

INFORME OFERTA MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL ALS POLÍGONS DEL VALLÈS OCCIDENTAL: Evolució i situació (4t 2015)

Edició número 4 (maig 2016)

Últimes dades disponibles: 31 desembre 2015

El present informe analitza l'oferta del mercat immobiliari industrial a partir de les dades recollides en el Catàleg de sòl i sostre industrial dels polígons del Vallès Occidental elaborat pel Consell Comarcal del Vallès Occidental. El catàleg es realitza cada trimestre i s'han fet ja 11 edicions, la primera a 1 de gener de 2013 i l'última a 31 de desembre de 2015.

La font d'informació primària són les dades trameses per a les empreses immobiliàries que col·laboren en la realització del catàleg. Els principals indicadors analitzats són el preu de sortida, la superfície i la distribució territorial a municipis i polígons.

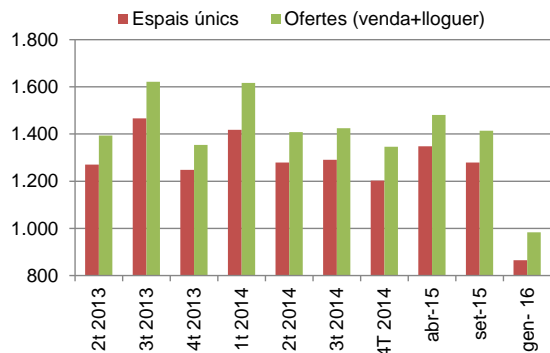
SUMARI

- Al 4t del 2015 es van inventariar un total de 983 ofertes que representen 865 espais únics ubicats a 76 polígons diferents
- Les 983 ofertes disponibles es distribueixen en: 599 de lloguer (60,9%), 330 de venda (33,6%) i 54 de sòl (5,5%), seguint la distribució de trimestres anteriors i la lleugera tendència a més oferta de compra.
- La mitjana de preu de sortida és de 3,3€/m² al mes per lloguer de naus, 731,0€/m² per compra i 360,3€/m² per venda de solars. El preu de venda segueix la tendència a la baixa mentre que el lloguer tindria un lleuger augment, iniciat ja l'abril de l'any passat.
- La superfície mitjana de les naus és de 1.950m² pel lloguer i 2.160m² per compra; ambdós han seguit una tendència a l'alça però de forma molt més intensa les de venda. Tot i així, la mediana (valor central i més freqüent) és molt menor: 970m² el lloguer i 1.100m² la compra.
- Sabadell, Barberà del Vallès, Terrassa i Santa Perpètua de Mogoda concentren el 55% del total de l'oferta; els segueixen Montcada i Reixac (8,5%) i Rubí (7,8%).
- L'oferta comarcal de lloguer i compra de naus és molt diversa. La forquilla de preus del lloguer va d'1 a 17€/m² i, de superfície, de 111 a 28.056m². I, la venda, de 223 a 4.000€/m² i de 150 a 30.920 la superfície. Aquesta diversificació de preus, tot i que en menys intensitat, també succeeix en alguns municipis i polígons.
- L'oferta de sòl industrial és molt menor que la de naus i majoritàriament de venda. El promig de superfície dels solars és de 15.419m², amb una forquilla d'entre 930 i 89.800m².
- El 85% de l'oferta publicada es concentra a 8 empreses, amb l'empresa Masachs com a principal proveïdor (28,1%) seguit de Forcadell (11,6%).
- L'oferta analitzada suposa el 11,8% de la superfície qualificada com a usos per activitats industrials i terciàries als polígons de la comarca.

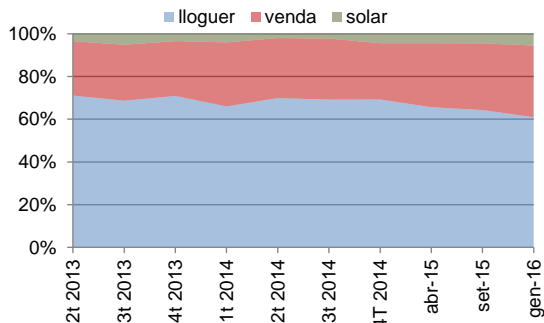
Nota metodològica: el total d'ofertes analitzades no són un cens complet de tot el territori. La variació entre períodes, el promig de preu i superfície i la seva distribució a municipis i polígons, a part de l'evolució pròpia del mercat immobiliari, també està influenciat per la informació disponible a cada edició del catàleg que les empreses immobiliàries participants envien. Per a l'anàlisi específic de la variable preu només s'han utilitzat els 73% de les ofertes que disposen d'aquesta informació.

A la darrera edició del catàleg no es disposa de l'oferta actualitzada d'alguns dels proveïdors, motiu pel qual l'evolució del total d'ofertes no és una variable a considerar.

Evolució ofertes registrades



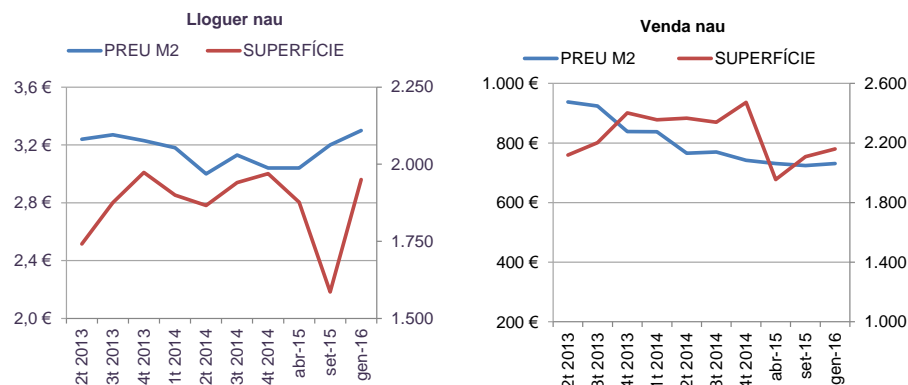
Evolució distribució ofertes per tipus



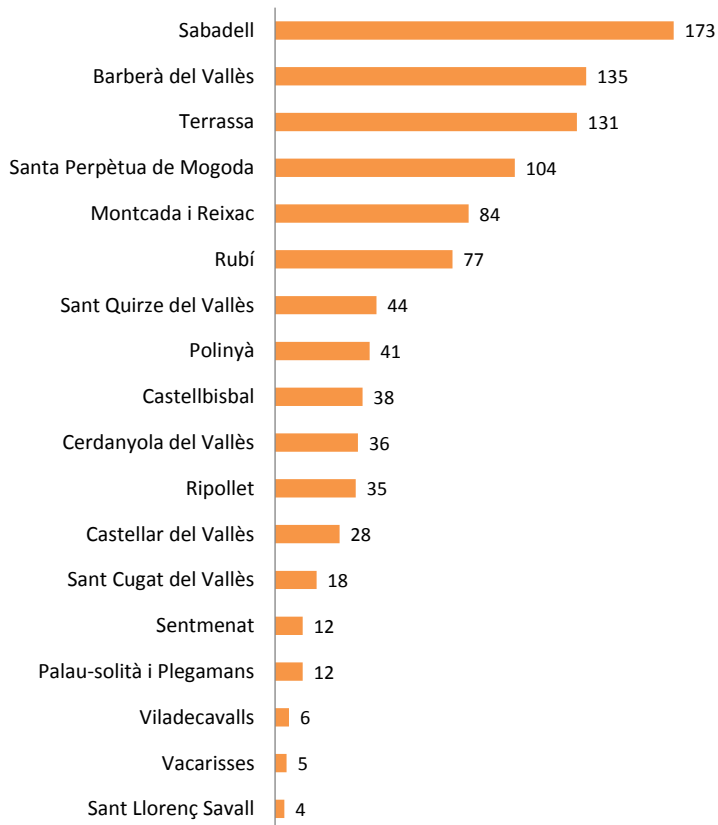
Preu m² i superfície 4t 2015

Lloguer	preu	superfície
Mediana	2,9	970
Promig	3,3	1.950
Venda	preu	superfície
Mediana	621,7	1.100
Promig	731,0	2.160

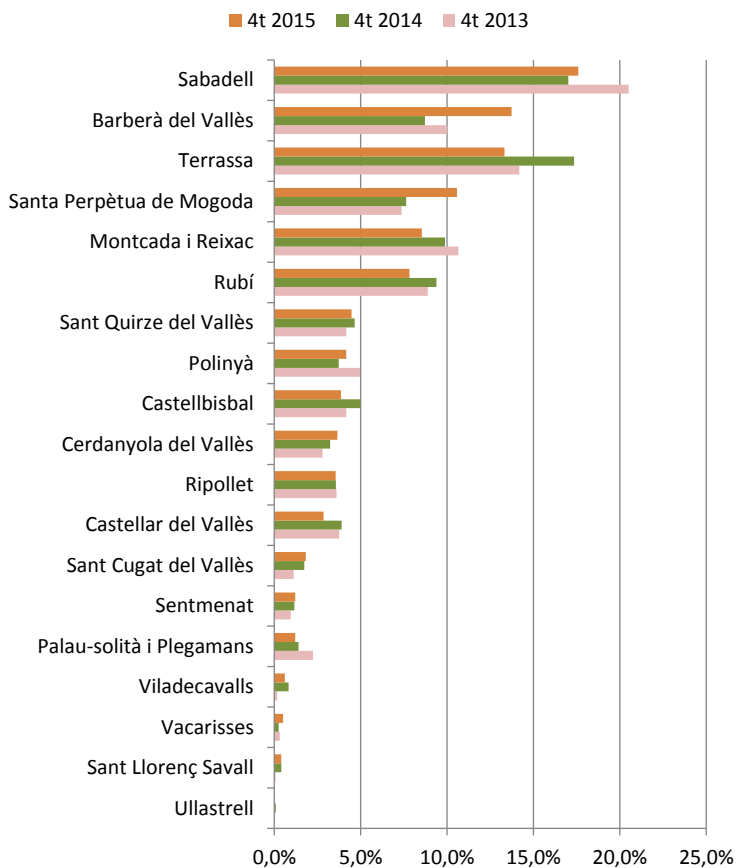
Evolució trimestral. Promig



Distribució 983 ofertes úniques per municipi (4T 2015)



Evolució % ofertes úniques per municipis



Distribució i característiques per municipis i polígons de les 599 ofertes de naus en lloguer (4t 2015)

LLOGUER (ofertes amb dades de preu: 456)								
Municipi	Ofertes i % vers el total		Preu m ²			Superfície m ²		
			prom	min	max	prom	min	max
Barberà del Vallès	76	13%	3,3	1,7	7,4	2.112	233	9.230
Castellar del Vallès	13	2%	2,7	1,7	4,5	1.290	300	3.275
Castellbisbal	19	3%	2,9	2,0	4,5	3.859	450	28.056
Cerdanyola del Vallès	24	4%	3,5	2,0	7,0	1.826	274	8.462
Montcada i Reixac	53	9%	3,7	1,1	17,0	1.265	348	5.260
Palau-solità i Plegamans	8	1%	2,7	2,2	3,1	612	450	780
Polinyà	29	5%	4,1	2,4	6,0	3.457	440	13.640
Ripollet	22	4%	3,7	1,9	5,3	1.573	370	4.940
Rubí	41	7%	3,4	1,3	10,0	1.291	224	6.833
Sabadell	117	20%	2,7	1,0	6,9	1.832	190	12.050
Sant Cugat del Vallès	13	2%	6,1	2,9	10,0	729	111	2.048
Sant Quirze del Vallès	35	6%	3,1	1,6	6,8	2.432	190	8.259
Santa Perpètua de Mogoda	66	11%	3,3	1,6	6,9	3.599	200	15.745
Sentmenat	5	1%	2,0	1,4	2,5	1.117	316	3.992
Terrassa	73	12%	3,5	1,3	11,9	1.070	315	4.000
Vacarisses	3	1%	2,6	2,3	2,9	1.541	521	3.221
Viladecavalls	2	0%	2,8	2,7	2,8	895	560	1.230
Total general	599	100%	3,3	1,0	17,0	1.947	111	28.056

Gran oscil·lació i diversitat d'oferta: de 1,0 a 17€/m² i naus de 111m² a 28.056 m².

Aquest fet es reproduïx a escala local als grans municipis i els que tenen més dotació de sòl industrial.

Castellbisbal i Santa Perpètua de Mogoda són els únics municipis amb naus en lloguer per sobre de 15.000 m².

El municipi de Sabadell és el que més ofertes concentra (20%), seguit per Barberà del Vallès (13%) i Terrassa (12%) i Santa Perpètua de Mogoda (11%).

Preus m² lloguer er polígon industrial (4t 2015)*

Polígon	Ofertes disponibles	Promig	Mínim	Màxim
1 Santa Margarida I	10	5,8	2,0	7,5
2 La Torre del Rector	4	5,0	3,5	6,9
3 Polígon de Llevant	8	4,8	4,4	5,0
4 Can Salvatella	13	4,1	2,6	7,4
5 Can Jardí - CIT 1B	6	3,8	2,6	5,0
6 Foinvasa	6	3,5	3,0	3,9
7 Can Humet	8	3,4	2,4	6,0
8 Total general	478	3,3	0,3	17,0
9 Santa Maria	5	3,2	2,3	4,5
10 Can Bernades Subirà	10	3,1	2,0	5,1
11 La Ferreria	5	3,1	2,5	3,8
12 Comte Sert	5	3,1	2,5	3,5
13 Polizur - CIT 11A	6	3,0	2,8	3,2
14 Can Roqueta	21	3,0	2,0	4,1
15 Gràcia Nord	9	2,9	1,9	5,0

Polígon	Ofertes disponibles	Promig	Mínim	Màxim
16 Santiga-Provasa	11	2,9	1,7	4,1
17 La Florida	9	2,9	1,6	3,5
18 Pla d'en Coll	6	2,9	0,3	4,1
19 Santiga	15	2,8	2,3	4,2
20 Parc Industrial del Riu Ripoll	12	2,8	1,5	4,2
21 Castellbisbal Sud	5	2,7	2,1	3,7
22 Can Feu	5	2,7	1,8	4,2
23 Can Milans	4	2,7	2,1	3,2
24 Rubí Sud (Can Pi de Vilaroch) - CIT 1D	4	2,7	2,6	2,8
25 Santa Rita	4	2,7	2,2	3,2
26 Can Casablanques	6	2,5	1,6	3,0
27 Can Cuiàs	4	2,4	1,1	3,3
28 Gràcia Sud	7	2,4	1,0	3,9
29 Polígon Industrial del Sud-Oest	12	2,3	1,0	3,0
30 Cova Solera - CIT 1F	4	2,2	1,3	3,6

A escala polígon, tot i que amb una forquilla menor, també es reproduïx una oferta heterogènia en relació el preu m². El factor determinant del mercat, si bé té dinàmiques territorials, seria l'estat i característiques de cada nau.

*Queden excloses les ofertes no classificades en cap polígon i els polígons on el nombre d'ofertes és inferior a quatre.

Distribució i característiques per municipis de les 330 ofertes de naus en venda (4t 2015)

COMPRA (per a la informació de preu, ofertes amb informació 237)								
Municipi	Ofertes i % vers el total		Preu m2			Superfície m2		
			promig	min	max	promig	min	max
Barberà del Vallès	57	17%	693	223	3013	2.155	186	9.788
Castellar del Vallès	9	3%	591	323	1060	1.168	655	2.500
Castellbisbal	9	3%	514	369	629	2.531	678	4.607
Cerdanyola del Vallès	10	3%	679	327	1455	3.308	670	8.592
Montcada i Reixac	31	9%	756	266	1219	1.976	405	5.260
Palau-solità i Plegamans	4	1%	452	342	595	672	500	760
Polinyà	7	2%	537	278	795	830	220	1.440
Ripollet	13	4%	597	269	1119	1.583	670	3.722
Rubí	30	9%	694	444	1074	1.666	532	8.124
Sabadell	53	16%	724	293	3333	1.557	150	7.280
Sant Cugat del Vallès	5	2%	1381	802	1920	768	353	1.750
Sant Llorenç Savall	4	1%	283	259	306	421	376	491
Sant Quirze del Vallès	7	2%	659	405	910	3.184	558	6.045
Santa Perpètua de Mogoda	34	10%	590	255	940	7.049	510	30.920
Sentmenat	6	2%	740	562	1076	931	250	1.616
Terrassa	45	14%	995	394	4000	1.199	300	4.000
Vacarisses	2	1%	749	682	816	701	521	880
Viladecavalls	4	1%	469	455	484	1.110	990	1.230
Total general	330	100%	731	223	4000	2.160	150	30.920

En la modalitat de compra l'oscil·lació de preus i superfície també és molt diversa: de 223 a 4.000€/m² i naus de 150m² a 30.920m²

A escala local la varietat és més reduïda degut a un menor quantitat d'ofertes.

El gruix es concentra en quatre municipis, tot i que en menys intensitat que el lloguer: Barberà del Vallès (17%), Sabadell (16%), Terrassa (14%) i Santa Perpètua de Mogoda (10%).

Característiques de les 54 ofertes de sòl en venda i lloguer (4t 2015)

SÒL (54 ofertes úniques)					
Municipi	Ofertes i % vers el total		Superfície m2		
			promig	min	max
Barberà del Vallès	2	3,7%	10.131	10.070	10.192
Castellar del Vallès	6	11,1%	21.991	2.380	46.279
Castellbisbal	10	18,5%	13.920	5.326	18.600
Cerdanyola del Vallès	2	3,7%	79.033	68.265	89.800
Polinyà	5	9,3%	8.210	1.980	26.689
Rubí	6	11,1%	11.896	8.300	14.000
Sabadell	3	5,6%	8.460	6.005	12.700
Sant Quirze del Vallès	2	3,7%	4.766	4.222	5.309
Santa Perpètua de Mogoda	4	7,4%	12.637	930	38.000
Sentmenat	1	1,9%	5.000	5.000	5.000
Terrassa	13	24,1%	15.270	1.500	26.562
Total general	54	100,0%	15.757	930	89.800

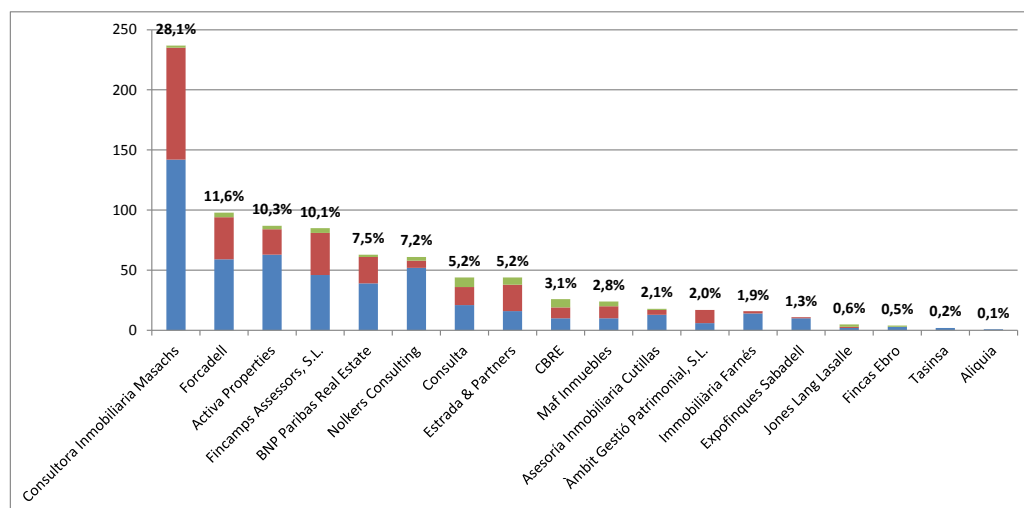
L'oferta de sòl industrial és molt menor que la de naus. El promig de la superfície de les ofertes és de 15.420m², amb una forquilla d'entre 930 i 89.000m².

El gruix d'ofertes es concentra a Terrassa (24,1%) i Castellbisbal (18,5%), si bé pel total de superfície Cerdanyola del Vallès i Castellar del Vallès concentren una important dotació de m² disponibles.

L'oferta de sòl industrial en modalitat de lloguer es consolida com una nova opció a diferència de trimestres anteriors.

	Of.	Superfície m2			Preu m2		
		prom	min	max	prom	min	max
En lloguer	16	13.674	930	13.674	73,0	0,8	500,0
En venda	38	16.628	2.380	46.279	360,3	163,9	899,0
Total	54	15.757	930	89.800			

Distribució del total d'oferta industrial per empreses immobiliàries (4t 2015)



El 94% de l'oferta del mercat immobiliari industrial les gestionen un total de 24 empreses.

Masachs, de forma molt destacada, es situa al capdavant amb el 28% del total, seguit de Forcadell amb el 11,6%.

Incidència de l'oferta dels 865 espais únics registrats respecte el total de sòl industrial*

INCIDÈNCIA OFERTA REGISTRADA					
Municipi	Sòl disponible		Sòl recollit en oferta		
	total	% vers total	Superfície oferta recollida	% cobertura	% vers total
Barberà del Vallès	2.238.058	7,8%	347.503	15,5%	10,3%
Castellar del Vallès	1.392.424	4,9%	201.547	14,5%	6,0%
Castellbisbal	3.403.282	11,9%	244.283	7,2%	7,3%
Cerdanyola del Vallès	1.547.842	5,4%	233.752	15,1%	6,9%
Montcada i Reixac	1.571.657	5,5%	145.900	9,3%	4,3%
Palau-solità i Plegamans	1.109.620	3,9%	8.143	0,7%	0,2%
Polinyà	1.804.090	6,3%	211.673	11,7%	6,3%
Ripollet	463.882	1,6%	107.241	23,1%	3,2%
Rubí	2.547.415	8,9%	244.158	9,6%	7,3%
Sabadell	2.385.881	8,3%	348.999	14,6%	10,4%
Sant Cugat del Vallès	1.157.917	4,0%	24.842	2,1%	0,7%
Sant Llorenç Savall	84.981	0,3%	1.683	2,0%	0,0%
Sant Quirze del Vallès	1.188.963	4,2%	125.093	10,5%	3,7%
Santa Perpètua de Mogoda	3.098.809	10,8%	723.732	23,4%	21,5%
Sentmenat	660.050	2,3%	16.173	2,5%	0,5%
Terrassa	3.007.970	10,5%	365.500	12,2%	10,9%
Ullastrell	26.675	0,1%	0	-	-
Vacarisses	331.355	1,2%	6.023	1,8%	0,2%
Viladecavalls	596.963	2,1%	10.239	1,7%	0,3%
Comarca	28.617.835	100,0%	3.366.485	11,8%	100,0%

La comarca disposa de 28.617.835m² de sòl qualificat com industrial o terciari dins els límits dels polígons inventariats en el catàleg del Consell Comarcal del Vallès Occidental.

Els municipis que concentren un percentatge més elevat de sòl disponible per activitats vers el total són: Castellbisbal (11,9%), Santa Perpètua de Mogoda (10,8%) i Terrassa (10,5%).

L'oferta analitzada suposaria una incidència del 11,8% del sòl, seguint la pauta de trimestres anteriors.

* Les dades de sòl disponible s'han extret del Mapa Urbanístic de Catalunya a partir de la qualificació dels usos. Alguns sòls s'han categoritzat com a disponible malgrat el planejament encara els identifiqui com a sòl per desenvolupar. A considerar que les ofertes de naus no acostumen a comptar el pàrquing i el pati com a superfície total.

Informe elaborat per:

OBSERVATORI
VALLÈS OCCIDENTAL

CONSELL COMARCAL
DEL VALLÈS OCCIDENTAL

Amb el suport de:

Diputació
Barcelona

XODEL

Xarxa d'Observatoris
del Desenvolupament
Econòmic Local

SOC Servei d'Ocupació
de Catalunya

Generalitat
de Catalunya

MINISTERIO DE EMPLEO
Y SEGURIDAD SOCIAL