

Informe del mercado Logístico en Catalunya

1^{er} trimestre 2024



CONTRATACIÓN

La contratación de superficie logística el Q1 de 2024 ha alcanzado los 90.110 m², lo que supone una caída del 61% respecto al mismo periodo del año anterior. Estos datos confirman la ralentización del mercado logístico que venimos observando desde el Q2 del año pasado, desde el que llevamos viendo un retraso en la toma de decisiones por parte de los inquilinos. La demanda sigue existiendo y no vemos cancelación de proyectos, pero el cierre está costando más tiempo de lo habitual.

ZONAS

La mayor parte de la superficie contratada se ha situado en la 2^a Corona de Barcelona, que ha alcanzado los 71.863 m² (80% del total) en 8 operaciones. La siguiente en metros es la 3^a Corona con 11.117 m² (12% del total) en 2 operaciones, mientras que la 1^a Corona ha registrado 7.130 m² (8% del total) en 1 operación.

OPERACIONES

Se han registrado 11 operaciones, situándose la operación media en Cataluña en 8.192 m². Contrariamente a lo habitual, la 3^a Corona no ha generado operaciones de gran dimensión y la media ha sido de 5.559 m².

Del total contratado, 36.478 m² (40%) pertenecen a stock nuevo, en formato llaves en mano o nave nueva construida a riesgo. Esto indica que, aunque los datos generales son menos positivos comparados con años anteriores, sigue existiendo absorción de naves nuevas. En este sentido, el *vacancy* en 1^a Corona se sitúa en el 1,12%, en 2^a Corona en el 3,62% y en 3^a Corona ha ascendido al 12,63%, principalmente por la incorporación al stock de los últimos proyectos construidos que todavía no han encontrado arrendatario.

En cuanto a operaciones, destacan el alquiler de 14.348 m² propiedad de GLP al operador logístico De Rijke en Santa Perpetua de Mogoda (2^a Corona), así como los 7.130 m² del proyecto *last mile* propiedad de Prologis.

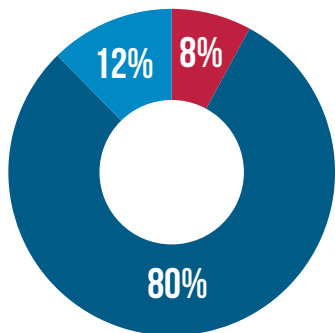
RENTAS

A pesar de la baja contratación de los últimos trimestres, las rentas de los futuros proyectos siguen principalmente con tendencia alcista debido a los costes de suelo, de construcción y de financiación. Si bien es verdad que las propiedades se muestran más proclives a dar incentivos adicionales en forma de bonificación para mejorar las ofertas.

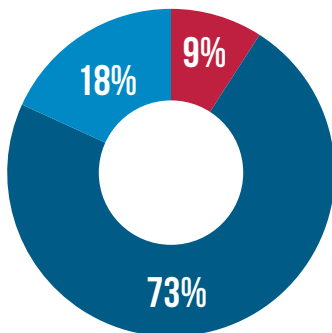
90.110 m²

de contratación de superficie logística
el Q1 de 2024

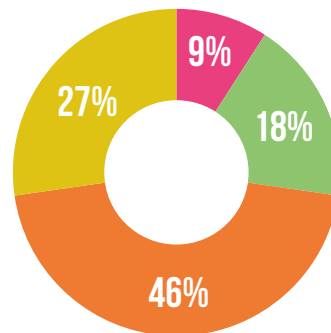
M² CONTRATADOS
POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS
POR CORONAS

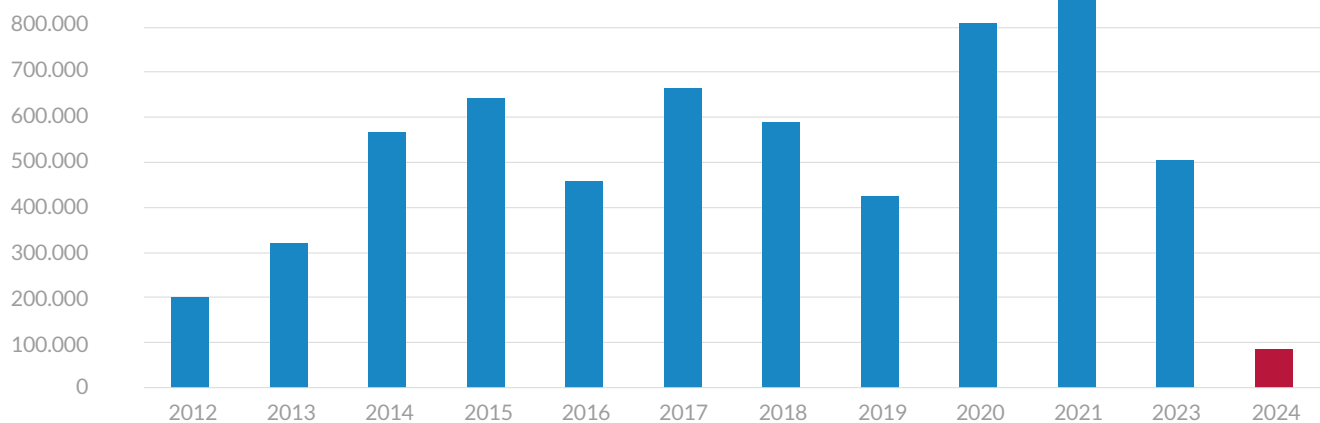


OPERACIONES CERRADAS
POR SUPERFICIE



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

CONTRATACIÓN SECTOR LOGÍSTICO (M²)

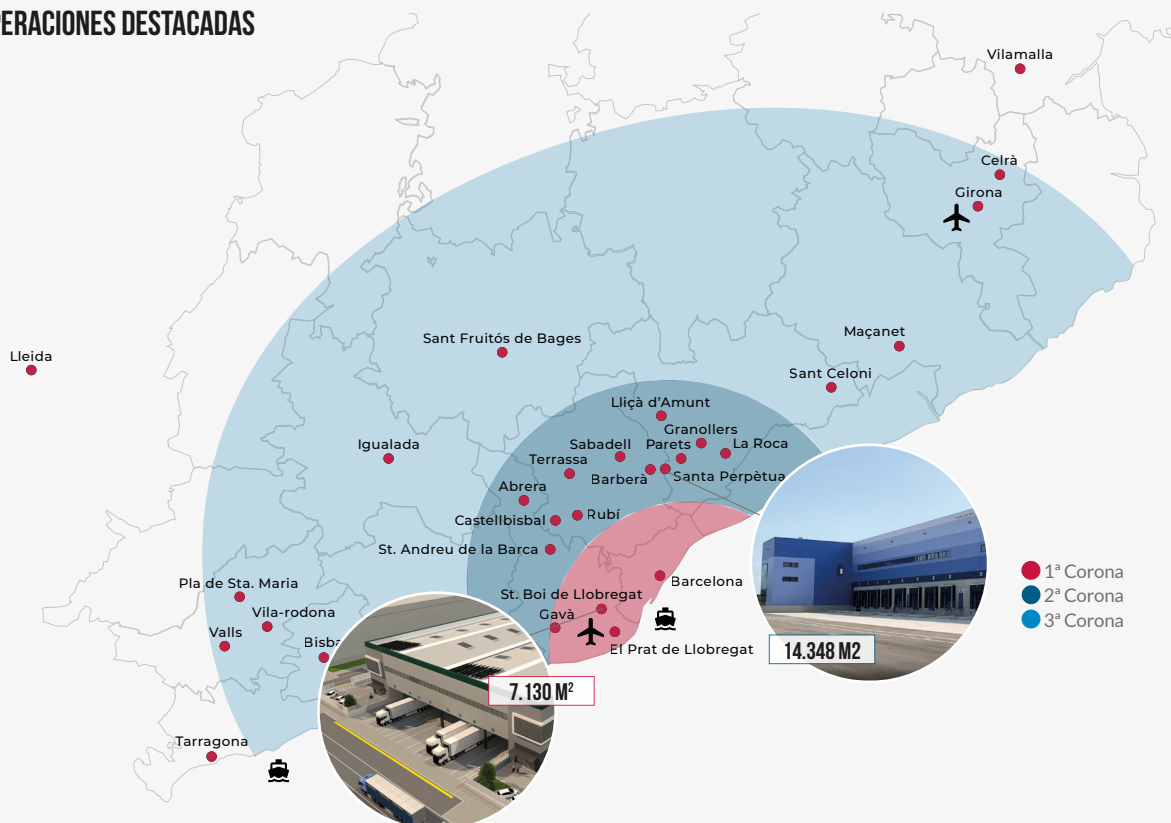


TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	90.110 m ²
2º	-
3º	-
4º	-
TOTAL	90.110 m²

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

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

OPERACIONES DESTACADAS



Informe elaborado por el departamento de Research de FORCADELL y editado trimestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado logístico de Catalunya. Para más información sobre el mercado logístico de Catalunya contacte con:

► Área de Inmobiliaria de Empresa de FORCADELL
Departamento de Industrial-Logística de FORCADELL
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

► Departamento de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marqueting@forcadell.cat
www.forcadell.cat