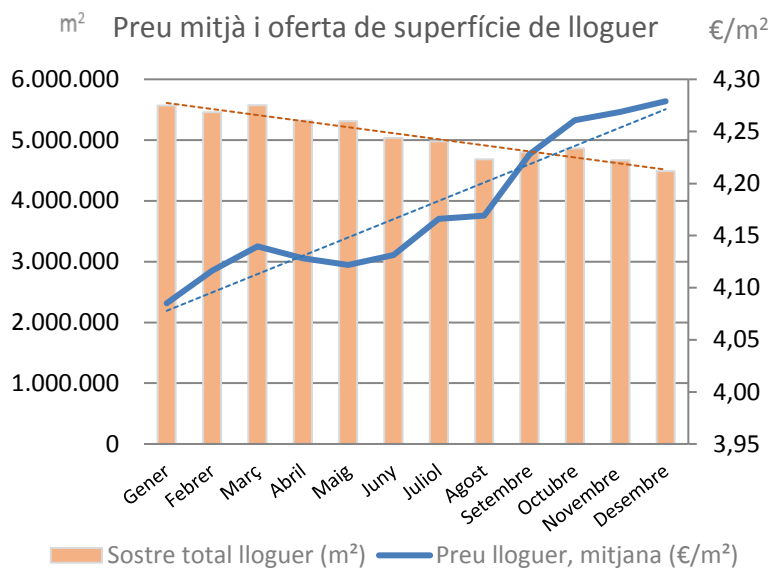


Figura 4. Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda durant l'any 2017.

Font: Pròpia.

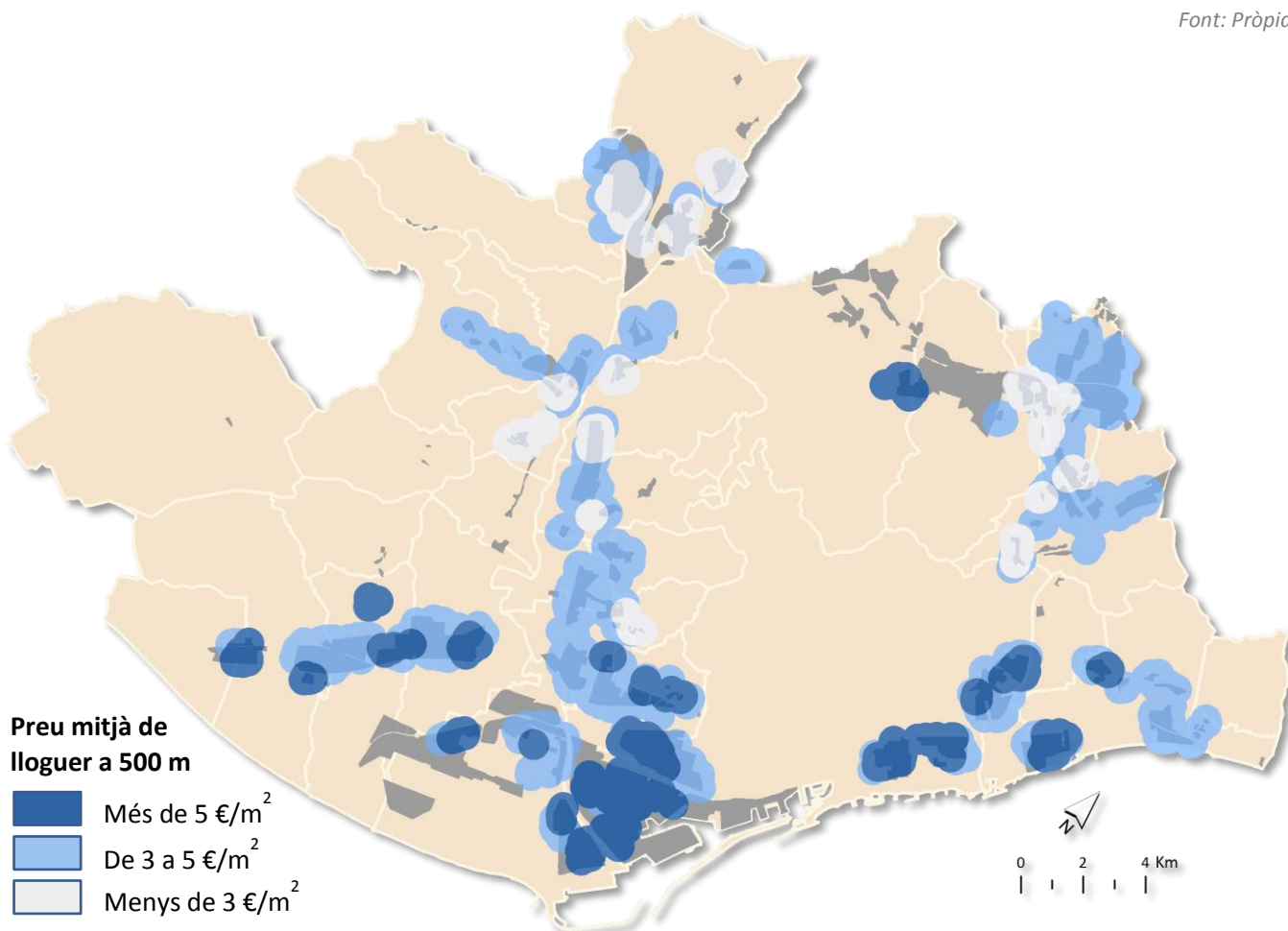
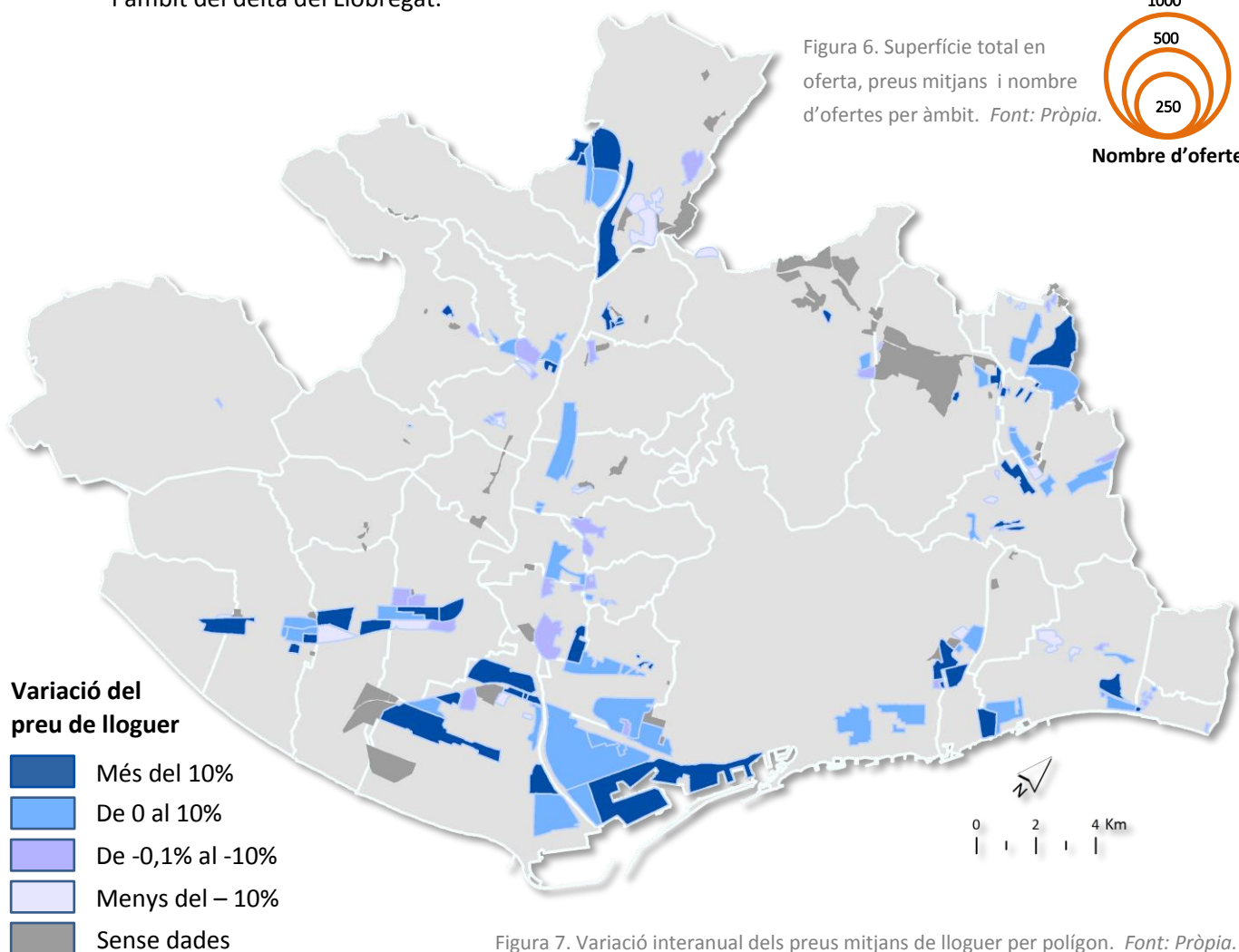
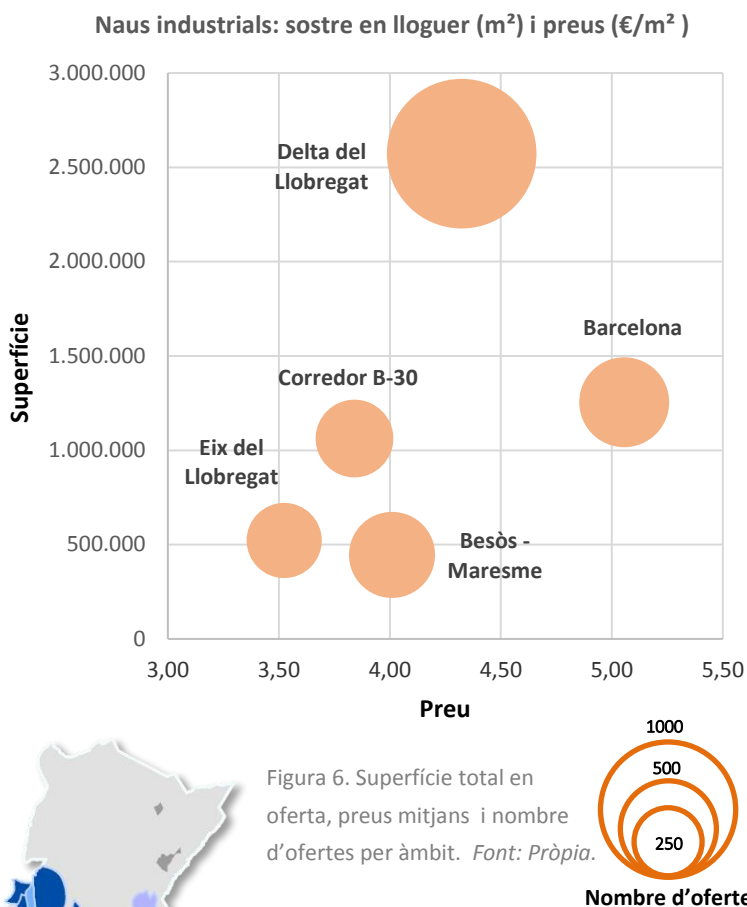


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials en lloguer vigents durant el segon semestre de 2017 . Font: Pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial en lloguer de 4,22 €/m<sup>2</sup>, que representa un augment del 5% respecte als 4,02 €/m<sup>2</sup> del segon semestre del 2016. Durant el període, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,17 €/m<sup>2</sup> a 4,28 €/m<sup>2</sup>, el que representa un augment del 2,6%.

Els preus de lloguer més alts es concentren a la façana litoral i al municipi de Sant Cugat del Vallès, mentre que, els preus més baixos es concentren a l'eix del Llobregat i a la ribera del riu Ripoll. La concentració més gran de superfície de naus industrials en lloguer es localitza a l'àmbit del delta del Llobregat.



### 4. MERCAT DE VENDA

L'oferta de sostre industrial de venda durant el primer semestre de 2017 és de 3.119.838 m<sup>2</sup>, un 24% inferior al semestre anterior. Durant el semestre ha continuat disminuint, passant dels 2.604.722 m<sup>2</sup> als 2.327.511 m<sup>2</sup>, representant una disminució del 10,5%.

L'àmbit d'activitat econòmica on es concentra més superfície en venda és l'àmbit del delta del Llobregat, amb un total de 576 ofertes.

El nombre d'ofertes en venda ha disminuït un 17% respecte al mateix període de l'any anterior.

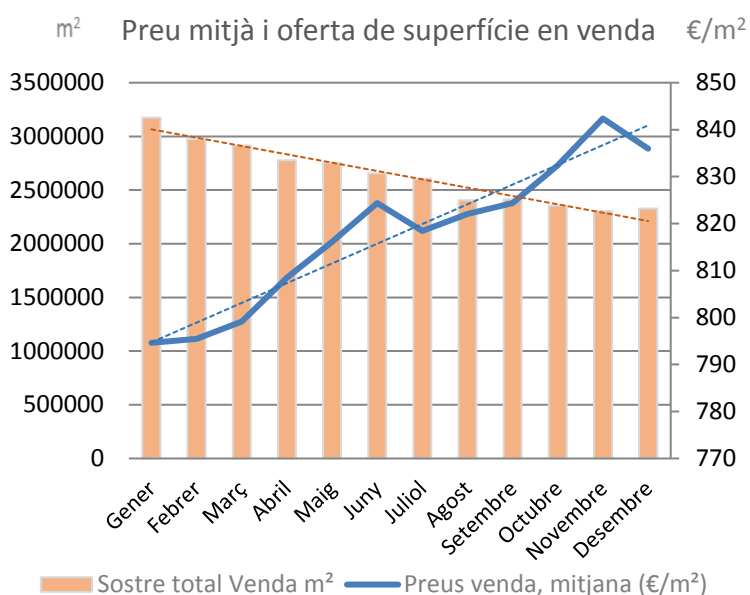


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total en venda durant l'any 2017.

Font: Pròpia.

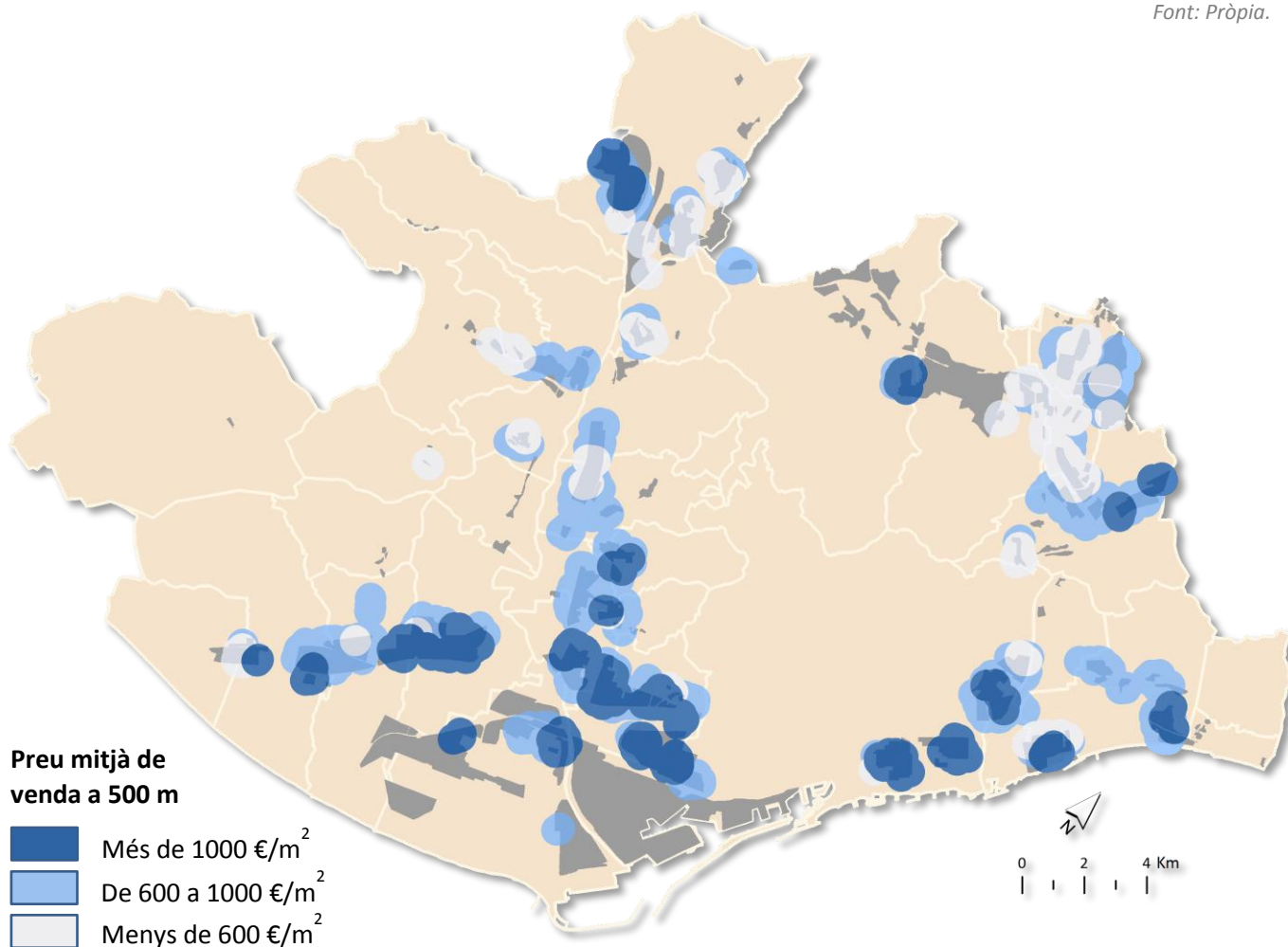
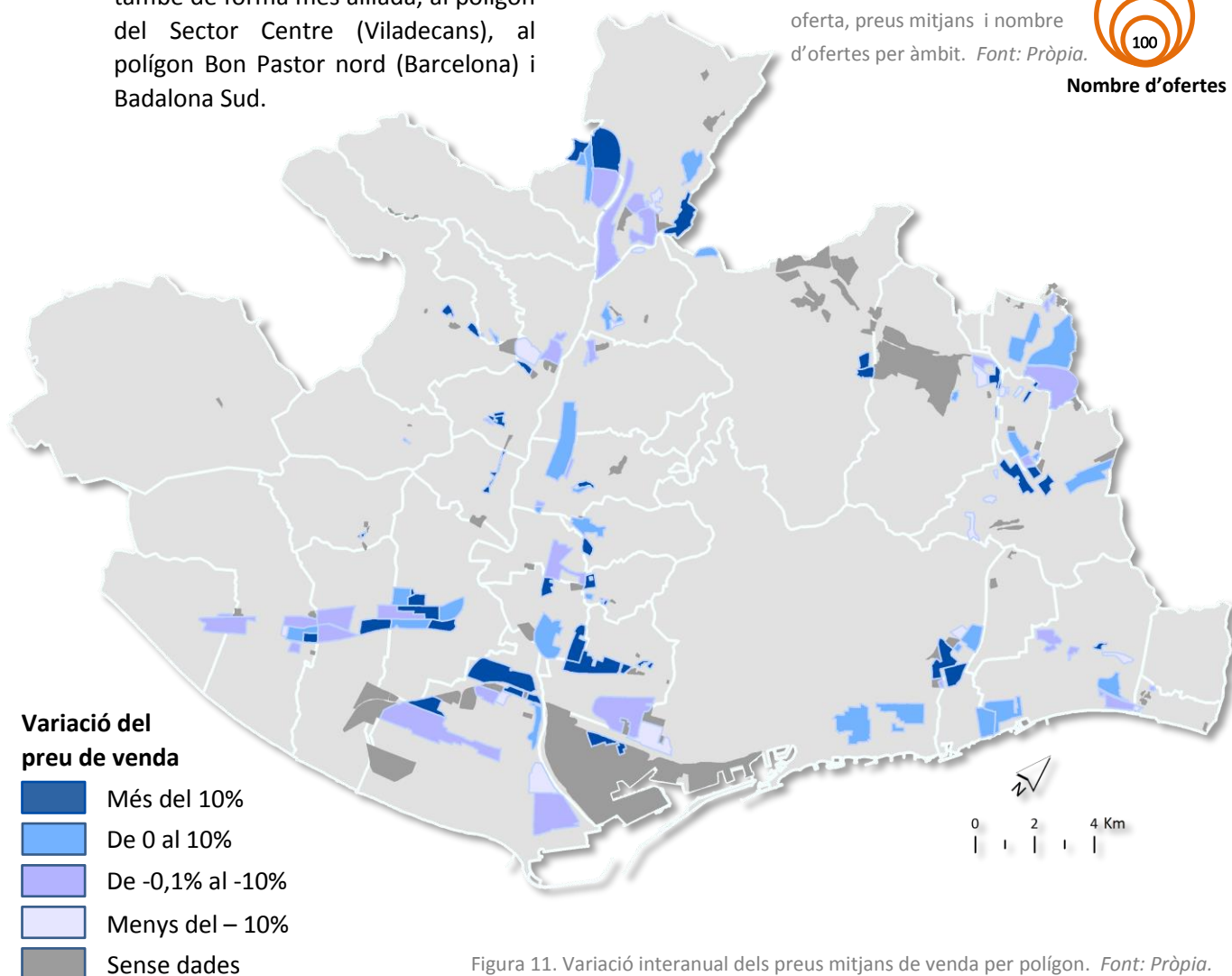
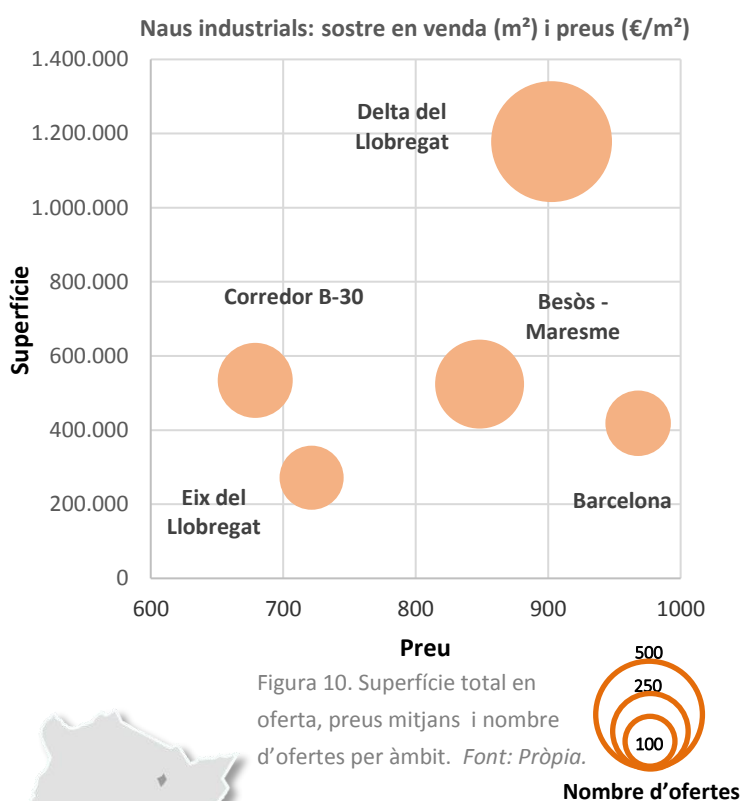


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials en lloguer vigents durant el segon semestre de 2017. Font: Pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 825 €/m<sup>2</sup>, que representa un augment del 4,5% respecte als 790 €/m<sup>2</sup> del segon semestre del 2016. Durant el període, el preu mitjà pel conjunt de l'AMB ha continuat pujant, passant de 818 €/m<sup>2</sup> a 836 €/m<sup>2</sup>, el que representa un augment del 2,2%.

Els preus de venda més alts es concentren a la façana litoral i als municipis de Sant Cugat del Vallès, Sant Andreu de la Barca i Montcada i Reixac, mentre que els preus més baixos es concentren principalment a l'eix del Llobregat i a la ribera del riu Ripoll, també de forma més aïllada, al polígon del Sector Centre (Viladecans), al polígon Bon Pastor nord (Barcelona) i Badalona Sud.



## 5. OFERTA NOVA

Les ofertes de naus industrials registrades durant el període d'estudi, tant de lloguer com de venda, han experimentat un creixement dels seus preus mitjans respecte al segon semestre de l'any anterior, concretament un 8,4% i un 9,8% respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta al segon semestre de 2017, s'ha observat una reducció molt significat respecte al mateix període de l'any 2016, passant de 1.914 ofertes a 1.135 ofertes, el que suposa una reducció del 40%.

Les zones on està sorgint oferta nova són: l'eix de la C-32, al delta del Llobregat, Bon Pastor-La Verneda, al polígon de Santiga, i al polígon Nord-est de Sant Andreu de la Barca.

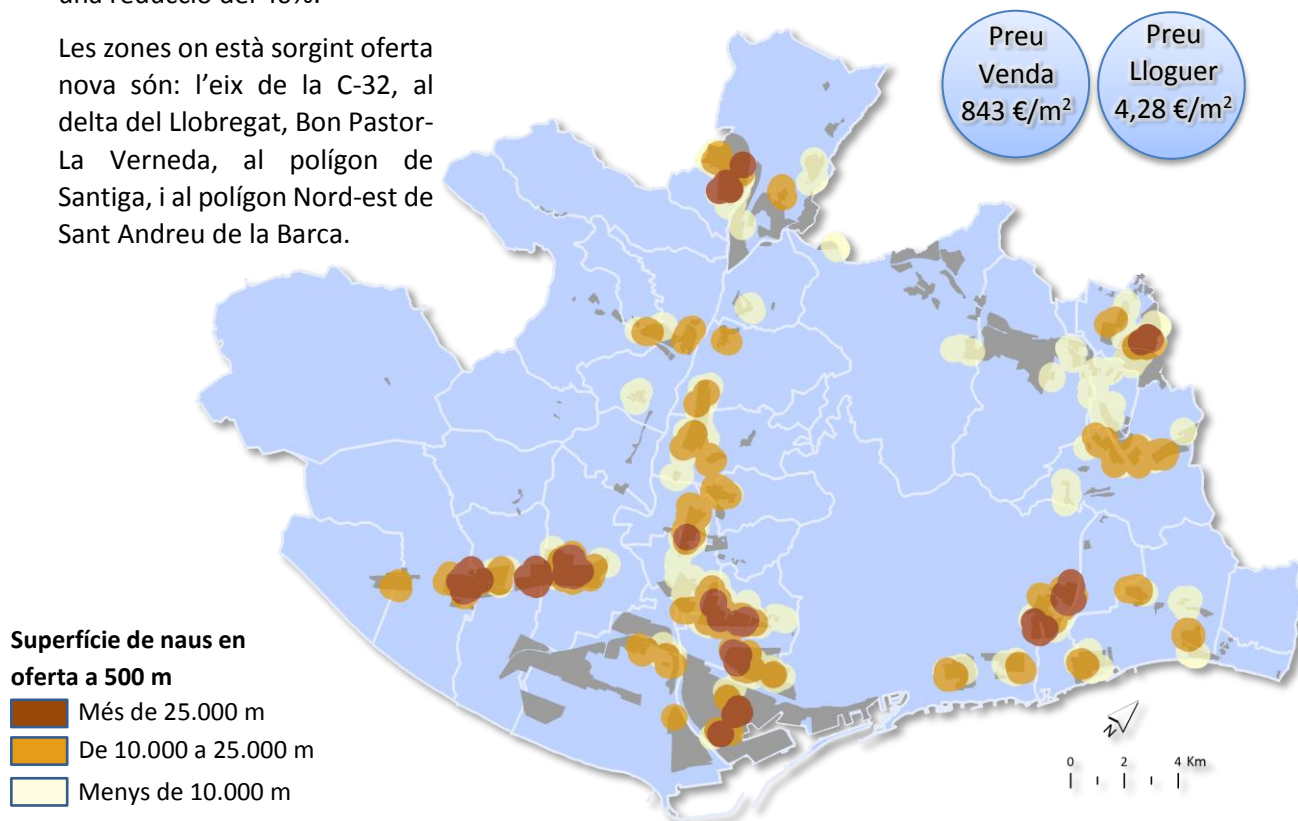


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2017. Font: Pròpia.

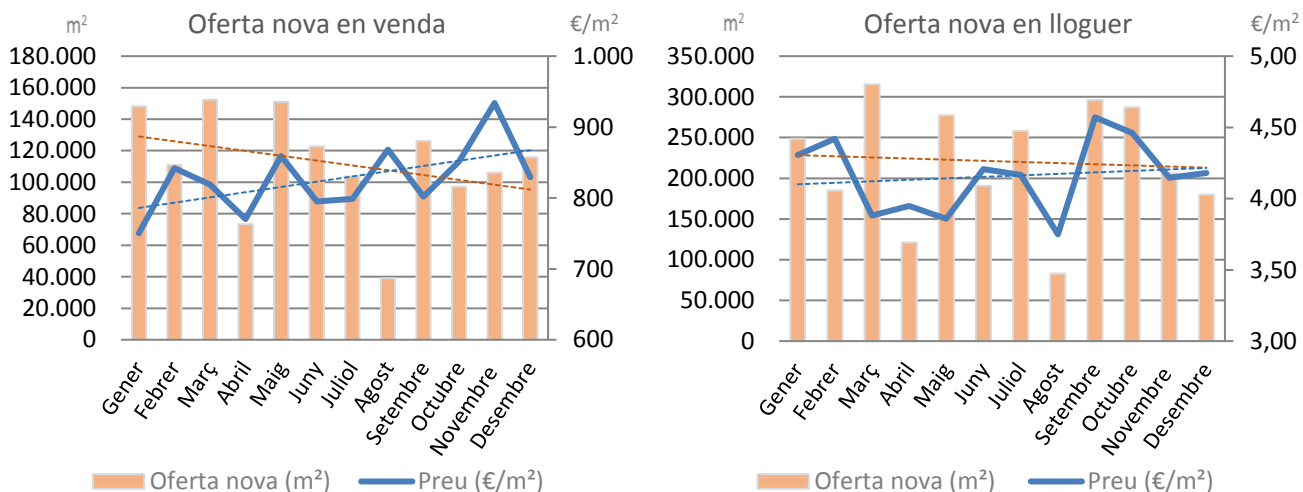


Figura 13 i 14. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda durant l'any 2017. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Durant el segon semestre del 2017, s'ha enregistrat en el conjunt del territori metropolità 1.681.689 m<sup>2</sup> de sostre industrial retirat en lloguer, el qual representa un 23,7% menys que del total enregistrat en el mateix període de l'any anterior. Per altra banda, el sostre industrial retirat en venda disminueix un 18,8% respecte al segon semestre del 2016, representant en valors absoluts 878.953 m<sup>2</sup> al segon semestre del 2017. El temps de maduració (dies que han romàs les ofertes al mercat immobiliari industrial) de les ofertes en venda retirades ha augmentat un 6%, passant de 316 a 335 dies, mentre que les ofertes de lloguer retirades, han disminuït un 6% respecte al mateix període de l'any anterior, passant de 331 a 310 dies.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 5,2% respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha augmentat un 3,5%.

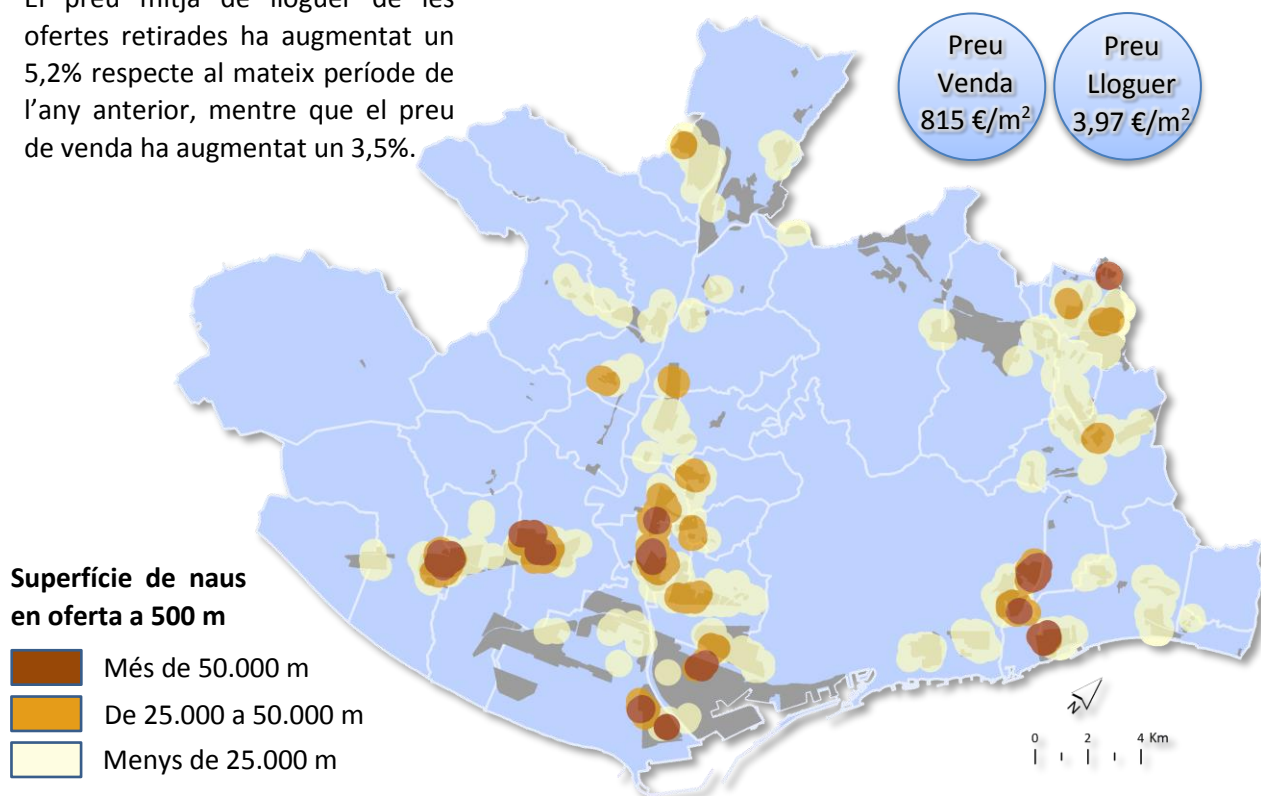


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el segon semestre de 2017. Font: Pròpia.

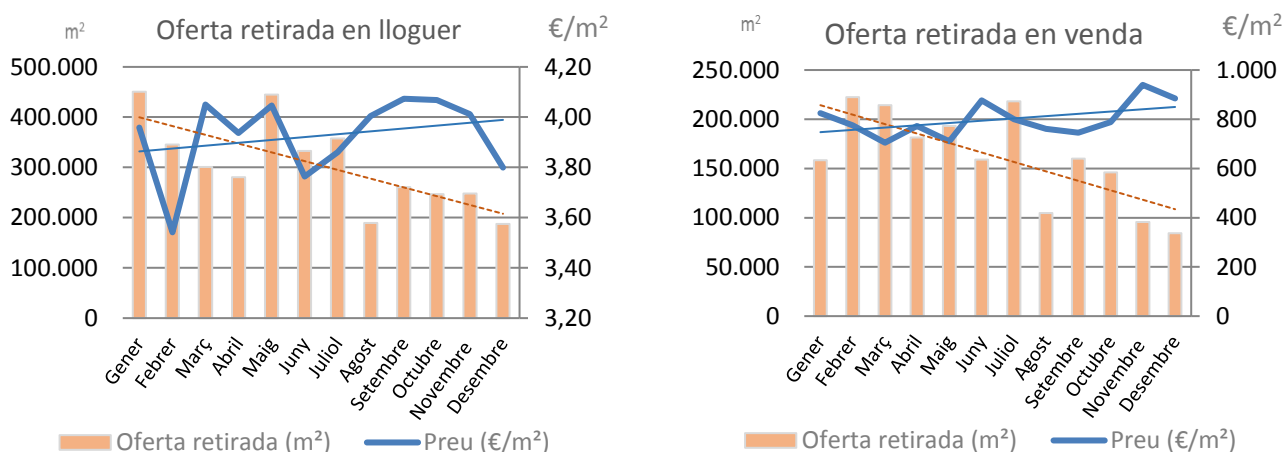


Figura 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus de les ofertes retirades durant l'any 2017. Font: Pròpia.

## 7. SEGMENTACIÓ DEL MERCAT I NAUS TIPUS

La nau tipus col·locada –d'acord amb les ofertes retirades- és una nau de superfície entre 250 i 500 m<sup>2</sup>.

En proporció, la tipologia de nau segons la seva superfície que més ha disminuït són les naus de més de 3.000 m<sup>2</sup>, concretament un 8,9%, mentre que les naus que més han augmentat en proporció respecte al nombre d'ofertes vigents durant el període, han estat les naus d'entre 500 i 1.000 m<sup>2</sup>.

En nombres absoluts de superfície, la tipologia que més ha disminuït han estat les naus d'entre 1.000 i 2.000 m<sup>2</sup>.

Segmentació del mercat

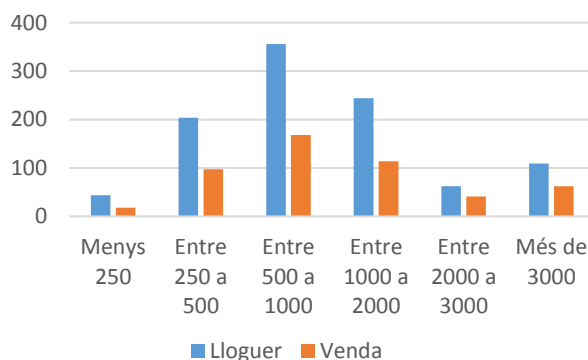


Figura 18. Nombre d'ofertes segons tipus de nau per lloguer o venda durant el període d'estudi. Font: Pròpia.

### Tipus de nau

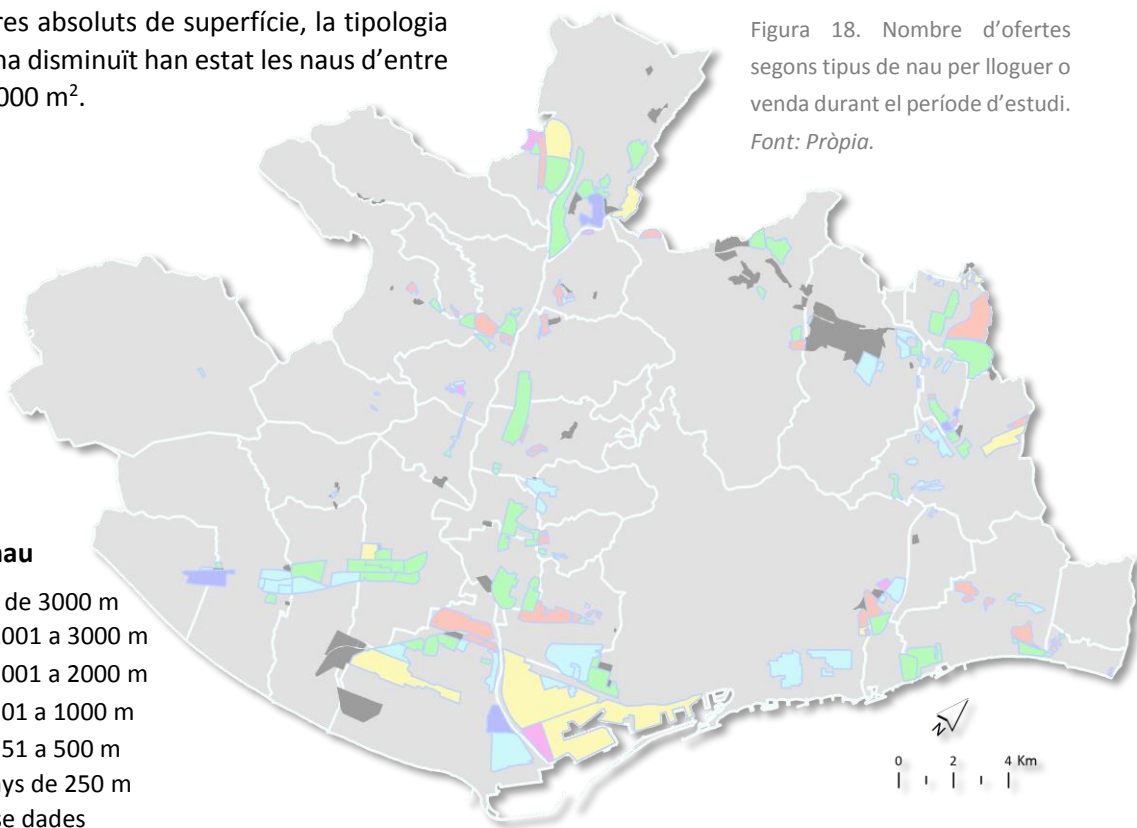


Figura 19. Tipus de nau més nombrosa per polígon durant el segon semestre de 2017. Font: Pròpia.

Dimensions	Número 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	44	18	7.905	3.498	5,69 €	1.031,78 €	317	281
Entre 250 a 500	204	97	79.188	37.570	4,41 €	906,30 €	238	292
Entre 500 a 1000	356	168	262.069	124.388	3,70 €	834,70 €	273	328
Entre 1000 a 2000	244	114	356.098	164.629	3,85 €	722,01 €	339	331
Entre 2000 a 3000	62	41	150.069	99.737	4,17 €	774,66 €	345	352
Més de 3000	109	62	634.458	378.942	4,00 €	750,76 €	518	456

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el segon semestre de 2017. Font: Pròpia.

## 8. ANNEXOS

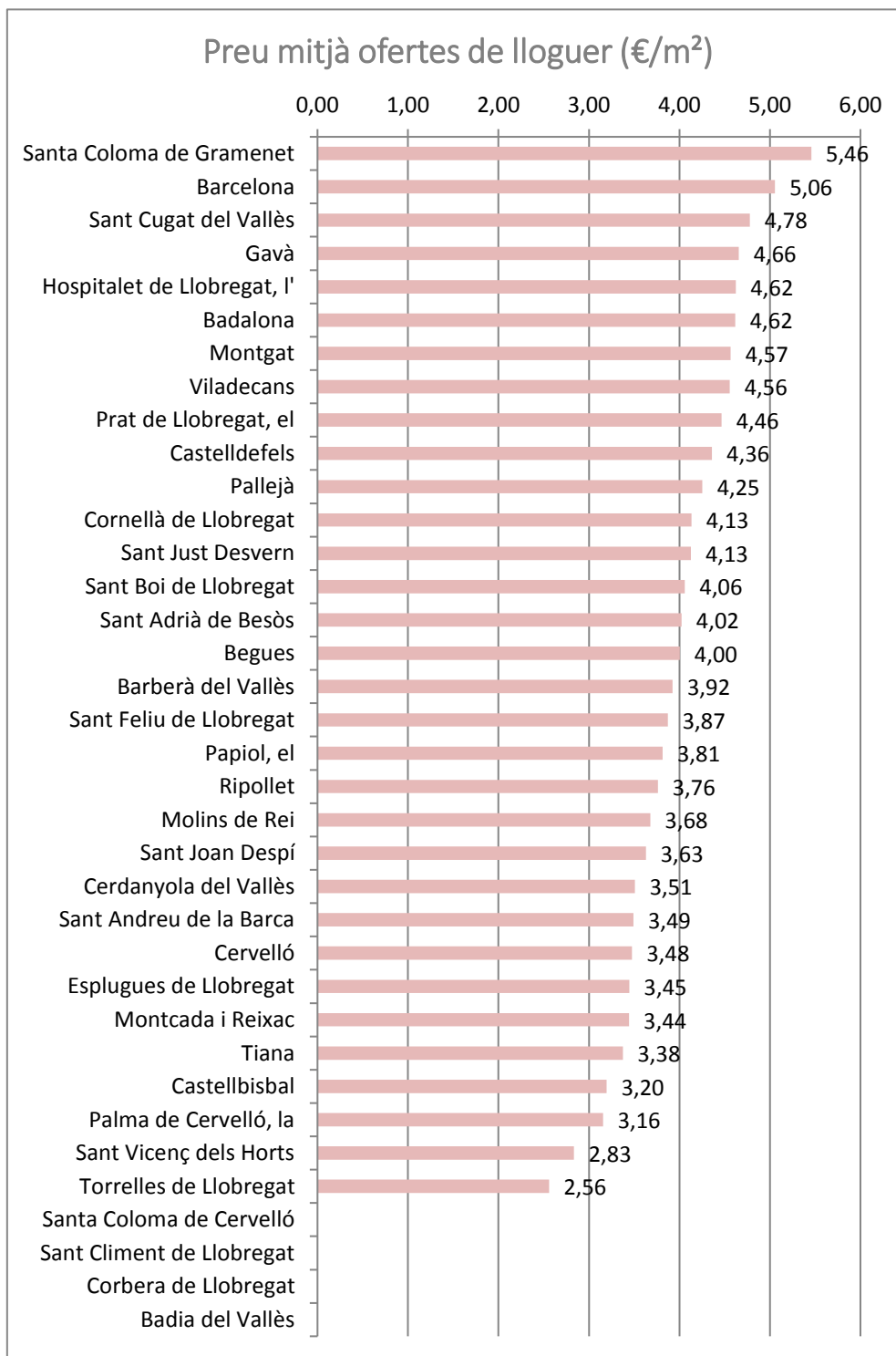


Figura 20. Preus mitjans de lloguer de naus industrials per municipis. Font: Pròpia.

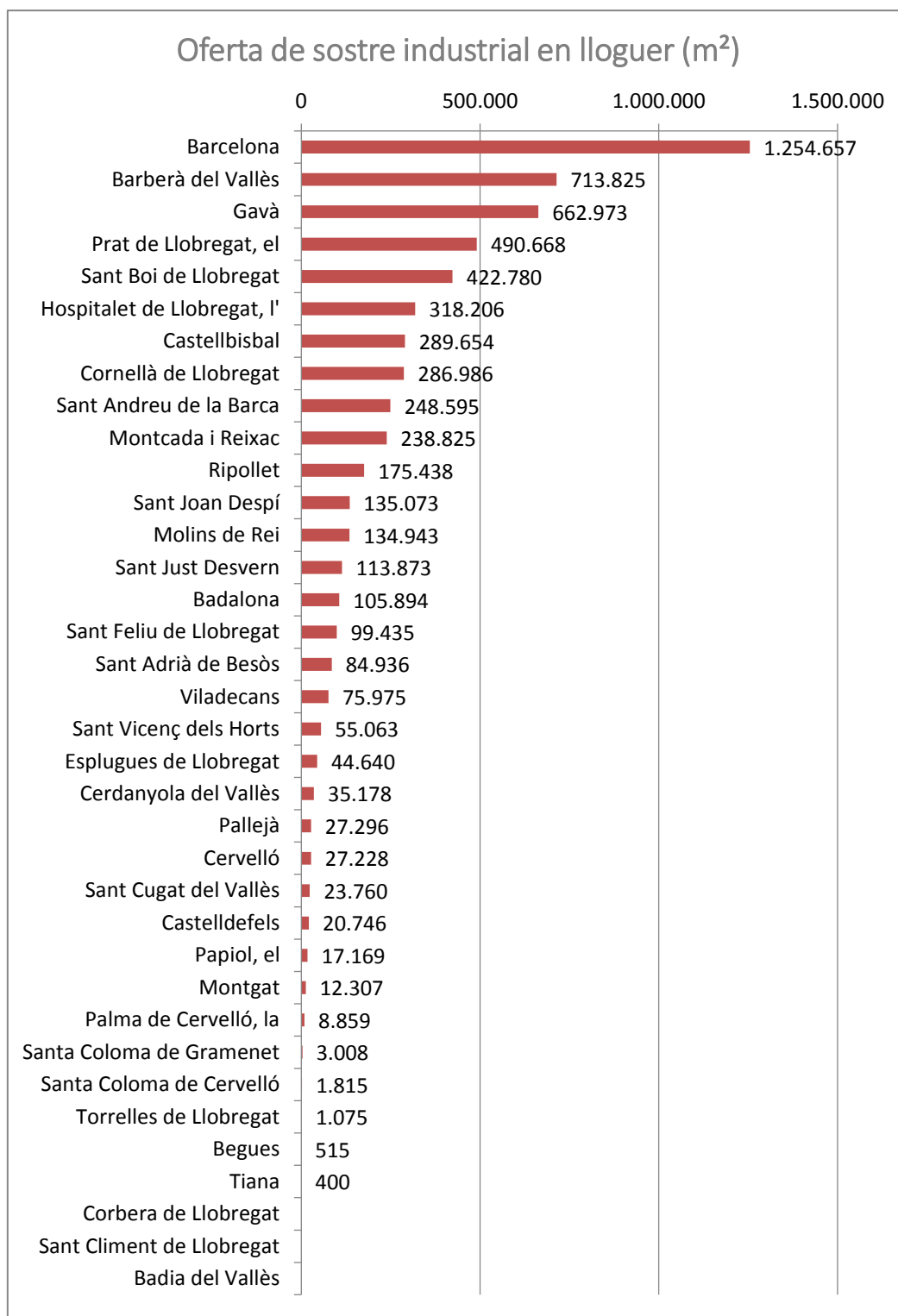


Figura 21. Superfície total de naus industrials en lloguer per municipis. Font: Pròpia.

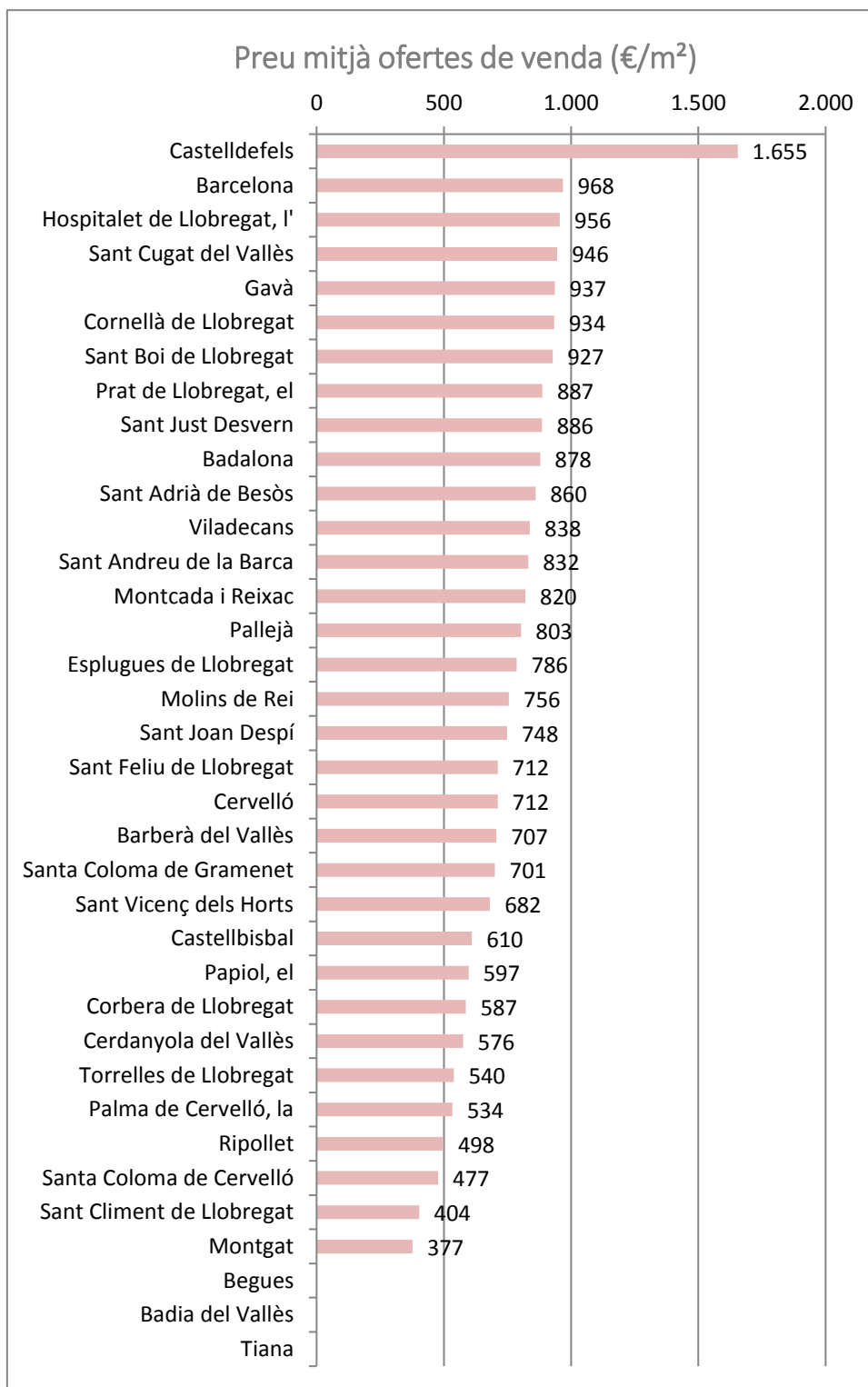


Figura 22. Preus mitjans de venda de naus industrials per municipis. Font: Pròpia.

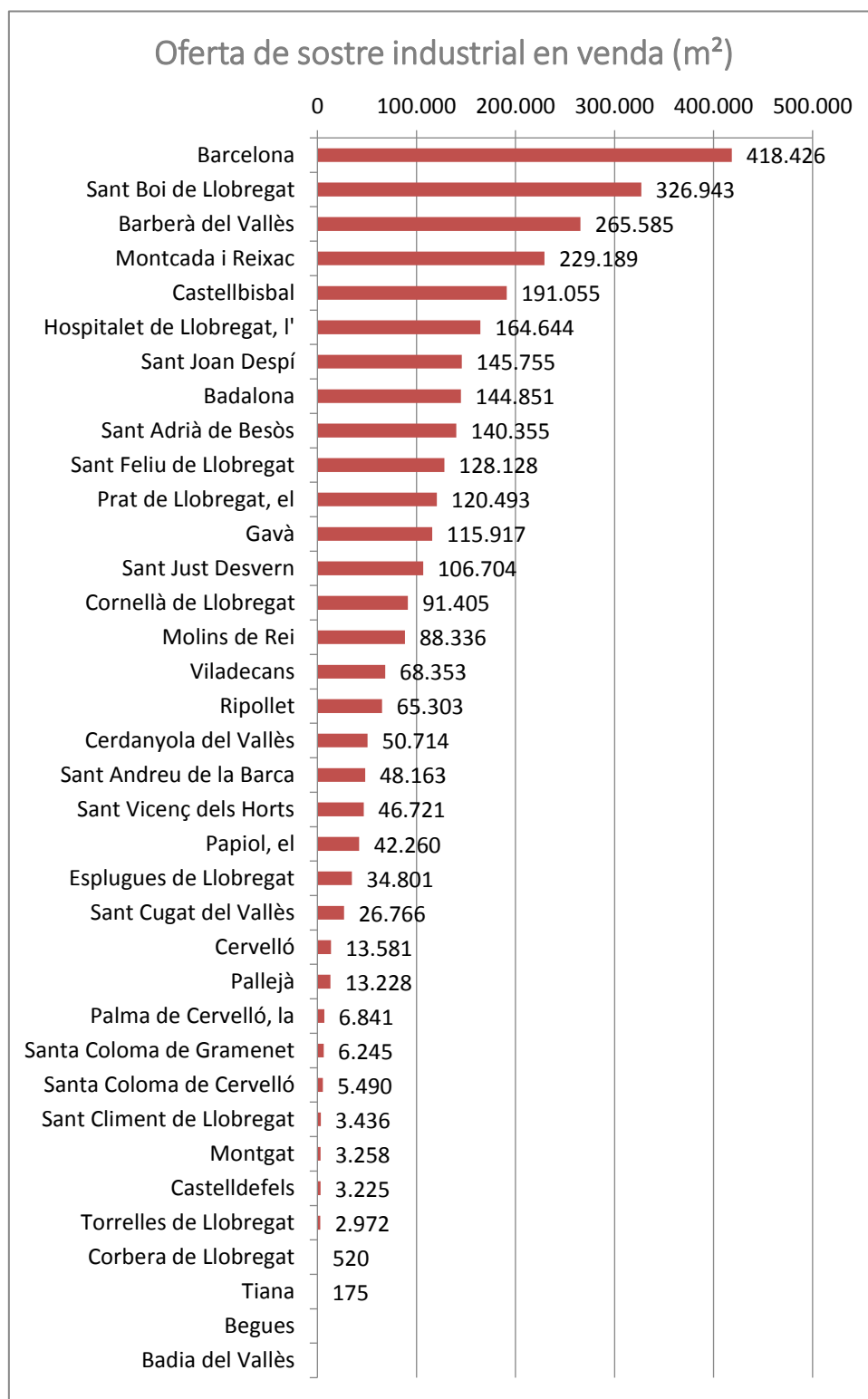


Figura 23. Superfície total de naus industrials en venda per municipis. Font: Pròpia.

	Municipi	Variació Superfície		Variació preu mitjà		Rendibilitat	Taxes	
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda		Reposició	Rotació
	Barcelona	● -15%	● -15%	● 7%	● 3%	6,3%	● 80%	35%
Besòs-Maresme	Badalona	● -13%	● -36%	● 3%	● 2%	6,3%	● 74%	36%
	Montcada i Reixac	● -13%	● 1%	● 3%	● 15%	5,0%	● 88%	33%
	Montgat	● 114%	● -66%	● 31%	● -32%	14,6%	● 20%	30%
	Sant Adrià de Besòs	● -42%	● -22%	● 13%	● 8%	5,6%	● 41%	38%
	Santa Coloma de Gramenet	● -43%	● 335%	● 4%	● -33%	9,3%	● 100%	31%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès	● -12%	● -27%	● 9%	● 2%	6,7%	● 59%	27%
	Castellbisbal	● -57%	● -41%	● 1%	● -4%	6,3%	● 97%	31%
	Cerdanyola del Vallès	● -65%	● -41%	● -5%	● -9%	7,3%	● 60%	37%
	Ripollet	● -27%	● -46%	● 8%	● 5%	9,1%	● 48%	35%
	Sant Cugat del Vallès	● 0%	● -37%	● -17%	● 3%	6,1%	● 71%	37%
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● 26%	● -71%	● -19%	● 47%	3,2%	● 57%	37%
	Cornellà de Llobregat	● -16%	● -30%	● -2%	● 14%	5,3%	● 52%	39%
	Esplugues de Llobregat	● -39%	● -38%	● -2%	● 4%	5,3%	● 26%	27%
	Gavà	● 69%	● -34%	● 12%	● -6%	6,0%	● 88%	34%
	L'Hospitalet de Llobregat	● -32%	● 16%	● 4%	● 16%	5,8%	● 97%	36%
	El Prat de Llobregat	● 8%	● -32%	● 0%	● 4%	6,0%	● 90%	33%
	Sant Boi de Llobregat	● -48%	● -20%	● 5%	● 8%	5,3%	● 94%	32%
	Sant Joan Despí	● -34%	● -23%	● 5%	● -2%	5,8%	● 81%	28%
	Sant Just Desvern	● -30%	● 2%	● -8%	● 6%	5,6%	● 39%	27%
Viladecans	● -36%	● -48%	● 16%	● 16%	6,5%	● 163%	34%	
Eix del Llobregat	Cervelló	● -15%	● 229%	● 6%	● 50%	5,9%	● 90%	45%
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei	● -4%	● -18%	● 13%	● 23%	5,8%	● 105%	25%
	Pallejà	● 4%	● -17%	● 8%	● -2%	6,4%	● 130%	37%
	La Palma de Cervelló	● 113%	● 97%	● 5%	● 4%	7,1%	● 33%	40%
	El Papiol	● -57%	● -15%	● 21%	● -6%	7,7%	● 70%	29%
	Sant Andreu de la Barca	● -26%	● -40%	● 7%	● 9%	5,0%	● 71%	32%
	Sant Climent de Llobregat				● 8%			
	Sant Feliu de Llobregat	● -6%	● -11%	● -1%	● -2%	6,5%	● 115%	28%
	Sant Vicenç dels Horts	● -15%	● -33%	● -3%	● 11%	5,0%	● 67%	38%
Santa Coloma de Cervelló								
Torrelles de Llobregat								

Taula 3. Variacions de preus i superfícies interanuals i altres indicadors immobiliaris a escala municipal . Font: Pròpia.

- Indicador que augmenta o que el seu valor és positiu.
- Indicador que disminueix o que el seu valor és 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 com a significatives.

$$\text{Rendibilitat} = ((\text{preu mitjà de lloguer}) \times 12) / (\text{preu mitjà de venda}) \times 100$$

$$\text{Reposició} = \text{Ofertes detectades durant el període (altes)} / \text{Ofertes retirades durant el període} \times 100$$

$$\text{Rotació} = ((\text{Altes} + \text{Retirades}) / 2) / \text{Ofertes vigents durant el període} \times 100$$