



RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

CONTRATACIÓN

La contratación de superficie logística este primer trimestre de 2023 ha ascendido a 236.479 m², cifra que supone un 6,4% menos que el registrado en el mismo periodo del año anterior, pero en línea con los últimos ejercicios de alto *take up* en Barcelona. Este resultado, por lo tanto, traslada un mensaje muy positivo al mercado inmologístico. A diferencia de los primeros trimestres de los dos años anteriores, en esta ocasión la alta contratación no se ha debido a una operación extraordinaria en cuanto a metros, sino que ha sido fruto de la suma de diferentes operaciones.

ZONAS

La mayor parte de la superficie contratada se ha situado en la 2ª Corona de Barcelona, que ha alcanzado los 127.478 m² (54%) en 10 operaciones. La siguiente en metros es la 3ª Corona con 64.688 m² (27%) en 4 operaciones y la 1ª Corona ha registrado 44.313 m² (19%) en 7 operaciones.

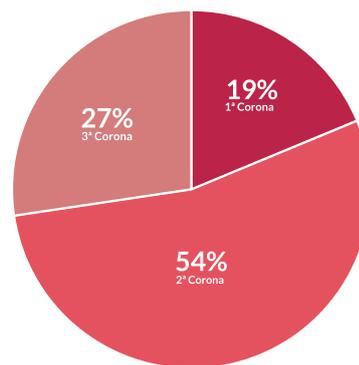
OPERACIONES

En cuanto al número de operaciones, ha aumentado a 21 y sitúa la operación media en Catalunya en 11.261 m². Si bien es verdad que, la 3ª Corona suele registrar operaciones más grandes y la media sube a 16.132 m², la 1ª Corona suele disponer de naves de pequeñas dimensiones y alta demanda, por lo que genera operaciones más reducidas, situando este trimestre la operación media en 6.330 m². Del total contratado, 116.358 m² (49,2% del total) pertenecen a *stock* nuevo ya sea en formato llaves en mano o nave nueva construida a riesgo. El mercado catalán continúa absorbiendo trimestre tras trimestre, nueva entrega de metros cuadrados. En cuanto a operaciones, destaca el alquiler de casi 23.000 m² por parte de Frigicoll en Valls, así como los 27.000 m² que ha alquilado Orimar Logística en Fogars de la Selva.

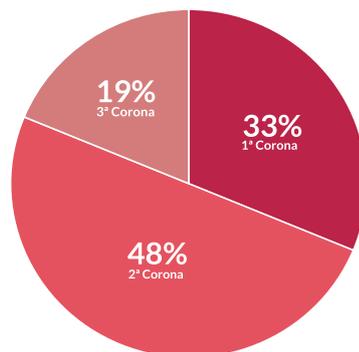
RENTAS

La situación de inflación actual no deja de empujar las rentas al alza, estamos viendo rozar los 7€ m² en 2ª Corona y los 10€ en algún proyecto enfocado al *last mile* en 1ª Corona de Barcelona. Como el mercado sigue absorbiendo estas rentas, prevemos siga la tendencia alcista en algunos de los proyectos que vayan a salir al mercado en los próximos meses. Ya sea en 2ª o en 3ª Coronas. El segmento inversor sigue confiando plenamente en el mercado inmologístico de Barcelona y, aunque las *yields* han corregido al alza, seguimos viendo alguna operación por debajo del 5% en naves triple A y con buenos contratos de alquiler.

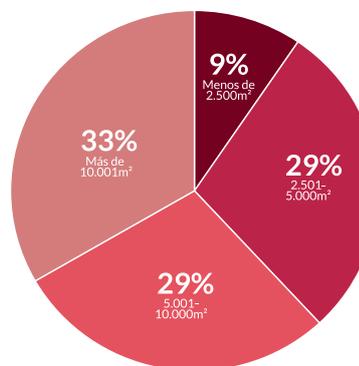
m² contratados por coronas



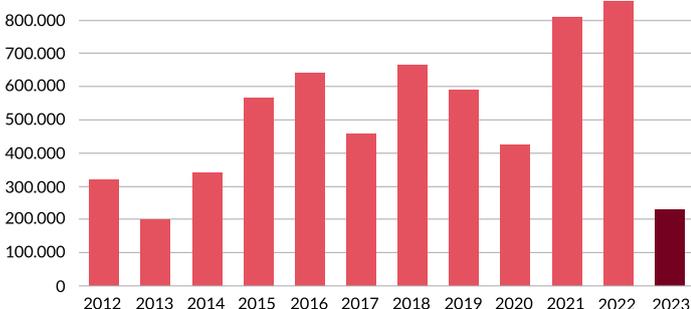
Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



Contratación sector logístico (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	236.479 m ²
2º	-
3º	-
4º	-
TOTAL	236.479 m²

CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
1ª Corona	4,5-6%
2ª Corona	5-7%
3ª Corona	6-9%

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