

# Informe de mercado industrial en Catalunya

## Demanda

Las peticiones de naves industriales en alquiler en Catalunya en el primer semestre de 2016 han aumentado un destacable 18,06% interanual en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este dato, muy optimista, muestra la buena marcha del sector industrial catalán y hace prever que el recorrido por el 2º semestre puede acabar siendo tan bueno o incluso mejor que el 1º. En cuanto al mercado de naves industriales en venta, la demanda ha observado una importante caída del -33,3% respecto al mismo periodo del año anterior a causa de la baja disponibilidad de producto de calidad que hay en estos momentos. Las empresas que buscan naves industriales para comprar ven como el mercado no podrá dar respuesta a sus necesidades inmobiliarias hasta que no se vuelva a introducir producto.

## Oferta y disponibilidad

La primera mitad del año ha registrado un descenso de la oferta en cuanto a la disponibilidad de naves industriales en alquiler en los principales núcleos de comunicación de Barcelona. En 2016 la falta de stock ha caído hasta en un radio de hasta 40 kilómetros de distancia. Este hecho es realmente novedoso dado que la escasez de producto se registraba de forma concreta y específica en Barcelona hasta finales de 2015. El stock de naves en venta se ha reducido debido a las operaciones cerradas hasta el momento y a la falta de nuevos m<sup>2</sup> introducidos en el mercado, situación condicionada por la caída de la demanda. Las naves que se han comercializado son aquellas a precios correctos y ubicadas cerca de Barcelona. En cambio, las naves que todavía tienen precios del 2006 no encuentran comprador y se prevé que difícilmente lo tengan si no llevan a cabo una revisión de los mismos.

## Precios

Las rentas de las naves industriales en Catalunya siguen una ligera tendencia positiva al alza principalmente en las zonas más próximas a Barcelona ciudad. Los precios siguen, por lo tanto, la línea de regularidad registrada en los últimos semestres. Más en detalle, se observa que las variaciones anuales de los precios medios de cada zona han incrementado, como máximo, un 2%. El mercado de venta ha seguido caracterizándose por la estabilidad de sus precios a lo largo del 1º semestre de 2016. Los incrementos registrados han sido muy ligeros en la misma línea que los semestres anteriores. La pequeña reducción en venta tanto de la demanda de naves como de la oferta existente no ha afectado a la evolución positiva de los precios. En cuanto a solares, aunque sus precios se han mantenido casi inalterables desde hace más de 18 meses, todavía no se sitúan en los niveles esperados por los compradores. Las ventas que se realizan son puntuales.

## Inversión

Los principales actores del mercado de inversión de naves industriales en 2016 siguen siendo, como en el año anterior, patrimonialistas de carácter local y Family Offices, mientras que en el de inversión del mercado logístico lo han sido Socimis y fondos internacionales. Al cierre del primer semestre el volumen de inversión en el conjunto del país ha superado los 400 millones de euros, un resultado claramente mejor en comparación con el mismo periodo del año anterior, alrededor de un 30% más. En los próximos meses está previsto que se cierren varias operaciones, actualmente en curso, y que harán crecer el volumen total de inversión en 2016, superando los casi 700 millones de euros del 2015.

### 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
3,83	4,96

##### Precio venta (€/m<sup>2</sup>)

Medio	Máximo
684	819

#### Solares industriales

##### Precio venta (€/m<sup>2</sup>)

Medio	Máximo
292	349

#### Naves logísticas

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

Mínimo	Máximo
4,0	6,5

#### Rentabilidad - Yield

Mínimo	Máximo
6,5%	8%

## Mercado de solares y logístico

Actualmente la disponibilidad de solares en el mercado industrial es muy baja y sus precios siguen siendo todavía elevados para el cliente final. No hay tampoco nuevos desarrollos ni se están dando oportunidades de compra como en semestres anteriores. Los promotores, por su parte, están buscando con gran interés oportunidades de compra para poder llevar a cabo operaciones llave en mano. Por su parte, el mercado logístico ha registrado una contratación (take up) de 257.933 m<sup>2</sup> a lo largo del 1º semestre de 2016. El stock de naves logísticas disponibles se está reduciendo de forma drástica en todas las coronas, aunque de forma más notable en 1ª y 2ª.