

Informe de mercado industrial en Catalunya

Marco económico y perspectivas

El mercado industrial continúa atravesando dificultades en la primera mitad de 2013, siendo esta coyuntura especialmente adversa en el mercado de venta, donde la mayor aversión al riesgo, las dificultades en el acceso al crédito y la desaparición de empresas provocan que se cierren pocas operaciones de compraventa en el mercado catalán. La demanda de alquiler de naves industriales, por su parte, ha crecido este semestre un 15%. Los precios han vuelto a sufrir caídas este primer semestre de 2013 tanto en alquiler como en venta, aunque los descensos son cada vez menos importantes y los precios de cierre de operaciones tienen ya poco recorrido a la baja.

Demanda

La demanda de alquiler ha subido un 15% este semestre. Cabe destacar las peticiones cursadas por iniciativas emprendedoras o por empresas pequeñas que cambian de razón social para reemprender su actividad empresarial. En el mercado de venta se ha detectado una tendencia moderadamente positiva que ha permitido un aumento de la demanda de naves en venta de un 8%. El mercado de venta, por lo tanto, está registrando peticiones de compra de naves debido a la caída en picado de los precios que se está produciendo semestre tras semestre, aunque estas demandas difícilmente acaban convirtiéndose en operaciones por las restricciones en el crédito que imponen las entidades financieras.

Oferta y disponibilidad

El parque de naves industriales en alquiler en el territorio analizado se ha mantenido estable en esta primera mitad del año 2013, puesto que la ratio entre demandas registradas y operaciones finalmente culminadas continúa siendo discreta. La superficie de naves industriales disponible en el mercado, por lo tanto, cuenta con una absorción estabilizada y la oferta de naves industriales en alquiler ha experimentado un pequeño descenso del -5% intersemestral. El mercado catalán, debido a su tendencia a la polarización de espacios y rentas, está dejando sin apenas demanda un gran parque de naves de tamaños intermedios.

Precios

Los precios de alquiler han vuelto a sufrir en este primer semestre del año un nuevo descenso generalizado en Catalunya, fenómeno que aprovecha el potencial arrendatario para forzar una negociación de rentas tensada a la baja. Los precios medios intersemestrales, por lo tanto, han sufrido descensos que se sitúan alrededor del -6% en el primer semestre del año 2013.

Solares industriales

Los precios de los solares industriales continúan no siendo atractivos para la compra y se encuentran fuera de mercado, no porque los precios del suelo sean desmesuradamente altos, sino porque nos encontramos ante un sector que, actualmente, prácticamente no genera demanda. La caída de los precios de las naves industriales provoca que, actualmente, sea más rentable adquirir una nave adecuada a normativa que comprar un solar y construir un inmueble nuevo.

Inversión

El mercado de inversión en el sector industrial sigue mostrándose fuertemente mermado y el nivel de operaciones en rentabilidad producidas este semestre ha vuelto a ser discreto. El principal escollo para la falta de dinamización del mercado es la dificultad en el acceso a la financiación, hecho que está lastrando las operaciones en venta con potencial comercialización en rentabilidad.

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
3,58	4,46

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
709	836

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
312	380

Naves logísticas

Precio alquiler (€/m²/mes)

Mínimo	Máximo
4,0	5,3

Rentabilidad - Yield

Mínimo	Máximo
7%	10%

Mercado industrial-logístico

El mercado de naves logísticas en el territorio analizado, como ya se apuntaba en el semestre anterior, es un mercado dinámico que continúa produciendo operaciones. Estas transacciones no responden, no obstante, a un estado de salud óptimo del sector ni producen absorción de metros cuadrados de superficie logística con respecto a semestres anteriores, sino que se producen para culminar procesos de reunificación de sedes. Es significativo mencionar el tímido descenso de los precios en primera corona, zona siempre activa a nivel de demanda.