

# Informe de mercado industrial en Catalunya

## Marco económico y perspectivas

El mercado de naves industriales en Catalunya ha experimentado un notable aumento de la demanda respecto a las cifras registradas a finales del ejercicio anterior. Las peticiones de naves, pese a que continúan centrándose en su mayoría en inmuebles de menos de 1.000 m<sup>2</sup>, han experimentado un aumento del 12,15% interanual, aunque es necesario destacar que estas peticiones son oportunistas y sin voluntad de expansión de espacios. De confirmarse las perspectivas positivas de la economía española, podría empezar a dinamizarse una demanda dinámica y con intención de ampliar metros.

## Demanda

La demanda de naves ha experimentado un notable ascenso respecto a las cifras registradas en el mes de diciembre de 2012. Concretamente, las peticiones de alquiler en el territorio analizado han experimentado un incremento del 12,15% interanual. No se puede aseverar, no obstante, que el mercado de naves industriales disponga de una demanda activa, aunque de confirmarse las perspectivas positivas de la economía a lo largo de 2014 podría empezar a dinamizarse una demanda capaz de absorber metros cuadrados de superficie. La demanda de compra ha cerrado el ejercicio con una caída del -2,22% interanual. La ratio de demandas cursadas y operaciones cerradas ha aumentado respecto a períodos anteriores.

## Oferta y disponibilidad

Durante esta segunda mitad de 2013, el stock de naves en alquiler ha tendido a la estabilidad, en un escenario en el que imperan el inmovilismo que marcan una demanda sostenida, la nula incorporación de obra nueva en el mercado y la cantidad de inmuebles que pasan del mercado de compraventa al de alquiler, fenómeno que compensa la cantidad de naves comercializadas en régimen de arrendamiento. Por su parte, la disponibilidad de naves en venta ha sufrido una tímida caída en este segundo semestre. Este descenso se debe a la gran cantidad de inmuebles que pasan a manos de las entidades financieras tras episodios de embargos o a la migración al mercado de alquiler, no a la dinamización de la venta.

## Precios

Las bajas rentas que los propietarios ya llevan asumiendo en los últimos trimestres, sumadas a la demanda notable que pese a la coyuntura económica siempre registra la zona *prime*, han propiciado una leve caída de los precios en primera corona. Los precios en estas ubicaciones más consolidadas tienen ya poco recorrido a la baja, por lo que la estabilización de las rentas se está alcanzando ya en zona *prime*. En el mercado de compraventa, por contra, los precios continuarán protagonizando tendencias bajistas.

## Inversión

El mercado de inversión en el sector industrial ha experimentado un comportamiento moderadamente positivo, habiéndose realizado en los últimos meses algunas operaciones a riesgo. Si bien es cierto que en Madrid se ha producido un mayor número de operaciones, Barcelona y sus emplazamientos más inmediatos han visto incrementados los movimientos inversionistas en la última mitad del año. En primera corona, las rentabilidades exigidas se han situado esta segunda mitad del año 2013 alrededor del 7-9%. En segunda corona, por su parte, las rentabilidades exigidas se sitúan entre el 8% y el 10%, mientras que en zonas más alejadas de Barcelona, los retornos exigidos se sitúan en torno al 9-12%.

### 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 (€/m<sup>2</sup>/mes)

Medio	Máximo
3,42	4,28

##### Precio venta (€/m<sup>2</sup>)

Medio	Máximo
664	796

#### Solares industriales

##### Precio venta (€/m<sup>2</sup>)

Medio	Máximo
288	343

#### Naves logísticas

##### Precio alquiler (€/m<sup>2</sup>/mes)

Mínimo	Máximo
4,0	5,3

#### Rentabilidad - Yield

Mínimo	Máximo
7%	10%

## Mercado de solares y logístico

La situación del mercado de solares continúa siendo delicada dada la gran variedad de naves disponibles en prácticamente todas las zonas analizadas a precios inaccesibles pocos años atrás. La demanda para la adquisición de solares es cercana a cero. Únicamente cursan demandas de solares actores específicos que no encuentran en el mercado el inmueble que se ajusta a las características concretas deseadas. En cuanto al mercado logístico, el dinamismo detectado en informes anteriores continúa marcando el ritmo en Catalunya. En este semestre se han continuado produciendo operaciones, aunque éstas han tenido lugar en inmuebles de menor superficie.