

Informe de mercado industrial en Catalunya

Marco económico y perspectivas

El mercado de naves industriales ha experimentado un notable crecimiento en este 2014 tras varios años de dificultades. Es importante señalar, no obstante, que el crecimiento de las demandas no ha sido tan importante como en los mercados de oficinas y 'retail', pero el mercado de naves industriales ha empezado a mostrar síntomas de clara recuperación. Esta mejora del mercado no sólo se ha producido para el alquiler de naves, sino también para el mercado de compra de este tipo de inmuebles. Las empresas estaban esperando a una estabilización de la economía para acometer operaciones de adquisición en propiedad y este fenómeno ha empezado a dejarse ver con claridad en el segundo semestre del año 2014.

Demanda

La mejora del estado de salud del mercado inmobiliario, sumada al optimismo sobre la dinámica de la economía, han propiciado un incremento de la actividad en el mercado de naves y un crecimiento del cierre de operaciones. El mercado inmobiliario industrial ha experimentado un cierto optimismo, pero éste no ha sido tan pronunciado como el que han vivido los mercados de oficinas y de 'retail'. Por su parte, el mercado de venta ha vivido un incremento de la demanda llevado a cabo, sobre todo, por empresas que no se han visto afectadas de forma severa por la crisis económica. Estas empresas, que o bien disponen de capital propio para invertir o bien tienen la solvencia como para acceder al crédito, están llevando a cabo iniciativas de compra de naves industriales.

Oferta y disponibilidad

El incremento de las demandas y de las operaciones ha provocado un pequeño descenso de la oferta de naves industriales en alquiler en Catalunya. El número de naves alquiladas se ha incrementado de forma notable, sobre todo de productos 'prime', mientras que el número de inmuebles que se ha introducido en el mercado se ha mantenido estable. Existe, por lo tanto, menor disponibilidad de naves adecuadas, con buena imagen corporativa y ubicadas en importantes nodos de comunicación en las zonas cercanas a Barcelona. Además, es importante subrayar que del parque de naves industriales disponible, la proporción de 'stock' fuera de normativa es cada vez mayor, porque el producto que se encuentra adecuado tiene salida en el mercado de forma más o menos rápida.

Precios

El mayor número de operaciones de alquiler, el incremento de la demanda de ampliación y el interés latente por la ubicación en Catalunya de compañías internacionales han supuesto un incremento intersemestral de los precios del 0,41% de media. A estas circunstancias hay que sumar la cada vez menor disponibilidad de 'stock' disponible, sobre todo en primera corona, hecho que ha provocado que sea esta zona la que ha registrado un escenario de mayor incremento de precios. El mercado se encuentra en un punto de consolidación de este optimismo generado y las subidas en los precios serán generalizadas y perceptibles cuando este dinamismo se haya extendido en el tiempo.

Inversión

España, y sobre todo Madrid y Barcelona, y el mercado inmobiliario en general por su circunstancia de precios es un foco atractivo para la inversión internacional. Sin embargo, hay que destacar que el sector industrial es el que ha incrementado su volumen de inversión de forma más discreta. Además, esta inversión no se focaliza prácticamente en naves industriales, sino que son las naves logísticas las que aglutinan casi la totalidad de la inversión en el sector, protagonizada por Socimis y grandes fondos internacionales.

Tendencia de los principales indicadores

PIB	▲
INFLACIÓN	▼
CLIMA INDUSTRIAL	▲
PRECIO DE ALQUILER	▲
PRECIO DE VENTA	▶
DEMANDA DE ALQUILER	▲
DISPONIBILIDAD DE ALQUILER	▼
RENTABILIDAD (BARCELONÈS)	▶

Estudio de precios y rentabilidades del Barcelonès

Naves industriales

Precio alquiler (€/m²/mes)

Medio	Máximo
3,71	4,75

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
660	789

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
285	340

Naves logísticas

Precio alquiler (€/m²/mes)

Mínimo	Máximo
3,7	5,1

Rentabilidad - Yield

Mínimo	Máximo
7%	10%

Mercado de solares y logístico

En el mercado de solares, la demanda continúa sin dinamizarse y el número de operaciones ha sido muy reducido. Sí es cierto que se producen operaciones, pero éstas son puntuales y no están marcando una tendencia. El mercado logístico, por su parte, ha experimentado un importante incremento en la superficie contratada en 2014 respecto a las cifras de 2013. Esta contratación ha sido impulsada por el gran dinamismo que ha mostrado el mercado en el último trimestre, en el que se ha alcanzado, prácticamente, el mismo volumen de superficie contratada que en los tres trimestres anteriores.