

Informe del mercado Logístico en Catalunya

4º trimestre 2024



CONTRATACIÓN

La contratación de espacios logísticos en el cuarto trimestre de 2024 ha ascendido a 227.156 m², lo que supone un espectacular aumento del 100% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta cifra confirma la tendencia de cambio iniciada en el trimestre anterior, con una clara recuperación del mercado inmobiliario.

El cierre de 2024 se sitúa en 724.846 m² contratados, un 43% más que el 2023. Este dato, mucho mejor de lo que se preveía al comenzar el año, lo convierte en el tercer mejor año desde que contamos con datos.

OPERACIONES

La absorción de nuevos metros cuadrados sigue siendo muy fuerte, de manera que la contratación en naves de nueva construcción o llaves en mano ha sido de un 41% el Q4. Analizando el global anual, este porcentaje asciende al 58% de la superficie contratada. En total, en 2024 se han contratado 421.874 m² de stock nuevo.

Entre las operaciones más relevantes del Q4 del 2024 destacan el alquiler por parte del Grupo Caliche de una nave de 34.113 m², propiedad de Segro, en Martorelles (2ª Corona), el alquiler de una nave logística de 11.354 m² en Granollers, propiedad de Meridia (2ª Corona) y el alquiler por parte de Global Talke de una nave de 20.850 m², propiedad de Nuveen, en Constantí (3ª Corona).

ZONAS

El número de operaciones este trimestre ha ascendido a 24, distribuidas de la siguiente forma: la 2ª Corona es la que ha generado más contratación, con 15 operaciones que suponen 155.302 m² (68% del total); le sigue la 3ª Corona con 3 operaciones y 42.708 m² (19% del total) y, por último, la 1ª Corona ha registrado 6 operaciones y 29.146 m² (13% del total).

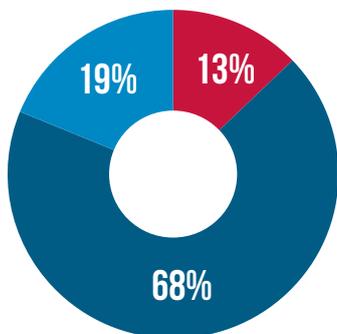
Si miramos el total anual, de los 724.846 m², la distribución entre coronas ha sido: 1ª Corona 17%, 2ª Corona 48% y 3ª Corona 35%. La superficie media anual contratada en el total del mercado catalán es de 10.659 m².

RENTAS

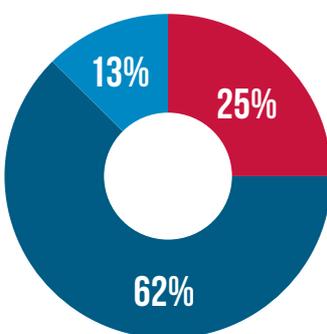
Las rentas se mantienen estables, y no se prevén aumentos significativos más allá de los que ya están establecidos en los precios de oferta de los proyectos en fase de construcción o desarrollo. Con el buen ritmo de absorción de metros cuadrados, no se esperan correcciones a corto plazo.

En cuanto a la inversión, se han visto algunas transacciones de suelo, como la compra de 38.000 m² por parte de Freo y Pictet en Esparreguera (2ª Corona), la venta de una nave a reformar en el Prat de Llobregat para reposición, o la adquisición de Tritax por parte de Brookfield, que incluye el centro de distribución de Mango en Lliçà d'Amunt. El interés en el mercado catalán sigue firme.

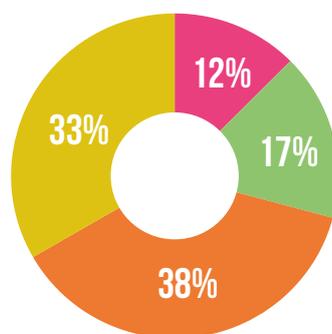
M² CONTRATADOS
POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS
POR CORONAS

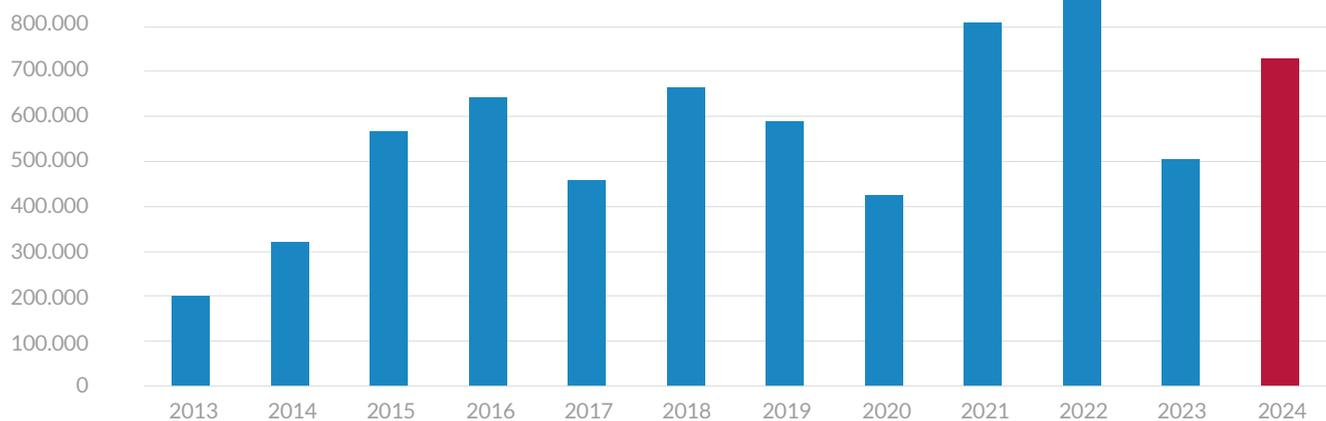


OPERACIONES CERRADAS
POR SUPERFICIE



● 1ª Corona ● 2ª Corona ● 3ª Corona ● 0-2.500 m² ● 2.501-5.000 m² ● 5.001-10.000 m² ● Más de 10.001 m²

CONTRATACIÓN SECTOR LOGÍSTICO (M²)

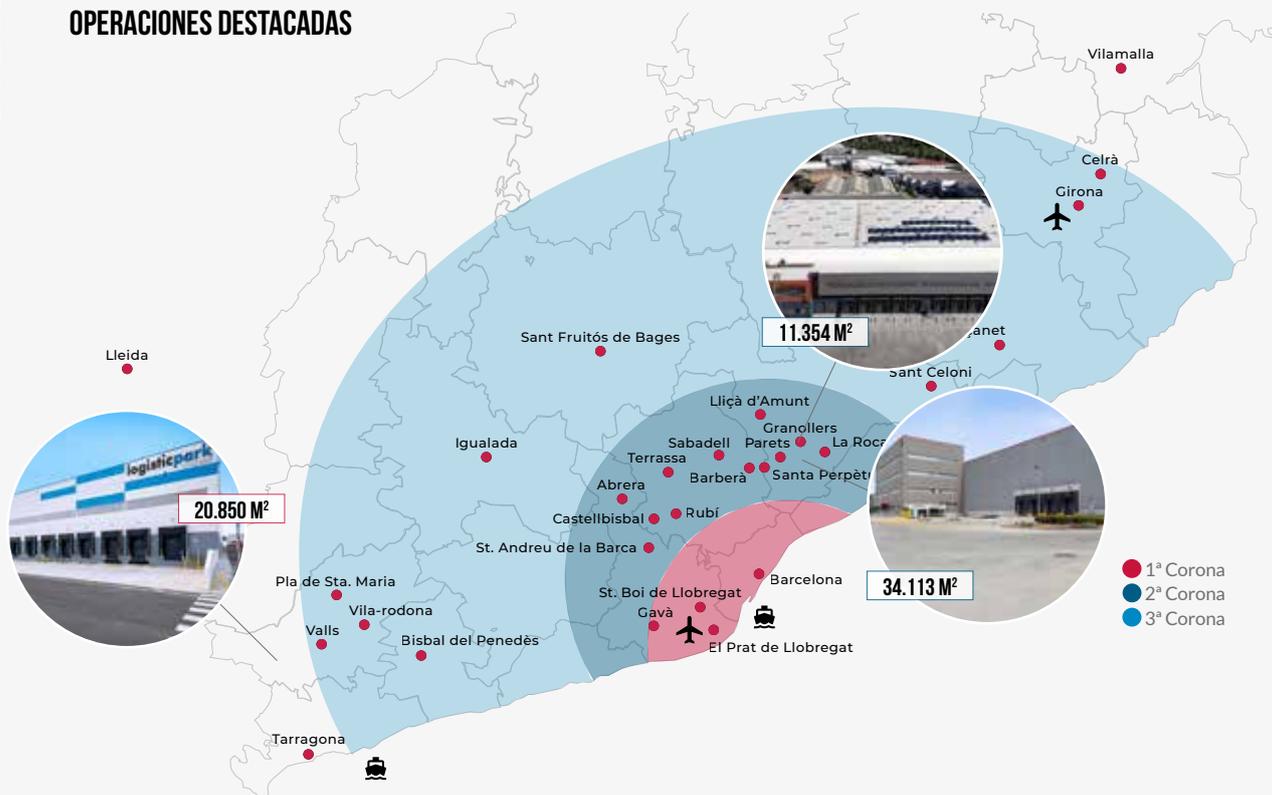


| TRIMESTRE | M ² CONTRATADOS |
|--------------|------------------------------|
| 1º | 90.110 m ² |
| 2º | 152.082 m ² |
| 3º | 255.498 m ² |
| 4º | 227.156 m ² |
| TOTAL | 724.846 m² |

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

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

OPERACIONES DESTACADAS



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.com

► Departamento de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marketing@forcadell.cat
www.forcadell.com