

3r trimestre 2023

RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

CONTRATACIÓN

La contratación logística del Q3 2023 ha ascendido a 66.020 m², un 63% menos que el mismo periodo del año anterior, en el que se contrataron 178.348 m². Con este resultado ya previsible, encadenamos dos trimestres de importantes caídas de contratación en el mercado catalán, con números no vistos desde 2015. Aun así, las previsiones a día hoy para el último trimestre del año, son de repunte de la contratación y mejora del resultado anual.

ZONAS

La mayor parte de la superficie contratada se ha producido en la 2ª Corona de Barcelona, con un volumen de 42.228 m² (64% del total) en 9 operaciones. La 3ª Corona le sigue con una contratación de 14.000 m² (21% del total) en una única operación. Y por último, la 1ª Corona de Barcelona ha registrado una contratación de 9.792 m² (15% del total) en 3 operaciones.

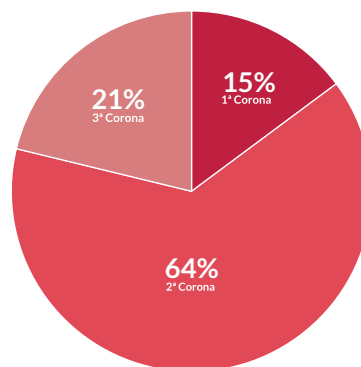
OPERACIONES

En este Q3 el número de naves de obra nueva o llaves en mano contratadas han supuesto un total de 21.680 m² (33% del total), los restantes 44.340 m² pertenecen a operaciones de naves ya existentes previamente. No percibimos desocupación de naves ni mucho menos, únicamente una ralentización en la toma de decisiones que produce una bajada de la absorción de metros cuadrados. En cuanto a operaciones destacaríamos los 14.000 m² de nave logística recientemente reformada contratados en Sant Feliu de Buixalleu (3ª Corona) por parte de Talgroup.

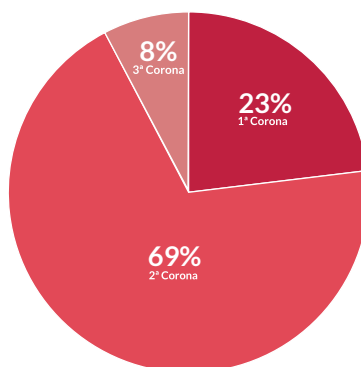
RENTAS

Las rentas se mantienen, más bien con tendencia al alza en los proyectos de nueva construcción. Quizás se puedan ver ajustes puntuales en algún proyecto que pueda - por el motivo que sea - costar más de comercializar, pero la tendencia general es alcista. Respecto a la inversión, aun con la subida de tipos y la dificultad en encontrar activos en venta, los inversores siguen con alto interés en comprar en el entorno logístico de Barcelona. Se han producido algunas operaciones tipo *sale & leaseback* como la de EQT Exeter en una nave de 12.000 m² en Bages o la de un *family office* catalán en Constantí en una nave de 6.500 m². También algunas operaciones de suelo como la de 65.000 m² en Sant Fruitós o la de 24.000 m² en Caldes de Montbui.

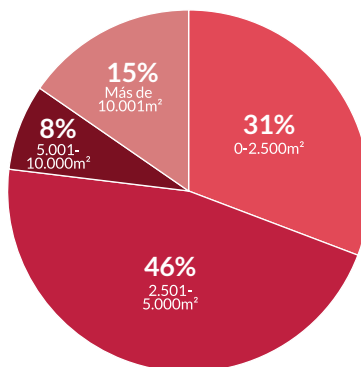
m² contratados por coronas



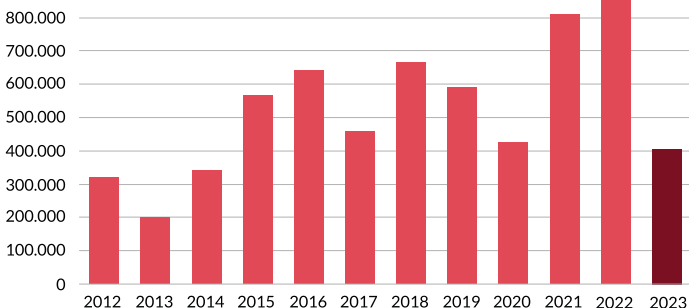
Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



Contratación sector logístico (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	236.479 m ²
2º	99.894 m ²
3º	66.020 m ²
4º	-
TOTAL	402.393 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 · marqueting@forcadell.cat
www.forcadell.cat