

# MARKET VIEW

1er Trimestre 2020

## MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

109.000 m<sup>2</sup>

TAKE-UP 1TR

4,20%

TASA DE DESOCUPACIÓN

348.000 m<sup>2</sup>

OFERTA FUTURA  
-en construcción-

7,00 €/m<sup>2</sup>/mes

RENTA PRIME

22M

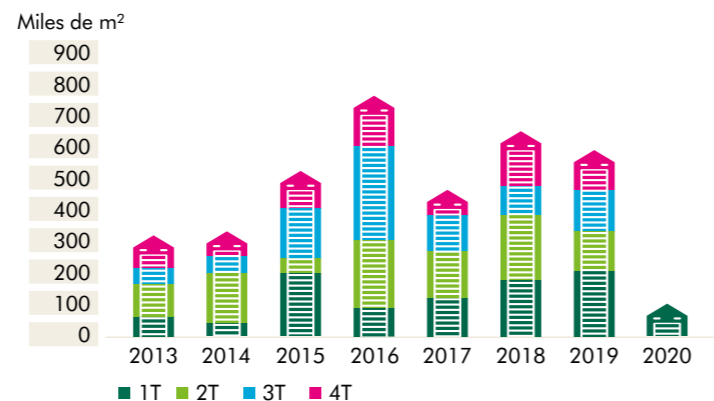
VOLUMEN INVERSIÓN LOGÍSTICA 1TR

### ► TAKE-UP

Cataluña alcanzó una contratación logística de 109.000 m<sup>2</sup>, de los que 54.000 m<sup>2</sup> fueron contratación neta. La cifra total supone un descenso del 50% respecto a la registrada en el mismo periodo de 2019, si bien el año pasado los alquileres de Decathlon (96.000 m<sup>2</sup>) y DSV (46.000 m<sup>2</sup>) sumaron las dos terceras partes de la cifra total. Sin estas operaciones la contratación en el 1T 2020 superaría a la del 1T 2019 en torno a un 48%.

El 2º arco es el que ha registrado la mayor parte de la actividad con 64.700 m<sup>2</sup> contratados.

#### TAKE-UP POR TRIMESTRE



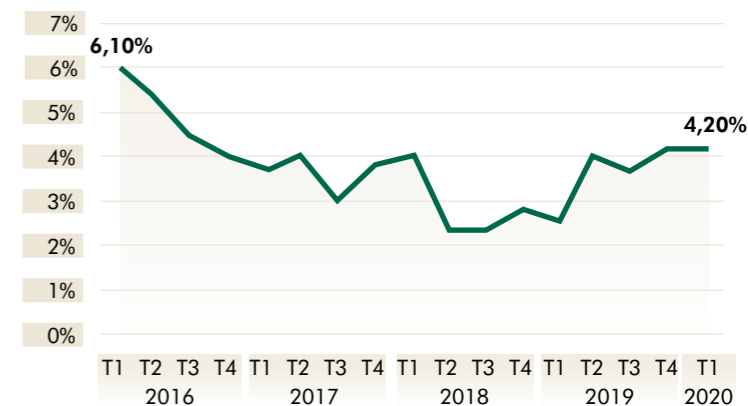
Fuente: CBRE Research.

### ► OFERTA

En el 1T 2020 la tasa de desocupación total en el mercado logístico de Cataluña se situó en un 4,2% frente a un 2,6% registrado en el mismo periodo de 2019. Este ascenso se debe a la paulatina entrega de nuevos proyectos a lo largo de 2019, principalmente en el 2º arco.

En el 3er arco es donde más aumentó la tasa de vacío alcanzando un 8,6% respecto al 4,8% de un año atrás, debido a que en este arco es donde se ha venido registrando la actividad más baja en los últimos meses.

#### EVOLUCIÓN TASA DESOCUPACIÓN GENERAL



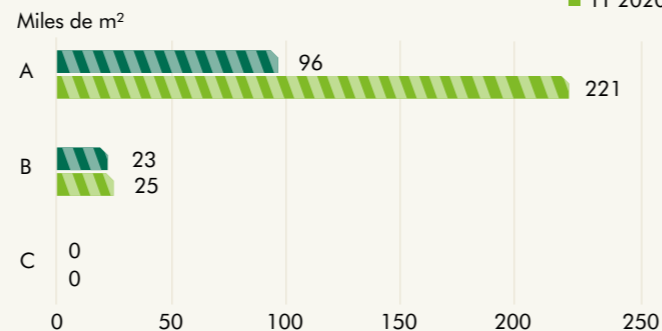
Fuente: CBRE Research.

### ► OFERTA VACANTE

A cierre del 1T 2020 la oferta existente en naves Grado A suma 221.000 m<sup>2</sup> lo que supone algo más del doble respecto a un año atrás. Este considerable aumento de superficie de calidad se debe a la incorporación de nuevos proyectos en los últimos meses.

El 3er arco es el que concentra la mayor parte de la oferta grado A con 150.000 m<sup>2</sup> seguido del 2º arco con 71.000 m<sup>2</sup>

#### SUPERFICIE VACANTE POR GRADO



Fuente: CBRE Research.

### ► OFERTA FUTURA

En el 1T 2020 no se ha incorporado nueva superficie. Si bien, algunos proyectos se están retrasando por el impacto del Covid-19, hay 348.000 m<sup>2</sup> bajo construcción cuya entrega está prevista entre 2020 y 2021, de los cuales más de un 70% ya se encuentra comprometido.

La mayor parte son proyectos llave en mano y están en su mayoría localizados en el 1er y 2º arcos. En el 3er arco tan solo hay un proyecto a riesgo en construcción de 30.000 m<sup>2</sup> situado en Valls.

#### DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA FUTURA EN CONSTRUCCIÓN POR ARCOS



Fuente: CBRE Research.

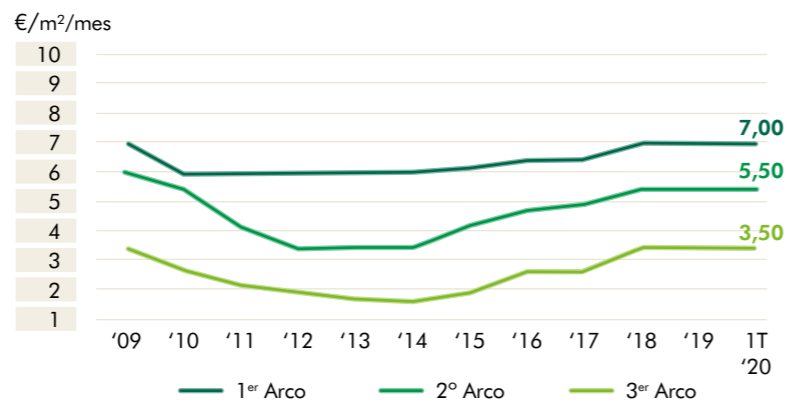
## MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

### ► RENTAS

La renta prime ha permanecido estable en los tres arcos durante seis trimestres consecutivos. Así pues en el 1T 2020 se sitúa en los 7,00 €/m<sup>2</sup>/mes en el 1er arco y en los 5,50 y 3,50 €/m<sup>2</sup>/mes en el 2º y 3er arcos respectivamente.

La incorporación de nueva superficie ha dado lugar a una estabilización general de las rentas excepto en aquellas zonas donde confluyen elevada demanda y escasa disponibilidad.

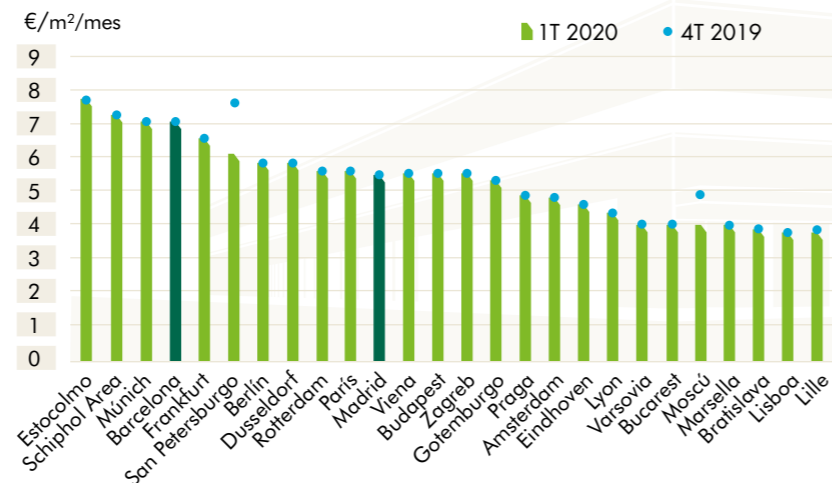
#### RENTA PRIME POR ARCO



Fuente: CBRE Research.

En la mayor parte de las principales ciudades europeas las rentas se han mantenido en los mismos niveles en el 1T del año respecto al trimestre anterior. Si bien, se registraron descensos en Estocolmo (-1,3%), Lille (-6,5%) y más pronunciados en ciudades como San Petersburgo y Moscú (-18,8% en cada una de ellas).

#### COMPARATIVA EUROPEA RENTAS PRIME



Fuente: CBRE Research.

### ► INVERSIÓN

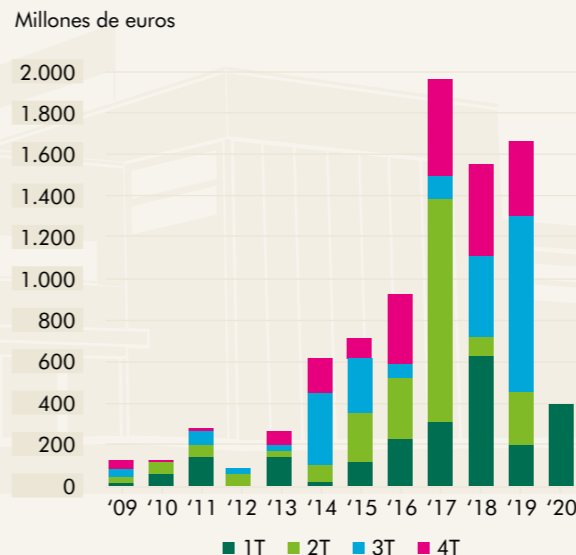
La inversión en activos inmobiliarios registró en el 1T 2020 €3.225 millones de los que €390 millones se dirigieron al sector logístico. Dicha cifra supone algo más del doble de la alcanzada en el 1T 2019.

En esta cifra tuvo un peso importante la compra de activos de los portafolios Mercury y Koning que ha supuesto más de la mitad de la inversión total realizada, por lo que se sigue viendo el gran protagonismo que están teniendo los portafolios en el sector en los últimos meses.

En Cataluña, la inversión alcanzó en el 1T 2020 los €22 millones (un 73% menos que la cifra alcanzada en el 1T 2019). Entre las operaciones destaca la compra por parte de Exeter Property Group de una nave de 9.760 m<sup>2</sup> en el Pla de Santa María (Tarragona).

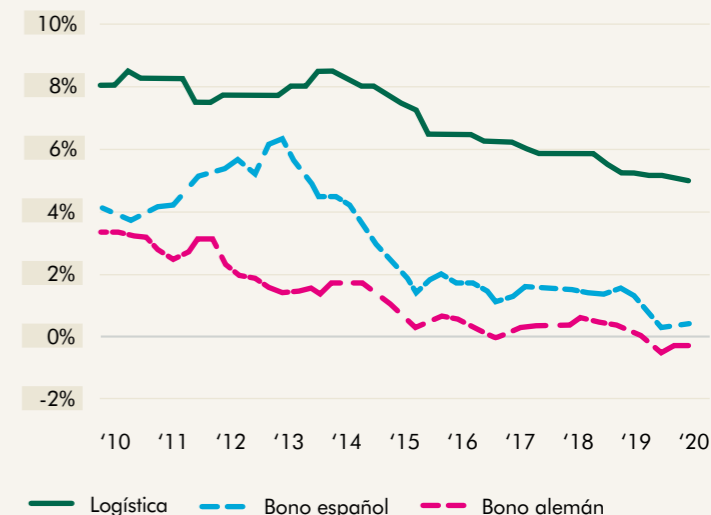
La inversión en el sector logístico está sufriendo las consecuencias del Covid-19 y es probable un descenso en el número de operaciones en los próximos meses. A pesar de ello todo indica que estará menos afectado que otros como el sector retail, hotelero e incluso el de oficinas.

#### EVOLUCIÓN INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA



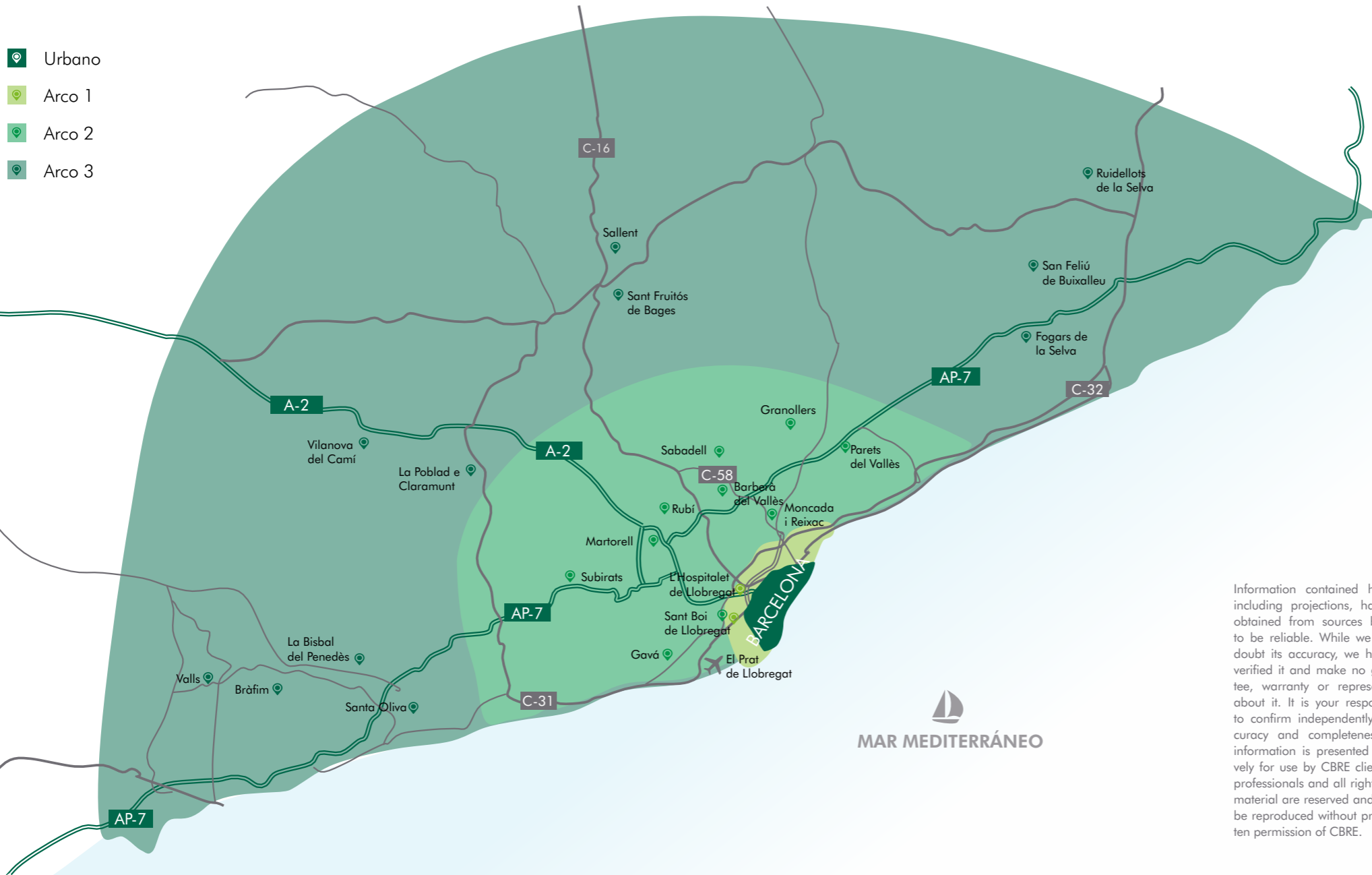
Fuente: CBRE Research.

#### PRIME YIELD LOGÍSTICO CATALUÑA VS BONO 10 AÑOS ESPAÑOL Y ALEMÁN



Fuente: CBRE Research, Oxford Economics.

- Urbano
- Arco 1
- Arco 2
- Arco 3



Information contained here in, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

## ▷ CONTACTO

### Lola Martínez

Directora Research España  
 Complejo Castellana 200  
 Paseo de la Castellana, 202  
 Madrid 28046 - España  
 +34 915 981 900  
 lola.martínez@cbre.com

### Alberto Larrazábal

Director Nacional Industrial  
 Complejo Castellana 200  
 Paseo de la Castellana, 202  
 Madrid 28046 - España  
 +34 915 981 900  
 alberto.larrazabal@cbre.com

### David Oliva

Director de Industrial y Logística  
 Barcelona  
 Av. Diagonal, 640  
 Barcelona 08017 - España  
 +93 444 77 00  
 +34 659 689 487  
 david.oliva@cbre.com

### Concepción Mínguez

Analista - Research España  
 Complejo Castellana 200  
 Paseo de la Castellana, 202  
 Madrid 28046 - España  
 +34 915 981 900  
 concepcion.minguez@cbre.com