

4rt trimestre 2022

## RESUM EXECUTIU DEL MERCAT LOGÍSTIC A CATALUNYA

### CONTRACTACIÓ

La contractació logística del Q4 2022 va arribar als 243.391 m<sup>2</sup>, un 73% més que al mateix període de l'any anterior (140.758 m<sup>2</sup>). Es tracta d'un volum de contractació extraordinari que va propiciar que l'acumulat anual es situés en els 834.728 m<sup>2</sup>, un 3% per damunt de l'any anterior, establint un nou rècord de contractació.

### ZONES

El número d'operacions registrades al Q4 va ascendir a un total de 21, distribuïdes de la següent manera: 5 operacions a 1a Corona que van sumar 18.249 m<sup>2</sup>, 10 a la 2a Corona amb 97.985 m<sup>2</sup>, i 6 a la 3a Corona que van acumular un total de 127.157 m<sup>2</sup>. La superfície mitjana contractada el 2022 va ser de 13.042 m<sup>2</sup>, certament superior a l'habitual, que acostuma a estar entre els 8.000 m<sup>2</sup> i els 9.000 m<sup>2</sup>. Cal subratllar que aquest 2022 es van realitzar diverses operacions de gran mida.

### OPERACIONS

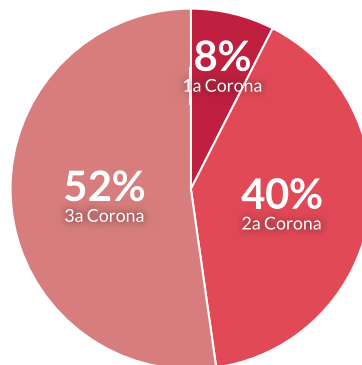
El protagonisme de les naus de nova construcció o claus en mà ha seguit sent molt destacable al llarg de 2022. Les xifres de contractació de stock nou van suposar el 62% de la superfície contractada total (514.067 m<sup>2</sup>). Aquesta obra nova es va distribuir de la següent manera en Corones: 1% a 1a, 33% a la 2a i 66% m<sup>2</sup> a la 3a. Les operacions més rellevants del Q4 2022 van ser el lloguer d'una plataforma logística de 21.867 m<sup>2</sup> per part de DAHER a Santa Perpètua de Mogoda, un altre de 40.000 m<sup>2</sup> a Constantí i el lloguer de 17.057 m<sup>2</sup>, propietat de Meridia Capital a Barberà del Vallès.

### RENDES

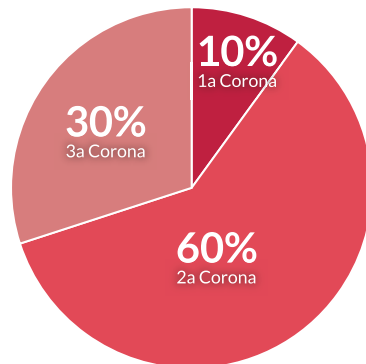
Segueix la pressió a l'alça dels *asking rents* degut als costos de construcció, del sòl i el finançament. Tot i així, a 1a Corona es van mantenir en 7,5 €/m<sup>2</sup> per a zona *prime*, entre els 5 i els 6,75 €/m<sup>2</sup> a 2a Corona i pujant a 4 €/m<sup>2</sup> a 3a Corona. A dia d'avui, encara esperem per a aquest 2023 alguns increments de rendes pels motius exposats.

El mercat d'inversió va estar molt actiu el 2022, tant pel que fa a la compra de sòl com de naus construïdes o operacions *sale & leaseback*. Hem vist una correcció important de *yields* a partir de l'estiu juntament amb l'augment dels tipus d'interès, que fa que ja no siguin viables aquestes operacions per sota del 5% i s'hagin replantejat alguns projectes especulatiu. No obstant, preveiem un 2023 bastant actiu perquè segueix havent liquiditat i voluntat inversora en el logístic.

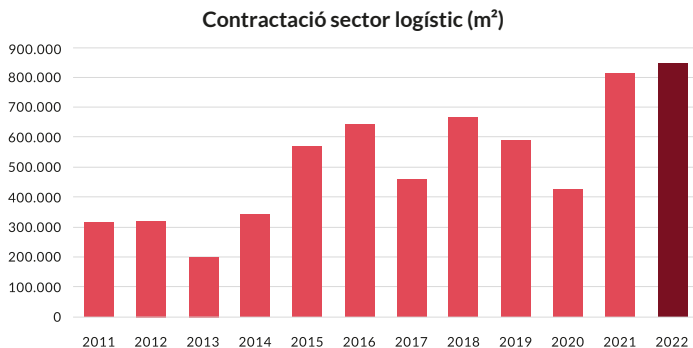
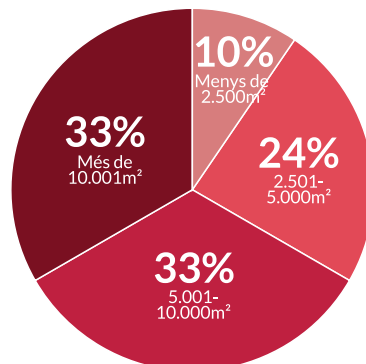
m<sup>2</sup> contractats per corones



Operacions tancades per corones



Operacions tancades per superfície



TRIMESTRE	M <sup>2</sup> CONTRACTATS
1r	251.708 m <sup>2</sup>
2n	161.281 m <sup>2</sup>
3r	178.348 m <sup>2</sup>
4t	243.391 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>834.728 m<sup>2</sup></b>

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

Informe elaborat pel Departament de Màrqueting i Comunicació 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'Immobilària d'Empresa de FORCADELL  
 Departament d'Industrial-Logística de FORCADELL  
 T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

► Departament de Màrqueting i Comunicació de FORCADELL  
 T. 934 965 406 · marqueting@forcadell.cat  
 www.forcadell.cat