



**AT A GLANCE
T4 2021**

MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

EL AÑO 2021 SE ALZA COMO EL MÁS DINÁMICO DE LA SERIE HISTÓRICA

LA ECONOMÍA CONTINÚA RECUPERANDO EL TERRENO PERDIDO EN 2020

El ritmo de crecimiento y recuperación económica que se preveía para España hace solo cuestión de meses se ha visto reducido significativamente debido principalmente al incremento registrado de la inflación, a la crisis global de suministros y la incertidumbre de la crisis sanitaria, espoleada durante las últimas semanas por la nueva variante ómicron.

La mayoría de los analistas coinciden en una revisión a la baja del crecimiento previsto en el mes de septiembre, que se atribuye a una

ralentización del consumo privado y una mayor inclinación al ahorro en los hogares, derivado de los factores anteriormente comentados.

Con todo esto, el crecimiento estimado del cuarto trimestre del año se sitúa en el entorno del 1,6% trimestral, según el Banco de España, mientras que en el acumulado del año, se observa un crecimiento anual del 4,5%. De cara al año 2022, las previsiones oscilan entre un 5,4% y un 5,8% aproximadamente. (Fuente: Banco de España; FMI y Consensus Economics Forecast)

LOS USUARIOS ACELERAN LA TOMA DE DECISIONES

La contratación de espacios logísticos registrada durante el último trimestre del año ha sumado un total de **144.875 m²**, lo que supone un incremento del **34,6%** respecto al mismo periodo del año 2020 (T4 2020).

En el **total del año 2021**, la contratación se ha alcanzado los **832.483 m²**, cifra que refleja un incremento del **90,6%** sobre la demanda contabilizada en el total del año 2020 y del **22,9%** sobre el año 2018, periodo más dinámico de la serie histórica a excepción del 2021. Dicho esto, es preciso destacar que dos operaciones registradas en el primer semestre del año, han supuesto el **28%** del total de la contratación registrada.

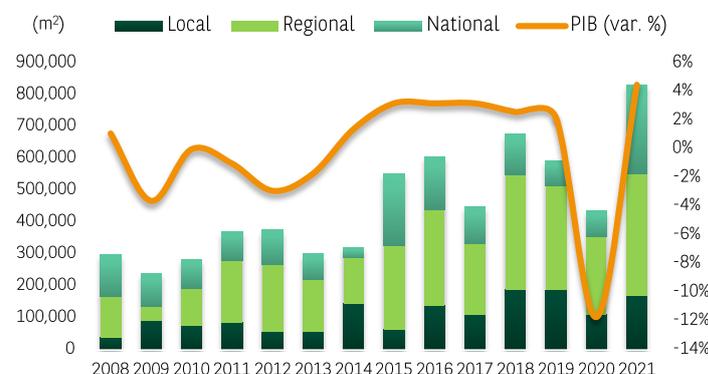
En este trimestre se han contabilizado un total de **13 nuevos contratos**, lo que nos sitúa en **67 operaciones** registradas en el acumulado en 2021, 5 menos que la registradas en 2020. El tamaño medio de las operaciones en 2021 se alza hasta los **12.425 m²** respecto a los **6.065 m²**, registrados en el año 2020.

Las operaciones más destacadas por volumen de superficie del cuarto trimestre han sido la firma de **51.240 m²** en el ZAL 1 y el alquiler de una plataforma de **24.720 m²** en la Roca del Vallés.

Si se analiza los sectores de actividad más activos, se observa cómo alimentación y empresas vinculadas al e-commerce están siendo los motores de la demanda.

En general se observa que se están acelerando la toma de decisiones y una demanda insatisfecha de grandes plataformas, ya que algunos usuarios están apostando por ampliar sus espacios, para poder almacenar stock, ante posibles futuros problemas en la cadena de suministros.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

MAPA LOGÍSTICO DE CATALUÑA



Fuente: BNP Paribas Real Estate

ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y RENTAS POR ARCOS

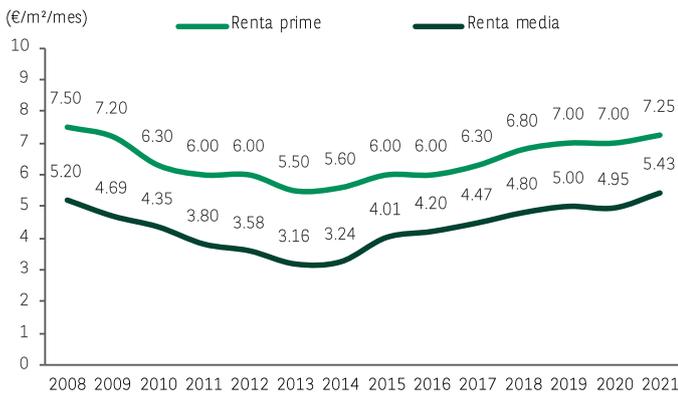
Si se analiza la contratación por arcos, en función de su proximidad a la ciudad de Barcelona, se observa cómo el **arco regional** ha sido el más demandado por los usuarios tanto en el último trimestre como en el total del año. En 2021 se ha contabilizado el **47% de las operaciones firmadas** en todo el mercado catalán y ha aglutinado el 46% de la superficie contratada. El tamaño medio de las demandas registradas en este arco se sitúa en 11.875 m² en 2021.

En el **arco local**, zona más próxima a la ciudad de Barcelona, se han firmado el **36% de las operaciones** y el **21% de la contratación**. La superficie media contratada en este arco ha alcanzado los 7.171 m²

en 2021, mientras que las rentas medias se mantienen en los niveles de 6,5 €/m²/mes con máximas por encima de los 7€/m²/mes. El interés por los usuarios por ubicarse en el primer cinturón de Barcelona es muy elevado, no pudiéndose materializar más operaciones debido a la carencia de disponibilidad y suelo existente.

Por su parte, el **arco nacional** ha concentrado el **17%** de los contratos formalizados y el **33%** del total de la contratación registrada. Las demandas registradas en el último año en esta zona tiene una superficie media de 25.490 m². Por su parte las rentas medias de este arco se sitúan 4,5 €/m²/mes aproximadamente.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME



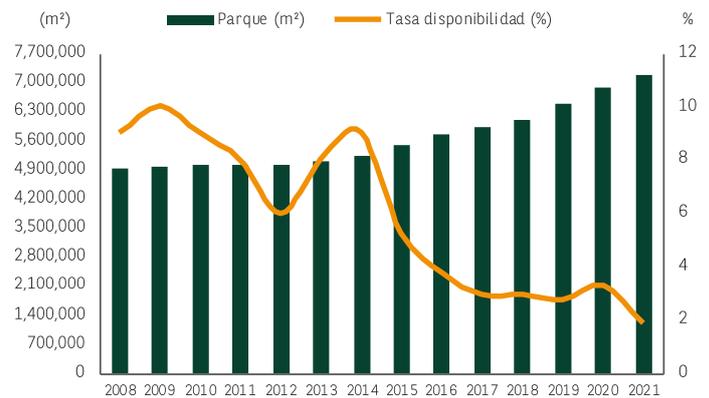
Analizando el comportamiento de las rentas en el global del año, se aprecia cómo la **renta media se ha incrementado un 9,6%** en el último año, situándose en **5,43 €/m²/mes**.

La **renta Prime** se mantiene en el entorno de **7,25 €/m²/mes**, con respecto de los últimos seis meses, además no se prevén incrementos significativos para los próximos meses sobre plataformas logísticas convencionales. No obstante, estos niveles de renta sí se podrían incrementar en plataformas logísticas con unos porcentajes de ocupación sobre parcelas más reducidos, principalmente por parte de usuarios vinculados al comercio electrónico y la alimentación.

El buen momento por el que pasa la demanda y la carencia de suelo para desarrollar nuevos proyectos continúa presionando la **tasa de disponibilidad**, que se sitúa en el **1,89%** a fecha 1 de enero de 2022. Por su parte el parque logístico de Cataluña se aproxima a los 7,2 millones de metros cuadrados, habiéndose incrementado un 12% en el periodo 2021.

Si se analiza los espacios vacantes en los distintos arcos logísticos que componen el mercado, se observa cómo en el arco local la tasa de de-

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



socupación se reduce al **1,07%**, mientras que en segundo y tercer arco se incrementa ligeramente hasta niveles del **2,02%** y **3,75%** respectivamente.

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 continúa su curso** y promotores y fondos de inversión siguen buscando desarrollar producto. De cara al 2022, está previsto que se incorporen al mercado cerca de 140.000 m² de nuevos proyectos, de los cuales el 13,5% ya están comprometidos con usuarios. En los años 2023 y 2024 podrán inaugurarse cerca de 1,5 millones de nueva superficie logística, aunque es preciso destacar que muchos de estos proyectos a día de hoy no van a arrancar si no tienen un cliente y otros tienen tramitaciones urbanísticas pendientes.

Las **previsiones para el año 2022**, desde el punto de vista de la demanda son positivas, ya que se vaticina que la actividad continúe al ritmo de cierre de año. Se prevé que la contratación pueda situarse en el entorno de los 700.000 m² el conjunto del año, pudiéndose superar estos niveles si se firman operaciones "llave en mano" de volúmenes excepcionalmente grandes.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2021

Población	Arco	Comarca	Tipo	Superficie
Barcelona—ZAL 1	1 - Local	Barcelonés	Alquiler	51.240 m ²
La Roca del Vallés	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	24.720 m ²
La Granada del Penedés	3- Nacional	Alt Penedés	Alquiler	16.718 m ²
La Granada del Penedés	3- Nacional	Alt Penedés	Alquiler	11.020 m ²
Lliça d'Amunt	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	10.345 m ²
Granollers	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	7.950 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