



**AT A GLANCE
T1 2022**

MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

LA DEMANDA SE MANTIENE DINÁMICA EN EL COMIENZO DEL AÑO

EL INCREMENTO DE LA INFLACIÓN REBAJA LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL PIB PARA 2022

La expansión definitiva de la economía española se ha visto de nuevo frenada tras los conflictos bélicos en el este de Europa y el incremento significativo de la inflación.

Según el Banco de España y teniendo en cuenta las incertidumbres existentes, la previsión de crecimiento de PIB para el año 2022 se rebaja hasta el 4,5% y en la misma proporción modera el PIB previsto para el año 2023 al 2,9%.

Respecto al mercado laboral, la afiliación registrada en los últimos meses sorprendió al alza, según los datos de BBVA Research. El aumento del número de cotizantes a la Seguridad Social superó las expectativas, aumentando un 1,2% en el primer trimestre del año. Todos los sectores de actividad contribuyeron a la creación de empleo, destacando sobre todo la construcción y el sector servicios.

LA AUTOPROMOCIÓN IMPULSA LA CONTRATACIÓN

La contratación de espacios logísticos registrada durante el primer trimestre del año ha sumado un total de **260.561 m²**, lo que supone prácticamente replicar los registros del primer trimestre del año pasado (-1,5%).

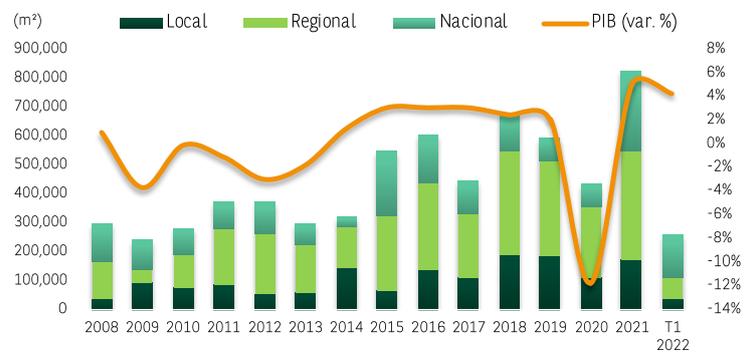
Al igual que sucedió el año pasado (T1 2021), las operaciones de **autopromoción** han sido determinantes para conseguir estos niveles tan elevados de contratación, ya que han representado el 42,4% de la superficie contratada durante los tres primeros meses del año. Dentro de este tipo de operación, destaca la futura ocupación de una plataforma logística de 90.000 m² en Tordera, donde está previsto que se inaugure una primera fase de 50.000 m² el año que viene y una segunda fase de 40.000 m² en el año 2025.

En este trimestre se han contabilizado un total de **16 nuevos contratos**, siendo el 62,6% de los mismos firmas sobre plataformas disponibles existentes, el 18,7% de las firmas han sido proyectos "llave en mano" y el 18,7% restante operaciones de autopromoción, por parte de usuarios que van a desarrollar plataformas para uso propio. En total se han firmado 3 contratos menos en lo que llevamos de año que en el primer trimestre del 2021.

El **tamaño medio** de las operaciones registradas asciende a 16.285 m², sobre los 16 contratos formalizados, siendo el 44% de los contratos sobre superficies inferiores a 10.000 m², el 38% en superficies comprendidas entre 10.000 m² y 20.000 m² y el 19% restante sobre plataformas por encima de 20.000 m².

Uno de los datos más destacados del periodo analizado ha sido la elevada actividad registrada en el mercado de suelo, fundamentalmente en la tercera corona, lo que podría generar un incremento de la oferta a corto-medio plazo en zonas que actualmente presentan disponibilidad.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

MAPA LOGÍSTICO DE CATALUÑA



260.561 m² CONTRATACIÓN T1-2022

ANÁLISIS DE LA DEMANDA 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 en el primer trimestre. En el primer trimestre se ha contabilizado el **44% de las operaciones firmadas** en todo el mercado catalán y ha aglutinado el 30% de la superficie contratada. El tamaño medio de las demandas registradas en este arco se mantiene en 11.057 m² en el T1 2022, siendo los mercados más dinámicos del trimestre Castellbisbal, Martorell, Parets y Barberá del Vallés.

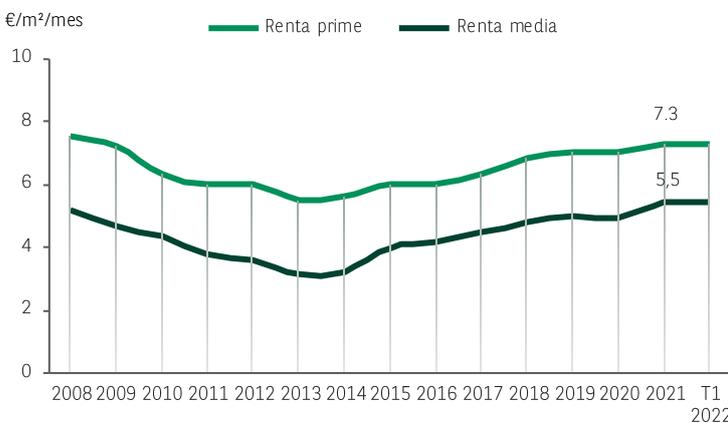
Por su parte, el arco **nacional** ha concentrado el **31%** de los contratos formalizados y el **57%** del total de la contratación firmada. Las demandas registradas en esta zona oscilan generalmente entre los

10.000 m² y los 20.000 m², no obstante, este trimestre destaca la operación de autopromoción de 90.000 m² en Tordera.

Finalmente, la actividad registrada en el **arco local** se está viendo limitada por los niveles residuales de espacios vacantes existentes. Habiéndose registrado el 19% de las operaciones y el 14% de la superficie firmada.

El interés por los usuarios por ubicarse en el primer cinturón de Barcelona sigue siendo muy elevado, no pudiéndose materializar más operaciones debido a la carencia de disponibilidad y suelo existente. Este hecho está generando un incremento de la demanda contratada en algunos mercados del arco regional ubicados más próximos a la ciudad de Barcelona.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME

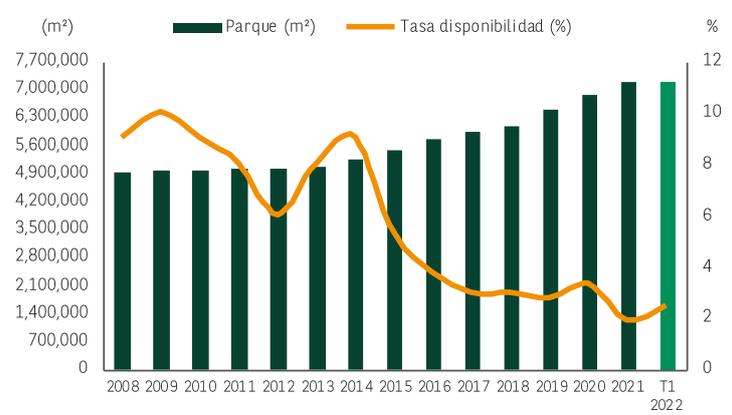


Analizando el comportamiento de las rentas, en general se observa una estabilización de rentas durante los últimos tres meses, la **renta media** se ha mantenido en niveles de **5,4 €/m²/mes**, lo que representa **ligero incremento** trimestral del 0,6%.

La **renta Prime** se mantiene en el entorno de **7,25 €/m²/mes**, con respecto de los últimos nueve meses, no obstante, es preciso insistir que 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.

La fortaleza de la demanda continúa manteniendo la **tasa de disponibilidad** en niveles realmente bajos, que se sitúa en el **2,49%** a fecha 1 de abril de 2022. Por su parte el parque logístico de Cataluña se aproxima a los 7,2 millones de metros cuadrados, habiéndose incrementado en alrededor de 145.000 m² en los últimos 12 meses.

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Si se analiza los espacios vacantes en los distintos arcos logísticos que componen el mercado, se observa cómo en el arco local y regional la tasa de desocupación se reduce al 0,63% y 0,69% respectivamente, mientras que en tercer arco se incrementa ligeramente hasta niveles de 7,47%.

Teniendo en cuenta el elevado dinamismo de la demanda del sector de la logística, la **actividad promotora continúa su curso** y promotores y fondos de inversión continúan adquiriendo suelos para desarrollar nuevas plataformas. Está previsto que se incorporen al mercado alrededor de 81.000 m² en el resto del año 2022, tres proyectos que actualmente están en fase de construcción.

Durante los años 2023 y 2024 podrían inaugurarse cerca de 1,3 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.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2022

Población	Arco	Comarca	Tipo	Superficie
Tordera	3 - Nacional	La Selva	Autopromoción	90.000 m ²
Castellbisbal	2- Regional	Baix Llobregat	Alquiler	27.560 m ²
Sant Boi de Llobregat	1- Local	Baix Llobregat	Alquiler	20.494 m ²
Sant Feliu de Buixalleu	3- Nacional	La Selva	Llave en mano	20.000 m ²
Sant Feliu de Buixalleu	3- Nacional	La Selva	Llave en mano	17.000 m ²
Castellbisbal	2- Regional	Baix Llobregat	Alquiler	13.985 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