

3r trimestre 2022

RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

CONTRATACIÓN

La contratación logística del Q3 2022 ha ascendido a 178.348 m², un 13% más que el mismo periodo del año anterior, en el que se contrataron 157.918 m² y la mejor cifra de un Q3 de los últimos años. Cifras claramente positivas que mantienen el indicador de actividad logística al alza en Catalunya.

ZONAS

La mayor parte de la superficie contratada se ha producido en la 3ª Corona, con un volumen de 106.157 m² (59% del total) en 3 operaciones. La 2ª Corona ha registrado 61.691 m² (35% del total) en 6 operaciones. Y la 1ª Corona ha registrado 2 operaciones que suman 10.500 m², un 6% del total.

OPERACIONES

En este Q3 el número de naves de obra nueva o llaves en mano ha supuesto un 64% del total, con lo que el stock logístico sigue creciendo en Catalunya. El resto (36%) han sido naves ya existentes, o reformadas como es el caso de la nave de 25.000 m² que ha alquilado Dachser a Meridia Capital en Gelida.

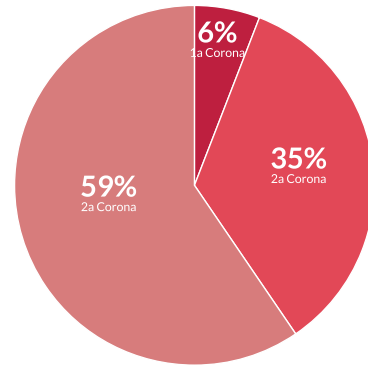
En cuanto a operaciones de obra nueva, destacan el alquiler por parte de Fluidra de 10.500 m² en Franqueses del Vallès o la compra de suelo por parte de LIDL en Constantí para la construcción de su nueva plataforma logística.

RENTAS

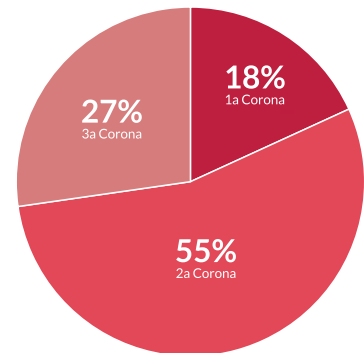
La inflación en los costes de construcción y la repercusión del precio de suelo siguen siendo los principales sostenes del aumento de los precios de alquiler. Aunque la previsible relantización de la economía puede hacer que descendan estos costes, no veremos rebajas de rentas en los próximos trimestres puesto que tardará un poco en trasladarse a la realidad del suelo, y la actividad logística continua siendo alta.

En cuanto a inversión, las *yields* más reducidas no tienen razón de existir en este momento, con los tipos de interés actuales, el coste de financiación más alto obliga a reducir precios de venta para que las operaciones sean viables. Aun así, el interés inversor en logística sigue firme y se han visto operaciones relevantes como son la venta del portfolio de Crossbay a Prologis o la compra de una nave en Castellar del Vallès por parte de Hines a Segro. También en Catalunya sigue firme el interés en la compra de suelo para posterior desarrollo de naves logísticas modernas.

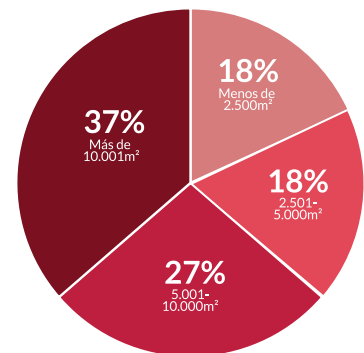
m² contratados por coronas



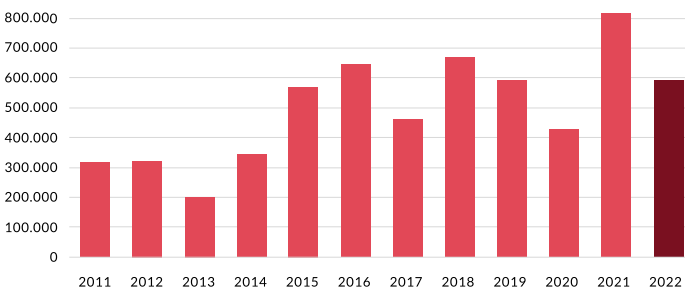
Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



Contratación sector logístico (m²)



| TRIMESTRE | M ² CONTRATADOS |
|--------------|------------------------------|
| 1º | 251.708 m ² |
| 2º | 161.281 m ² |
| 3º | 178.348 m ² |
| 4º | - |
| TOTAL | 591.337 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