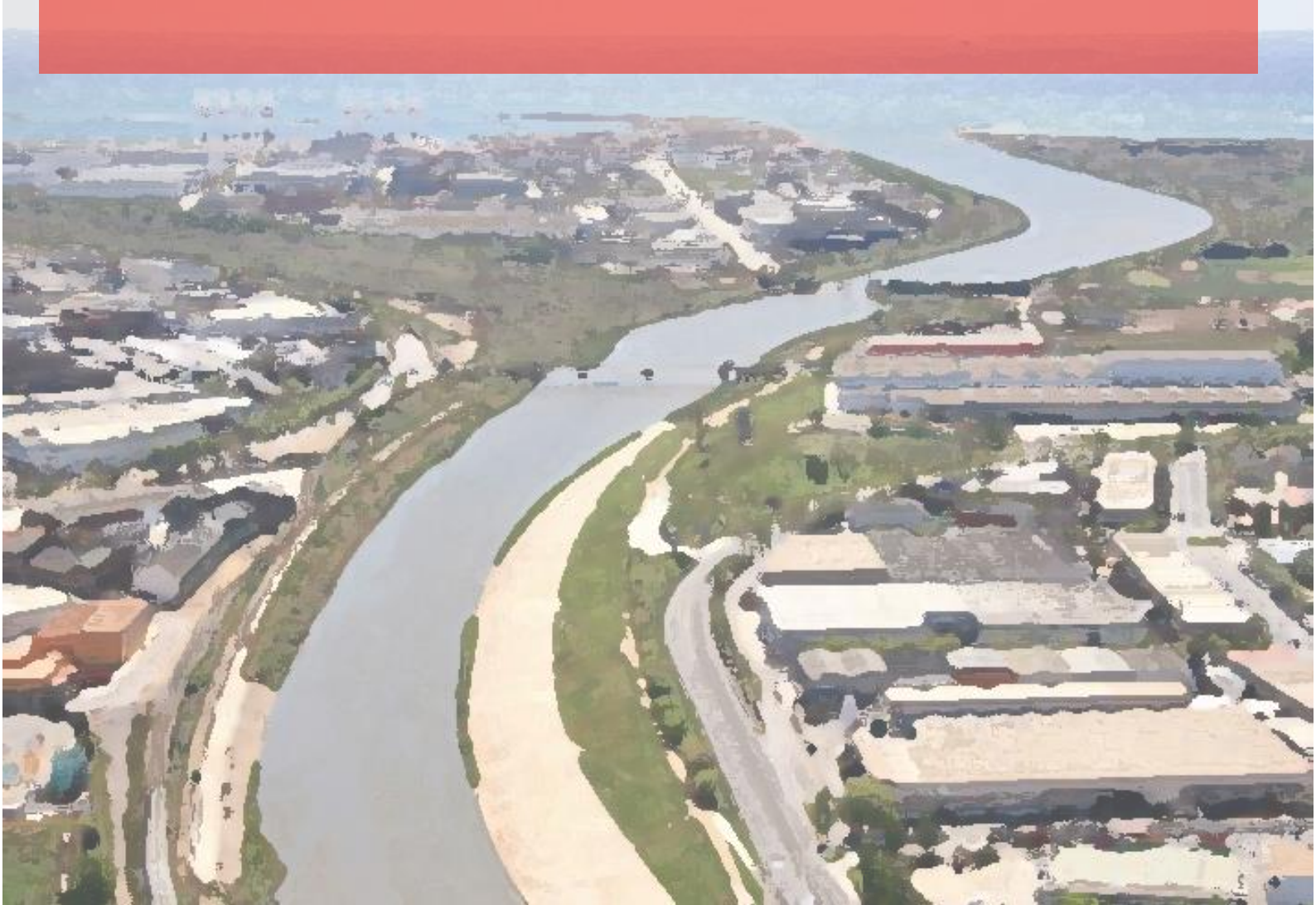


Informe 2015

MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

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, Octubre de 2016

INDEX

0	INTRODUCCIÓ.....	3
1	RESUM DE L'ANY 2015.....	4
2	INDICADORS DE SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER.....	9
	2.1. OFERTA.....	9
	2.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER	9
	2.1.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE LLOGUER	12
	2.1.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER.....	15
	2.2. DEMANDA	19
	2.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL LLOGAT	19
	2.2.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES LLOGADES	23
	2.2.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES LLOGADES.....	26
3	INDICADORS DE SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA	29
	3.1. OFERTA.....	29
	3.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA	29
	3.1.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE VENDA	32
	3.1.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA.....	35
	3.2. DEMANDA	39
	3.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL VENUT	39
	3.2.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES VENUEDES	43
	3.2.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES VENUEDES.....	46
4	QUADRE RESUM D'INDICADORS.....	49
5	ZONES MÉS CARES, MÉS ANTIGUES I MÉS SOL·LICITADES	50
	5.1. MAPA DE LES ZONES MÉS CARES.....	50
	5.2. MAPA DE LES ZONES AMB OFERTA MÉS ANTIGA	52
	5.3. ZONES MÉS SOL·LICITADES PER INTERNET	54
	APÈNDIX 1: EL SOSTRE DESTÍ INDUSTRIAL A L'AMB SEGONS CADASTRE	55

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 (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 ajuda de la guia digital de carrers de l'AMB i de la informació proporcionada pel cadastre de l'any 2015. Es detecten aquelles ofertes que són duplicades i es filtren també aquelles que tenen preus fora d'aquests límits:

- Venda: entre 20 €/m² i 8.000 €/m²
- Lloguer: entre 2 €/m² i 15 €/m²

Els preus fora d'aquests límits no són reals.

Les ofertes vigents en cada moment es poden consultar a la pàgina web de l'AMB i directament a l'adreça **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. En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

Com a resultat, i a partir de la base de dades generada, es presenten els principals indicadors referits als mercats immobiliaris de naus en venda i lloguer, relatius als 36 municipis de l'AMB i corresponents a l'any 2015. Cada indicador està format per una gràfica amb els valors municipi a municipi, un comentari i un mapa amb la distribució territorial.

En l'informe no s'han tingut en compte els solars en venda o lloguer donat que actualment no es coneix amb exactitud la seva evolució en el mercat immobiliari i tenen una importància quantitativa significativament inferior al volum de naus industrials.

Per no superar les 20 ofertes durant l'any 2015 es considera que les dades pels municipis de Tiana, Begues, Santa Coloma de Gramenet, Badia del Vallès, La Palma de Cervelló, Corbera de Llobregat, Torrelles de Llobregat i Sant Climent de Llobregat no són significatives.

1 RESUM DE L'ANY 2015

SUMARI

- ✓ La nau en oferta més freqüent és de lloguer amb una superfície inferior a 2.000 m². El preu mitjà de les ofertes de lloguer durant el 2015 és de 3,99 €/m² mes. Aquest preu presenta una tendència creixent al llarg de l'any.
- ✓ La nau tipus col·locada –d'acord amb les ofertes retirades- és una nau de superfície inferior a 2.000 m² de lloguer per un preu mensual mitjà de 3,90 €/m², amb una permanència de publicació d'11 mesos.
- ✓ Durant l'any 2015 la tendència tant de l'oferta com de la demanda de naus industrials, expressada com el conjunt d'ofertes retirades, és creixent. El preu de venda de les ofertes retirades és decreixent al llarg de l'any mentre que el preu de lloguer va en augment.
- ✓ La rendibilitat de la inversió en nau industrial és d'un 5,66% anual brut.

RESUM DADES CADASTRALS

Sostre destí Industrial AMB:	20.702.530 m ²
Sostre magatzem AMB:	14.240.590 m ²
Sostre oficina en polígon industrial AMB:	10.684.900 m ²
Sostre destí comerç AMB:	14.834.195 m ²
Suma sostre total industrial AMB:	60.538.860 m ²

TOTAL OFERTA

Sostre en oferta:	12.190.254m ²
Nombre d'ofertes:	6.374 unitats
Preu mitjà de venda:	846 €/m ²
Preu mitjà de lloguer:	3,99 €/m ² mes
Antiguitat mitjana oferta:	343 dies

Analitzant l'evolució de les ofertes de tot l'any (veure figures 1 i 2), veiem que des de gener (2.977 ofertes que fan 5.370.918 m²) fins a desembre (3.912 ofertes que fan 8.077.047 m²) hi ha un increment d'un 33% en superfície i un 24% en nombre d'ofertes. Durant el període 12.190.254 m² han estat en oferta en un moment o altre, és a dir el 20% del total industrial, que es corresponen amb la publicació de 6.375 ofertes, la majoria de lloguer (68%). El valor estimat de les naus industrials disponibles a final de període (8.077.047 m²) és de 6.954,3 M€ a un preu mitjà de les ofertes retirades de venda de 905 €/m².

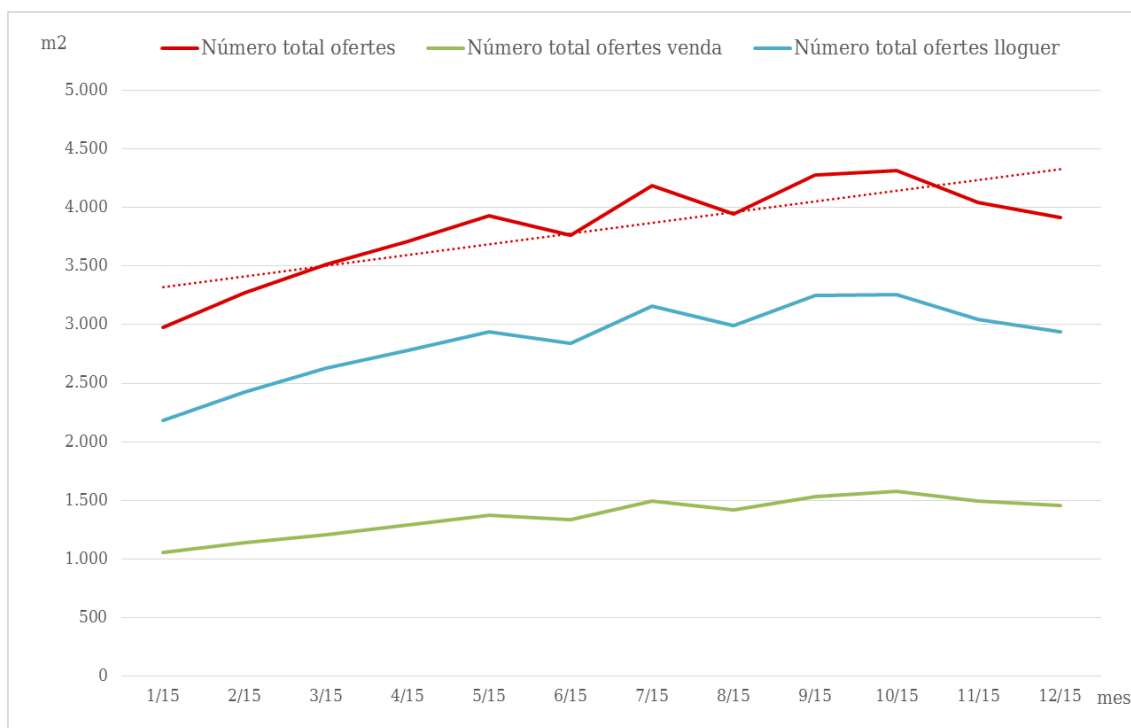


Figura 1 Nombre Ofertes

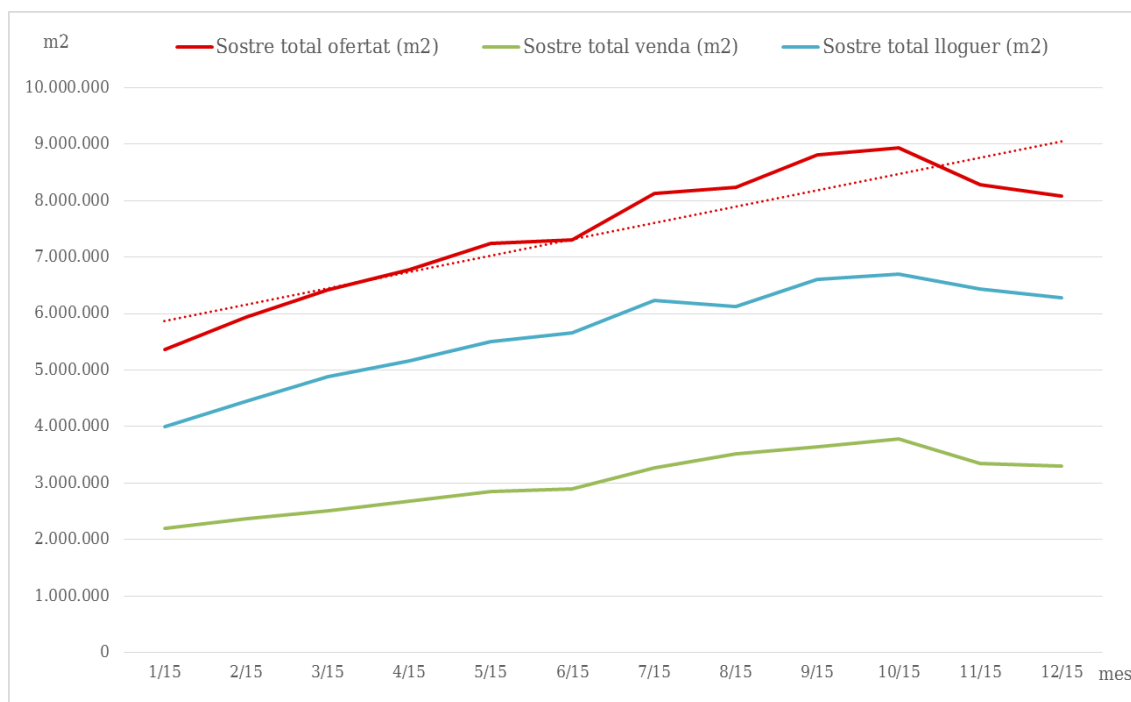


Figura 2 Sostre en Oferta

La majoria de les naus en oferta tenen una superfície entre 500 i 2.000 m² (53%), seguides de les superiors a 2.000 m² (25%) i inferiors a 500 m² (22%).

El preu mitjà de venda és 849 €/m² amb una tendència decreixent al llarg del 2015.

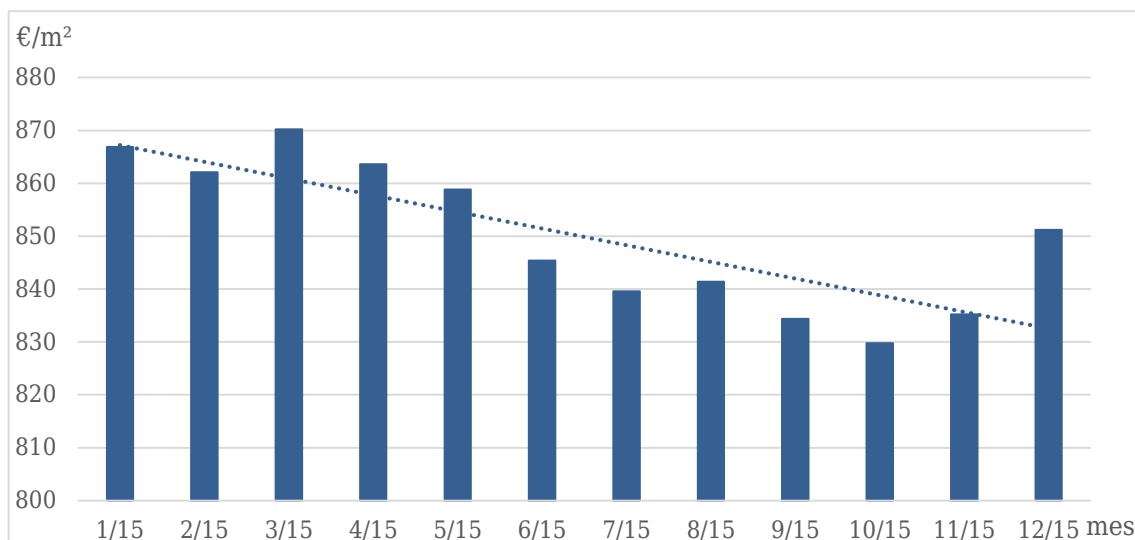


Figura 1 Preus mitjans de les ofertes de venda

El preu mitjà de lloguer és 3,99 €/m² mensual sent la seva tendència creixent durant el període.

Les naus noves de venda són més barates que la mitjana de les publicades (832 €/m² enfront de 846 €/m²). Per contra, les noves de lloguer presenten un preu mitjà més car que la mitjana (4,09 €/m² mes enfront de 3,99 €/m² mes).

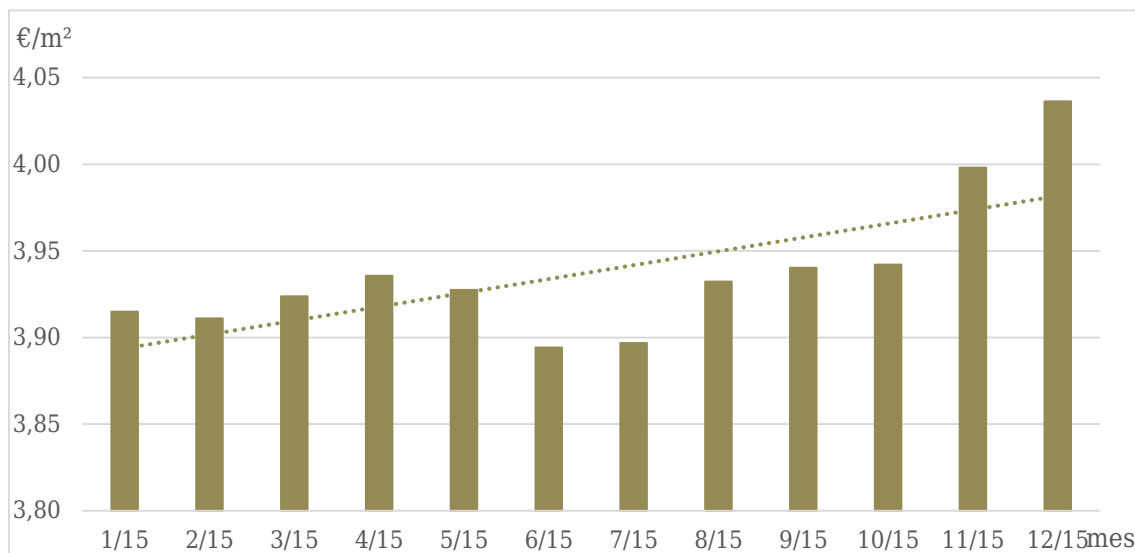


Figura 2 Preus mitjans de les ofertes de lloguer

L'antiguitat mitjana de la publicació de cada oferta és d'aproximadament un any (342 dies). Aquesta dada, l'hem de tractar amb certa prudència atès que no disposem de totes les dates d'alta de les ofertes publicades abans del gener del 2014.

TOTAL DEMANDA (ofertes venudes/llogades en el període)

Sostre de lloguer o venda:	4.700.379 m ²
Nombre d'operacions:	2.811 unitats
Preu mitjà de venda:	566 €/m ²
Preu mitjà de lloguer:	3,83 €/m ² mes
Antiguitat mitjana operació de venda:	331 dies
Antiguitat mitjana operació de lloguer:	342 dies

Durant aquest període s'han retirat 2.811 ofertes i han entrat 3.616 de noves, amb un resultat final de 4.700.379 m² que s'han llogat o venut, un 38% del mercat total. L'índex de rotació, per nombre d'ofertes ha estat del 44%, és a dir, de 100 ofertes publicades s'han retirat 44 per venda o lloguer (2.808 sobre 6.375).

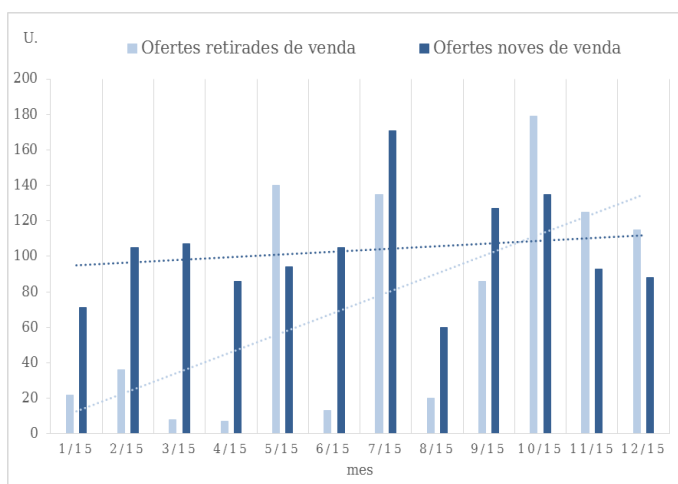


Figura 5 Nombre d'ofertes noves i retirades de lloguer

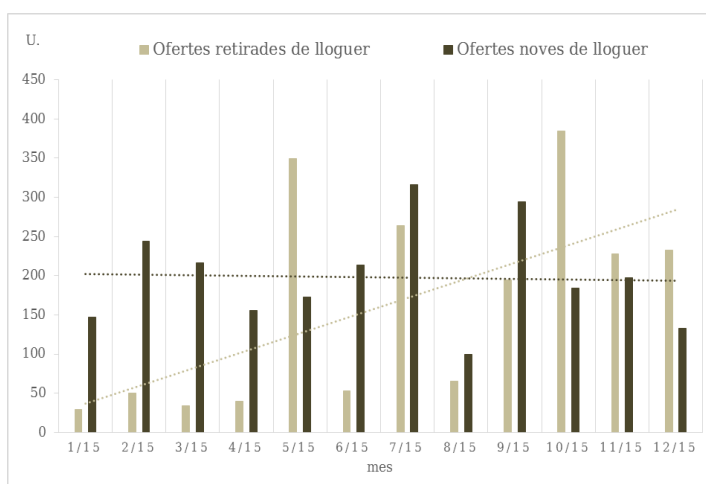


Figura 3 Nombre d'ofertes noves i retirades de venda

La taxa de reposició (ofertes entrants -3.616- respecte a les ofertes retirades -2.811-) és d'un 129%. És a dir, entren 129 anuncis nous per cada 100 que es donen de baixa. Per tipus d'anunci, els de venda presenten una taxa de reposició superior (140%) als de lloguer (123%), això vol dir que entren més anuncis de venda que els que es retiren (140 nous per cada 100 retirats). Com a conclusió, el ritme de l'oferta és significativament superior a la demanda –expressada en les ofertes retirades-, tant en venda com en lloguer.

Si analitzem les operacions segons la superfície, les corresponents a naus superiors a 5.000 m² han estat les més importants, suposant el 37% del total dels m² retirats (1.773.674 m² sobre 4.705.472 m²). No obstant això, en nombre d'anuncis, el 79% de les ofertes retirades de venda o lloguer correspon a naus industrials amb una superfície inferior als 2.000 m², preferentment entre 500 i 2.000 m², les quals representen el 54% del total d'ofertes retirades.

El preu de les ofertes retirades de venda presenta una tendència decreixent al llarg de l'any, amb un preu mitjà de 846,66 €/m². No obstant això, s'observa un repunt durant els darrers dos mesos del 2015. Per contra, el preu mitjà mensual de les ofertes retirades de lloguer és de 4 €/m² i presenta una tendència creixent durant el període.

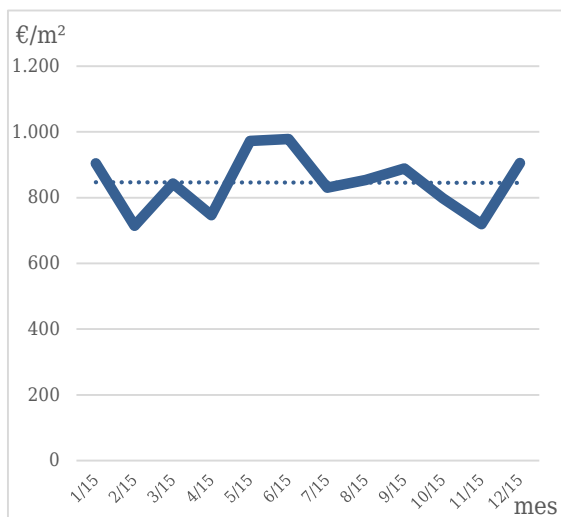


Figura 7 Preu ofertes retirades de venda

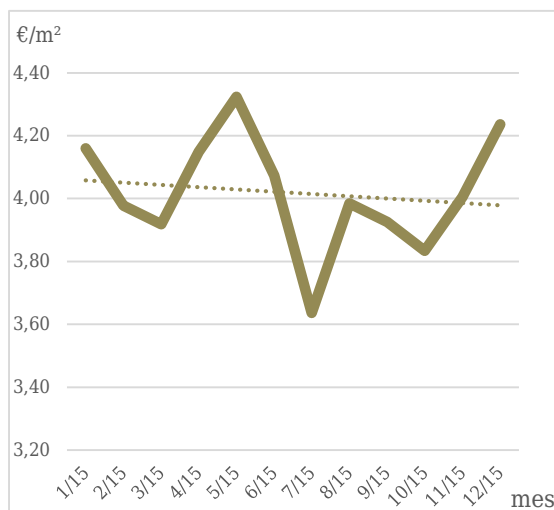


Figura 8 Preu ofertes retirades de lloguer

Les ofertes retirades romanen publicades una mitjana d'11 mesos, 331 dies per les de venda i 342 dies per les de lloguer. Com hem indicat en l'apartat anterior, aquesta dada l'hem de tractar amb certa prudència atès que no disposem de totes les dates d'alta de les ofertes publicades abans del gener del 2015.

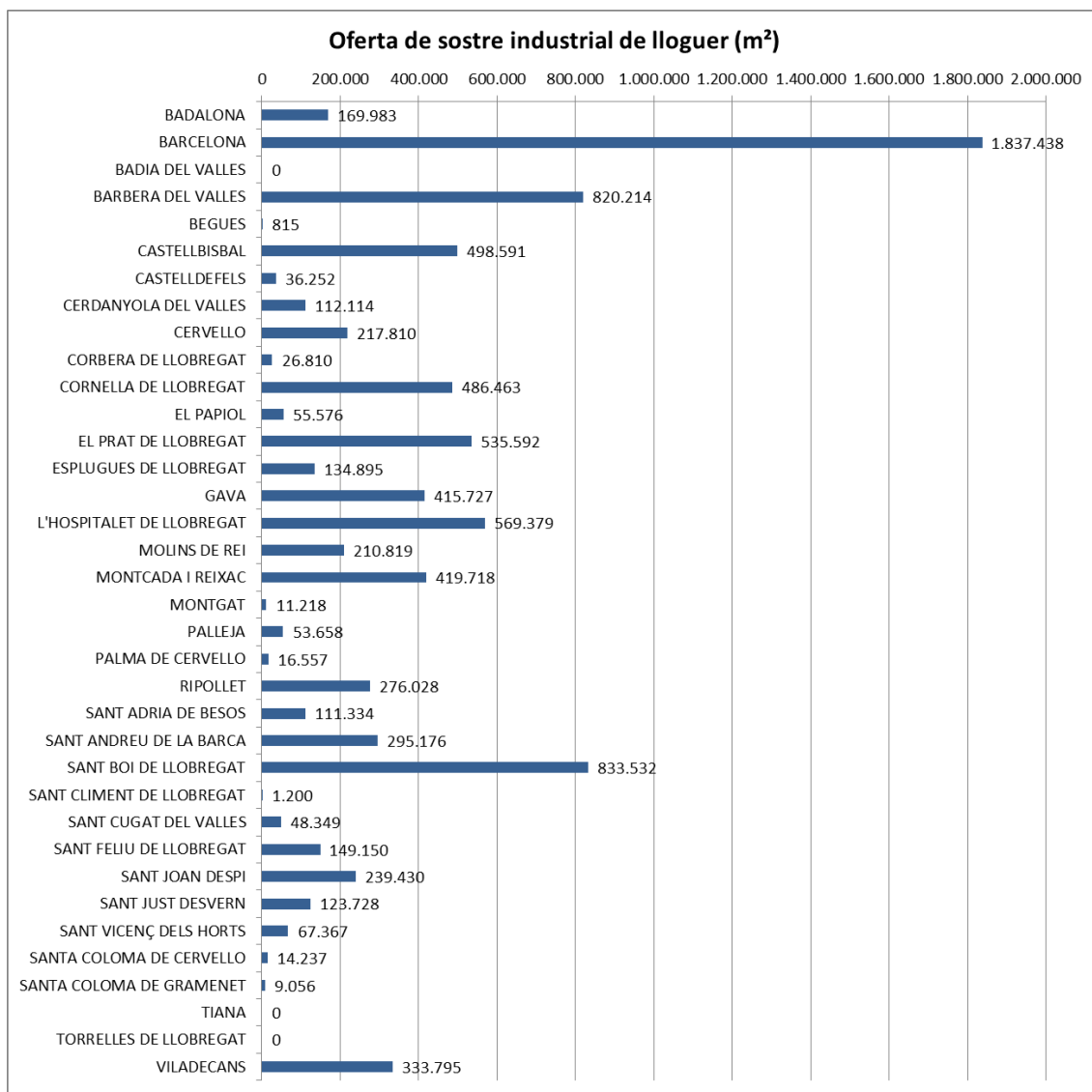
La demanda de naus industrials, expressada en les ofertes retirades, és majoritàriament de les naus més barates i de lloguer (67%), concretament 1.925 ofertes sobre un total de 2.811 retirades.

La rendibilitat de la compra o inversió en nau industrial és d'un 5,66% anual brut, en el supòsit que es comprés per llogar.

2 INDICADORS DE SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER

2.1. OFERTA

2.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE LLOGUER



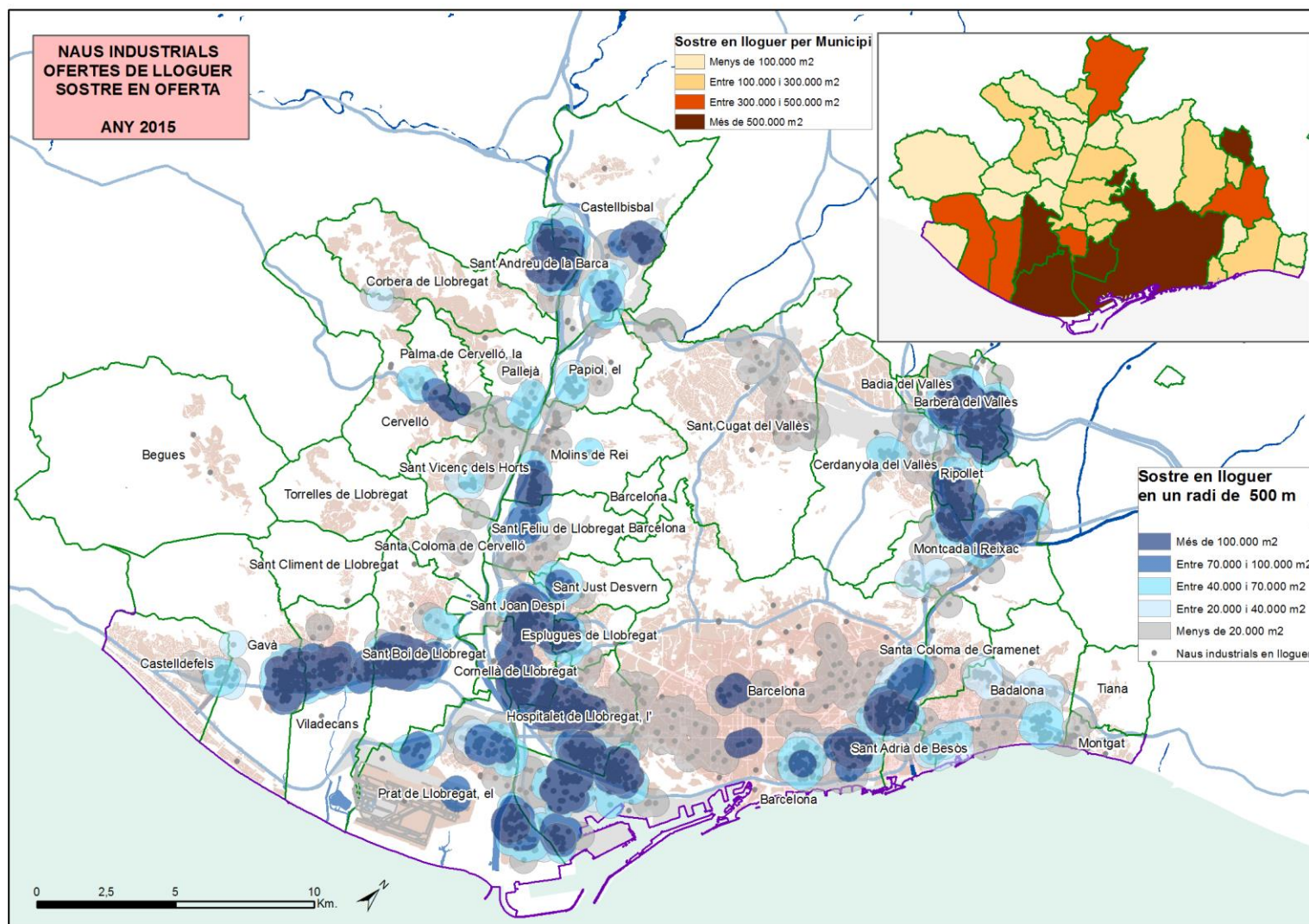
Durant l'any 2015 als 36 municipis de l'AMB s'ha detectat una oferta de sostre industrial en lloguer de 9.133.951 m².

Per municipis i en valor absolut el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major oferta anual de sostre industrial concentrant el 22% del total de l'AMB. El pes del sostre en oferta als municipis circumdants a Barcelona (Sant Boi de Llobregat, el Prat de Llobregat, Cornellà i l'Hospitalet de Llobregat) així com a Barberà del Vallès i Castellbisbal també és significatiu i superior als 500.000 m², cadascun d'ells compta amb més d'un 5% de l'oferta. En total aquests sis municipis concentren més del 50% del sostre industrial disponible a l'AMB.

Per zones el delta del Llobregat té les majors concentracions d'oferta, i amb un increment important respecte al 2014. Apareixen noves zones de forta concentració: el polígon del Pla entre Sant Feliu de Llobregat i Molins de Rei, Bon Pastor a Barcelona, els polígons més propers al nucli de Montcada i Reixac i el polígon Grab de Cervelló.

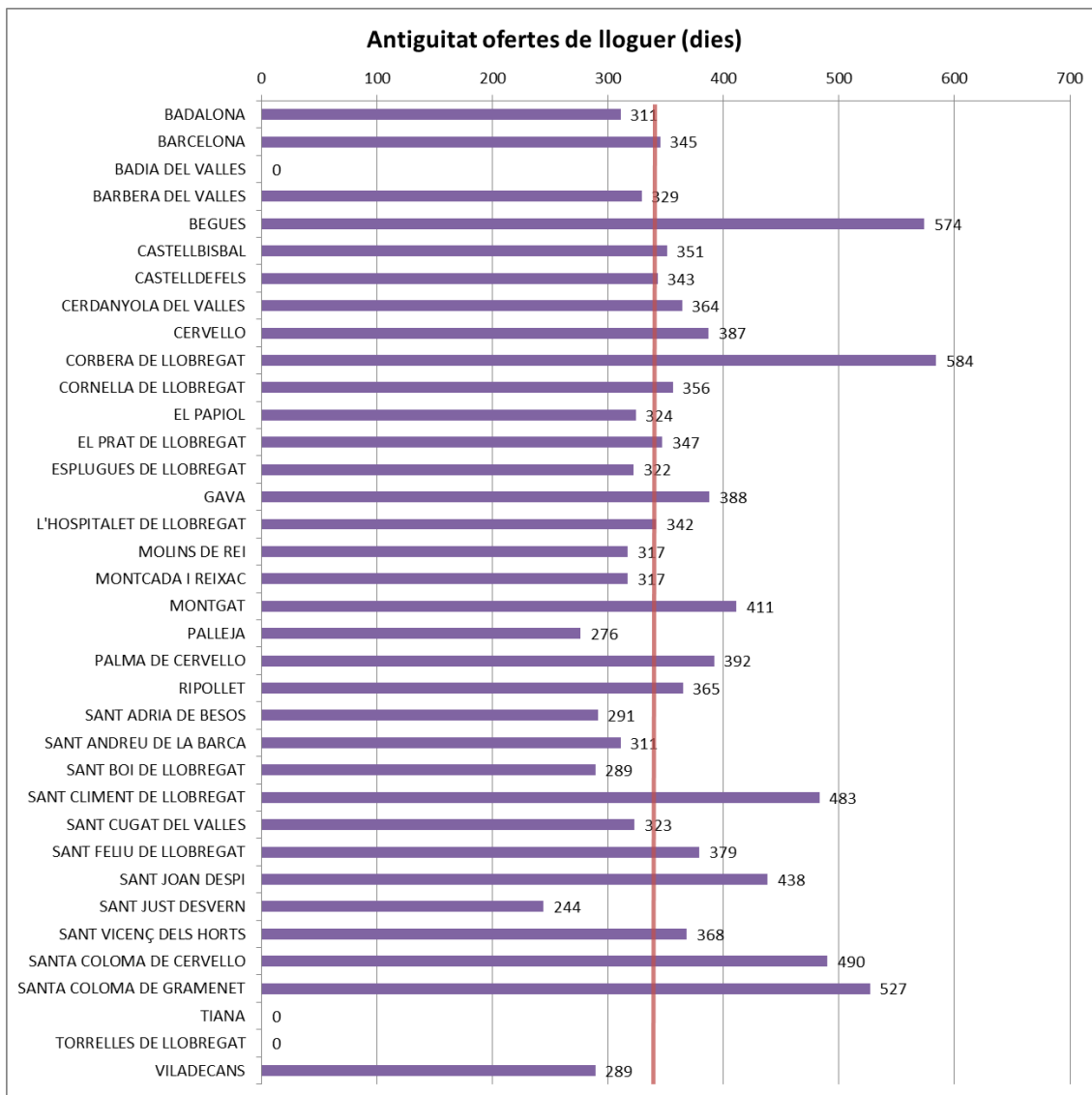
Per polígons es concentra més a:

- **Baix Llobregat:** les zones industrials de Gavà(a partir de Les Massotes i La post), Viladecans (Sector Centre), Sant Boi de Llobregat (al voltant de Fonollar i Can Calderón), Sant Joan Despí (polígon Font Santa), Cornellà (polígon Almeda), Hospitalet (Carretera del mig i també el Districte Econòmic i ampliació de la Fira) i la Zona Franca de Barcelona (Marina de la Zona Franca, Parc logístic i les ZAL I i II).
- **Eix del Llobregat:** la zona industrial de Sant Andreu de la Barca, Castellbisbal (àrea industrial del Llobregat i Compte Sert) i el polígon Grab a Cervelló
- **Corredor de la B-30:** Barberà del Vallès (polígons de Can Salvatella i Santiga) i en segon lloc Ripollet (CADESBANK) i Montcada i Reixac (Pla d'en coll).
- **Besòs – Maresme:** tenim la zona de Bon Pastor, Monsolís i La Verneda a Barcelona.



2.1.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE LLOGUER

Aquest indicador mesura el temps, en dies, de permanència de l'oferta en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa o 31/12 per les encara vigents.



A l'AMB, durant l'any 2015, s'ha observat un temps de permanència mitjà al mercat industrial de les ofertes de lloguer de 339 dies.

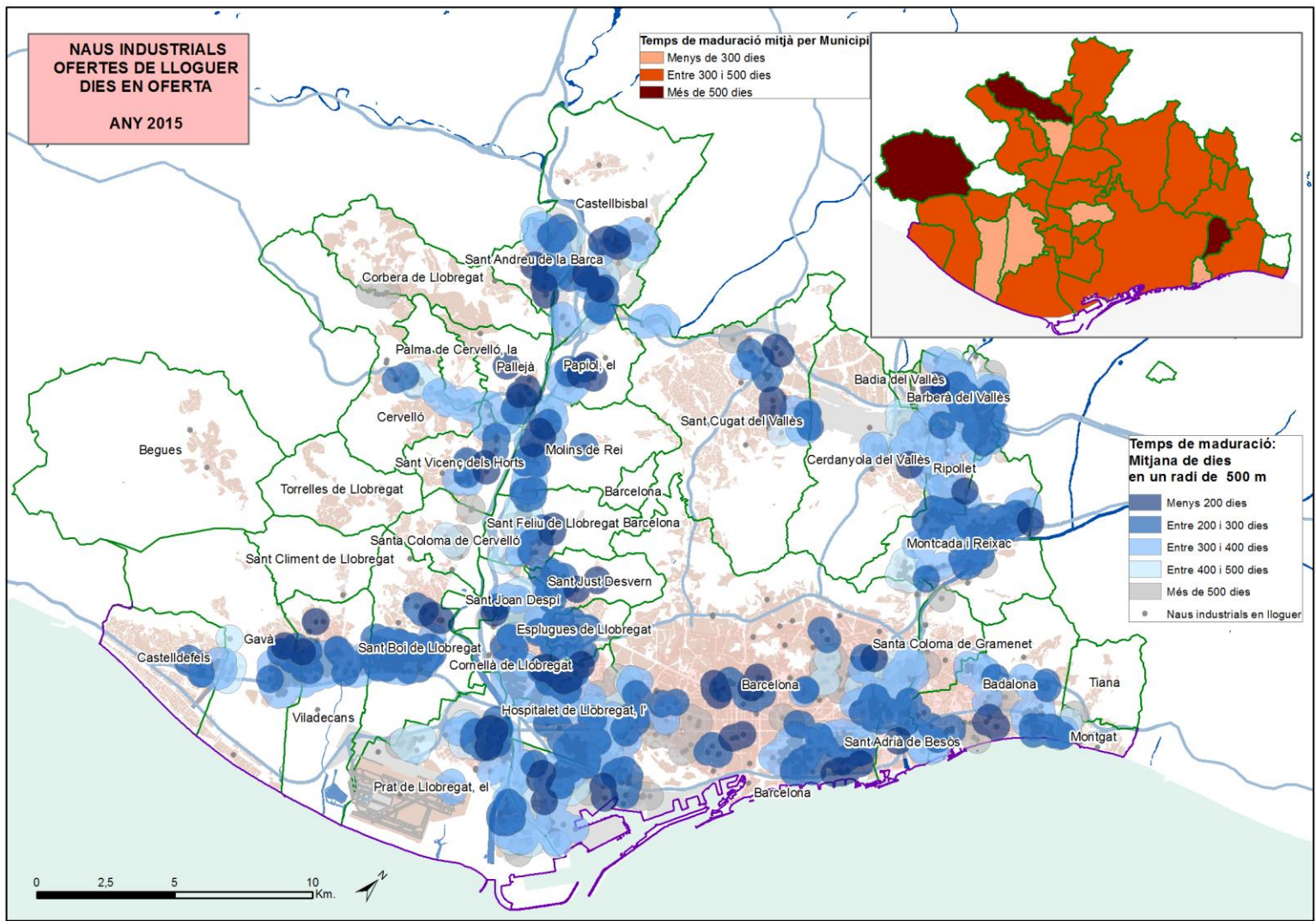
Els municipis amb una antiguitat mitjana major de les ofertes de lloguer són aquells amb una menor tradició industrial i on les dades són menys significatives: Corbera de Llobregat, Begues, Santa Coloma de Gramenet, Santa Coloma de Cervelló i Sant Climent de Llobregat. Aquests cinc municipis presenten períodes de vigència de les ofertes d'entre un 20% i un 70% superiors a la mitjana de la regió. Per contra, Sant Just Desvern, Pallejà, Viladecans, Sant Boi de Llobregat i Sant Adrià del Besòs són els que presenten uns períodes mitjans de vigència menors en comparació amb la mitjana metropolitana, per sota de 300 dies.

L'oferta nova, aquella que porta menys dies anunciada, apareix a tots els municipis de l'AMB excepte a:

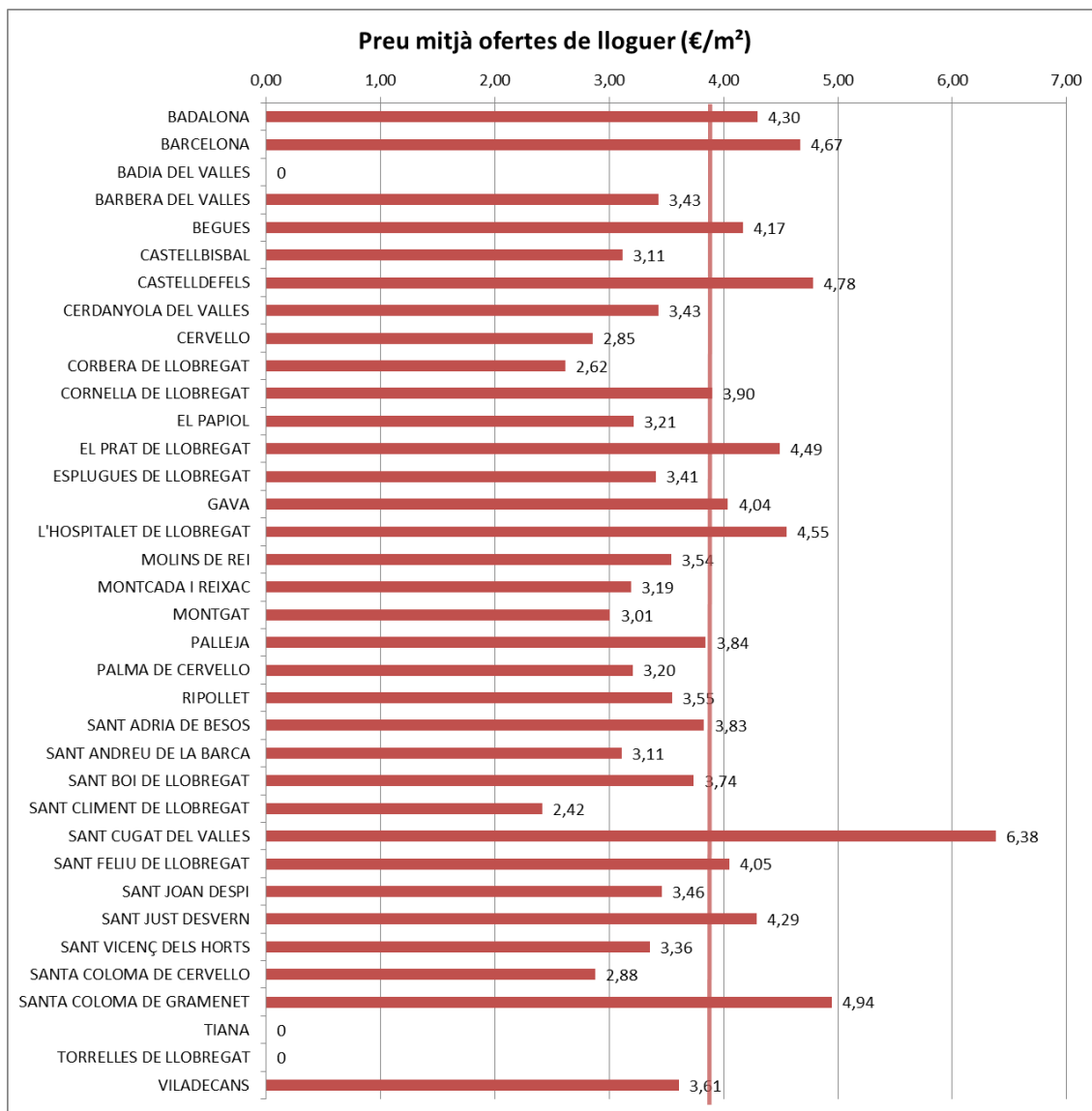
- Castelldefels, Santa Coloma de Cervelló, Begues, Torrelles de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Tiana i Montgat.

De les naus que porten més temps en oferta en trobem a:

- Al Baix Llobregat en tenim a Hospitalet de Llobregat, polígon Santa Eulàlia - Provençana
- A l'Eix del Llobregat tenim a Santa Coloma de Cervelló els dos polígons, Sant Feliu de Llobregat polígon El Pla, Sant Joan Despí i Esplugues polígons Font Santa i Siemens.
- Al corredor de la B-30 en trobem a Cerdanyola (La Clota), Barberà (Molí d'en Dou), Montcada i Reixac polígons de Can Tapioles i Les Valls del Bosc Llarg.
- A Besòs – Maresme tenim Sant Adrià polígon El Sot, A Barcelona polígons Bon Pastor, Verneda Industrial, Triangle ferroviari i també a la zona del port, A Badalona el polígon Badalona – Sud.



2.1.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE LLOGUER



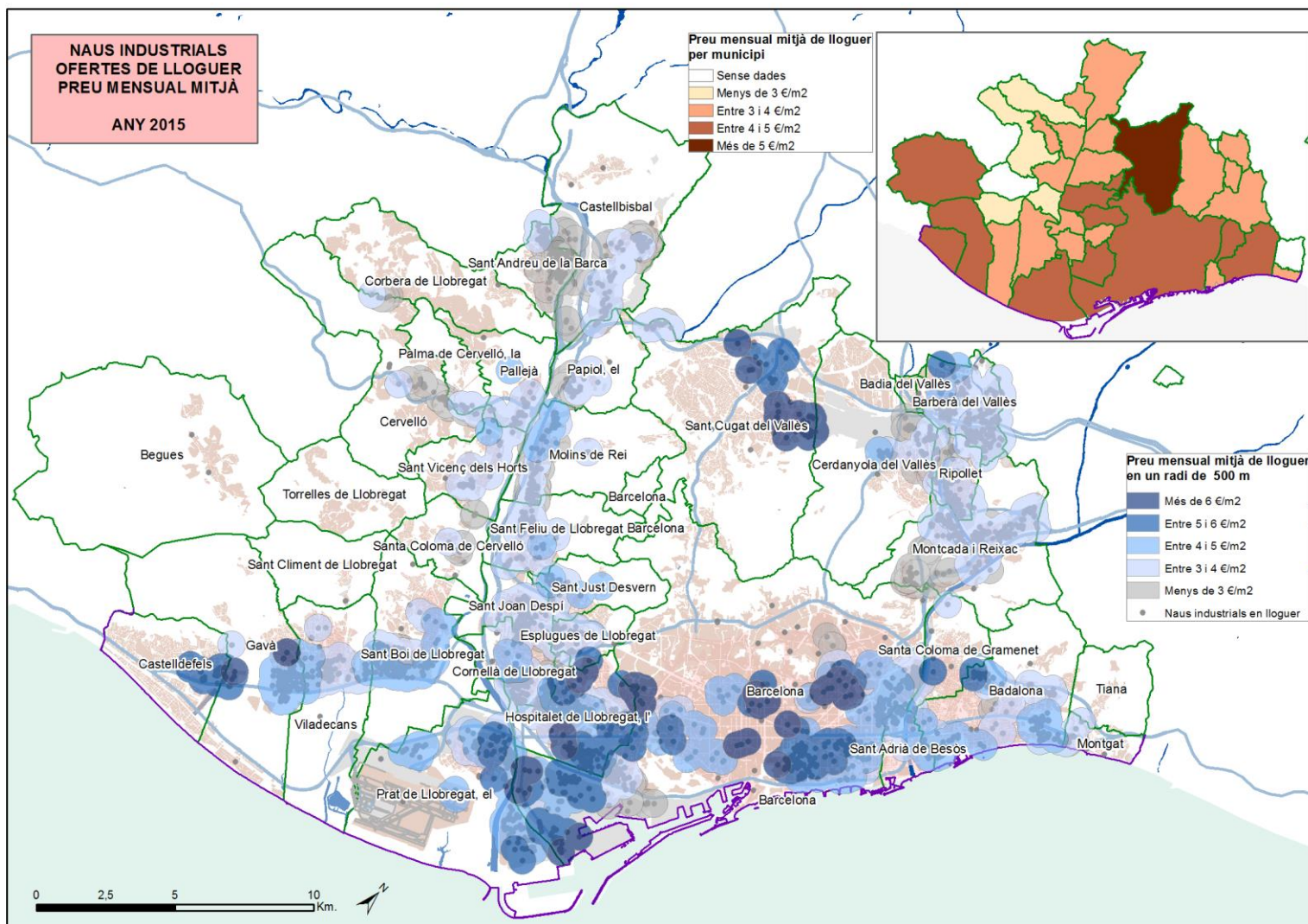
En conjunt a l'AMB per l'any 2015 s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial en lloguer de 3,99 €/m². En 11 dels 33 municipis de l'AMB el preu mitjà de lloguer és superior a 4 €/m².

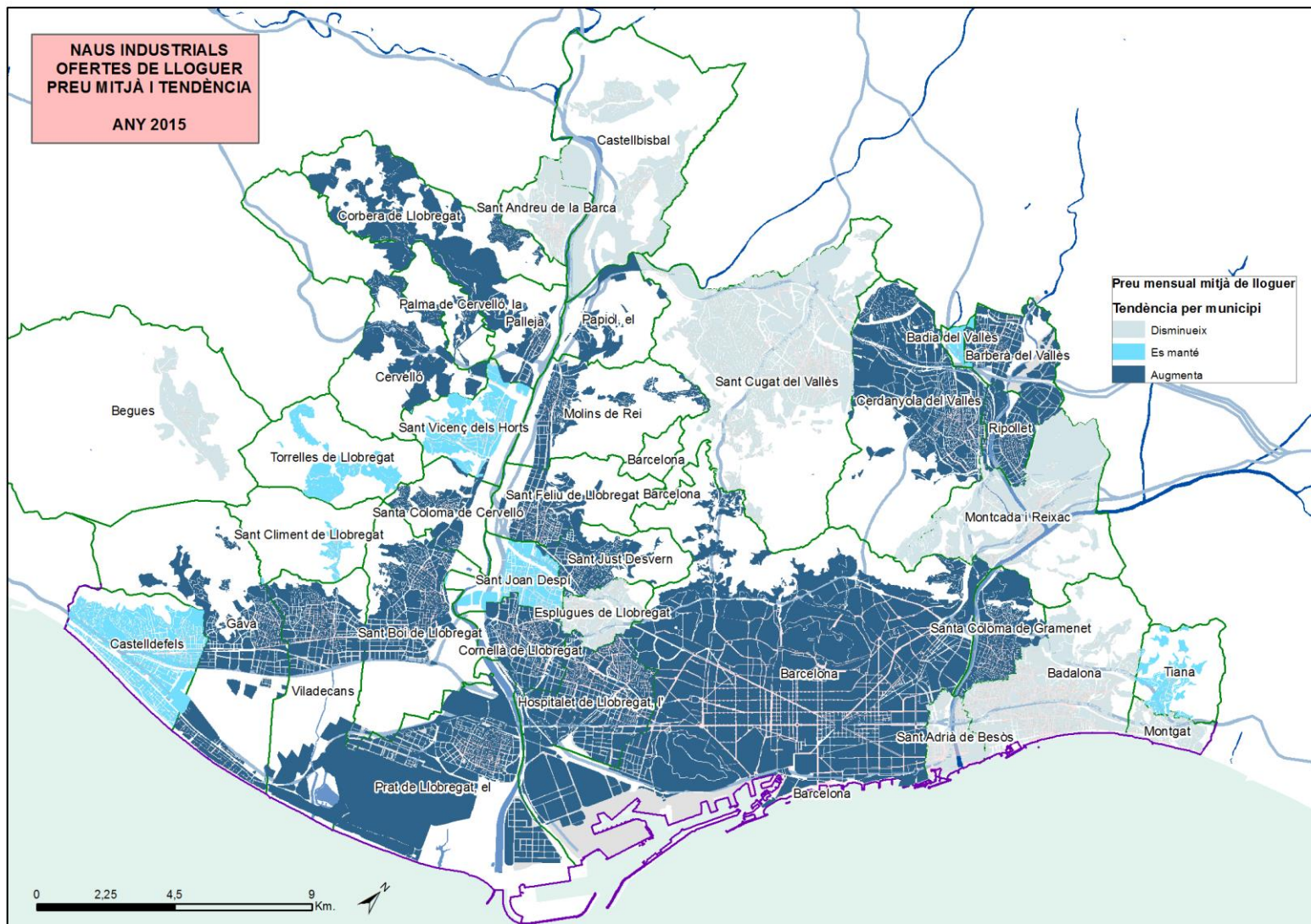
Els preus de lloguer mensuals més alts, més de 5€/m², es concentren a la façana litoral: Barcelona, l'Hospitalet i El Prat de Llobregat. Als que s'ha d'afegir Gavà, Castelldefels (polígon Camí Ral) i Badalona (polígon Montigalà) encara en la façana litoral. Destacar que el municipi de Sant Cugat del Vallès és el que presenta un cost mitjà del sostre industrial en oferta de lloguer superior a la resta, valorat en 6,22 €/m², més d'un 50% superior a la mitjana de l'AMB.

Les zones més econòmiques, menys de 3€ /m², es concentren principalment a:

- Polígon del Pla (Molins de Rei i Sant Feliu de Llobregat) i Cervelló,
- Sant Andreu de la Barca i Castellbisbal
- Al triangle format per Cerdanyola, Barberà del Vallès i Ripollet al que s'hi ha d'afegir els polígons més perifèrics de Montcada i Reixac.

Pel que fa a la tendència dels preus, observem que encara que a escala de tota l'AMB el sentit és d'augmentar, si mirem a escala municipal, veurem que no sempre és així.

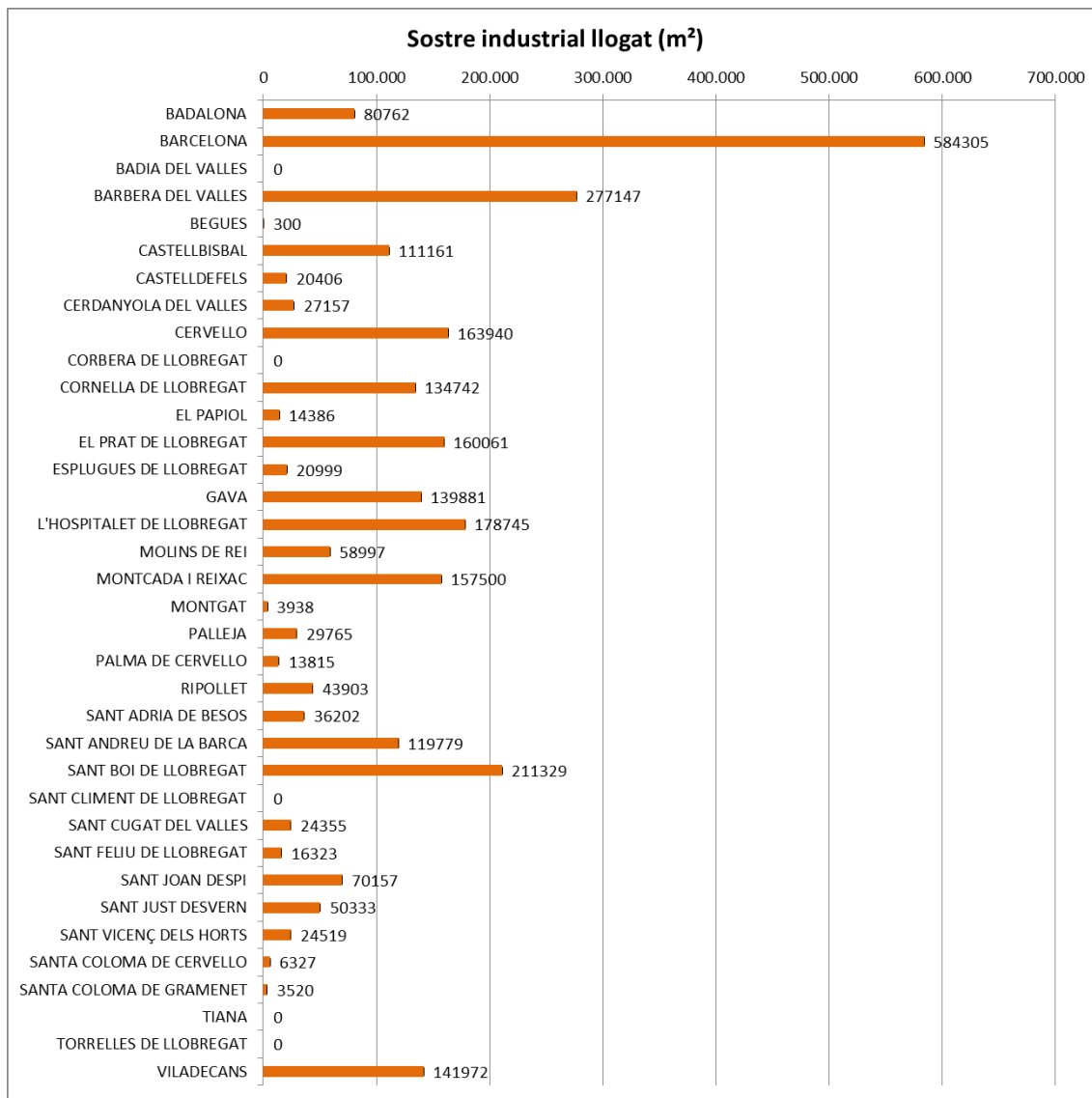




2.2. DEMANDA

En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

2.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL LLOGAT



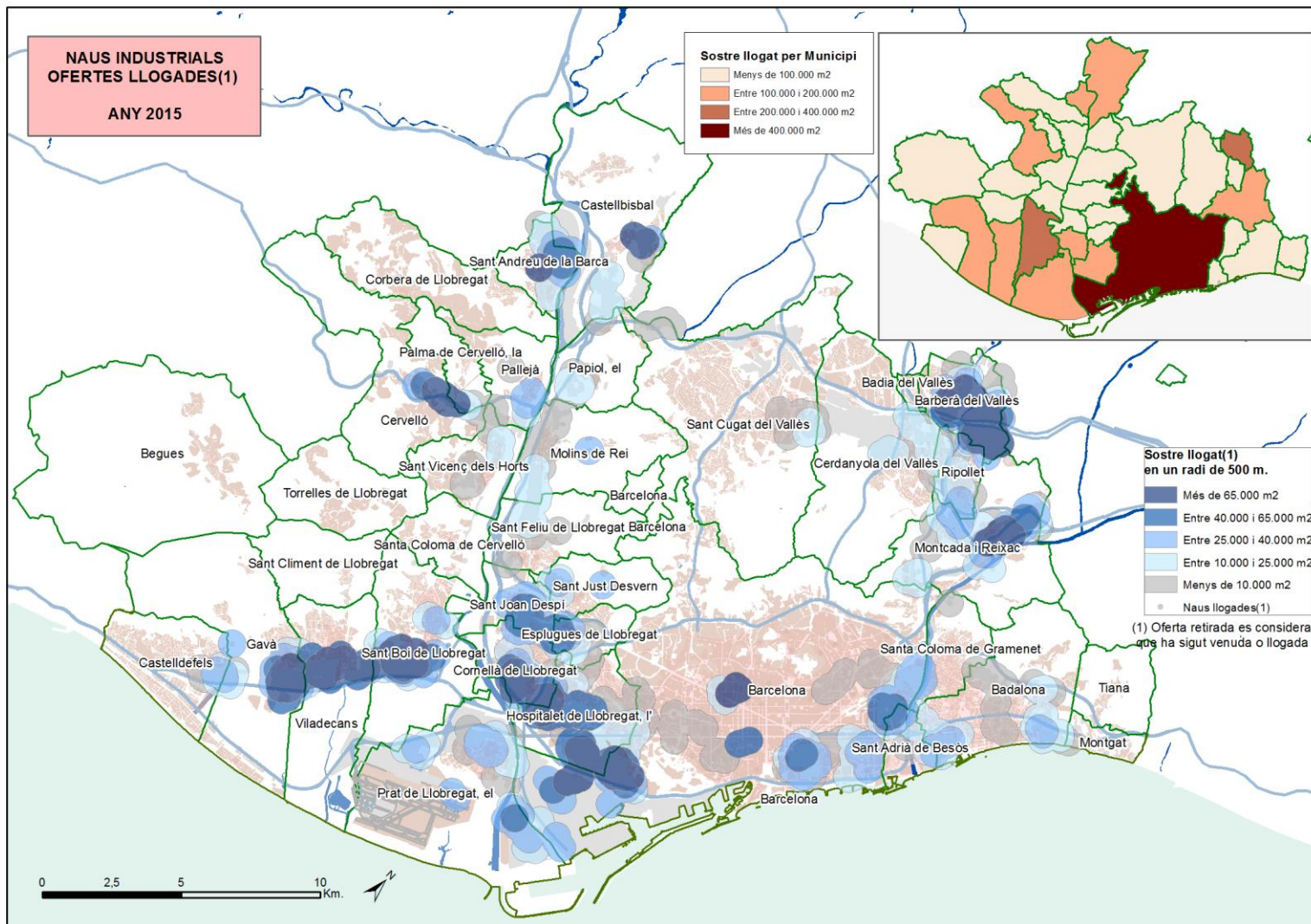
En total a l'AMB s'ha enregistrat per l'any 2015 una demanda de sostre industrial de lloguer de 2.926.726 m², equivalent a un 62% del total col·locat (tant venut com llogat).

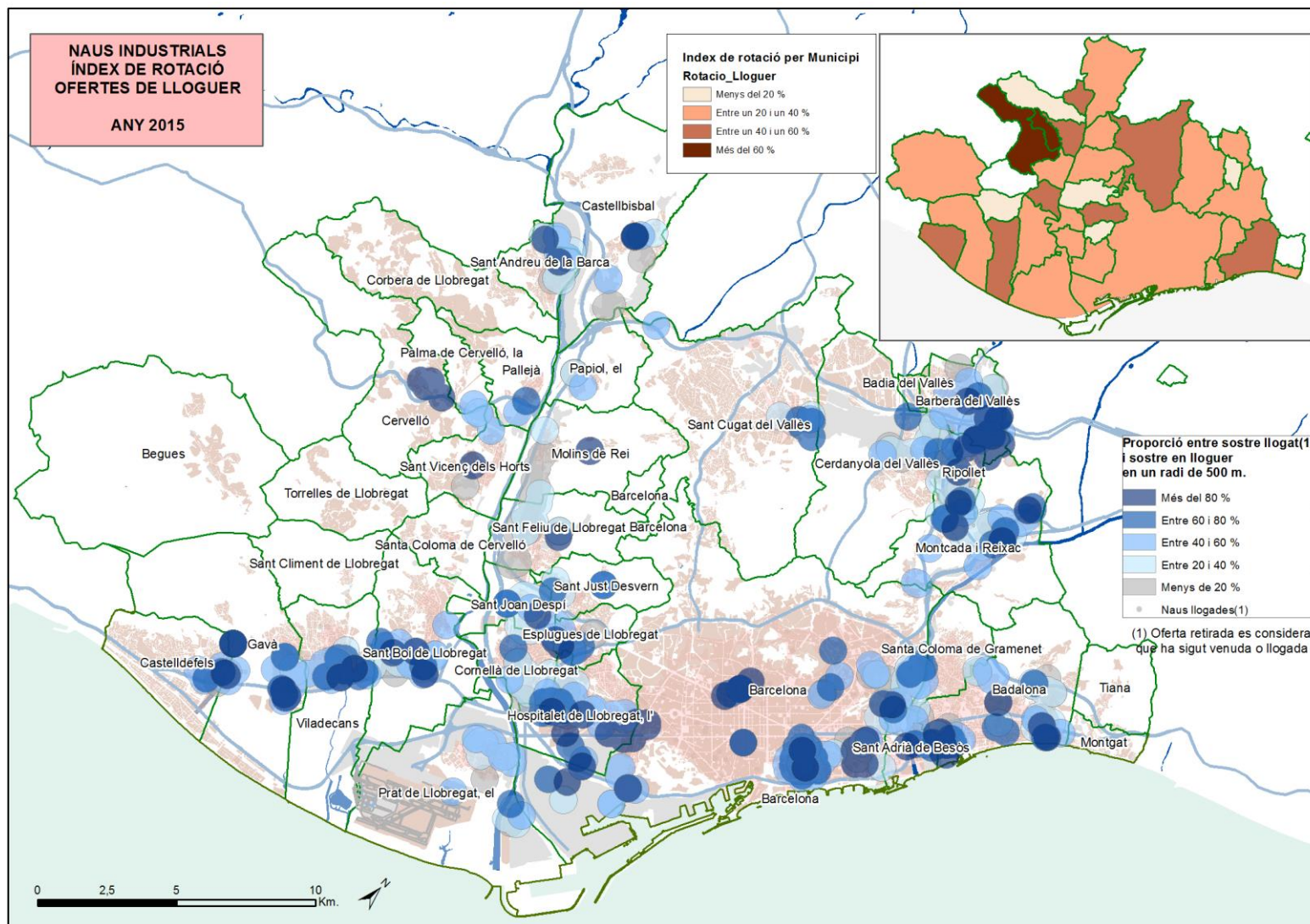
En valors absoluts el municipi de Barcelona és el que presenta, amb diferència, una major quantitat de sostre industrial col·locat, concentrant el 20% del total llogat a l'AMB. El pes del sostre llogat als municipis de Barberà del Vallès i Sant Boi de Llobregat també és significatiu i superior als 200.000 m². Cadascun d'ells compta amb més d'un 8% de la demanda de lloguer.

Per analitzar quines zones concentren més sostre llogat cal veure el mapa de proporció entre el sostre llogat i el sostre en lloguer. Així veiem que les zones amb millor comportament relatiu, més del 60% de rotació anual, són a:

- **Baix Llobregat:** zona entre Castelldefels (Camí Ral), Gavà (Gavà Park i Les Massotes), Viladecans (Parc d'Activitats i Parc Empresarial) i polígons Salas, Salines i Sector Comercial Alcampo de Sant Boi de Llobregat. Sant Just amb el polígon Pont Reixat, Sant Joan Despí amb el polígon La Fonsanta, Esplugues amb el Gall i Montesa, L'Hospitalet amb els polígons de Districte Econòmic i Carretera del Mig i Cornellà amb els de Est-Famades.
- **Eix del Llobregat:** polígons de Can sunyer i Carretera de Martorell a Sant Andreu de la Barca, polígon Comte Sert a Castellbisbal i polígon Grab a Cervelló.
- **Corredor de la B-30:** Polígons Santiga, Can Salvatella i Santa Maria a Barberà del Vallès i CADESBANK, MARTINET i Pla d'en Coll a Montcada i Reixach.
- **Besòs – Maresme:** Barcelona amb els polígons de Parc Logístic i La Marina de la Zona Franca, 22@, Monsolís i Bon Pastor. Badalona amb els polígons de Bonavista, Les Guixeres, Badalona Nord i Badalona Sud i Sant Adrià del Besòs amb el polígon del Sot.

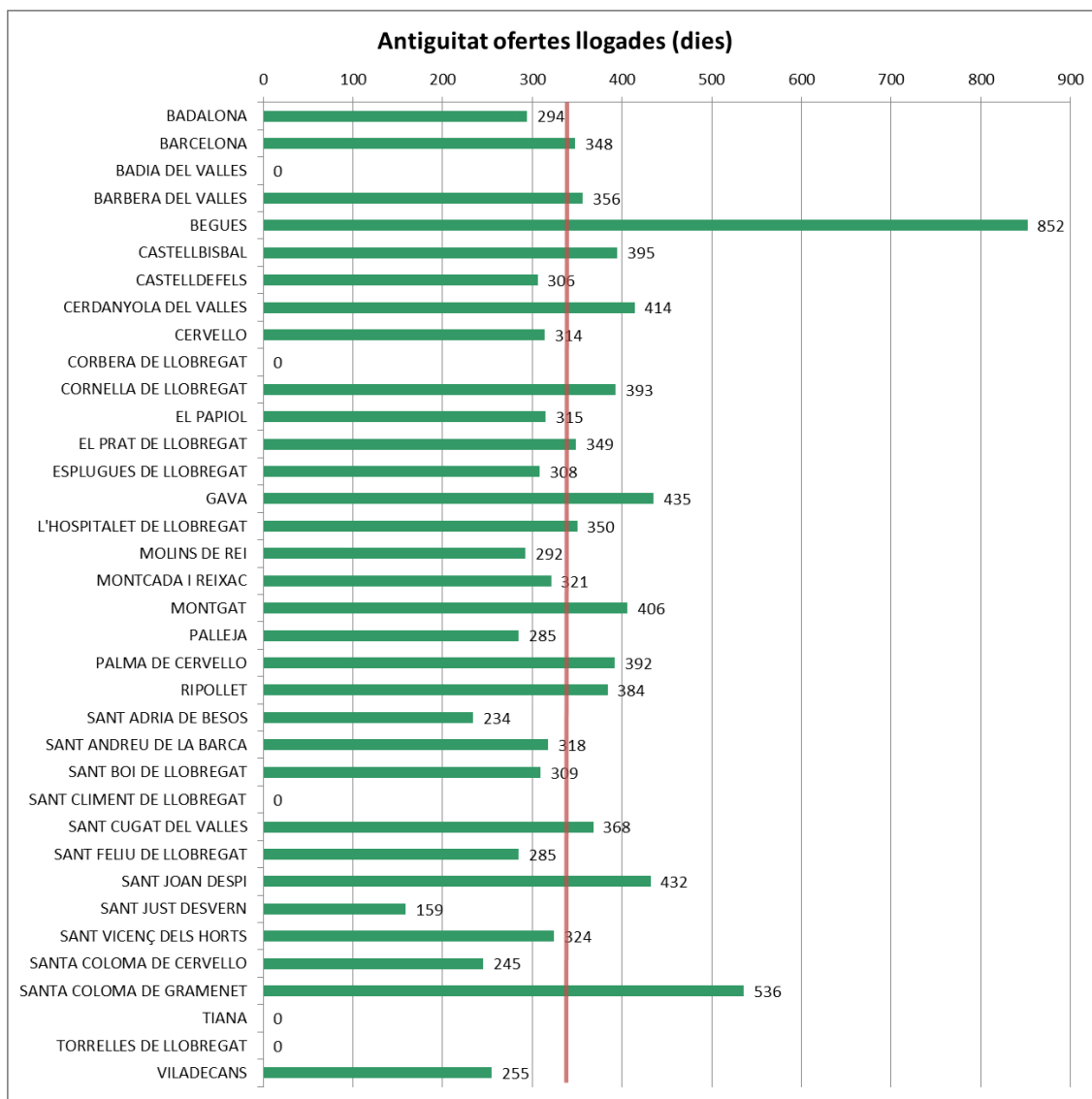
Respecte al 2014 veiem que la concentració de la demanda satisfeta, en volum de sostre industrial, es trasllada cap al delta del Llobregat, apareix Cervelló i continuen a bon nivell Sant Andreu de la Barca, Castellbisbal, Barberà del Vallès i Montcada i Reixac.





2.2.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES LLOGADES

Aquest indicador mesura el temps, en dies, de permanència de l'oferta en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa o 31/12 per les encara vigents.



De mitjana a l'AMB durant l'any 2015 el temps de permanència mitjà de les ofertes de lloguer és de 342 dies.

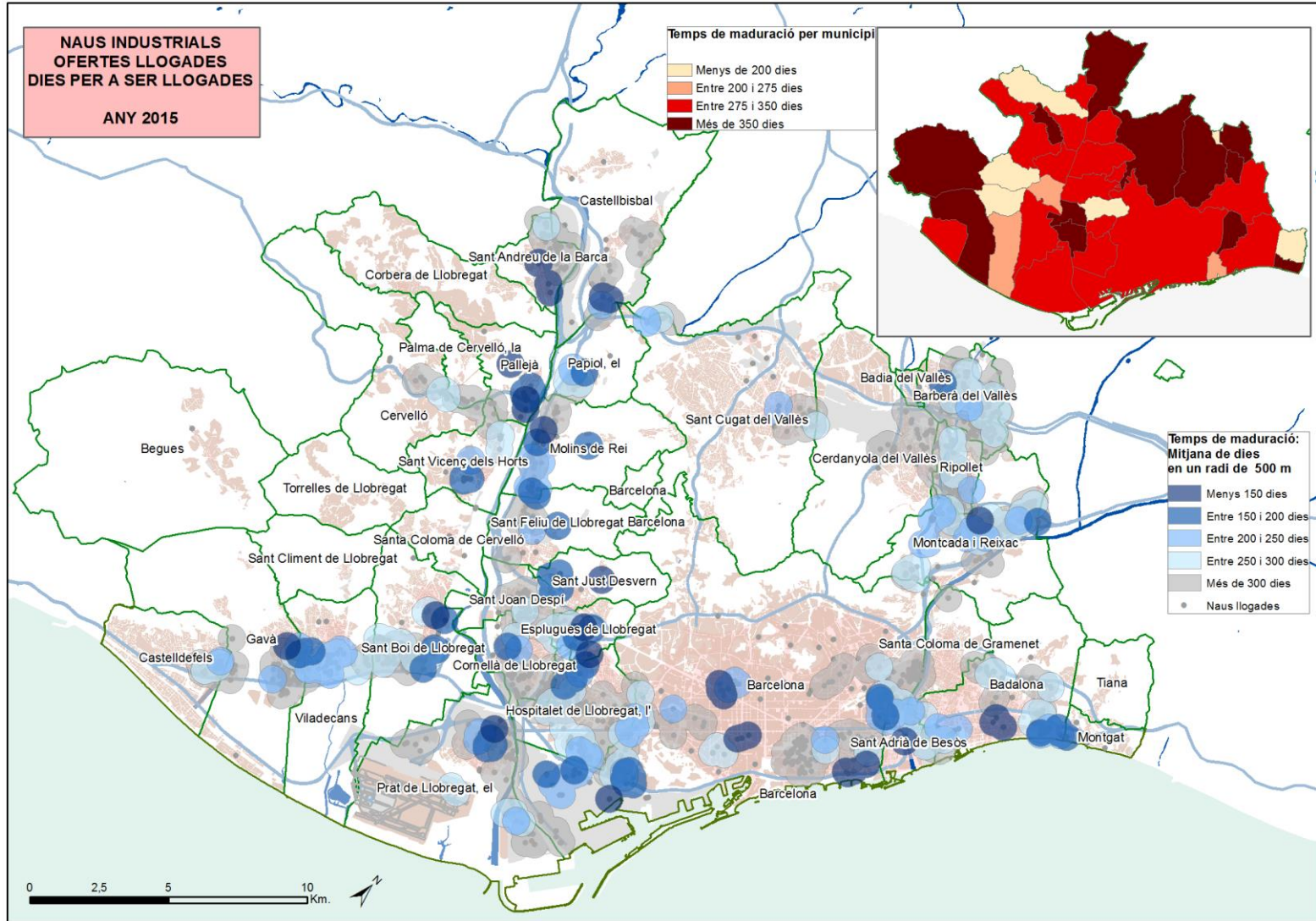
Els municipis amb un índex de rotació major són Sant Just Desvern, Sant Adrià i Santa Coloma de Cervelló, amb períodes de maduració de fins a un 30% inferiors a la mitjana estimada pel conjunt de l'AMB. Mentre que a Begues, Santa Coloma de Gramenet, Sant Joan Despí, Gavà, Cerdanyola del Vallès i Montgat s'observen períodes mitjans de permanència superiors als 400 dies.

Si analitzem les ofertes llogades, veurem que les més noves, amb menys de 150 dies al mercat, es concentren a:

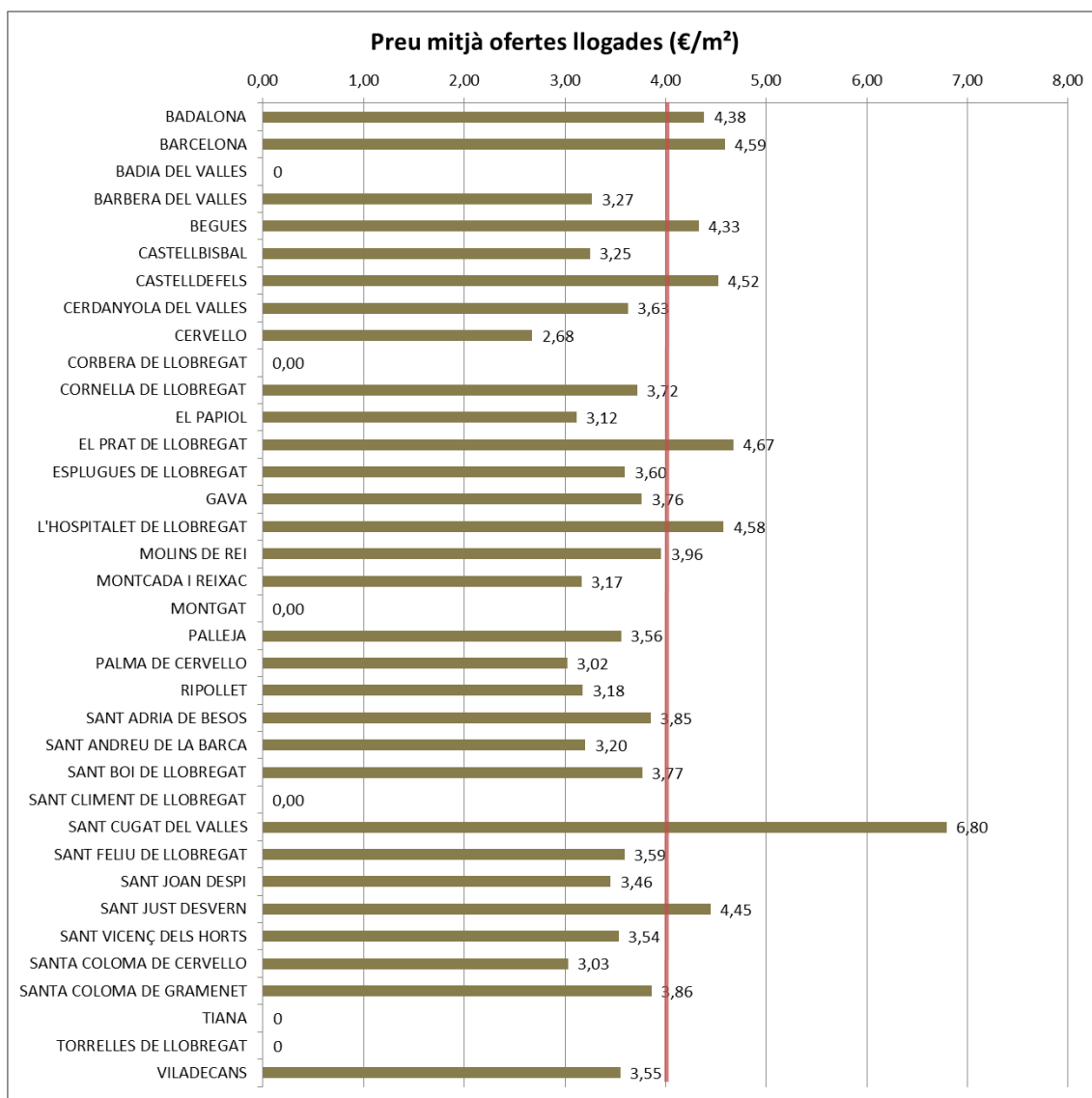
- **Baix Llobregat:** zones urbanes de Gavà, Sant Boi de Llobregat i El Prat de Llobregat. Zones urbanes de Sant Just i Esplugues properes al polígon del barri de Can Clota
- **Eix del Llobregat:** zona propera al nucli de Sant Andreu de la Barca, polígon Santa Rita de Castellbisbal, el polígon industrial de Pallejà i zona central de Molins de Rei.
- **Corredor de la B-30:** polígon Foinvasa de Montcada i Reixac.
- **Besòs i Maresme:** zona urbana de Badalona i polígon el Sot de Sant Adrià del Besòs. Barcelona amb els polígons 22@ i Zona Franca.

Les ofertes que fan més de 300 dies que són al mercat, les més difícils de col·locar, es reparteixen quasi uniformement per tot el territori metropolità amb les excepcions de:

- Barcelona polígon de la Zona Franca.
- Viladecans sector Centre i Parc d'Activitats.
- Sant Vicenç dels Horts i Santa Coloma de Cervelló
- Sant Cugat amb Can Sant Joan.
- Badalona amb el polígon de Badalona Nord.



2.2.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES LLOGADES



En conjunt a l'AMB per l'any 2015 s'ha estimat un valor mitjà del sostre industrial llogat de 4 €/m².

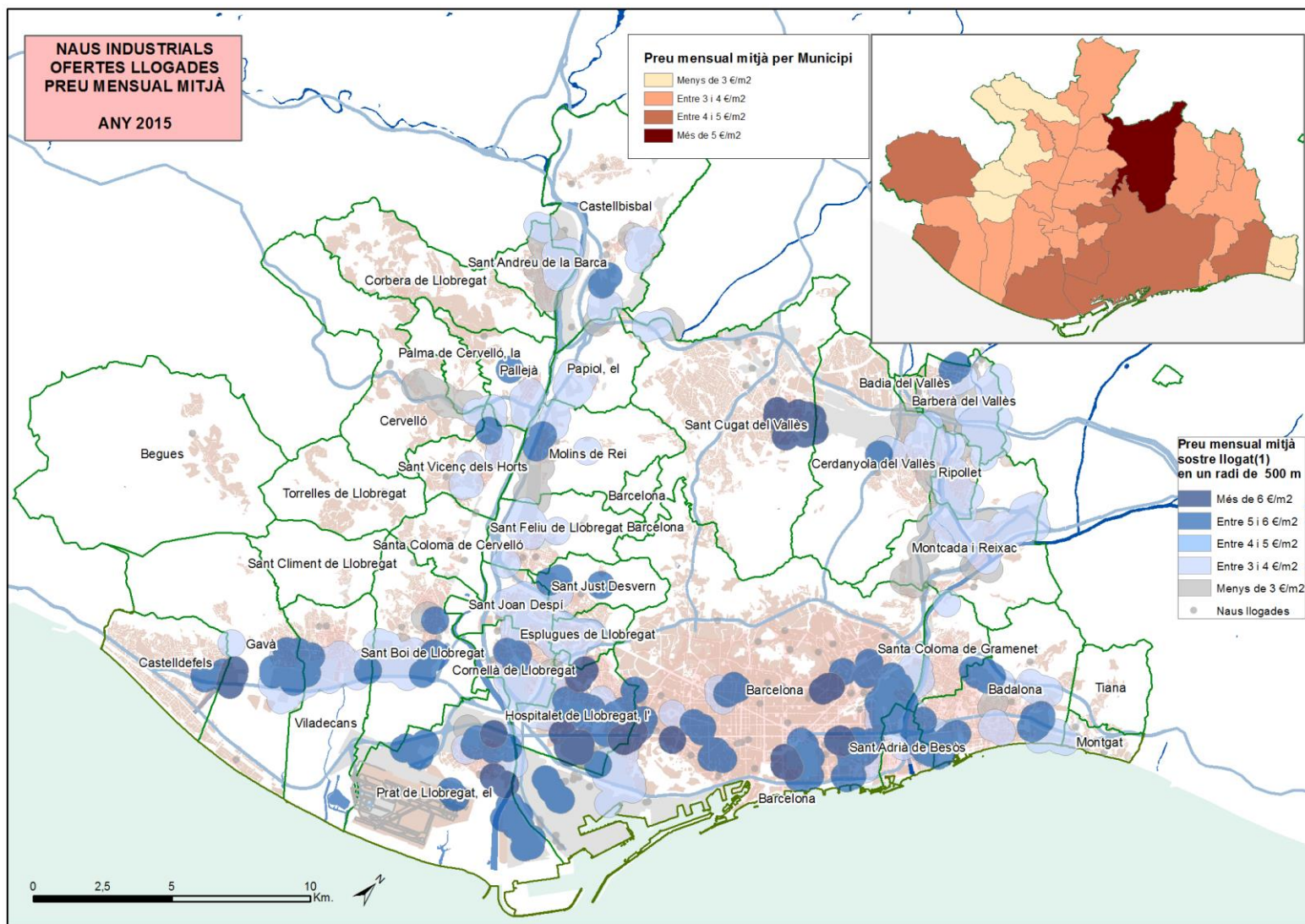
Destaquen amb un preu per damunt de la mitjana els municipis de Sant Cugat del Vallès(6,8 €/m²), el Prat de Llobregat (4,67 €/m²), Barcelona(4,59 €/m²), l'Hospitalet(4,58 €/m²), Castelldefels (4,52 €/m²), Sant Just Desvern (4,45 €/m²), i Badalona(4,38 €/m²).

Els municipis amb preus més elevats es concentren a la franja de terreny entre Collserola i el mar, a la que s'ha d'afegir Sant Cugat del Vallès.

Per polígons veiem que les zones amb preus més alts, per sobre dels 5€/m², són a:

- **Besòs – Maresme:** Montigalà, Bonavista, Les Guixeres, Badalona Nord i Badalona Sud de Badalona i polígon El Sot a Sant Adrià del Besòs. A Barcelona la zona de Bon Pastor, Monsolí, 22@, la ZAL i el Parc Logístic de la Zona Franca
- **Baix Llobregat:** A l'Hospitalet tots els polígons del municipi, a Sant Just la zona industrial del Sud-Oest i a Cornellà el polígon Almeda. Al Prat de Llobregat pràcticament tots els polígons. La Post, Les Massotes, El Regàs i Les Parets a Gavà, Camí Ral entre Castelldefels i Gavà, Parc d'Activitats a Viladecans, Sector Comercial Alcampo i polígon Salinas a Sant Boi de Llobregat
- **Eix del Llobregat:** a Sant Vicenç dels Horts polígon Molí dels Frares i zona industrial de Pallejà. A Molins de Rei la Riera del Molí
- **Corredor de la B-30:** a Castellbisbal el polígon Agripina, Sant Cugat del Vallès amb els polígons de Can Magí Roquetes Sud i Can Calders i Cerdanyola amb el Parc Tecnològic del Vallès.

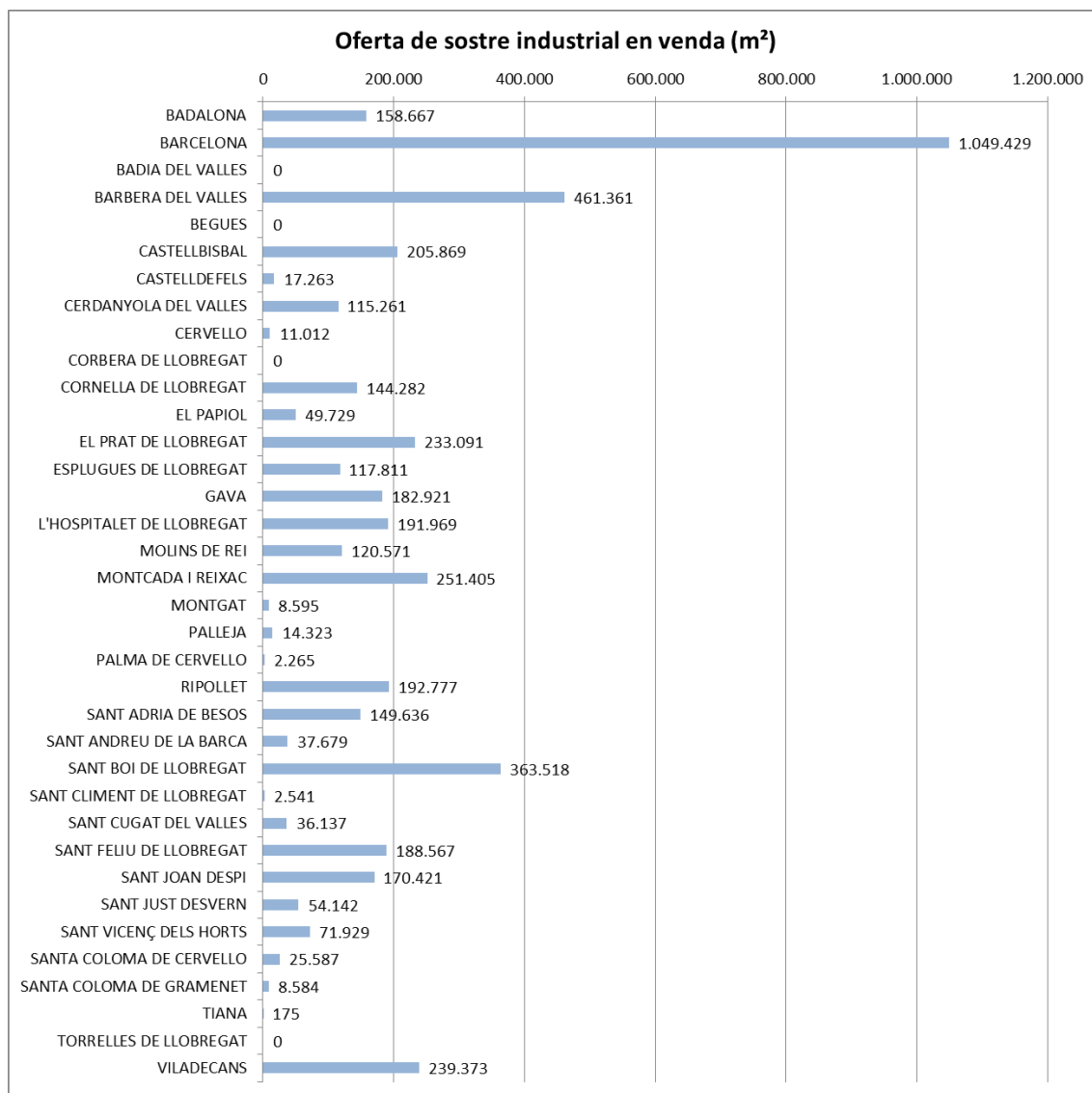
Les ofertes més econòmiques se situen totes fora de la façana litoral sense excepcions.



3 INDICADORS DE SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA

3.1. OFERTA

3.1.1. OFERTA DE SOSTRE INDUSTRIAL DE VENDA

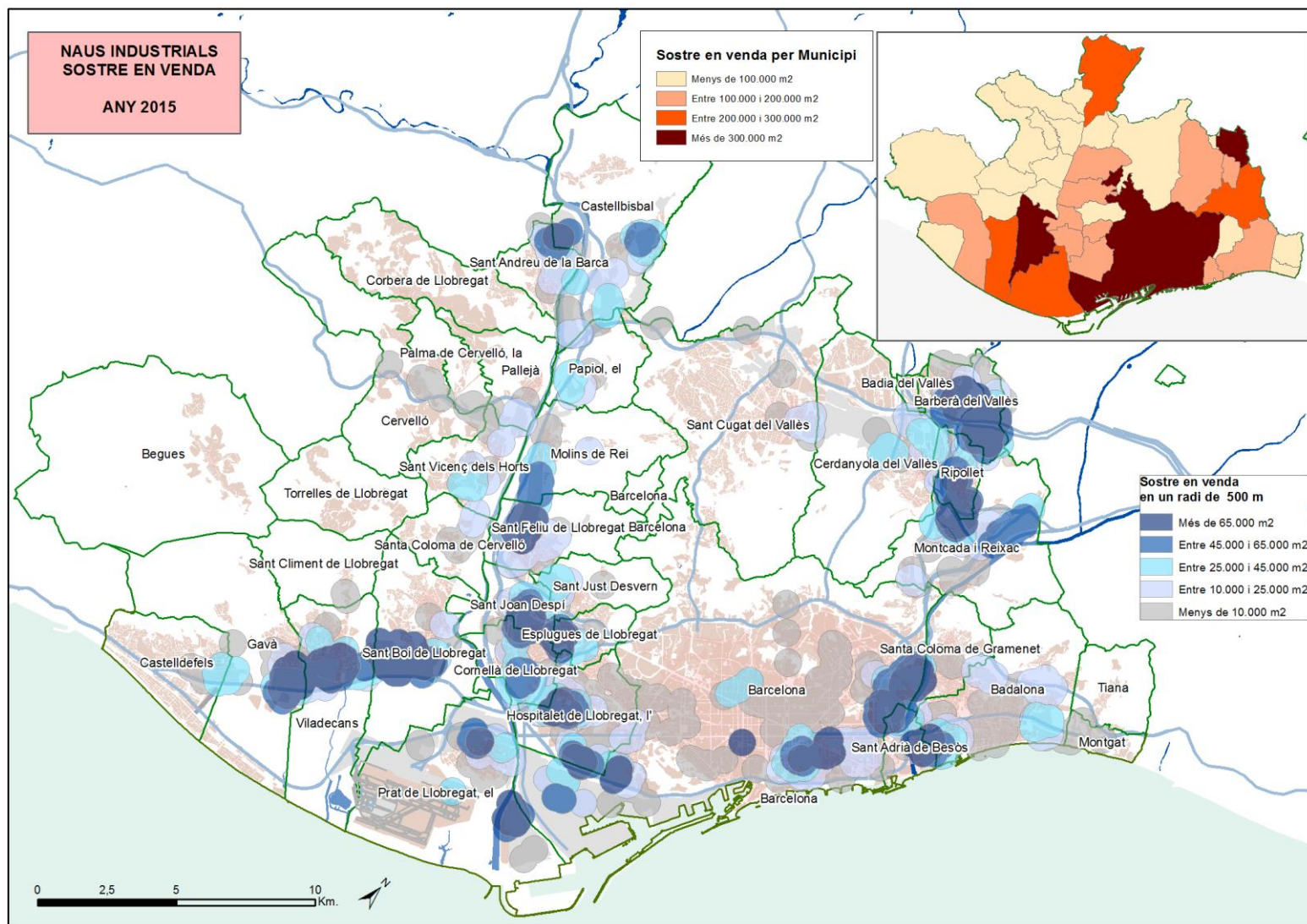


En total a l'AMB per l'any 2015 s'ha enregistrat una oferta de sostre industrial en venda de 4.876.890 m².

A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que més de la meitat de l'oferta de sostre industrial (53%) la concentren els municipis de Barcelona, Barberà del Vallès, Sant Boi de Llobregat, Montcada i Reixac, Viladecans, el Prat de Llobregat i Castellbisbal, per ordre segons el pes de la seva contribució. Cadascun d'ells presenta una oferta de sostre en venda de més de 200.000 m², més d'un 5% del total de l'AMB.

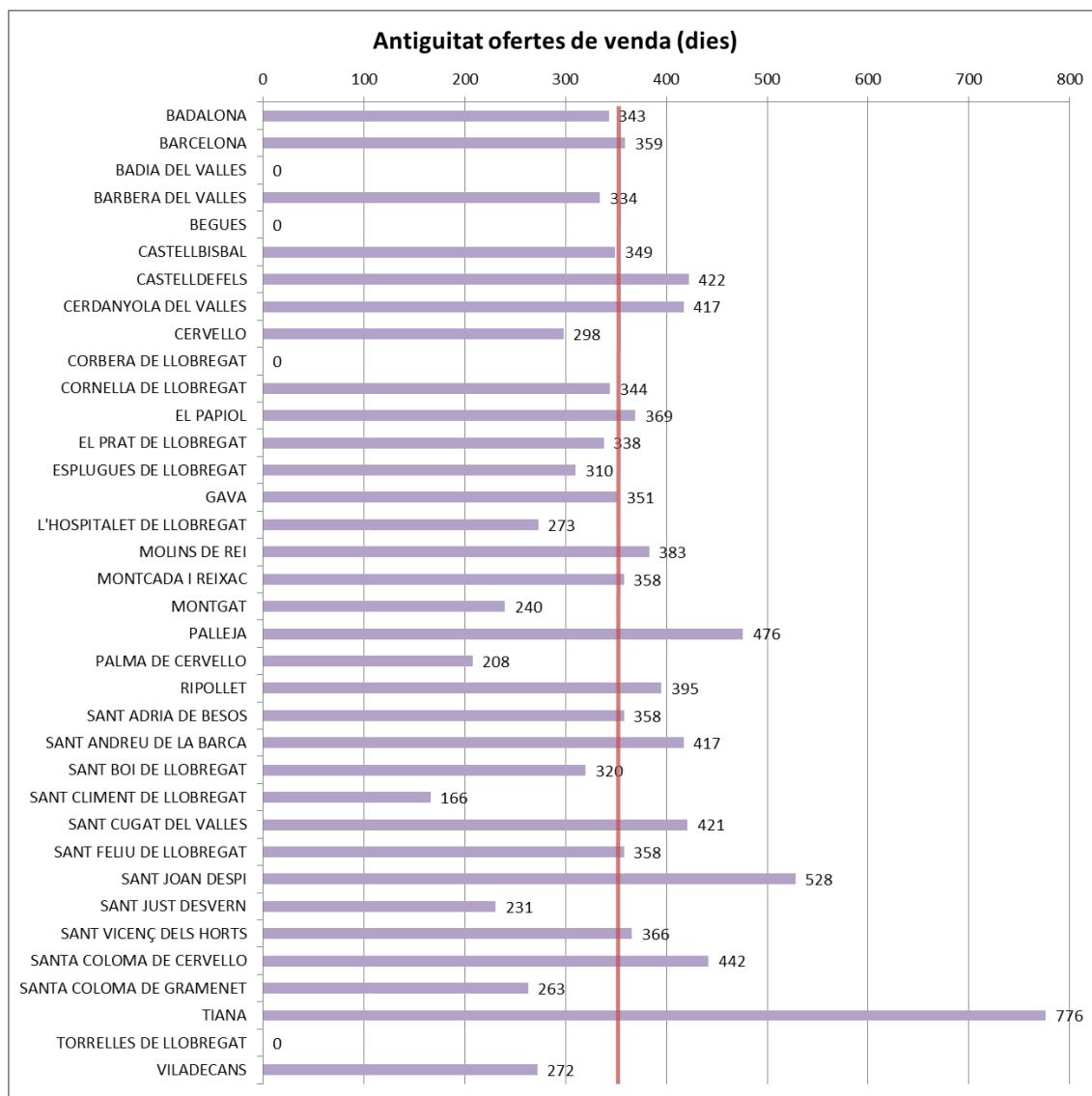
El sostre en venda es mostra més repartit pel territori que el sostre de lloguer. Les zones amb més concentració relativa són:

- **Baix Llobregat:** L'eix Gavà Sant Boi de Llobregat que inclou Viladecans. L'eix del delta comença a El Prat (sector Enkalene i polígon Pratenc) passa a L'Hospitalet de Ll. (polígon Carretera del Mig), Esplugues (polígons Montesa i el Gall), Sant Joan Despí (polígon Fonsanta) i acaba al polígon les Grasses de Sant Feliu de Llobregat.
- **A l'Eix del Llobregat:** Sant Andreu de la Barca.
- **Al corredor de la B-30** Castellbisbal i tots els polígons del municipi de Barberà del Vallès i a Ripollet els Polígons Cadesbank, Can Masachs, La Ferreria i Martinet.
- **Besòs – Maresme:** a Badalona apareix el polígon de Badalona Sud que connecta amb el Sot de Sant Adrià del Besòs. A Barcelona destaquen els polígons de Bon Pastor, Monsolís, el districte del 22@ i La Marina de la Zona Franca.



3.1.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES DE VENDA

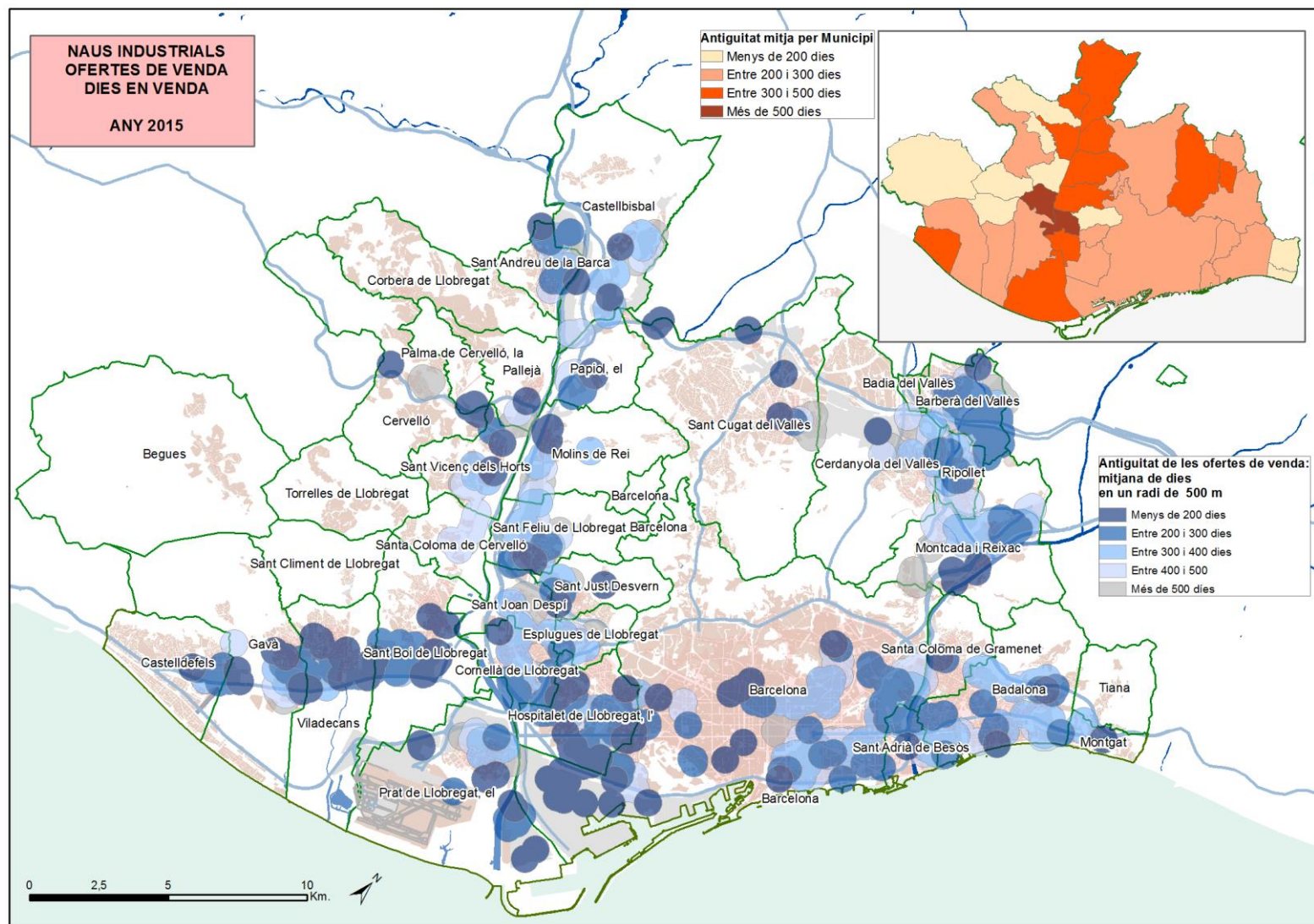
Aquest indicador mesura el temps, en dies, de permanència de l'oferta en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa o 31/12 per les encara vigents.



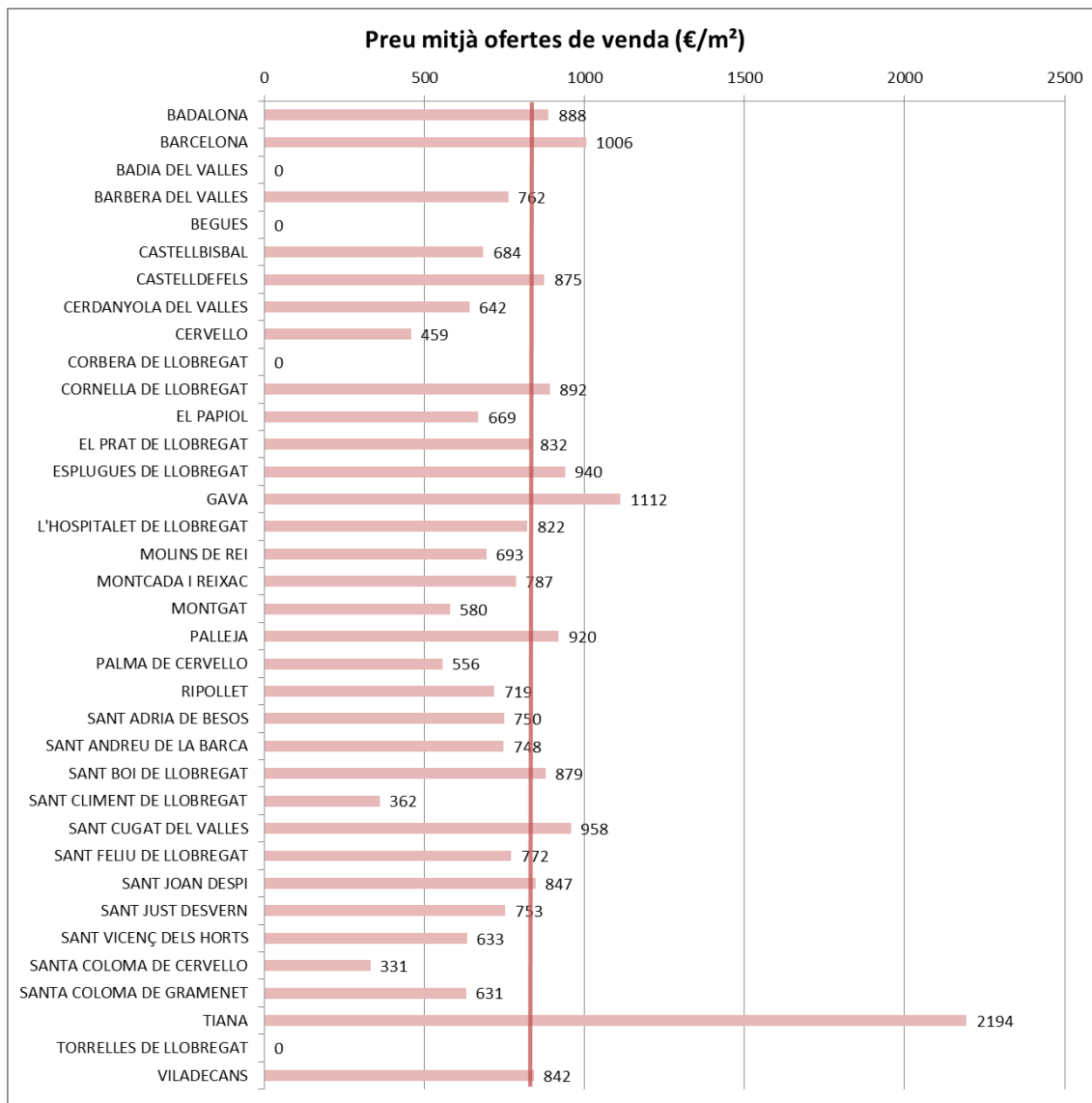
De mitjana a l'AMB al llarg de l'any 2015 s'ha observat un temps de permanència mitjà al mercat industrial de les ofertes de venda de 352 dies.

Destaca Tiana com a municipi amb la mitjana d'antiguitat més elevada (776 dies), el qual es tracta d'un municipi amb poca oferta. Els municipis que tenen més oferta es troben per sobre de la mitjana d'antiguitat (Sant Joan Despí, Pallejà, Santa Coloma de Cervelló, Castelldefels, Sant Cugat del Vallès, Cerdanyola del Vallès i Sant Andreu de la Barca), amb més de 400 dies tots ells.

Les naus en venda que fa menys de 150 dies que són al mercat estan uniformement repartides per tot el territori i no s'observen concentracions significatives. Les bosses de naus que porten més temps al mercat es concentren en dos eixos: a la vall del Llobregat, des de Sant Joan Despí fins a Castellbisbal i Sant Andreu de la Barca, i al triangle que formen Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès i Ripollet més Montcada i Reixac.



3.1.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES DE VENDA



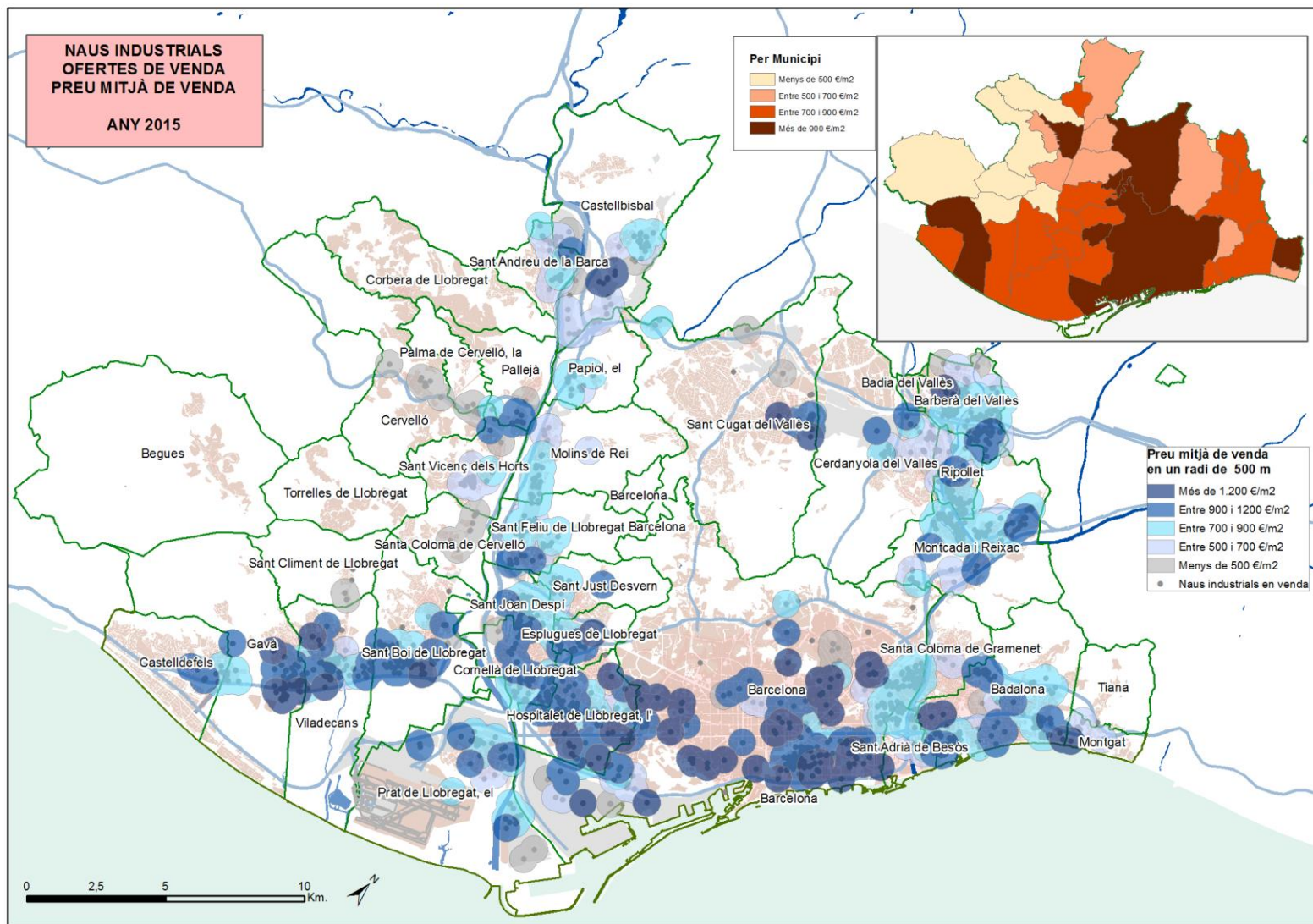
En conjunt a l'AMB, i per l'any 2015, s'ha estimat en 846 €/m² el valor mitjà del sostre industrial en venda.

A partir de la lectura dels resultats per municipis, s'ha observat que Tiana (que no és significatiu a causa de la poca oferta), Gavà i Barcelona presenten un preu mitjà del sostre industrial en venda superior a la resta de municipis que conformen l'AMB, sent superior a 1.000 €/m² (vegeu Figura 4).

En canvi, els municipis de Santa Coloma de Cervelló, Sant Climent de Llobregat i Cervelló –per ordre d'importància- destaquen pel baix cost mitjà del sostre en venda, amb preus per sota de 500 €/m².

Per zones, els preus de venda de les ofertes més alts, més de 1.200 €/m², es concentren a la façana litoral i als nuclis de Castellbisbal, Sant Cugat del Vallès i Barberà del Vallès.

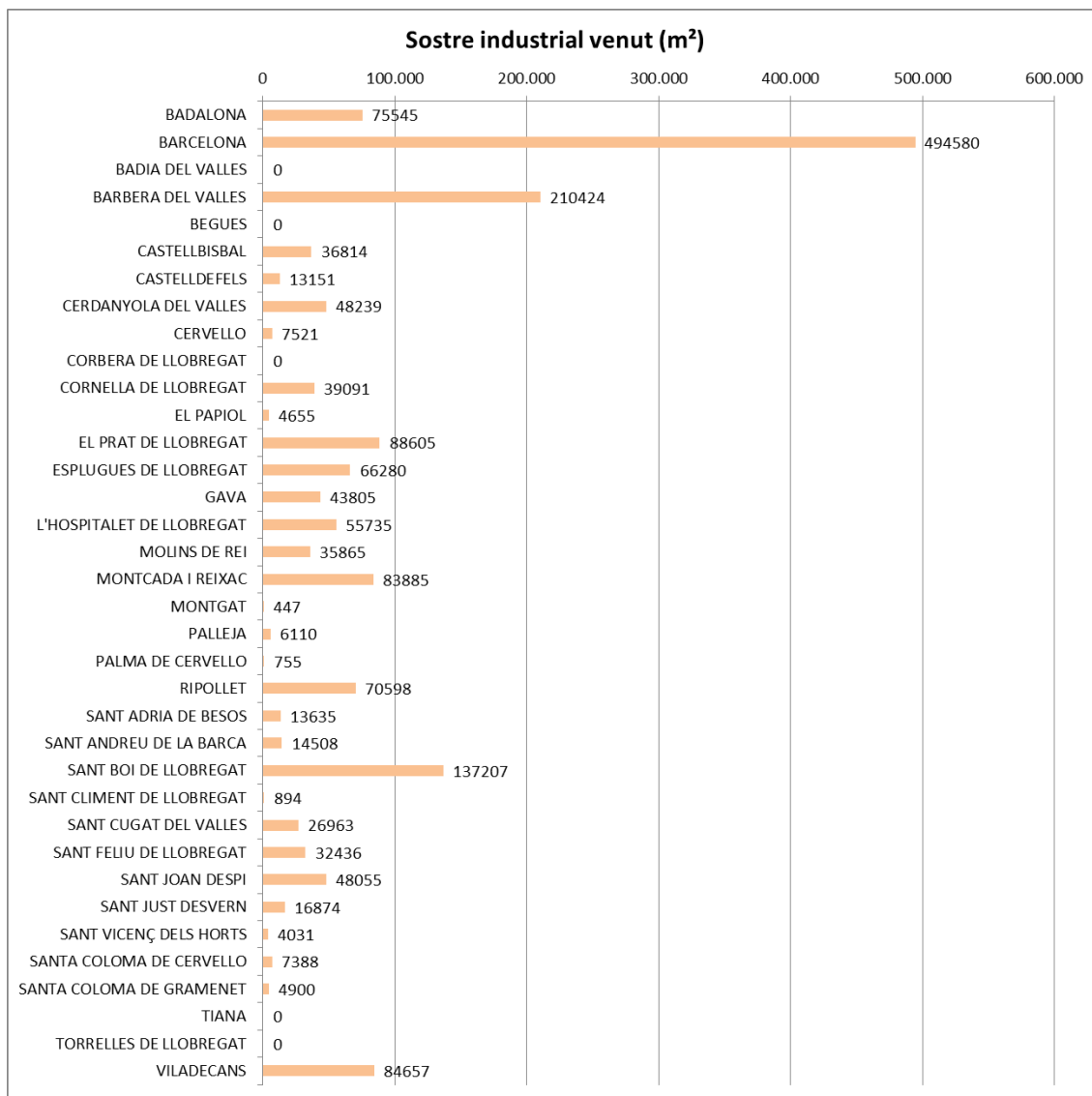
- **Besòs – Maresme:** Badalona nord i Montgat. A Barcelona tenim el 22@ i la Marina de la Zona Franca.
- Al **Baix Llobregat:** Districte Econòmic i la nova Fira a l'Hospitalet, zona urbana d'Esplugues de Llobregat, Sector Comercial Alcampo a Sant Boi de Llobregat, Gavà Park, a Gavà i Parc D'activitats a Viladecans.
- Al **corredor de la B-30:** Polígon Agripina i Castellbisbal Sud a Castellbisbal, Sant Cugat del Vallès amb els polígons de Can Magí i Can Calders i Barberà del Vallès amb el polígon de Santa Maria.



3.2. DEMANDA

En tot aquest informe es fa la consideració que una oferta que es retira és perquè s'ha llogat o venut: en diem demanda satisfeta o ofertes llogades/venudes.

3.2.1. SOSTRE INDUSTRIAL VENUT



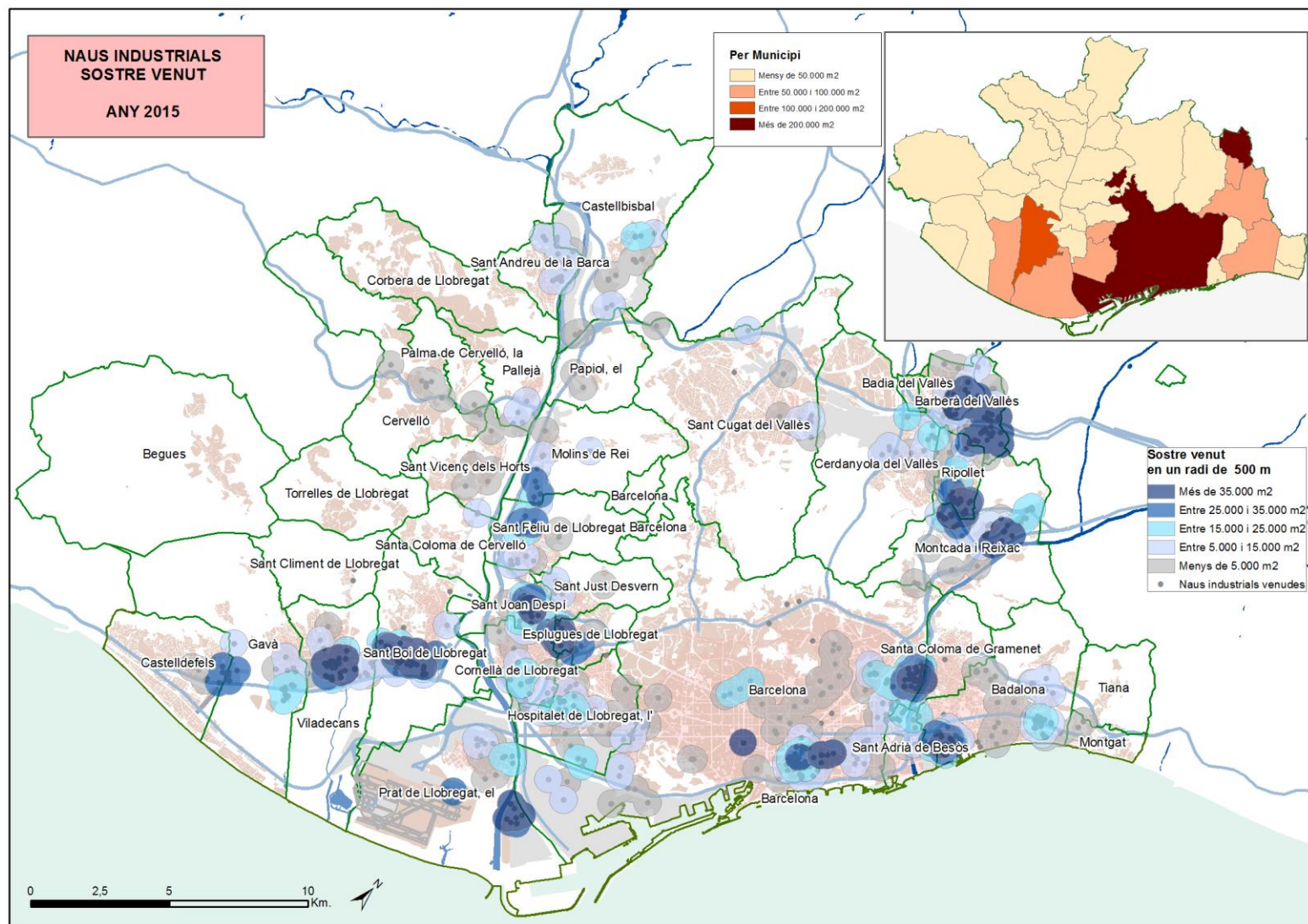
En total a l'AMB s'ha enregistrat per l'any 2015 una demanda de sostre industrial en venda de 1.773.653 m², equivalent a un 38% del total col·locat (tant venut com llogat).

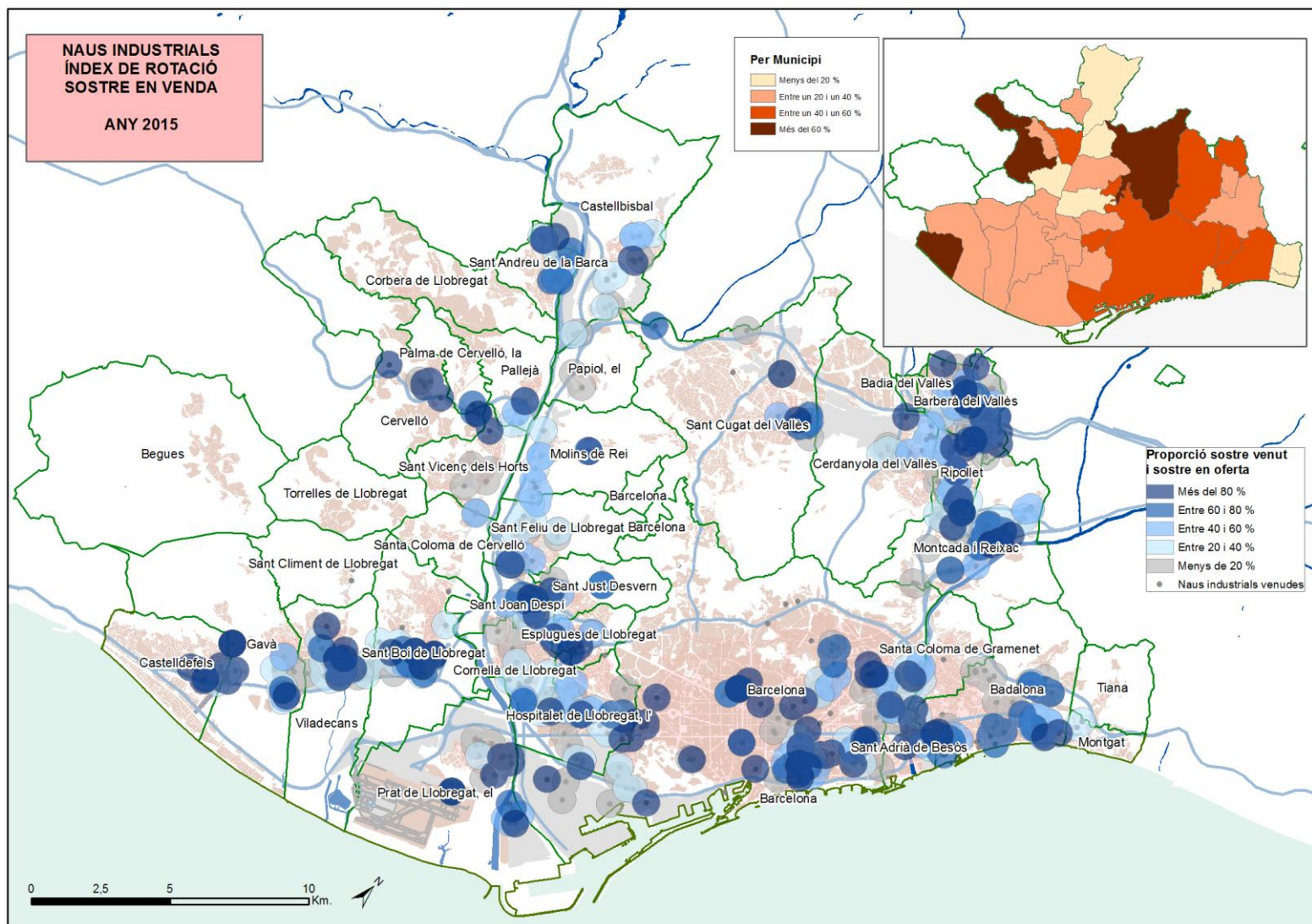
A partir de la lectura dels resultats en valor absolut cal destacar que els municipis de Barcelona, Barberà del Vallès, Sant Boi de Llobregat i el Prat de Llobregat presenten un volum de mercat del sostre industrial venut superior als 85.000 m², representant cadascun d'ells més d'un 5% del sostre total venut a l'AMB. Són per tant, els que confereixen dinamisme al mercat i concentren en conjunt el 57% del volum de mercat de sostre industrial venut de la regió.

Les zones on més s'ha venut es concentren a:

- **Baix Llobregat:** la façana costanera de Castelldefels a Sant Boi de Llobregat, passant per Gavà i Viladecans, més el Prat de Llobregat.
- **l'eix del Llobregat** que inclou Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí i Esplugues de Llobregat.
- **Corredor de la B-30:** el triangle format per Barberà, Ripollet i Montcada i Reixac
- **Besòs – Maresme:** Badalona Sud i a Barcelona polígons Bon pastor, La Maquinista i 22@.

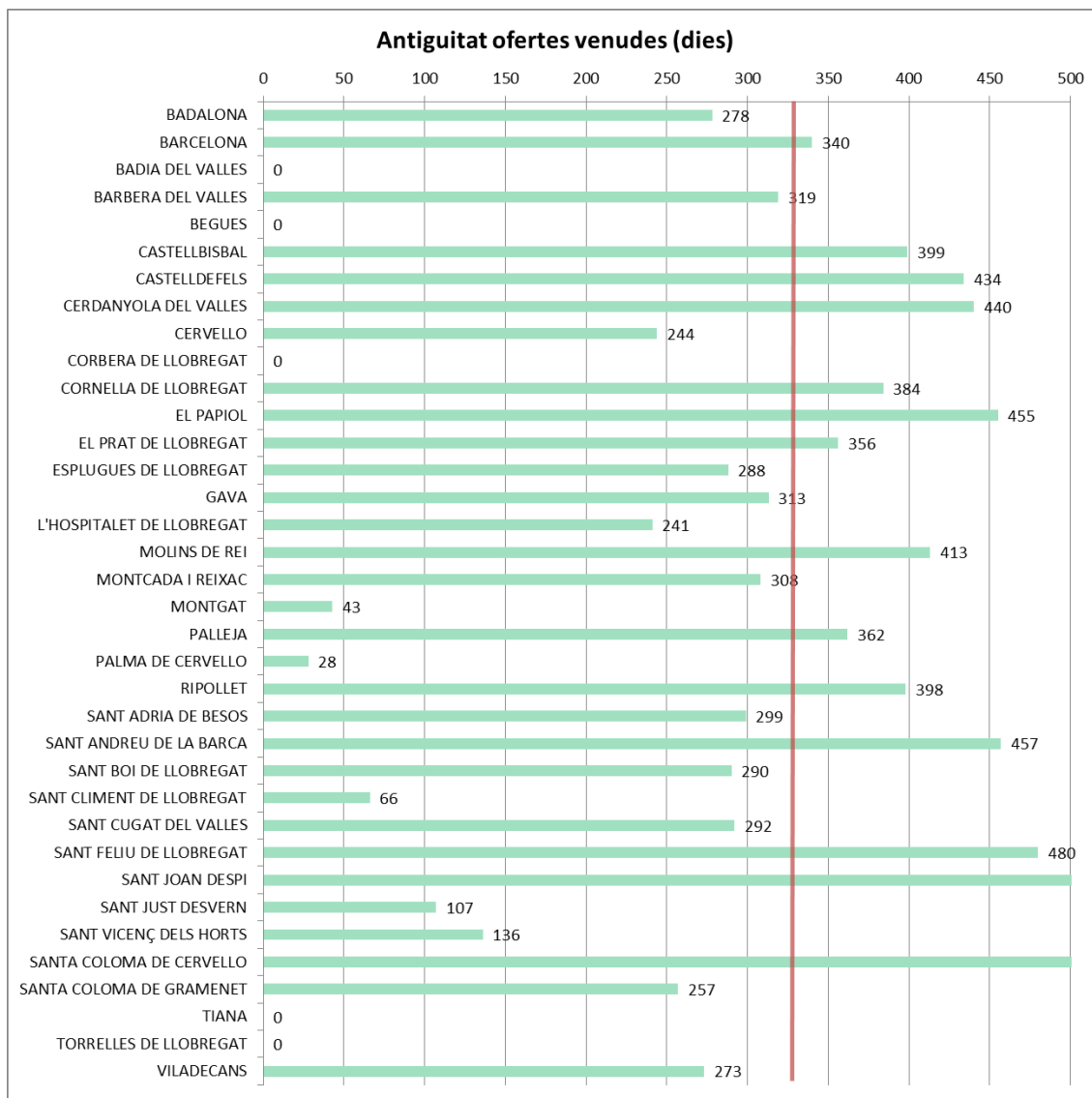
Si analitzem la rotació (proporció entre l'oferta de sostre en venda i el sostre venut) (veure mapa de la pàgina 42), i per tant el comportament relatiu, veiem que les diferents zones tenen un comportament més uniforme que en valors absoluts.





3.2.2. ANTIGUITAT MITJANA DE LES OFERTES VENUDES

Aquest indicador mesura el temps, en dies, de permanència de l'oferta en el mercat immobiliari. Es mesuren els dies entre la data d'alta i la data de baixa.



De mitjana, a l'AMB, tenim un temps de permanència, de les ofertes que s'han venut durant el 2015, de 331 dies.

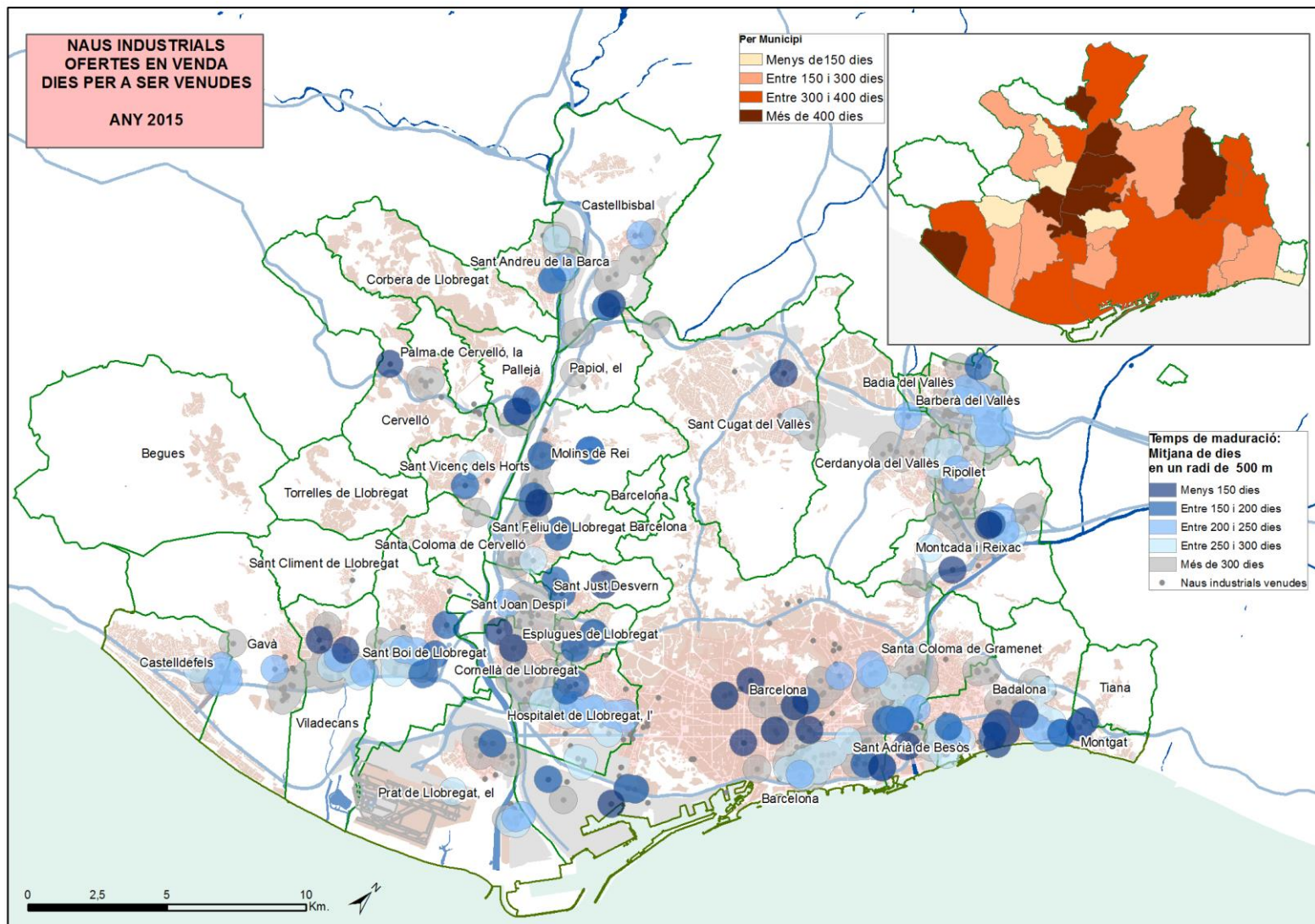
Tot i així, pels municipis de La Palma de Cervelló, Montgat, Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern i Sant Vicenç dels Horts s'ha observat una antiguitat de les ofertes venudes igual o inferior a 150 dies.

Les zones que presenten un millor comportament, aquelles on les naus en venda tarden menys temps a ser retirades (menys de 150 dies), són:

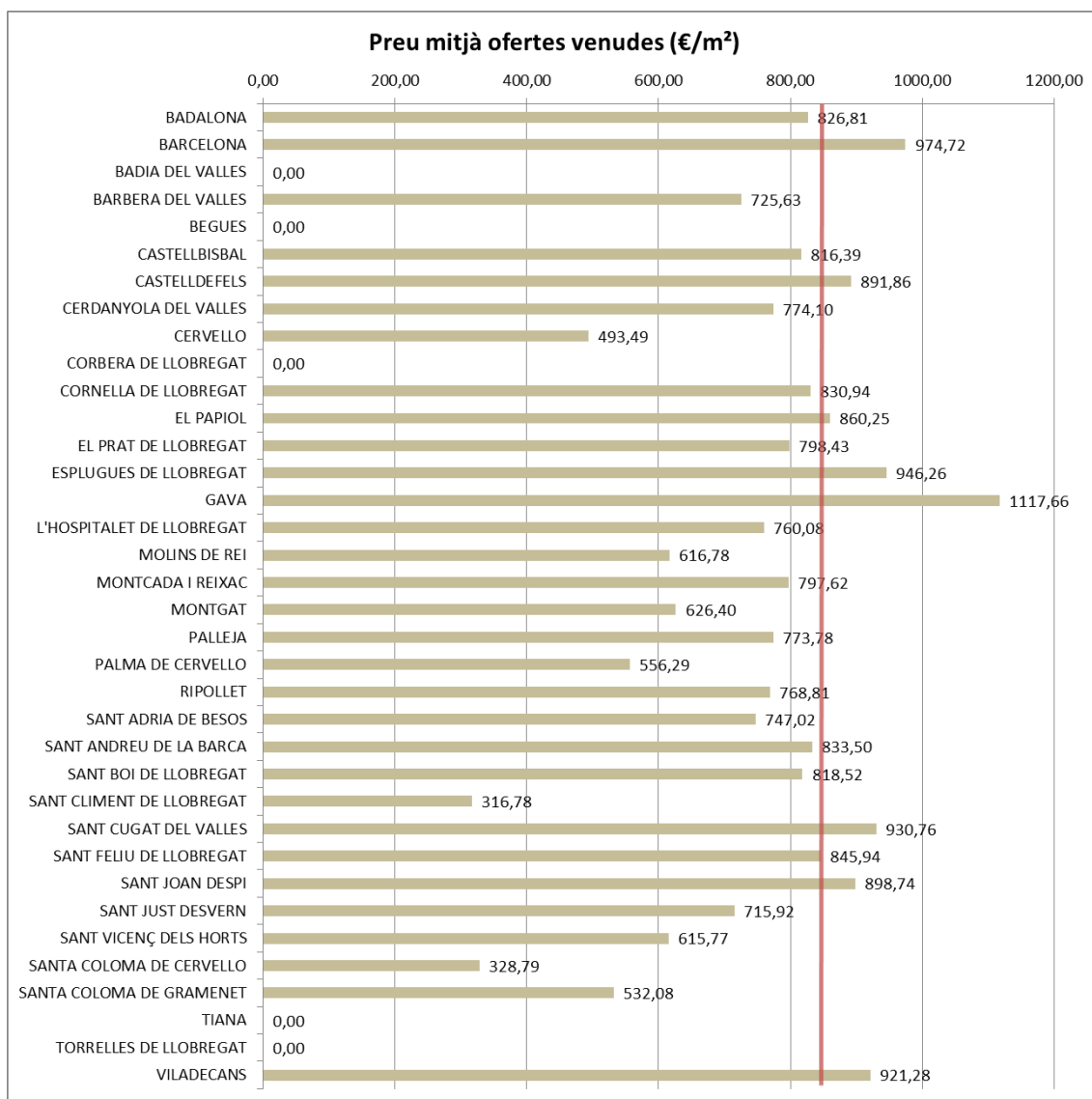
- **Besòs – Maresme:** Badalona i Montgat, polígons Bonavista, Badalona Nord i Les Guixeres. A Barcelona, Districte 22@, voltants de la plaça de les glòries i Marina de la Zona Franca
- **Al Baix Llobregat:** zona urbana de Gavà, polígon Siemens-Carretera d'Esplugues de Cornellà,
- **A l'Eix del Llobregat:** Polígon el Pla, entre Molins de Rei i Sant Feliu de Llobregat, a Pallejà, el polígon industrial i a Castellbisbal el polígon de Santa Rita
- **Corredor de la B-30:** Sant Cugat del Vallès entre els polígons de San Mamet i Vullpalleres, A Montcada i Reixac polígon Can Tapioles i Foinvasa

Si mirem les naus en venda que tenen més dificultats per a ser retirades (més de 300 dies de maduració), veiem que es distribueixen uniformement per totes les zones industrials, amb algunes excepcions:

- Can Sant Joan a Sant Cugat del Vallès.
- Guixeres i Badalona nord a Badalona.
- Districte econòmic i Ampliació la Fira a l'Hospitalet.
- Mas Blau a El Prat de Llobregat
- Riera del Molí a Molins de Rei
- Can Calderón entre Sant Boi de Llobregat i Viladecans.



3.2.3. PREU MITJÀ DE LES OFERTES VENUEDES



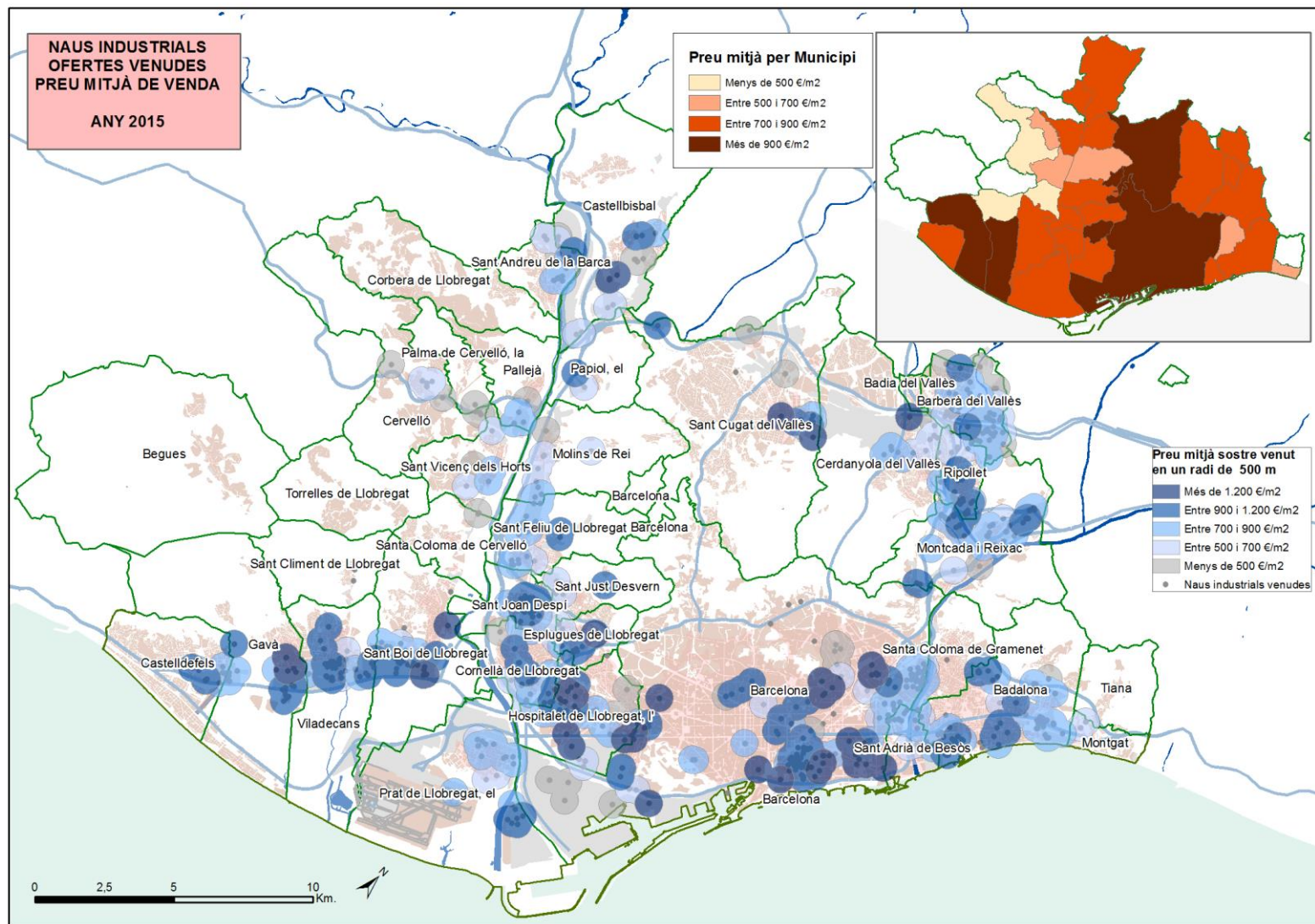
En conjunt a l'AMB, i per l'any 2015, s'ha estimat en 846 €/m² el valor mitjà del sostre industrial en venda, venut.

A partir de la lectura dels resultats s'observa que Gavà, Barcelona, Esplugues de Llobregat i Sant Cugat del Vallès presenten un preu del sostre industrial venut superior a la resta de municipis que conformen l'AMB, sent superior a 900 €/m².

En canvi, els municipis de Santa Coloma de Cervelló i Sant Climent de Llobregat—municipis amb poca oferta- destaquen pel baix cost del sostre venut, amb preus de venda per sota de 400 €/m².

Pel que fa a les ofertes venudes (1) les zones més valorades, més de 1.200 €/m², se situen a:

- A Barcelona queden el barri de Sant Andreu i la façana costanera: 22@, Vila olímpica i La Marina de la Zona Franca.
- A l'Hospitalet el Districte Econòmic, la Carretera del Mig i Santa Eulàlia- Martí codolar.
- Sector Comercial Alcampo de Sant Boi de Llobregat.
- A Gavà zona propera a La Post i La Roca.
- A Castellbisbal polígons Castellbisbal Sud i Agripina.
- Zona urbana de Sant Cugat i polígon de Can Calders.



4 QUADRE RESUM D'INDICADORS

Municipi	Mercat de naus en lloguer					Mercat de naus en venda				
	Tendència de la superfície en oferta	Preu mitjà de lloguer (€/m2)	Tendència del preu mitjà	Demanda de naus, tendència	Índex de rotació Oferta/Demanda	Tendència de la superfície en oferta	Preu mitjà de venda (€/m2)	Tendència dels preus	Demanda de naus, tendència	Índex de rotació Oferta/Demanda
CONJUNT DE L'AMB	↑	3,99	↑	↑	40%	↑	846,41	↓	↑	40%
BADALONA	↑	4,30	↓	↑	52%	↓	888,08	↑	↑	53%
BARCELONA	↑	4,67	↑	↑	44%	↑	1005,61	↑	↑	44%
BADIA DEL VALLES	=	0,00	=	=	0%	=	0,00	=	=	0%
BARBERA DEL VALLES	↑	3,43	↑	↑	39%	↑	761,77	↓	↑	36%
BEGUES	↑	4,17	↓	↑	50%	=	0,00	=	=	0%
CASTELLBISBAL	↑	3,11	↓	↑	27%	↑	684,35	↓	↑	31%
CASTELLDEFELS	↓	4,78	↑	↑	56%	↓	874,62	↓	↓	77%
CERDANYOLA DEL VALLES	↑	3,43	↑	↑	34%	↑	641,52	↓	↑	37%
CERVELLO	↓	2,85	↑	↑	54%	↓	458,57	↓	↑	71%
CORBERA DE LLOBREGAT	↑	2,62	↑	=	0%	=	0,00	=	=	0%
CORNELLA DE LLOBREGAT	↑	3,90	↑	↑	37%	↑	891,99	↑	↑	32%
EL PAPIOL	↑	3,21	↑	↑	35%	↑	669,09	↓	↑	21%
EL PRAT DE LLOBREGAT	↑	4,49	↑	↑	41%	↑	831,93	↑	↑	37%
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	↑	3,41	↓	↑	29%	↑	940,25	↑	↑	45%
GAVA	↑	4,03	↑	↑	47%	↑	1112,42	↓	↑	31%
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	↑	4,56	↑	↑	38%	↑	822,06	↓	↑	41%
MOLINS DE REI	↑	3,54	↑	↑	36%	↑	693,29	↑	↑	23%
MONTCADA I REIXAC	↑	3,19	↓	↑	40%	↑	787,13	↑	↑	37%
MONTGAT	↑	3,01	↓	↑	15%	↑	580,16	↑	↑	13%
PALLEJA	↑	3,84	↑	↑	43%	+	919,87	+	+	50%
PALMA DE CERVELLO	↑	3,20	↑	↑	46%	↑	556,29	↑	↑	33%
RIPOLLET	↑	3,55	↑	↑	36%	↑	719,19	↓	↑	47%
SANT ADRIA DE BESOS	↑	3,83	↓	↑	44%	↑	749,80	↑	↑	26%
SANT ANDREU DE LA BARCA	↑	3,11	↓	↑	37%	↑	748,12	↓	↑	42%
SANT BOI DE LLOBREGAT	↑	3,74	↑	↑	36%	↑	879,12	↓	↑	39%
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	=	2,42	=	=	0%	↑	361,54	↓	↑	50%
SANT CUGAT DEL VALLES	↑	6,38	↓	↑	47%	↓	957,53	↓	↑	59%
SANT FELIU DE LLOBREGAT	↑	4,05	↑	↑	21%	↑	772,07	↓	↑	27%
SANT JOAN DESPI	↑	3,46	↑	↑	39%	↑	847,16	↓	↑	32%
SANT JUST DESVERN	↑	4,29	↑	↑	46%	↑	753,05	↑	↑	37%
SANT VICENÇ DELS HORTS	↑	3,36	=	↑	54%	↑	633,09	↑	↑	17%
SANTA COLOMA DE CERVELLO	↓	2,88	↑	↑	31%	↑	331,47	↑	↑	26%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	↑	4,94	↑	↑	38%	↑	630,53	↑	↑	50%
TIANA	=	0,00	=	=	0%	=	2194,29	=	=	0%
TORRELLES DE LLOBREGAT	=	0,00	=	=	0%	=	0,00	=	=	0%
VILADECANS	↑	3,61	↑	↑	49%	↑	842,24	↓	↑	52%

- Valors que es troben per sobre de la mitja de l'AMB.
- Valors que es troben per sota de la mitja de l'AMB.
- Valors mitjos de l'AMB i valors similars a nivell municipal.
- ↑ Tendència creixent.
- ↓ Tendència decreixent.
- No hi ha prou nombre d'ofertes perquè sigui significatiu.

Tendència de la superfície en oferta: variació de la superfície ofertada (de lloguer o venda) al llarg de l'any d'estudi.

Preu mitjà (€/m2): mitjana dels preus (de lloguer o venda) de les ofertes localitzades al municipi.

Tendència del preu mitjà: variació del preu mig del municipi al llarg del període anual.

Demanda de naus, tendència: variació de la superfície retirada del mercat (de lloguer o venda) al llarg de l'any.

5 ZONES MÉS CARES, MÉS ANTIGUES I MÉS SOL·LICITADES

5.1. MAPA DE LES ZONES MÉS CARES

Aquest mapa ens presenta les zones més valorades, a partir dels preus tant de venda com lloguer de les ofertes que contenen. Hem seleccionat aquelles zones on el preu mitjà de lloguer mensual, de les ofertes en un radi de 500 m, és de més de 5 €/m², quan la mitjana a tota l'AMB és de 4 €/m². Els hi superposem aquelles zones on el preu mitjà de venda, de les ofertes en un radi de 500 m, és superior a 1200 €/m². També analitzem els preus mitjans dels polígons per visualitzar els més alts.

Els polígons amb el preu de lloguer mensual mitjà superior a 5 €/m² són:

Barcelona:

Parc Logístic Zona Franca, Z.A.L. (Zona d'Activitats Logístiques) i Mercedes Benz.

Hospitalet de Llobregat:

Districte Econòmic i Sector Repsol.

El Prat de Llobregat:

ZAL Prat.

Viladecans:

Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat (Ca n'Alemany)

Sant Cugat del Vallès:

Can Magí-Roquetes Sud, Can Ametller, Can Calders, Sant Mamet Oest, San Mamet Est, Vullpalleres i Can Mates.

Cerdanyola del Vallès:

Parc de l'Alba-Centre Direccional.

i els polígons amb el preu de venda mitjà superior a 1000 €/m² són a:

Barcelona:

Port Autònom de Barcelona i Poble Nou - Districte d'Activitats 22@.

Hospitalet de Llobregat:

Districte Econòmic i Santa Eulàlia - Narcís Monturiol.

Sant Boi de Llobregat:

Can Calderon, Prologis Park Sant Boi, Sector Comercial Alcampo i Salines.

Viladecans:

Parc d'Activitats.

Gavà:

Gavà Park i Les Parets.

Castellbisbal:

Castellbisbal Sud.

Sant Cugat del Vallès:

Can Calders.

Cerdanyola del Vallès:

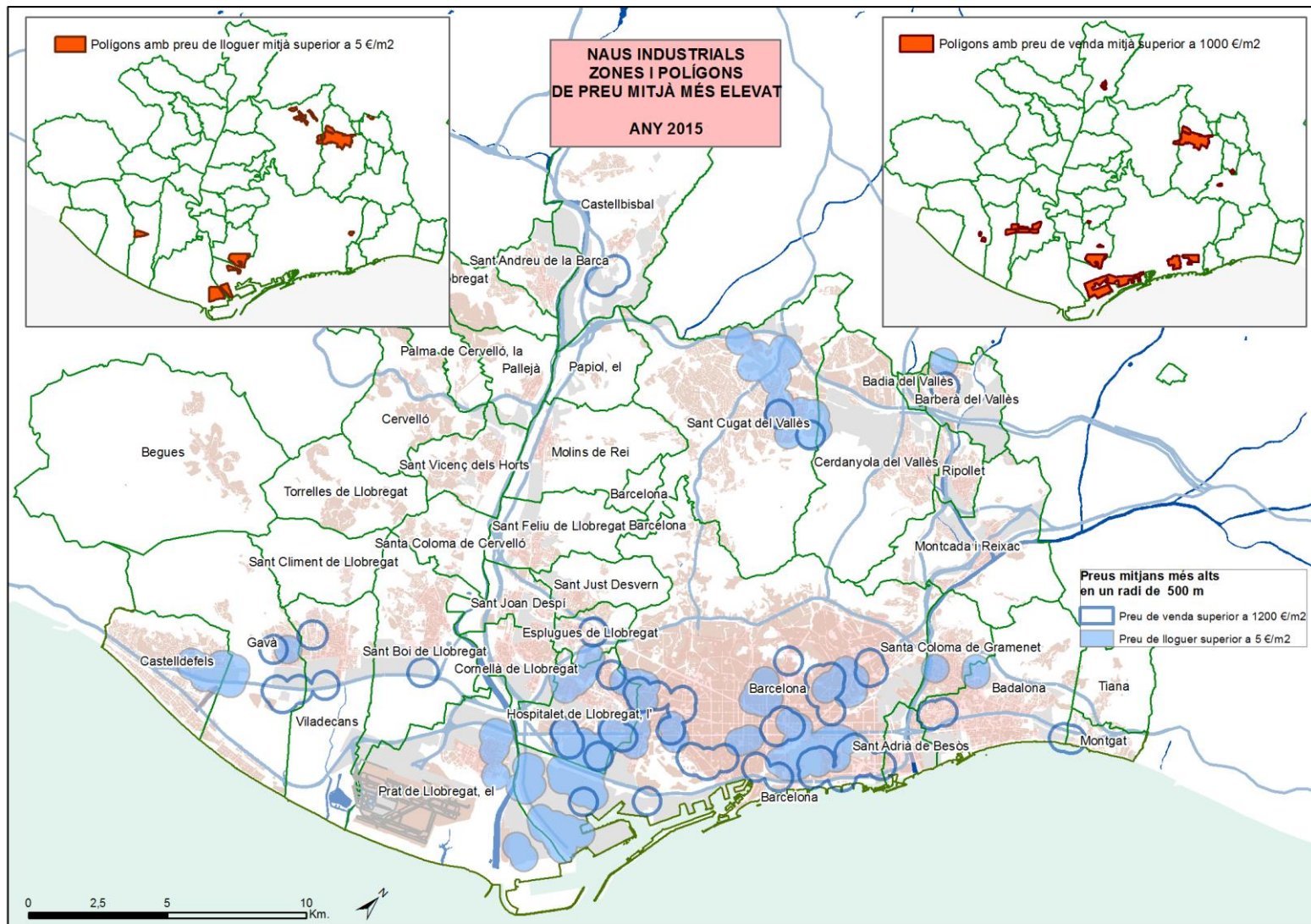
Parc de l'Alba-Centre Direccional.

Ripollet:

MARTINET.

Montcada i Reixac:

Coll de Montcada.



5.2. MAPA DE LES ZONES AMB OFERTA MÉS ANTIGA

Aquest mapa posa en relleu les zones amb oferta de naus que fa més temps que són al mercat. Hem pintat les ofertes de lloguer o venda que tenen, en un radi de 500 metres, una antiguitat mitjana de l'oferta de més de 500 dies. Hem resseguit també aquells polígons que tenen una mitjana d'antiguitat de l'oferta superior a 500 dies. Els polígons són:

El Prat de Llobregat:

Sector Enkalene i Parc Tecnològic de l'Aeroport i Ciutat Aeroportuària.

Corbera de Llobregat:

Zona Industrial.

Esplugues de Llobregat:

Pol. Ind. del Barri Can Clota.

Sant Feliu de Llobregat:

Matacas.

Sant Cugat del Vallès:

Can Ametller.

Sant Vicenç dels Horts:

Pla del Ricart.

Cerdanyola del Vallès:

La Bòvila.

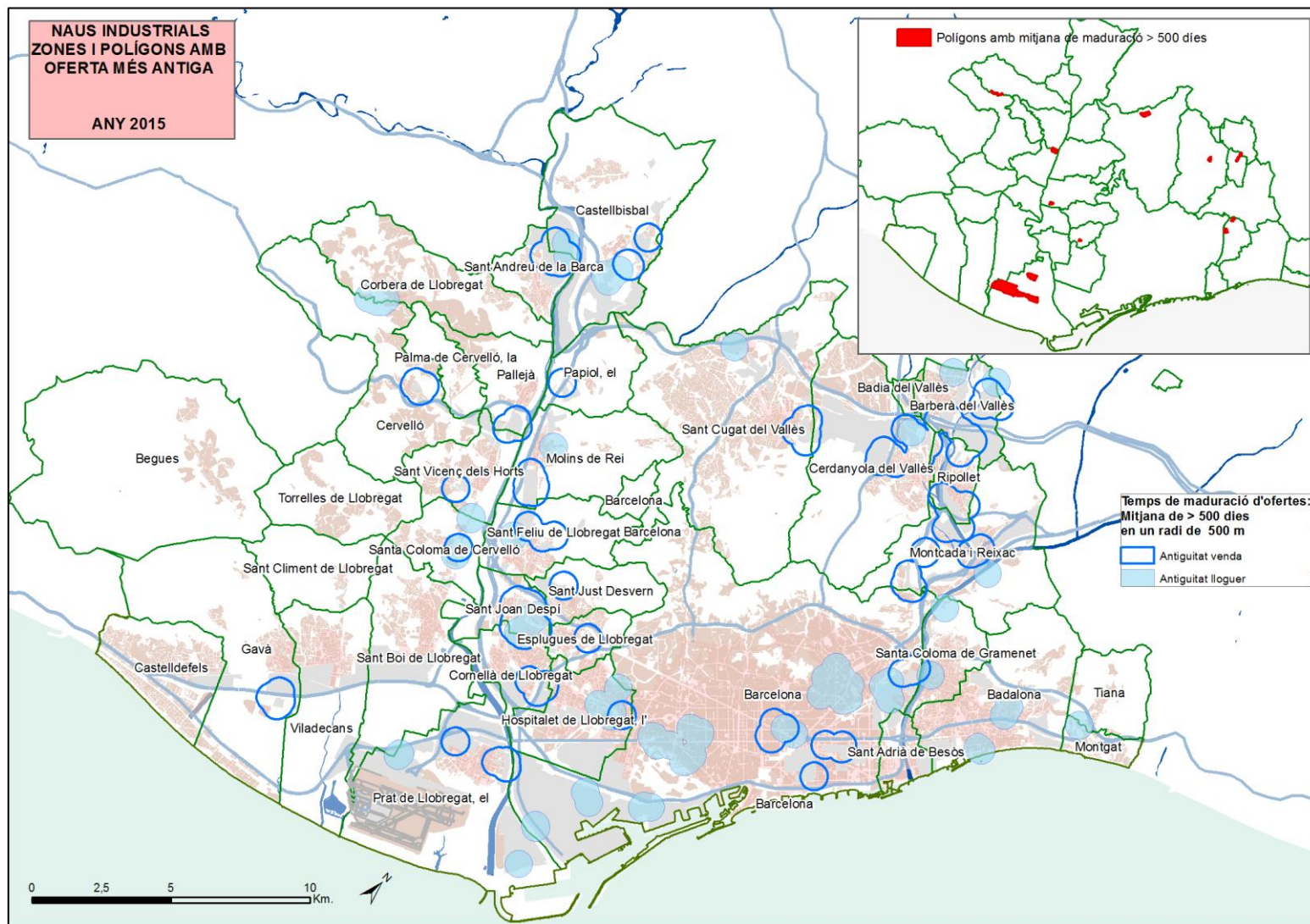
Ripollet:

Pinetons.

Santa Coloma de Gramenet:

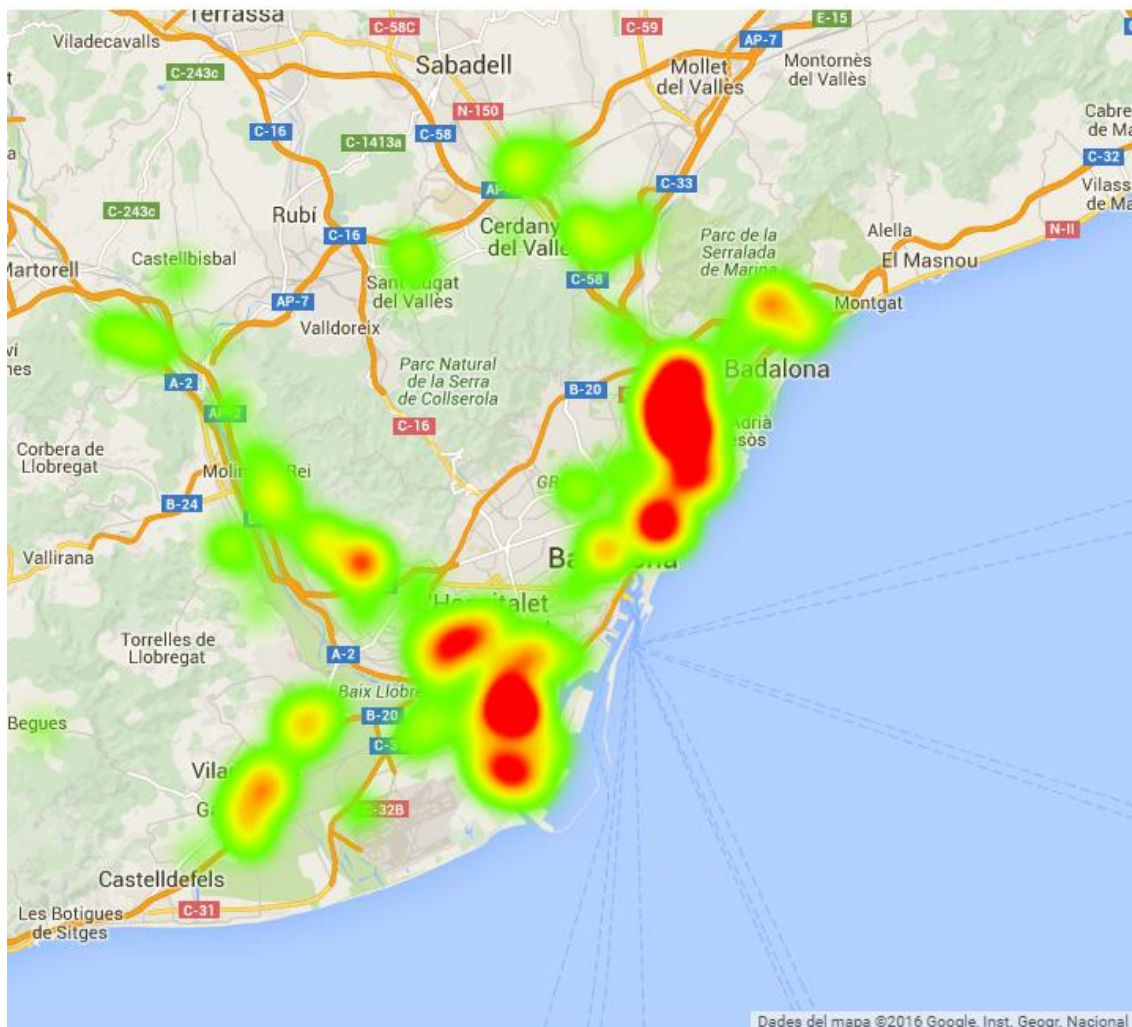
Damm i Les Valls del Bosc Llarg i les Canyes.

En aquest cas veiem que tenim una major concentració relativa en dues zones: la part central del riu Llobregat i entre Barberà del Vallès i Montcada i Reixac.



5.3. ZONES MÉS SOL·LICITADES PER INTERNET

Com a resultat de les cerques de naus i solars tenim un mapa de calor de les zones relativament més cercades. En un any tenim al voltant de 40.000 accessos per internet. El mapa de calor (mapa de zonificació de les àrees més accedides) corresponent al segon semestre del 2015 és el que mostrem a continuació. Posem el segon semestre perquè la pàgina web va estar operativa a partir del mes d'abril del 2015.



Apèndix 1: El sostre destí industrial a l'AMB segons cadastre

Segons el cadastre del 2015 el sostre total dels 36 municipis de l'AMB, i el de destí estrictament industrial, és el següent:

	Sostre total (m ²)	% respecte a l'AMB	Sostre destí indústria (m ²)	% respecte al total industrial de l'AMB	Destí indústria respecte al total del municipi
Badalona	14.225.886	5,68%	1.290.494	6,23%	9,07%
Badia del Vallès	574.159	0,23%	517	0,00%	0,09%
Barcelona	123.806.343	49,41%	5.573.075	26,92%	4,50%
Barberà del Vallès	3.715.038	1,48%	1.152.441	5,57%	31,02%
Begues	679.154	0,27%	19.461	0,09%	2,87%
Castellbisbal	2.439.901	0,97%	1.224.670	5,92%	50,19%
Castelldefels	4.989.051	1,99%	205.363	0,99%	4,12%
Cerdanyola del Vallès	5.103.717	2,04%	682.815	3,30%	13,38%
Cervelló	1.021.674	0,41%	201.047	0,97%	19,68%
Corbera de Llobregat	1.324.625	0,53%	21.831	0,11%	1,65%
Cornellà de Llobregat	6.167.417	2,46%	796.854	3,85%	12,92%
Esplugues de Llobregat	3.545.722	1,42%	370.801	1,79%	10,46%
Gavà	3.763.671	1,50%	389.926	1,88%	10,36%
Hospitalet de Llobregat	15.605.954	6,23%	587.594	2,84%	3,77%
Molins de Rei	1.966.600	0,78%	102.949	0,50%	5,23%
Montcada i Reixac	3.846.178	1,53%	773.283	3,74%	20,11%
Montgat	824.091	0,33%	94.793	0,46%	11,50%
Pallejà	1.028.331	0,41%	156.665	0,76%	15,23%
Palma de Cervelló	281.925	0,11%	34.664	0,17%	12,30%
Papiol	475.093	0,19%	152.846	0,74%	32,17%
Prat de Llobregat	6.609.642	2,64%	1.266.841	6,12%	19,17%
Ripollet	2.631.083	1,05%	349.625	1,69%	13,29%
Sant Adrià de Besòs	3.144.110	1,25%	555.530	2,68%	17,67%
Sant Andreu de la Barca	2.334.434	0,93%	553.983	2,68%	23,73%
Sant Boi de Llobregat	6.439.897	2,57%	1.149.506	5,55%	17,85%
Sant Climent de Llobregat	363.614	0,15%	36.744	0,18%	10,11%
Sant Cugat del Vallès	9.575.670	3,82%	540.010	2,61%	5,64%
Sant Feliu de Llobregat	4.099.629	1,64%	743.710	3,59%	18,14%
Sant Joan Despí	2.960.665	1,18%	407.478	1,97%	13,76%
Sant Just Desvern	1.893.161	0,76%	364.197	1,76%	19,24%
Santa Coloma de Cervelló	692.254	0,28%	92.484	0,45%	13,36%
Santa Coloma de Gramenet	6.156.809	2,46%	98.929	0,48%	1,61%
Sant Vicenç dels Horts	2.293.084	0,92%	273.464	1,32%	11,93%
Tiana	670.119	0,27%	12.264	0,06%	1,83%
Torrelles de Llobregat	498.482	0,20%	19.035	0,09%	3,82%
Viladecans	4.833.506	1,93%	406.644	1,96%	8,41%
AMB	250.580.689	100%	20.702.533	100%	8,26%

Aquesta informació s'ha obtingut a partir del fitxer de locals del cadastre corresponent a l'any 2015 i tenint en compte el destí que hi figura per cada local. Aquesta informació, tot i saber que l'actualització del canvi de destí no s'acostuma a fer, dóna una idea de la vocació dels diferents àmbits territorials.

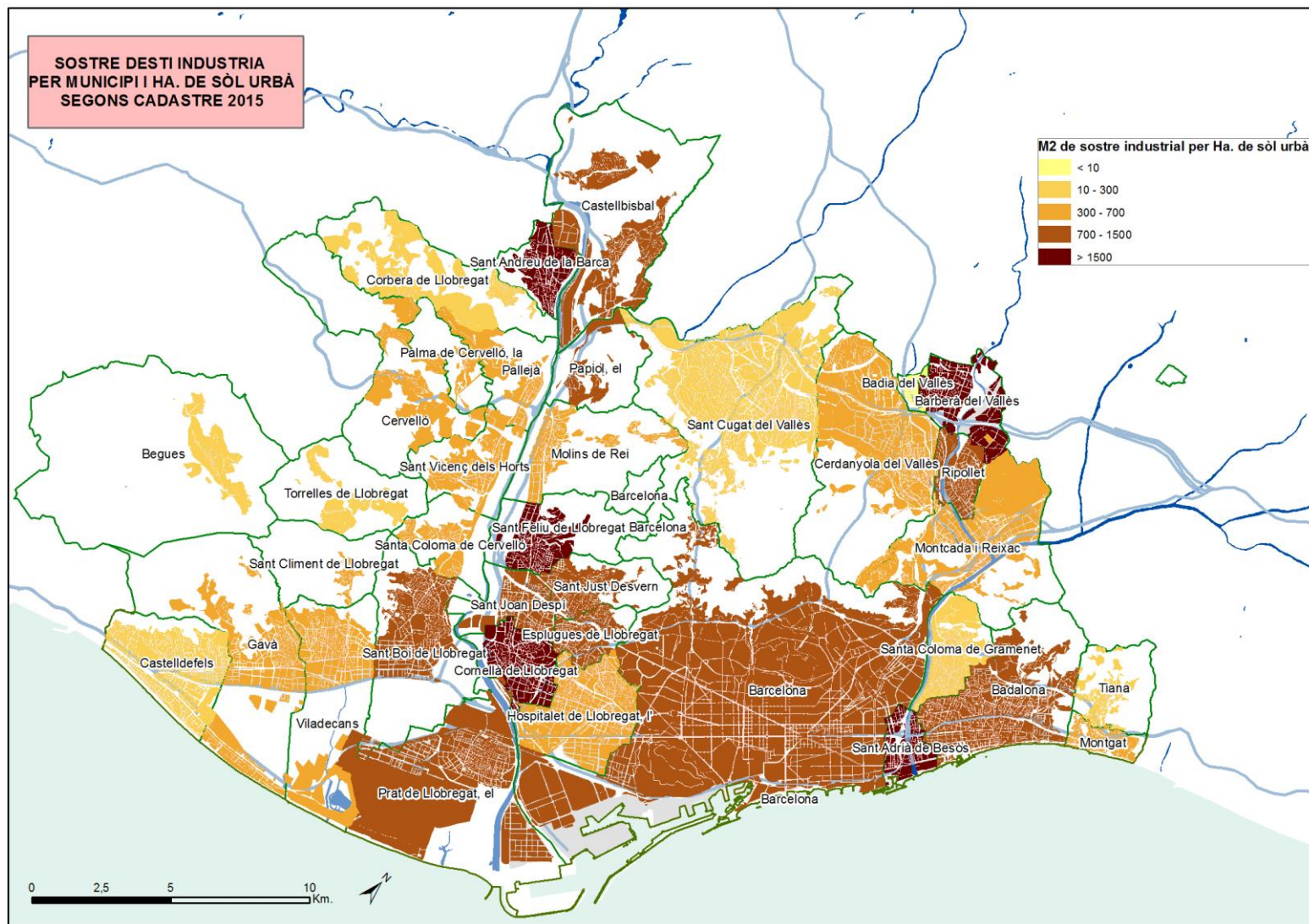
S'observa que els municipis amb més preponderància de sostre industrial són Barberà del Vallès, Sant Adrià del Besòs, Cornellà de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat i Sant Andreu de la Barca.

En valors absoluts Barcelona continua sent el municipi amb més sostre industrial. A continuació, amb més d'un milió de metres quadrats es troba Badalona, El Prat de Llobregat, Castellbisbal, Barberà del Vallès i Sant Boi de Llobregat.

Cal dir que en aquests càlculs no s'ha tingut en compte el sostre amb destí magatzem ni oficina lligada a ús industrial. S'ha agafat solament els locals que, segons el cadastre de l'any 2015, el seu destí és indústria.

A continuació es presenta la distribució territorial en el mapa segons el sostre total amb destí indústria per hectàrea de sol urbà per tal de poder apreciar les zones amb més concentració relativa de sostre industrial.

Es pot veure com el sòl industrial es concentra principalment en els eixos del Llobregat, el Besòs i la B-30.



Antiguitat mitjana dels locals l'AMB segons Cadastre 2015

La informació que proporciona el cadastre inclou la data de construcció de tots els locals, tant els que són industrials com els que no ho són. Si tenim en compte aquesta dada, segons les últimes dades de cadastre disponibles, i fem la mitjana d'antiguitat de tots els locals situats a 500 metres és una manera d'analitzar com s'ha anat construint l'AMB.

Així veiem que a Barcelona les zones més noves se situen a la façana litoral, al triangle que formen la vil·la Olímpica, el Fòrum de les cultures i la plaça de les Glòries Catalanes. També al barri de Sant Andreu i prop de la Marina de la Zona Franca, ampliació de la Fira.

A Badalona la zona del nou port, Montigalà i Guixeres.

Al Baix Llobregat destaquen l'Hospitalet amb el districte econòmic i l'ampliació de la Fira, Cornellà en el polígon Almeda i camp de l'Espanyol, El Prat de Llobregat amb els polígons Mas Blau i Zona Aeroportuària, Sant Boi de Llobregat, Viladecans, Gavà i Castelldefels en la zona més propera a la C-32.

També hi ha zones importants entre Sant Andreu de la Barca i Castellbisbal i sobretot a Sant Cugat. Al triangle que formen Barberà del Vallès, Cerdanyola i Ripollet destaquen els polígons entre Barberà i Ripollet.

