



**AT A GLANCE  
T3 2022**

## MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

LA ACTIVIDAD SE NORMALIZA EN LOS MESES DE VERANO

### LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MAYOR RITMO QUE EL RESTO DE LAS ECONOMÍAS DE SU ENTORNO

El PIB de España se aceleró en el segundo trimestre más de lo previsto. La economía creció entre los meses de junio y agosto un 1,5%, según los últimos datos publicados por el INE. La cifra es cuatro décimas superior a la avanzada en el mes de julio y supone 1,7 puntos más que la tasa de crecimiento registrada en el primer trimestre. En cifras globales, la variación interanual del PIB se sitúa en el 6,8%, frente al 6,7% del trimestre precedente. Esto pone de manifiesto la

fortaleza de la economía española en un entorno marcado por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Las previsiones para el conjunto del 2022 son de un crecimiento en torno al 4,4% y del 1,5% para el año 2023, siendo España el país de mayor crecimiento previsto de entre las grandes economías de la zona euro, según las últimas previsiones de la OCDE.

### DEMANDA NORMAL EN LOS MESES DE VERANO

Después de cerrar un año 2021 extraordinario en niveles de contratación, propulsado por la demanda proveniente del comercio electrónico y el sector de la alimentación, tras el impacto de la pandemia, la actividad en el sector logístico de Cataluña comienza a normalizarse, asimilándose a un trimestre normal con los meses de verano de por medio.

Entre los meses de julio y septiembre se han firmado 10 nuevos contratos que han sumado una contratación total de **84.936 m<sup>2</sup>**. Esta cifra supone un ajuste del 46,8% respecto al tercer trimestre del año pasado.

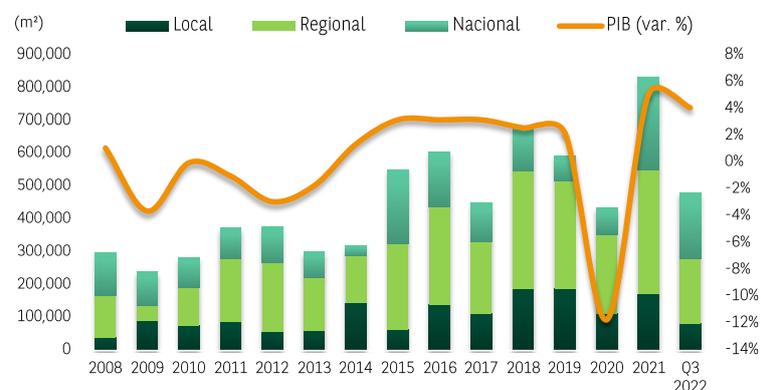
No obstante, dentro de esta cifra no se han incluido dos operaciones de autopromoción ya que los suelos todavía tienen gestión urbanísticas pendientes, que entre las dos suman 106.000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Cuando comience el movimiento de tierras, se tendrán en cuenta en la contratación.

En el acumulado del año, la cifra de absorción se alza hasta los 482.562 m<sup>2</sup>, cifra inferior a la registrada en el mismo periodo del año pasado, pero en línea con los años 2019 y 2018 y por encima del periodo 2020.

El **tamaño medio** de las operaciones registradas en el tercer trimestre desciende hasta los 8.493 m<sup>2</sup> sobre los 10 contratos formalizados, siendo el 70% de los contratos sobre superficies comprendidas entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>. La operación más destacada por volumen de superficie del trimestre analizado ha sido la contratación de una plataforma de 24.752 m<sup>2</sup> en Gelida por un operador logístico.

Continúa la actividad en el mercado de suelo, promotores o inversores se posicionan, comprando suelos en ubicaciones más próximas a la ciudad, con perspectivas de poder desarrollar a medio plazo.

### EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m<sup>2</sup>)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

### MAPA LOGÍSTICO DE CATALUÑA



**84.936 m<sup>2</sup> CONTRATACIÓN T3-2022**

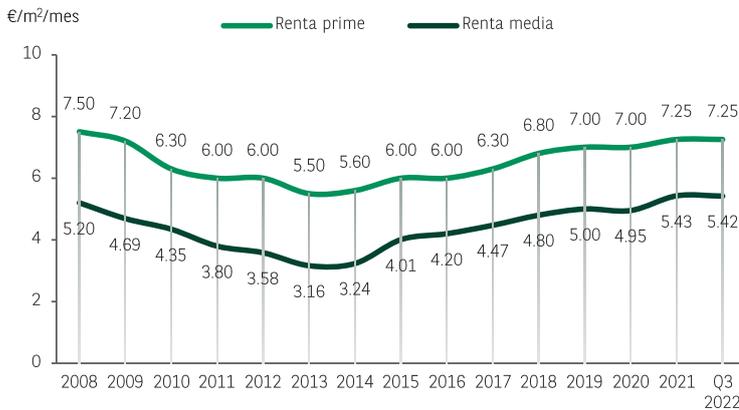
ANÁLISIS DE LA DEMANDA POR ARCOS

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 tercer trimestre. Ente los meses de julio y septiembre se ha contabilizado el **60% de las operaciones firmadas** en todo el mercado catalán y ha aglutinado el 64% de la superficie contratada. El tamaño medio de las demandas registradas en este arco se alza hasta los 10.380 m². La renta media de las operaciones firmadas en esta corona se aproxima a las 5,00 €/m²/mes, siendo la operación con la renta más elevada la firma de una plataforma de 7.460 m² en Sant Andreu de la Barca a 5,75 €/m²/mes.

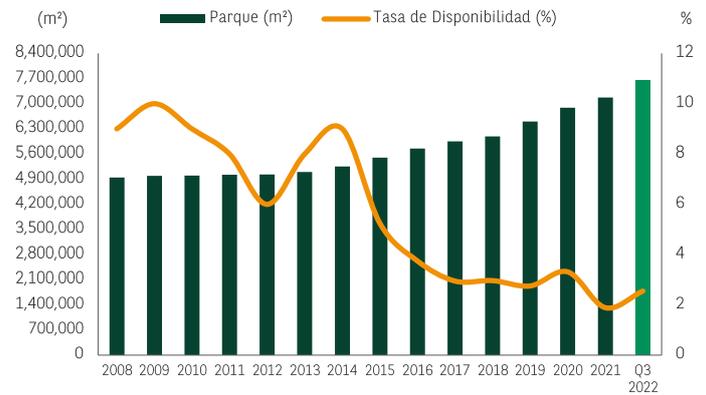
El primer cinturón logístico (**arco local**) de la ciudad sigue siendo muy atractivo para los usuarios y a pesar de las limitaciones de superficies vacantes y suelos de desarrollo, se han firmado 4 nuevos contratos durante los últimos tres meses y el 35% de la contratación. La renta media de las operaciones firmadas se sitúa en torno a los 6,5 €/m²/mes en ubicaciones como el Prat de Llobregat y L'Hospitalet de Llobregat.

Finalmente, la actividad registrada en el **arco nacional** ha sido menor en el último trimestre analizado. Lo más destacado de esta zona ha sido la inauguración de una plataforma de 140.000 m² por parte de uno de los operadores más relevantes del comercio electrónico en Far d'Ampurdá.

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 sí se está apreciando un incremento de rentas de salida es en los nuevos proyectos que actualmente salen al mercado, en parte, como consecuencia del incremento de los costes de materiales y construcción. En el transcurso de los próximos meses, cuando se alquilen estas nuevas promociones, se tendrá una mayor visibilidad del incremento de rentas previsto y que todavía no se ha consolidado en los contratos formalizados.

La **tasa de disponibilidad** continúa en niveles realmente bajos, situándose en el **2,55%** a fecha 1 de octubre de 2022. Por su parte el parque logístico de Cataluña supera ya los 7,6 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 0,30% y 2,74% respectivamente. En el tercer arco logístico, la tasa de disponibilidad se alza hasta el 6,54%. Esto se debe principalmente a la reciente entrega de una plataforma logística de 40.000 m² en Constantí, mientras que el resto de disponibilidad se concentra principalmente en El Plá de santa María, Santa Oliva y Bràfim.

La **actividad promotora continua su curso** y promotores y fondos de inversión continúan adquiriendo suelos para desarrollar nuevas plataformas. Está previsto que se incorporen al mercado alrededor de 35.000 m² disponibles en el último trimestre del año, algunos con negociaciones muy avanzadas con inquilinos.

Durante los años 2023 y 2024 se podrían inaugurar cerca de 1,4 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 suelos todavía tienen tramitaciones urbanísticas pendientes.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2022

Población	Arco	Comarca	Tipo	Superficie
Gelida	2- Regional	Alt Penedés	Alquiler	24.752 m²
Caldes de Montbui	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	12.796 m²
Les Franqueses del Vallés	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	10.901 m²
El Papiol	1- Local	Baix Llobregat	Alquiler	10.000 m²
L' Hospitalet	1- Local	Barcelonés	Alquiler	8.000 m²



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

[www.realestate.bnpparibas.es](http://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](mailto:david.alonsofadrique@bnpparibas.com)



**VICTOR MANRIQUE**  
ANALISTA  
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

[Victor.manrique@bnpparibas.com](mailto: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](mailto: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](mailto:antonio.villar@realestate.bnpparibas)



**FRANCESC PRETEL**  
DIRECTOR CATALUÑA  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 933 010 925

M (+34) 649 874 641

[francesc.pretel@bnpparibas.com](mailto:francesc.pretel@bnpparibas.com)