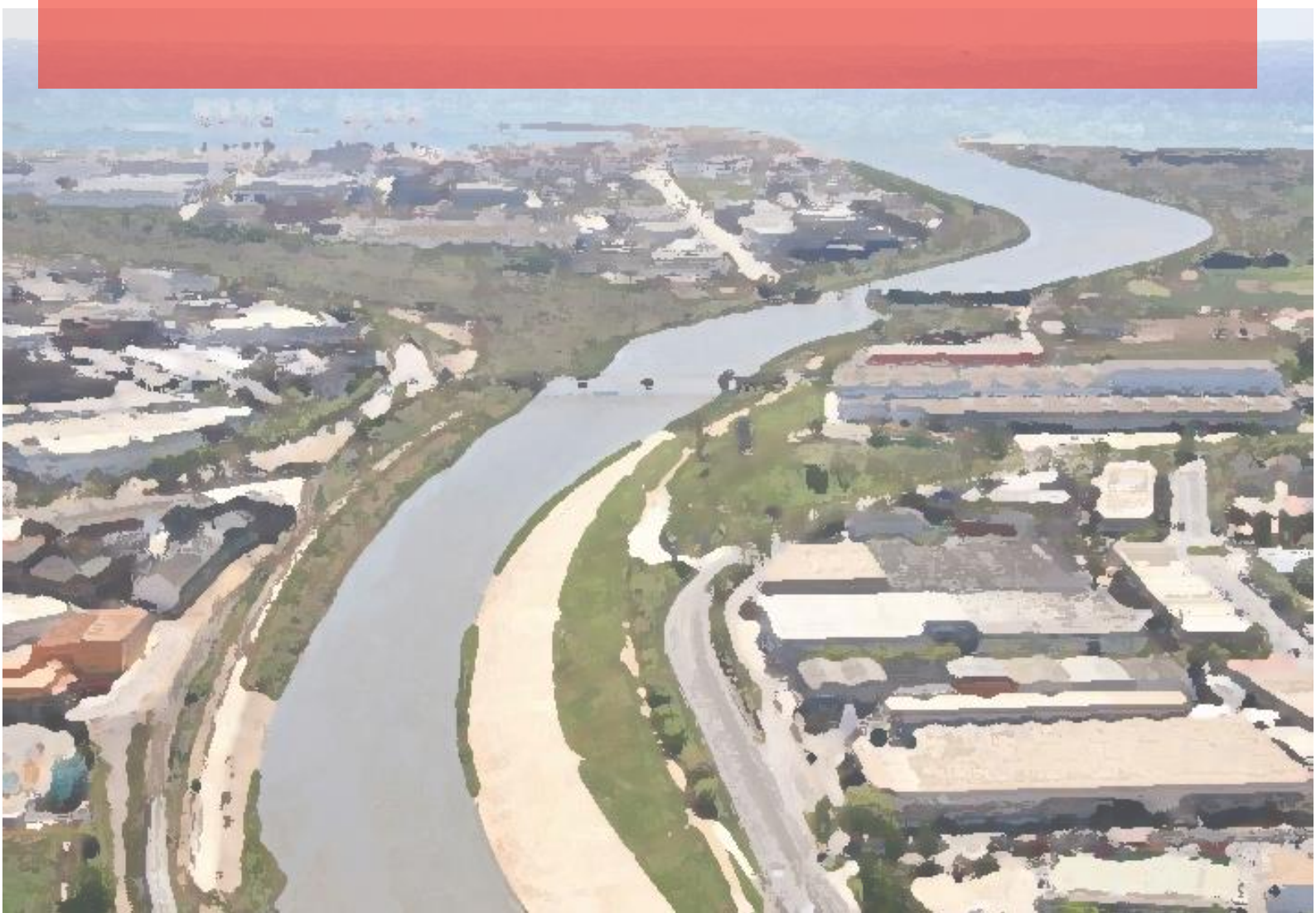


Informe del 2n semestre de 2018

# 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, Febrer 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 (Habitacalia, 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 (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 2018.

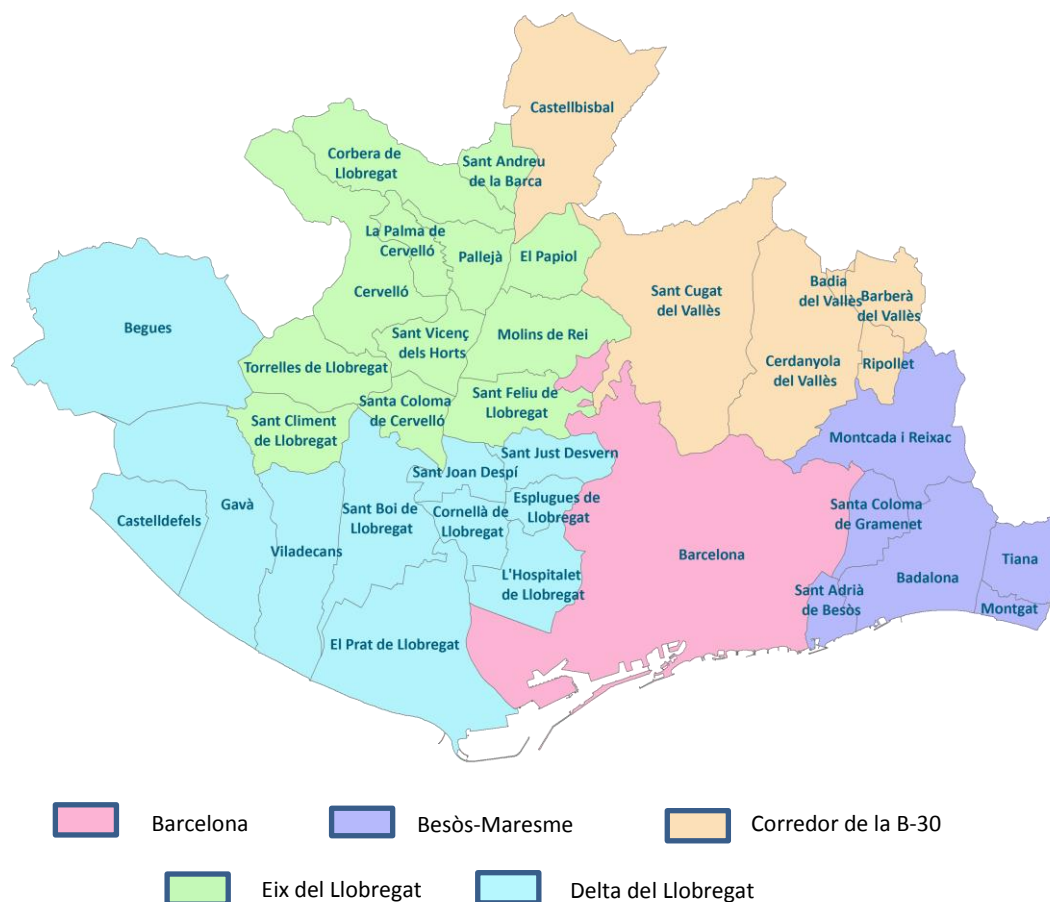


Figura 1. Delimitació dels àmbits territorials de l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: pròpia

## 1.2. Marc econòmic

El PIB dels municipis que formen l'AMB és de **120.799 milions d'euros** l'any 2017 i representa el **51 % 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.

La major part del **VAB** (Valor Afegit Brut) de l'AMB **prové del sector serveis** (84 %), seguit a molta distància de la indústria (12 %) i la construcció (4 %). En el cas de Barcelona el pes dels serveis encara és més important (90 %), mentre que a Catalunya el pes de la indústria (21 %) és uns deu punts percentuals superior al de l'AMB.

L'ocupació en **el sector TIC a l'AMB assoleix les 78.422 persones** el tercer trimestre del 2018 i representa el 5,3 % del total. Barcelona concentra el 74 % d'aquesta ocupació, i registra un increment del 34,7 % en el període 2014-2018. El **ràpid creixement d'aquest sector** és indicatiu de **la transformació tecnològica** i digital que estan experimentant les empreses del territori, malgrat que es parteix de nivells baixos, ja que només el 15,7 % de les indústries catalanes han iniciat el procés d'implantació de les tecnologies associades a la **Indústria 4.0**, entre les quals les més esteses són la ciberseguretat, la integració de sistemes o les dades massives (*big data*).

[\\*Informació extreta del Flaix econòmic 3r trimestre de 2018.](#)



Figura 2. Territori Metropolità. Font: pròpia

Respecte a l'activitat econòmica del mercat immobiliari, s'han observat increments generalitzats dels preus dels diferents tipus d'immobles d'entre un 3 % i un 7 % interanual (3r trimestre del 2017 i del 2018). En **els preus de venda de naus industrials**, s'observa una clara **recuperació** al llarg dels últims mesos després d'una reducció del 3 % a començaments d'any.

La tipologia d'immoble que ha tingut una reducció més significativa de la superfície en oferta ha estat la de naus industrials, amb un descens d'un 16 % en lloguer i un 21 % en venda respecte al 3T 2017. Durant els darrers dotze mesos, el tipus de **nau més demandada és de dimensions mitjanes (de 500 a 1.000 m<sup>2</sup>)**. En el cas de les oficines de lloguer, són les de grans dimensions (de 300 a 1.000 m<sup>2</sup>). Això contrasta amb els locals, que els més demandats són els de 50 a 100 m<sup>2</sup>, tant per venda com lloguer.

## 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 **5.266.641 m<sup>2</sup>**, mentre que la superfície de venda, representa un volum total de **2.541.155 m<sup>2</sup>**. Aquests valors han sofert un **descens interanual d'un 15 % i 18,3 %, respectivament**.

Els **preus** de les naus en oferta, tant de lloguer com de venda, han **augmentat** en relació amb els preus mitjans del segon semestre de l'any 2017, concretament un **7 % i un 4 %, respectivament**.

La nau en oferta més comuna disposa d'unes dimensions entre **250 i 500 m<sup>2</sup>**.

Per contra, les dimensions **menys freqüents** són les de **més de 3.000 m<sup>2</sup>**. La proporció d'ofertes 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.

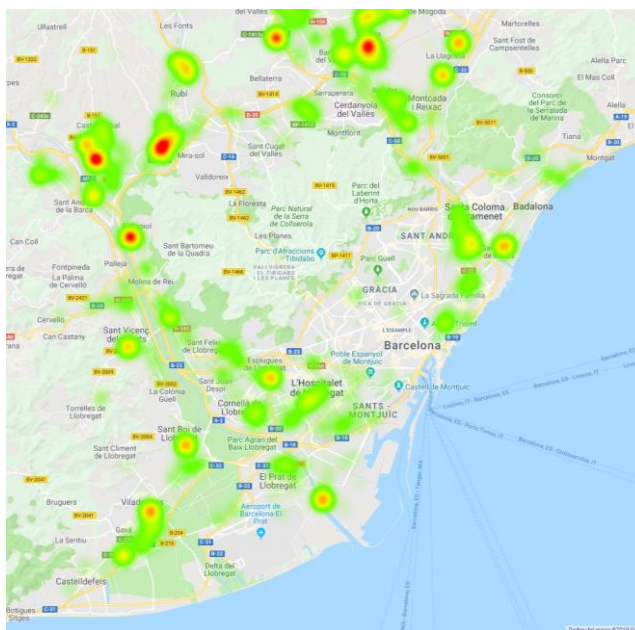


Figura 3. Mapa de les zones més consultades.

Font: pròpia. Panell de control naus i solars AMB.

A la figura 3, es pot observar que una de les **zones més consultades** correspon al polígon Industrial Castellbisbal Sud (situat a Castellbisbal), així com el polígon **Santiga** (situat a Barberà del Vallès). Les consultes presenten **menor intensitat a la façana litoral**.

El **nombre d'ofertes** de naus industrials donades **d'alta** han disminuït un 12 % respecte al mateix període de l'any anterior. En canvi, les ofertes **retirades** durant el mateix període han disminuït un 4 % respecte a l'any anterior.

	2n semestre 2017	2n semestre 2018	Variació
Sostre disponible en lloguer	6.198.318 m <sup>2</sup>	5.266.641 m <sup>2</sup>	-15,03 %
Sostre disponible en venda	3.112.141 m <sup>2</sup>	2.541.155 m <sup>2</sup>	-18,35 %
Preu mitjà de lloguer	4,12 €/m <sup>2</sup>	4,41 €/m <sup>2</sup>	7,06 %
Preu mitjà de venda	820 €/m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	3,63 %
Rendibilitat anual bruta	6,02 %	6,22 %	3,31 %

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 5.266.641 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 15 % respecte als 6.198.318 m<sup>2</sup> del segon semestre de 2017.

Durant el període considerat, l'oferta de sostre industrial de lloguer ha disminuït un 9 % (vegeu figura 4), i ha passat de 4.479.395 m<sup>2</sup> el mes de juliol a 4.060.686 m<sup>2</sup> al mes de desembre.

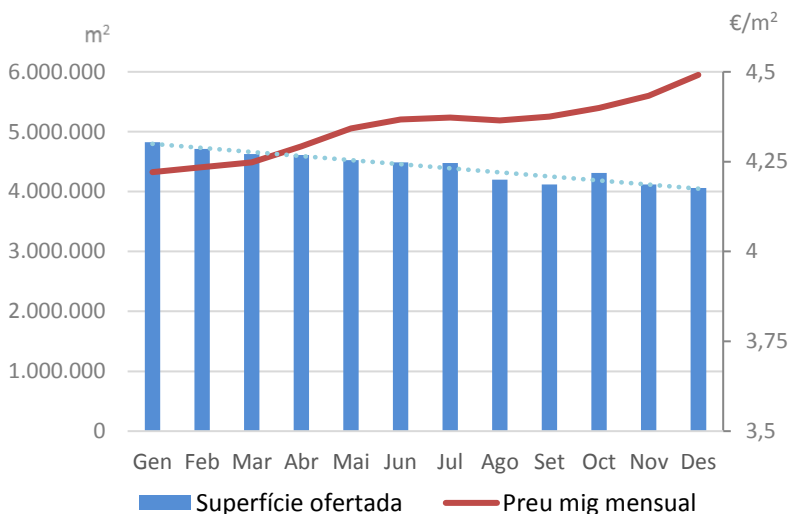


Figura 4. Evolució del preu mitjà mensual i la superfície disponible de naus industrials de lloguer a l'any 2018. Font: pròpia.

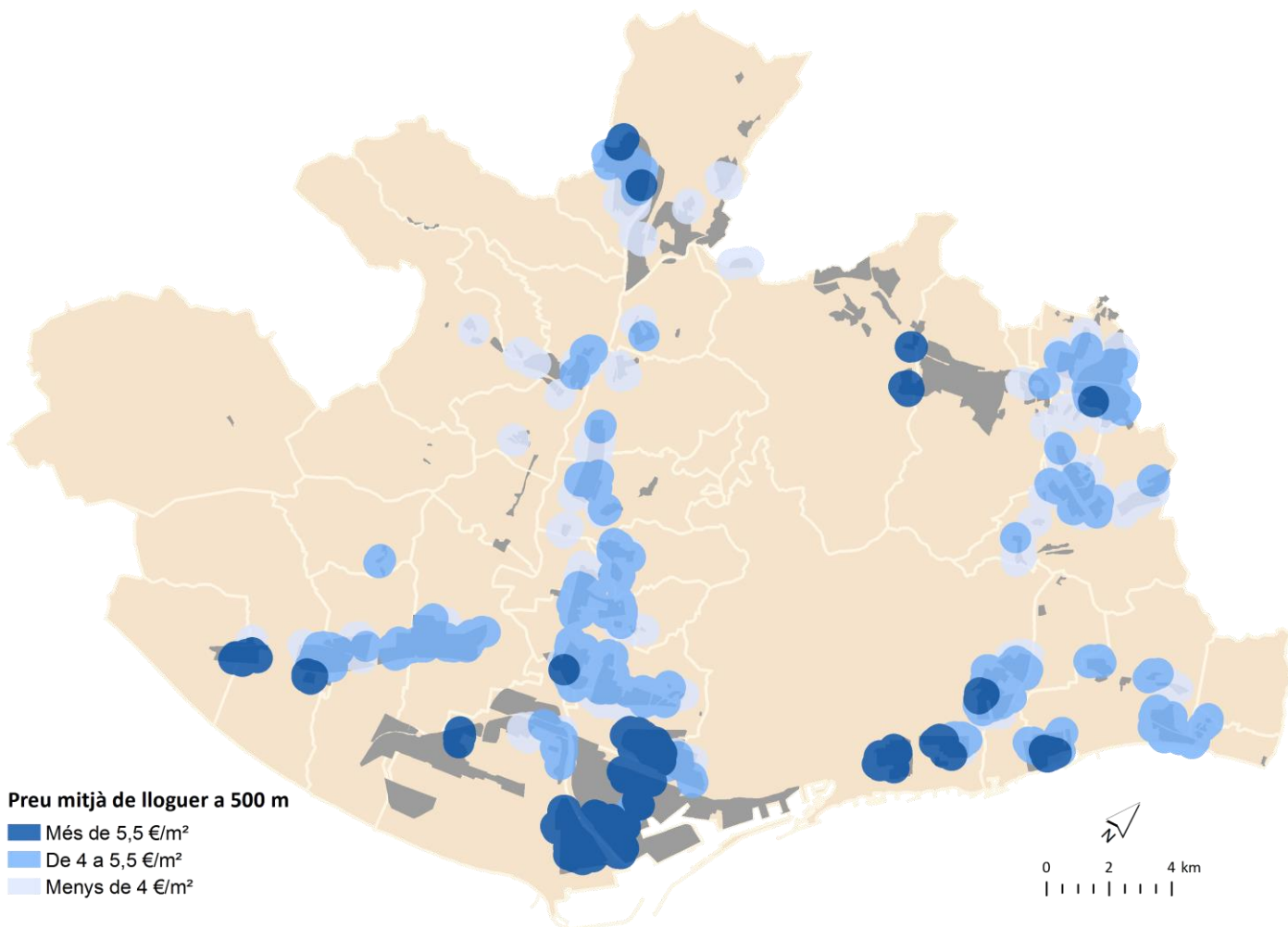


Figura 5. Distribució dels preus de naus industrials de lloguer vigents durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial de lloguer de 4,41 €/m<sup>2</sup>, el qual representa un augment del 7 % respecte als 4,12 €/m<sup>2</sup> del segon semestre del 2017. En aquests sis mesos, el preu mitjà pel conjunt metropolità ha continuat pujant, passant de 4,37 €/m<sup>2</sup> al mes de juliol a 4,49 €/m<sup>2</sup> al mes de desembre, el que representa un augment del 3 %.

Els preus de lloguer més alts es concentren a la façana litoral i als municipis de Sant Andreu de la Barca, Barberà del Vallès i Sant Cugat del Vallès, mentre que, els preus més baixos es concentren a l'eix del Llobregat (vegeu figura 5). La concentració més gran de superfície de naus industrials de lloguer es localitza a l'àmbit del delta del Llobregat.

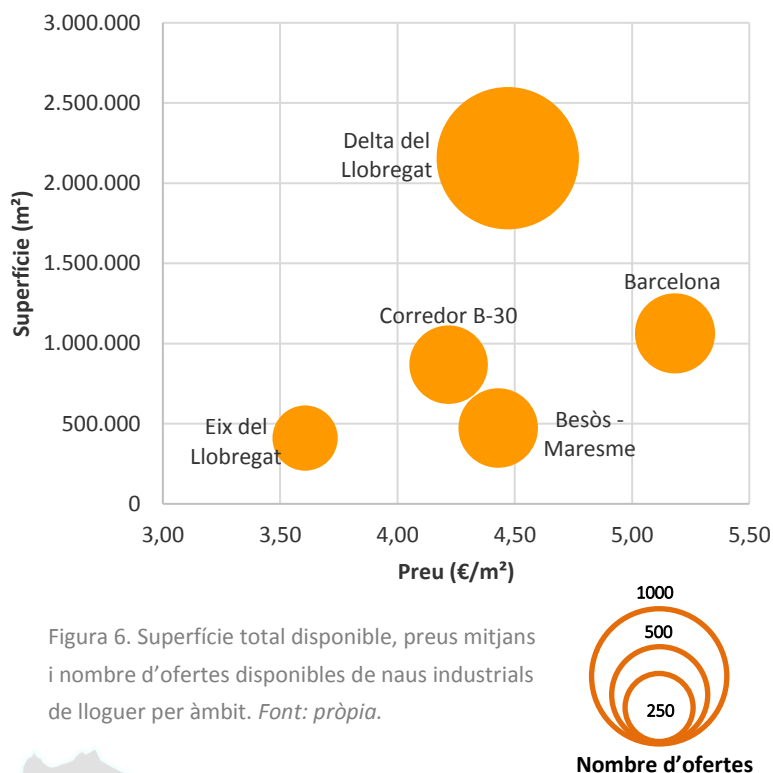


Figura 6. Superfície total disponible, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de lloguer per àmbit. Font: pròpia.

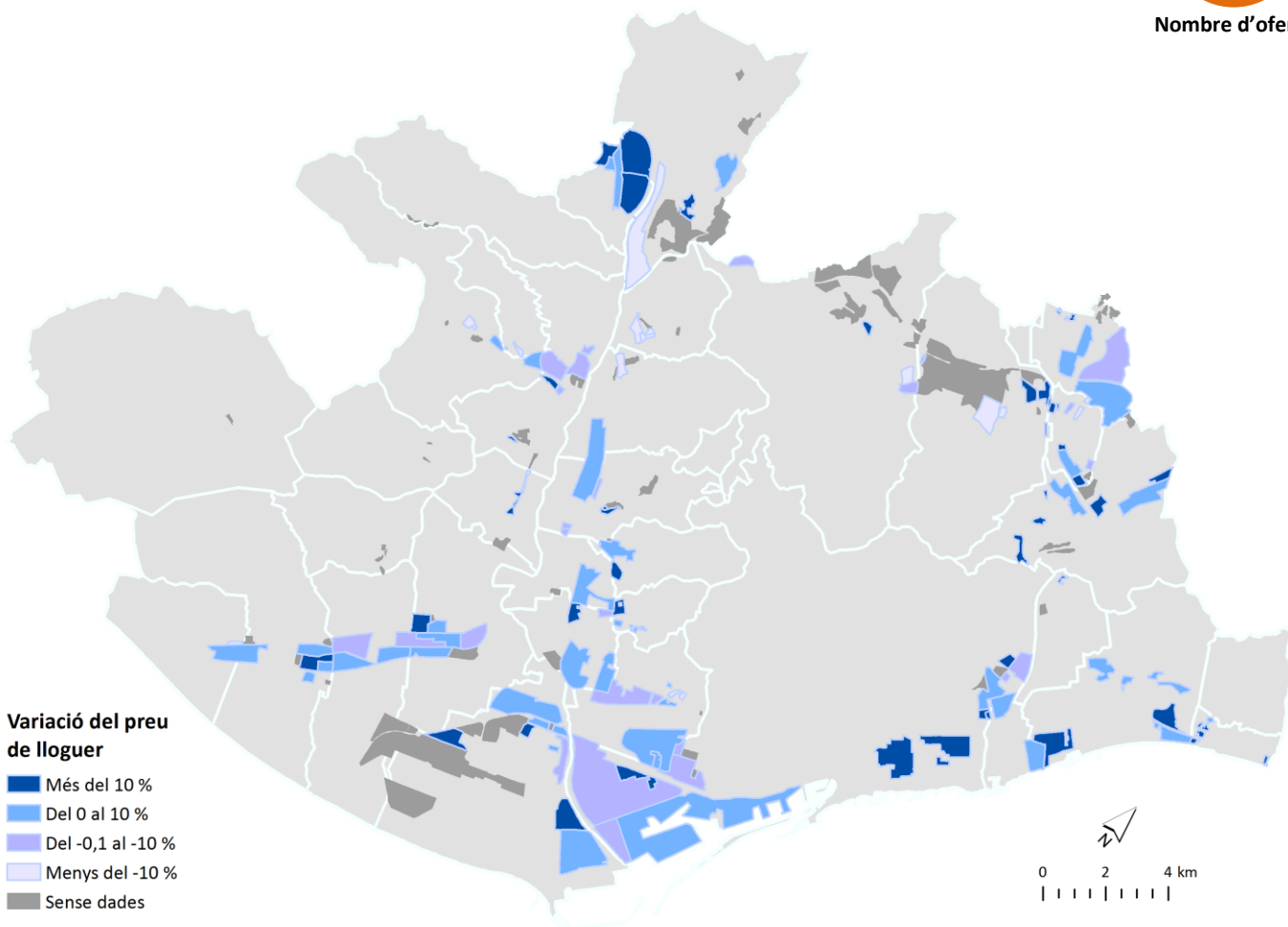


Figura 7. Variació interanual dels preus mitjans de lloguer per polígon durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.

#### 4. MERCAT DE VENDA

La disponibilitat de sostre industrial de venda durant el segon semestre de 2018 és de 2.541.155 m<sup>2</sup> (naus en venda que han romàs en algun moment al mercat immobiliari durant el període d'estudi), un 18 % inferior respecte al segon semestre de 2017.

En aquests sis mesos del període considerat, la superfície en venda ha disminuït un 8 %, passant de 2.183.175 m<sup>2</sup> al juliol a 2.009.241 m<sup>2</sup> al mes de desembre de 2018.

El nombre d'ofertes en venda ha disminuït un 9 % respecte al mateix període de l'any anterior.

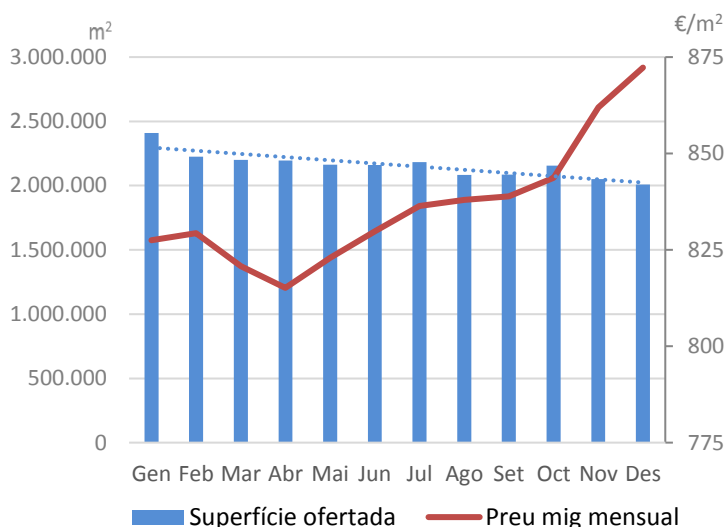


Figura 8. Evolució del preu mitjà i la superfície total disponible de naus industrials de venda a l'any 2018. Font: pròpia.

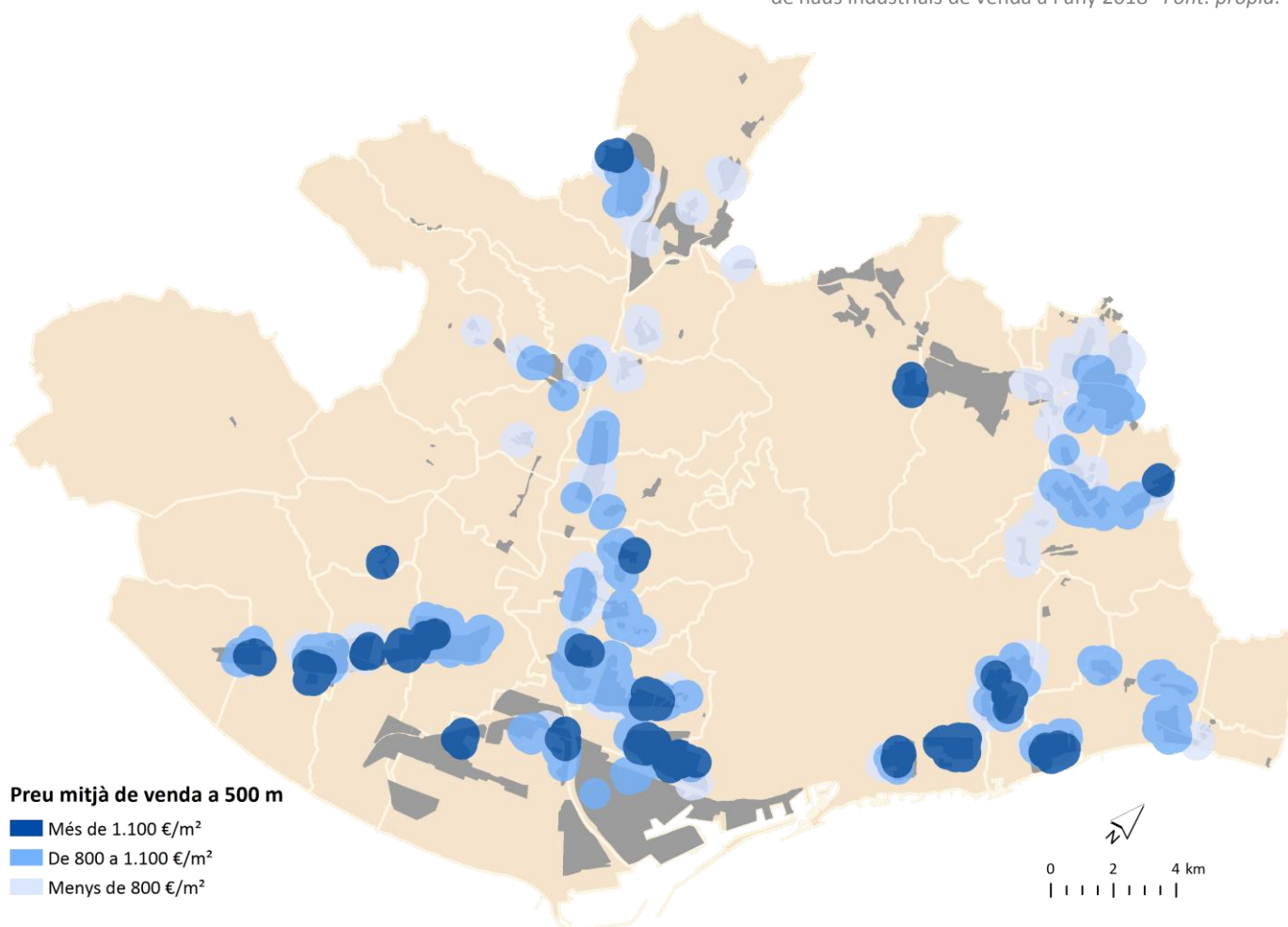


Figura 9. Distribució dels preus de naus industrials de venda vigents durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.

En conjunt a l'àrea metropolitana s'ha estimat un preu mitjà del sostre industrial en venda de 850 €/m<sup>2</sup>, que representa un augment del 4 % respecte als 820 €/m<sup>2</sup> del segon semestre del 2017. Durant el període d'estudi, tal com es pot verificar a la figura 8, el preu mitjà al conjunt de l'AMB ha augmentat progressivament: de 836 €/m<sup>2</sup> el juliol a 872 €/m<sup>2</sup> el mes de desembre, cosa que representa un augment del 4 %.

Els preus de venda més alts es concentren a la façana litoral i als municipis de Sant Just Desvern, Sant Cugat del Vallès, Sant Andreu de la Barca i Montcada i Reixac, mentre que els preus més baixos es concentren principalment al nord de l'eix del Llobregat i a la ribera del riu Ripoll (vegeu figura 9).

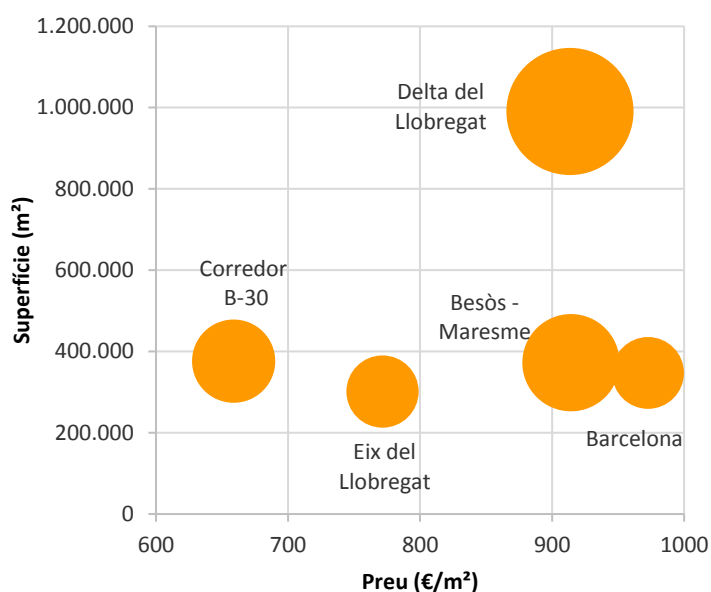


Figura 10. Superfície total, preus mitjans i nombre d'ofertes disponibles de naus industrials de venda per àmbit. Font: pròpia.

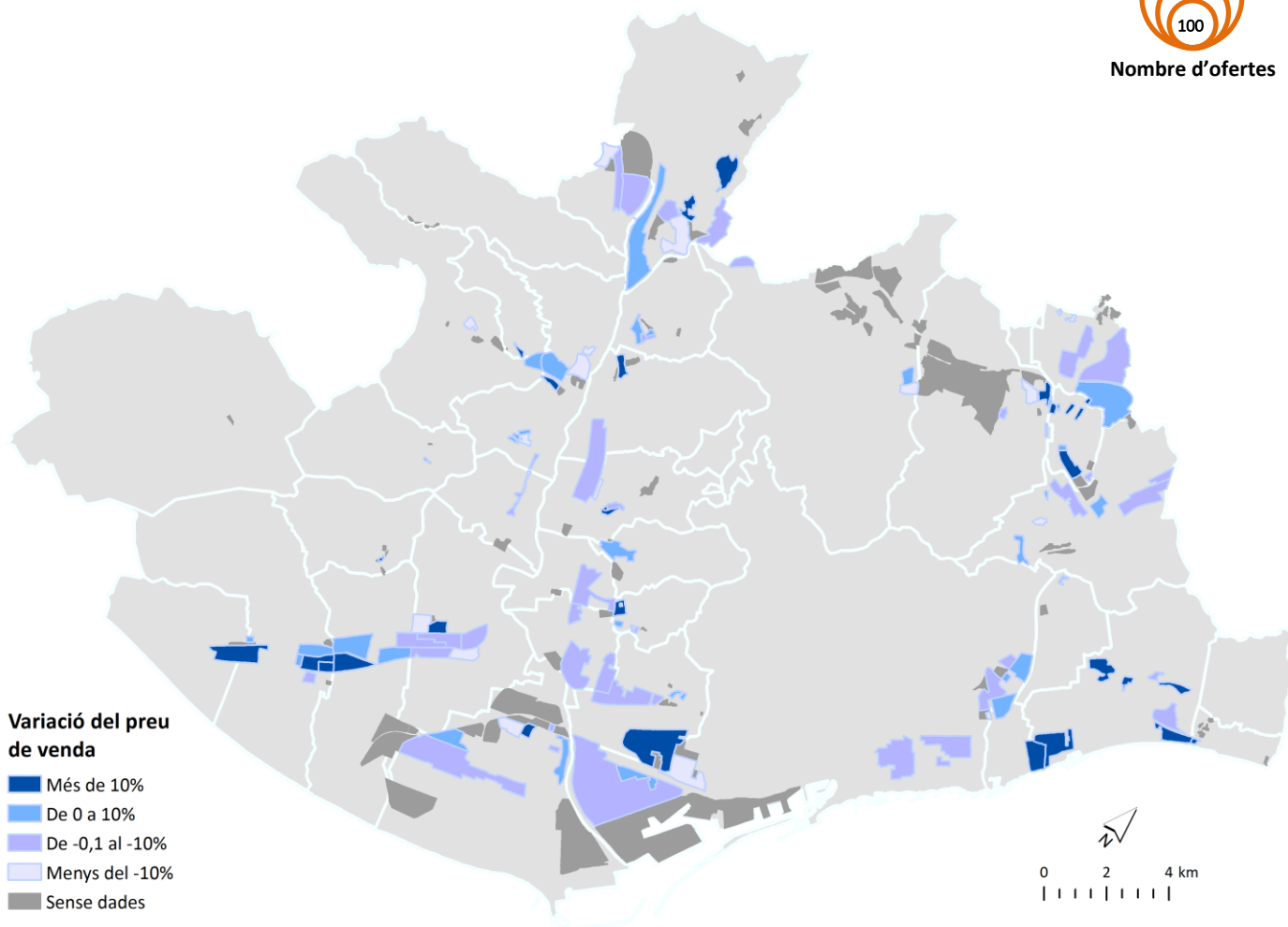


Figura 11. Variació interanual dels preus mitjans de venda per polígon. Font: pròpia.

## 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 segon semestre de l'any anterior, concretament d'un 5,5 % i un 10,8 % respectivament. Pel que fa al nombre d'ofertes que s'han donat d'alta al segon semestre de 2018, s'ha observat un descens de l'11,6 % respecte al mateix període de l'any 2017, on s'ha passat de 1.164 ofertes a 1.029.

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

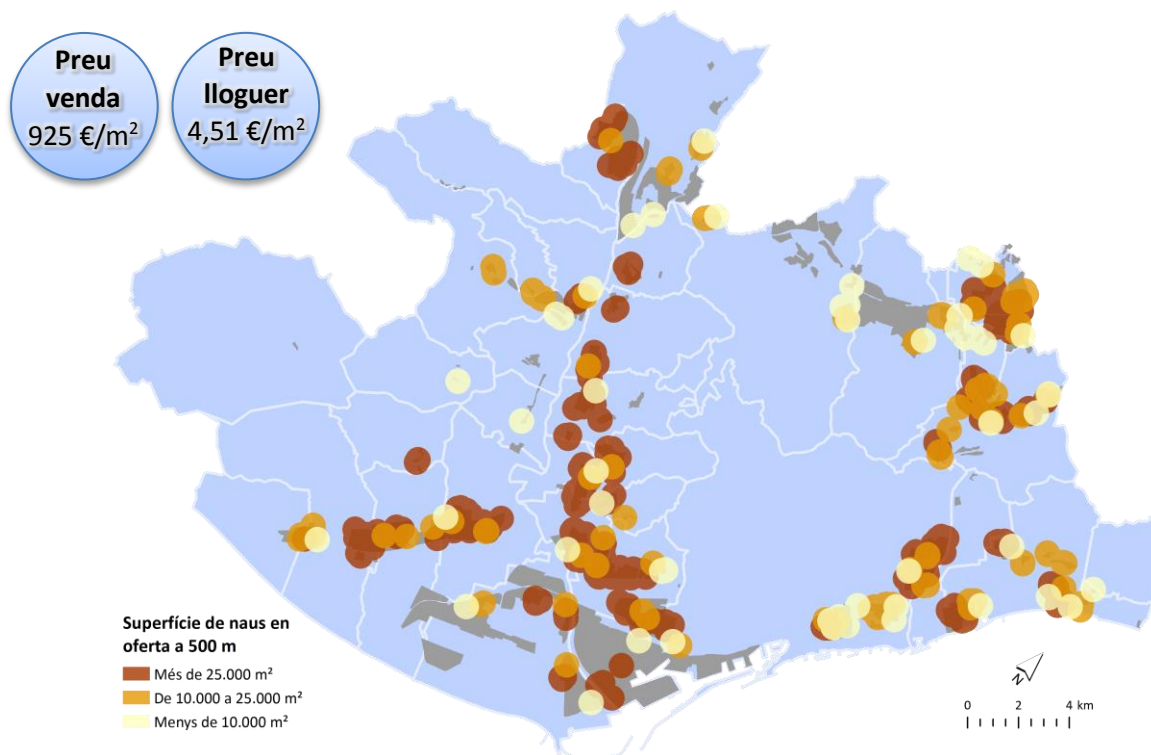
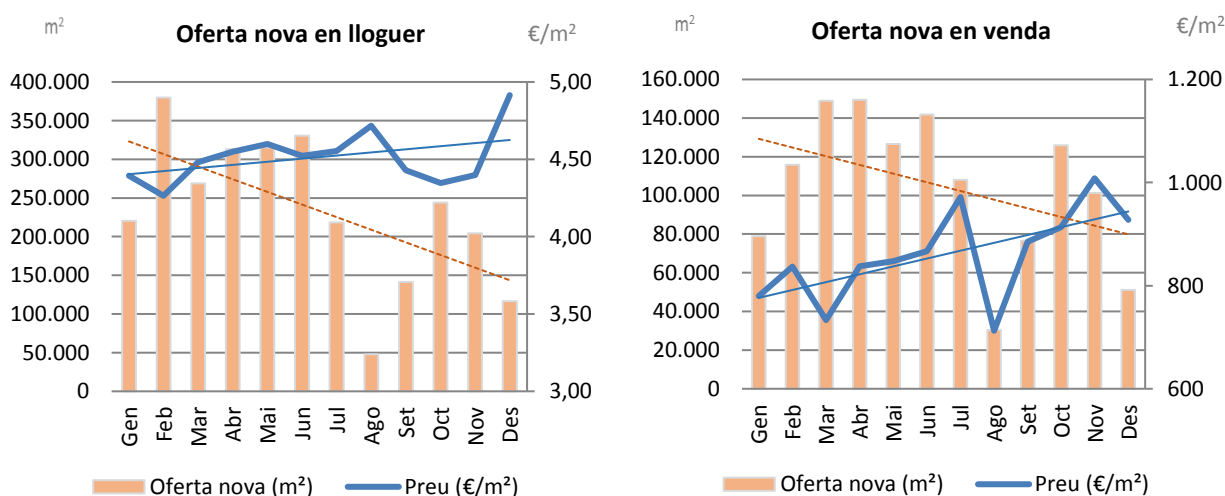


Figura 12. Distribució de les superfícies de naus en oferta donades d'alta durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.



Figures 13 i 14. Variació de les superfícies i els preus de lloguer i venda l'any 2018. Font: Pròpia.

## 6. OFERTES RETIRADES

Durant el segon semestre del 2018, al conjunt del territori metropolità s'han registrat 1.845.155 m<sup>2</sup> de sostre industrial de lloguer retirats, xifra que representa un 7,1 % més que el total registrat en el mateix període de l'any anterior. D'altra banda, el sostre industrial de venda retirat disminueix un 14,5 % respecte al segon semestre del 2017, que en valors absoluts representa 755.541 m<sup>2</sup> al segon semestre del 2018. El temps de maduració (dies que les ofertes han romàs al mercat immobiliari industrial) de les ofertes de venda retirades ha augmentat un 22 %, les quals han passat de 325 dies a 397, mentre que les ofertes de lloguer retirades, han augmentat un 7 % respecte al mateix període de l'any anterior, han passat de 308 dies a 329.

El preu mitjà de lloguer de les ofertes retirades ha augmentat un 8 % respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que el preu de venda ha disminuït un 2 %.

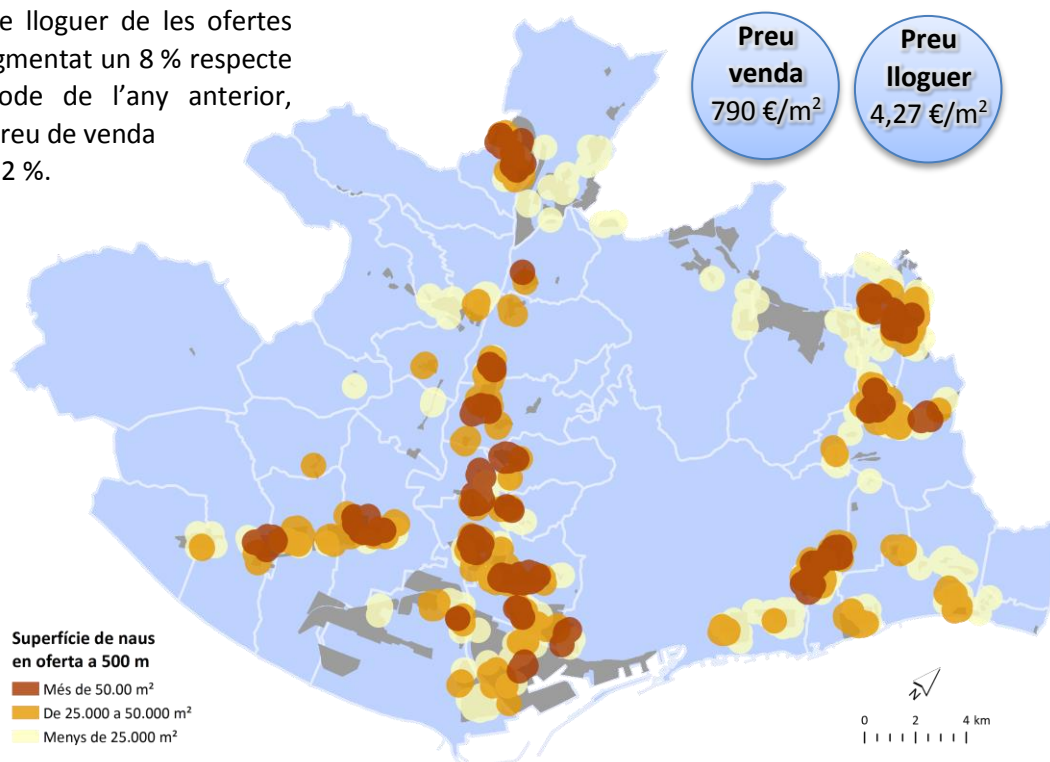
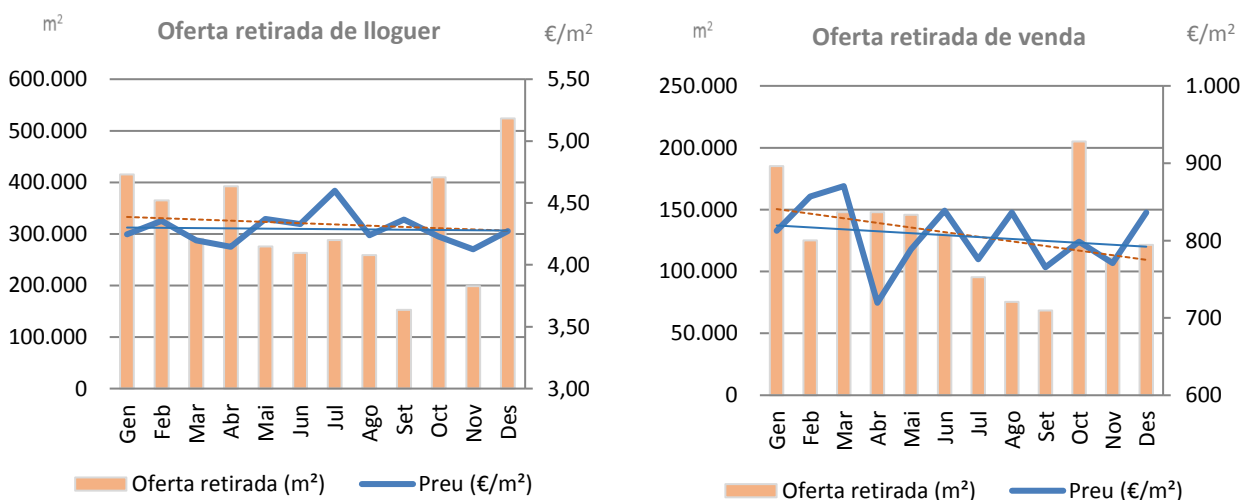


Figura 15. Distribució de les superfícies de naus en oferta retirades durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.



Figures 16 i 17. Variació de les superfícies i els preus mitjans mensuals de les ofertes de naus industrials retirades l'any 2018. 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, disposa d'una superfície construïda d'entre 500 i 1000 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 2.381, i el de venda és de 1.453.

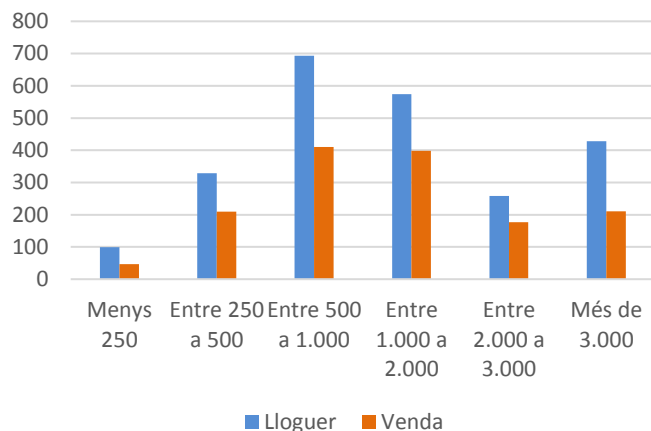


Figura 18. Nombre d'ofertes segons el tipus de nau de lloguer o en venda durant el període d'estudi. Font: pròpia.

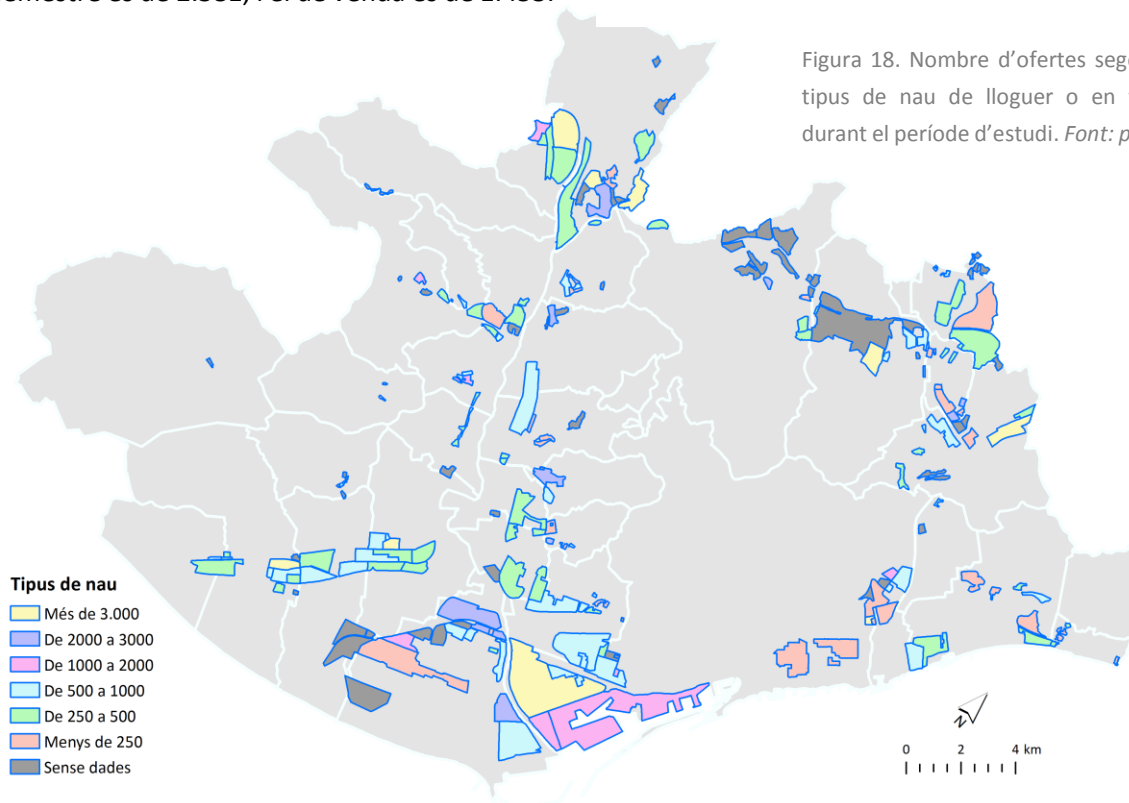


Figura 19. Tipus de nau més nombrosa per polígon durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.

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>	99	47	16.570	6.884	6,25 €	1.156 €	124	98
Entre 250 i 500 m <sup>2</sup>	329	210	126.496	82.389	4,66 €	895 €	131	128
Entre 500 i 1.000 m <sup>2</sup>	693	410	490.100	290.951	4,28 €	892 €	164	144
Entre 1.000 i 2.000 m <sup>2</sup>	574	398	794.914	547.918	4,17 €	786 €	171	127
Entre 2.000 i 3.000 m <sup>2</sup>	258	177	615.389	420.093	4,32 €	890 €	149	111
Més de 3.000 m <sup>2</sup>	428	211	3.223.172	1.192.920	4,37 €	744 €	140	126

Taula 2. Indicadors segons tipologia de nau de les ofertes vigents durant el segon semestre de 2018. Font: Pròpia.

## 8. ANNEXOS

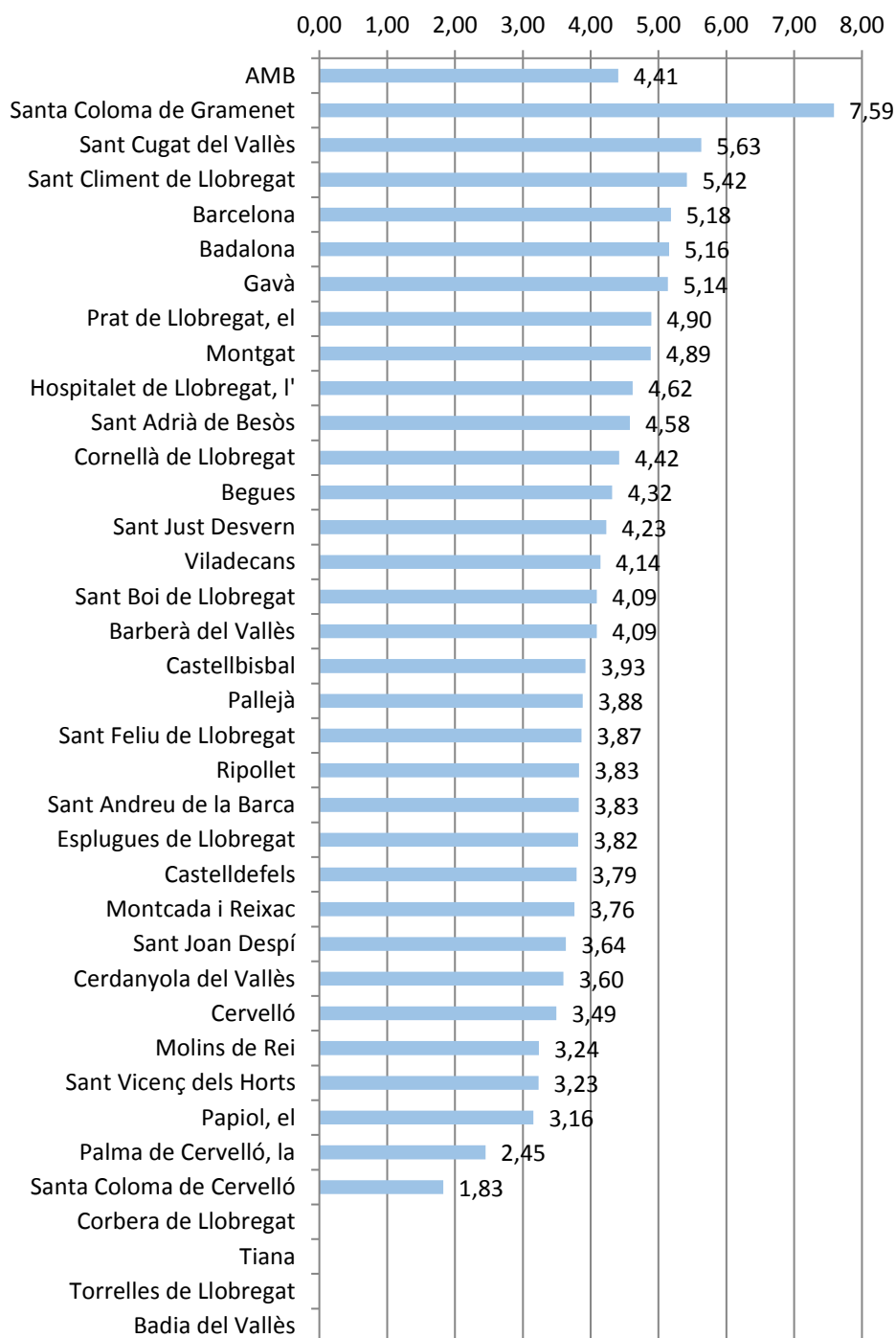
Preu mitjà ofertes de lloguer (€/m<sup>2</sup>)

Figura 20. Preus mitjans de les naus industrials de lloguer per municipis durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.

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

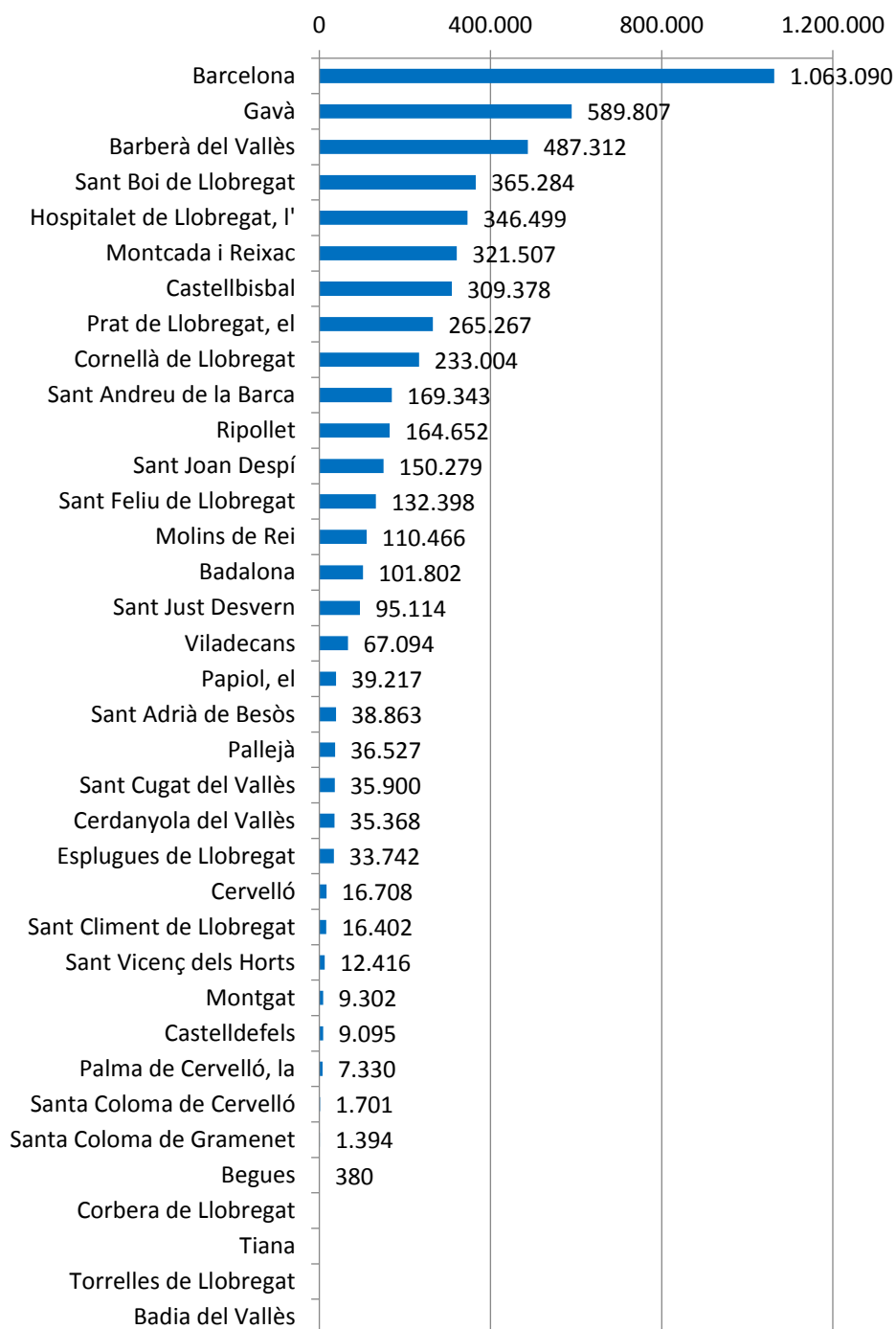


Figura 21. Superfície total de les naus industrials a lloguer per municipis durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.

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

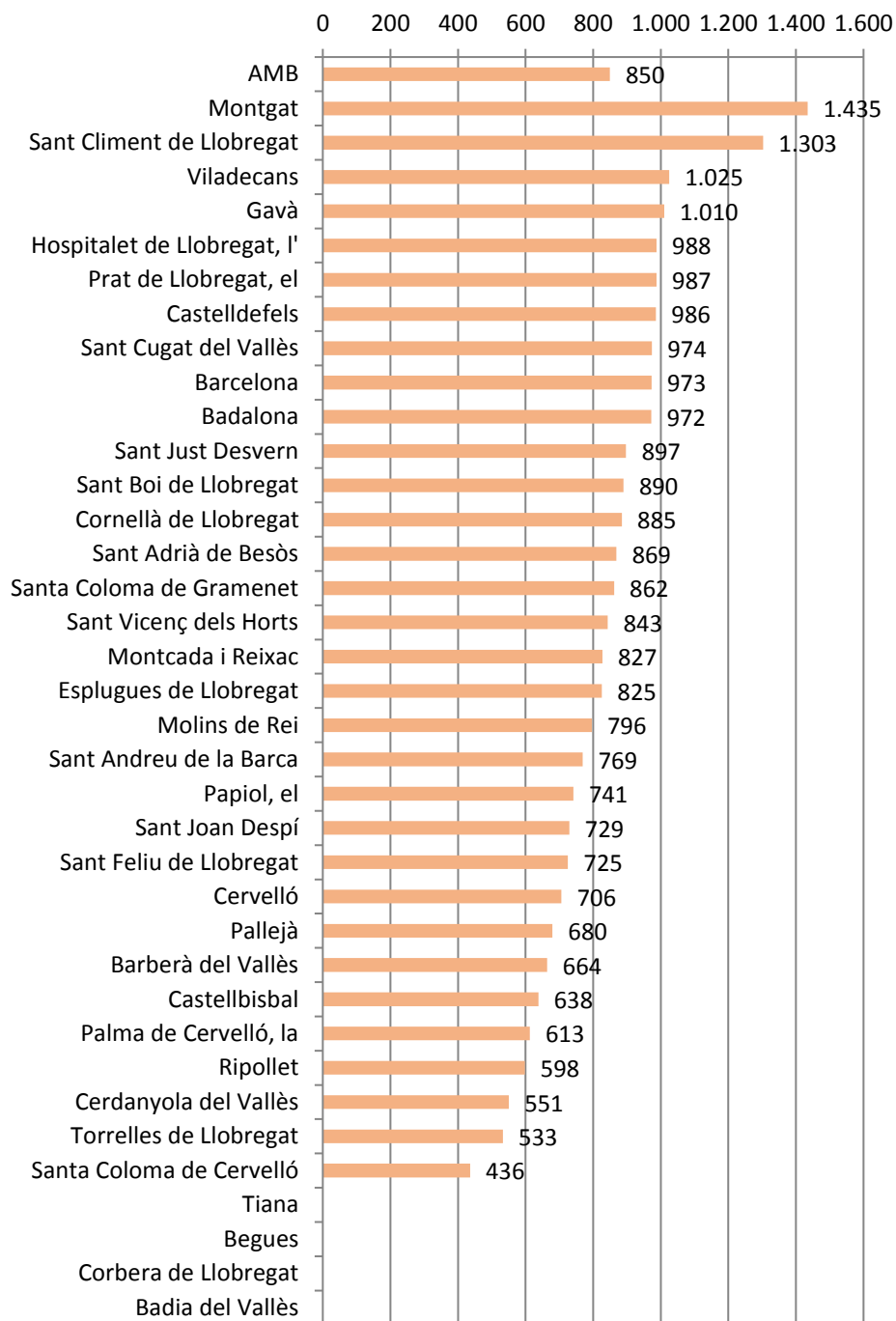


Figura 22. Preus mitjans de naus industrials en venda per municipis durant el segon semestre de 2018. Font:

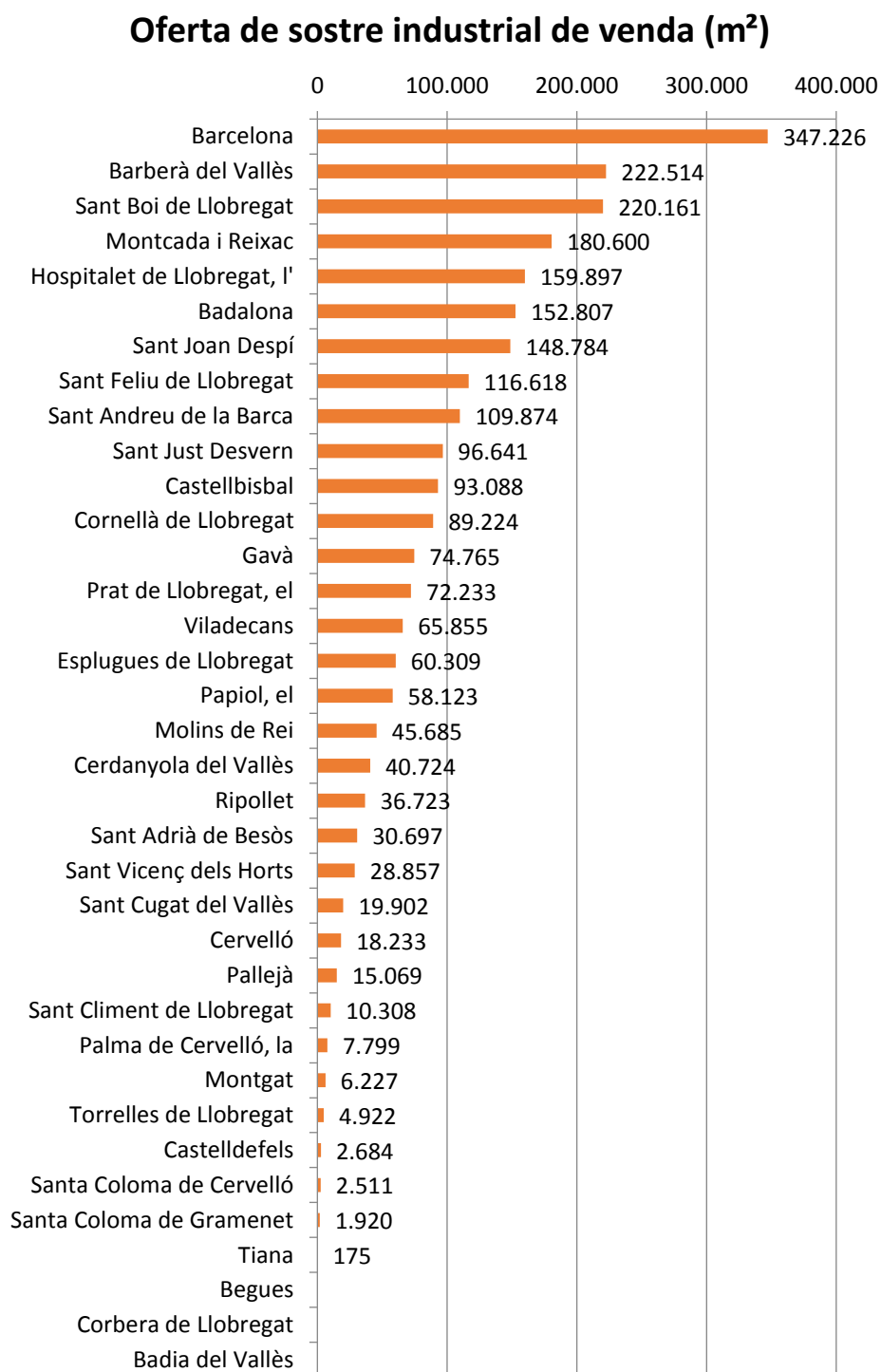


Figura 23. Superfície total de naus industrials en venda per municipis durant el segon semestre de 2018. Font: pròpia.

	Municipi	Variació superfície		Variació preu mitjà		Taxes		
		Lloguer	Venda	Lloguer	Venda	Rendibilitat	Reposició	Rotació
	Barcelona	● -16%	● -18%	● 4%	● 1%	● 6%	● 67%	● 40%
Besòs - Maresme	Badalona	● -6%	● 3%	● 12%	● 12%	● 6%	● 88%	● 35%
	Montcada i Reixac	● 36%	● -20%	● 10%	● 0%	● 5%	● 74%	● 35%
	Montgat	● -24%	● 91%	● 7%	● 281%	● 4%	● 167%	● 24%
	Sant Adrià de Besòs	● -54%	● -78%	● 16%	● 5%	● 6%	● 78%	● 45%
	Santa Coloma de Gramenet	● -54%	● -71%	● 65%	● 34%	● 11%	● 33%	● 25%
	Tiana							
Corredor de la B-30	Badia del Vallès							
	Barberà del Vallès	● -33%	● -8%	● 5%	● -8%	● 7%	● 75%	● 35%
	Castellbisbal	● 12%	● -49%	● 27%	● 5%	● 7%	● 38%	● 33%
	Cerdanyola del Vallès	● -10%	● -38%	● 16%	● 4%	● 8%	● 117%	● 32%
	Ripolllet	● -10%	● -42%	● 7%	● 18%	● 8%	● 95%	● 37%
	Sant Cugat del Vallès	● 47%	● -26%	● 19%	● 2%	● 7%	● 85%	● 47%
Delta del Llobregat	Begues							
	Castelldefels	● -53%	● -17%	● -7%	● -40%	● 5%	● 100%	● 30%
	Cornellà de Llobregat	● -20%	● -4%	● 8%	● -5%	● 6%	● 116%	● 32%
	Esplugues de Llobregat	● -31%	● 73%	● 15%	● 5%	● 6%	● 40%	● 26%
	Gavà	● -10%	● -38%	● 11%	● 11%	● 6%	● 88%	● 25%
	Hospitalet de Llobregat, l'	● 7%	● 0%	● 0%	● 5%	● 6%	● 57%	● 34%
	Prat de Llobregat, el	● -47%	● -37%	● 8%	● 11%	● 6%	● 54%	● 35%
	Sant Boi de Llobregat	● -17%	● -33%	● 5%	● -4%	● 6%	● 52%	● 29%
	Sant Joan Despí	● -1%	● 2%	● 3%	● -1%	● 6%	● 64%	● 23%
	Sant Just Desvern	● -14%	● -9%	● 4%	● 1%	● 6%	● 100%	● 28%
	Viladecans	● -7%	● -2%	● -7%	● 21%	● 5%	● 54%	● 32%
Eix del Llobregat	Cervelló	● -42%	● 19%	● 0%	● -1%	● 6%	● 108%	● 38%
	Corbera de Llobregat							
	Molins de Rei	● -16%	● -49%	● 5%	● -1%	● 5%	● 61%	● 34%
	Pallejà	● 21%	● 14%	● -9%	● -14%	● 7%	● 43%	● 41%
	Palma de Cervelló, la	● -10%	● 9%	● -21%	● 21%	● 5%	● 50%	● 56%
	Papiol, el	● 123%	● 23%	● -17%	● 16%	● 5%	● 162%	● 50%
	Sant Andreu de la Barca	● -32%	● 145%	● 15%	● -7%	● 6%	● 38%	● 29%
	Sant Climent de Llobregat							
	Sant Feliu de Llobregat	● 37%	● -11%	● 3%	● 1%	● 6%	● 52%	● 36%
	Sant Vicenç dels Horts	● -77%	● -38%	● 17%	● 25%	● 5%	● 38%	● 32%
	Santa Coloma de Cervelló	● -6%	● -54%	● 10%	● -9%	● 5%	● 50%	● 30%
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 2018. 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