INFORME DE MERCADO INDUSTRIAL-LOGÍSTICO EN CATALUNYA

Área de Inmobiliaria de Empresa

Antonio López Doñaque
Director del área

Gerard Plana Pou
Director Dpto. Industrial-Logística

+34 934 965 411
industrial@forcadell.cat

RESUMEN EJECUTIVO

Índice de producción industrial

107,1%

Fuente: Idescat

Inversión y logística

2019 ha sido un año muy positivo para el sector logístico en el que prácticamente alcanzó los 1.700 M€ a nivel estatal (13% var. int.) cerca de los 400 M€ en Catalunya. Si bien el buen ritmo de absorción así como la gran liquidez existente hacían prever un 2020 bueno, el pronóstico actualmente queda sujeto a la evolución de la crisis sanitaria del Covid-19.

Demanda

La demanda tanto en alquiler como en venta ha incrementado claramente con respecto al mismo período del año anterior (14,1% y 43,6% respectivamente). En el sector industrial sigue percibiéndose cierta actitud de prudencia ante la evolución de la economía y tanto propietarios como demandantes siguen avanzando analizando detenidamente cualquier operación. Los activos industriales ha incrementado su interés desde 2015 acotando, además, un perfil demandante más exigente.

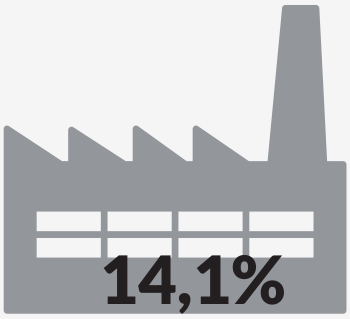
Precios

Los precios de venta y alquiler han mantenido una tendencia de estabilidad con incrementos casi imperceptibles. En alquiler, la variación interanual se ha situado en el 3,48%, mientras que en venta ha sido del 1,76%. El sector industrial acumula ya 4 años de incrementos sostenidos que están garantizando un desarrollo estable y positivo del mercado. Los proyectos de obra nueva en el ámbito industrial no están produciéndose puesto que es el sector logístico el que lo está liderando por su proyección y trayectoria, actualmente en auge.

Oferta y disponibilidad

La disponibilidad de naves ha incrementado muy ligeramente en alquiler (10%) y en venta (11,1%) en términos interanuales. Se trata de un signo de estabilidad del mercado aunque esta entrada de producto no soluciona la falta de *stock* acumulada que viene condicionando el sector hace varios ejercicios. Por comarcas, la demanda sigue concentrándose en los municipios más cercanos a Barcelona, nuevamente en el Baix Llobregat, Barcelonès, Vallès Oriental y Vallès Occidental.

La obra nueva en el mercado logístico catalán ha supuesto el 48% del *take up* en 2019



14,1%

Variación interanual de la demanda en alquiler de naves industriales

3,06 €/m²/mes

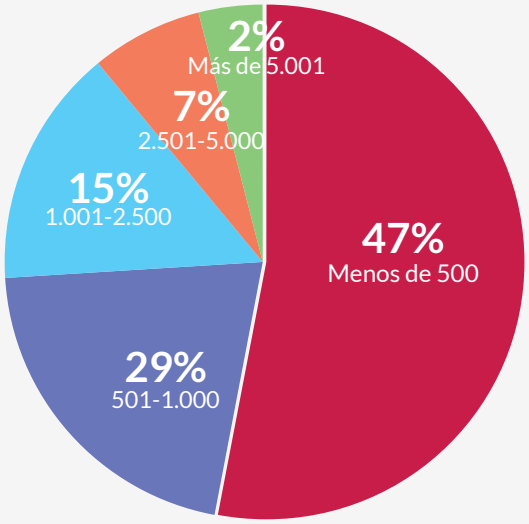
Precio mínimo de alquiler en Zona *Prime* (zona A) de naves industriales

589.924 m²

Contratación anual de superficie logística en el 2019

MERCADO DE NAVES INDUSTRIALES EN ALQUILER

Distribución de la demanda por superficies (m²)



Demanda

La evolución de la demanda ha registrado un leve incremento del 14,1% a cierre del 2S 2019, en comparación con el volumen del mismo período justo 1 año atrás, en el 2S 2018. Si bien es cierto que la demanda suele ser habitualmente más activa de forma cíclica a lo largo del primer semestre, los resultados interanuales a cierre del 2S 2019 son claramente positivos. Este comportamiento de la demanda muestra que, aunque sigue percibiéndose cierta actitud de prudencia ante la evolución de la economía, propietarios y demandantes siguen avanzando de acuerdo con sus necesidades empresariales. Elevando el foco para obtener una perspectiva más amplia en el tiempo, se aprecia claramente que el activo industrial ha incrementado su interés desde 2015 acotando, además, un perfil demandante más exigente tanto a nivel de relación contractual como con lo que respecta a las características de los propios inmuebles industriales. En cuanto a la demanda por superficies, destaca que las naves industriales de menos de 500 m² han incrementado un 23% respecto 2S 2018, mientras que, por otro lado, las peticiones de naves de superficies comprendidas entre los 501 m² y los 1.000 m² han registrado un descenso del -34,35%. Los demás tramos de superficie se han mantenido en los mismos volúmenes de demanda. Si se analiza por comarcas, el Baix Llobregat ha incrementado 3 puntos porcentuales, lo que traducido en variación interanual al 12%. El Barcelonès, por su parte, ha registrado un descenso del -8,7% interanual. El resto de comarcas han evolucionado de forma estable manteniendo de forma sostenida en el tiempo los porcentajes de demanda.

Distribución de la demanda por zonas (%)

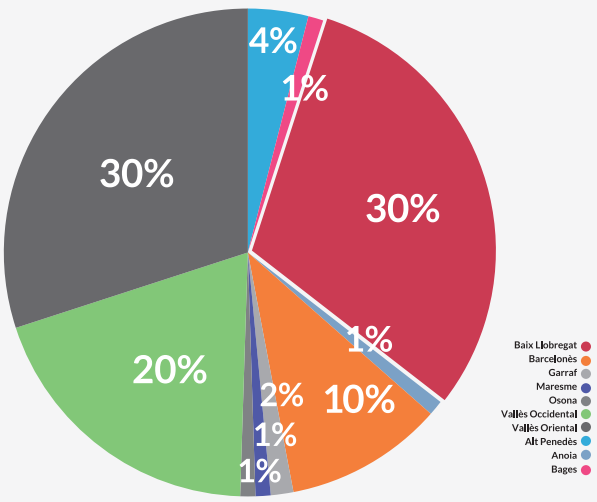
Alt Penedès	1%
Anoia	1%
Bages	1%
Baix Llobregat	27%
Barcelonès	24%
Garraf	1%
Maresme	1%
Osona	1%
Vallès Occidental	22%
Vallès Oriental	21%

La demanda de naves en alquiler ha incrementado un 14,1% con respecto al 2S 2018

Oferta y disponibilidad

A cierre del 2S 2019, la disponibilidad de naves en alquiler ha registrado un leve incremento del 10%. El *stock* disponible mantiene un nivel estable, siguiendo la misma tendencia que en los años precedentes. Las zonas en las que mayoritariamente se concentra la oferta de naves en alquiler son, de forma habitual, las más cercanas al Área Metropolitana de Barcelona por su amplia red de comunicaciones por carretera, marítimas y aéreas. En este sentido nos referimos al Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Oriental y Vallès Occidental. Los tiempos de comercialización de las naves en alquiler suelen oscilar entre los 6 meses y 1 año, dependiendo de las características de la nave, su estado, su ubicación, etc. Influidos por el buen momento del sector inmologístico, los demandantes de naves en alquiler son más exigentes y los promotores siguen enfocando los nuevos proyectos a precisamente al sector logístico.

Distribución de la disponibilidad por zonas



Fuente: Elaboración propia

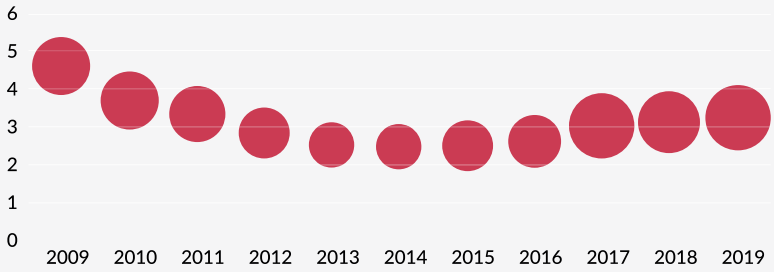
Precios de alquiler

Si bien la evolución de los precios de alquiler ha sido muy lineal con respecto a la totalidad del año, la previsión para 2020 queda sujeta al avance de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, a la espera de ver las repercusiones que se producirán a nivel socio-económico.

Cabe destacar, de todos modos, que a cierre de 2019 se acumulaban ya 4 años de rentas estables, con evoluciones equilibradas. La distancia entre los *asking prices* y los precios de cierre no registró *gaps* destacables. Además, aunque se constató un ritmo sostenido en el tiempo con respecto al desarrollo de las operaciones, sí que es cierto que se produjeron de forma más pausada de lo habitual. No obstante, ello no conllevó ningún freno en el conjunto de la contratación. Las operaciones llevadas a cabo se realizaron, en su mayoría, con el objetivo de ampliar espacios y/o cambios de ubicación, pero en ningún caso para reducir metros.

La evolución de las rentas queda sujeta a la evolución del Covid-19

Evolución rentas mínimas y máximas 2009-2019 (€/m²/mes)*



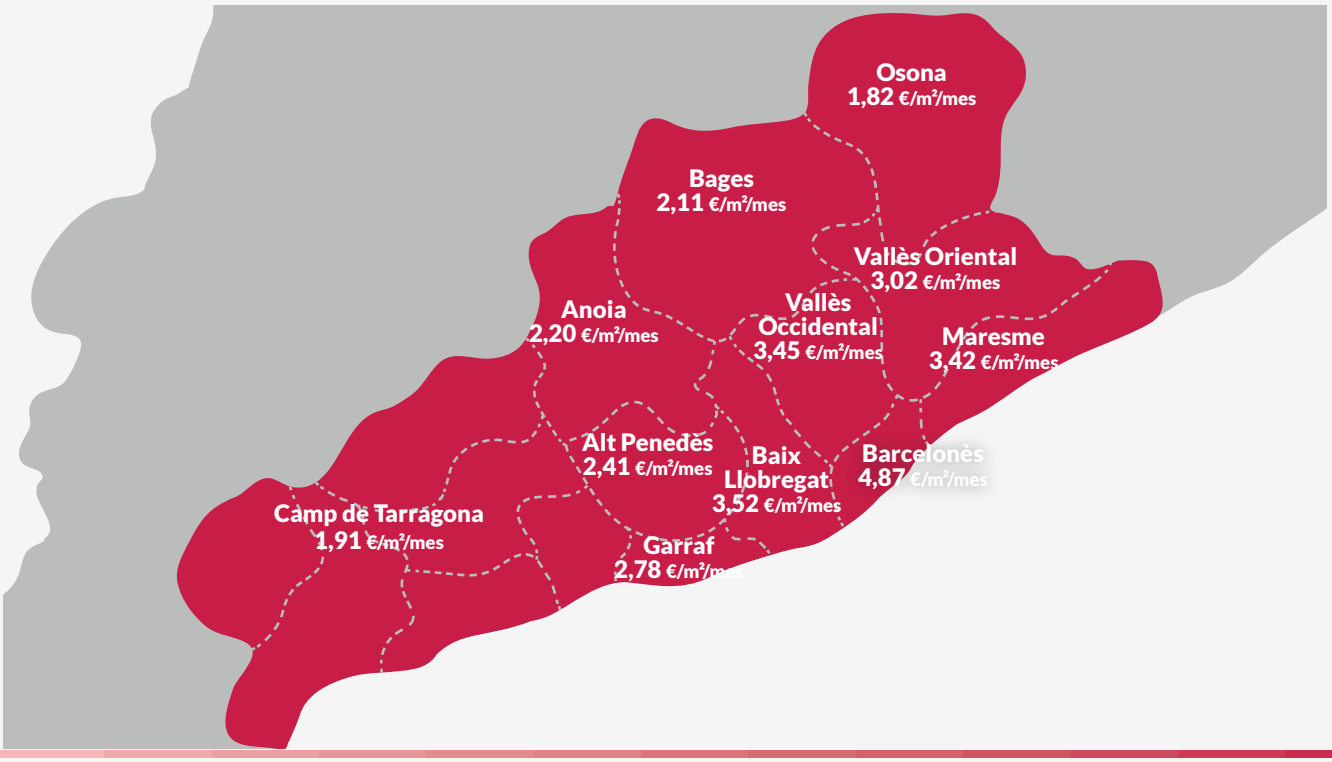
* Promedio de los precios mínimos y máximos de las localidades industriales analizadas (ver página 14)

Rentas por comarcas 2º semestre de 2019 (€/m²/mes)

COMARCA	Renta Media	Variación anual (%)	Renta Máxima
Alt Penedès	2,41	2,3	3,15
Anoia	2,20	2,5	2,88
Bages	2,11	2,4	2,93
Baix Llobregat	3,52	7,6	5,14
Barcelonès	4,87	5,6	7,29
Garraf	2,78	4,2	4,07
Maresme	3,42	2,8	4,33
Osona	1,82	0,6	3,26
Vallès Occidental	3,45	7,7	4,73
Vallès Oriental	3,02	8,2	4,39
Camp de Tarragona	1,91	2,2	3,43

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90

Mapa de rentas medias por comarcas



Fuente: Elaboración propia

Estudio de precios mínimos y máximos (según zonas FORCADELL y municipios industriales) (€/m²/mes)

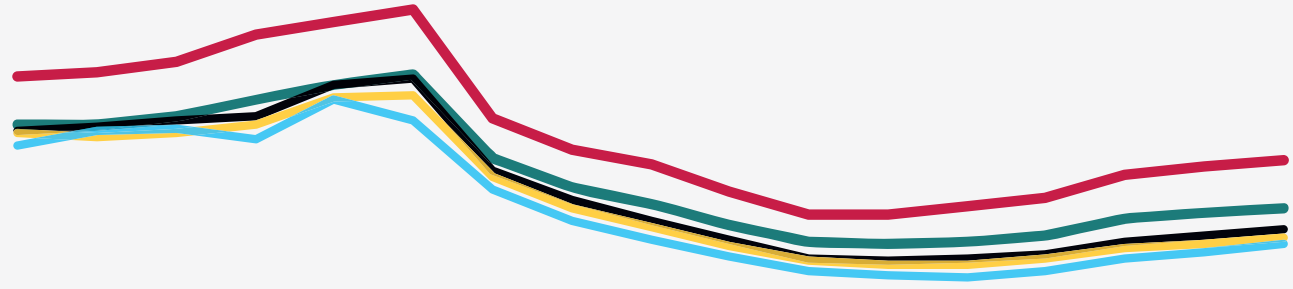
ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo
A	**Precios medios zona**	**3,06**	**5,59**
A - 1	Gavà	2,93	4,95
	Prat de Llobregat, El	2,95	5,13
	Sant Boi de Llobregat	2,97	5,08
	Viladecans	2,89	5,07
A - 2	Cornellà de Llobregat	3,06	6,02
	Esplugues de Llobregat	2,79	5,26
	Hospitalet de Llobregat, L'	3,28	7,01
	Sant Joan Despí	2,92	5,05
	Sant Just Desvern	2,91	5,17
A - 3	Badalona	3,42	7,02
	Barcelona	3,88	7,67
	Montgat	2,82	4,29
	Sant Adrià de Besòs	3,12	5,56
	Sta. Coloma de Gramenet	2,84	4,93
B	**Precios medios zona**	**2,48**	**4,46**
B - 1	Molins de Rei	2,69	5,03
	Pallejà	2,43	4,47
	Papiol, El	2,40	4,36
	Sant Feliu de Llobregat	2,71	5,08
B - 2	Barberà del Vallès	2,72	5,10
	Cerdanyola	2,43	4,37
	Llagosta, La	2,42	4,26
	Mollet del Vallès	2,49	4,39
	Montcada i Reixac	2,73	4,98
	Ripollet	2,60	4,62
B - 3	Castellbisbal	2,40	4,33
	Rubí	2,62	4,28
	Sant Andreu de la Barca	2,43	4,47
	Sant Cugat del Vallès	2,86	4,87
B - 4	Lliçà de Munt	2,20	3,99
	Lliçà de Vall	2,30	4,05
	Palau de Plegamans	2,37	4,17
	Parets del Vallès	2,43	4,39
	Polinyà del Vallès	2,45	4,24
	Sta. Perpètua de Mogoda	2,41	4,49
B - 5	Caldes de Montbui	2,00	3,76

ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo
C	**Precios medios zona**	**2,25**	**3,79**
C - 1	Cervelló	2,16	3,91
	Sant Vicenç dels Horts	2,36	3,93
	Sta. Coloma de Cervelló	2,14	3,56
	Vallirana	1,78	3,11
C - 2	Abrera	2,32	3,82
	Esparreguera	2,01	3,45
	Martorell	2,35	3,93
	Olesa de Monserrat	1,93	3,26
	Sant Esteve Sesrovires	2,16	3,59
C - 3	Castellar del Vallès	2,22	3,47
	Sabadell	2,58	4,33
	Sant Quirze del Vallès	2,49	4,23
	Terrassa	2,61	4,36
	Viladecavalls	2,21	3,62
C - 4	Martorelles	2,33	3,83
	Montmeló	2,27	4,01
	Montornès	2,28	3,98
D	**Precios medios zona**	**2,13**	**3,47**
D - 1	Canovelles	1,95	3,06
	Franqueses del Vallès, Les	2,18	3,39
	Garriga, La	1,89	2,94
	Granollers	2,48	3,89
	La Roca	2,23	3,46
	Mataró	2,55	4,32
D - 2	Cardedeu	1,95	3,33
	Sant Celoni	1,95	3,24
	Llinars del Vallès	1,96	3,61
E	**Precios medios zona**	**2,01**	**3,42**
E - 1	Igualada	1,65	3,11
	Manresa	1,66	3,26
	Sant Fruitós del Bages	1,65	3,05
	Sitges	2,47	4,12
	Sta. Margarida i els Monjos	1,88	3,01
	Vic	1,98	3,22
	Vilafranca del Penedès	2,28	3,60
	Vilanova i la Geltrú	2,47	3,96

Zonas	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Opinión del experto* (€/m²)	2,94 - 7	2,375 - 4,75	2,16 - 4,5	2,11 - 4	1,77 - 3,75

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90
*Precios reales de cierre, según FORCADELL

Evolución precios de alquiler por zonas (€/m²/mes)

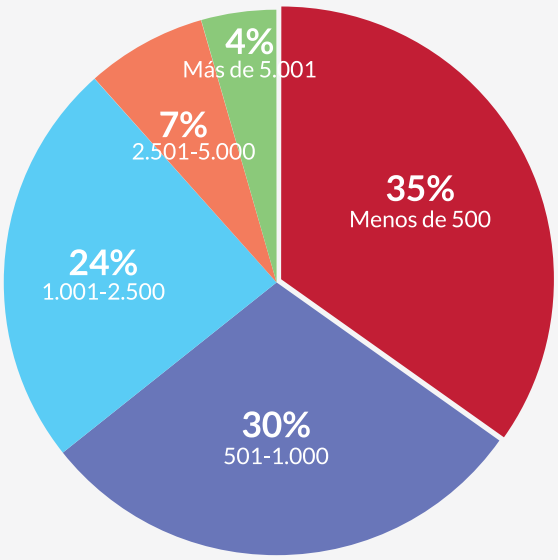


- Zona A – De 0 a 15 Km de Barcelona, con inmejorables infraestructuras y medios de comunicación.
- Zona B - De 15 a 25 Km de Barcelona, con buenas infraestructuras y algún medio de transporte.
- Zona C - A más de 25 Km de Barcelona.
- Zona D - A más de 25 Km al norte del área metropolitana de Barcelona.
- Zona E - A más de 25 Km de Barcelona. En el límite con el área metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

MERCADO DE NAVES INDUSTRIALES EN VENTA

Distribución de la demanda por superficies (m²)



Demanda

La demanda de naves en venta ha registrado un incremento interanual del 43,6%. Analizando más en detalle, se observa que las demandas que concentran el porcentaje más amplio -superficies de hasta 1.000 m²- son estables cada semestre y comprenden actualmente el 64% total, tal como también sucede en el mercado de naves en alquiler. Si bien las naves de 1.001 m² a 2.500 m² representan el 24%, suponen un rango de demanda muy importante en el desarrollo del sector industrial de naves en venta.

Por comarcas, el gran volumen de peticiones se mantiene nuevamente en el Barcelonès, seguida de los 2 valleses –Oriental y Occidental- y el Baix Llobregat. Si bien la rotación de empresas en el sector industrial no es algo constante, sí que se va produciendo un goteo de operaciones a lo largo del año. Aunque las empresas pequeñas tienden a decantarse por el régimen de alquiler por una cuestión de capacidad económica, es claramente un hecho que existe una demanda permanente de este perfil de alrededor del 30% - 35% de la horquilla. En este sentido, las empresas de mayor tamaño son las que concentran la mayor parte de las demandas de venta.

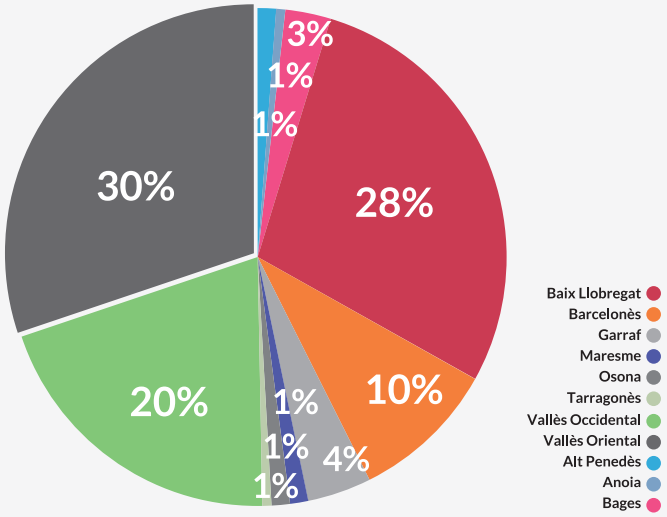
Las naves de hasta 1.000 m² han supuesto el 64% de las demandas en el 2S 2019

Oferta y disponibilidad

Si bien el *stock* de naves industriales en venta ha incrementado muy ligeramente (11,1%) con respecto al mismo período del año anterior, el impacto en el mercado no supone una entrada suficiente para satisfacer las peticiones de espacios industriales en venta que demandan las empresas. Por comarcas, la oferta sigue concentrándose en los municipios más cercanos a Barcelona, nuevamente en el Baix Llobregat, Barcelonès, Vallès Oriental y Vallès Occidental.

No hay que olvidar que el parque de naves industriales en venta sigue aglutinando un remanente de naves calificadas como obsoletas que no cumplen con los requerimientos actuales (sistemas contra incendios, altura, etc.). Muchas de ellas están situadas en emplazamientos óptimos, muy cercanos a Barcelona, pero no logran comercializarse.

Distribución de la disponibilidad por zonas



Distribución de la demanda por zonas (%)

Alt Penedès	2%
Anoia	1%
Bages	1%
Baix Llobregat	22%
Barcelonès	25%
Garraf	1%
Maresme	4%
Osona	1%
Vallès Occidental	23%
Vallès Oriental	21%

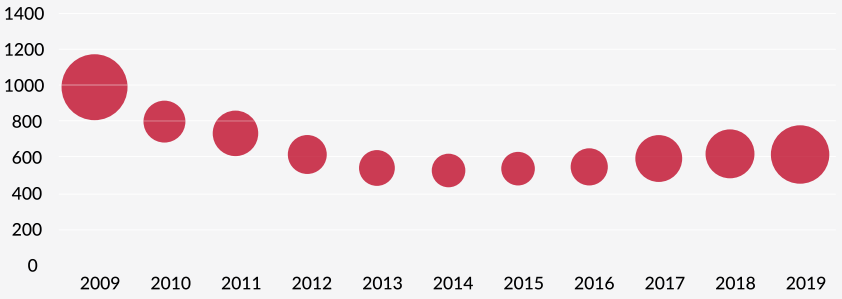
Fuente: Elaboración propia

MERCADO DE NAVES INDUSTRIALES EN VENTA

Precios de venta

La evolución de los precios de venta ha mantenido en el 2S 2019 la tendencia de estabilidad (var. int. 1,76%) que había predominado a lo largo de los últimos ejercicios. El m² del techo industrial se ha situado en la segunda mitad del año en los 632,5€ de promedio, siendo principalmente las comarcas del Barcelonès, Maresme y el Baix Llobregat las que albergaron el precio más elevado. Por el contrario, las comarcas que resultaron más asequibles aunque también han registrado incrementos -como las del resto del territorio catalán-han sido el Camp de Tarragona, Osona, Anoia y Bages. La previsión en cuanto a la evolución de los precios en 2020 queda totalmente sujeta a la evolución de la crisis del Covid-19, por el momento indeterminada.

Evolución precios mínimos y máximos 2009-2019 (€/m²)*



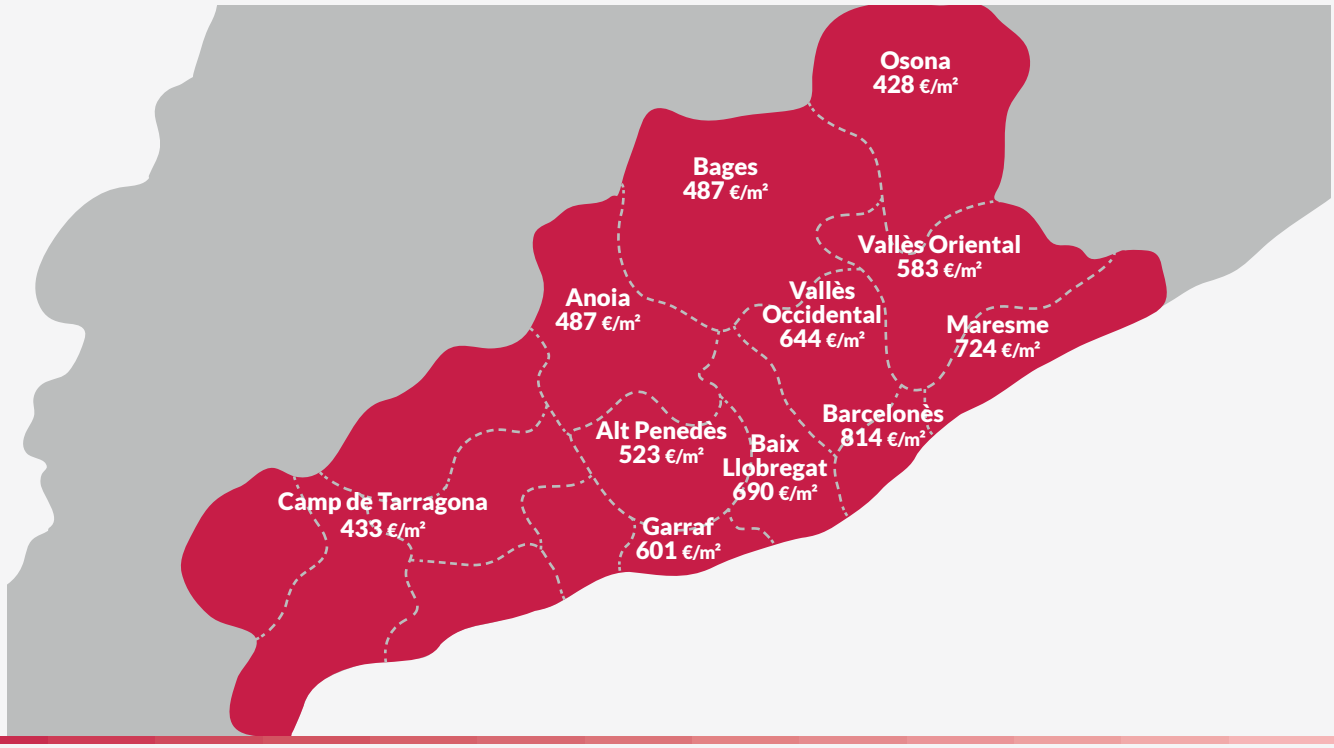
* Promedio de los precios mínimos y máximos de las localidades industriales analizadas (ver página 17)
Valores de mercado para la compraventa de entidades independientes para usuarios finales y no válidos para la compraventa de edificios ni inmuebles de inversión.

Precios de venta por comarcas 2º semestre de 2019 (€/m²)

COMARCA	Precio Medio	Variación anual (%)	Precio Máximo
Alt Penedès	523	2,8	627
Anoia	487	1,0	594
Bages	487	0,6	638
Baix Llobregat	690	5,9	980
Barcelonès	814	2,3	1262
Garraf	601	4,9	717
Maresme	724	3,2	873
Osona	428	0,2	666
Vallès Occidental	644	1,6	894
Vallès Oriental	583	1,9	859
Camp de Tarragona	433	1,9	593

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90

Mapa precios medios por comarcas



Fuente: Elaboración propia

Estudio de precios mínimos y máximos (según zonas Forcadell y municipios industriales) (€/m²)

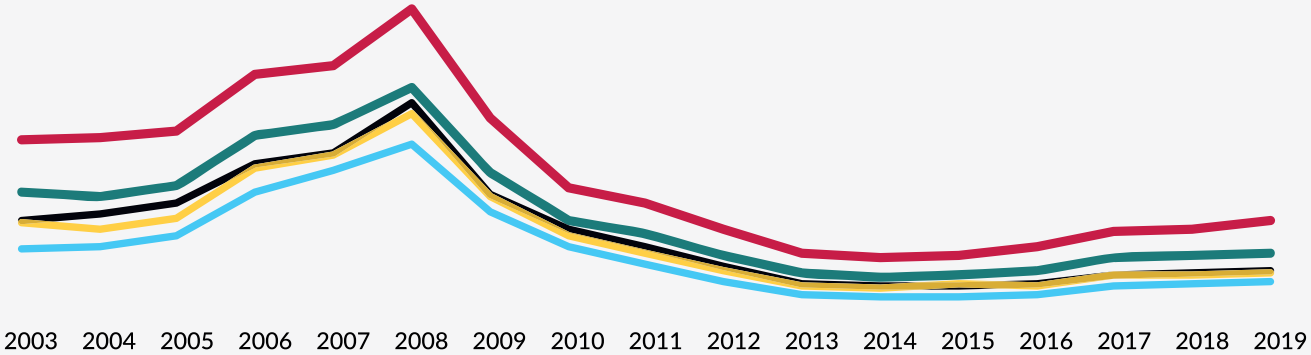
ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo
A	**Precios medios zona**	**606**	**1.007**
A - 1	Gavà	602	950
	Prat de Llobregat, El	598	966
	Sant Boi de Llobregat	605	968
	Viladecans	577	983
A - 2	Cornellà de Llobregat	613	1.001
	Esplugues de Llobregat	600	982
	Hospitalet de Llobregat, L'	637	1.154
	Sant Joan Despí	600	986
	Sant Just Desvern	601	974
A - 3	Badalona	647	1.068
	Barcelona	682	1.300
	Montgat	565	923
	Sant Adrià de Besòs	603	952
	Sta. Coloma de Gramenet	557	890
B	**Precios medios zona**	**505**	**796**
B - 1	Molins de Rei	540	838
	Pallejà	520	810
	Papiol, El	509	795
	Sant Feliu de Llobregat	548	844
B - 2	Barberà del Vallès	524	847
	Cerdanyola	516	808
	Llagosta, La	491	794
	Mollet del Vallès	496	787
	Montcada i Reixac	549	859
	Ripollet	527	818
B - 3	Castellbisbal	494	787
	Rubí	486	784
	Sant Andreu de la Barca	498	793
	Sant Cugat del Vallès	533	855
B - 4	Lliçà de Munt	462	740
	Lliçà de Vall	474	743
	Palau de Plegamans	478	754
	Parets del Vallès	503	769
	Polinyà del Vallès	499	778
	Sta. Perpètua de Mogoda	504	792
B - 5	Caldes de Montbui	458	716

ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo
C	**Precios medios zona**	**471**	**690**
C - 1	Cervelló	464	694
	Sant Vicenç dels Horts	478	716
	Sta. Coloma de Cervelló	461	649
	Vallirana	406	569
C - 2	Abrera	473	692
	Esparreguera	460	640
	Martorell	484	714
	Olesa de Monserrat	435	633
	Sant Esteve Sesrovires	453	658
C - 3	Castellar del Vallès	465	641
	Sabadell	537	793
	Sant Quirze del Vallès	515	760
	Terrassa	526	795
	Viladecavalls	443	658
C - 4	Martorelles	451	668
	Montmeló	474	723
	Montornès	476	724
D	**Precios medios zona**	**452**	**690**
D - 1	Canovelles	427	647
	Franqueses del Vallès, Les	447	667
	Garriga, La	408	626
	Granollers	515	772
	La Roca	475	695
	Mataró	545	864
D - 2	Cardedeu	408	644
	Sant Celoni	411	628
	Llinars del Vallès	436	666
E	**Precios medios zona**	**426**	**637**
E - 1	Igualada	388	585
	Manresa	398	592
	Sant Fruitós del Bages	386	572
	Sitges	492	731
	Sta. Margarida i els Monjos	385	583
	Vic	428	663
	Vilafranca del Penedès	455	670
	Vilanova i la Geltrú	476	704

Zonas	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Opinión del experto* (€/m²)	615 - 1.200	490 - 830	455 - 750	430 - 700	410 - 640

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90
*Precios reales de cierre, según FORCADELL

Evolución precios de venta por zonas (€/m²)



- Zona A – De 0 a 15 Km de Barcelona, con inmejorables infraestructuras y medios de comunicación.
- Zona B - De 15 a 25 Km de Barcelona, con buenas infraestructuras y algún medio de transporte.
- Zona C - A más de 25 Km de Barcelona.
- Zona D - A más de 25 Km al norte del área metropolitana de Barcelona.
- Zona E - A más de 25 Km de Barcelona. En el límite con el área metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

MERCADO DE SOLARES INDUSTRIALES

Demanda y disponibilidad

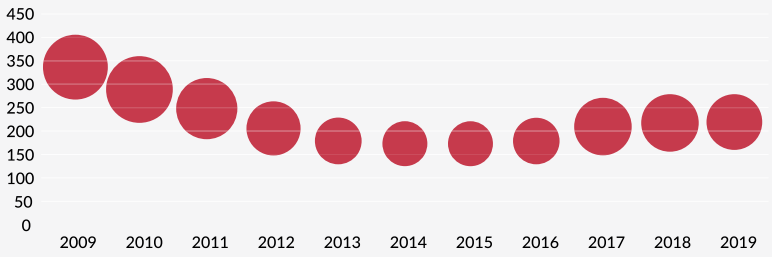
La logística ha seguido copando la demanda de solares para levantar nuevos proyectos concentrando la mayor parte de las peticiones de suelo terciario.

Los inversores, por su parte, están poniendo el foco en el suelo industrial para impulsar micro-plataformas logísticas en núcleos urbanos propiciados por el crecimiento exponencial del comercio electrónico y por los bajos tipos de interés actuales. Los nuevos hábitos de consumo y los breves plazos de entrega seguirán impulsando al alza el volumen de demanda de este producto.

Precios

Los precios de los solares industriales en el 2S 2019 se han mantenido estables aunque elevados, en línea con las cotas registradas a lo largo de todo el año. El precio medio de los solares tanto de la segunda mitad del año como del conjunto del 2019 ha sido prácticamente idéntico (218,5 €/m² en el 2S 2019 y 217,75 €/m² de media anual). Por otro lado, se observa que el precio ha incrementado un 25% desde 2015, situándose entonces en los 173,95 €/m². El pronóstico de la evolución del precio de los solares queda por el momento en *stand by*, a la espera de ver el impacto que pueda tener en el sector inmobiliario la crisis del Covid-19.

Evolución precios mínimos y máximos 2009-2019 (€/m²)*



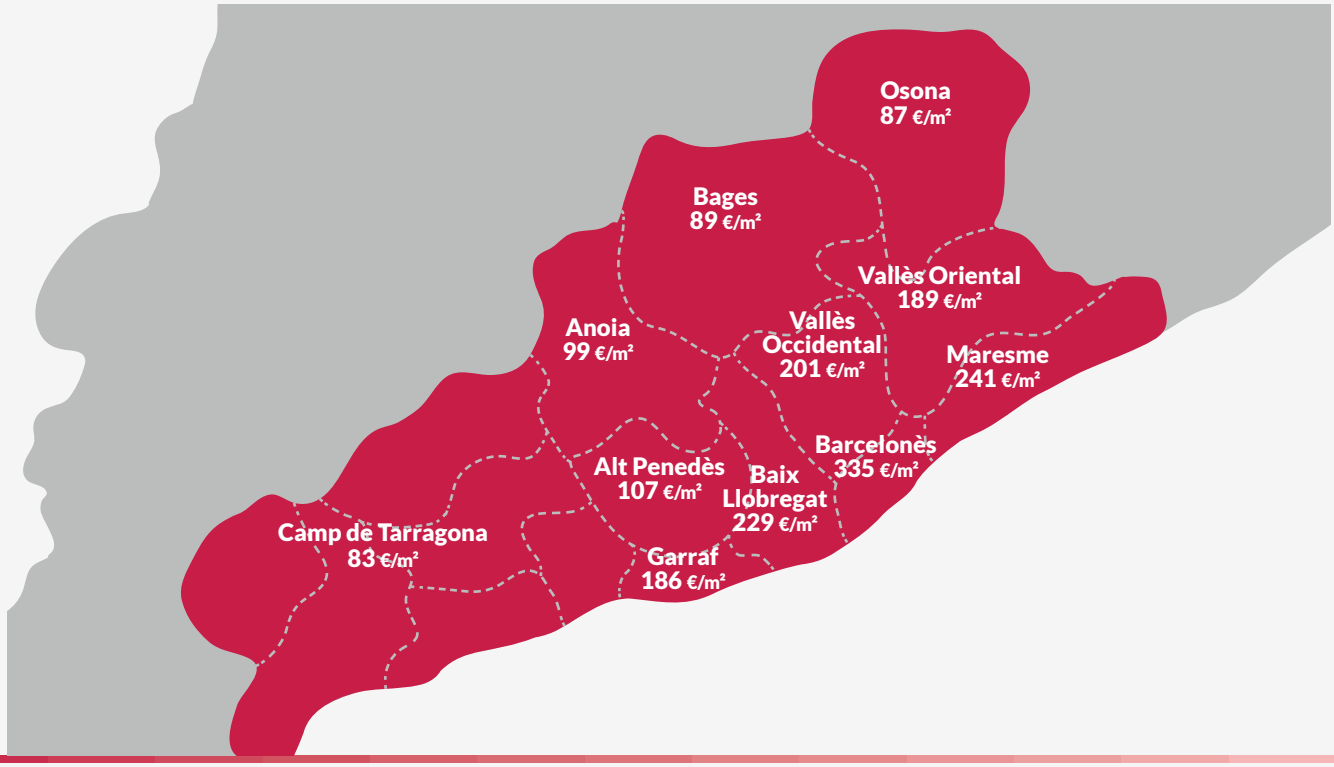
* Promedio de los precios mínimos y máximos de las localidades industriales analizadas (ver página 19)

Precios de venta por comarcas 2º semestre de 2019 (€/m²)

COMARCA	Precio Medio	Variación anual (%)	Precio Máximo
Alt Penedès	107	7,1	192
Anoia	99	1,0	182
Bages	89	2,3	169
Baix Llobregat	229	6,7	413
Barcelonès	335	2,8	499
Garraf	186	2,6	272
Maresme	241	2,2	336
Osona	87	0,0	186
Vallès Occidental	201	8,2	329
Vallès Oriental	189	9,7	278
Camp de Tarragona	83	5,1	139

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90

Mapa precios medios por comarcas



Fuente: Elaboración propia

Estudio de precios mínimos y máximos (según zonas FORCADELL y municipios industriales) (€/m²)

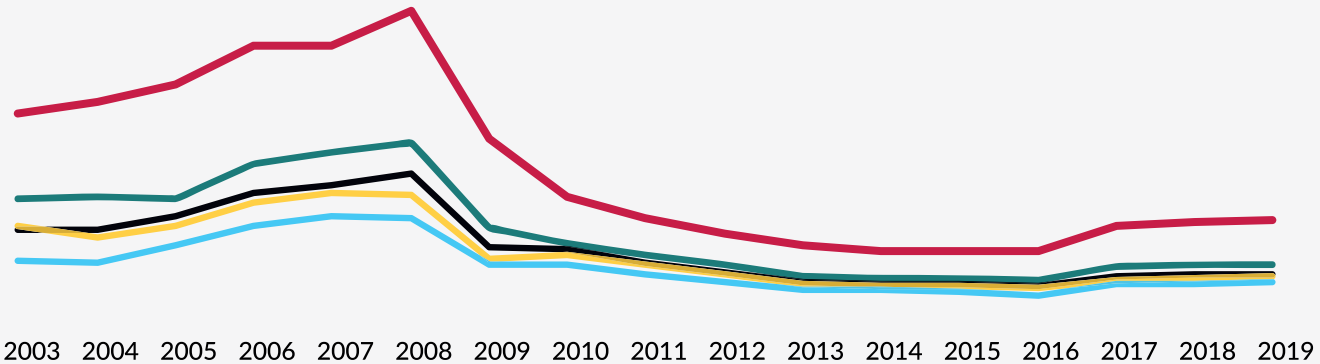
ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo
A	**Precios medios zona**	**254**	**441**
A - 1	Gavà	207	393
	Prat de Llobregat, El	214	421
	Sant Boi de Llobregat	217	412
	Viladecans	219	413
A - 2	Cornellà de Llobregat	245	475
	Esplugues de Llobregat	237	455
	Hospitalet de Llobregat, L'	312	517
	Sant Joan Despí	252	448
	Sant Just Desvern	254	441
A - 3	Badalona	299	474
	Barcelona	379	576
	Montgat	222	370
	Sant Adrià de Besòs	261	401
	Sta. Coloma de Gramenet	234	382
B	**Precios medios zona**	**162**	**268**
B - 1	Molins de Rei	200	310
	Pallejà	183	285
	Papiol, El	173	275
	Sant Feliu de Llobregat	202	310
B - 2	Barberà del Vallès	181	288
	Cerdanyola	167	273
	Llagosta, La	153	262
	Mollet del Vallès	155	252
	Montcada i Reixac	182	291
	Ripollet	173	278
B - 3	Castellbisbal	153	264
	Rubí	149	243
	Sant Andreu de la Barca	156	256
	Sant Cugat del Vallès	164	304
B - 4	Lliçà de Munt	130	236
	Lliçà de Vall	138	239
	Palau de Plegamans	147	253
	Parets del Vallès	158	265
	Polinyà del Vallès	156	259
	Sta. Perpètua de Mogoda	158	258
B - 5	Caldes de Montbui	131	224

ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo
C	**Precios medios zona**	**137**	**238**
C - 1	Cervelló	137	243
	Sant Vicenç dels Horts	145	251
	Sta. Coloma de Cervelló	138	233
	Vallirana	111	180
C - 2	Abrera	133	237
	Esparreguera	125	232
	Martorell	140	236
	Olesa de Monserrat	123	209
	Sant Esteve Sesrovires	131	222
C - 3	Castellar del Vallès	138	209
	Sabadell	161	301
	Sant Quirze del Vallès	158	281
	Terrassa	162	286
	Viladecavalls	126	227
C - 4	Martorelles	127	228
	Montmeló	140	236
	Montornès	139	236
D	**Precios medios zona**	**128**	**228**
D - 1	Canovelles	119	199
	Franqueses del Vallès, Les	118	202
	Garriga, La	107	181
	Granollers	147	275
	La Roca	126	231
	Mataró	182	302
D - 2	Cardedeu	117	225
	Sant Celoni	122	207
	Llinars del Vallès	119	227
E	Precios medios zona	121	198
E - 1	Igualada	113	182
	Manresa	118	194
	Sant Fruitós del Bages	110	188
	Sitges	154	232
	Sta. Margarida i els Monjos	102	178
	Vic	113	186
	Vilafranca del Penedès	124	205
	Vilanova i la Geltrú	137	219

Zonas	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Opinión del experto* (€/m²)	219,5 - 450	155 - 275	135 - 230	120 - 220	115 - 200

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90
*Precios reales de cierre, según FORCADELL

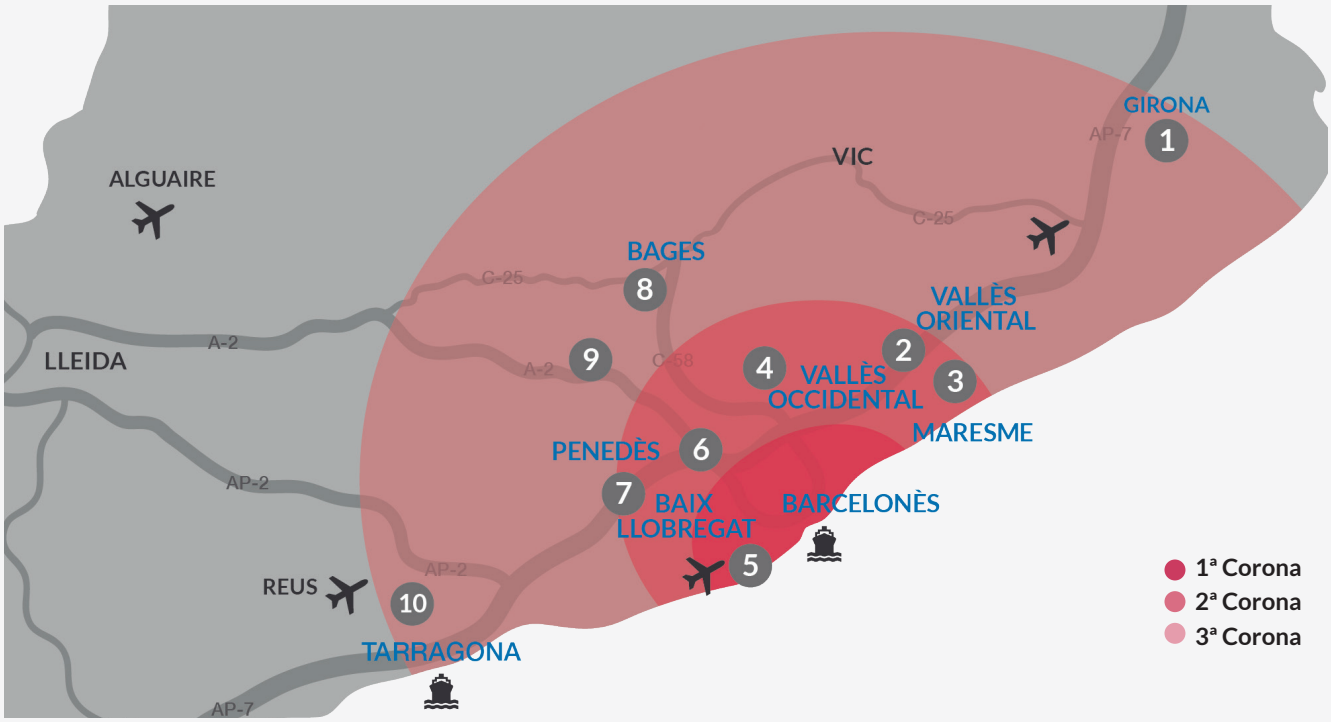
Evolución precios de venta por zonas (€/m²)



- Zona A – De 0 a 15 Km de Barcelona, con inmejorables infraestructuras y medios de comunicación.
- Zona B - De 15 a 25 Km de Barcelona, con buenas infraestructuras y algún medio de transporte.
- Zona C - A más de 25 Km de Barcelona.
- Zona D - A más de 25 Km al norte del área metropolitana de Barcelona.
- Zona E - A más de 25 Km de Barcelona. En el límite con el área metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

Zonificación FORCADELL



Oferta y demanda

La logística en Catalunya ha alcanzado en el segundo semestre de 2019 una contratación de 257.081 m² lo que le ha llevado a un total anual de 589.924 m², cifra que aunque muestra un descenso del 11%, es en realidad un volumen positivo. Con respecto al 2017 la variación también es creciente suponiendo, en esta comparativa, un incremento del 28,3%.

La 2ª Corona ha liderado las contrataciones por delante de las demás coronas, tanto si se analiza por trimestres de forma independiente (Q1 50%, Q2 69%, Q3 60% y Q4 62%) como en el total del año (61%). Por otro lado, hay que destacar que las naves de obra nueva o llave en mano han supuesto el 48% de la superficie total contratada en el conjunto del 2019. Se trata de resultados satisfactorios para el sector, si bien son también un signo evidente de la escasez de producto disponible actualmente.

Las operaciones más destacadas del año han sido el llave en mano multinivel de 46.000 m² que Goodman desarrollará para DSV en Molins de Rei; la operación de ALC Logistics de 19.918 m² en Parets del Vallès; y, por último, la contratación de 14.039 m² de Carreras en Vilafranca del Penedès. En términos de oferta de naves logísticas, la falta de disponibilidad de naves triple A de dimensiones entre 5.000 m² y 10.000 m² en la 1ª y 2ª Corona junto con el aumento de rentas han seguido siendo los principales obstáculos para lograr un *take up* mucho mayor.

El sector logístico ha mantenido una estabilidad constante a lo largo de los últimos 3 años impulsado por la capacidad de generación de negocio *e-commerce*, cuyo recorrido se prevé que siga constante y con la misma intensidad que la generada hasta ahora. Las compras *online* se han integrado en el día a día de las familias generando beneficios para todas los actores implicados: agilidad en el proceso de compra y de entrega, acceso a las plataformas 24/7, además de haber generado nuevos puestos de trabajo en los distintos tramos de la cadena inmologística.

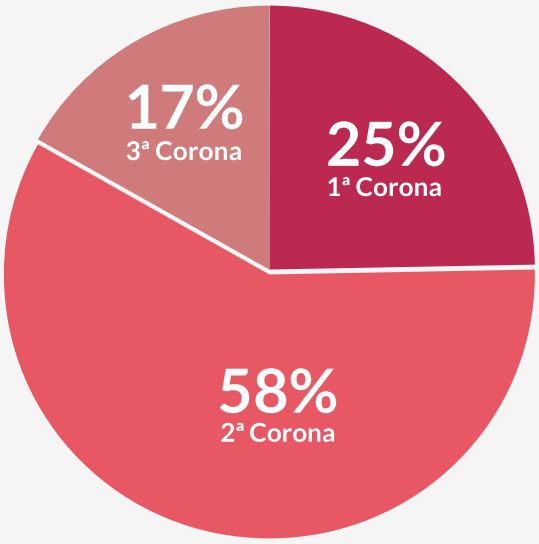
La 2ª Corona ha liderado las contrataciones tanto en trimestres como en el total del 2019 (61%)

Rentas por núcleos logísticos 2º semestre de 2019 (€/m²/mes)

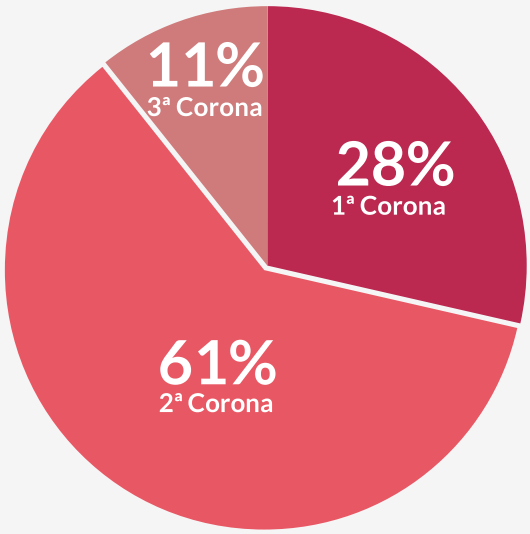
Principales núcleos logísticos	Precio		Variación anual(%)	
	Mín	Máx	Mín	Máx
1. Girona (AP -7 norte)	3,0	4,5	0	0
2. Vallès Oriental (AP-7 y C-17)	3,5	5,5	0	0
3. Maresme (N-II)	3,5	5,0	0	0
4. Vallès Occidental (AP-7 y C-58)	4,0	6,0	14,29	0
5. Barcelonès - Baix Llobregat litoral (A-2 y C-32)	4,5	7,0	0	0
6. Baix Llobregat (AP-2, A-2 y AP-7)	3,5	5,0	0	0
7. Alt Penedès (AP-7 y AP-2)	3,0	4,5	0	0
8. Bages (C-16 y C-25)	2,5	4,0	0	14,29
9. Anoia (A-2)	2,0	4,0	0	14,29
10. Camp de Tarragona (AP-2 sur)	2,5	3,8	0	0

Fuente: Elaboración propia

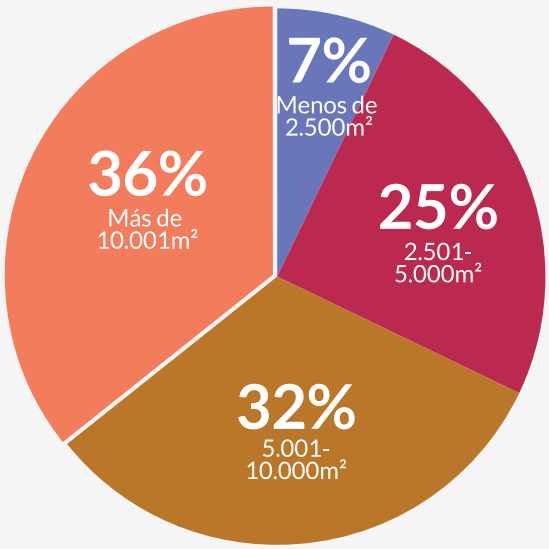
Contratación de m² por coronas



Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie (m²)



Mercado de inversión

2019 ha sido un año muy importante y destacado para las operaciones de inversión en el sector logístico, rozando los 1.700 M€ (13% var. int.) a nivel estatal y cerca de 400 M€ en el ámbito catalán. El motor que está generando estos óptimos resultados en 2018 y 2019 es el *e-commerce* y los fondos de inversión internacionales siguen poniendo el foco de su interés en este tipo de activo inmobiliario. El buen ritmo de absorción en el mercado de proyectos de obra nueva en este ámbito junto con el sostenido crecimiento de las rentas hacen que su atractivo no haga más que incrementar. Esta situación tan buena del mercado logístico en Catalunya ha propiciado que se registren operaciones de fondos de inversión y promotores de distintas modalidades: a riesgo, *sale and leaseback* o *forward purchase*. La reducida tasa de disponibilidad de producto inmologístico en el mercado catalán y la fuerte presión de la demanda siguen impulsando la actividad promotora, que además, sigue ofreciendo rentabilidades claramente atractivas.

Barcelona sigue manteniendo el interés a nivel mundial como un destacado punto estratégico para la actividad logística siendo la 1ª y la 2ª Corona los emplazamientos más deseados por los inversores. La 3ª Corona, por su distancia con la capital catalana y su oferta de naves, no suscita el mismo interés pero sí que es una opción contemplada dada la escasez de oportunidades.

Entre las operaciones más destacadas de inversión se encuentra la llevada a cabo por Prologis, que supuso la adquisición de la cartera de Colonial por 425 M€ (314.000 m²). Invesco, por su parte, amplió su inversión en Logistics Capital Partners (LCP) para superar los 1.000 M€ en activos logísticos. Por otro lado, el gigante norte-americano Amazon vendió su centro logístico de El Prat de Llobregat en Barcelona al fondo soberano de Corea por 150 M€ (más de 150.000 m²).

La evolución del sector logístico, a cierre del 2019, preveía una continuidad de la tendencia positiva por la que atravesaba el sector, especialmente por la entrada de inversores especializados en otros sectores del ámbito inmobiliario. El pronóstico queda totalmente sujeto a la evolución de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, a la espera de ver las repercusiones que se producirán a nivel socio-económico.

Rentabilidades mínimas solicitadas por el inversor

CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
1ª Corona	6-9%
2ª Corona	7-10%
3ª Corona	8-10%

COMARCAS / INDUSTRIAL	RENTABILIDAD - YIELD
Alt Penedès	7 - 9%
Anoia	7 - 9%
Bages	7 - 9%
Baix Llobregat	6 - 8%
Barcelonès	6 - 8%
Garraf	7 - 9%
Maresme	6 - 8%
Osona	7 - 9%
Vallès Occidental	6 - 8%
Vallès Oriental	6 - 8%

Fuente: Elaboración propia