



4º trimestre 2021

## RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

### CONTRATACIÓN

La contratación del Q4 de este 2021 ha ascendido a 140.758 m<sup>2</sup>, lo que sitúa el anual de este 2021 en un 91% más que el año anterior, alcanzando la cifra récord de 810.736 m<sup>2</sup>. El aumento porcentual se debe a la caída severa de contratación en 2020, fruto de la crisis Covid. Igualmente no se habían visto en Barcelona unos números de *take-up* como los de 2021. Este Q4 ha registrado un aumento de un 40% respecto al mismo periodo de 2020, pero el volumen contratado está en línea con los Q4 de años anteriores.

### ZONAS

La mayor parte de la superficie contratada se ha situado, otra vez, en la 2ª Corona de Barcelona (84.258 m<sup>2</sup>) con 6 operaciones. La 1ª Corona la sigue con 4 operaciones (56.500 m<sup>2</sup>), mientras que la 3ª Corona no ha registrado ninguna operación. La superficie media contratada en 2021 es de 12.284 m<sup>2</sup>, algo mayor que en 2020, aunque si se omite alguna operación excepcional para tener una visión más realista, la cifra se reduce a 9.699 m<sup>2</sup>.

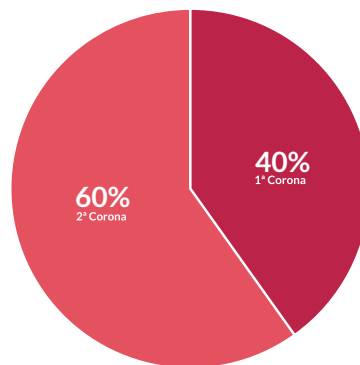
### OPERACIONES

El protagonismo de las naves de nueva construcción o 'llaves en mano' ha sido indudable este 2021. Las cifras de contratación de stock nuevo han supuesto el 62% de la superficie contratada total (500.230 m<sup>2</sup>). Esta obra nueva se distribuye de la siguiente manera en Coronas: 7% en la 1a Corona, 46% en la 2a y 47% en la 3a. Las operaciones más relevantes de este trimestre han sido el alquiler de una plataforma logística de 50.000 m<sup>2</sup> por parte de LIDL en la ZAL Barcelona, o el alquiler de 25.000 m<sup>2</sup> de en Prologis Park La Granada por parte de Entredos Logistics. Esta última, asesorada por FORCADELL.

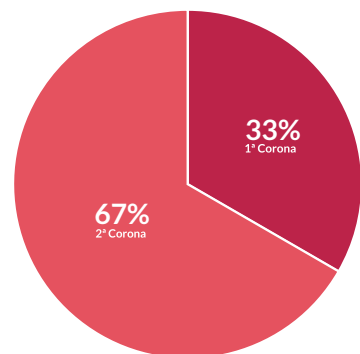
### RENTAS

Hay cierta presión al alza de los *asking rents* debido al incremento de los costes de construcción y al precio del suelo. Aun así, en la 1a Corona se mantienen en 7,5 €/m<sup>2</sup> para zona prime, entre los 5 y 6,25 €/m<sup>2</sup> en la 2a Corona y en torno a los 3,5 €/m<sup>2</sup> en la 3a Corona. Se prevé algún posible incremento más en inmuebles de nueva construcción debido a los factores que se indican. El mercado de inversión y la importante liquidez hacen que el valor del suelo y de los inmuebles haya aumentado sensiblemente, siendo normal ver operaciones en naves de nueva construcción y cierto volumen por debajo del 5% de rentabilidad.

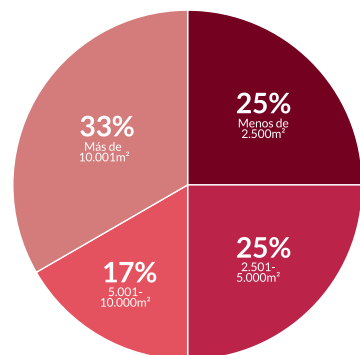
m<sup>2</sup> contratados por coronas



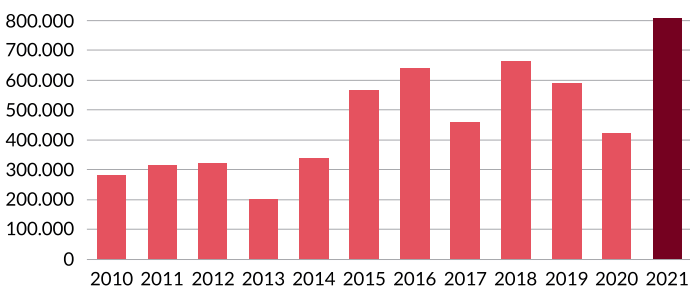
Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



Contratación sector logístico (m<sup>2</sup>)



TRIMESTRE	M <sup>2</sup> CONTRATADOS
1º	256.184 m <sup>2</sup>
2º	255.877 m <sup>2</sup>
3º	157.917 m <sup>2</sup>
4º	140.758 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>810.736 m<sup>2</sup></b>

CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
Corona 1ª	4,5-6%
Corona 2ª	5-7%
Corona 3ª	6-9%

Informe elaborado por el departamento de Research de FORCADELL y editado trimestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado logístico de Catalunya. Para más información sobre el mercado logístico de Catalunya contacte con:

► Área de Inmobiliaria de Empresa de FORCADELL  
Departamento de Industrial-Logística de FORCADELL  
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

► Departamento de Research de FORCADELL  
T. 934 965 406 · marketing@forcadell.cat  
www.forcadell.cat