Informe de mercat industrial a Catalunya

FORCADELL
Consultors Immobiliaris des de 1958

Resum executiu 2013 2-S

Marc econòmic i perspectives

El mercat de naus industrials en lloguer a Catalunya ha experimentat un notable augment de la demanda respecte a les xifres registrades a finals de l'exercici anterior. Les peticions de naus, tot i que continuen centrant-se en la seva majoria en immobles de menys de 1.000 m², han experimentat un augment del 12,15% interanual, tot i que cal destacar que aquestes peticions són oportunistes i sense voluntat d'expansió d'espais. De confirmar-se les perspectives positives de l'economia espanyola, podria començar a dinamitzar-se una demanda dinàmica i amb intenció d'ampliar metres.

Demanda

La demanda de naus en lloguer ha experimentat un notable ascens respecte a les xifres registrades en el mes de desembre de 2012. Concretament, les peticions de lloguer al territori analitzat han experimentat un increment del 12,15% interanual. No es pot asseverar, però, que el mercat de naus industrials disposi d'una demanda activa, encara que de confirmar-se les perspectives positives de l'economia al llarg de 2014 podria començar a dinamitzar-se una demanda capaç d'absorbir metres quadrats de superfície. La demanda de compra ha tancat l'exercici amb una caiguda del -2,22% interanual. La ràtio de demandes cursades i operacions tancades ha augmentat respecte a períodes anteriors.

Oferta i disponibilitat

Durant aquesta segona meitat de 2013, l'estoc de naus de lloguer ha tendit a l'estabilitat, en un escenari en què imperen l'immobilisme que marquen una demanda sostinguda, la nul·la incorporació d'obra nova en el mercat i la quantitat d'immobles que passen del mercat de compravenda al de lloguer, fenomen que compensa la quantitat de naus comercialitzades en règim d'arrendament. Per la seva banda, la disponibilitat de naus en venda ha patit una tímida caiguda en aquest segon semestre. Aquest descens es deu a la gran quantitat d'immobles que passen a mans de les entitats financeres després d'episodis d'embargaments o a la migració al mercat de lloguer, no a la dinamització de la venda.

Preus

Les baixes rendes que els propietaris ja porten assumint en els últims trimestres, sumades a la demanda notable que malgrat la conjuntura econòmica sempre registra la zona *prime*, han propiciat una lleu caiguda dels preus en primera corona. Els preus en aquestes ubicacions més consolidades tenen ja poc recorregut a la baixa, de manera que l'estabilització de les rendes s'està assolint ja a zona *prime*. Al mercat de compravenda, en canvi, els preus continuaran protagonitzant tendències baixistes.

Inversió

El mercat d'inversió en el sector industrial ha experimentat un comportament moderadament positiu, havent-se realitzat en els últims mesos algunes operacions a risc. Si bé és cert que a Madrid s'ha produït un major nombre d'operacions, Barcelona i els seus emplaçaments més immediats han vist incrementats els moviments inversors en l'última meitat de l'any. A primera corona, les rendibilitats exigides s'han situat aquesta segona meitat de l'any 2013 al voltant del 7-9%. A segona corona, per la seva banda, les rendibilitats exigides se situen entre el 8% i el 10%, mentre que a zones més allunyades de Barcelona els retorns exigits se situen entorn del 9-12%.

Tendència dels principals indicadors

PIB	▲
INFLACIÓ	▼
CLIMA INDUSTRIAL	▲
PREU DE LLOGUER	▼
PREU DE VENDA	▼
DEMANDA DE LLOGUER	▲
DISPONIBILITAT DE LLOGUER	►
RENDIBILITAT (BARCELONÈS)	►

Estudi de preus i rendibilitats del Barcelonès

Naus industrials

Preu lloguer (€/m²/mes)	
Mitjà	Màxim
3,42	4,28
Preu venda (€/m²)	
Mitjà	Màxim
664	796

Solars industrials

Preu venda (€/m²)	
Mitjà	Màxim
288	343

Naus logístiques

Preu lloguer (€/m²/mes)	
Mínim	Màxim
4,0	5,3

Rendibilitat - Yield	
Mínim	Màxim
7%	10%

Mercat de solars i logística

La situació del mercat de solars continua sent delicada donada la gran varietat de naus disponibles a pràcticament totes les zones analitzades a preus inaccessibles pocs anys enrere. La demanda per a l'adquisició de solars és propera a zero. Únicament cursen demandes de solars actors específics que no troben al mercat l'immoble que s'ajusta a les característiques concretes desitjades. Quant al mercat logístic, el dinamisme detectat en informes anteriors continua marcant el ritme a Catalunya. En aquest semestre s'han continuat produint operacions, tot i que aquestes han tingut lloc en immobles de menys superfície.

L'Informe complet, elaborat pel departament de Research de Forcadell i editat semestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat industrial de Catalunya. Per accedir a la seva versió íntegra o per més informació sobre el mercat industrial de Catalunya contacti amb:

► ÀREA D'IMMOBILIÀRIA D'EMPRESA DE FORCADELL
Director de l'Àrea: Sr. Antonio López
Telf. 93.496.54.11 / Correu electrònic: industrial@forcadell.cat

► DEPARTAMENT DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correu electrònic: marketing@forcadell.cat

www.forcadell.cat

La informació continguda en l'estudi no té caràcter contractual.