

Informe del mercat Logístic a Catalunya

1r trimestre 2024



CONTRACTACIÓ

La contractació de superfície logística el Q1 del 2024 ha arribat als 90.110 m², fet que suposa una caiguda del 61% respecte al mateix període de l'any anterior. Aquestes dades confirmen l'alentiment del mercat logístic que venim observant des del Q2 de l'any passat, des del que veiem un retard en la presa de decisions per part dels llogaters. La demanda continua existint i no veiem cancel·lació de projectes, però el tancament està costant més temps del que és habitual.

OPERACIONS

S'han registrat 11 operacions, situant-se l'operació mitjana a Catalunya a 8.192 m². Contràriament al que és habitual, la 3a Corona no ha generat operacions de gran dimensió i la mitjana ha estat de 5.559 m².

Del total contractat, 36.478 m² (40%) pertanyen a estoc nou, en format claus a mà o nau nova construïda a risc. Això indica que, encara que les dades generals són menys positives comparades amb anys anteriors, continua existint absorció de naus noves. En aquest sentit, el vacancy a 1a Corona se situa en l'1,12%, a 2a Corona al 3,62% i en 3a Corona ha ascendit al 12,63%, principalment per la incorporació a l'estoc dels últims projectes construïts que encara no han trobat arrendatari.

Pel que fa a operacions, destaquen el lloguer de 14.348 m² propietat de GLP a l'operador logístic De Rijke a Santa Perpètua de Mogoda (2a Corona), així com els 7.130 m² del projecte last mile propietat de Prologis.

ZONES

La major part de la superfície contractada s'ha situat a la 2a Corona de Barcelona, que ha arribat als 71.863 m² (80% del total) en 8 operacions. La següent en metres és la 3a Corona amb 11.117 m² (12% del total) en 2 operacions, mentre que la 1a Corona ha registrat 7.130 m² (8% del total) en 1 operació.

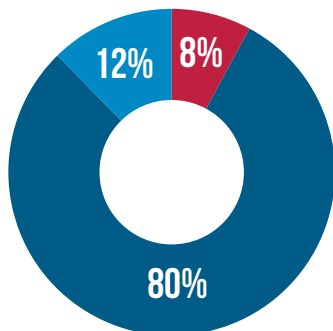
RENDES

Tot i la baixa contractació dels darrers trimestres, les rendes dels futurs projectes segueixen principalment amb tendència alcista a causa dels costos de sòl, de construcció i de finançament. Cert és que les propietats es mostren més proclius a donar incentius addicionals en forma de bonificació per millorar les ofertes.

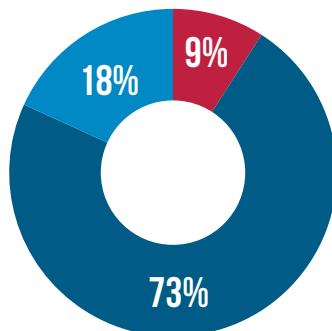
90.110 m²

de contractació de superfície logística
el Q1 de 2024

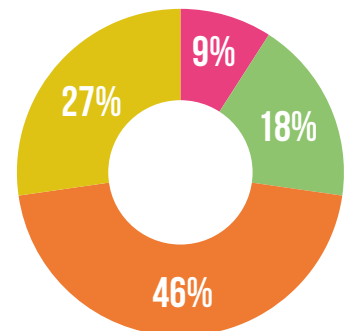
M² CONTRACTATS
PER CORONES



OPERACIONS TANCADAES
PER CORONES

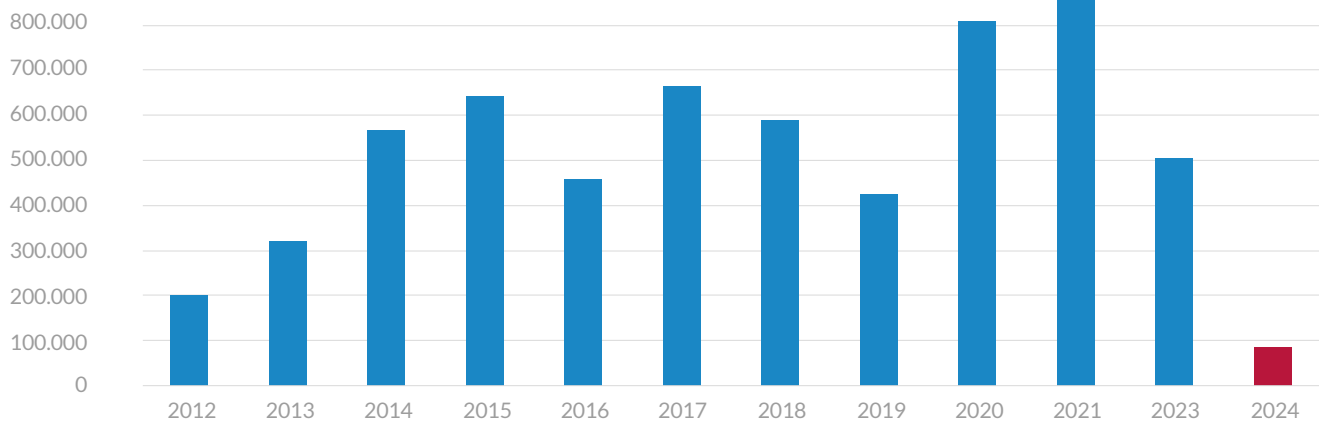


OPERACIONS TANCADAES
PER SUPERFÍCIE



● 1ª Corona ● 2ª Corona ● 3ª Corona ● 0-2.500 m² ● 2.501-5.000 m² ● 5.001-10.000 m² ● Més de 10.001 m²

CONTRACTACIÓ SECTOR LOGÍSTIC (M²)

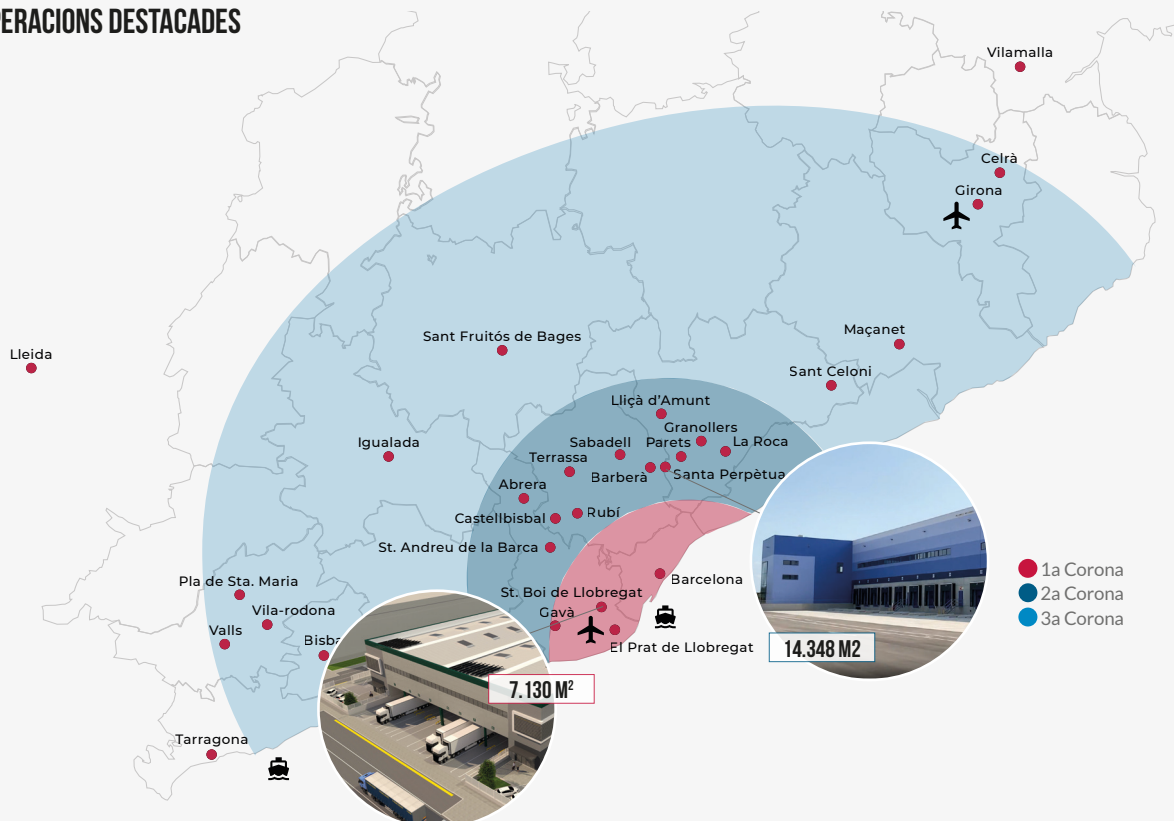


TRIMESTRE	M ² CONTRACTATS
1r	90.110 m ²
2n	-
3r	-
4t	-
TOTAL	90.110 m²

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

La informació continguda a l'estudi no té caràcter contractual.

OPERACIONS DESTACADES



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