

# AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'objectiu d'aquest estudi és justificar la viabilitat d'aquest Pla de Millora Urbana, des de dos aspectes:

1.- Els aprofitaments privats i les cessions obligatòries del subsector nº 11 s'ajusten als previstos en el PMU del sector predeterminat.

2.- Les càrregues específiques pròpies del Pla de Millora Urbana (conjunt dels costos d'urbanització) son equilibrats als aprofitaments privats adjudicats.

## 1.- Acreditació dels aprofitaments privats i les cessions obligatòries.

El PMU per a la reforma interior del sector Llull-Pujades (Ponent), (d'ara en endavant PMU del sector predeterminat), reparteix de forma equilibrada entre els diferents subsectors l'edificabilitat 22@ corresponent a 3 m2.t/m2s., i fixa per al subsector nº 11 els paràmetres de sostre edificable següents:

Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m2st./m2s. 49.207,84m2.  
Sostre d'activitats@. Coef. net compl: 0,5 m2st./m2s. 1.183,60 m2.

**TOTAL SOSTRE:** 60.391.44 m2.

Pel que respecta a les cessions gratuïtes i obligatòries, el PMU del sector predeterminat estableix per al subsector nº 11 l'obligació següent:

Cessió mínima de sòl per a equipament públic: 6.216,38 m2.

Les obligacions de cessió de 0,3 m2t/m2s. corresponent a habitatge protegit, així com de zona verda i de vialitat, l'administració actuant les obté en altres subsectors, una vegada efectuada la ponderació corresponent entre càrregues i beneficis del conjunt del PMU del sector predeterminat.

L'aixecament topogràfic realitzat per al subsector nº 11, acredita les superfícies de sòl determinades al PMU del sector predeterminat amb un ajust del 0,6%. El resultat d'aquest amidament precís dona doncs el balanç següent:

| SISTEMES     | PMU LLULL-PUJADES<br>(PONENT) | PMU             |
|--------------|-------------------------------|-----------------|
|              | superfície m2.                | superfície m2.  |
| 7@           | 6.216,38                      | 6.216,38        |
| <b>Total</b> | <b>6.216,38</b>               | <b>6.216,38</b> |

| ZONES              |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| 22@t               | 16.150,82        | 16.020,14        |
| <b>Total</b>       | <b>16.150,82</b> | <b>16.020,14</b> |
|                    |                  |                  |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b> | <b>22.367,20</b> | <b>22.236,52</b> |

Efectuades aquestes precisions, el sostre edificable del subsector nº 11, queda ajustat de la manera següent:

Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m2st./m2s. 48.920,34 m2.  
Sostre d'activitats @. Coef. net compl: 0,5 m2st./m2s. 11.118,26 m2.

**TOTAL SOSTRE:** 60.038,60 m2.

Queda acreditat doncs, que els aprofitaments privats i les cessions obligatòries del subsector nº 11 s'ajusten als previstos en el PMU del sector predeterminat.

### 1.1.- Cessió del 10% d'aprofitament a l'ajuntament.

Les modificacions legislatives produïdes amb posterioritat a l'entrada en vigor del PMU del sector predeterminat i, concretament la Disposició Transitòria Primera del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, obliguen a completar fins al 10% de l'aprofitament la cessió que aquell PMU establí parcialment en sostre destinat a habitatge protegit, per la qual cosa, els propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del subsector nº 11 tenen dret a patrimonialitzar el 90% de l'aprofitament lucratiu fixat pel planejament en 3 m2st./m2 s., dels quals:

- 0.3 m2st./m2s., com ja hem exposat, s'apliquen a habitatge de protecció pública fora de l'àmbit, en sòls que no resulten cedits pels propietaris d'aquest subsector.
- 2,2 m2st./m2s. s'apliquen a la superfície del subsector qualificada de 22@.
- 0,5 m2st./m2 s. s'apliquen també a la superfície del subsector qualificada de 22@, com a coeficient net complementari per a ser destinat exclusivament a activitats @.

Nogensmenys, aquesta cessió gratuïta d'aprofitament porta implícita l'obligació de l'administració actuant de suportar les càrregues que li son inherents.

Per a determinar l'aprofitament que li correspon a l'administració actuant, cal prèviament determinar el valor residual del sòl, operació que s'efectua en aquest Estudi Econòmic i que dona com a resultat el següent:

- Valor de repercussió del sostre destinat a habitatge de protecció oficial: 414,70 €/m2st.
- Valor de repercussió del sostre destinat a 22@T: 1.039,75 €/m2st.
- Càrregues d'urbanització: 16.618.928,40 €

Els aprofitaments privats derivats del desenvolupament urbanístic del PMU del subsector nº 11 del PMU per a la reforma interior del sector Llull –Pujades (Ponent) queden doncs establerts d'acord amb el càlcul següent, que s'efectua sota la hipòtesi que l'administració actuant paga les càrregues amb sostre edificable:

#### CÀLCUL ESTIMATIU DE LA CESSIÓ DEL 10%

| DADES DE CàLCUL                    | m2st             |
|------------------------------------|------------------|
| Sostre 22@ (m2st)                  | 60.038,60        |
| Sostre cedit HPO (m2st)            | 6.670,96         |
| <b>TOTAL SOSTRE BASE DE CàLCUL</b> | <b>66.709,56</b> |

#### CÀLCUL DE L'APROFITAMENT

| VALORS DE REPERCUSSIÓ                | €/m2st                 | Coef. Pond.      |
|--------------------------------------|------------------------|------------------|
| Repercussió 22@                      | 1.039,75               | 1,00             |
| Repercussió HPO                      | 414,70                 | 0,3988           |
| <b>UNITATS DE VALOR</b>              |                        | <b>62.699,29</b> |
| U.V 22@                              | 60.038,60              |                  |
| U.V. HPO                             | 2.660,68               |                  |
| <b>U.V. PENDENTS DE CESSIÓ</b>       |                        | <b>3.609,25</b>  |
| 10% CESSIÓ (U.V.)                    | 6.269,93               |                  |
| U.V. CEDIDES                         | -2.660,68              |                  |
| <b>CÀRREGUES DEL POLÍGON</b>         | <b>16.618.928,40 €</b> |                  |
| REP. CÀRREGUES /UV                   | 265,06 €/UV            |                  |
| <b>CÀRREGUES 10% CESSIÓ</b>          | <b>1.661.892,84 €</b>  |                  |
| <b>VALOR SOSTRE A CEDIR 22@</b>      | <b>3.752.712,94 €</b>  |                  |
| <b>VALOR DEDUÏDES CÀRREGUES</b>      | <b>2.090.820,10 €</b>  |                  |
| <b>SOSTRE A CEDIR ADDICIONALMENT</b> | <b>2.010,89 m2st</b>   |                  |

Així doncs, si del total sostre edificable 22@T que correspon al sector de Pla de Millora Urbana, se li dedueix el sostre a cedir gratuïtament a l'ajuntament, l'edificabilitat privada del sector queda determinada en **58.027,72** m2. de sostre, 22@, (60.038,60 – **2.010,89**) la qual cosa significa un coeficient d'edificabilitat de **2,609568** m2st./m2s.

Aquest coeficient haurà de resultar confirmat en el procés de reparcel·lació del polígon, quan es concretin amb major precisió les càrregues de l'actuació.

## 2.- Equilibri de beneficis i càrregues

Pel que respecta a les càrregues urbanístiques, el PMU del sector predeterminat estableix uns estàndars per a valorar les construccions afectades, el trasllat i nova instal·lació d'indústries i habitatges afectats, el cost dels enderrocs i la quota del PEI que, per al subsector nº 11, donava una càrrega total de 10.304.902,23 €.

Efectuada una avaluació amb més detall i una actualització a data d'avui de les càrregues pròpies del subsector, però sense entrar en la precisió i concreció que necessàriament haurà de tenir el projecte de reparcel·lació, s'estableixen les càrregues del subsector nº 11 en base als paràmetres següents:

### 1. ACTIVITATS (mòdul aplicat sobre construcció existent)

|           | mínim<br>€/m2t. | màxim<br>€/m2t. |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Magatzem  | 270             | 300             |
| Indústria | 330             | 510             |
| Comercial | 390             | 480             |
| Habitatge | 240             | 301             |

### 2. CONSTRUCCIONS A ENDERROCAR

Hipòtesi: 33% del mòdul, corregit per l'estat de conservació

|         | Coef. corrector |
|---------|-----------------|
| Bo      | 1,25            |
| Regular | 1,00            |
| Dolent  | 0,75            |
| Runa    | 0,00            |

### 3. HABITATGES

|                  |          |
|------------------|----------|
| Extinció lloguer | 36.061 € |
| Trasllat         | 3.005 €  |

### 4. DESPESES DE GESTIÓ

Tractant-se d'un PMU d'iniciativa privada, i atès que l'administració actuant esdevé receptora d'un % d'aprofitament urbanístic per cessió gratuïta, la quantificació del qual s'efectua tenint en compte les càrregues d'urbanització reals que s'estima que es produiran en l'execució del PMU present, es considera necessari quantificar també les despeses de gestió, que s'estimen en un 2% del valor del sostre total edificable.

El resultat d'aplicar els mòduls i criteris anteriors i l'actualització de les xifres del Pla Especial d'Infraestructures, dona el resultat següent:

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de les construccions incompatibles:  | 6.135.748,51 € |
| Trasllat i nova instal·lació d'activitats: | 6.360.561,89 € |
| Trasllat i nova instal·lació d'habitatges: | 117.198,00 €   |
| Enderroc:                                  | 425.000,00 €   |
| Quota P.E.I.:                              | 1.690.420,00 € |
| Despeses de gestió:                        | 1.250.000,00 € |
| 4% bcn 22@ s.a.:                           | 640.000,00 €   |

**Total càrregues: 16.618.928,40 €**

La repercussió estimada de totes les càrregues sobre el **total de** sostre edificable queda situada en **249,1 €/m2**, repercussió que, comparada amb la prevista en el PMU del sector predeterminat, es considera equilibrada amb el benefici immobiliari atès, per una banda, el temps transcorregut des de la seva determinació que ha incrementat també el valor del producte immobiliari i, per una altra, la introducció dels costos de la gestió privada del planejament derivat i de la seva execució, així com el cost d'estructura que l'administració actuant recaptarà en el seu moment.

## VIABILITAT ECONÒMICA. Càlcul del valor residual del sòl

### Metodologia

L'estudi de viabilitat del PMU subsector nº 11 (Llull - Pujades Ponent) està basat en un model dinàmic d'anàlisi de rendibilitat, aplicat al conjunt de l'àmbit durant el temps del desenvolupament complet de l'operació. Consisteix essencialment en el càlcul del valor del sòl, abans d'iniciar l'urbanització, per el mètode del valor residual, a partir dels fluxos de caixa produïts i amb una condició de rendibilitat de referència, seguint la normativa de valoració hipotecària.

Les variables, hipòtesis, paràmetres i argumentació del model són les que se detallen a continuació i que es basen en els arguments presentats.

### Dimensions de l'operació

| DADES GENERALS URBANÍSTIQUES                 |           |    |      |                 |                  |           |                |     |      |
|----------------------------------------------|-----------|----|------|-----------------|------------------|-----------|----------------|-----|------|
| USOS GENERALS                                |           |    |      |                 |                  |           |                |     |      |
| Residencial                                  | 6.670,96  |    | 10%  |                 | Habitatge Lliure |           | 0%             |     |      |
| Activitat 22@                                | 60.038,60 |    | 90%  |                 | Habitatge Proteg |           | 100%           |     |      |
|                                              |           |    |      |                 |                  |           |                |     |      |
| Total                                        | 66.709,6  |    | 100% |                 |                  |           |                |     |      |
| Sostre total (sense aparcaments sota rasant) |           |    |      |                 | 66.709,6         | m2 sostre | Edificabilitat |     | 3,00 |
| Sòl parcel·la                                | 2,2       | Ha |      | Sòl total àmbit | 2,22             | Ha        |                | 2,7 | Neta |

### Preus de venda i costos de construcció

Els preus de venda i costos de construcció que es fan servir en l'anàlisi són els que figuren en el quadre següent:

| USOS                  | PV<br>Euros/m2st | PV<br>PTA/m2st | CC<br>Euros/m2st | CC<br>PTA/m2st |
|-----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| HABITATGE PROTEGIT RG | 1.456,37         | 242.320        | 661,11           | 110.000        |
| ACTIVITAT 22@         | 3.005,06         | 500.000        | 1.021,72         | 170.000        |

Preu de venda mitjà = 2.850,19 €/m2st

Cost de construcció mitjà = 985,7 €/m2st

La referència bàsica per els preus de venda del producte immobiliari 22@ i dels valors de repercussió de sòl urbanitzat, que es fan servir en el present anàlisi, són els facilitats per l'Oficina Barcelona 22@:

**VALORS RESIDUALS 2006. ALTERNATIVES SEGONS SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES**

|                     | HPO (general)  |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| Valor venda útil    | 1.779,680      | 1.779,680      |
| Útil / construït    | 0,800          | 0,800          |
| Valor construït     | 1.423,744      | 1.423,744      |
| Cost construcció    | 700,000        | 766,000        |
| Coefficient         | 1,400          | 1,400          |
| Factor localització | 0,900          | 0,900          |
| Valors residuals:   | <b>429,956</b> | <b>363,956</b> |

|                     | 22@              | Hotel            |
|---------------------|------------------|------------------|
| Valor venda útil    | 3.500,000        | 4.800,000        |
| Útil / construït    | 0,850            | 0,850            |
| Valor construït     | 2.975,000        | 4.080,000        |
| Cost construcció    | 800,000          | 900,000          |
| Coefficient         | 1,400            | 1,400            |
| Factor localització | 1,000            | 1,000            |
| Valors residuals:   | <b>1.325,000</b> | <b>2.014,286</b> |

|                     | Habitatge lliure / loft / hotel |
|---------------------|---------------------------------|
| Valor venda útil    | 4.800,00                        |
| Útil / construït    | 0,80                            |
| Valor construït     | 3.840,00                        |
| Cost construcció    | 1.100,00                        |
| Coefficient         | 1,40                            |
| Factor localització | 1,00                            |
| Valors residuals:   | <b>1.642,86</b>                 |

L'estudi immobiliari realitzat per aquest sector en 2005 (veure annex ) coincideix sensiblement amb els preus de venda final anteriors i planteja un preu mitjà per l'activitat 22@ de 3.000 €/m2st (500.000 PTA/m2st). La baixada de preus del lloguer d'oficines a l'edifici ACBAR posa de relleu el descens de la demanda i permet argumentar que, de forma prudent, mantinguem els mateixos preus de 2005.

Els preus de l'habitatge protegit són els de la normativa, que es recull al quadre següent:

**HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE REGIM GENERAL - QUOTIENTS, PREUS I INCREMENT 2003-2005 - NOVENBRE 2005**

|                 |             |      |         |                 | PREU BASIC<br>2005 €/m2 |             |              |                    |                 |                        |                           |                         |  |  |
|-----------------|-------------|------|---------|-----------------|-------------------------|-------------|--------------|--------------------|-----------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--|--|
|                 |             |      |         |                 | útil                    |             | 166,386      | 1,222              |                 |                        | 1,35                      |                         |  |  |
| ZONA            | Q.1         | Q.2  | Q.TOTAL | BCN<br>R.G.=100 | 695,19                  | 2004 - 2005 | PTA/ M2 ÚTIL | PT AM 2 C.<br>2005 | €/M2 C.<br>2005 | Cost Const.<br>PTA/M2C | Reperc.Solar<br>PTA/M2 C. | Reperc.Solar<br>€/M2 C. |  |  |
| RÈGIM GENERAL   |             |      |         |                 |                         |             |              |                    |                 |                        |                           |                         |  |  |
| A               | 1,60        | 1,60 | 2,56    | 100,00          | 1.780                   | 9,05%       | 296.116      | 242.320            | 1.456           | 110.000                | 69.497                    | 418                     |  |  |
| B               | 1,60        | 1,30 | 2,08    | 81,25           | 1.446                   | 14,40%      | 240.594      | 196.885            | 1.183           | 100.000                | 45.841                    | 276                     |  |  |
| C               | 1,60        | 1,15 | 1,84    | 71,88           | 1.279                   | 10,46%      | 212.833      | 174.168            | 1.047           | 85.000                 | 44.013                    | 265                     |  |  |
| D               | 1,60        | 1,00 | 1,60    | 62,50           | 1.112                   | 5,63%       | 185.072      | 151.450            | 910             | 85.000                 | 27.185                    | 163                     |  |  |
| RÈGIM ESPECIAL  |             |      |         |                 |                         |             |              |                    |                 |                        |                           |                         |  |  |
| ZONA            | Quof. T dal |      |         |                 |                         |             |              |                    |                 | Cost Const.            | Reperc.Solar              |                         |  |  |
| A               | 1,40        | 1,60 | 2,24    | 87,50           | 1.557                   | 32,30%      | 259.101      | 212.030            | 1.274           | 90.000                 | 67.060                    | 403                     |  |  |
| B               | 1,40        | 1,30 | 1,82    | 71,09           | 1.265                   | 38,89%      | 210.520      | 172.275            | 1.035           | 88.185                 | 39.426                    | 237                     |  |  |
| C               | 1,40        | 1,15 | 1,61    | 62,89           | 1.119                   | 34,04%      | 186.229      | 152.397            | 916             | 75.000                 | 37.887                    | 228                     |  |  |
| D               | 1,40        | 1,00 | 1,40    | 54,69           | 973                     | 28,23%      | 161.938      | 132.519            | 796             | 70.000                 | 28.162                    | 169                     |  |  |
| RÈGIM CONCERTAT |             |      |         |                 |                         |             |              |                    |                 |                        |                           |                         |  |  |
| ZONA            |             |      |         |                 |                         |             |              |                    |                 | Cost Const.            | Reperc.Solar              |                         |  |  |
| A1 -1           | 1,80        | 1,90 | 3,42    | 133,59          | 2.378                   | 3,37%       | 395.592      | 323.725            | 1.946           | 130.000                | 109.796                   | 660                     |  |  |
| A2 -2           | 1,80        | 1,75 | 3,15    | 123,05          | 2.190                   | 3,29%       | 364.361      | 298.168            | 1.792           | 120.000                | 100.865                   | 606                     |  |  |
| A3 -3           | 1,80        | 1,60 | 2,88    | 112,50          | 2.002                   | 2,67%       | 333.130      | 272.610            | 1.638           | 120.000                | 81.934                    | 492                     |  |  |
| B -4            | 1,80        | 1,30 | 2,34    | 91,41           | 1.627                   | 8,45%       | 270.668      | 221.496            | 1.331           | 116.470                | 47.601                    | 286                     |  |  |
| C -5            | 1,80        | 1,15 | 2,07    | 80,86           | 1.439                   | 6,60%       | 239.437      | 195.939            | 1.178           | 90.000                 | 55.140                    | 331                     |  |  |
| D -6            | 1,80        | 1,00 | 1,80    | 70,31           | 1.251                   | 4,28%       | 208.206      | 170.382            | 1.024           | 90.000                 | 36.209                    | 218                     |  |  |

FONT: DECRET 255/2005 de 8 de Novembre d'Actualització del Pla per al dret a l'Habitatge 2004-2007

## Càrregues d'urbanització

Són les ja especificades al punt d'avaluació econòmica:

| CONCEPTES                                                     | INVERSIÓ     |             | VALOR MITJA     |                 |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------------|
|                                                               | MPA.         | Meuros      | PTA/M2 sostre   | Euros/M2 sostre |
| URBANITZACIÓ                                                  | 281          | 1,7         | 4.216           | 25,3            |
| 2- ENDERROCS                                                  | 71           | 0,4         | 1.060           | 6,4             |
| 4- INDEMNIZACIONS                                             | 2.099        | 12,6        | 31.460          | 189,1           |
| <b>COSTOS D'URBANITZACIÓ</b>                                  | <b>2.451</b> | <b>14,7</b> | <b>36.737</b>   | <b>220,8</b>    |
| DESPESES DE GESTIÓ                                            | 208          | 1,3         | 3.118           | 18,7            |
| 4% BCN 22@ S.A.                                               | 106          | 0,6         | 1.596           | 9,6             |
| <b>GESTIÓ DE L'URBANITZACIÓ</b>                               | <b>314</b>   | <b>1,9</b>  | <b>4.714,01</b> | <b>28,33</b>    |
| <b>TOTAL CÀRREGUES DE L'URBANITZACIÓ<br/>(sense benefici)</b> | <b>2.765</b> | <b>16,6</b> | <b>41.451</b>   | <b>249,1</b>    |

## Calendari

El desenvolupament urbanístic està previst en quatre anys i s'estima que el mercat immobiliari permetrà absorbir l'oferta en dos anys més. El calendari utilitzat en el model dinàmic és el següent:

|                                 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | TOTAL |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Ingressos Vendes Producte Final |      |      |      | 20%  | 40%  | 40%  | 100 % |
| Adquisició de parcel·les        | 100% |      |      |      |      |      |       |
| Indemnitzacions                 |      | 100% |      |      |      |      | 100 % |
| Enderrocs                       |      | 100% |      |      |      |      | 100 % |
| Urbanització                    |      | 100% |      |      |      |      | 100 % |
| Gestió Urbanització             | 50%  | 50%  |      |      |      |      | 100 % |
| 4,5 % BCN 22@ S.A.              |      | 100% |      |      |      |      | 100 % |
| Venda de solaris                |      | 50%  | 50 % |      |      |      | 100 % |
| Construcció                     |      |      | 50 % | 50%  |      |      | 100 % |

## Taxa de rendibilitat de referència

La taxa de rendibilitat de referència és la mitjana ponderada de les taxes que fa servir la actual normativa hipotecària per als diferents usos immobiliaris. El quadre següent recull aquestes taxes:

|                           | Tipus sense risc* | Prima de risc | Rend. Nominal | Rend. Real   |
|---------------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|
| 1ª Residència             | 3,7%              | 8%            | 11,7%         | 9,0%         |
| 2ª Residència             | 3,7%              | 12%           | 15,7%         | 12,9%        |
| Oficines                  | 3,7%              | 10%           | 13,7%         | 10,9%        |
| Comercial                 | 3,7%              | 12%           | 15,7%         | 12,9%        |
| Industrial                | 3,7%              | 14%           | 17,7%         | 14,8%        |
| Aparcament                | 3,7%              | 9%            | 12,7%         | 9,9%         |
| Hotels                    | 3,7%              | 11%           | 14,7%         | 11,9%        |
| Res. Estudiants y 3ª Edad | 3,7%              | 12%           | 15,7%         | 12,9%        |
| Altres                    | 3,7%              | 12%           | 15,7%         | 12,9%        |
| <b>MITJA PONDERADA</b>    |                   |               | <b>15,6%</b>  | <b>12,7%</b> |

(\*) El tipus sense risc s'equipara al tipus d'interès dels Bonos i Obligacions del Estat a 5 anys  
Dades setembre 2006 Banco de España

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| <b>TIR de referència 22@ =16%</b>                        |
| 14,8 % (real) y 17,7 % (monetària) per sòstre industrial |
| 10,9 % (real) y 13,7 % (monetària) per sòstre d'oficines |

L'activitat 22@ no figura com un ús especificat ,per tant s'ha estimat en un 16%, entre el 13,7% d'oficines i el 17,7 % d'indústria.

### Valor de repercussió del sòl urbanitzat

El valor de repercussió mitjà, considerats tots els usos de forma ponderada, és el que resulta de l'aplicació del model dinàmic que, sintèticament, es presenta en la taula següent i equival a 986 €/m2st (164.000 PTA/m2st), amb una taxa interna de rendibilitat del 15,7% anual.

|                                           | TOTAL       | 2006 | 2007         | 2008                        | 2009        | 2010         | 2011          |
|-------------------------------------------|-------------|------|--------------|-----------------------------|-------------|--------------|---------------|
| Calendari de vendes (sòstre)              | 66.710      |      |              |                             |             |              |               |
| Ingressos vendes producte final           | 190,1       | -    | -            | -                           | 38,0        | 76,1         | 76,1          |
| Cost de construcció                       | 65,8        | -    | -            | 32,9                        | 32,9        | -            | -             |
| Gestió Construcció                        | 10,5        | -    | -            | 5,3                         | 5,3         | -            | -             |
| Comissió de vendes                        | 5,7         | -    | -            | -                           | 1,1         | 2,3          | 2,3           |
| Total despeses de gestió                  | 16,2        | -    | -            | 5,3                         | 6,4         | 2,3          | 2,3           |
| Valor de repercussió de solars            | 65,8        | -    | 32,9         | 32,9                        | -           | -            | -             |
|                                           |             |      |              | <b>Valor de repercussió</b> |             | <b>986,0</b> | <b>€/m2st</b> |
| TOTAL DESPESES                            | 147,8       | -    | 32,9         | 71,0                        | 39,3        | 2,3          | 2,3           |
| TOTAL INGRESSOS                           | 190,1       | -    | -            | -                           | 38,0        | 76,1         | 76,1          |
| <b>FLUJO DE CAJA (valores reales)</b>     | <b>42,4</b> | -    | <b>-32,9</b> | <b>-71,0</b>                | <b>-1,3</b> | <b>73,8</b>  | <b>73,8</b>   |
|                                           |             |      |              | <b>TIR (real)</b>           |             | <b>12,9%</b> |               |
| <b>FLUJO DE CAJA (valores monetarios)</b> |             | 0,0  | <b>-33,7</b> | <b>-74,6</b>                | <b>-1,3</b> | <b>81,4</b>  | <b>83,5</b>   |
|                                           |             |      |              | <b>TIR (monetària)</b>      |             | <b>15,7%</b> |               |

Si considerem separatament els dos usos, es a dir, activitat 22@ i habitatge protegit, els valors de repercussió de sòl urbanitzat són de 1.039,75 €/m2st (173.000 PTA/m2st) i de 414,7 €/m2st (69.000 PTA/m2st), respectivament.

**Activitat 22@**

|                                  | TOTAL  | 2006 | 2007    | 2008                 | 2009  | 2010     | 2011     |
|----------------------------------|--------|------|---------|----------------------|-------|----------|----------|
| Calendari de vendes (SOSTRE)     | 60.039 |      |         |                      |       |          |          |
| Ingresos ventas producto final   | 180,4  | -    | -       | -                    | 36    | 72       | 72       |
| Cost de construcció              | 61,3   | -    | -       | 30,67                | 30,67 | -        | -        |
| Gestió Construcció               | 9,8    | -    | -       | 4,91                 | 4,91  | -        | -        |
| Comisió de vendes                | 5,4    | -    | -       | -                    | 1,08  | 2,17     | 2,17     |
| Total despeses de gestió         | 15,2   | -    | -       | 4,91                 | 5,99  | 2,17     | 2,17     |
| Valor de repercussió de solars   | 62,4   | -    | 31      | 31                   | -     | -        | -        |
|                                  |        |      |         | Valor de repercusión |       | 1.039,75 | PTA/m2st |
| TOTAL DESPESES                   | 139,0  | -    | 31,21   | 67                   | 37    | 2        | 2        |
| TOTAL INGRESOS                   | 180,4  | -    | -       | -                    | 36    | 72       | 72       |
| FLUX DE CAIXA (valors reals)     | 41,4   | -    | - 31,21 | -67                  | -1    | 70       | 70       |
|                                  |        |      |         | TIR (real)           |       | 13,3%    |          |
| FLUX DE CAIXA (valors monetaris) |        | -    | - 33,61 | -74                  | -1    | 81       | 83       |
|                                  |        |      |         | TIR (monetaria)      |       | 16,1%    |          |

**HABITATGE PROTEGIT**

|                                  | TOTAL | 2006 | 2007   | 2008                 | 2009 | 2010   | 2011     |
|----------------------------------|-------|------|--------|----------------------|------|--------|----------|
| Calendari de vendes (SOSTRE)     | 6.671 |      |        |                      |      |        |          |
| Ingresos ventas producto final   | 10    | -    | -      | -                    | 2    | 4      | 4        |
| Cost de construcció              | 4     | -    | -      | 2,2                  | 2,2  | -      | -        |
| Gestió Construcció               | 1     | -    | -      | 0,4                  | 0,4  | -      | -        |
| Comisió de vendes                | 0     | -    | -      | 0,0                  | 0,1  | 0,1    | 0,1      |
| Total despeses de gestió         | 1     | -    | -      | 0,4                  | 0,4  | 0,1    | 0,1      |
| Valor de repercussió de solars   | 3     | -    | 1,4    | 1,4                  | -    | -      | -        |
|                                  |       |      |        | Valor de repercusión |      | 414,70 | PTA/m2st |
| TOTAL DESPESES                   | 8     | -    | 1,38   | 4                    | 3    | 0      | 0        |
| TOTAL INGRESOS                   | 10    | -    | -      | -                    | 2    | 4      | 4        |
| FLUX DE CAIXA (valors reals)     | 2     | -    | - 1,38 | -4                   | -1   | 4      | 4        |
|                                  |       |      |        | TIR (real)           |      | 9,1%   |          |
| FLUX DE CAIXA (valors monetaris) |       | -    | - 1,49 | -4                   | -1   | 4      | 4        |
|                                  |       |      |        | TIR (monetaria)      |      | 11,8%  |          |

**Valor residual del sòl abans d'urbanitzar**

El valor del sòl abans d'urbanització és el que resulta de l'aplicació del model dinàmic a l'operació completa, inclosa la fase d'urbanització. Sintèticament, es presenta en la taula següent i equival a 1.620 €/m2s (269.545 PTA/m2s)), amb una taxa interna de rendibilitat del 15,7% anual.



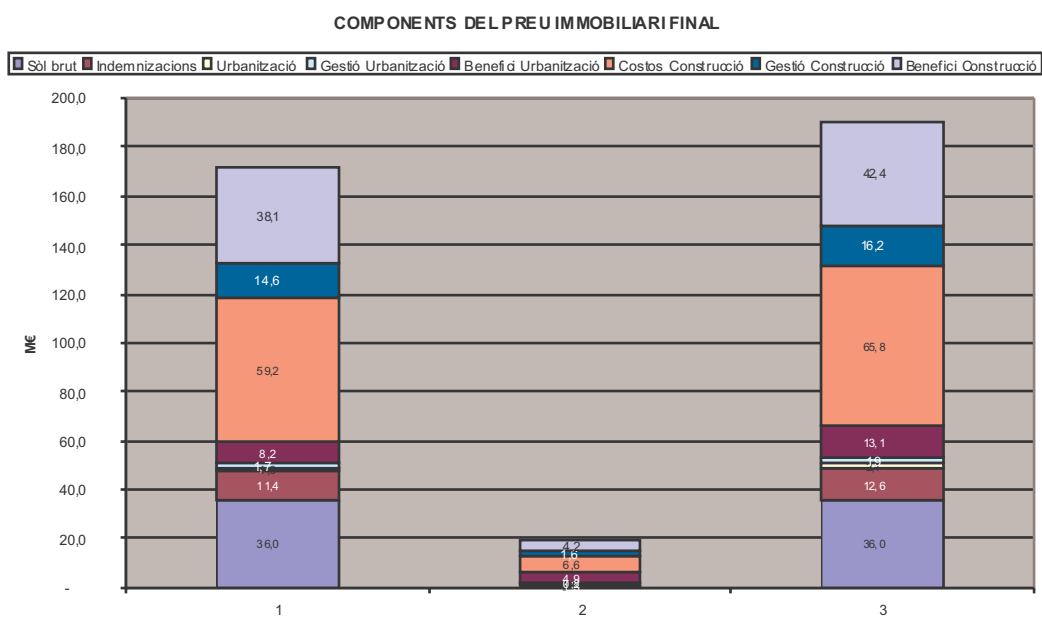
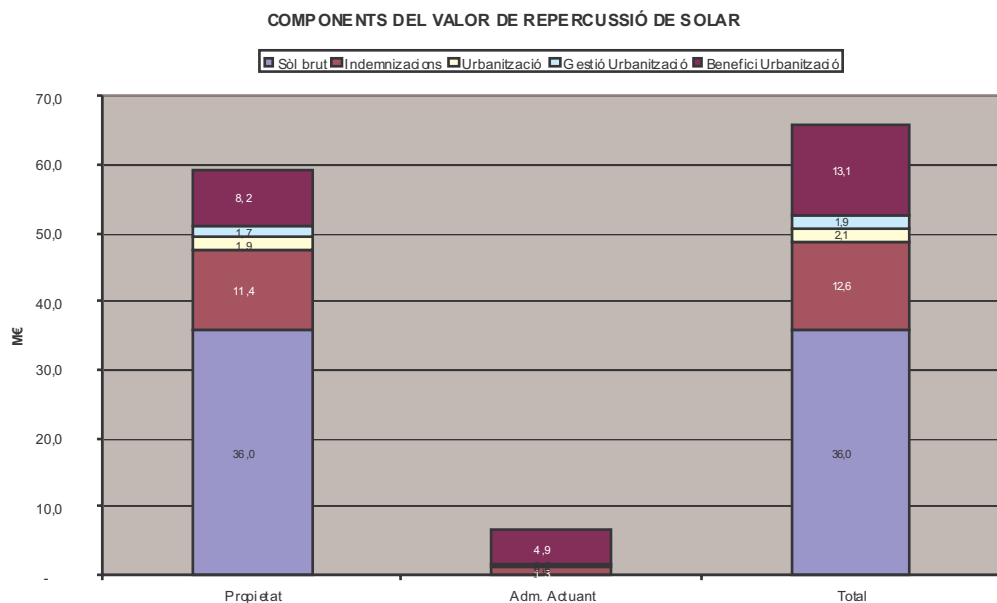
**VALOR RESIDUAL DEL SÒL**  
Pagament al inici de l'operació

|                                                               | TOTAL       | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         | 2010        | 2011              |
|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------------|
| Calendari de vendes (SOSTRE)                                  | 60.039      |              |              |              |              |             |                   |
| Ingressos vendes                                              | 171,1       | -            | -            | -            | 34,2         | 68,4        | 68,4              |
| Cost de Construcció                                           | 59,2        | -            | -            | 29,6         | 29,6         | -           | -                 |
| Gestió de la Construcció                                      | 9,5         | -            | -            | 4,7          | 4,7          | -           | -                 |
| Comisió de vendes                                             | 5,1         | -            | -            | 0,0          | 1,0          | 2,1         | 2,1               |
| Total despeses de gestió de vendes                            | 14,6        | -            | -            | 4,7          | 5,8          | 2,1         | 2,1               |
| Cost Urbanització                                             | 1,5         | -            | 1,5          | -            | -            | -           | -                 |
| Enderrocs                                                     | 0,4         | -            | 0,4          | -            | -            | -           | -                 |
| Indemnitzacions                                               | 11,4        | -            | 11,4         | -            | -            | -           | -                 |
| Gestió urbanització                                           | 1,1         | 0,6          | 0,6          | -            | -            | -           | -                 |
| Gestió 22@                                                    | 0,6         | -            | 0,6          | -            | -            | -           | -                 |
| Total despeses de gestió d'urbanització                       | 1,7         | 0,6          | 0,6          | -            | -            | -           | -                 |
| Cost d'adquisició de sòl                                      | 36,0        | 36,0         | -            | -            | -            | -           | -                 |
| <b>Preu sòl abans d'urbanitzar</b>                            |             |              |              |              |              |             | <b>1.620 €/m2</b> |
| TOTAL DESPESES (Operació completa)                            | 124,8       | 36,6         | 14,4         | 34,3         | 35,3         | 2,1         | 2,1               |
| TOTAL INGRESSOS (Operació completa)                           | 171,1       | -            | -            | -            | 34,2         | 68,4        | 68,4              |
| <b>FLUX DE CAIXA (Operació completa)</b>                      | <b>46,4</b> | <b>-36,6</b> | <b>-14,4</b> | <b>-34,3</b> | <b>-1,1</b>  | <b>66,4</b> | <b>66,4</b>       |
| <b>TIR (real)</b>                                             |             |              |              |              | <b>12,9%</b> |             |                   |
| <b>FLUX DE CAIXA (Operació completa)</b><br>(valors corrents) |             | <b>-38,4</b> | <b>-15,5</b> | <b>-37,9</b> | <b>-1,3</b>  | <b>77,0</b> | <b>78,9</b>       |
| <b>TIR (monetària)</b>                                        |             |              |              |              | <b>15,7%</b> |             |                   |

Aquest valor residual és també equivalent al valor actual net dels fluxos de caixa, amb una taxa d'actualització del 15,7%.

La distribució de càrregues i aprofitament entre propietat i Ajuntament és la que figura en l'escandall i gràfics següents:

|                              | Propietat<br>M€ | Adm. Actuant<br>M€ | Total<br>M€  | Total<br>MPTA | Propietat<br>€/m2 st | Adm. Actuant<br>€/m2 st | Total<br>€/m2 st | Total<br>PTA/m2 st |
|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|---------------|----------------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Sòl brut                     | 36,0            |                    | 36,0         | 5,994         | 600,0                | -                       | 600,0            | 99,832             |
| Indemnitzacions              | 11,4            | 1,3                | 12,6         | 2,099         | 189,1                | 189,1                   | 189,1            | 31,460             |
| Urbanització                 | 1,9             | 0,2                | 2,1          | 3,52          | 31,7                 | 31,7                    | 31,7             | 5,276              |
| Gestió Urbanització          | 1,7             | 0,2                | 1,9          | 3,14          | 28,3                 | 28,3                    | 28,3             | 4,714              |
| Benefici Urbanització        | 8,2             | 4,9                | 13,1         | 2,185         | 136,9                | 736,9                   | 196,9            | 32,757             |
|                              |                 |                    |              |               | -                    | -                       | -                | -                  |
| <b>Valor Repercussió sòl</b> | <b>59,2</b>     | <b>6,6</b>         | <b>65,8</b>  | <b>10,944</b> | <b>986,0</b>         | <b>986,0</b>            | <b>986,0</b>     | <b>164,057</b>     |
| Construcció                  | 59,2            | 6,6                | 65,8         | 10,940        | 985,7                | 985,7                   | 985,7            | 164,000            |
| Gestió Construcció           | 14,6            | 1,6                | 16,2         | 2,700         | 243,2                | 243,2                   | 243,2            | 40,467             |
| Benefici Construcció         | 38,1            | 4,2                | 42,4         | 7,052         | 635,3                | 635,3                   | 635,3            | 105,708            |
|                              |                 |                    |              |               | -                    | -                       | -                | -                  |
| <b>Ingressos per vendes</b>  | <b>171,1</b>    | <b>19,0</b>        | <b>190,1</b> | <b>3,1636</b> | <b>2.850,2</b>       | <b>2.850,2</b>          | <b>2.850,2</b>   | <b>474,232</b>     |



### Anàlisi de sensibilitat

Consisteix bàsicament en estudiar com varien els resultats del model de viabilitat econòmica quan alguna de les variables presenta un comportament diferent de l'estimat.

El següent quadre presenta la incidència d'increments en els costos de les indemnitzacions i en el preu de mercat immobiliari:

|                                         | Valor de Reperussió<br>Sòl urbanitzat<br>€/m2s | Valor de Reperussió<br>Sòl abans d'urbanitzar<br>€/m2s | Rendibilitat |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|
| Escenari proposat                       | 986,0                                          | 1.620,0                                                | 15,7%        |
| Increment de les indemnitzacions un 10% | 986,0                                          | 1.580,0                                                | 15,7%        |
| Increment del preu de venda un 5%       | 1.080,0                                        | 1.840,0                                                | 15,7%        |

Una variació del 10% en l'import de les indemnitzacions significa una variació d'un 2% en el valor residual del sòl abans d'urbanitzar i una variació del 5% en el preu de venda del sostre d'activitat 22@ provoca una modificació del 14% en el valor residual del sòl abans d'urbanitzar.

## CONCLUSIONS BÀSIQUES DE VIABILITAT ECONÒMICA

L'operació de desenvolupament urbanístic del subsector nº 11 és viable en termes econòmics per les següents justificacions i arguments:

- Els aprofitaments privats i les cessions obligatòries s'ajusten als previstos en el PMU del sector predeterminat.
- Les càrregues específiques pròpies del Pla de Millora Urbana (conjunt dels costos d'urbanització) són equilibrats als aprofitaments privats adjudicats.
- Els preus de venda del producte immobiliari de 3.000 €/m2st és un valor "prudent", està dins de les estimacions de l'Oficina Barcelona 22 @ i s'argumenta en l'estudi immobiliari i les actuals tendències contingudes de la demanda i dels preus.
- La promoció urbanística- immobiliària obté una rendibilitat del 15,7% anual, similar a la rendibilitat de referència de la normativa hipotecària, per la mitjana ponderada dels usos. Aquesta rendibilitat pot considerar-se adequada pel fet que l'estudi de viabilitat no ha considerat increments, en termes reals, en els preus immobiliaris dels pròxims anys.
- Els valors de repercussió dels solars urbanitzats de 1.040 €/m2st per l'activitat 22@ son molt semblants als de referència del l'Oficina Barcelona 22@.
- Assegura a la propietat del sòl un valor mitjà pel conjunt de l'àmbit, abans d'urbanitzar, de 986 €/m2s (164.000 PTA/m2s), que pot considerar se dins de l'entorn dels valors cadastrals actualitzats.
- L'Ajuntament rebrà el 10% del sostre total, en termes de sostre homogeneïtzat (unitats d'aprofitament equivalents) i assumeix el 10% de les càrregues d'urbanització. La previsió de materialització de l'aprofitament de l'Ajuntament, una vegada descomptades les càrregues que li corresponen, són els 6.670,96 m2st d'habitatge protegit (situat fora del subsector nº 11) i 2.020,89 m2st de sostre d'activitat 22@ en l'àmbit del subsector nº 11, el que suposa un marge estimat, d'uns 4,9 M€ (817,9 MPTA.), exclosos els costos de finançament.

En conseqüència, el Pla de Millora Urbana es considera econòmicament viable, des de el punt de la distribució d'aprofitament privat i càrregues i respecte de la demanda i preus del mercat immobiliari.

## **PLA D'ETAPES**

Aquest Pla de Millora Urbana es desenvolupa en una sola etapa de quatre anys.

La Junta de Compensació que es constitueixi per al seu desenvolupament, de comú acord amb l'administració actuant, programarà el procés de desnonament i enderroc dels edificis incompatibles amb el planejament, en funció de la major o menor dificultat de trasllat de les activitats que s'hi desenvolupen en l'actualitat i de la necessitat d'alliberar sòl, tant per a la construcció dels edificis destinats als nous usos, com per a la construcció dels edificis destinats a equipament públic.

# MERCADO INMOBILIARIO

REVISIÓN JULIO 2005

## CONCLUSIONES GENERALES 2004

- Los precios de venta de referencia de las oficinas de la promoción "Avila Lluïl - Ciutat de Granada - Ramón Turó" (Subsector 11) deben situarse entre un máximo de 2.885 €/m<sup>2</sup> (**480.000 PT/m<sup>2</sup> construido**, con una rentabilidad del 8% y un 10% de gastos) y un mínimo de 2.164 €/m<sup>2</sup> (**360.000 PT/m<sup>2</sup> construido**, con una rentabilidad en alquileres del 6% y un 10% de gastos). Deben considerarse ambos escenarios en el estudio de rentabilidad y valor residual.
- Los precios máximos de referencia para adquisición de solares en el ámbito del 22@ se han producido en la calle Badajoz 139-141 con predios escriturados, libre de cargas urbanísticas, de 2.710 €/m<sup>2</sup> de solar (450.000 PT/m<sup>2</sup>), equivalentes a una **REPERCUSIÓN DE 1002 €/m<sup>2</sup> edificable** (167.000 PT/m<sup>2</sup>), con una edificabilidad de 2,7 m<sup>2</sup> L/m<sup>2</sup> s. Sin embargo, dichos precios **NO CONSTITUYEN UN REFERENTE PARA LOS PRECIOS DE COMPRA** de las parcelas del subsector 11 debido a los altos costes de indemnización por actividades existentes.
- El precio de los "l'dts" se podrían situar en las 460.000 PTa por m<sup>2</sup> construido.
- La promoción-tipo elegida para referencia del Subsector 11 es la de METROVACESA en la manzana Bac de Roda Pujades de 31.000 m<sup>2</sup> en 4 edificios, en construcción la primera fase, a un alquiler actual de 16 €/m<sup>2</sup>/mes (2.660 PTa/m<sup>2</sup>/mes), por tratarse de una localización interior al ámbito del 22@ y cercana al Subsector 11.
- Una referencia mínima es el alquiler del edificio frente a la futura promoción de 13 €/m<sup>2</sup>/mes, que fué construido hace unos 10 años.
- El precio máximo de zona y con frente a vías principales es de 18 €/m<sup>2</sup>/mes (3.000 PTa/m<sup>2</sup>/mes) en dos edificios destinados a sedes corporativas en la manzana Diagonal-Ciutat de Granada, junto a la Torre Agbar. Se trata de valores máximos en el ámbito del 22@, ya que en la zona Diagonal Mar- Forum, en primera línea de mar, los alquileres medios son de 18,5 €/m<sup>2</sup>/mes.
- Los alquileres medios de las oficinas de Barcelona se han reducido en los dos últimos años y por esta razón, el estudio de viabilidad debe utilizar los alquileres actuales de referencia como hipótesis máximas.
- La rentabilidad de referencia debe oscilar entre el valor general del 8,09% de la Asociación de Empresas Tasadoras (ATASA) y el valor tendencial del 5,8% para Barcelona, en los tres últimos años.
- Los precios de venta de referencia de las oficinas de la promoción "Avila Lluïl - Ciutat de Granada - Ramón Turó" (Subsector 11) deben situarse entre un máximo de 2.885 €/m<sup>2</sup> (**480.000 PT/m<sup>2</sup> construido**, con una rentabilidad del 8%) y un mínimo de 2.164 €/m<sup>2</sup> (**360.000 PTa/m<sup>2</sup> construido**, con una rentabilidad del 6%).

## EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS OFICINAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA

20 02-2 003 : RED UCC IÓN PRECIO ALQUILERES - 2004-2005 : ESTABILIZACIÓN PRECIOS ALQUILERES

| INDICADOR DE OFICINAS A BARCELONA (MIA, PPTA/M2) | PRIME   | A 1       | A 2               | DEC      | OUT     | TOTAL (MIA, PPTA/M2) |
|--------------------------------------------------|---------|-----------|-------------------|----------|---------|----------------------|
| PRECIO ALQUILER / PPTA/M2                        | 19,33   | 16,10     | 13,20             | 14,55    | 10,40   | 19,33                |
| EVOLUCIÓN PRECIO ALQUILER**                      | 5,72%   | -4,32%    | -1,82%            | -3,82%   | -19%    | -0,12%               |
| SUPERFICIE TOTAL (m2)***                         | 829.700 | 2.096.100 | 511.500           | 456.283  | 691.296 | 4.122.000            |
| TASA DE DESOCUPACIÓN (VACANCY RATE)              | 3,32%   | 1,7%      | 6,8%              | 19,3%    | 11,3%   | 6,2%                 |
| TOTAL TASA DE DESOCUPACIÓN (TOTAL VACANCY RATE)  |         |           | 6,2% (348.481 m2) |          |         |                      |
| RENTABILIDAD INICIAL (PRIME YIELD)               | 6,63%   | 6,67,25%  | 7,6,5%            | 6,67,25% | 7,6,5%  | 7,1%                 |

| INDICADOR DE OFICINAS A BARCELONA (MIA, PPTA/M2) | PRIME   | A 1       | A 2               | DEC      | OUT     | TOTAL (MIA, PPTA/M2) |
|--------------------------------------------------|---------|-----------|-------------------|----------|---------|----------------------|
| PRECIO ALQUILER / PPTA/M2                        | 19,33   | 16,10     | 13,20             | 14,55    | 10,40   | 19,33                |
| EVOLUCIÓN PRECIO ALQUILER**                      | 5,72%   | -4,32%    | -1,82%            | -3,82%   | -19%    | -0,12%               |
| SUPERFICIE TOTAL (m2)***                         | 829.700 | 2.096.100 | 511.500           | 456.283  | 691.296 | 4.122.000            |
| TASA DE DESOCUPACIÓN (VACANCY RATE)              | 3,32%   | 1,7%      | 6,8%              | 19,3%    | 11,3%   | 6,2%                 |
| TOTAL TASA DE DESOCUPACIÓN (TOTAL VACANCY RATE)  |         |           | 6,2% (348.481 m2) |          |         |                      |
| RENTABILIDAD INICIAL (PRIME YIELD)               | 6,63%   | 6,67,25%  | 7,6,5%            | 6,67,25% | 7,6,5%  | 7,1%                 |

Estudio de mercado de Oficinas Barcelona enero 2005

| Datos enero 2004                                | Prime CDN   | A 1           | A 2                | Dec         | Out          |
|-------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------------|-------------|--------------|
| Precio Alquiler (precios medios)*               | 18,05       | 16,10         | 13,20              | 14,55       | 10,40        |
| Evolución Precio Medio Alquiler**               | -8,6 %      | 1,9 %         | 1,6 %              | 7,4 %       | 0,0 %        |
| Evolución Precio Medio Alquiler***              | -7,7%       | -4,5 %        | -3,7 %             | 0,0 %       | 0,0 %        |
| Superficie Total (Stock)****                    | 829.700     | 2.096.100     | 511.500            | 456.283     | 691.296      |
| Tasa de Desocupación (Vacancy Rate)             | 2,9 %       | 1,7 %         | 6,8 %              | 23,3 %      | 21,3 %       |
| Total Tasa de Desocupación (Total Vacancy Rate) |             |               | 7,6 % (348.481 m2) |             |              |
| Rentabilidad Inicial (Prime Yield)              | 5,0 - 5,5 % | 5,75 - 6,25 % | 6,75 - 7,25%       | 6,0 - 6,5 % | 6,25 - 7,0 % |

FUENTE: AgirreNewman

MUR&CLUSA

6

## OFICINAS: INCREMENTO DEL 6,25% EN LOS PRECIOS DE ALQUILER



2004

Dirección : Bac de Roda / Pujades

Techo (m2 c.): 31.000 m2

Precio Unitario : 16 €/m2/mes - 2.660 PTA/m2/mes

Observaciones : 4 edificios. Entrega entre Enero 2006 y finales de 2007

CAPITALIZACIÓN ALQUILER 2004 (6%): 3.200 €/m2c. (532.000 Ptas/m2c.)

CAPITALIZACIÓN ALQUILER 2004 (8%): 2.400 €/m2c. (400.000 Ptas/m2c.)



2005

Dirección : Bac de Roda / Pujades

Techo (m2 c.): 31.000 m2

Precio Unitario : 17 €/m2/mes - 2.830 PTA/m2/mes

Observaciones : 2 edificios terminados y a alquiler para sedes corporativas.  
Se aprecia un aumento importante en la demanda de oficinas de alquiler.

CAPITALIZACIÓN ALQUILER 2005 (6%): 3.400 €/m2c. (570.000 Ptas/m2c.)

CAPITALIZACIÓN ALQUILER 2005 (8%): 2.550 €/m2c. (425.000 Ptas/m2c.)

Mur&Clusa

7

## LOFTS :



### LOFTS EN VENTA 2004

**Direcció** : Pere IV 51

**Techo**: 400 m<sup>2</sup> construidos por planta  
(16 m de fachada y 25 m de profundidad)

**Precio** : 1.100.000 € por planta.

**Precio Unitario** : 2.750 €/m<sup>2</sup>c. - 457.000 PTA/m<sup>2</sup>c.

**Observaciones** : Edificio en rehabilitación integral.  
Techos de 4,80m de altura.

**Vendido íntegramente y puesto de nuevo en venta sin rehabilitar a 665.000 PTA/m<sup>2</sup>c**



### LOFTS EN VENTA 2005 (PROCAM)

**Direcció**: ROC BORONAT/ DR. TRUETA

**PRECIO**: 400.000 € (67.000.0000)

**SUPERFICIE**: 100 m<sup>2</sup>c. (80 M<sup>2</sup>u.)

**PRECIO UNITARIO**: 4.000 €/m<sup>2</sup>c. (665.000Ptas/m<sup>2</sup>c.)

**PRECIO UNITARIO**: 5.000 €/m<sup>2</sup>u. (830.000 Ptas/m<sup>2</sup>u.)

Mur&Clusa

8

## VIVIENDA

**BARCELONA 2004** : 4.193 €/m<sup>2</sup>c. (700.000 Ptas/m<sup>2</sup>c.)

### POBLENOU 2005



### PROMOCIONES METROVASEA

**PROMOCIÓN c. ESPRONCEDA**

**PRECIO**: 424.000 € (70.600.0000)

**SUPERFICIE**: 100 m<sup>2</sup>c. (80 M<sup>2</sup>u.)

**PRECIO UNITARIO**: 4.200 €/m<sup>2</sup>c. (700.000Ptas/m<sup>2</sup>c.)

**PRECIO UNITARIO**: 5.250 €/m<sup>2</sup>u. (875.000Ptas/m<sup>2</sup>u.)

**PROMOCIÓN c. FLUVIÀ**

**PRECIO**: 390.000 € (65.000.0000)

**SUPERFICIE**: 100 m<sup>2</sup>c. (80 M<sup>2</sup>u.)

**PRECIO UNITARIO**: 3.900 €/m<sup>2</sup>c. (650.000Ptas/m<sup>2</sup>c.)

**PRECIO UNITARIO**: 4.900 €/m<sup>2</sup>u. (815.000Ptas/m<sup>2</sup>u.)

**Preus de venda i superfície dels habitatges de nova construcció Catalunya. 2003-2004**

|                                  | Superfície mitjana<br>construïda (m <sup>2</sup> ) |            |                     | Preu mitjà<br>euros/m <sup>2</sup> construït |                    |                                   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
|                                  | 2003                                               | 2004       | Variació<br>04/03 % | 2003<br>(setembre)                           | 2004<br>(desembre) | Variació <sup>2)</sup><br>04/03 % |
| Badajona *                       | 111                                                | 113        | 2,0                 | 2.372                                        | 2.522              | 17,4                              |
| Balaguer                         | 112                                                | 112        | 0,0                 | 1.007                                        | 1.315              | 22,9                              |
| Banyoles                         | 112                                                | 126        | 12,4                | 1.537                                        | 1.865              | 16,0                              |
| Barcelona <sup>2)</sup>          | 115                                                | 107        | -7,2                | 3.476                                        | 4.193              | 20,6                              |
| Berga                            | 132                                                | 121        | -8,4                | 1.148                                        | 1.542              | 32,3                              |
| Castelldefels *                  | 132                                                | 141        | 7,3                 | 2.567                                        | 3.163              | 17,4                              |
| Cerdanyola del Vallès *          | 115                                                | 97         | -15,4               | 2.270                                        | 3.563              | 42,7                              |
| Comellà de Llobregat *           | 121                                                | 113        | -6,9                | 2.422                                        | 3.067              | 20,0                              |
| Figueras                         | 110                                                | 112        | 1,9                 | 1.326                                        | 1.879              | 31,3                              |
| Gavà *                           | 103                                                | 110        | 6,9                 | 2.268                                        | 2.861              | 19,6                              |
| Girona                           | 108                                                | 106        | -1,8                | 1.808                                        | 2.352              | 22,6                              |
| Granollers                       | 114                                                | 94         | -17,8               | 2.080                                        | 2.771              | 24,9                              |
| Hospitalet de Llobregat, l' *    | 107                                                | 106        | -1,2                | 2.858                                        | 3.304              | 11,7                              |
| Igualada                         | 139                                                | 127        | -8,9                | 1.542                                        | 2.041              | 24,3                              |
| Lleida                           | 114                                                | 100        | -12,1               | 1.584                                        | 1.901              | 15,0                              |
| Manresa                          | 119                                                | 113        | -5,4                | 1.520                                        | 1.804              | 14,0                              |
| Marionell                        | 117                                                | 91         | -22,1               | 1.725                                        | 2.547              | 35,7                              |
| Manresa, el *                    | 121                                                | 136        | 12,5                | 2.780                                        | 2.981              | 6,4                               |
| Mataró                           | 104                                                | 116        | 11,7                | 2.301                                        | 2.930              | 20,5                              |
| Mollet del Vallès                | 105                                                | 93         | -11,6               | 2.082                                        | 2.662              | 20,9                              |
| Montcada i Reixac *              | 125                                                | 107        | -15,0               | 1.705                                        | 2.602              | 39,5                              |
| Olot                             | 116                                                | 95         | -18,4               | 1.367                                        | 1.893              | 28,9                              |
| Prat de Llobregat, el *          | 110                                                | 117        | 5,7                 | 2.420                                        | 2.731              | 9,6                               |
| Reus                             | 113                                                | 103        | -9,0                | 1.295                                        | 1.918              | 36,1                              |
| Ripollat *                       | 126                                                | 107        | -15,2               | 2.000                                        | 2.664              | 24,9                              |
| Rubí                             | 104                                                | 104        | 0,2                 | 1.975                                        | 2.503              | 20,1                              |
| Sabadell                         | 106                                                | 109        | 2,5                 | 2.228                                        | 2.789              | 19,9                              |
| Salt                             | 101                                                | 104        | 3,0                 | 1.346                                        | 1.822              | 26,5                              |
| Sant Boi de Llobregat *          | 114                                                | 117        | 2,2                 | 2.135                                        | 2.713              | 20,3                              |
| Sant Cugat del Vallès *          | 122                                                | 120        | -1,6                | 3.054                                        | 3.555              | 12,3                              |
| Sant Feliu de Llobregat *        | 112                                                | 123        | 9,8                 | 2.567                                        | 2.981              | 12,1                              |
| Sant Joan Despi *                | 109                                                | 137        | 25,7                | 2.831                                        | 3.084              | 6,7                               |
| Sant Just Desverm *              | 161                                                | 153        | -5,0                | 2.949                                        | 5.499              | 64,9                              |
| Santa Coloma de Gramenet *       | 108                                                | 110        | 2,0                 | 2.091                                        | 2.890              | 28,7                              |
| Sitges *                         | 156                                                | 150        | -3,5                | 3.337                                        | 4.229              | 20,0                              |
| Tarragona                        | 113                                                | 109        | -3,5                | 1.497                                        | 2.095              | 30,0                              |
| Tàrraga                          | 112                                                | 108        | -3,4                | 1.018                                        | 1.355              | 24,8                              |
| Terrassa                         | 104                                                | 104        | 0,3                 | 2.015                                        | 2.505              | 18,2                              |
| Tortosa                          | 133                                                | 119        | -10,4               | 1.023                                        | 1.163              | 10,3                              |
| Vallès                           | 118                                                | 128        | 8,7                 | 1.163                                        | 1.315              | 9,8                               |
| Vic                              | 117                                                | 107        | -8,5                | 1.552                                        | 1.857              | 14,7                              |
| Viladecans *                     | 112                                                | 101        | -10,3               | 2.167                                        | 2.838              | 23,2                              |
| Vilafraïca del Penedès           | 116                                                | 107        | -9,2                | 1.728                                        | 2.445              | 31,1                              |
| Vilanova i la Geltrú             | 108                                                | 103        | -4,2                | 2.163                                        | 2.890              | 25,2                              |
| <b>Total municipis sense BCN</b> | <b>114</b>                                         | <b>110</b> | <b>-3,0</b>         | <b>1.884</b>                                 | <b>2.386</b>       | <b>20,0</b>                       |
| <b>Conurbació sense BCN</b>      | <b>119</b>                                         | <b>118</b> | <b>-1,5</b>         | <b>2.500</b>                                 | <b>3.080</b>       | <b>17,4</b>                       |
| <b>Reste municipis</b>           | <b>112</b>                                         | <b>106</b> | <b>-3,9</b>         | <b>1.677</b>                                 | <b>2.112</b>       | <b>19,5</b>                       |

<sup>2)</sup> La variació anual del preu mitjà s'ha realitzat tenint present que entre les dues dades hi ha passat 10 mesos

\* Municipis de la conurbació de Barcelona.

## EVOLUCIÓN SEPTIEMBRE 2004 – JULIO 2005

- **LOFTS:**
  - Se detectan movimientos especulativos:
    - compra edificio para lofts a 475.000 PTA/m<sup>2</sup>c en 2004 y puesta de nuevo a la venta sin rehabilitar en 2005 a 665.000 PTA/m<sup>2</sup>c
- **OFICINAS:**
  - Incremento importante de la demanda de alquiler en la zona
  - Incremento de los precios de alquiler del 6,25%:
    - 2005: 17€/m<sup>2</sup>/mes ; 2004: 16€/m<sup>2</sup>/mes
  - Rentabilidad alquileres:
    - 6,5% - 8,5% en 2002 y 2003
    - 5,75% - 7,25% en 2005

Mur&Clusa

10

## CRITERIOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL PRECIO MEDIO DE REFERENCIA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

- De acuerdo con la prospección de mercado realizada, el precio actual de los productos tipo que sirven de referencia para el subsector 11 del 22@ se sitúa en:
  - 665.000 PTA/m<sup>2</sup>c para los “Loft”
  - 570.000 PTA/m<sup>2</sup>c para las oficinas (capitalización del alquiler de 17€/m<sup>2</sup>/mes al 6%)
- Es posible, sin embargo, que la fuerte demanda actual de la zona no se mantenga en el futuro por lo que podría plantearse una exigencia de rentabilidad de los alquileres algo superior (6,5% - 7,5%), lo cual influye en el precio de venta a la baja.
- También el incremento de oferta, por el desarrollo de otras operaciones de desarrollo del 22@ en competencia con el subsector 11, aconsejan estimar precios finales “prudentes”, desechando los “precios calientes” de este momento.
- Se plantea, por tanto, un precio medio de referencia del producto final de 500.000 PTA/m<sup>2</sup>c (corresponde aproximadamente a la capitalización de un alquiler de 17€/m<sup>2</sup>/mes al 6,75%), en lugar de las 425.000 PTA

Mur&Clusa

11