

1º trimestre 2022

RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

CONTRATACIÓN

La contratación de superficie logística este primer trimestre de 2022 ha ascendido a 251.708 m², una contratación prácticamente igual a la del mismo periodo del año pasado (256.184 m²) y que hace pensar que los números de este 2022 serán también muy positivos en cuanto al logístico. Igual que pasó en el Q1 2021 con la operación de Amazon en Far de l'Emporda, en este trimestre es Kave Home con su proyecto de 90.000 m² en Tordera quien hace que la contratación total se vea incrementada sensiblemente.

ZONAS

También debido a esta operación excepcional, la mayor parte de la superficie logística contratada se ha producido en 3ª Corona de Barcelona, con un total de 127.000 m² en 3 operaciones. La sigue la 2ª Corona con un total de 87.190 m² en 8 operaciones, y por último, la 1ª Corona con un total de 37.518 m² en 5 operaciones.

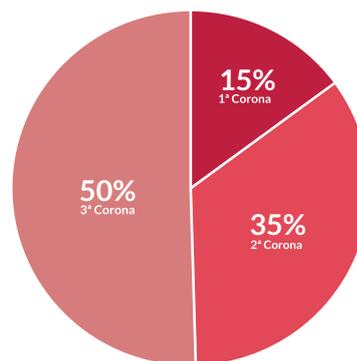
OPERACIONES

En cuanto al número de operaciones, con un total de 16 —cifra muy similar a la del Q1 2021 (17)—, supone la contratación de 186.145 m² de stock nuevo (74% del total) ya sea llaves en mano o nave nueva construida a riesgo. Excluyendo del cálculo los excepcionales 90.000 m² en Tordera, la operación media en el mercado catalán se sitúa en 10.781 m². En cuanto a operaciones, destacan el alquiler de 20.000 m² en Sant Boi de Llobregat, propiedad de Prologis y el arrendamiento de 2 naves en Castellbisbal de 27.000 y 13.200 m².

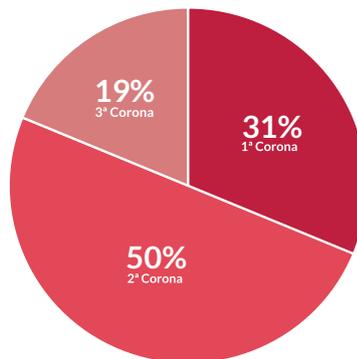
RENTAS

Las rentas siguen con tendencia alcista mayoritariamente debido al precio del suelo y al aumento de los costes de construcción. No percibimos tanto este aumento en 1ª Corona debido, en mayor parte, a que no hay proyectos de nueva construcción, sino que las naves que se alquilan son ya existentes. No es así en 2ª Corona, que es donde hay la mayor parte de proyectos de obra nueva y los *asking rents* han aumentado sensiblemente hasta alcanzar los 6,5€/m²/mes en algunas zonas del Vallès Occidental. La voluntad inversora sigue firme, comprimiendo *yields* y aumentando el precio del suelo logístico en proyectos de cierto volumen. Vemos como también van apareciendo operaciones de compra de suelo en 3ª Corona que, hasta hace relativamente poco, no era habitual.

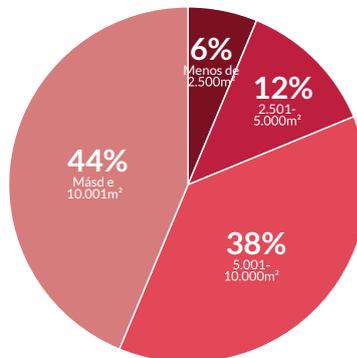
m² contratados por coronas



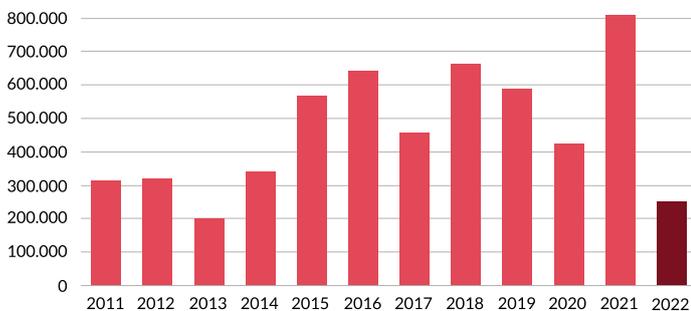
Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



Contratación sector logístico (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	251.708 m ²
2º	-
3º	-
4º	-
TOTAL	251.708 m²

CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
Corona 1ª	4,5-6%
Corona 2ª	5-7%
Corona 3ª	6-9%

Informe elaborado por el departamento de Research de FORCADELL y editado trimestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado logístico de Catalunya. Para más información sobre el mercado logístico de Catalunya contacte con:

► Área de Inmobiliaria de Empresa de FORCADELL
Departamento de Industrial-Logística de FORCADELL
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

► Departamento de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat