



**AT A GLANCE
T3 2021**

MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

LA CONTRATACIÓN SUPERA YA EL HISTÓRICO AÑO 2018

LA ECONOMÍA DOMÉSTICA CONTINÚA RECUPERANDO EL TERRENO PERDIDO EN 2020

Después de registrar una subida del 2,8% del PIB en el segundo trimestre, la economía española se ha mostrado en los mismos niveles de dinamismo con un crecimiento del 2,7% para este trimestre del año .

Con el fin de muchas de las medidas de la pandemia, la gran mayoría de la población vacunada, unido a la llegada de los fondos europeos y la mejoría gradual que están experimentando los socios comerciales de España, como EEUU, están siendo claves para esta recuperación económica.

Teniendo en cuenta esta mejoría de los indicadores económicos, las perspectivas de PIB para 2021 y 2022 son más optimistas que en el trimestre anterior, estimando un crecimiento de 1 punto básico más para el año 2021 del 5,6% y del 6,1% en 2022, según los datos del *Consensus Survey of International Economic Forecast*, publicado en el mes de octubre.

RÉCORD A FALTA DEL CIERRE DE AÑO

La contratación de espacios logísticos registrada durante el tercer trimestre del año ha sumado un total de **159.770 m²**, lo que supone un incremento del **24,4%** respecto al mismo periodo del año 2020 (T3 2020). Después de dos trimestres consecutivos de récord por encima de los 260.000 m² de contratación, la cifra del tercer trimestre se ajusta pero a los niveles del periodo 2018, año que hasta ahora lideraba la serie histórica.

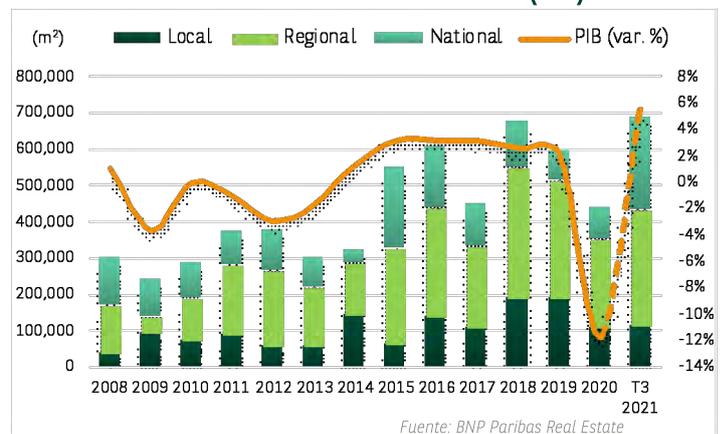
Una vez finalizado tres cuartas partes del año, la contratación se sitúa en **687.608 m²**, cifra que refleja un incremento del **57,5%** sobre la demanda contabilizada en el total del año 2020. Esto pone de manifiesto que, a pesar de la época vivida durante la pandemia, el elevado dinamismo por el que pasa el sector de la logística en Cataluña, que a falta de 3 meses para finalizar el año, se encuentra ya en máximos registros históricos.

En este trimestre se han contabilizado un total de **17 nuevos contratos**, lo que nos sitúa en 54 firmas registradas en el acumulado del año, hasta el 1 de octubre. De las 17 operaciones, 8 se han firmado por encima de los 10.000 m², que representan el 73% de la superficie contratada en el tercer trimestre.

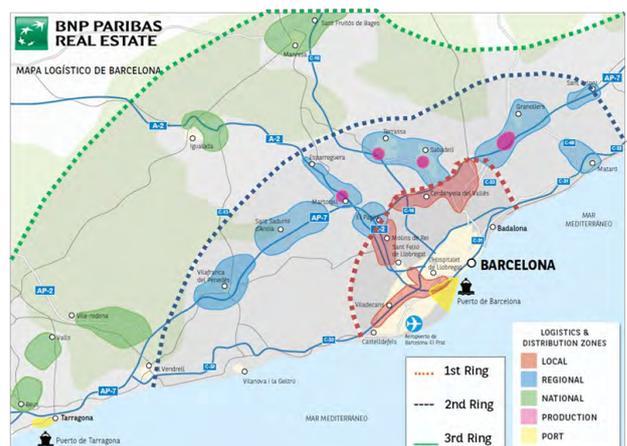
El tamaño medio de las operaciones asciende hasta los 9.398 m² respecto a los 14.619 m², registrados en el segundo trimestre de 2021.

Las operaciones más destacadas del tercer trimestre han sido la firma de 20.010 m² en Vilarodona, una firma de 19.907 m² en Parets del Vallés por parte de un operador relevante del comercio nacional y otra operación de 19.191 m² en Montmeló.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



MAPA LOGÍSTICO DE CATALUÑA



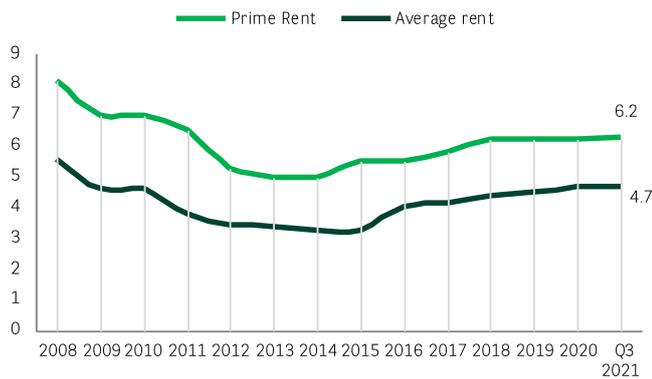
ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y RENTAS POR ARCOS

Si se analiza la contratación por arcos, en función de su proximidad a la ciudad de Barcelona, se observa cómo el **arco regional** ha sido el de nuevo el más demandado por los usuarios, totalizando el 53% de las operaciones y el 65% de la superficie contratada del tercer trimestre. El tamaño medio de las 9 demandas de esta zona formalizadas en este periodo se sitúa en 11.585 m², mientras que la renta media aumenta hasta alcanza los 5.2 €/m²/mes con rentas máximas en el entorno de los 6€/m²/mes. Destacan dos de las operaciones de mayor tamaño del trimestre con superficies por encima de los 19.000 m²

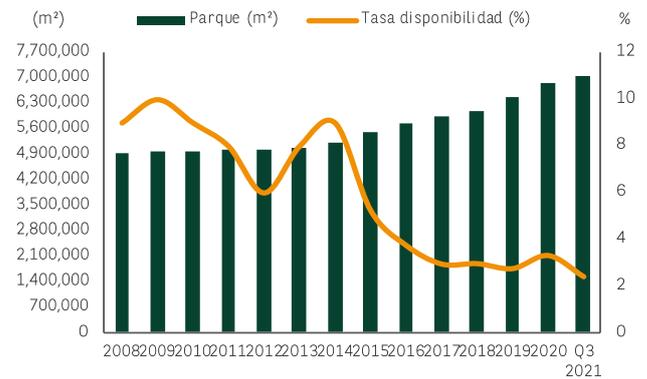
En el **arco local** se han firmado el 41% de las operaciones y el 23% de la contratación. La superficie media contratada en este arco alcanza los 5.071 m², mientras que las rentas medias se mantienen en los niveles de 6,5 €/m²/mes con máximas por encima de los 7€/m²/mes.

Por su parte, el **arco nacional** ha concentrado el 6%, de los contratos formalizados y el 12% del total de la contratación registrada. A pesar de ser la zona con menos dinamismo del trimestre, la operación firmada en Vilarodona es la mayor de entre los meses de Julio y Septiembre con 20.010 m² y renta cercana a los 4 €/m²/mes.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME



EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Analizando el comportamiento de las rentas en el tercer trimestre del año, se aprecia cómo la renta media se mantiene, al igual que sucediera en el trimestre anterior, un 13% con respecto al mismo trimestre del año 2020 (T3 2020), situándose **la renta media** de Cataluña en los 5,5 €/m²/mes.

La **renta Prime** se mantiene en el entorno de 7,25 €/m²/mes, con respecto de los últimos tres meses. Además, se observa cómo cada vez es más habitual en el mercado la firma de plataformas logísticas con unos porcentajes de ocupación sobre las parcelas más reducidos, sobre todo en usuarios vinculados al comercio electrónico y alimentación, debido a que tiene mayor necesidad de campas por a la elevada rotación de productos que tienen, lo que se repercute en unos niveles de renta más elevados sobre la superficie construida.

La **tasa de disponibilidad** desciende ligeramente en el tercer trimestre del año, manteniéndose en niveles muy reducidos, situándose el 1 de octubre de 2021 en el 2,4% sobre un parque total que está apunto de alcanzar ya los 7,1 millones de metros cuadrados.

Gran parte de la superficie disponible, a pesar de haber descendido 38 puntos básicos, se concentra en el arco nacional, zona más alejada de la ciudad de Barcelona, donde la tasa de disponibilidad se sitúa en 5,12%.

En el arco local, la ocupación actual se sitúa cercano al 98%. En el arco regional, la tasa de disponibilidad se ajusta incrementando en 20 pb hasta el 1,5% de disponibilidad.

Teniendo en cuenta la resiliencia del sector de la logística a la pandemia, reflejado en una actividad muy dinámica por parte de la demanda, **la actividad promotora continua su curso** y promotores y fondos de inversión siguen buscando desarrollar producto. Durante los próximos 36 meses podrían incorporarse al mercado cerca de 620.000 m² de nuevos proyectos. No obstante, conviene destacar que debido a la escasez de suelo finalista y la tendencia alcista del coste de las materias primas, están provocando un aumento de precios, tanto en la adquisición del suelo como en el coste final de ejecución material de los proyectos. Se observa un incremento cercano al 5% en los precios de salida de los proyectos.

Por otro lado, continúa la relocalización hacia el arco local de empresas del sector distribución que buscan en los últimos meses espacios logísticos "Last Mile". Esto se debe al crecimiento en la demanda de productos "inmediatos" del subsector de la alimentación, que junto al e-commerce, han incrementado su actividad exponencialmente desde que

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2021

Población	Arco	Comarca	Tipo	Superficie
Vilarodona	3 - Nacional	Alt Camp	Alquiler	20.010 m ²
Parets del Vallés	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	19.907 m ²
Montmeló	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	19.191 m ²
Barcelona	1- Local	Barcelonés	Alquiler	13.700 m ²
Sant Esteve	2- Regional	Baix Llobregat	Alquiler	11.690 m ²
Sant Esteve	2- Regional	Baix Llobregat	Alquiler	11.261 m ²



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com

INDUSTRIAL & LOGÍSTICO



JEAN-BERNARD GAUDIN
DIRECTOR NACIONAL AGENCIA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 608 914 294

jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com



TONI VILLAR
DIRECTOR CATALUÑA
SUPPLY CHAIN INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 933 010 925

M (+34) 681 340 780

antonio.villar@realestate.bnpparibas



FRANCESC PRETEL
DIRECTOR CATALUÑA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 933 010 925

M (+34) 649 874 641

francesc.pretel@bnpparibas.com