

PARQUE EMPRESARIAL CAMPOLLANO

OFERTA INDUSTRIAL:
TENDENCIA Y
PERSPECTIVA DE
FUTURO

ÍNDICE





01_

SITUACIÓN ACTUAL

4



02_

CATEGORIZACIÓN DE LA OFERTA

6



03_

SECTORIZACIÓN DE CAMPOLLANO POR ZONAS DE INTERÉS

8



AVENIDA GREGORIO ARCOS

10



AVENIDAS PRINCIPALES

12



CALLES PRINCIPALES

14



CALLES INTERIORES - COMPLEJOS DE NAVES

16



CAMPOLLANO NORTE - NAVES NIDO SEPES

18



OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL

20



04_

CONCLUSIONES

22



AVENIDA GREGORIO ARCOS

24



AVENIDAS PRINCIPALES

25



CALLES PRINCIPALES

26



CALLES INTERIORES - COMPLEJOS DE NAVES

27




CAMPOLLANO NORTE - NAVES NIDO SEPES

28



COMPARATIVA GLOBAL DE LA OFERTA
INMOBILIARIA DE CAMPOLLANO

30



**CAMPOLLANO ES EL PARQUE EMPRESARIAL
MÁS IMPORTANTE DE CASTILLA-LA MANCHA
POR VOLUMEN DE NEGOCIO Y EL MÁS
DEMANDADO POR EL SECTOR EMPRESARIAL**



01_

SITUACIÓN ACTUAL

El Parque Empresarial Campollano es la mayor Zona industrial de Castilla-La Mancha. Sus tres millones de metros cuadrados de extensión, han propiciado en Albacete un desarrollo económico que, junto a la excelente ubicación geográfica de la ciudad, convierten a esta capital en una de las que tiene mayores posibilidades de crecimiento económico en los próximos años.


Campollano está vivo gracias a las casi 1.000 empresas y 14.000 trabajadores que lo mantienen día tras día. Este gran Parque Empresarial es el más importante de Castilla-La Mancha por volumen de negocio, y por lo tanto unas de las áreas industriales más demandadas por el sector empresarial.

Sin embargo, la oferta inmobiliaria en Campollano podemos considerarla sustancialmente reducida si la comparamos con otras áreas industriales de la provincia o incluso de la región.

A pesar de la situación económica tan volátil e incierta que hemos vivido en los últimos años, desde mediados del año 2022 hemos experimentamos un incremento constante de la demanda. Siendo el alquiler el formato de operación más demandado.

El objetivo de este estudio es desgranar calle por calle el precio del metro cuadrado,

concluir cuáles son las principales necesidades y retos de futuro de la infraestructura del área industrial, y en definitiva elaborar un documento que sirva de guía tanto a empresas que contemplen Campollano como su ubicación ideal, como a propietarios de naves o terrenos industrial que precisen de información veraz sobre el valor de sus propiedades.



**NUESTRO OBJETIVO ES OBTENER UNA
IMAGEN GLOBAL DEL MERCADO EN EL
PARQUE EMPRESARIAL**

02

CATEGORIZACIÓN DE LA OFERTA



Todos los inmuebles seleccionados para el estudio son propiedades que se encuentran o han sido ofertados en el mercado inmobiliario de Campollano que gestionamos desde la Asociación de Empresarios.

Previamente se ha realizado una visita al inmueble, se ha asesorado al propietario y determinado el valor de mercado siguiendo el protocolo del Método de Comparación en Tasaciones, que consiste

en comparar naves de características similares para fijar un rango de precios.

En los modelos de tasación habituales se suelen utilizar muestras que sean lo más similares posibles entre sí, en este caso y teniendo en cuenta nuestros objetivos, las diferentes muestras no serán necesariamente similares entre ellas. Utilizamos testigos comparables para que la fiabilidad de los resultados alcance unos buenos niveles con la finalidad de obtener una imagen global del mercado en el Parque Empresarial.



03

**SECTORIZACIÓN DE
CAMPOLLANO POR ZONAS
DE INTERÉS**



Para entender Campollano y analizarlo previamente es necesario comprender cómo se estructuran sus calles, categorizar por secciones y extraer información.

Campollano es un Parque Empresarial diseñado sobre un plano ortogonal en el que la Avenida Gregorio Arcos juega el papel de protagonista y se convierte en el eje central del área industrial, a modo de vértebra se desarrollan las avenidas secundarias (de la Avenida ADECA hasta la Octava Avenida), que a su vez se cortan por las calles principales (de la Calle Autovía hasta la Calle F).

En este mismo orden se puede clasificar el peso y la relevancia que cada vial representa en el área industrial **con el objetivo de determinar el valor inmobiliario de cada zona de influencia de Campollano.**

AVENIDA GREGORIO ARCOS

La avenida emblemática del área industrial, eje central del que derivan el resto de las avenidas. En consecuencia, **una de las zonas más cotizadas por su condición de escaparate y zona privilegiada.**

En esta área se ubican las empresas más representativas y el precio del metro construido en algunos casos puede doblar la media del conjunto del área industrial, tanto para operaciones de venta como alquiler. La oferta de terreno es inexistente.

OPERACIONES DE VENTA

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
AV. GREGORIO ARCOS	2002	4.000	BUENO	2.500.000,00 €	625,00 €

625,00 €





OPERACIONES DE ALQUILER

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
AV. GREGORIO ARCOS	1991	234	MUY MALO	1.500,00 €	6,41 €
					6,41 €



AVENIDAS PRINCIPALES

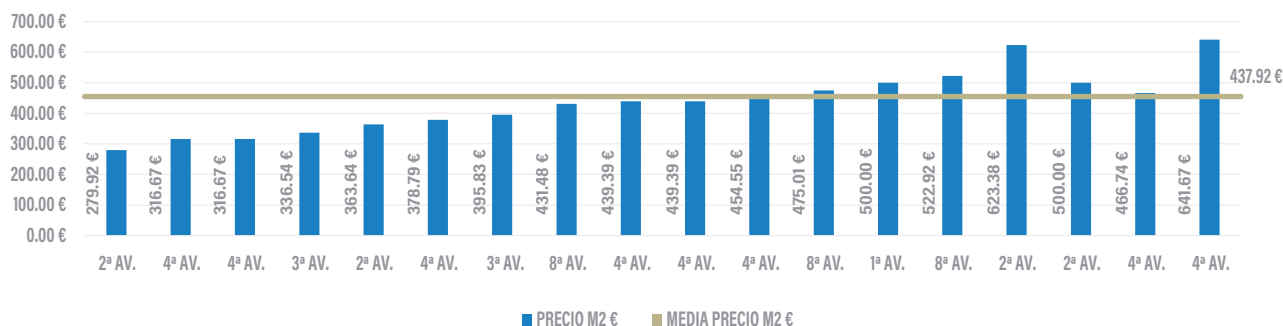
Las avenidas son las zonas más demandadas de Campollano, caracterizadas por una gran visibilidad, elevado potencial comercial, excelente ubicación, facilidad de acceso y localización. Estas propiedades habitualmente cuentan con un patio delantero destinado al aparcamiento o exposición.

Tras la ampliación Campollano cuenta con nuevas avenidas, desde la Avenida ADECA hasta la Octava ubicada en el extremo de Campollano Norte.

OPERACIONES DE VENTA

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
2ª AVENIDA	1998	518	BUENOS	145.000,00 €	279,92 €
4ª AVENIDA	1999	1500	MUY BUENO	475.000,00 €	316,67 €
4ª AVENIDA	1999	1500	MUY BUENO	475.000,00 €	316,67 €
3ª AVENIDA	1989	520	BUENO	175.000,00 €	336,54 €
2ª AVENIDA	1992	550	BUENO	200.000,00 €	363,64 €
4ª AVENIDA	2002	330	BUENO	125.000,00 €	378,79 €
3ª AVENIDA	2005	240	BUENO	95.000,00 €	395,83 €
8ª AVENIDA	2009	365,4	NUEVO	157.661,29 €	431,48 €
4ª AVENIDA	2002	330	MUY BUENO	145.000,00 €	439,39 €
4ª AVENIDA	2002	330	MUY BUENO	145.000,00 €	439,39 €
4ª AVENIDA	2000	1650	BUENO	750.000,00 €	454,55 €
8ª AVENIDA	2009	524,46	NUEVO	249.122,90 €	475,01 €
1ª AVENIDA	1984	1200	BUENO	600.000,00 €	500,00 €
8ª AVENIDA	2009	613,88	NUEVO	321.009,73 €	522,92 €
2ª AVENIDA	2011	3850	MUY BUENO	2.400.000,00 €	623,38 €
2ª AVENIDA	1979	3800	BUENO	1.900.000,00 €	500,00 €
4ª AVENIDA	1994	857	BUENO	400.000,00 €	466,74 €
4ª AVENIDA	1988	600	BUENO	385.000,00 €	641,67 €

437,92 €

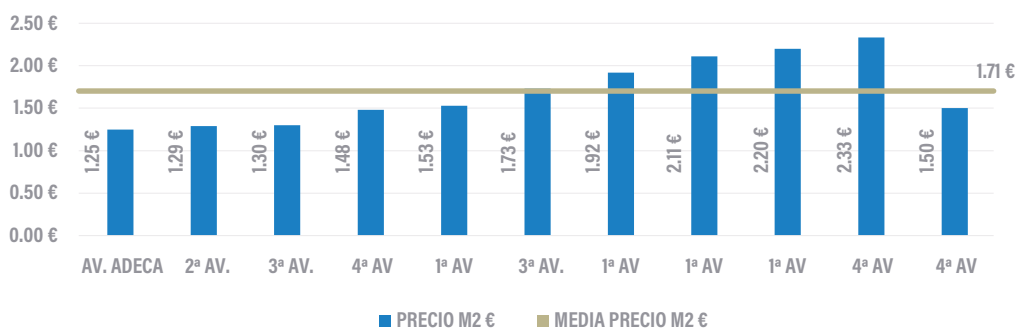




OPERACIONES DE ALQUILER

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
AVENIDA ADECA	1990	1200	MALO	1.500,00 €	1,25 €
2ª AVENIDA	1978	700	BUENO	900,00 €	1,29 €
3ª AVENIDA	1978	500	BUENO	650,00 €	1,30 €
4ª AVENIDA	1992	472	MALO	700,00 €	1,48 €
1ª AVENIDA	1991	590	BUENO	900,00 €	1,53 €
3ª AVENIDA	2002	1100	BUENO	1.900,00 €	1,73 €
1ª AVENIDA	1992	624	BUENO	1.200,00 €	1,92 €
1ª AVENIDA	1984	1183	BUENO	2.500,00 €	2,11 €
1ª AVENIDA	1992	500	BUENO	1.100,00 €	2,20 €
4ª AVENIDA	1988	857	BUENOS	2.000,00 €	2,33 €
4ª AVENIDA	1991	1200	MUY BUENO	1.800,00 €	1,50 €

1,71 €



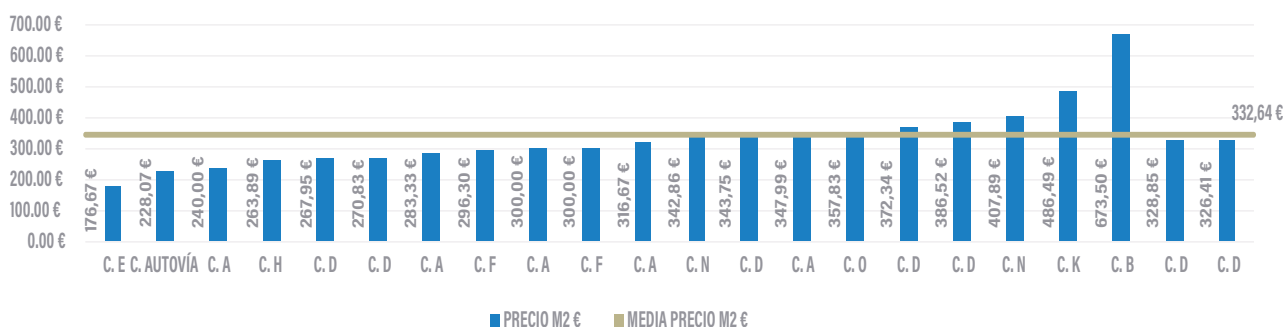
CALLES PRINCIPALES

Las calles principales son aquellas que cortan las avenidas, **en estos viales se concentra la mayor parte de la oferta**, del mismo modo que las avenidas las edificaciones cuentan con patio de acceso y tienen una disposición rectangular en su mayoría.

OPERACIONES DE VENTA

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
CALLE E	1999	1500	MALO	265.000,00 €	176,67 €
CALLE AUTOVIA	2000	570	BUENO	130.000,00 €	228,07 €
CALLE A	1983	5000	BUENO	1.200.000,00 €	240,00 €
CALLE H	1985	720	BUENO	190.000,00 €	263,89 €
CALLE D	1999	933	MALO	250.000,00 €	267,95 €
CALLE D	1993	480	MALO	130.000,00 €	270,83 €
CALLE A	2003	3000	MALO	850.000,00 €	283,33 €
CALLE F	1977	1620	MALO	480.000,00 €	296,30 €
CALLE A	PDT	600	NUEVA	180.000,00 €	300,00 €
CALLE F	2002	1000	MUY BUENO	300.000,00 €	300,00 €
CALLE A	2008	600	BUENO	190.000,00 €	316,67 €
CALLE N	2010	700	NUEVA	240.000,00 €	342,86 €
CALLE D	1999	1600	BUENO	550.000,00 €	343,75 €
CALLE A	2001	1365	BUENO	475.000,00 €	347,99 €
CALLE O	2010	313	NUEVA	112.000,00 €	357,83 €
CALLE D	1998	940	BUENO	350.000,00 €	372,34 €
CALLE D	1993	3234	MEDIO	1.250.000,00 €	386,52 €
CALLE N	2010	380	NUEVA	155.000,00 €	407,89 €
CALLE K	2011	185	BUENO	90.000,00 €	486,49 €
CALLE B	2004	683	BUENO	460.000,00 €	673,50 €
CALLE D	2003	669	EN BASTO	220.000,00 €	328,85 €
CALLE D	2003	674	EN BASTO	220.000,00 €	326,41 €

332,64 €

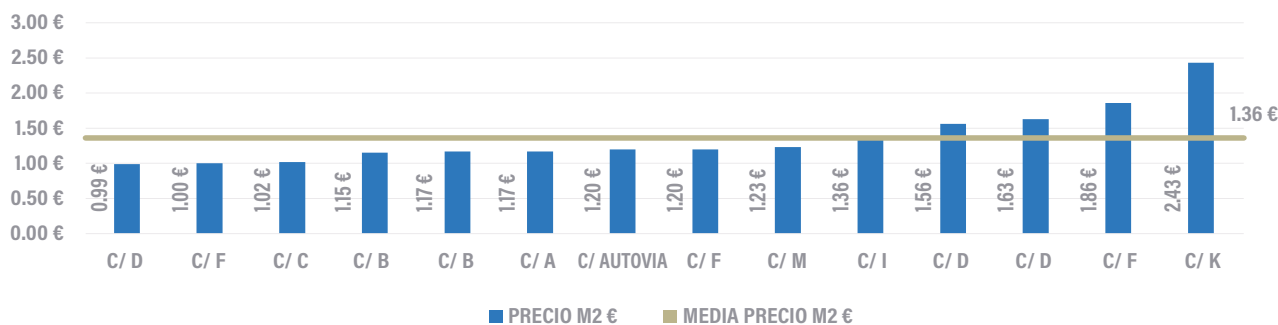




OPERACIONES DE ALQUILER

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
CALLE D	1993	3549	BUENO	3.500,00 €	0,99 €
CALLE F	1992	1200	BUENO	1.500,00 €	1,00 €
CALLE C	1999	686	BUENO	700,00 €	1,02 €
CALLLE B	2002	1300	BUENO	1.500,00 €	1,15 €
CALLE B	2000	600	BUENO	700,00 €	1,17 €
CALLE A	2008	600	BUENO	700,00 €	1,17 €
CALLE AUTOVIA	2000	500	MALO	600,00 €	1,20 €
CALLE F	1992	500	BUENO	600,00 €	1,20 €
CALLE M	2010	527	BUENO	650,00 €	1,23 €
CALLE I	2010	1100	MUY BUENO	1.500,00 €	1,36 €
CALLE D	1999	1600	BUENO	2.500,00 €	1,56 €
CALLE D	2001	1600	BUENO	2.600,00 €	1,63 €
CALLE F	2000	350	MUY BUENO	650,00 €	1,86 €
CALLE K	2011	185	BUENO	450,00 €	2,43 €

1,36 €



CALLES INTERIORES - COMPLEJOS NAVES

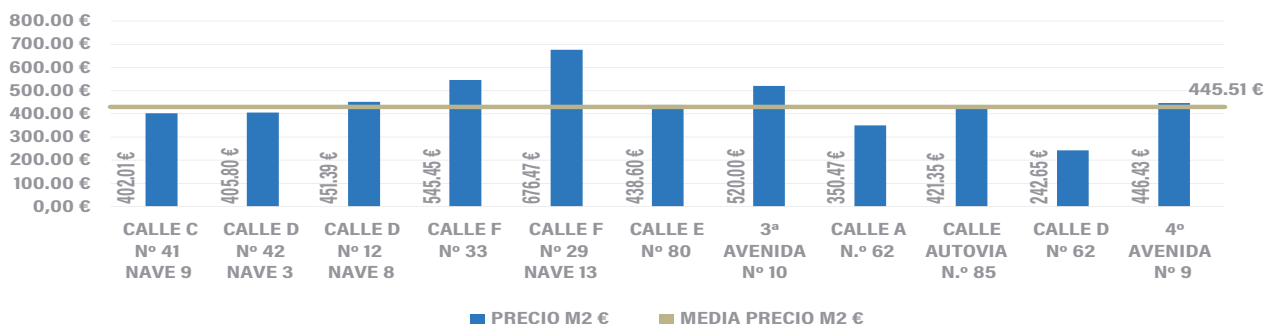
Los complejos de naves son característicos porque la construcción se desarrolla en torno a un vial principal y las naves suelen edificarse con características muy similares, de **reducido tamaño se construyeron pensando en la pequeña empresa o autónomos.**

En Campollano registramos 42 complejos de naves privados, construidos con división horizontal, otra de las peculiaridades de estos complejos es que los viales no están recepcionados por el Ayuntamiento de Albacete y el mantenimiento es responsabilidad de los propietarios.

OPERACIONES DE VENTA

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
CALLE C Nº 41 NAVE 9	2004	398	BUENO	160.000,00 €	402,01 €
CALLE D Nº 42 NAVE 3	2005	345	MUY BUENO	140.000,00 €	405,80 €
CALLE D Nº 12 NAVE 8	1991	288	BUENO	130.000,00 €	451,39 €
CALLE F Nº 33	2003	220	MUY BUENO	120.000,00 €	545,45 €
CALLE F Nº 29 NAVE 13	2002	170	MUY BUENO	115.000,00 €	676,47 €
CALLE E Nº 80	1992	285	BUENO	125.000,00 €	438,60 €
3ª AVENIDA Nº 10	1999	500	BUENO	260.000,00 €	520,00 €
CALLE A N.º 62	1998	428	BUENO	150.000,00 €	350,47 €
CALLE AUTOVIA N.º 85	2005	356	BUENO	150.000,00 €	421,35 €
CALLE D Nº 62	2003	680	BUENO	165.000,00 €	242,65 €
4º AVENIDA Nº 9	2000	280	MUY BUENO	125.000,00 €	446,43 €

445,51 €

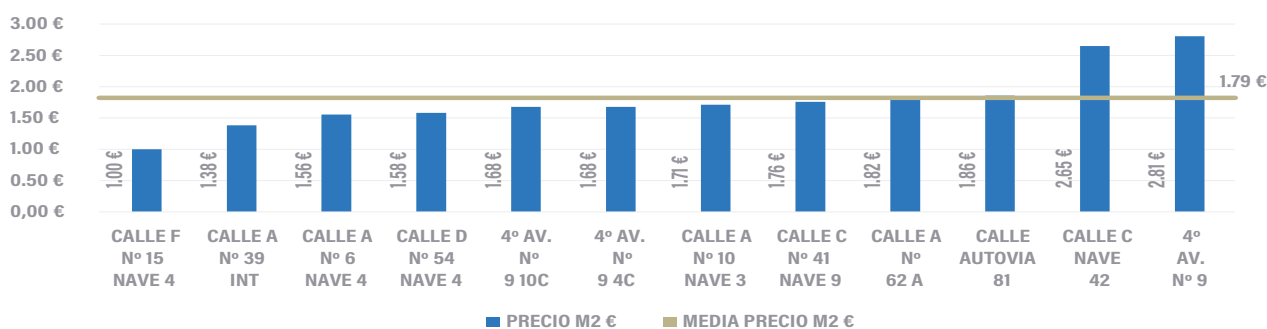




OPERACIONES DE ALQUILER

DIRECCIÓN	FECHA	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
CALLE F Nº 15 NAVE 4	1998	500	BUENO	500,00 €	1,00 €
CALLE A Nº 39 INT	1976	525	MALO	725,00 €	1,38 €
CALLE A Nº 6 NAVE 4	1989	900	BUENO	1.400,00 €	1,56 €
CALLE D Nº 54 NAVE 4	2005	348	BUENO	550,00 €	1,58 €
4º AV. Nº 9 10C	2002	328	BUENO	550,00 €	1,68 €
4ª AV. Nº 9 4C	2002	328	BUENO	550,00 €	1,68 €
CALLE A Nº 10 NAVE 3	1988	263	MALO	450,00 €	1,71 €
CALLE C Nº 41 NAVE 9	2004	398	BUENO	700,00 €	1,76 €
CALLE A Nº 62 A	1998	330	BUENO	600,00 €	1,82 €
CALLE AUTOVIA 81	2000	350	BUENO	650,00 €	1,86 €
CALLE C NAVE 42	1991	234	BUENO	620,00 €	2,65 €
4º AVENIDA Nº 9	2002	285	MUY BUENO	800,00 €	2,81 €

1,79 €



CAMPOLLANO NORTE - NAVES NIDO SEPES

En el año 2008 la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) aprobó la adjudicación de las obras para la construcción de un complejo de nave industriales, compuesto por 60 propiedades industriales de diferentes características.

La comercialización de dichas naves se inicia en el año 2010 a través de la propia entidad. Los resultados, lejos de lo esperado, se tradujeron en la venta de un número muy reducido de naves, condicionados por una situación económica adversa y un rango de precios que se estableció muy por encima de los valores de mercado.

Actualmente la oferta de naves de la promoción sigue siendo muy elevada, 13 años después **SEPES realizó una actualización de precios, aplicando rebajas de hasta el 24% sobre el precio inicial.**

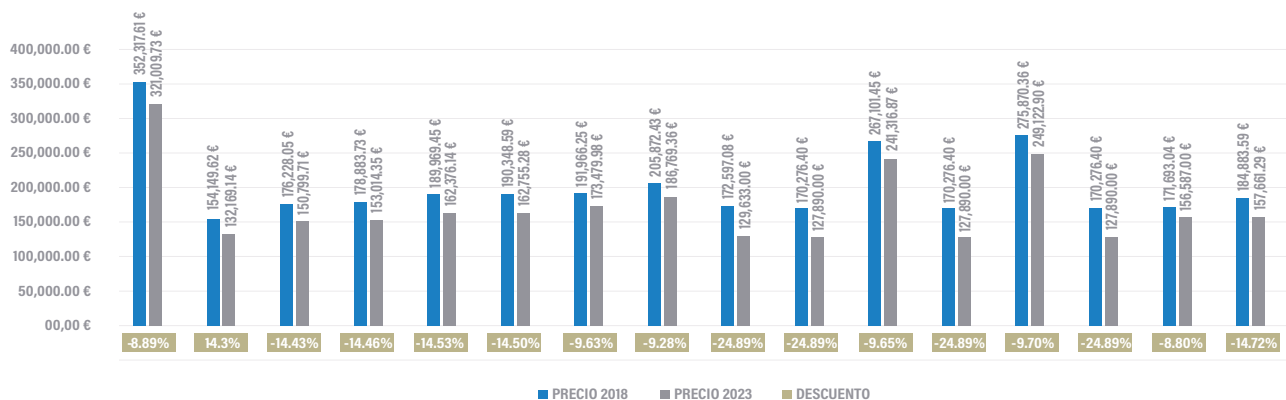
A continuación, se muestra el listado de precios y su evolución por tipología de nave.

*Nota: Dado que existen diferentes tipologías de naves dentro del complejo del SEPES, (con patio, sin patio, con fachada a calle principal, y ubicadas en calle interior), para la comparativa de precios del estudio nos centramos en las interiores sin patio, construcción típica de las calles interiores.



NAVE	SUP. PLANTA	M2 CONS.	PATIOS	PRECIO 2018	PRECIO 2023	DESCUENTO	PROM. 2023
A1	1265,61	613	846,63	352.317,61 €	321.009,73 €	-8,89%	766,17 €
A2	416,46	295	199,34	154.149,62 €	132.169,14 €	-14,3%	608,74 €
A3	441,27	341,32	201,01	176.228,05 €	150.799,71 €	-14,43%	627,65 €
A4	462,26	347,24	198,85	178.883,73 €	153.014,35 €	-14,46%	580,90 €
A5	475,32	370,38	200,34	189.969,45 €	162.376,14 €	-14,53%	590,50 €
A6	480,66	370,38	205,68	190.348,59 €	162.755,28 €	-14,50%	591,88 €
A7	485,15	373,46	207,88	191.966,25 €	173.479,98 €	-9,63%	625,67 €
A8	648,76	374,57	388,41	205.872,43 €	186.769,36 €	-9,28%	717,38 €
A9 a A15	274,98	370,38		172.597,08 €	129.633,00 €	-24,89%	471,43 €
B2 a B8	270,00	365,4		170.276,40 €	127.890,00 €	-24,89%	473,67 €
B10	625,26	505,58	372,47	267.101,45 €	241.316,87 €	-9,65%	954,61 €
B11 a B19	270,00	365,4		170.276,40 €	127.890,00 €	-24,89%	473,67 €*
C1	774,10	524,46	369,40	275.870,36 €	249.122,90 €	-9,70%	615,57 €
C2 a C11	270,00	365,4		170.276,40 €	127.890,00 €	-24,89%	473,67 €
C12	272,25	368,44		171.693,04 €	156.587,00 €	-8,80%	575,16 €
C14 a C24	431,99	365,4	161,99	184.883,59 €	157.661,29 €	-14,72%	583,93 €
							473,67 €

*Promedio de precio de nave ubicada en calle interior sin patio.



OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL

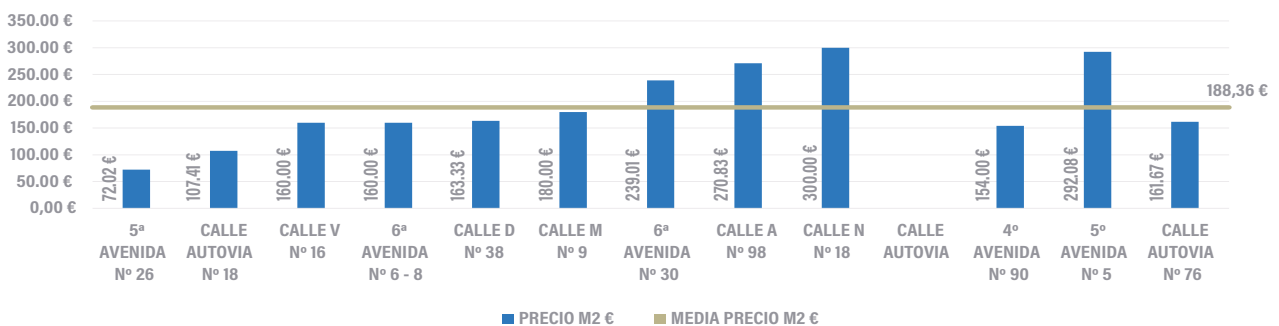
La oferta de suelo industrial en Campollano cada año es más reducida, **se concentra mayoritariamente en la zona de la ampliación de Campollano Norte y esta compuesta principalmente por pequeñas parcelas de en torno a 500 m².**

La mayor extensión de terreno agrupado en una única propiedad la encontramos en la Calle Autovía, en la que actualmente se encuentra en oferta una parcela de 8.766 m². Independientemente en Campollano Norte existe la posibilidad de combinar propiedades hasta alcanzar un máximo de 10.000 m².



DIRECCIÓN	METROS	ESTADO	PRECIO €	PRECIO M2 €
5ª AVENIDA Nº 26	9581	VENDIDO	690.000,00 €	72,02 €
CALLE AUTOVIA Nº 18	5400	VENDIDO	580.000,00 €	107,41 €
CALLE V Nº 16	450	OFERTA	72.000,00 €	160,00 €
6ª AVENIDA Nº 6 - 8	5700	OFERTA	912.000,00 €	160,00 €
CALLE D Nº 38	3000	OFERTA	490.000,00 €	163,33 €
CALLE M Nº 9	6000	OFERTA	1.080.000,00 €	180,00 €
6ª AVENIDA Nº 30	523	OFERTA	125.000,00 €	239,01 €
CALLE A Nº 98	480	VENDIDO	130.000,00 €	270,83 €
CALLE N Nº 18	600	VENDIDO	180.000,00 €	300,00 €
CALLE AUTOVIA	8766	OFERTA	n/d	n/d
4º AVENIDA Nº 90	2500	OFERTA	385.000,00 €	154,00 €
5º AVENIDA Nº 5	5478	OFERTA	1.600.000,00 €	292,08 €
CALLE AUTOVIA Nº 76	8041	OFERTA	1.300.000,00 €	161,67 €

188,36 €



04_

CONCLUSIONES

El Parque Empresarial Campollano es la mayor área industrial de Castilla la Mancha, sus más de tres millones de metros cuadrados de extensión lo convierten en el área industrial de referencia. Caracterizado por su excelente ubicación geográfica, Campollano se encuentra en el punto de mira de muchas empresas que encuentran en él su ubicación ideal para desarrollar su actividad productiva.

El objetivo de este estudio no es otro que categorizar la oferta industrial de Campollano y establecer un rango de precios para las diferentes zonas de interés. Para la obtención de datos hemos tenido en cuenta todas las

referencias que desde el Servicio Inmobiliario de ADECA hemos desarrollado desde 2019.

ADECA se ha convertido en estos últimos años en un punto de referencia clave tanto para empresas en búsqueda de instalaciones como para propietarios que quieren dinamizar sus instalaciones. Desde 2019 ADECA ha gestionado más de 40 operaciones de arrendamiento y ha intermediado en más de una veintena de operaciones de compraventa.

Contamos con la mayor y más actualizada información del mercado inmobiliario, en concreto para la elaboración de este estudio hemos contado con:

- Referencias de propiedades en venta, (propiedades del SEPES no incluidas): **41**
- Referencias de propiedades en alquiler: **35**
- Referencias de terrenos industriales: **14**



A continuación, analizamos de forma independiente cada uno de los sectores categorizados:



AVENIDA GREGORIO ARCOS



AVENIDAS PRINCIPALES



CALLES PRINCIPALES



CALLES INTERIORES - COMPLEJOS DE NAVES



CAMPOLLANO NORTE - NAVES NIDO SEPES



COMPARATIVA GLOBAL DE LA OFERTA INMOBILIARIA DE CAMPOLLANO



AVENIDA GREGORIO ARCOS

PROMEDIO DE PRECIOS

COMPRAVENTA

625 €

ARRENDAMIENTO

6,41 €

Avenida principal del área industrial, caracterizada por escasa o nula oferta. Los precios en esta zona no representan al conjunto de Campollano, la reducida oferta junto con el fuerte interés por parte de las grandes

empresas propicia que las operaciones se disparen en cuanto a los precios tanto para operaciones de alquiler como de venta, llegando a duplicar en algunos casos la media del conjunto del polígono industrial.



AVENIDAS PRINCIPALES

PROMEDIO DE PRECIOS

COMPRAVENTA

437,92 €

ARRENDAMIENTO

1,71 €

Las vértebras de Campollano: sin duda, la ubicación más demandada. Estas avenidas cortan la Avenida Gregorio Arcos a lo largo de toda el área industrial, se caracterizan por sus viales amplios con doble carril de circulación, disponibilidad

de aparcamiento y su alto potencial comercial.

El precio de estas propiedades se aproxima a la media global de Campollano y supone un indicador muy relevante para determinar los valores del mercado actual.



CALLES PRINCIPALES

PROMEDIO DE PRECIOS

COMPRAVENTA

332,64 €

ARRENDAMIENTO

1,36 €

Máxima concentración de oferta, estas calles representan el mayor porcentaje de superficie de propiedades sujetas a estudio, por lo tanto, se trata del indicador más representativo.

Existen notables diferencias entre las características de unas calles y otras, estas diferencias sobre todo son acusadas en cuanto al nivel de tránsito de vehículos, saturación del aparcamiento disponible y potencial comercial.

El promedio refleja una imagen fiel de las operaciones de compraventa que se han materializado en Campollano, debemos tener en cuenta que este estudio se ha realizado en base a toda la información disponible y se han tenido en cuenta tanto los precios a los que se están ofertando las propiedades que aun están disponibles como los precios finales para los casos en los que se ejecutó la operación.



CALLES INTERIORES - COMPLEJOS DE NAVES

PROMEDIO DE PRECIOS

COMPRAVENTA

445,51 €

ARRENDAMIENTO

1,79 €

El promedio resultado para esta categoría de propiedades refleja un dato contradictorio, el valor calculado es próximo al obtenido para las Avenidas Principales. Este tipo de construcciones por norma general suelen ser las menos demandadas por las empresas, debido principalmente a que se consideran emplazamientos recónditos, con bajo potencial comercial y sobre todo porque el Ayuntamiento no se hace responsable del mantenimiento del vial, iluminación, reposición del acerado, parcheado... etc., por este motivo las empresas centran su objetivo en emplazamientos más favorables. No obstante, encontramos una explicación razonable que justifica el incremento de precios para estas propiedades:

Los complejos privados de naves industriales se promovieron con el objetivo de obtener la mayor productividad del terreno y ofrecer a la pequeña empresa y autónomos naves industriales de reducido tamaño, naves que cuentan con unas características muy concretas y destinadas a cubrir las necesidades de un amplio sector empresarial. Por lo tanto, el incremento del precio se justifica por su reducido tamaño que hace que el precio del metro cuadrado se encarezca sustancialmente. Como dato adicional estas naves suelen tener una superficie construida de entre 250 y 350 metros cuadrados, en Campollano localizamos 42 complejos privados de naves industriales.



CAMPOLLANO NORTE NAVES NIDO SEPES

PROMEDIO DE PRECIOS

2018

504,39 €

2023

473,67 €

El complejo de naves industriales promovido por el SEPES se ubica en la ampliación de Campollano Norte. La construcción se llevó a cabo con unos elevados estándares de calidad, estructura de hormigón, actualizadas a la normativa contraincendios, zonas de aparcamiento habilitadas, viales de doble dirección etc.

La promoción del complejo del SEPES se llevó a cabo a través de licitación pública en el año 2006-2007, periodo en el que la economía mundial experimentaba una situación de bonanza, el coste de

licitación acorde a valores de mercado supuso un coste elevado por cada metro construido. Por el contrario, en el momento de comercializar la promoción la economía española atravesaba un momento de clara recesión, el número de empresas que cerraban era muy superior al de empresas de nueva creación, el mercado inmobiliario experimentó un incremento sustancial de la oferta y caída notable de la demanda, lo que produjo efectos inmediatos en los precios que experimentaron una caída sin precedente. Estos factores condicionaron notablemente la demanda de las naves de esta



promoción que apenas formalizó una decena de operaciones de compraventa en los iniciales de la comercialización.

En los años siguientes, los precios a los que se ofertaban estas naves eran muy elevados en comparación con el mercado. El paso del tiempo empezaba a acusar el deterioro de las instalaciones por lo que el SEPES se vio obligado a aplicar descuentos hasta en dos ocasiones para intentar activar la demanda. Dichas actuaciones de poco sirvieron ya que a pesar de los descuentos los precios seguían siendo elevados y apenas consiguieron materializar resultados.

En el año 2023 el SEPES aplicó una nueva actualización de precios. El resultado: un descuento de hasta el 24% sobre el precio de

2018, lo que sitúa estos valores próximos a los de mercado, aunque ligeramente por encima.

En la actualidad, el complejo industrial ha sufrido un grave deterioro de gran parte de las naves industriales que lo componen, la causa principal ha sido el vandalismo propiciado por la situación de abandono y la falta de seguridad, reportándose incluso algunos casos de ocupación.

A pesar de la creciente demanda de naves industriales en el Parque Empresarial Campollano, la venta de estas propiedades se ve sustancialmente condicionada por la situación de precario del complejo industrial en su conjunto.



COMPARATIVA GLOBAL DE LA OFERTA INMOBILIARIA DE CAMPOLLANO

Para finalizar el estudio vamos a realizar un comparativa de toda la oferta inmobiliaria de Campollano, la finalidad es obtener la media global para el conjunto del Parque Empresarial Campollano.

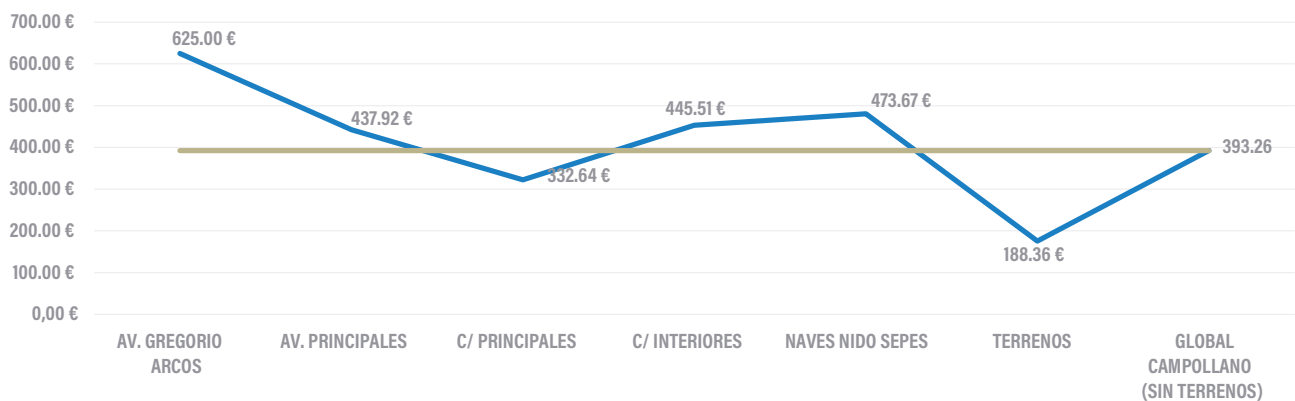
*Para el cálculo tenemos en cuenta el número total de referencias de cada categoría: únicamente se han tenido en cuenta las referencias de superficie construida, por lo tanto, los terrenos no se han incluido para el cálculo de la media global.



PROMEDIO GLOBAL PARQUE EMPRESARIAL CAMPOLLANO

393,26 €

COMPARATIVA DE PRECIOS SEGÚN CATEGORIZACIÓN PARQUE EMPRESARIAL CAMPOLLANO



COMPARATIVA GLOBAL PARA OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

1,61 €

COMPARATIVA DE PRECIOS EN OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO P. E. CAMPOLLANO

