

2n trimestre 2022

RESUM EXECUTIU DEL MERCAT LOGÍSTIC A CATALUNYA

CONTRACTACIÓ

La contractació logística del Q2 2022 ha ascendit a 161.281 m², la qual cosa suposa un 37% menys que en el mateix període de l'any anterior (que va ser de 255.877 m²). En aquest període de 2021 es va comptabilitzar l'ampliació de Mango de 90.000 m² a Lliçà, operació certament excepcional. Si tenim en compte l'històric de contractació dels diferents Q2, el volum d'aquest 2022 està clarament en la banda alta. A més, en referència a la contractació en el 1S 2022, els números són extraordinaris i només estan per sota dels de 2021.

ZONES

Aquest trimestre la major part de la superfície contractada ha tingut lloc a la 3a Corona de Barcelona amb un volum de 72.987 m² (45% del total) en 5 operacions. La 2a Corona ha registrat 66.172 m² de contractació logística (41% del total) en 8 operacions. I la 1a Corona ha suposat un 14% del total de la contractació, amb 22.122 m² en 3 operacions.

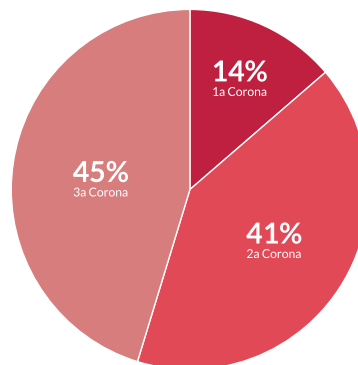
OPERACIONS

En aquest Q2 la contractació de naus d'obra nova ha suposat un 26% del total, sent la resta naus ja existents que van quedar buides i s'han tornat a ocupar. Amb la falta de producte disponible i l'obtenció de llicència de projectes que s'estan duent a terme en 2a Corona, es preveu que en el Q3 continuarà tenint alt protagonisme el *take-up* de naus d'obra nova o 'claus en mà'. Destaquen la contractació de 40.000 m² per part de NAEKO a la Bisbal del Penedès (3a Corona), el lloguer de 8.608 m² per part de CTC a la ZAL Barcelona (1a Corona) i el lloguer de 8.000 m² per part de Submer a Rubí (2a Corona). Aquestes 2 últimes operacions, assessorades per FORCADELL.

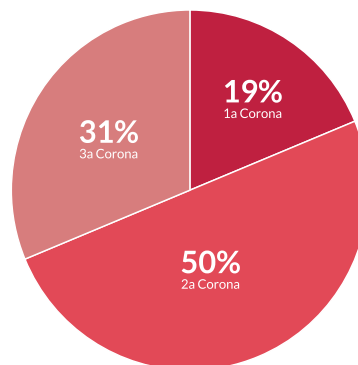
RENDES

La tendència dels *asking rents* continua sent alcista a causa de la repercussió del preu del sòl i de l'augment dels costos de construcció. Per a naus triple A, els preus oscil·len entre 7 i 8 €/m²/mes en 1a Corona, entre 4,5 i 6,5 €/m²/mes en la 2a i entre 3,5 i 4,2 en la 3a. Encara que l'expectativa de l'augment dels tipus d'interès fa que els inversors es mostrin prudents pel que fa a la inversió a *yields* comprimides, hem vist la compra de 88.000 m² de sòl a Abrera (2a Corona) per part de Logicor per a desenvolupar un gran parc industrial-logístic, així com la compra de 2 naus en format *Sale&Leaseback* en la 3a Corona per part de GLP i Freo. La liquiditat i la confiança en el sector logístic continuen intactes entre els inversors institucionals, SOCIMIS i privats.

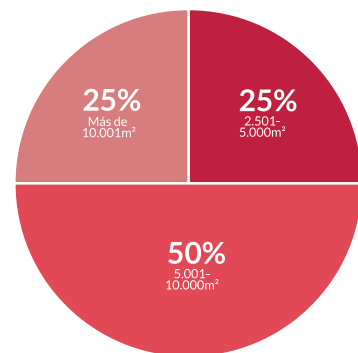
m² contractats per corones



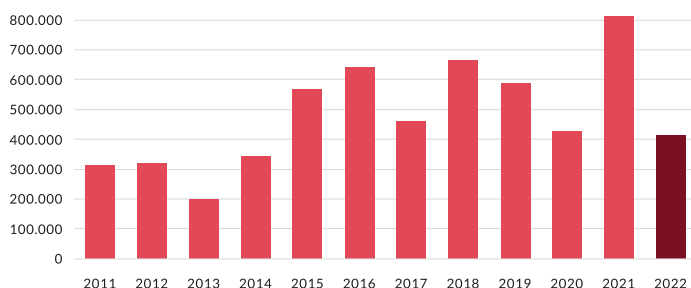
Operacions tancades per corones



Operacions tancades per superfície



Contractació sector logístic (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRACTATS
1r	251.708 m ²
2n	161.281 m ²
3r	-
4t	-
TOTAL	412.989 m²

CORONES / LOGÍSTICA	RENDIBILITAT - YIELD
1a Corona	4,5-6%
2a Corona	5-7%
3a Corona	6-8%

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-Logística de FORCADELL
 T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

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