

Informe de mercado industrial en Catalunya

Demanda

El mercado de naves industriales en Catalunya ha registrado un aumento de la demanda de alquiler, principalmente por la mejora de la coyuntura económica y las facilidades de los bancos en el acceso al crédito. Un claro ejemplo de la buena marcha del sector es la variación interanual respecto al 2º semestre de 2014, situada en el 56,14%. Este incremento es, sin duda, muy superior al registrado en semestres anteriores. En cuanto a la demanda de naves industriales en venta, éste sigue registrando una evolución positiva aunque más contenida que la de alquiler. Así lo muestra la variación interanual de este 2º semestre, situada en el 7,55%. En cuanto a la distribución de la demanda por superficie, las peticiones de naves en venta de hasta 500 m² han crecido 13 puntos porcentuales con respecto al mismo periodo del año anterior, momento en el que éstas representaban el 19% mientras que ahora suponen el 32% del total.

Oferta y disponibilidad

El aumento de la demanda de naves industriales junto con el hecho de que el parque de naves industriales en alquiler se ha ido reduciendo progresivamente hace que cada vez sea más difícil que el mercado pueda dar respuesta a las necesidades de las empresas en oferta de producto. En 1ª y 2ª corona, por ejemplo, es realmente complicado encontrar naves con superficies que vayan entre los 1.500 m² y los 5.000 m². A diferencia del parque de naves modernas y dentro de normativa, que se va reduciendo de forma progresiva, el de las que son obsoletas y fuera de normativa sigue siendo voluminoso a pesar de las operaciones realizadas. En venta, la disponibilidad de naves ha seguido disminuyendo tal como empezó a suceder hace ya alrededor de un año con motivo de la dinamización del mercado. La realidad de la actividad promotora a día de hoy es que ésta todavía necesita coger impulso. Por eso las nuevas construcciones que se están llevando a cabo lo son por encargo "llave en mano", en ningún caso "a riesgo".

Precios

Los precios de alquiler de las naves industriales se han mantenido estables a largo de 2015. En el informe del 1º semestre FORCADELL ya apuntaba que los precios de las naves más cercanas a Barcelona incrementarían paulatinamente en los siguientes meses, previsión que así se ha producido. En realidad, las diferencias de precio que se pueden dar en algunos casos vienen condicionadas según el tipo de nave que es y sus características particulares. Los precios de venta de las naves industriales han remontado de forma muy ligera en 1ª y 2ª corona a lo largo del 2º semestre, mostrando la tendencia de recuperación que vive el sector. Es destacable el notable aumento de las ventas de naves en el conjunto del año con las cifras de todo 2014. Ésta mejora supone una variación interanual positiva del 12,8%. Tal como ya se apuntó en informes anteriores, los precios de las naves alcanzaron niveles mínimos en 2014, por lo que ya se hizo a partir de entonces una previsión de su evolución al alza y de forma gradual y progresiva.

Inversión

Los principales actores del mercado de inversión de naves industriales en Catalunya han sido los Family Offices y patrimonialistas de perfil local, quienes han buscado rentabilidades situadas entre el 6% y el 8%. Los volúmenes de inversión del ámbito industrial han oscilado entre los 500.000 € y los 5 M€, mientras que en el logístico las operaciones realizadas se han situado por encima de los 15 M€.

En cuanto a la inversión en el segmento industrial-logístico durante 2015, Socimis y Fondos de Inversión internacional han sido los principales protagonistas. Los principales núcleos logísticos o ejes de comunicación de Catalunya, en cualquiera de las tres coronas de Barcelona han sido, y son, el objetivo de éstos inversores que han protagonizado las mayores operaciones del sector por volumen económico y dimensiones. Los precios de venta del mercado logístico en Catalunya se prevé que evolucionen al alza en los próximos semestres paulatinamente, a la vez que las rentabilidades irán bajando.

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
3,80		4,89
Precio venta (€/m²)		
Medio		Máximo
676		805
Solares industriales		
Precio venta (€/m²)		
Medio		Máximo
290		346
Naves logísticas		
Precio alquiler (€/m²/mes)		
Mínimo		Máximo
4,0		6,0
Rentabilidad - Yield		
Mínimo		Máximo
7%		9%

Mercado de solares y logístico

A lo largo de 2015 el valor de los solares se ha mantenido al mismo tiempo que su disponibilidad se ha ido reduciendo, bien con motivo de su venta o bien por su retirada del mercado. Además de ello hay que tener en cuenta el elevado coste que supone a nivel financiero la compra de un solar y la posterior construcción de una nave a medida. El mercado de naves logísticas en Catalunya ha registrado en 2015 un take up (contratación m²) total de 567.809 m², cifra que supera en más de 150.000 m² el volumen registrado en el conjunto de 2014 (311.246 m²). Este incremento de la contratación supone un crecimiento alrededor del 80%, por lo que las perspectivas del sector en los próximos meses se vislumbran muy positivas.