

# INFORME OFERTA MERCAT IMMOBILIARI INDUSTRIAL ALS POLÍGONS DEL VALLÈS OCCIDENTAL: Evolució i situació (4t 2014)

Edició número 2 (febrer 2015)

Darreres dades disponibles: 4trimestre 2014

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 Copevo. El catàleg és de caràcter trimestral i s'han realitzat ja 8 edicions, la primera el 1r trimestre del 2013 i l'última al 4t del 2014.

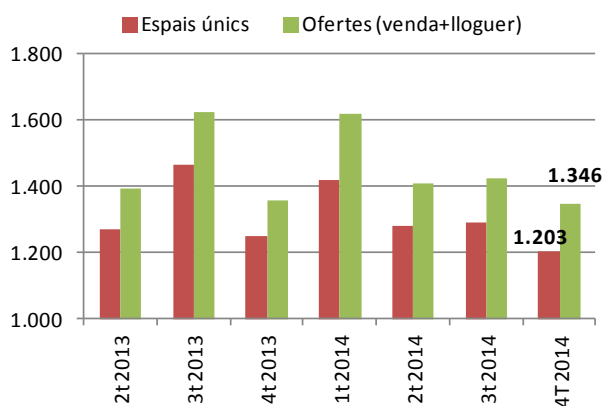
La font d'informació primària són les dades trameses per les empreses immobiliàries que col·laboren en la realització del catàleg. Els principals indicadors analitzats són el preu de sortida, la superfície i la distribució territorial a municipis i polígons.

## SUMARI

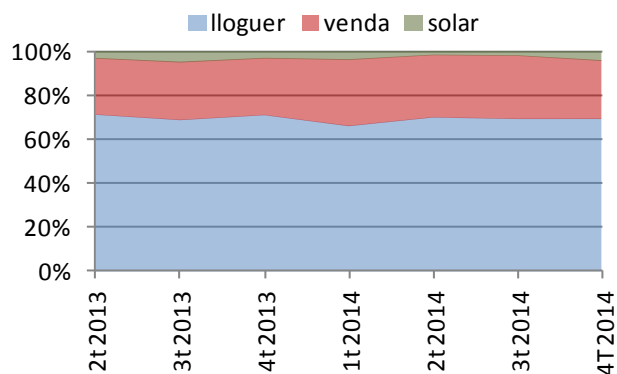
- Al 4t del 2014 s'han registrat un total de 1.346 ofertes que representen 1.203 espais únics ubicats a 90 polígons diferents, registres molt similar a trimestres anteriors.
- Les 1.346 ofertes disponibles es distribueixen en: 932 lloguer (69,2%), 355 venda (26,4%) i 59 de sòl (4,4%), seguint l'evolució de trimestres anteriors.
- Al 4t del 2014 la mitjana de preu de sortida era de 3,04€/m<sup>2</sup> al mes per lloguer, 741,3€/m<sup>2</sup> per compra de naus i 418,6€/m<sup>2</sup> per venda de solars; un 6,2%, 20,9% i 28,5% menys respecte el 2t del 2013.
- La superfície mitjana de les naus és de 1.969m<sup>2</sup> pel lloguer i 2.473m<sup>2</sup> 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: 1.118m<sup>2</sup> el lloguer i 1.440m<sup>2</sup> la compra.
- Sabadell i Terrassa concentren poc més d'un terç de l'oferta total; Montcada i Reixac, Rubí, Barberà del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda concentren, cadascun d'ells, entre un 7% i un 10% del total.
- L'oferta comarcal de lloguer i compra de naus és molt diversa. La forquilla de preus i superfície del lloguer va de 0,3 a 10€/m<sup>2</sup> i de 90 a 41.344m<sup>2</sup> la superfície. I, la venda, de 174 a 2.174€/m<sup>2</sup> i de 160 a 19.450 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 16.819m<sup>2</sup>, amb una forquilla d'entre 930 i 100.000m<sup>2</sup>.
- El 94% de l'oferta publicada es concentra a 24 empreses, amb l'empresa Mascahs com a principal proveïdor (24%) seguit de Gestinmobil (11,7%).
- L'oferta analitzada suposa el 11,7% de la superfície qualificada com a usos per activitats industrials i terciàries als polígons de la comarca.

## Evolució general de l'oferta per règim, preu, superfície i distribució municipal

**Evolució ofertes registrades**



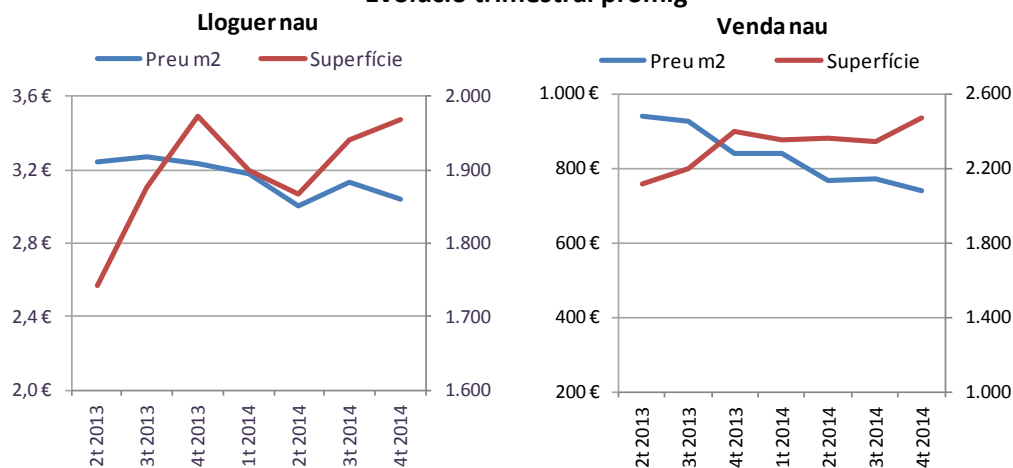
**Evolució distribució ofertes per tipus**



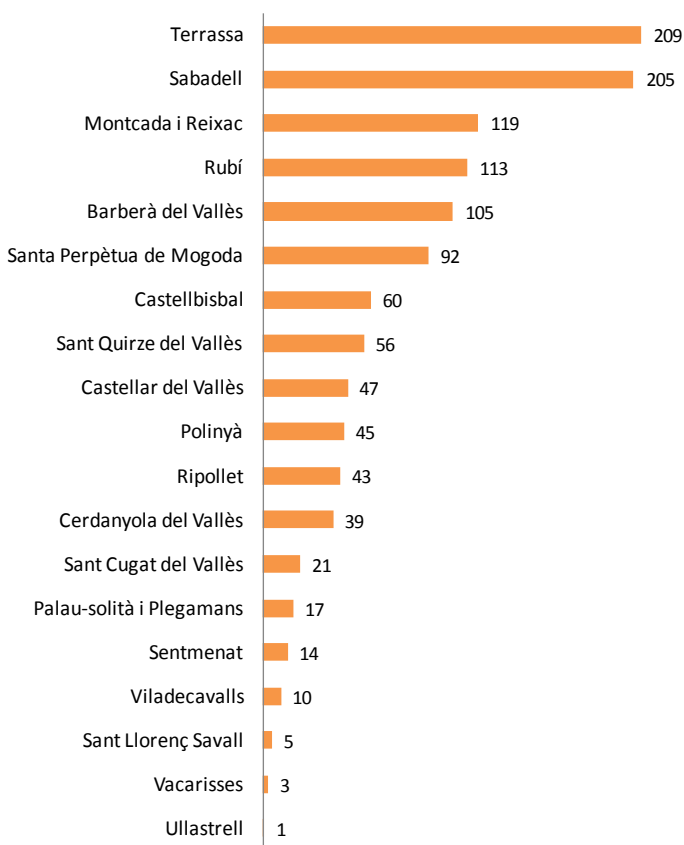
**Preu m<sup>2</sup> i superfície 4t 2014**

Lloguer	preu	superfície
Mediana	2,92	1.118
Promig	3,04	1.969
Venda	preu	superfície
Mediana	676,3	1.440
Promig	741,7	2.473

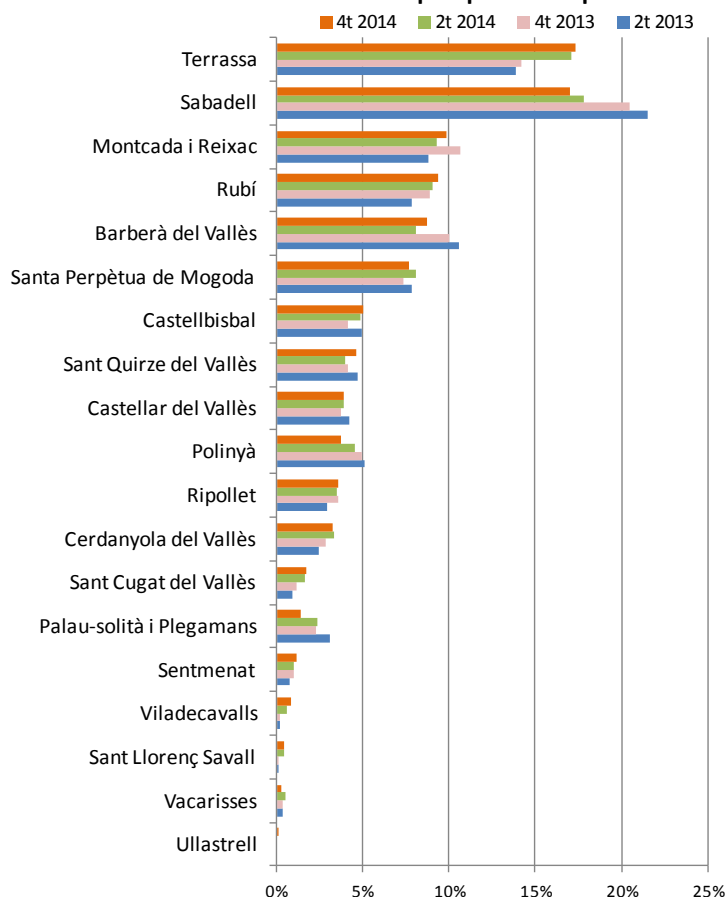
**Evolució trimestral promig**



**Distribució 1.203 ofertes úniques per municipi (4t 2014)**



**Evolució % ofertes úniques per municipi**



**Distribució i característiques per municipis i polígons de les 932 ofertes de naus en lloguer (4t 2014)**

LLOGUER (ofertes amb dades de preu: 774)								
Municipi	Ofertes i % vers el total		Preu m <sup>2</sup>			Superfície m <sup>2</sup>		
			prom	min	max	prom	min	max
Barberà del Vallès	84	9%	3,6	2,0	9,4	2.271	300	23.675
Castellar del Vallès	35	4%	2,5	1,5	3,8	2.144	170	16.000
Castellbisbal	34	4%	3,0	1,0	5,7	2.932	150	19.861
Cerdanyola del Vallès	36	4%	3,1	1,0	5,5	1.771	274	8.397
Montcada i Reixac	85	9%	3,3	1,1	6,7	1.245	230	5.674
Palau-solità i Plegamans	14	2%	2,9	2,0	4,1	728	300	2.105
Polinyà	40	4%	3,0	1,2	6,0	2.903	140	11.220
Ripollet	36	4%	3,2	1,6	6,8	2.783	200	14.882
Rubí	87	9%	3,2	1,8	6,6	1.455	90	19.026
Sabadell	158	17%	2,7	1,0	8,3	1.906	190	12.345
Sant Cugat del Vallès	19	2%	4,9	1,5	10,0	1.344	111	10.000
Sant Quirze del Vallès	45	5%	2,8	0,3	6,5	2.285	435	6.294
Santa Perpètua de Mogoda	65	7%	3,4	1,5	6,9	4.408	200	41.344
Sentmenat	10	1%	2,3	1,5	2,9	1.013	340	3.757
Terrassa	174	19%	2,9	0,6	7,5	1.220	168	6.338
Vacarisses	2	0%	2,4	2,3	2,5	701	521	880
Viladecavalls	8	1%	2,6	2,1	3,0	878	560	1.695
<b>Total general</b>	<b>932</b>	<b>100%</b>	<b>3,0</b>	<b>0,3</b>	<b>10,0</b>	<b>1.969</b>	<b>90</b>	<b>41.344</b>

Gran oscil·lació i diversitat d'oferta: de 0,3 a 10€/m<sup>2</sup> i naus de 90 m<sup>2</sup> a 26.000 m<sup>2</sup>.

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

Barberà del Vallès, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Rubí i Santa Perpètua de Mogoda són els únics municipis amb naus en lloguer per sobre de 15.000 m<sup>2</sup>.

El municipi de Terrassa és el que més ofertes concentra (19%), seguit de prop per Sabadell (17%).

**Preusm<sup>2</sup> per polígon industrial (4t 2014)**

Preu > promig comarcal					Preu < promig comarcal				
	Ofer.	promig	min	max		Ofer.	promig	min	max
1 Polizur - CiT 11A	13	3,0	2,6	3,2	1 Can Guitard	6	1,7	1,3	2,4
2 Can Vinyals	9	3,0	2,6	3,5	2 Can Torres - Can Llobet	9	2,2	1,9	2,9
3 Santa Maria	7	3,0	2,0	4,5	3 Can Carner	8	2,3	1,7	2,9
4 Castellbisbal Sud	8	3,0	2,1	4,1	4 La Clota - CiT 11C	6	2,3	1,0	3,0
5 Pla d'en Coll	16	3,1	2,1	4,5	5 Can Clapers	10	2,3	1,5	2,9
6 Rubí Sud - CiT 1D	19	3,1	2,5	5,0	6 Can Feu	6	2,3	1,6	3,2
7 Riera de Caldes	6	3,1	2,7	3,8	7 Can Cuiàs	6	2,3	1,1	3,3
8 Can Tapioles	5	3,1	2,8	3,5	8 Can Casablanques	9	2,4	0,3	5,0
9 Can Bernades Subirà	12	3,2	1,8	5,1	9 Segle XX	14	2,4	1,7	4,3
10 Santa Rita	7	3,2	2,2	4,5	10 Colom II	11	2,4	1,5	3,0
11 Santiga-Provasa	21	3,2	2,0	4,0	11 Pla de la Bruguera	17	2,5	1,8	3,8
12 Foinvasa	9	3,2	2,5	3,9	12 Can Palet	10	2,6	1,5	4,6
13 Santa Margarida II	12	3,3	2,2	5,0	13 Polígon Industrial del Sud-Oest	23	2,6	1,8	3,3
14 Can Milans	8	3,4	2,9	4,6	14 Can Parellada Industrial	14	2,6	1,5	3,7
15 Can Calopa - CiT 11A	5	3,4	1,5	4,0	15 Can Mir	5	2,6	2,5	3,0
16 Can Petit	6	3,5	2,9	4,8	16 Nord	9	2,7	1,2	4,0
17 Santiga	5	3,5	1,7	4,2	17 Parc Industrial del Riu Ripoll	13	2,8	1,5	4,2
18 Cadesbank	5	3,5	2,3	4,5	18 Cova Solera - CiT 1F	15	2,8	1,8	4,4
19 Sud-Est	5	3,5	1,9	4,6	19 Comte Sert	7	2,9	2,4	3,3
20 Santa Margarida I	33	3,8	1,8	7,5	20 Can Humet	19	2,9	1,2	6,0
21 Can Salvatella	25	4,0	2,2	9,4	21 La Florida	8	2,9	1,6	3,5
22 Can Rosés - CiT 5D	8	4,4	2,3	5,5	22 Can Roqueta	36	2,9	1,8	6,0
23 La Ferreria	9	4,4	2,8	6,7	23 Can Jardí - CiT 1B	14	2,9	1,8	4,4

A escala polígon, tot i que amb una forquilla menor, també es reproduïx una oferta heterogènia en relació el preu m<sup>2</sup>. El factor determinant del mercat, si bé té dinàmiques territorials, seria l'estat i característiques de cada nau.

**Distribució i característiques per municipis de les 355 ofertes de naus en venda (4t 2014)**

<b>COMPRA (per a la informació de preu, ofertes amb informació 246)</b>								
Municipi	Ofertes i % vers el total		Preu m2			Superfície m2		
			promig	min	max	promig	min	max
Barberà del Vallès	35	10%	982	422	1.953	2.868	457	15.815
Castellar del Vallès	23	6%	614	286	1.000	2.265	170	17.544
Castellbisbal	15	4%	531	369	770	3.773	678	15.262
Cerdanyola del Vallès	6	2%	727	419	1.118	4.202	1.074	8.397
Montcada i Reixac	41	12%	831	366	1.304	2.048	300	16.088
Palau-solità i Plegamans	6	2%	490	336	667	602	300	760
Polinyà	11	3%	512	238	795	3.103	207	11.220
Ripollet	14	4%	874	273	1.219	4.406	570	11.160
Rubí	40	11%	748	391	1.601	2.430	333	19.450
Sabadell	57	16%	755	400	2.174	1.563	160	7.280
Sant Cugat del Vallès	1	0%	1.526	1.526	1.526	1.750	1.750	1.750
Sant Llorenç Savall	5	1%	347	259	606	403	330	491
Sant Quirze del Vallès	12	3%	697	317	910	2.831	450	6.045
Santa Perpètua de Mogoda	26	7%	502	293	714	5.330	190	18.335
Sentmenat	5	1%	837	676	1.076	584	250	800
Terrassa	52	15%	800	174	1.600	1.722	450	16.300
Vacarisses	2	1%	1.125	682	1.568	660	440	880
Viladecavalls	4	1%	360	295	455	946	672	1.120
<b>Total general</b>	<b>355</b>	<b>100%</b>	<b>744</b>	<b>174</b>	<b>2.174</b>	<b>2.473</b>	<b>160</b>	<b>19.450</b>

En la modalitat de compra l'oscil·lació de preus i superfície també és molt diversa: de 174 a 2.174€/m<sup>2</sup> i naus de 160m<sup>2</sup> a 19,450m<sup>2</sup>

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

El gruix es concentra a les cocapitals però en menys intensitat que el lloguer: Sabadell (16%), Terrassa (15%). Les segueixen Montcada i Reixac (12%), Rubí (11%) i Barberà del Vallès (10%).

**Característiques de les 59 ofertes de sòl en venda i lloguer (4t 2014)**

<b>SÒL (56 ofertes úniques, 3 estan en venda i lloguer)</b>					
Municipi	Ofertes i % vers el total		Superfície m2		
			total	min	max
Barberà del Vallès	2	4%	18.067	7.875	10.192
Castellar del Vallès	3	5%	10.364	2.190	4.414
Castellbisbal	13	23%	197.080	2.000	47.360
Cerdanyola del Vallès	2	4%	167.002	77.202	89.800
Montcada i Reixac	1	2%	5.100	5.100	5.100
Palau-solità i Plegamans	1	2%	100.000	100.000	100.000
Polinyà	1	2%	nd	nd	nd
Rubí	4	7%	41.461	2.040	17.524
Sabadell	7	13%	88.723	1.680	23.500
Sant Cugat del Vallès	1	2%	1.684	1.684	1.684
Sant Quirze del Vallès	3	5%	12.031	2.500	5.309
Santa Perpètua de Mogoda	3	5%	44.092	930	38.000
Sentmenat	1	2%	5.000	5.000	5.000
Terrassa	13	23%	237.942	2.249	51.000
Ullastrell	1	2%	15.297	15.297	15.297
<b>Total general</b>	<b>56</b>	<b>100%</b>	<b>943.843</b>	<b>930</b>	<b>100.000</b>

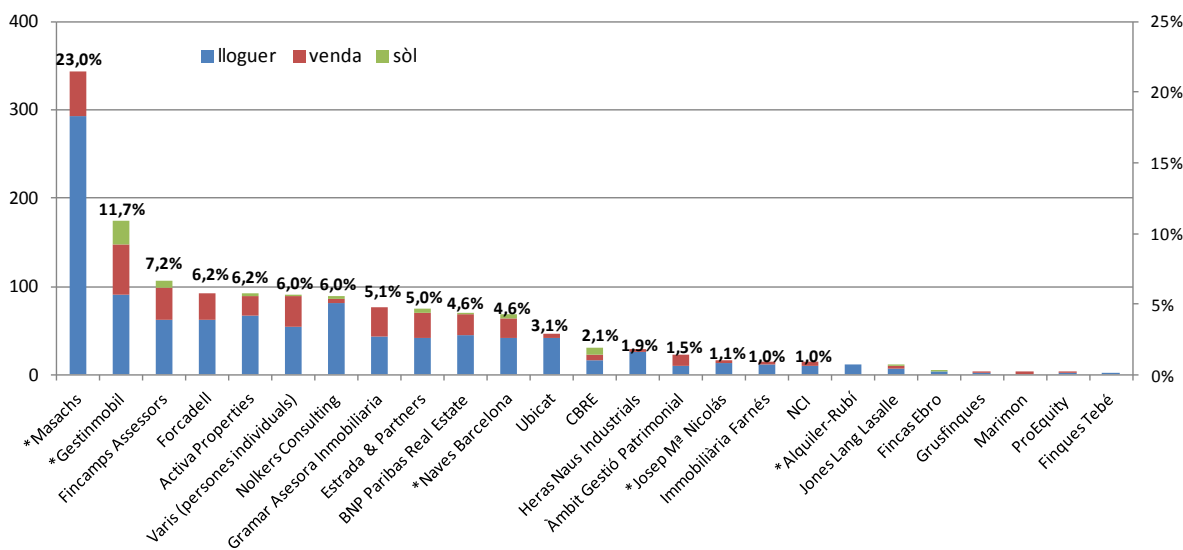
	Of.	Superfície m2			Preu m2		
		prom	min	max	prom	min	max
En lloguer	12	7.566	930	23.500	2,0	0,5	13,0
En venda	47	19.233	1.680	100.000	419	32	1.142
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>16.819</b>	<b>930</b>	<b>100.000</b>			

L'oferta de sòl industrial és molt menor que la de naus. El promig de la superfície de les ofertes és de 16.819m<sup>2</sup>, amb una forquilla d'entre 930 i 100.000m<sup>2</sup>.

El gruix d'ofertes es concentra a Terrassa (23%) i Castellbisbal (23%), si bé pel total de superfície Cerdanyola del Vallès i Palau-solità i Plegamans concentren una important dotació de m<sup>2</sup> disponibles.

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

## Distribució del total d'oferta industrial per empreses immobiliàries (4t 2014)



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

Maschachs, de forma molt destacada, es situa al capdavant amb el 23% del total, seguit de Gestimmobil amb el 11,7%.

## Incidència de l'oferta dels 1.203 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%	283.597	12,7%	8,5%
Castellar del Vallès	1.392.424	4,9%	116.540	8,4%	3,5%
Castellbisbal	3.403.282	11,9%	347.319	10,2%	10,4%
Cerdanyola del Vallès	1.547.842	5,4%	230.770	14,9%	6,9%
Montcada i Reixac	1.571.657	5,5%	178.496	11,4%	5,3%
Palau-solità i Plegamans	1.109.620	3,9%	111.457	10,0%	3,3%
Polinyà	1.804.090	6,3%	115.346	6,4%	3,5%
Ripollet	463.882	1,6%	129.776	28,0%	3,9%
Rubí	2.547.415	8,9%	220.157	8,6%	6,6%
Sabadell	2.385.881	8,3%	429.262	18,0%	12,9%
Sant Cugat del Vallès	1.157.917	4,0%	28.975	2,5%	0,9%
Sant Llorenç Savall	84.981	0,3%	2.013	2,4%	0,1%
Sant Quirze del Vallès	1.188.963	4,2%	138.256	11,6%	4,1%
Santa Perpètua de Mogoda	3.098.809	10,8%	463.197	14,9%	13,9%
Sentmenat	660.050	2,3%	16.948	2,6%	0,5%
Terrassa	3.007.970	10,5%	500.807	16,6%	15,0%
Ullastrell	26.675	0,1%	15.297	57,3%	0,5%
Vacarisses	331.355	1,2%	1.841	0,6%	0,1%
Viladecavalls	596.963	2,1%	9.017	1,5%	0,3%
<b>Comarca</b>	<b>28.617.835</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.339.067</b>	<b>11,7%</b>	<b>100,0%</b>

La comarca disposa de 28.617.835m<sup>2</sup> de sòl qualificat com industrial o terciari dins els límits dels polígons inventariats en el catàleg de Copevo.

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 11,7% 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 pel:



Amb el suport de:

