



**AT A GLANCE
T2 2022**

MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

LA DEMANDA SE MANTIENE DINÁMICA EN EL PRIMER SEMESTRE

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MENOR RITMO DE LO ESPERADO HACE TRES MESES

El ritmo de recuperación que se preveía hace solo unos meses para España continúa en fase de desaceleración. Las incertidumbres geopolíticas, las elevadas tasas de inflación y la menor actividad de la demanda externa están provocando un ajuste en las proyecciones económicas realizadas para 2022 y 2023.

Según las últimas previsiones publicadas por la OCDE, realizadas a principios del mes de junio, el crecimiento de PIB en el año 2022 se

reducirá hasta el 4,1% y hasta el 2,2% en el año 2023.

Si se analiza la situación del mercado laboral, la OCDE destaca su evolución positiva registrada durante los últimos meses. Las últimas previsiones sitúan la tasa de desempleo en el 13,6% en 2022, mientras que para el año 2023 el organismo prevé un leve repunte hasta el 13,9%.

LA DEMANDA SE MANTIENE MUY DINÁMICA

La actividad en el sector de la logística de Cataluña ha mantenido la inercia positiva de los últimos meses. La contratación de espacios logísticos registrada durante el segundo trimestre del año ha sumado un total de **143.415 m²**, distribuidos en un total de 14 operaciones.

En el acumulado del año, la demanda se alza hasta los **397.626 m²** en 29 contratos firmados en el primer semestre de 2022. Si se compara esta cifra con el mismo periodo del año 2021, se observa un ajuste del 24,6%, debido principalmente que se han firmado 8 contratos menos y a que se han registrado menos operaciones de gran volumen.

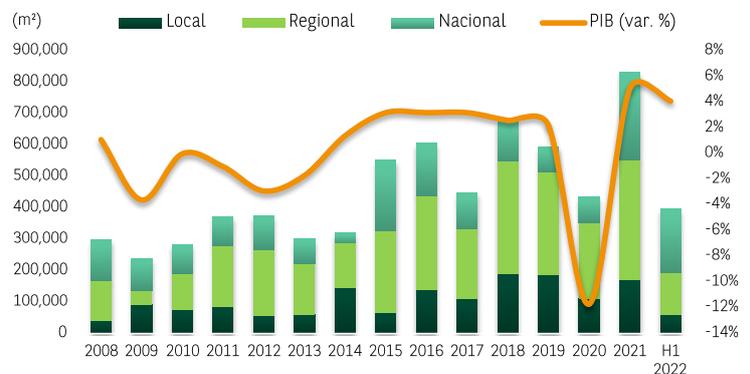
El tamaño medio de las operaciones registradas asciende a 10.244 m², sobre los 14 contratos formalizados, siendo el 57% de los contratos sobre superficies inferiores comprendidas entre 5.000 m² y 10.000 m². La operación más destacada por volumen de superficie del trimestre analizado ha sido la contratación de una plataforma de 40.414 m² en La Bisbal del Penedés.

Si se analiza la demanda por sectores de actividad, se aprecia un ligero predominio de los operadores logísticos tradicionales, usuarios de distribución de alimentación, compañías de climatización, *packaging* y en menor medida retailers de textil.

Destaca la elevada actividad registrada en el mercado de suelo, impulsada por promotores o inversores con la intención de desarrollar nuevas plataformas de calidad al mercado, que puedan atender a la demanda actual.

Además, usuarios muy relevantes nacionales e internacionales del sector de alimentación han comprado suelo durante los últimos tres meses para construirse nuevas plataformas de uso propio, en ubicaciones como Montcada i Reixach o Constantí.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

MAPA LOGÍSTICO DE CATALUÑA



143.415 m² CONTRATACIÓN T2-2022

ANÁLISIS DE LA DEMANDA POR ARCOS

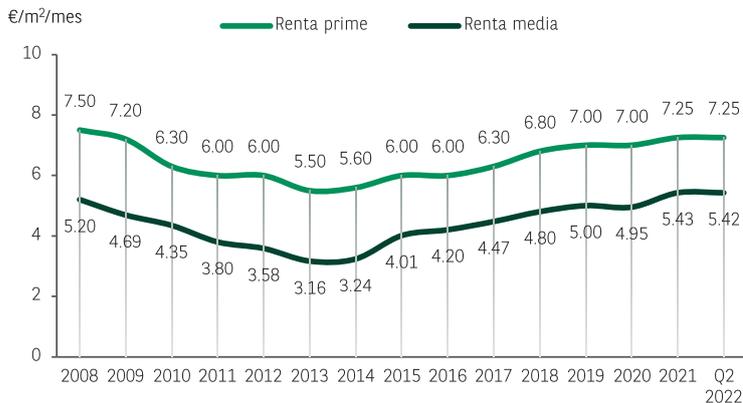
Si se analiza la contratación por arcos, en función de su proximidad a la ciudad de Barcelona, se observa cómo el **arco regional** continúa siendo el más demandado por los usuarios en el segundo trimestre. Ente los meses de abril y junio se ha contabilizado el **43% de las operaciones firmadas** en todo el mercado catalán y ha aglutinado el 41% de la superficie contratada. El tamaño medio de las demandas registradas en este arco se alza hasta los 9.778 m². La renta media de las operaciones firmadas en este arco se aproxima a las 5,60 €/m²/mes, siendo la operación con la renta más elevada la firma de una plataforma de 8.000 m² en Rubí a 6,5 €/m²/mes.

El primer cinturón logístico (**arco local**) de la ciudad sigue siendo

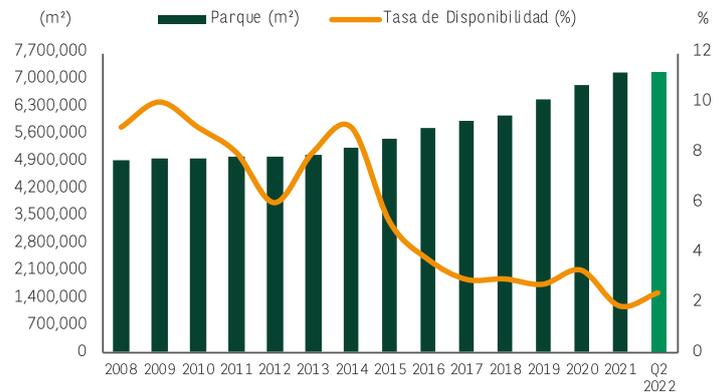
muy atractivo para los usuarios y a pesar de las limitaciones de superficies vacantes y suelos de desarrollo, se han firmado 5 nuevos contratos durante los últimos tres meses y el 20% de la contratación. La renta media de las operaciones firmadas se sitúa en los 6,34 €/m²/mes en ubicaciones como el Prat de Llobregat, Zona Franca o la ZAL I.

Finalmente, la actividad registrada en el **arco nacional** ha sido menor en el último trimestre analizado. En total, se han contabilizado tres operaciones que suman el 39% de la absorción, siendo la operación más destacada la operación contabilizada en La Bisbal del Penedés, con un volumen de 40.414 m².

EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME



EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



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**, prácticamente replicando los niveles del cierre del año pasado.

La **renta Prime** se mantiene en el entorno de **7,25 €/m²/mes**, con respecto de los últimos meses. Donde se ha observado un ligero incremento de rentas ha sido en el segundo arco, principalmente en la zona del Vallés y en plataformas nuevas que cumplen con estándares elevados de calidad técnicas de construcción y certificaciones energéticas. La prácticamente plena ocupación de este arco está presionando ligeramente a las rentas de los inmuebles de calidad, más aun teniendo en cuenta el incremento notable de los costes de construcción de los últimos meses.

La fortaleza de la demanda continúa manteniendo la **tasa de disponibilidad** en niveles realmente bajos, que se sitúa en el **1,77%** a fecha 1 de julio de 2022. Por su parte el parque logístico de Cataluña supera ya los 7,2 millones de metros cuadrados.

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 0,31% y 2,09% respectivamente. Destaca el ajuste registrado en los últimos tres meses en el tercer arco, donde la tasa de disponibilidad se ha ajustado 162 puntos básicos, hasta situarse en el 5,19%. Esto se debe principalmente al elevado volumen de la operación registrada en la Bisbal del Penedés. En general, toda la oferta que se incorpora al mercado se está comercializando durante la fase de construcción o en plazos muy ajustados después de su entrega.

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 75.000 m² disponibles en el resto del año 2022, tres proyectos que actualmente están en fase de construcción.

Durante los años 2023 y 2024 se podrían inaugurar cerca de 1,1 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 SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2022

Población	Arco	Comarca	Tipo	Superficie
La Bisbal del Penedés	3 - Nacional	Baix Penedés	Alquiler	40.414 m ²
Santa Oliva	3- Nacional	Baix Penedés	Alquiler	16.188 m ²
Parets del Vallés	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	15.115 m ²
Granollers	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	8.867 m ²
Barcelona—ZAL I	1- Local	Barcelonés	Alquiler	8.608 m ²
Rubí	2- Regional	Vallés Occidental	Alquiler	8.006 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