



RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

CONTRATACIÓN

La contratación logística del Q2 2022 ha ascendido a 161.281 m², lo que supone un 37% menos que en el mismo periodo del año anterior (que fue de 255.877 m²). En este periodo de 2021 se contabilizó la ampliación de Mango de 90.000 m² en Lliçà, operación ciertamente excepcional. Si tenemos en cuenta el histórico de contratación de los diferentes Q2, el volumen de este 2022 está claramente en la banda alta. Además, en cuanto a la contratación en el 1S 2022, los números son extraordinarios y solo están por debajo de los de 2021.

ZONAS

Este trimestre la mayor parte de la superficie contratada ha tenido lugar en la 3ª Corona de Barcelona con un volumen de 72.987 m² (45% del total) en 5 operaciones. La 2ª Corona ha registrado 66.172 m² de contratación logística (41% del total) en 8 operaciones. Y la 1ª Corona ha supuesto un 14% del total de la contratación, con 22.122 m² en 3 operaciones.

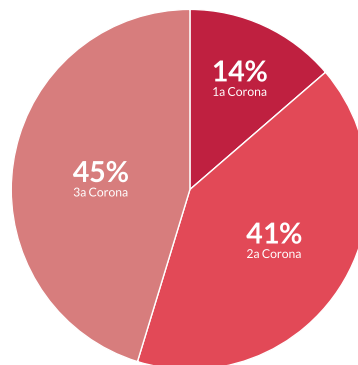
OPERACIONES

En este Q2 la contratación de naves de obra nueva ha supuesto un 26% del total, siendo el resto naves ya existentes que quedaron vacías y se han vuelto a ocupar. Con la falta de producto disponible y la obtención de licencia de proyectos que se están llevando a cabo en 2ª Corona, se prevé que en el Q3 seguirá teniendo alto protagonismo el *take-up* de naves de obra nueva o 'llaves en mano'. Destacan la contratación de 40.000 m² por parte de NAEKO en La Bisbal del Penedés (3a Corona), el alquiler de 8.608 m² por parte de CTC en ZAL Barcelona (1ª Corona) y el alquiler de 8.000 m² por parte de Submer en Rubí (2ª Corona). Estas 2 últimas operaciones, asesoradas por FORCADELL.

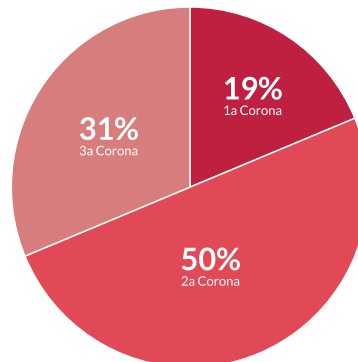
RENTAS

La tendencia de los *asking rents* sigue siendo alcista debido a la repercusión del precio del suelo y del aumento de costes de construcción. Para naves triple A, los precios oscilan entre 7 y 8 €/m²/mes en 1ª Corona, entre 4,5 y 6,5 €/m²/mes en 2ª y entre 3,5 y 4,2 en 3ª. Aunque la expectativa del aumento de los tipos de interés hace que los inversores se muestren prudentes en cuanto a la inversión a *yields* comprimidas, hemos visto la compra de 88.000 m² de suelo en Abrera (2ª Corona) por parte de Logicor para desarrollar un gran parque industrial-logístico, así como la compra de 2 naves en formato *Sale&Leaseback* en 3a Corona por parte de GLP y Freo. La liquidez y la confianza en el sector logístico siguen intactas entre los inversores institucionales, SOCIMIS y privados.

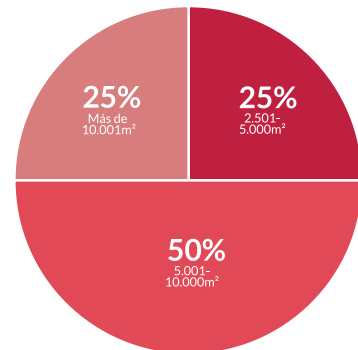
m² contratados por coronas



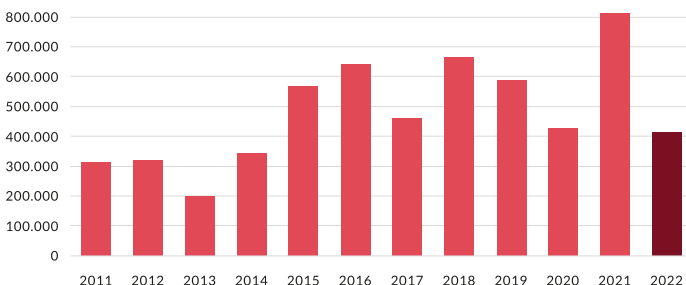
Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



Contratación sector logístico (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	251.708 m ²
2º	161.281 m ²
3º	-
4º	-
TOTAL	412.989 m²

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

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 · marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat