

MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA 3T 2020

119.000m²

TAKE-UP 3er TR



4,2%

TASA DE DESOCUPACIÓN

287.000m²

OFERTA FUTURA
-en construcción-

7,00€/m²/mes

RENTA PRIME

43M

VOLUMEN INVERSIÓN LOGÍSTICA CATALUÑA 3er TR

► TAKE-UP

En el 3T la contratación logística en Cataluña ha registrado 119.000 m² y en lo que llevamos de año un total de 316.000 m², de los que 173.000 m² fueron netos.

La cifra total supone un descenso del 32% respecto a la registrada en el mismo periodo de 2019, si bien, el año pasado los alquileres de Decathlon (96.000 m²) y DSV (46.000 m²) abarcaron el 30% de la cifra total. Sin ambas operaciones, la contratación en los nueve primeros meses de este año igualaría prácticamente a la del mismo periodo de 2019.

TAKE-UP POR TRIMESTRE

Miles de m²



Fuente: CBRE Research.

► OFERTA

En el 3T 2020 la tasa de desocupación total en Cataluña se situó en un 4,2%. Esta cifra equivale a un total de 246.000 m² disponibles respecto a un parque logístico de 5,8 millones de m².

En el 3er arco es donde más ha aumentado la tasa de vacío alcanzando un 8,7% respecto al 7,1% del 3T 2019. La disponibilidad aquí se sitúa básicamente en la zona del Camp de Tarragona donde se han terminado proyectos de gran formato XXL.

EVOLUCIÓN TASA DESOCUPACIÓN GENERAL



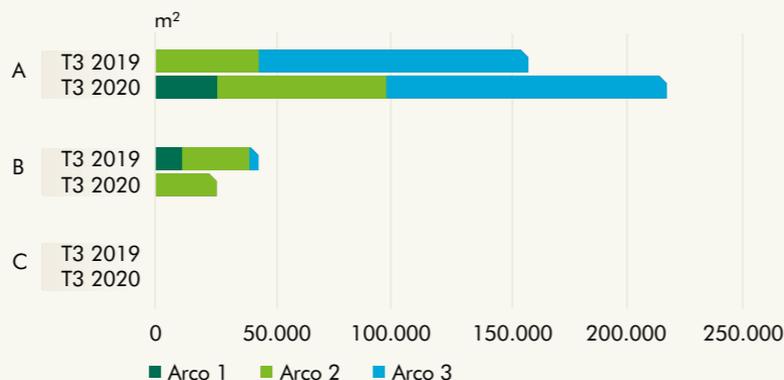
Fuente: CBRE Research.

► OFERTA VACANTE

La tasa de desocupación en naves de alta calidad alcanza el 3,8% del stock total. Así, a cierre del 3T 2020 la oferta existente en naves Grado A suma 221.000 m² lo que supone un 38% más respecto al mismo periodo de 2019.

El 3er arco es el que concentra la mayor parte de la oferta disponible grado A con 122.000 m² seguido del 2º arco con 72.000 m².

SUPERFICIE VACANTE POR ARCO Y POR GRADO



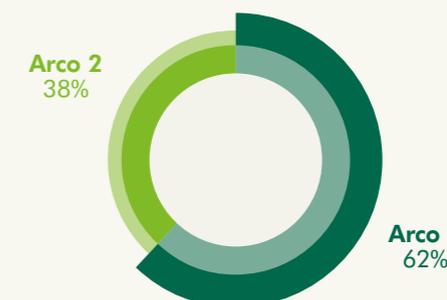
Fuente: CBRE Research.

► OFERTA FUTURA

En el 3T 2020 no se ha incorporado nueva superficie. Si bien, algunos proyectos se han retrasado por el impacto del Covid-19, hay 287.000 m² en construcción cuya entrega está prevista entre 2020 y 2021, de los cuales más del 75% ya se encuentra comprometido.

La mayor parte de los proyectos en construcción están localizados en el 2º arco excepto un proyecto llave en mano de 179.000 m² situado en la Zona Franca de Barcelona que se encuentra comprometido casi en su totalidad.

OFERTA FUTURA EN CONSTRUCCIÓN POR ARCOS



Fuente: CBRE Research.

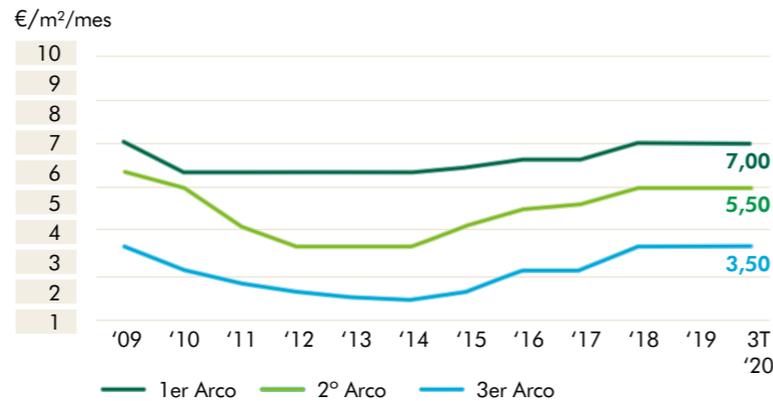
► RENTAS

La renta prime ha permanecido estable en los tres arcos durante ocho trimestres consecutivos. Así pues en el 3T 2020 se sitúa en los 7,00 €/m²/mes en el 1er arco y en los 5,50 y 3,50 €/m²/mes en el 2º y 3er arcos respectivamente.

En los próximos meses se espera una estabilidad en las rentas. El aumento de oferta disponible de naves Grado A está impidiendo una variación al alza en las rentas, si bien, se prevé un aumento de los incentivos.

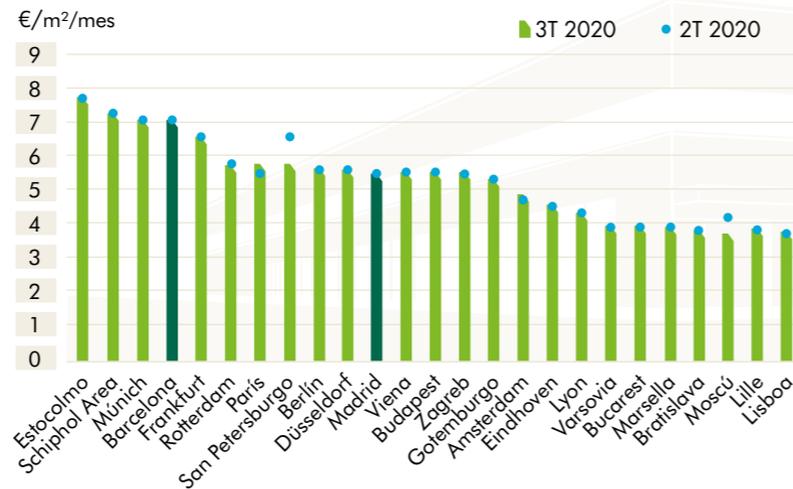
En el 3T en la mayor parte de las principales ciudades europeas las rentas se han mantenido estables respecto al trimestre anterior. Si bien, se registraron descensos en Estocolmo (-0,3%), y más pronunciados en ciudades como San Petersburgo y Moscú (-12,2% y -9.8% respectivamente).

RENTA PRIME POR ARCO



Fuente: CBRE Research.

COMPARATIVA EUROPEA RENTAS PRIME



Fuente: CBRE Research.

► INVERSIÓN

A cierre del 3T se ha alcanzado un volumen de alrededor de €651 millones de euros de inversión en España en el segmento industrial y logístico, lo que supone un descenso del 50% respecto a la cifra alcanzada un año antes.

De los €651 millones invertidos en España, €98 millones se han dirigido a Cataluña (un 73% menos vs. mismo periodo de 2019).

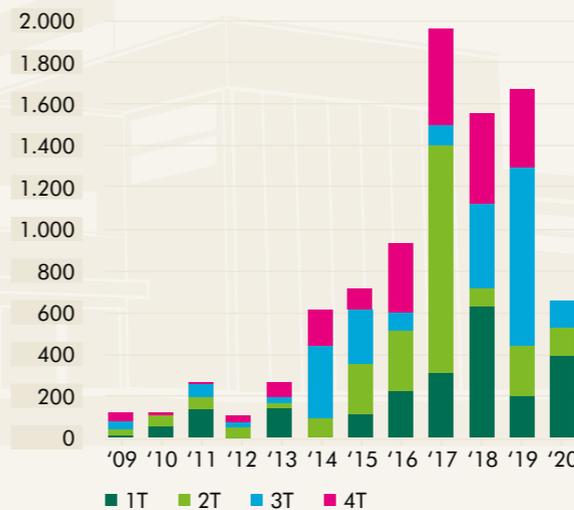
Entre las operaciones destaca la compra por parte de Logicor de una nave en Palau-Solità i Plegamans y la compra por parte de Patrizia del Parque de Proveedores de Seat en Abrera.

En los próximos meses, es de prever que la actividad venga por parte de inversores provenientes de otros sectores especialmente del retail. Habrá una mayor importancia de reforma y reconversión de edificios al igual que un aumento en las operaciones de sale&leaseback.

Respecto a las rentabilidades prime, éstas se comprimen hasta situarse en el 4,75% en Cataluña, con una posible tendencia de estabilidad hasta fin de año y quizá mayor compresión en 2021.

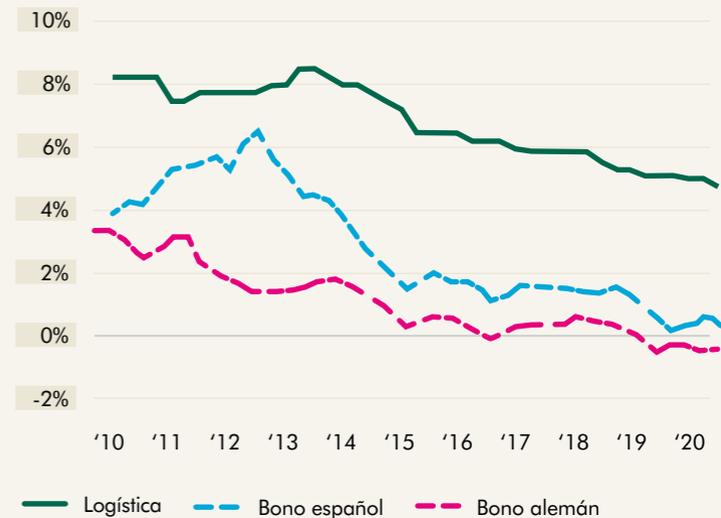
EVOLUCIÓN INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA

Millones de euros



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

