

3r trimestre 2022

RESUM EXECUTIU DEL MERCAT LOGÍSTIC A CATALUNYA

CONTRACTACIÓ

La contractació logística del Q3 2022 ha assolit els 178.348 m², un 13% més que al mateix període de l'any anterior, quan es van contractar un total de 157.918 m². És a més, la millor xifra d'un Q3 dels últims anys. Xifres clarament positives que mantenen l'indicador d'activitat logística a l'alça a Catalunya.

ZONES

Pel que fa a la superfície, la major part de la contractació s'ha produït a la 3a Corona, amb un volum de 106.157 m² (59% del total) en 3 operacions. La 2a Corona ha registrat 61.691 m² (35% del total) en 6 operacions. i la 1a Corona ha registrat 2 operacions que sumen 10.500 m², un 6% del total.

OPERACIONS

En aquest Q3 el número de naus d'obra nova o claus en mà ha suposat un 64% del total, de manera que l'estoc logístic segueix creixent a Catalunya. La resta (36%) han estat naus ja existents, o reformades com és el cas de la nau de 25.000 m² que ha llogat Dachser a Meridia Capital a Gelida.

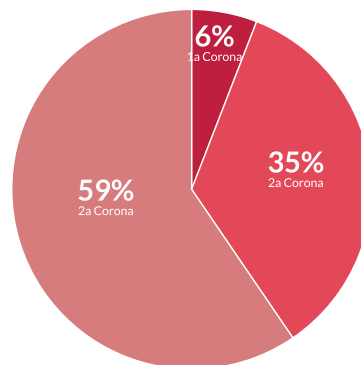
Pel que fa a operacions d'obra nova, destaca el lloguer per parte de Fluidra de 10.500 m² a les Franqueses del Vallès o la compra de sòl per part de LIDL a Constaní per a la construcció de la seva nova plataforma logística.

RENDES

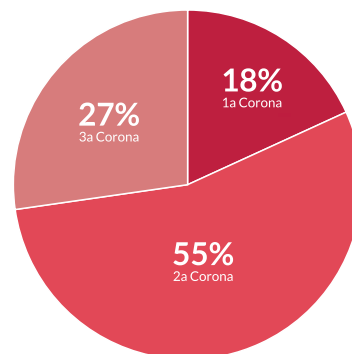
La inflació en els costos de construcció i la repercussió del preu del sòl segueixen sent els principals sosteniments de l'augment dels preus de lloguer. Tot i que la previsible ralentització de l'economia pot fer que aquest costes baixin, no veurem rebaixes de rendes els propers trimestres donat que trigarà una mica a traslladar-se a la realitat del sòl, i l'activitat logística continua sent alta.

Pel que fa a inversió, les *yields* més reduïdes no tenen raó d'existir en aquest moment, amb els tipus d'interès actuals, el cost de finançament més alt obliga a reduir preus de venda per tal que les operacions siguin viables. Tot i així l'interès inversor en logística segueix ferm i s'han vist operacions rellevants com són la venda del portfoli de Crossbay a Prologis o la compra d'una nau a Castellar del Vallès per part de Hines a Segro. També a Catalunya segueix ferm l'interès en la compra de sòl per a posterior desenvolupament de naus logístiques modernes.

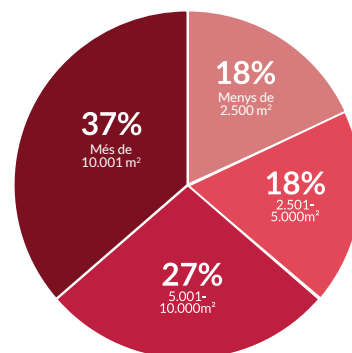
m² contractats per corones



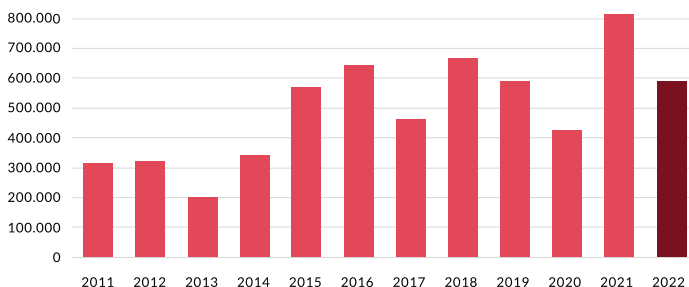
Operacions tancades per corones



Operacions tancades per superfície



Contractació sector logístic (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRACTATS
1r	251.708 m ²
2n	161.281 m ²
3r	178.348 m ²
4t	-
TOTAL	591.337 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·lària 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