

Informe de mercado industrial en Catalunya

Marco económico y perspectivas

La evolución positiva de la economía española se está notando ya de forma clara en la mayoría de sectores, incluido el industrial. La demanda de naves industriales ha incrementado, en especial en la 1ª corona, aunque su disponibilidad precisamente en esa zona se ha visto reducida de forma considerable. Por otro lado, la evolución del mercado de venta también es positiva gracias a las facilidades para el acceso al crédito bancario. La perspectiva de un aumento de las rentas está haciendo también que los inversores se animen a comprar. El mercado de naves logísticas en Catalunya también avanza en positivo, registrando un incremento en la contratación de superficies -385.315 m²-, cifra 3 veces superior a la del 1º semestre de 2014. El mercado de solares industriales ha empezado a registrar compras por parte de promotores para desarrollar proyectos "llave en mano" de naves en alquiler. Los precios de los solares siguen estando por encima de lo que les correspondería.

Demanda

El mercado de alquiler de naves industriales sigue su evolución positiva y de forma gradual gracias a la recuperación de la economía española. Se constata una clara mejora de la actividad, la cual queda reflejada a través de un incremento de la demanda y de un aumento interanual situado en el 31,09%. Las demandas de alquiler para la reducción de espacios o para hacer reubicaciones con el fin de rebajar rentas ya han quedado atrás dando lugar a demandas para la ampliación de superficie, traslados o la instalación de empresas extranjeras. El mercado de venta de naves, por su parte, también evoluciona de forma positiva, registrando una variación interanual del 65,12%. Las opciones de acceso a créditos financieros de forma sencilla junto con el hecho de que se espera un incremento de las rentas confirman la tendencia positiva que se perfila actualmente.

Oferta y disponibilidad

El incremento de la demanda de naves industriales de hasta 500 m² ha hecho que la disponibilidad baje en relación a la oferta de alquiler real de naves en Catalunya. La cantidad de naves arrendadas ha seguido la tendencia al alza del semestre anterior aunque en lugar de crecer en producto prime esta vez lo ha hecho en producto ubicado en 2ª y 3ª corona. Hay que destacar que, hoy en día, el parque de naves industriales disponibles tiene cierta tendencia a reducirse, principalmente en naves modernas, en normativa PCI y a precios correctos. Por otro lado, el parque de naves que están obsoletas continúa ofreciendo una gran disponibilidad. El acceso al crédito permitirá a los propietarios poder llevar a cabo todas las reformas necesarias para adecuarlas.

Precios

Los precios de alquiler de naves industriales han aumentado ligeramente en las comarcas inmediatamente cercanas a Barcelona, con variaciones interanuales apreciables pero no muy pronunciadas. Esta tendencia es indicativa de un leve crecimiento que irá progresivamente en aumento a lo largo de los próximos semestres en emplazamientos situados en un radio máximo de 30 kilómetros en Barcelona. No se aprecia que esta línea evolutiva pueda replicarse en las zonas más alejadas ni tampoco se prevé que puedan darse caídas de precios. En la 1ª corona, a pesar de que hayan incrementado los precios un poco, existe todavía una amplia variedad de naves disponibles.

Inversión

En el mercado industrial de Catalunya la demanda de compra de naves industriales como activos de inversión sigue al alza. La mejora de la coyuntura económica, en términos generales, junto con la confianza de las empresas en el mercado -y la continuidad de estas-, ha contribuido a que el mercado de inversión de naves haya empezado a dinamizarse. De hecho, en esta primera mitad del año el volumen de inversión alcanzado en España ha superado ya los 350 millones de euros. La elevada rentabilidad y la confianza en el sector industrial ha hecho que algunos inversores hayan mostrado interés en volver a invertir en este mercado con gran potencial de plusvalía y altas rentabilidades.

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
3,75	4,82

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
670	800

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
286	343

Naves logísticas

Precio alquiler (€/m²/mes)

Mínimo	Máximo
3,7	6,0

Rentabilidad - Yield

Mínimo	Máximo
7%	10%

Mercado de solares y logístico

En el mercado de solares empiezan a registrarse algunas compras de solares por parte de promotores con la intención de construir naves para el alquiler "llave en mano" dado que el parque de naves industriales adecentadas se va reduciendo y van quedando solo las que están fuera de normativa. El mercado logístico por su parte está tomando también una dinámica positiva. En el 1º semestre de 2015 se han contratado 385.315 m², cifra que triplica la del mismo periodo del año anterior. Por superficies, la contratación en la 1ª corona ha representado el 20% del total dada la escasez de producto disponible. No obstante, no se ha vuelto a dar todavía que promotores compren solares y construyan naves sin previo encargo "llave en mano".