

## CATALUÑA Y VALENCIA DEFIENDEN LA FORTALEZA DEL MERCADO LOGÍSTICO DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO CON 354.542 M<sup>2</sup> CONTRATADOS

- BNP Paribas Real Estate constata el buen momento que pasa el mercado logístico en Cataluña y Valencia, que han incrementado la cifra de contratación un 16% y 11% respectivamente, en comparación con el último trimestre del año pasado.
- De cara a este 2023, la consultora inmobiliaria prevé que se incorporen alrededor de 397.000 m<sup>2</sup> en Cataluña en ubicaciones como Constantí o Castellbisbal y 234.190 m<sup>2</sup> en Valencia en mercados como Ribarroja, Cheste o Picassent.
- En ambos mercados, durante el primer trimestre de 2023, las rentas continúan con su tendencia alcista y una tasa de disponibilidad que roza los mínimos.

**Madrid, 11 de mayo de 2023.- BNP Paribas Real Estate** presenta su último informe logístico en el mercado de Cataluña y Valencia, en el que se evidencia el sólido arranque con el que ambas ubicaciones han afrontado el primer trimestre del año.

Un elevado dinamismo de la demanda, que está provocando un sostenido descenso de la tasa de disponibilidad, reflejan la madurez de **ambos mercados logísticos**, que juntos suman una cifra de contratación que se sitúa en los **354.542 m<sup>2</sup>**.

En esta dirección, **Jean-Bernard Gaudin**, Director Nacional de Logistics Letting & Sales España de BNP Paribas Real Estate, afirma que “las perspectivas para el resto del año siguen siendo positivas para ambas comunidades autónomas. El mercado logístico continúa demostrando su elevada resiliencia en los últimos años, y los próximos trimestres vendrán marcados por los bajos niveles de disponibilidad existentes y una demanda consistente”

Por su parte, **Fernando Sauras**, Director Nacional de Logistics Investment España de BNP Paribas Real Estate, asegura que “esta fortaleza de la demanda tiene previsto continuar con su buen ritmo e incluso incrementar su dinámica en los próximos meses de 2023. Lo que sin duda seguirá fortaleciendo los fundamentales del mercado de inversión logística en estas regiones.

Cada vez son más los inversores que ponen el foco en el mercado de Valencia ante un potencial cambio estructural de la demanda e incluso en otras regiones en las que por la composición de su PIB necesitan instalaciones logísticas de calidad, las cuales ofrecen importantes ventajas a los inversores.”

## CATALUÑA: INCREMENTO EN CONTRATACIÓN Y OPERACIONES FIRMADAS

El mercado de usuarios logísticos en Cataluña continúa mostrando su fortaleza, con unos **niveles de contratación elevados**, que continúan presionando la tasa de disponibilidad, aumentando tanto el número de operaciones firmadas como la contratación registrada entre los meses de enero y marzo.

	Q1 2023	Q4 2022
<b>Contratación</b>	240.727 m <sup>2</sup>	206.260 m <sup>2</sup>
<b>Operaciones</b>	23	19
<b>Superficie Media</b>	10.500 m <sup>2</sup>	10.856 m <sup>2</sup>

La consultora inmobiliaria destaca que el número de **operaciones firmadas ha incrementado un 33%** respecto al mismo periodo del 2022, en el cual hubo 15 operaciones. En este punto, BNP Paribas Real Estate aprecia un **dinamismo muy elevado en operaciones iguales o inferiores 10.000 m<sup>2</sup>, habiendo supuesto el 74% de los contratos firmados**. Las operaciones más destacadas de los últimos meses han sido una firma de una plataforma "llave en mano" de 42.000 m<sup>2</sup> en el polígono Uralita, ubicado en Cerdanyola del Vallés. Destaca también, por volumen, la firma de una plataforma logística de 27.327 m<sup>2</sup> por parte de un operador logístico en Fogars de la Selva, en Girona.

Además, 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 primer trimestre**, copando el 70% de las operaciones y el 64% de la superficie contratada, seguido del arco nacional, zona más alejada de Barcelona, que ha concentrado el 27% de la absorción trimestral y el 17% de los contratos.

Analizando el comportamiento de las **rentas**, en general se observa una **ligera tendencia creciente de las mismas**. La **renta media ha subido ligeramente hasta niveles de 5,53 €/m<sup>2</sup>/mes**, reflejando un incremento del 2,4% respecto al primer trimestre del 2022.

La **tasa de disponibilidad** continúa en niveles realmente bajos, **situándose en el 2,27%** a fecha 1 de abril de 2023, la cual baja en comparación con la tasa registrada hace justo tres meses, en un mercado donde el parque total logístico de Cataluña los 7,8 millones m<sup>2</sup>.

De cara a este 2023, BNP Paribas Real Estate prevé que se incorporen al mercado alrededor de 397.000 m<sup>2</sup>, en ubicaciones como Constantí, Castellbisbal, La Bisbal del Penedés, Santa Margarida o Castellar del Vallés, entre otros. Algunos de estos proyectos, posiblemente se incorporen al mercado alquilados, ya que actualmente las negociaciones de algunos de estas futuras entregas están muy avanzadas.

## VALENCIA: LA FORTALEZA DE LA DEMANDA COMPRIME LA TASA DE DISPONIBILIDAD HASTA EL 1,48%

En este primer trimestre del año, la demanda de espacios logísticos en el área metropolitana de la ciudad de Valencia ha mantenido el elevado dinamismo registrado en la última parte del año 2022, demostrando la madurez del mercado logístico en Valencia.



	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>
<b>Contratación</b>	113.815 m <sup>2</sup>	101.788 m <sup>2</sup>
<b>Operaciones</b>	16	10
<b>Superficie Media</b>	7.113 m <sup>2</sup>	10.179 m <sup>2</sup>

La cifra de contratación contabilizada entre los meses de enero y marzo ha incrementado un 11% respecto al anterior trimestre, mientras que el número de operaciones ha descendido un 20%. En cambio, si se compara esta última cifra con el mismo periodo de 2022, el número de operaciones firmadas ha  **aumentado un 7,72%**.

BNP Paribas Real Estate subraya que **la operación que más destaca por volumen de superficie se ha registrado en la zona norte**, concretamente en Sagunto, con un alquiler de 15.700 m<sup>2</sup>, junto con la firma de 15.000 m<sup>2</sup> en Ribarroja y una operación de autopromoción de 14.000 m<sup>2</sup> en Paterna.

El **tamaño medio** de las operaciones firmadas en el periodo analizado se ha situado en **7.113 m<sup>2</sup>**, siendo el 31,2% de los contratos formalizados en superficies por encima de 10.000 m<sup>2</sup>, el 25% de ellas se encuentra en la franja entre 5.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> y, por último, el 37,5% de las operaciones son aquellas que como máximo alcanzan una superficie máxima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Analizando los mercados más demandados del primer trimestre del año, se observa cómo **más del 37% de los contratos se han firmado, una vez más, en Ribarroja**, siendo el mercado más activo en los primeros meses del año. A su vez, Ribarroja ha concentrado el 35% de la contratación en los primeros tres meses del año.

Comparando los datos del mismo periodo del año anterior, podemos observar cómo **la zona centro ha descendido la superficie contratada, pasando de 58% a un 41%**, con claro predominio de la zona de Ribarroja. La zona sur y norte han visto un aumento considerable de la contratación, siendo en estos tres primeros meses del año un 17% y 40%, respectivamente.

En comparación con los últimos meses del año 2022 en los que las rentas prácticamente se mantuvieron estables, durante el primer trimestre de 2023 **las rentas muestran una tendencia alcista más pronunciada en las rentas máximas**. Las rentas medias **se han incrementado de media un 1,2% en los últimos tres meses**, situándose los niveles más elevados en Ribarroja en 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes en plataformas de nueva construcción.

Durante los primeros tres meses del año, **el parque logístico de Valencia y su área metropolitana se ha incrementado cerca de 99.400 m<sup>2</sup>**, entregándose nuevas plataformas en ubicaciones como Ribarroja, Picassent y Masalaves.

En cuanto a la **tasa de disponibilidad**, en los primeros meses del año, **continúa ajustándose**, situándose en el 1,48%, tras los tres primeros meses del año.

La consultora inmobiliaria apunta que promotores y fondos de inversión continúan desarrollando nuevas plataformas, conscientes de la fortaleza de la demanda y del crecimiento del comercio electrónico previsto para los próximos años. A día de hoy, hay un total de **234.190 m<sup>2</sup> de proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado a finales del año 2023 y el año 2024**. Los mercados donde

se está concentrando la actividad promotora son Ribarroja, Cheste o Picassent principalmente.

#### **Sobre BNP Paribas Real Estate**

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: Promoción, Transacción, Consultoría, Valoración, Gestión de la Propiedad y Gestión de la Inversión. Con 5.000 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 países (a través de sus oficinas propias y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del BNP Paribas Group, líder mundial en servicios financieros.

Síguenos en:



#### **Para más información**

Gina Berni: [gina.berni@interprofit.es](mailto:gina.berni@interprofit.es)

Valença Figuera: Tel – 910 76 70 96– [valenca.figuera@interprofit.es](mailto:valenca.figuera@interprofit.es)