

INFORME DE SÒL I SOSTRE INDUSTRIAL AL VALLÈS OCCIDENTAL

Anàlisi de les 1.422 ofertes recollides a 30 de juny de 2013

2013 SEGON TRIMESTRE

edició número, Juliol 2013

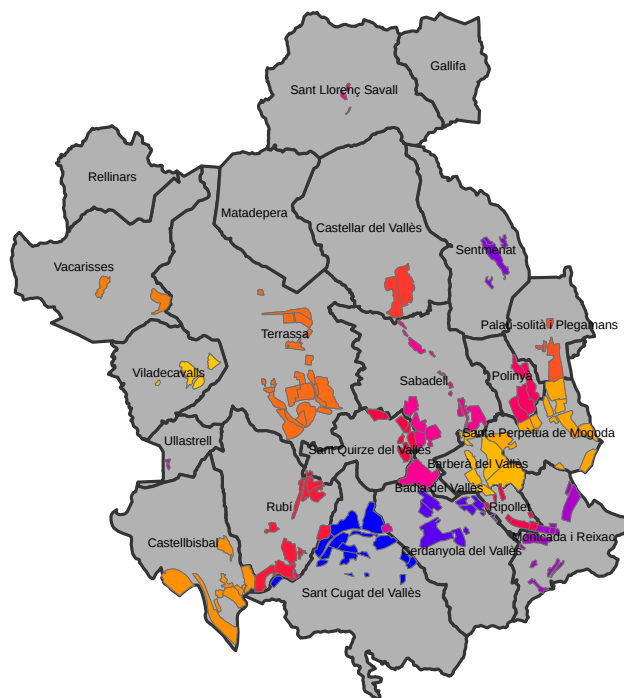
PRESENTACIÓ

L'informe presenta i analitza les dades recollides de l'oferta del sòl i sostre industrial disponible pels polígons d'activitat econòmica (PAE) de la comarca del Vallès Occidental.

La font d'informació és el Catàleg de sòl i sostre industrial elaborat pel Copevo a partir de l'enviament de les dades en data 30 de juny per a les empreses immobiliàries.

Els principals indicadors analitzats són els preus de sortida i la superfície de les ofertes en modalitat de compra i lloguer.

Situació polígons Vallès Occidental per municipis



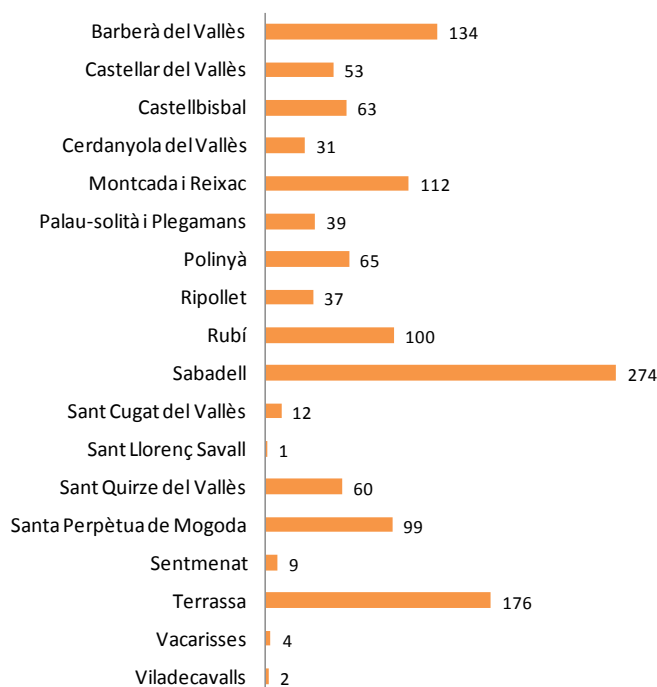
SUMARI

- S'han registrat un total de 1.422 ofertes que representen 1.271 espais únics ubicats a 92 polígons diferents.
- Dels 1.271 espais, 123 són naus que estan en oferta tant en venda com en lloguer, essent doncs, 1.394 l'oferta disponible per tipus de règim d'adquisició.
- Les 1.394 ofertes disponibles es distribueixen en: 991 lloguer (71%), 355 venda (25,5%) i 48 de sòl (3,4%).
- La superfície mitja de les naus és de 1.809m²: 1.742m² lloguer i 2.119m² compra.
- El promig del preu de sortida a la comarca és de 3,23€/m² al mes per lloguer, 938,46€/m² per compra de naus i 468,5€/m² per solars. De 400 ofertes no es disposa del preu de l'oferta.
- Sabadell i Terrassa concentren en conjunt poc més d'un terç de l'oferta; Barberà del Vallès, Montcada i Reixac, Santa Perpètua de Mogoda i Rubí concentren cadascun entre un 7 i un 10% del total.

Alguns municipis de la comarca no tenen polígons dins el seu planejament. És el cas dels municipis de Badia del Vallès, Matadepera, Rellinars i Gallifa.

Només Ullastrell amb un polígon de petites dimensions no té cap oferta. Per alguns municipis es disposa d'un volum d'ofertes molt baix: Sant Llorenç Savall, Viladecavalls, Vacarisses i Sentmenat.

Distribució 1.271 ofertes úniques per municipi



Distribució per municipis de les 1.333 ofertes de sostre en lloguer i compra (s'han exclòs 13 ofertes que no tenen dades de superfície)

L'oferta tipus de lloguer és una nau de 1.742m² de superfície a un cost de 4.839 € al mes.

LLOGUER (per a la informació de preu, ofertes amb informació 710)									
Municipi	Ofertes i % vers el total		Promig Preu mensual	Preu metre quadrat			Superfície m ²		
				prom	min	max	prom	min	max
Barberà del Vallès	100	10%	5.799	3,6	1,6	7,1	1.972	100	23.675
Castellar del Vallès	44	4%	3.705	2,7	1,5	4,7	1.466	160	6.970
Castellbisbal	47	5%	12.188	3,4	1,1	6,0	3.409	390	20.664
Cerdanyola del Vallès	26	3%	5.983	3,3	2,1	5,5	1.629	274	8.396
Montcada i Reixac	84	9%	4.283	3,5	2,5	6,9	1.410	209	6.450
Palau-solità i Plegamans	36	4%	2.237	3,2	1,6	7,2	814	175	10.000
Polinyà	54	5%	5.051	3,2	1,4	5,1	1.987	200	11.220
Ripollet	26	3%	5.790	3,9	2,1	6,8	1.263	180	11.160
Rubí	72	7%	3.411	3,4	1,9	9,3	1.506	130	10.000
Sabadell	227	23%	4.184	2,8	1,0	6,0	1.673	150	13.315
Sant Cugat del Vallès	8	1%	4.167	8,8	4,0	11,3	2.037	321	10.000
Sant Quirze del Vallès	51	5%	6.968	2,9	1,5	5,4	2.313	315	8.375
Santa Perpètua de Mogoda	70	7%	5.549	3,2	1,5	6,9	1.751	200	6.500
Sentmenat	8	1%	1.719	2,2	0,6	3,0	1.149	316	5.000
Terrassa	128	13%	4.041	3,7	1,3	13,0	1.605	140	26.000
Vacarisses	3	0%	1.633	2,6	2,3	3,1	641	521	880
Total general	984	100%	4.839	3,2	0,6	13,0	1.742	100	26.000

L'oferta tipus de compra és una nau de 2.119m² amb un cost de compra de 1.188.190 euros.

COMPRA (per a la informació de preu, ofertes amb informació 206)									
Municipi	Ofertes i % vers el total		Promig Preu compra	Preu m ²			Superfície m ²		
				promig	min	max	promig	min	max
Barberà del Vallès	46	13%	1.289.545	1505,6	411,0	1953,3	1.504	285	8.290
Castellar del Vallès	22	6%	1.304.003	785,4	280,0	1420,5	1.969	170	6.970
Castellbisbal	14	4%	872.063	809,5	368,7	1076,9	1.663	590	3.340
Cerdanyola del Vallès	6	2%	825.000	843,7	535,4	1455,2	3.541	459	8.397
Montcada i Reixac	30	9%	953.333	939,5	378,8	1846,2	1.422	340	5.254
Palau-solità i Plegamans	3	1%	210.000	420,0	420,0	420,0	5.717	500	8.325
Polinyà	12	3%	3.712.000	827,5	516,1	1164,3	4.366	299	11.220
Ripollet	13	4%	3.452.857	983,2	507,5	1333,3	2.056	450	11.160
Rubí	39	11%	1.047.833	790,5	300,0	1597,4	2.336	438	19.450
Sabadell	63	18%	1.016.728	877,7	378,1	3341,8	1.500	142	7.280
Sant Cugat del Vallès	4	1%	571.250	742,8	491,1	970,0	830	499	1.200
Sant Llorenç Savall	1	0%	200.000	606,1	606,1	606,1	330	330	330
Sant Quirze del Vallès	11	3%	1.190.625	684,1	433,3	1216,2	1.756	370	5.308
Santa Perpètua de Mogoda	32	9%	1.158.462	663,2	227,3	1502,0	3.871	370	18.416
Sentmenat	3	1%	410.000	837,6	676,3	1062,5	522	320	769
Terrassa	48	14%	956.944	1041,9	299,0	3200,0	2.258	488	26.000
Vacarisses	1	0%	450.000	1084,3	1084,3	1084,3	415	415	415
Viladecavalls	1	0%	300.000	473,9	473,9	473,9	633	633	633
Total general	349	100%	1.188.190	938,5	227,3	3341,8	2.119	142	26.000

El preu de sortida de les ofertes de lloguer presenta una gran oscil·lació: de 0,6 a 13,0€/m².

L'oferta localitzada és molt heterogènia. Es localitzen naus des de 100 m² als 26.000 m².

Castellbisbal és el municipi amb una mitja de superfície en nau de lloguer més elevada (3.409 m²). En canvi, Vacarisses i Palau-solità Plegamans, presenten una oferta mitja per sota del 1.000m².

El municipi de Sabadell és el que més ofertes té a la comarca (23%), seguit de Terrassa (13%), en canvi Sant Cugat només un 1%.

Barberà del Vallès, Castellbisbal i Terrassa, són els únics municipis amb espais disponibles per sobre els 20.000 m². La resta tenen un màxim al voltant dels 10.000, essent la mitja comarcal de 1.742 m².

En la modalitat de compra l'oscil·lació de preus i superfície és equiparable al lloguer.

Només 11 municipis tenen més de 10 ofertes en compra.

El gruix de les ofertes també es concentra en primer lloc a Sabadell (18%), Terrassa (14%) i Barberà del Vallès (13%).

Terrassa i Barberà del Vallès tenen un preu m² superior a la mitja comarcal 938,5 m². En canvi Santa Perpètua de Mogoda té un promig en preu inferior donat per una superfície mitja superior de la comarcal.

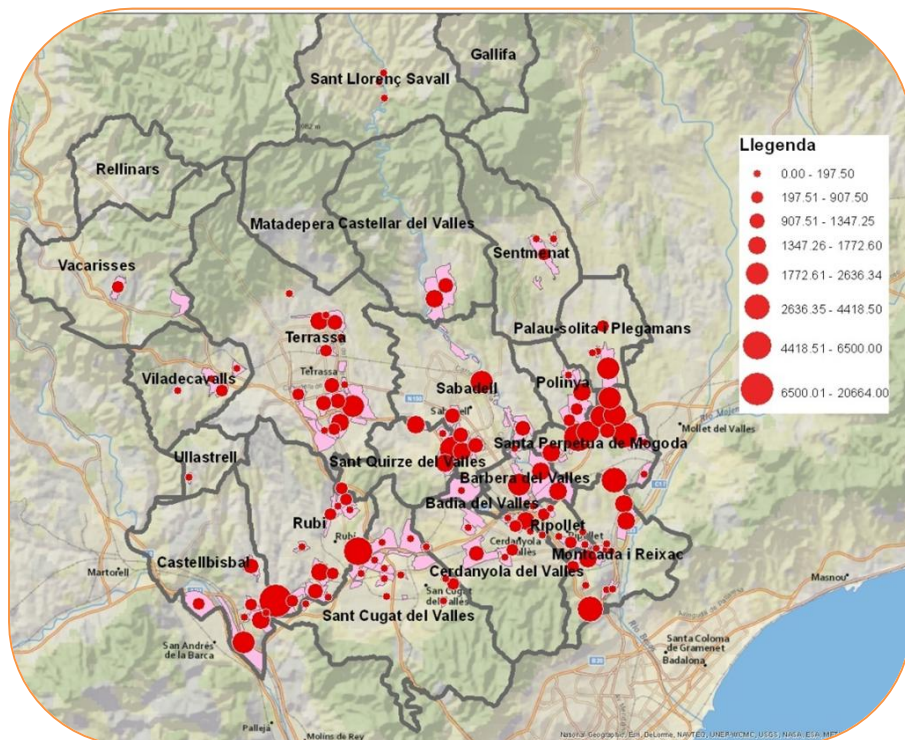
Preu m² lloguer per polígon (129 de les 710 ofertes en lloguer no disposen del detall per polígon)

Es disposa d'informació de 73 dels polígons de la comarca, tot i així, s'han exclòs 29 polígons que no han registrat més de 5 ofertes, sumant un total de 62 ofertes excloses.

Polígons preu inferior promig comarcal	Ofertes	Preu m ²	Polígons preu superior promig comarcal	Ofertes	Preu m ²
1 Can Clapers	8	2,23 €	26 La Creueta	7	3,30 €
2 Can Feu	6	2,43 €	27 Segle XX	9	3,31 €
3 Gràcia Nord	21	2,48 €	28 Castellbisbal Sud	6	3,35 €
4 Can Carner	6	2,52 €	29 Can Milans	7	3,39 €
5 Santiga	6	2,57 €	30 Santiga-Provasa	14	3,39 €
6 Gràcia Sud	22	2,58 €	31 Molí d'en Xec	5	3,44 €
7 Can Canals - Sud Oest	8	2,65 €	32 Cova Solera - CiT 1F	6	3,44 €
8 Polígon Industrial del Sud-Oest	18	2,80 €	33 Pla d'en Coll	13	3,55 €
9 Comte Sert	5	2,82 €	34 Can Parellada Industrial	9	3,56 €
10 Pla de la Bruguera	26	2,86 €	35 Can Palet	5	3,61 €
11 Santa Rita	9	2,96 €	36 Can Cortés	8	3,67 €
12 Can Torres - Can Llobet	14	2,98 €	37 Sud-Est	7	3,70 €
13 Can Roqueta	56	2,99 €	38 Can Petit	6	3,81 €
14 Riera de Caldes	19	2,99 €	39 Can Salvatella	29	3,82 €
15 Parc Industrial del Riu Ripoll	19	3,00 €	40 Santa Margarida II	13	4,10 €
16 Santa Margarida I	21	3,01 €	41 Cadesbank	5	4,18 €
17 Polizur - CiT 11A	6	3,08 €	42 Area Industrial del Llobregat	5	4,22 €
18 Polígon industrial de Can Roqueta	16	3,08 €	43 La Ferreria	6	4,70 €
19 Can Humet	14	3,10 €	44 Can Magí - CIT 4A	5	4,78 €
20 Can Jardí - CiT 1B	9	3,10 €			
21 Rubí Sud - CiT 1D	14	3,13 €			
22 Coll de Montcada	5	3,15 €			
23 Can Casablanques	8	3,18 €			
24 Can Bernades Subirà	12	3,21 €			
25 Santa Maria	6	3,22 €			

Existeix una gran dispersió en el preu m² lloguer entre els 44 polígons amb oferta representativa. Aquest fet estaria relacionat amb la situació geogràfica, la tipologia d'empreses localitzades, la qualitat dels serveis i equipaments o la qualitat de l'edificació, així com la tipologia edificatòria i urbanística dels polígons.

Superfície mitja del m² del conjunt d'ofertes per polígon



Els polígons propers a l'eix de la B-30, en general, presenten una mitja de la superfície superior al conjunt de la comarca.

Especialment alguns polígons de Castellbisbal, Rubí, Sant Quirze del Vallès, Barberà del Vallès, Santa Perpètua de Mogoda i Palau-solità i Plegamans.

Incidència de l'oferta registrada respecte el sòl disponible desenvolupat per municipis

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%	319.957	14,3%	10,8%
Castellar del Vallès	1.392.424	4,9%	107.833	7,7%	3,7%
Castellbisbal	3.403.282	11,9%	356.597	10,5%	12,1%
Cerdanyola del Vallès	1.547.842	5,4%	63.599	4,1%	2,2%
Montcada i Reixac	1.571.657	5,5%	166.230	10,6%	5,6%
Palau-solità i Plegamans	1.109.620	3,9%	50.185	4,5%	1,7%
Polinyà	1.804.090	6,3%	181.812	10,1%	6,2%
Ripollet	463.882	1,6%	62.061	13,4%	2,1%
Rubí	2.547.415	8,9%	227.430	8,9%	7,7%
Sabadell	2.385.881	8,3%	505.700	21,2%	17,1%
Sant Cugat del Vallès	1.157.917	4,0%	19.612	1,7%	0,7%
Sant Llorenç Savall	84.981	0,3%	330	0,4%	0,0%
Sant Quirze del Vallès	1.188.963	4,2%	145.108	12,2%	4,9%
Santa Perpètua de Mogoda	3.098.809	10,8%	287.603	9,3%	9,7%
Sentmenat	660.050	2,3%	10.761	1,6%	0,4%
Terrassa	3.007.970	10,5%	442.863	14,7%	15,0%
Vacarisses	331.355	1,2%	2.339	0,7%	0,1%
Viladecavalls	596.963	2,1%	633	0,1%	0,0%
Comarca	28.591.160	100,0%	2.950.653	10,3%	100,0%

La comarca disposa de 28.591.160 m² 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 10,3% del sòl per activitats desenvolupat a la comarca.

Alguns municipis presenten una incidència molt més elevada que la mitjana comarcal: Sabadell (21,2%), Terrassa (14,7%) o Barberà del Vallès (14,3%). Cal tenir present que la informació és parcial i, per tant, es podria haver recollit més oferta disponible d'un municipi que no d'un altre.

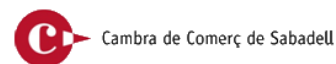
Nota: Les dades de sòl disponible s'han extret del Mapa Urbanístic de Catalunya del Departament de Territori i Sostenibilitat a partir de la qualificació dels usos. A partir de foto-interpretació alguns sòls s'han identificat com a sòl disponible malgrat el planejament encara l'identifiqui com a sòl per desenvolupar. Cal tenir present també que la majoria d'ofertes recollides no contempla el pàrquing o pati a la superfície total, en canvi, en el sòl disponible sí que s'integra.

El present informe s'ha elaborat el mes de juliol de l'any 2013. En cas d'utilitzar-ne els continguts i les dades analitzades cal citar-ne la font. Agraïm la col·laboració de les empreses que han cedit la informació mitjançant la publicació en el Catàleg de sòl i sostre als polígons del Vallès Occidental.

Elaborat per:



Amb el suport tècnic de:



Amb el suport de:

