

1er trimestre 2022

RESUM EXECUTIU DEL MERCAT LOGÍSTIC A CATALUNYA

CONTRACTACIÓ

La contractació de superfície logística aquest primer trimestre de 2022 ha ascendit fins els 251.708 m², una contractació pràcticament igual a la del mateix període de l'any passat (256.184 m²) i que fa pensar que els números d'aquest 2022 seran també molt positius pel que fa al logístic. Igual que va passar al Q1 2021 amb l'operació d'Amazon al Far de l'Emporda, aquest trimestre és Kave Home amb el seu projecte de 90.000 m² a Tordera qui fa que la contractació total es vegi incrementada sensiblement.

ZONES

També degut a aquesta operació excepcional, la major part de la superfície logística contractada s'ha produït a la 3a Corona de Barcelona, amb un total de 127.000 m² en 3 operacions. La segueix la 2a Corona amb un total de 87.190 m² en 8 operacions, i per últim, la 1a Corona amb un total de 37.518 m² en 5 operacions.

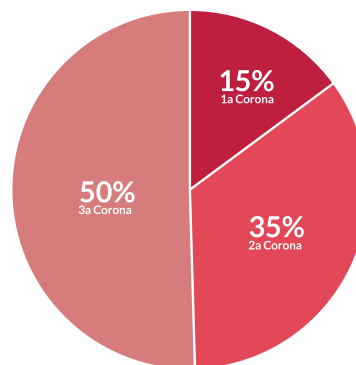
OPERACIONS

Pel que fa al número d'operacions, amb un total de 16 —xifra molt similar a la del Q1 2021 (17)—, suposa la contractació de 186.145 m² de *stock* nou (74% del total) ja sigui claus en mà o nau nova construïda a risc. Excloent del càlcul els excepcionals 90.000 m² a Tordera, la operació mitjana al mercat català es situa en 10.781 m². En relació a operacions, destaquen el lloguer de 20.000 m² a Sant Boi de Llobregat, propietat de Prologis i l'arrendament de 2 naus a Castellbisbal de 27.000 i 13.200 m².

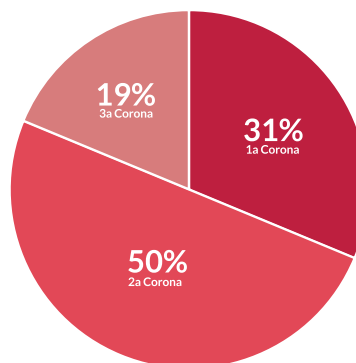
RENDES

Les rendes segueixen amb tendència alcista majoritàriament degut al preu del sòl i a l'augment dels costos de construcció. No percebem tant aquest augment a 1a Corona degut, en gran part, al fet que no hi ha projectes de nova construcció, sinó que les naus que es lloguen són ja existents. No és així a la 2a Corona, que és on hi ha la major part de projectes d'obra nova i els *asking rents* han augmentat sensiblement fins a assolir els 6,5€/m²/mes a algunes zones del Vallès Occidental. La voluntat inversora segueix ferma, comprimint *yields* i augmentant el preu del sòl logístic en projectes de cert volum. Veiem com també van apareixent operacions de compra de sòl a 3a Corona que, fins fa relativament poc, no era habitual.

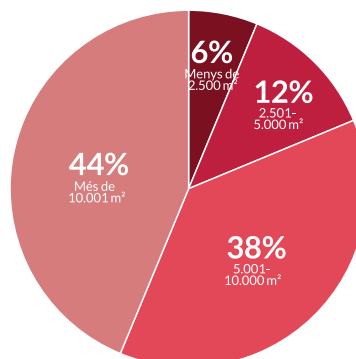
m² contractats per corones



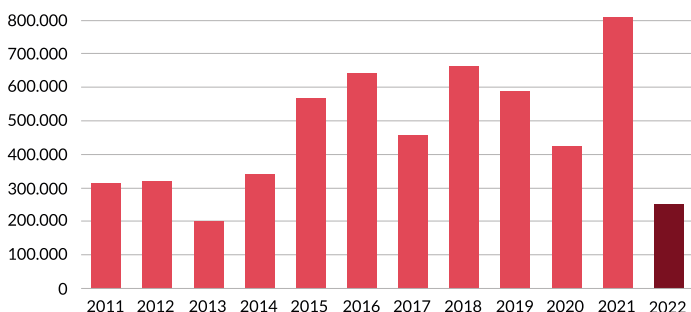
Operacions tancades per corones



Operacions tancades per superfície



Contractació sector logístic (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRACTATS
1r	251.708 m ²
2n	-
3r	-
4t	-
TOTAL	251.708 m²

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

Informe elaborat pel departament de Research de FORCADELL i editat trimestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat logístic de Catalunya. Per a més informació sobre el mercat logístic de Catalunya contacteu amb:

► Àrea d'Immobil·liària d'Empresa de FORCADELL
 Departament d'Industrial-Logístic de FORCADELL
 T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

► Departament de Research de FORCADELL
 T. 934 965 406 · marqueting@forcadell.cat
 www.forcadell.cat