

2n trimestre 2023

RESUM EXECUTIU DEL MERCAT LOGÍSTIC A CATALUNYA

CONTRACTACIÓ

La contractació de superfície logística aquest segon trimestre del 2023 ha pujat a 99.894 m², fet que suposa un 38% menys que el mateix període de l'any anterior, una caiguda important de la contractació en aquest trimestre que només es veu superada —si en prenem referència els darrers 5 anys— pel Q2 de 2020 en plena crisi del Covid, en què es van contractar 88.453 m². És aviat per poder donar una explicació a aquest descens, encara que el cost de finançament i la proximitat d'eleccions generals podrien ser els frens principals a la presa de decisions.

ZONES

La major part de la superfície contractada s'ha situat a la 3a Corona de Barcelona, que ha arribat als 49.266 m² (49% del total) en 4 operacions. La següent en metres és la 2a Corona amb 39.854 m² (40% del total) en 5 operacions i la 1a Corona ha registrat 10.775 m² (11% del total) en 2 operacions.

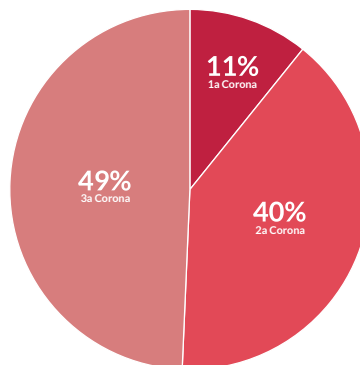
OPERACIONS

El nombre d'operacions ha caigut a 11 i situa l'operació mitjana a Catalunya en 9.081 m². La 3a Corona registra una mitjana més gran a la 1a Corona que sol concentrar operacions de volum més reduït. Del total contractat, 50.271 m² (50,32% del total) pertanyen a estoc nou ja sigui en format claus en mà o nau nova construïda a risc. Com a dada positiva, podem aportar que el mercat segueix absorbint m² de nou estoc i la disponibilitat continua sent molt baixa. Pel que fa a operacions, destaquen el lloguer d'una nau de 22.000 m² a Bràfim (Tarragona) propietat d'Aliseda i una altra de 12.000 m² propietat de Mirastar a Constantí (Tarragona).

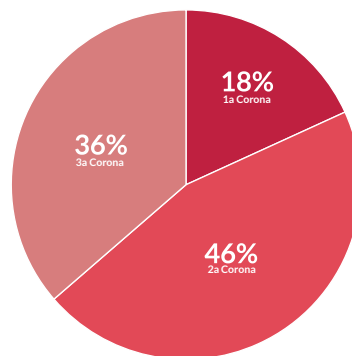
RENDES

Tot i el descens de contractació, no hi ha previsió de correcció de rendes, més aviat al contrari, ja que el cost del capital està empenyent els *askings* dels nous projectes i les rendes tendiran a pujar els propers mesos. Pel que fa a inversió, els fons i Socimis segueixen estant molt actius al mercat immològístic, especialment a Catalunya on tots tenen el focus posat a causa de la baixa disponibilitat i la dinàmica del mercat. Els alts preus comencen a ser un inconvenient que està frenant algunes operacions, per la qual cosa s'espera que segueixi una correcció quant a *yields* de sortida i preus de sòl a segons quines zones.

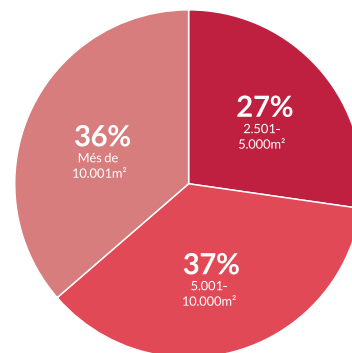
m² contractats per corones



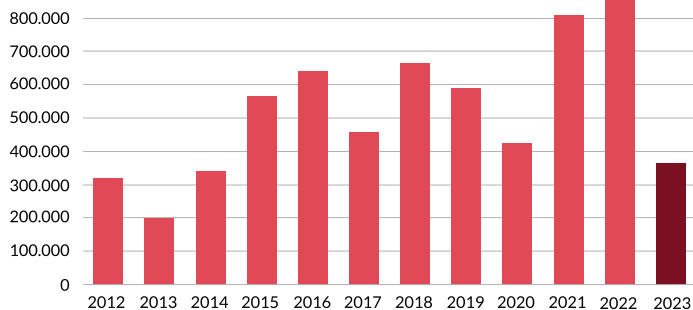
Operacions tancades per corones



Operacions tancades per superfície



Contractació sector logístic (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRACTATS
1r	236.479 m ²
2n	99.894 m ²
3r	-
4t	-
TOTAL	336.373 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'Immobilària 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