DOCUMENT DE BASE ECONÒMIC. ESTUDIS PREVIS



DOCUMENT DE BASE ECONÒMIC: PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Com es pot plantejar una operació urbanística a l'àrea de les 3 Xemeneies de Sant Adrià?

La legislació urbanística exigeix que qualsevol planejament urbanístic (Planejament general i planejament derivat**)**
justifiqui:
- **la seva viabilitat econòmica financera.**
- **la sostenibilitat econòmica**

Reglament de la Llei d'Urbanisme. Art. 76.3
L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté:

- l'estimació del **cost econòmic** de les actuacions previstes,
- la determinació del **caràcter públic o privat de les inversions** necessàries per a l'execució del pla,
- les previsions de **finançament públic**,
- l'anàlisi de la **viabilitat financera** de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Decret Llei 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme
els plans d'ordenació urbanística han de incorporar **un informe de sostenibilitat econòmica:**
- **Impacte a les finances públiques**
- **Previsió de manteniment de les infraestructures (implementació i prestació dels serveis resultants)**
- **Justificació del sòl destinat a usos productius**

DOCUMENT DE BASE ECONÒMIC: PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Com es pot plantejar una operació urbanística a l'àrea de les 3 Xemeneies de Sant Adrià?

A. <u>Inversió 100% capital públic (sistema d' expropiació)</u>

- **Adquisició del sòl pel Sistema d'expropiació** + costos d'urbanització + infraestructures + + inversió consolidació i manteniment de les 3 xemeneies

Tota la inversió a càrrec de l'Administració

B. <u>Inversió privada amb control públic (sistema de reparcel·lació)</u>

- **Sistema de reparcel·lació** amb repartiment equitatiu de càrregues i beneficis entre els propietaris
- Costos de transformació urbanística a càrrec del projecte
- Cessió del sòl destinat a sistemes (zones verdes, vials i equipaments)
- Cessió a l'Administració actuant del 10 % de l'Aprofitament urbanístic

Es tracta d'aconseguir que l'aprofitament urbanístic del pla, permeti finançar adequadament totes les despeses (infraestructures, indemnitzacions, urbanització, etc.), resultant-ne un diferencial urbanístic positiu.

DOCUMENT DE BASE ECONÒMIC: PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Definició de la Zonificació

A. SISTEMES

Espais lliures, passeig platja, zones verdes, etc.
Equipaments, esportius, docents, etc.
Vials: jerarquia de l'espai públic
De les diferents anàlisis i participació ciutadana és tracta de definir les necessitats

B. ZONES

Definició d'usos amb aprofitament urbanístic
Es tracta d'analitzar quin model de barri es considera necessari, i alhora, quins usos i tipologies poden fer viable econòmicament el projecte.

Es tracta d'aconseguir que l'aprofitament urbanístic del pla, permeti finançar adequadament totes les despeses (infraestructures, indemnitzacions, urbanització, etc.), resultant-ne un diferencial urbanístic positiu.

DOCUMENT DE BASE ECONÒMIC: PLANEJAMENT URBANÍSTIC

ESTUDI PRELIMINAR D'USOS

Punt de partida pel que fa a les Zones
Es parteix de la base de creació d'un nou barri, amb **mixtura d'usos**:

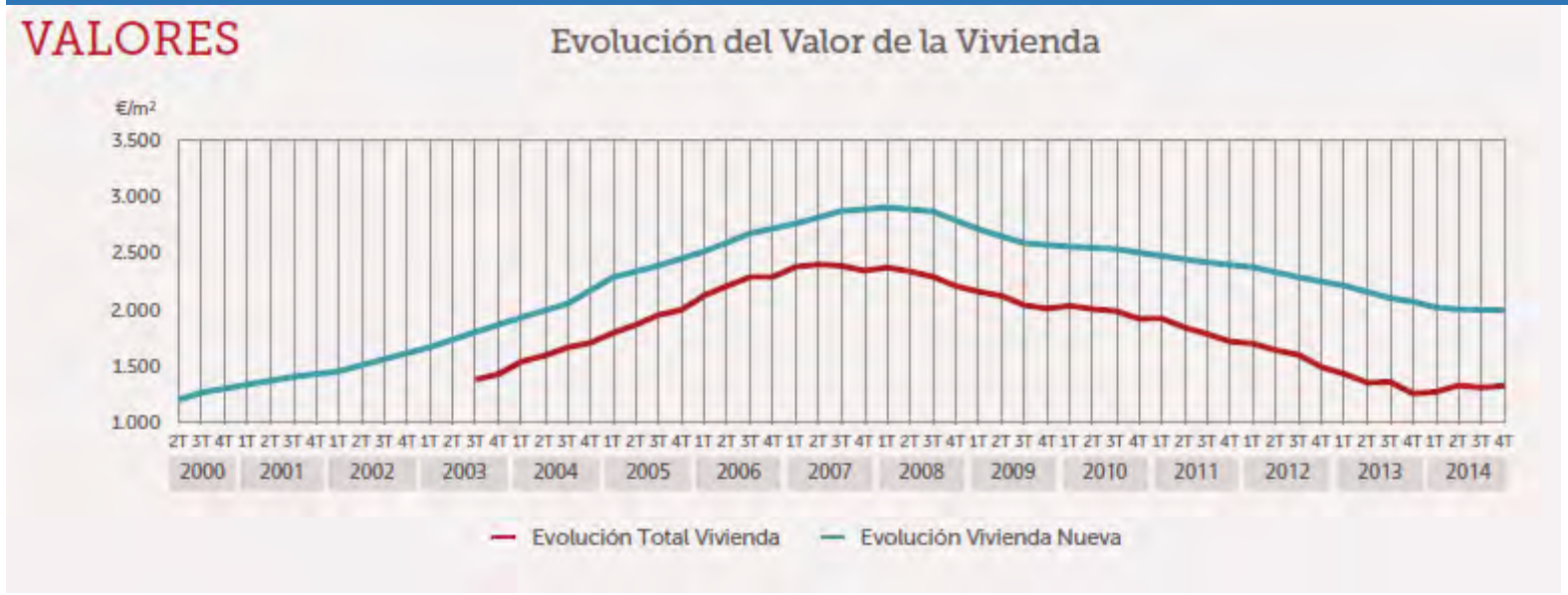
- **Ús Residencial (aproximadament 70-80%)**
- **Altres usos (aproximadament 20-30%)**
  - Ús Terciari- Oficines
  - Ús Hoteler
  - Ús comercial

L' estudi preliminar d'Usos analitza:
- Tipologies
- Dimensions aconsellables dels edificis. Massa crítica mínima
- Preus de venda d'altres zones comparables

EL CONTEXT IMMOBILIARI: TENDÈNCIES



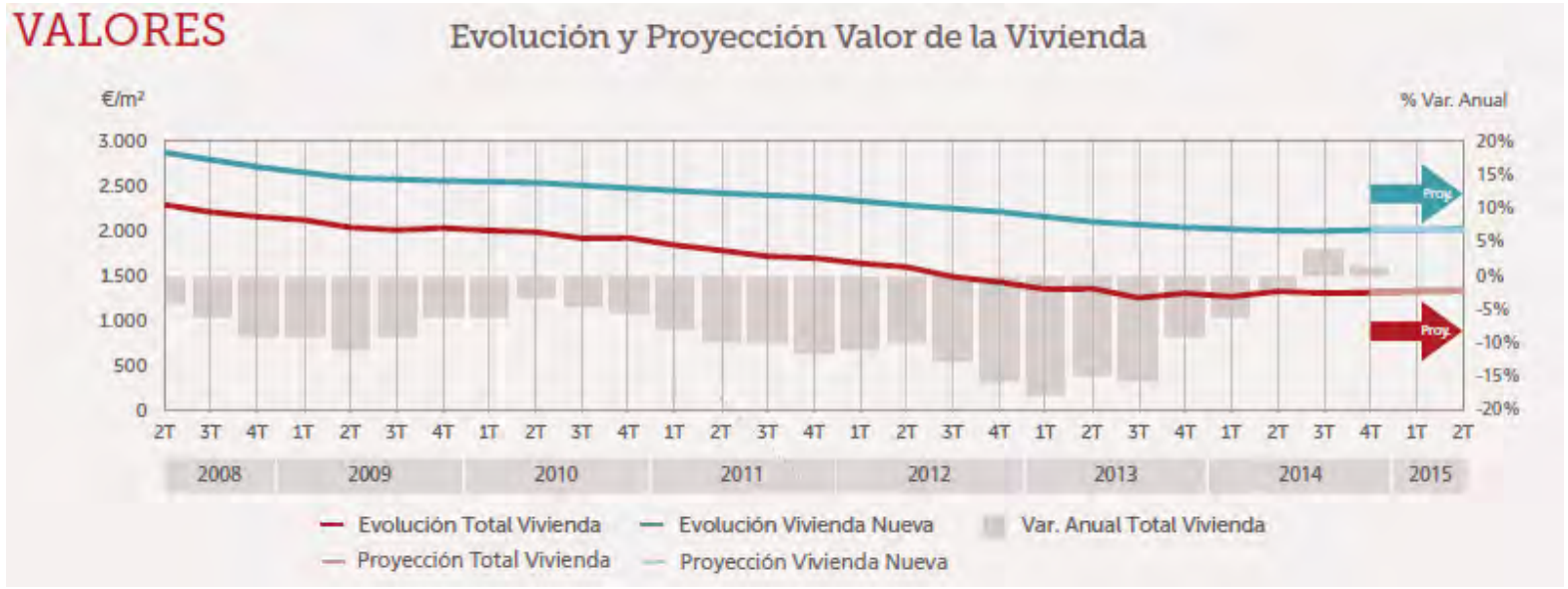
DOCUMENT DE BASE ECONÒMIC: EL CONTEXT IMMOBILIARI



2015

1ER TRIMESTRE

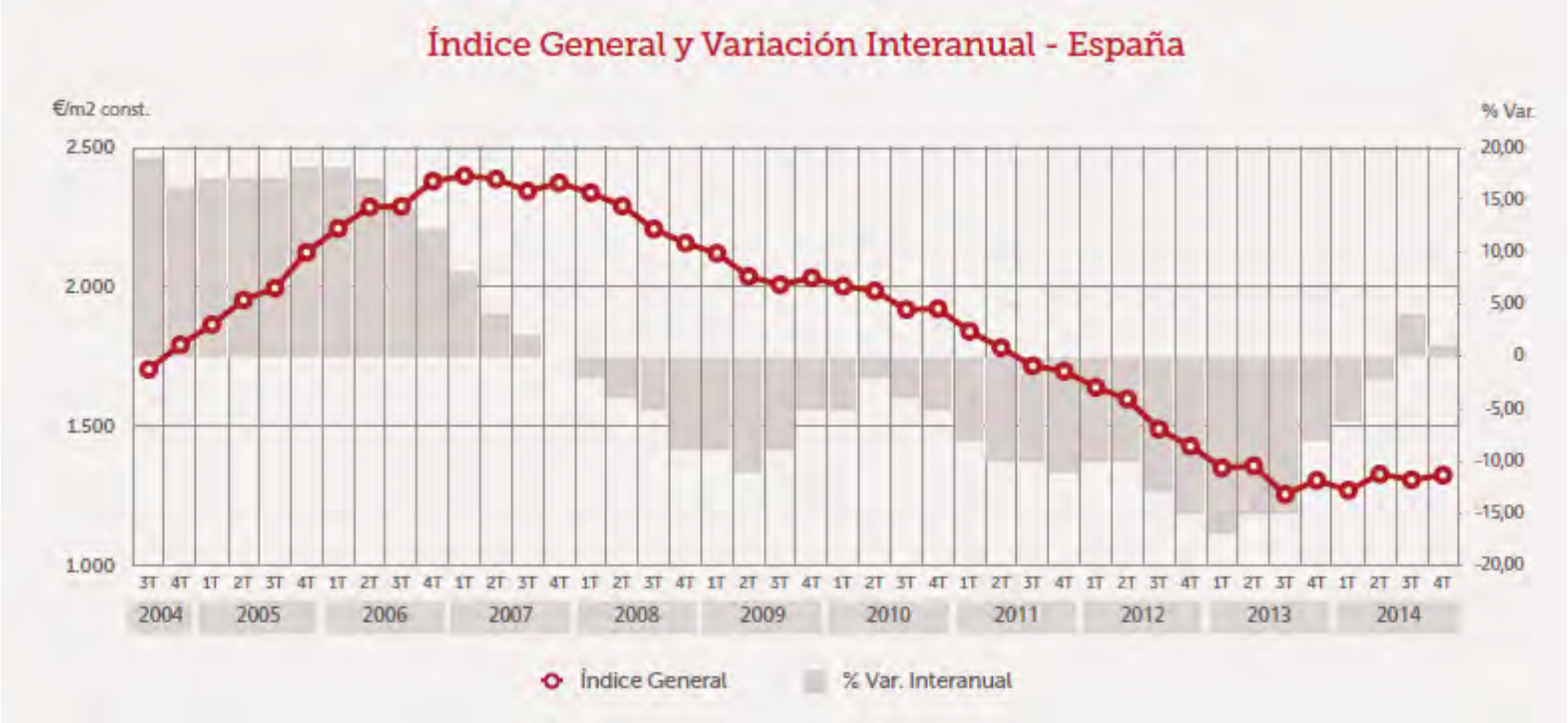
ST
Sociedad de Tasación



El sector apunta señales de optimismo, y la previsión para los próximos meses se mantiene estable en lo que se refiere a la evolución de los precios. Los datos de este último semestre parecen confirmar la impresión del trimestre anterior de que se podría haber tocado fondo.

Certa recuperació del mercat immobiliari.
Tendència positiva

DOCUMENT DE BASE ECONÒMIC: EL CONTEXT IMMOBILIARI



2015

ST
Sociedad de Tasación

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

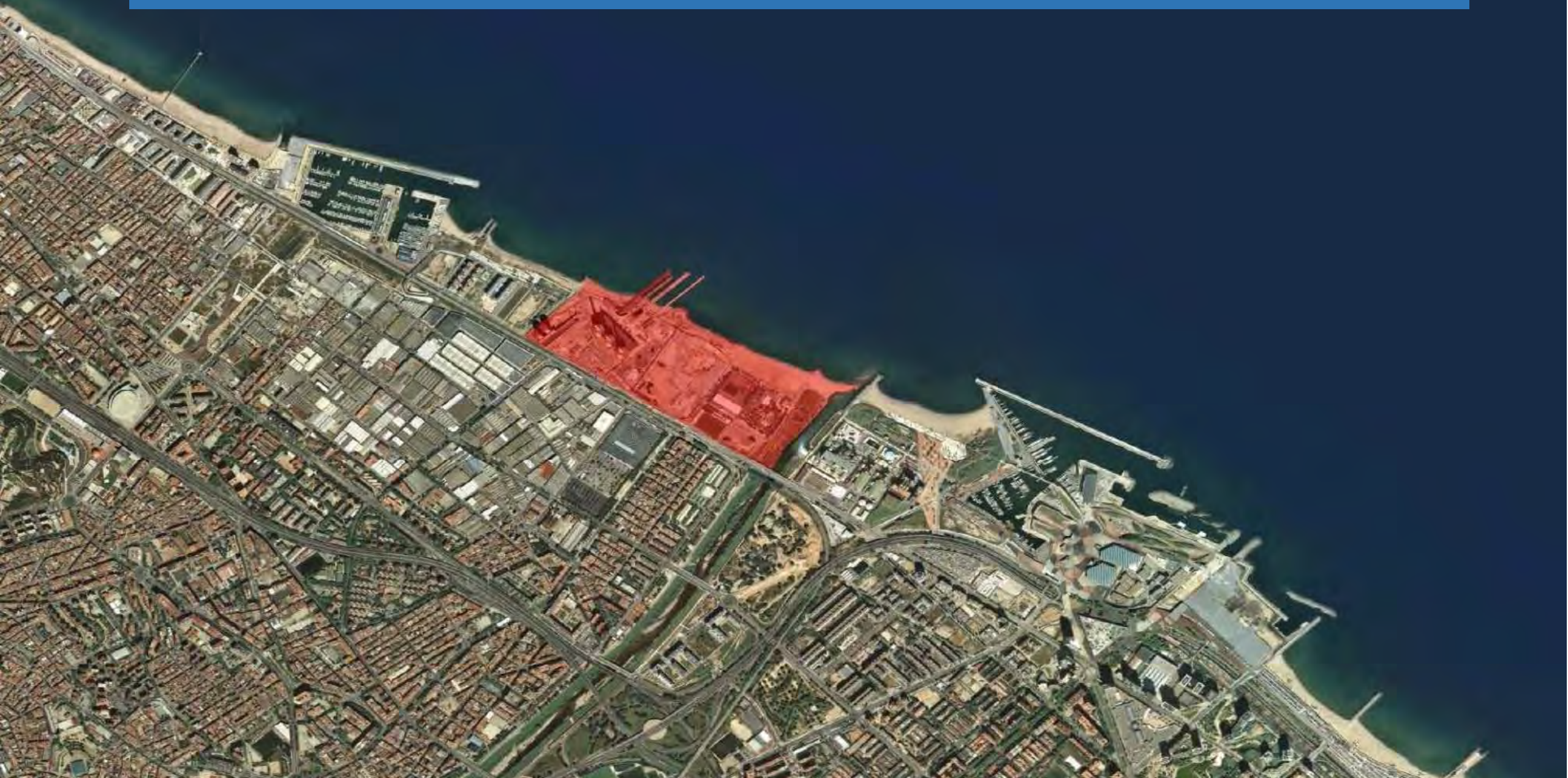
	Máximo	4T-2012	4T-2013	4T-2014
Andalucía	13,0	7,7	6,8	7,3
Aragón	10,1	6,8	6,2	6,0
Asturias	9,5	7,5	6,4	6,8
Baleares	23,5	13,7	15,0	15,8
Canarias	13,0	7,5	7,6	7,3
Cantabria	13,3	9,7	9,4	9,8
Castilla y León	11,0	7,2	7,1	6,3
Castilla la Mancha	11,7	6,4	6,3	5,8
Cataluña	15,7	8,5	8,5	8,2

Evolución en Grandes Ciudades

	Evolución de valores				Número dormitorios[c]		Calidades[c]		
	Máximo	4T - 2012	4T - 2013	4T - 2014	< 2 Dorm.	≥ 3 Dorm.	Alta	Media	Baja
General España									
Índice (€/m²)	2.401 [a]	1.432	1.308	1.326	1.503	1.282	2.203	1.239	1.085
% Var. Interanual	-44,8% [b]	-15,7%	-8,6%	1,3%	0,9%	1,6%	0,1%	0,9%	4,0%
Barcelona									
Índice (€/m²)	4.543 [a]	2.625	2.521	2.536	2.511	2.543	4.149	2.641	1.769
% Var. Interanual	-44,2% [b]	-17,3%	-4,0%	0,6%	0,3%	0,7%	0,0%	1,1%	-0,8%

Certa recuperació del mercat immobiliari.
Tendència positiva

ESTUDI PRELIMINAR DE L' ÚS RESIDENCIAL



ESTUDI DE L'ÚS RESIDENCIAL: TIPOLOGIES PROPERES 1a LINIA MAR

- DIAGONAL MAR.

  Torres de la Mar Bella

  2, 3, 4 hab. (80-160 m2)

  preu aprox. 400.000 – 1.000.000 €





Ubicació

- BADALONA MAR

  3 hab. (100 m2)

  preu aprox. 450.000 €



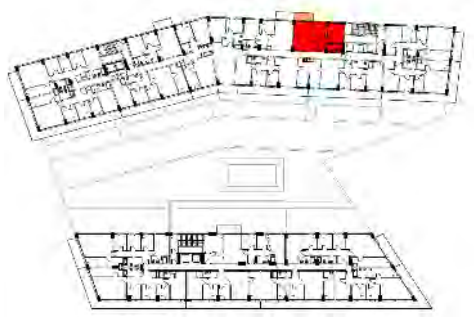


- BADALONA PORT

  2, 3, 4 hab. (90-150 m2)

  preu aprox. Des de 150.000 – 300.000 €





ESTUDI DE L'ÚS RESIDENCIAL: PREUS DE ZONES DE L'ENTORN



Zona A (1a línia de mar)
Front marítim -Badalona.
PREUS DE 3.200 A 4.350 €/m2

Zona B (1a línia de mar)
Diagonal Mar
PREUS DE 5.800 A 6.640 €/m2

Zona C
La Catalana
PREUS DE 1.700 A 2.200 €/m2

Zona D
Sant Adrià del Besòs
PREUS DE 1.900 A 2.300 €/m2

ESTUDI DE L'ÚS RESIDENCIAL: PREUS DE ZONES DE L'ENTORN

ZONA A - FRON MARÍTIM – BADALONA (1a línia de mar)



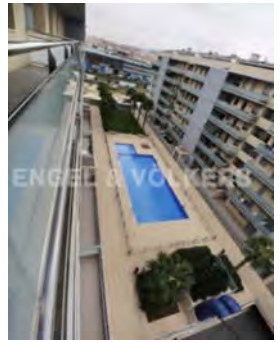
PREUS DE 3.200 A 4.350 €/m2

Adreça: Front Marítim – Port Remei - Badalona
Preu: 287.000 €
Superfície: 89 m2
Preu/m2: **3.224,72 €/m2**
3D – 2B – 5ºp



Adreça: Port Badalona
Preu: 426.114 €
Superfície: 103 m2
Preu/m2: **4.137,03 €/m2**
4D – 2B





Adreça: Port Badalona
Preu: 371.327 €
Superfície: 87 m2
Preu/m2: **4.268,13 €/m2**
3D – 2B – 2ªP



ESTUDI DE L'ÚS RESIDENCIAL: PREUS DE ZONES DE L'ENTORN

ZONA B - DIAGONAL MAR (1a línia de mar)



PREUS DE 5.800 A 6.640 €/m2

Adreça: Diagonal Mar-La Llave de Oro
Preu: 424.000 €
Superfície: 73 m2
Preu/m2: **5.808,22 €/m2**
2D – 1B



Adreça: Diagonal Mar-La Llave de Oro
Preu: 917.000 €
Superfície: 138 m2
Preu/m2: **6.644,93 €/m2**
4D – 3B



Adreça: Passeig de Garcia Faria.
Preu: 468.000 €
Superfície: 73 m2
Preu/m2: **6.410,93 €/m2**
2D – 2B – 6ªP





ZONA C - LA CATALANA



PREUS DE 1.700 A 2.200 €/m2



Adreça: Avinguda La Catalana
Preu: 111.983 €
Superfície: 66 m2
Preu/m2: **1.696,71 €/m2**
3D – 2B



Adreça: C. Mahatma Gandhi – Zona La Catalana
Preu: 153.495 €
Superfície: 90 m2
Preu/m2: **1.705,50 €/m2**
4D – 2B

Adreça: C. Marta Mata - La Catalana
Preu: 196.722 €
Superfície: 90 m2
Preu/m2: **2.185,80 €/m2**
4D – 2B



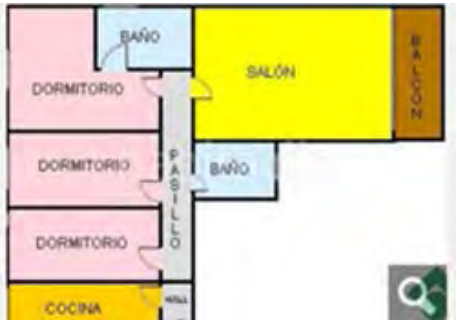


ZONA D - SANT ADRIÀ DEL BESÒS



PREUS DE 1.900 A 2.300 €/m2





Adreça: Sant Adrià Centre
Preu: 175.900€
Superfície: 85 m2
Preu/m2: **2.069,41 €/m2**
3D – 2B



Adreça: Avinguda Corts Catalanes
Preu: 195.000 €
Superfície: 102 m2
Preu/m2: **1,911,76 €/m2**
3D – 2B



Adreça: Zona Coloso
Preu: 189.000 €
Superfície: 82 m2
Preu/m2: **2.300,00 €/m2**
3D – 2B – 7ªp



ESTUDI PRELIMINAR DE L' ÚS HOTELER



ESTUDI DE L' ÚS HOTELER: TIPOLOGIES

HOTELS GRUP 1	CATEG.	SUP.CONST.	dimensions aprox. Planta tipus	sup. Planta tipus	núm. Plantes	NÚM. HABIT.	RATI (M2/HABITACIÓ	PREUS MITJANS HAB. DOBLE (€/nit)
ARTS BARCEONA	5*	41.413	36 x 36	1.296	44	483	85,7	489
W BARCELONA-VELA	5*	33.849	23 x 53	1.219	26	473	71,6	250
Mitjana	5*	**37.631**				**478**	**79**	**370**
		35-40.000m2				**475-500 hab**	**70-80 m2/hab**	**250-500€/nit**



HOTELS GRUP 2	CATEG.	SUP.CONST.	dimensions aprox. Planta tipus	sup. Planta tipus	núm. Plantes	NÚM. HABIT.	RATI (M2/HABITACIÓ	PREUS MITJANS HAB. DOBLE (€/nit)
BARCELONA PRINCES	4*	19.693	38x51x65	757	26	363	54,3	128
SB DIAGONAL ZERO	4*	17.118	10-20x43	1.000	18	262	65,3	158
HILTON DIAGONAL MAR	4*	30.457	20 x 60	1.200	24	350	87,0	219
AC BARCELONA FORUM	4*	27.535	69x18	1.242	22	368	74,8	139
Mitjana	4*	**23.701**				**336**	**70**	**161**
		20-30.000m2				**300-350 hab**	**65-75 m2/hab**	**150-200 €/nit**



HOTELS GRUP 3	CATEG.	SUP.CONST.	dimensions aprox. Planta tipus	sup. Planta tipus	núm. Plantes	NÚM. HABIT.	RATI (M2/HABITACIÓ	PREUS MITJANS HAB. DOBLE (€/nit)
RAFAEL BADALONA	4*	7.385	35x12-26	474	15	142	52,0	91
VINCCI BIT	4*	7.040	44x20	880	8	177	39,8	156
IBIS BARCELONA 22@	2*	4.527	15 x 43	630	6	147	30,8	67
NOVOTEL CORNELLA	**4***	7.243	42x56	1.616	4	153	47,34	86
Mitjana	4*	**6.549**				**155**	**42**	**100**
		5 - 7.500 m2				**150-175 hab**	**35-50 m2/hab**	**70-100 €/nit**



ESTUDI DE L' ÚS HOTELER: CARACTERÍSTIQUES

- TIPUS 4*
- TIPUS MICE (Meetings, Incentives, Conventions and Events)
- Importants serveis addicionals: sales de reunions, espais flexibles,... (3.000 – 5.000 m2).
- Superfície mínima hotel: 20-30.000 m2 Aconsellable: 1 ó 2 hotels
- Nombre d'habitacions: 300 – 350 hab.



SB DIAGONAL ZERO
262 hab.



HILTON DIAGONAL MAR
350 hab.



AC BARCELONA FORUM BY MARRIOT
368 hab.

ESTUDI PRELIMINAR DE L' ÚS TERCIARI-OFICINES



ESTUDI DE L' ÚS TERCIARI – OFICINES: TIPOLOGIES

ZONA FORUM	ZONA	NÚM. PLANTES	sup. Planta tipus	dimensions aprox. Planta tipus	GRANDARIA PROMOCIÓ
Josep Pla 2	FORUM	14	1.500	45m x 27m	3 x 23.000 m2
Pujades 342	FORUM	13	1.500		17.599 m2
Mitjana		**14**	**1.500**		



ZONA PLAÇA EUROPA	ZONA	NÚM. PLANTES	sup. Planta tipus	dimensions aprox. Planta tipus	GRANDARIA PROMOCIÓ
REALIA - TOYO ITO	PL.EUROPA	24	1.280	32m x 40m	30.700
pl. Europa 1, 25, 13 (3 edificis)	PL.EUROPA	19	650	25m x 25m	3 x 15000 m2
pl. Europa 9-11 INBISA	PL.EUROPA	25	784	28m x 28m	19.500
Mitjana		**22,7**	**904,7**		



ZONA OUT	ZONA	NÚM. PLANTES	sup. Planta tipus	dimensions aprox. Planta tipus	GRANDARIA PROMOCIÓ
SANT CUGAT. Mapfre cubs	S.CUGAT	6	800	20m x 40m	3 x 4.000 m2
SANT CUGAT NORD	S.CUGAT	5	1.560	30 x 52m	4 x 8.000 m2
WTC ALMEDA PARK	CORNELLÀ	6	1.033	56m x 18,5m	15.000 m2
BLURBIS	BADALONA	8	2.000	80m x 25m	16.000 m2
Mitjana		**6**	**1.348**		



ESTUDI DE L' ÚS TERCIARI – OFICINES: CARACTERÍSTIQUES

- Ubicació: relacionat amb hotel i equipament.
- Tipologia aconsellable: 1 ó 2 edificis de 15.000 m2 (20-30.000 m2)
- Exemples: WTC Cornellà; Blurbis Badalona
- Alçada: 7-8 plantes



BLURBIS- BADALONA
16.000 m2



WTC CORNELLA
15.000 m2



ZONA FORUM
3 X 23.000 m2

ESTUDI DE L' ÚS TERCIARI – OFICINES: ESTRUCTURA DE PREUS



PRECIOS VENTA OFICINAS BARCELONA 1er SEMESTRE DE 2014 (€/m² CONSTRUIDO)

Zona	Precio Medio	Var. Anual %	Opinión del experto*
Zona Prime	4.000	0,0	3.000-4.000
Distrito de Negocios	2.800	-6,7	1.800-2.800
Zona Centro	1.900	-15,6	1.200-1.800
Nuevos Distritos Negocios	2.300	-4,2	1.400-2.200
Periferia	1.400	-13,9	1.000-1.750
Barcelona	2.480	-6,6%	1.000 - 4.000

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90

*Precios reales de cierre, según Forcadell

RENTAS ALQUILER OFICINAS BARCELONA 1er SEMESTRE DE 2014 (€/m²/MES)

Zona	Renta Media	Var. Anual %	Renta Máxima	Opinión del experto*
Zona Prime	15,5	4,5	19,0	13,0-16,0
Distrito de Negocios	12,0	3,0	15,5	10,0-13,5
Zona Centro	9,0	-5,3	13,0	7,0-10,0
Nuevos Distritos Negocios	11,0	2,0	16,0	7,0-12,0
Periferia	6,0	-14,3	12,0	4,5-8,0
Barcelona	10,7	-2,0	15,1	4,5-16

EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER

ESTUDI DE L' ÚS TERCIARI – OFICINES: PREUS

AREES DE NOVA CENTRALITAT



WTC Barcelona- Edificio ESTE

C/ Moll de Barcelona s/n

» Precio de alquiler: 19,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 40m² hasta 740m²



Edificio MD - Parc 22@

C/ Bac de Roda 64

» Precio de alquiler: 12,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 577m² hasta 3.529m²



Porta Firal Torre Auditori

Pº de la Zona Franca 111

» Precio de alquiler: 14,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 301m² hasta 22.296m²



Torre Mapfre

C/ Marina 16-18

» Precio de alquiler: 15,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 275m² hasta 8.950m²



Illacuna COLONIAL Ed.A

C/ Llacuna 56-70

» Precio de alquiler: 13,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 678m² hasta 2.146m²



D38 - Edificio T

Pº de la Zona Franca 32

» Precio de alquiler: 12,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 459m² hasta 8.962m²



Edificio Med I

Pº Garcia i Faria 49-51

» Precio de alquiler: 12,25€/m²/mes

» Superficie disponible desde 695m² hasta 695m²



Edificio @ Mar Corporativo

C/ Pallars 193

» Precio de alquiler: 15,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 0m² hasta 1.803m²



Torres Cerdà

C/ Juan Gris 10-18

» Precio de alquiler: 10,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 123m² hasta 1.296m²



Torre Diagonal Litoral (B3)

C/ Josep Plà 2

» Precio de alquiler: 17,75€/m²/mes

» Superficie disponible desde 321m² hasta 4.292m²



Diagonal 197@

Avda. Diagonal 197

» Precio de alquiler: 18,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 662m² hasta 662m²

FRONT MARITIM 13-19 €/m2/mes

POBLENOU 22@ 12-18 €/m2/mes

ZONA FRANCA 10-14 €/m2/mes

ÚS TERCIARI-OFICINES. PREUS

ÀREES PERIFÈRIQUES



Mapfre CUB

SANT CUGAT A7 - Can Fatjó

» Precio de alquiler: 8,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 516m² hasta 2.691m²



Sant Cugat Nord- Edificios C y D

Plaza Xavier Cugat 1

» Precio de alquiler: 10,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 0m² hasta 7.720m²



Edificio Testa Sant Cugat

C/ Alcalde Barnils 64- 68

» Precio de alquiler: 8,50€/m²/mes

» Superficie disponible desde 202m² hasta 1.614m²



Edificio Can Ametller 1

Parque de Negocios Can Ametller 1

» Precio de alquiler: 9,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 0m² hasta 6.008m²



WTCAP 7 - Almeda Park

Plaza de la Pau s/n

» Precio de alquiler: 16,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 300m² hasta 8.185m²



Edificio Porta Cornellà

Carretera de Esplugues 223

» Precio de alquiler: 9,00€/m²/mes

» Superficie disponible desde 192m² hasta 9.155m²



Edificio Alta 1

Avda. Països Catalans 36

» Precio de alquiler: 12,50€/m²/mes

» Superficie disponible desde 474m² hasta 1.437m²

SANT CUGAT 8-10 €/m2/mes

ALTRES ZONES 9-16 €/m2/mes

ESTUDI PRELIMINAR DE L' ÚS COMERCIAL



ESTUDI DE L' ÚS COMERCIAL: TIPUS 'MERCADONA'

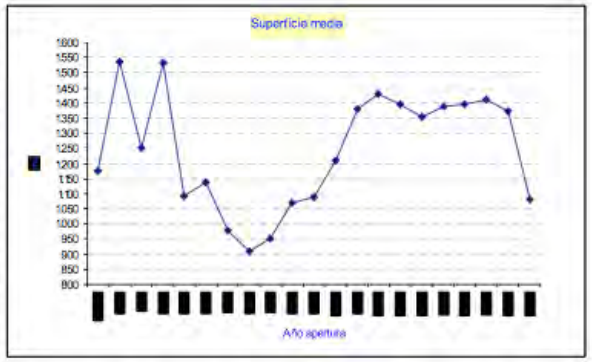
PRODUCTE DEMANDA:

- superfície mitjana de sala de vendes: 1.350 m2

Evolución de la superficie media de tienda Mercadona

Mercadona es el líder en Súpers > 1.000 m2 (cuota superf. 36,13%). Este tipo de Súpers es el más valorado por los consumidores. La Superficie media de sala de ventas de una tienda **Mercadona** es de 1.297 m2. Esta superficie fue evolucionando en función de las necesidades y tipología de tienda. Las Aperturas realizadas en 2.009 se realizan con una superficie menor que la de años precedentes, baja un 22%, teniendo su razón en el nuevo desarrollo de tienda con menor surtido, racionalizando la inversión...

Año apertura	Nº activas	m2 S.Vtas	Superf.media
< 1.990	96	112.806	1.175,06
1.990	9	13.809	1.534,33
1.991	16	20.012	1.250,75
1.992	8	12.259	1.532,38
1.993	8	8.730	1.091,25
1.994	11	12.505	1.136,82
1.995	15	14.671	978,07
1.996	16	14.546	909,13
1.997	24	22.811	950,46
1.998	43	45.931	1.068,16
1.999	53	57.653	1.087,79
2.000	87	105.237	1.209,62
2.001	91	125.584	1.379,82
2.002	101	144.543	1.431,12
2.003	98	136.571	1.393,58
2.004	107	144.882	1.354,04
2.005	110	152.849	1.389,54
2.006	111	154.932	1.395,78
2.007	94	132.549	1.410,10
2.008	92	126.273	1.372,53
2.009	74	80.052	1.081,78
	1.264	1.639.185	1.296,82



ESTABLIMENTS COMERCIALS:
Superfície < 2.500 m2

Modificant la TUC
(Trames Urbanes Consolidades)

Es planteja:
PEC <800 m2
MEC 800-1300 m2
GEC 1.300 – 2.500 m2

ANDRADE

Sup. Aproximada 1.600 m2 (30m x 56m) Any 2002





PUIGCERDA / VENEÇUELA

Sup. Aprox. 3.500 m2 (20m x 65 m), 3 plantes Any 2014

