

Informe del mercat Logístic a Catalunya

3r trimestre 2024



CONTRACTACIÓ

La contractació de superfície logística aquest tercer trimestre de 2024 ha ascendit a 255.498 m², cosa que suposa un espectacular augment del 287% respecte al mateix període de l'any anterior i el millor Q3 que recordem. Aquests dades mostren com el mercat va agafar embranzida el passat trimestre, després d'uns mesos de descensos continuats, i envien un missatge positiu, alhora que plantegen una previsió de tancament de 2024 millor del que es podria intuir a principis d'any.

ZONES

La contractació s'ha distribuït de la següent manera: la 3a Corona és la que ha registrat un major volum de contractació amb 129.239 m² (51% del total) en 8 operacions, seguida per la 1a Corona amb una contractació de 71.229 m² (28% del total) en 4 operacions i, per últim, la 2a Corona, que habitualment sol registrar el major nombre de metres contractats, ha registrat 55.030 m² en 6 operacions.

OPERACIONS

Aquest trimestre s'han assolit les 18 operacions, la qual cosa situa l'operació mitjana a Catalunya en 14.194 m², suposant també un augment en el volum per operació habitual. Del total contractat, un 76% (194.106 m²) correspon a naus de nova construcció o claus en mà, mentre que la resta (24%) correspon a naus existents. Com ja indicàvem el trimestre passat, el mercat català continua absorbint molt bé els m² de nova construcció, sense augmentar gairebé el *vacancy*.

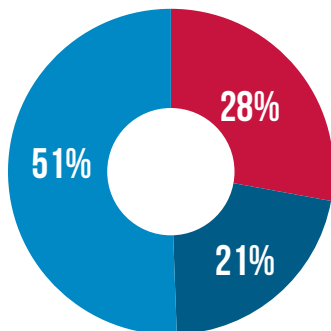
Algunes de les operacions d'aquest trimestre inclouen els 28.829 m² propietat de GLP llogats per Logisteed a Masquefa (3a Corona), el claus en mà de 27.900 m² que construirà Logicor a Bràfim (3a Corona) o el lloguer per part de Transaher de 13.325 m² propietat de Scannell a Montornés del Vallès (2a Corona).

RENDES

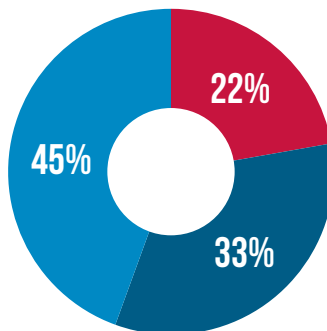
Les recents operacions de lloguer confirmen els preus de sol·licitud de les naus d'última generació. Si en algun moment es va pensar en ajustaments de preus, segurament quedaran descartats per al futur immediat, ja que tant la contractació actual com les previsions futures són positives.

Pel que fa a l'activitat inversora, hem vist algunes vendes de portfolis de naus logístiques de perfil més institucional, com les recents protagonitzades per EQT Exeter, així com un alt interès en la compra de sòl que sortirà al mercat en els pròxims mesos per al futur desenvolupament de naus logístiques d'última generació. Les previsions d'ajustaments en els costos de finançament i de construcció també estan animant el mercat.

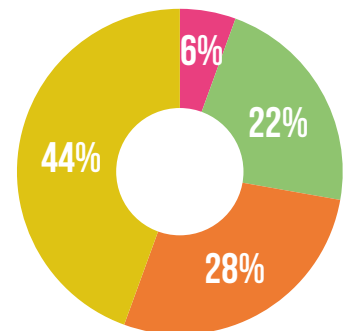
M² CONTRACTATS
PER CORONES



OPERACIONS TANCADAES
PER CORONES



OPERACIONS TANCADAES
PER SUPERFÍCIE



● 1a Corona

● 2a Corona

● 3a Corona

● 0-2.500 m²

● 2.501-5.000 m²

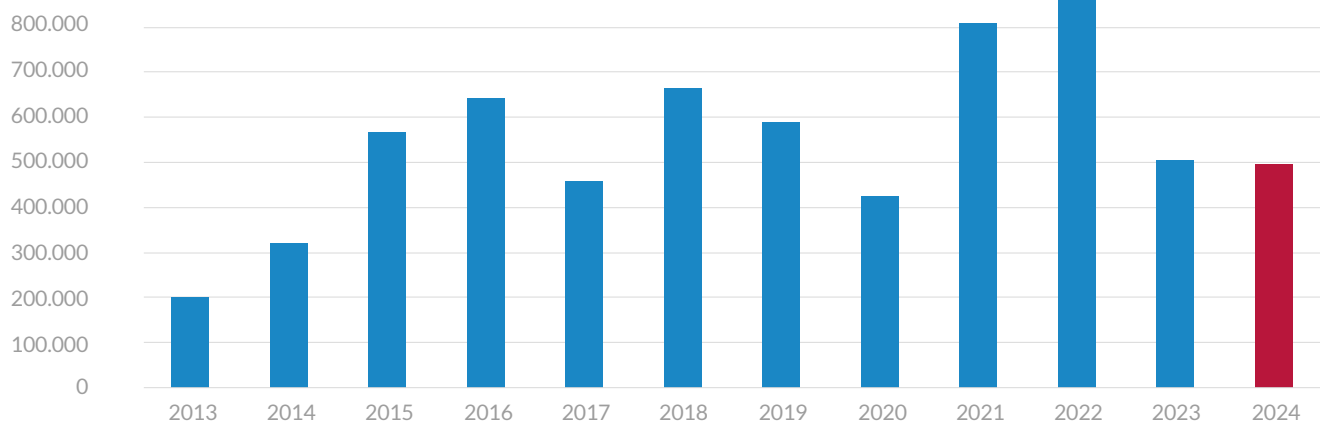
● 5.001-10.000 m²

● Més de 10.001 m²



FORCADELL
Consultors Immobiliaris des de 1958

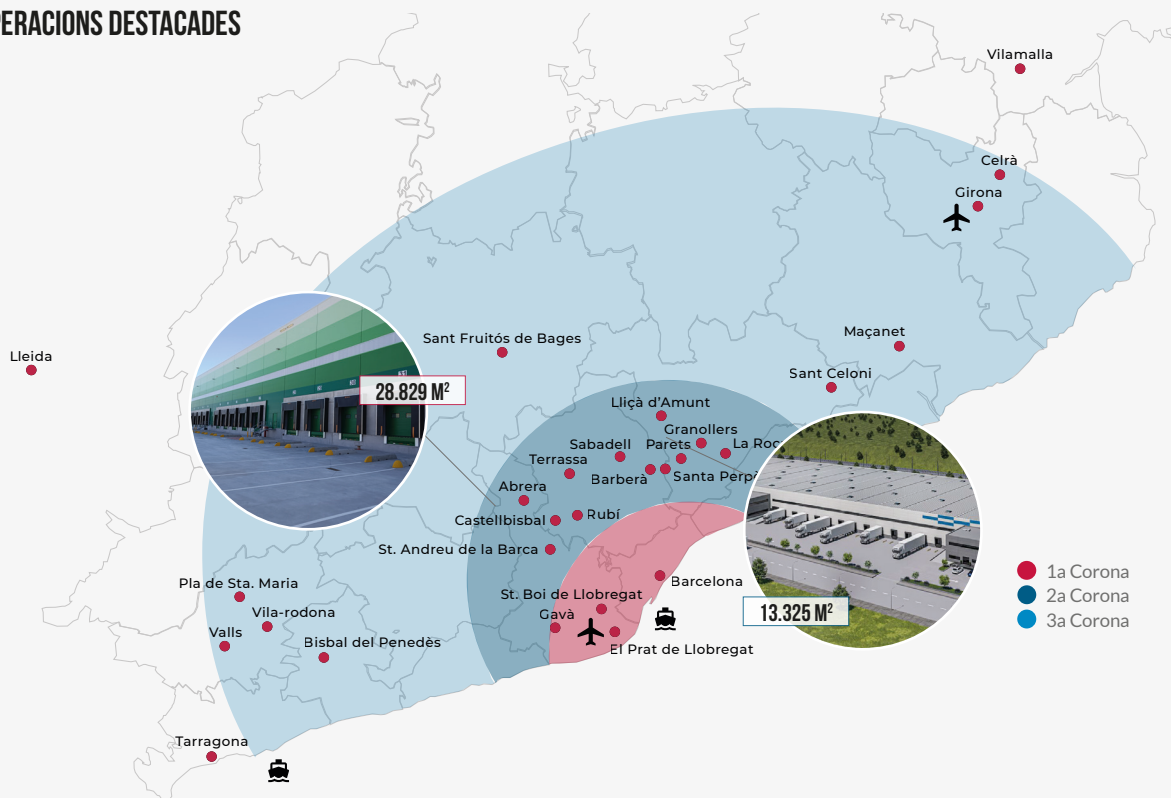
CONTRACTACIÓ SECTOR LOGÍSTIC (M²)



TRIMESTRE	M ² CONTRACTATS	CORONES / LOGÍSTICA	RENDIBILITAT / YIELD
1r	90.110 m ²	1a Corona	4,5-6%
2n	152.082 m ²	2a Corona	5-7%
3r	255.498 m ²	3a Corona	6-8%
4t	-		
TOTAL	497.690 m²		

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