

4º trimestre 2022

RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

CONTRATACIÓN

La contratación del Q4 2022 ha ascendido a 243.391 m², un 73% más que en el mismo periodo del año anterior (140.758 m²). Sin duda, un volumen de contratación extraordinario y que ha propiciado que el acumulado anual se sitúe en 834.728 m², un 3% por encima del año pasado y estableciendo un nuevo récord de contratación.

ZONAS

El número de operaciones registradas en este Q4 ha ascendido a 21. Distribuidas de la siguiente forma: 5 en 1ª Corona (18.249 m²), 10 en 2ª Corona (97.985 m²), y 6 en 3ª Corona (127.157 m²). La superficie media contratada en 2022 ha sido de 13.042 m², ciertamente superior a la habitual, que suele estar en los 8.000 m² o 9.000 m², pero hay que indicar que este año se han realizado varias operaciones de gran tamaño.

OPERACIONES

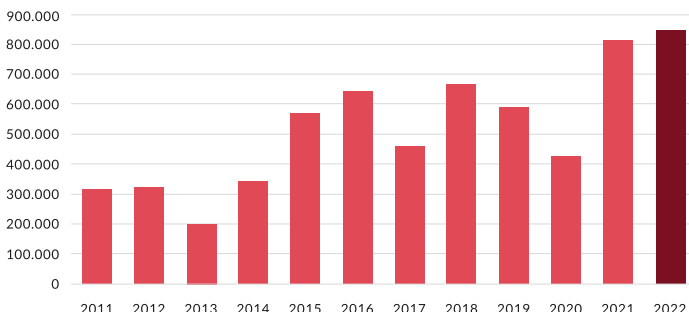
El protagonismo de las naves de nueva construcción o llaves en mano sigue siendo muy destacable este 2022. Las cifras de contratación de stock nuevo han supuesto el 62% de la superficie contratada total (514.067 m²). 1% en 1ª Corona, 33% en 2ª y 66% m² en 3ª. Las operaciones más relevantes de este Q4 han sido el alquiler de una plataforma logística de 21.867 m² por parte de DAHER en Santa Perpètua de Mogoda, el alquiler de una plataforma logística de 40.000 m² en Constantí y el alquiler de 17.057 m² propiedad de Meridia Capital en Barberà del Vallès.

RENTAS

Sigue la presión al alza de los *asking rents* debido a los costes de construcción, del suelo y la financiación. Aun así, en 1ª Corona se mantienen en 7,5 €/m² para zona *prime*, entre los 5 y hasta los 6,75 €/m² en 2ª Corona y suben a 4 €/m² en 3ª Corona. Hoy por hoy, todavía esperamos para este 2023 algunos incrementos de rentas por los motivos expuestos.

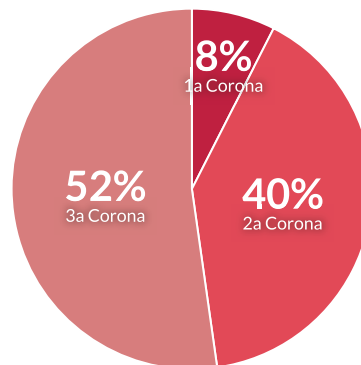
El mercado de inversión ha estado muy activo en 2022 tanto en la compra de suelo como de naves construidas u operaciones *sale & leaseback*. Hemos visto una corrección importante de *yields* a partir de verano junto con el aumento de los tipos de interés, que hace que ya no sean viables esas operaciones por debajo del 5% y se hayan replanteado algunos proyectos especulativos. No obstante, prevemos un 2023 bastante activo puesto que sigue habiendo liquidez y voluntad inversora en el logístico.

Contratación sector logístico (m²)

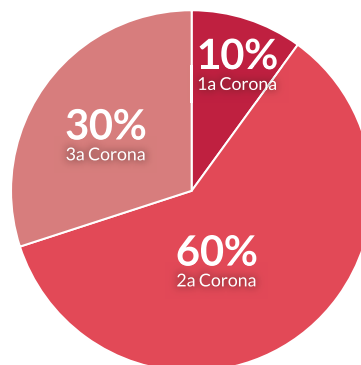


TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	251.708 m ²
2º	161.281 m ²
3º	178.348 m ²
4º	243.391 m ²
TOTAL	834.728 m²

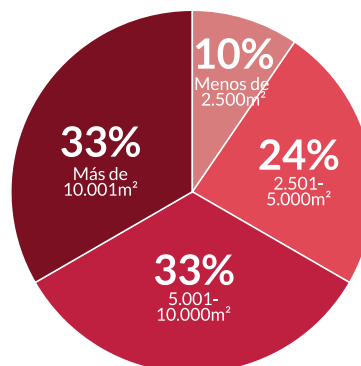
m² contratados por coronas



Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



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

Informe elaborado por el Departamento de Marketing y Comunicación 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 Marketing y Comunicación de FORCADELL
T. 934 965 406 · marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat