

AT A GLANCE T2 2024

MERCADO LOGÍSTICO CATALUÑA

LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS LOGÍSTICOS SE INCREMENTA NOTABLEMENTE EN EL SEGUNDO TRIMESTRE

➤ LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CONTINÚA CRECIENDO POR ENCIMA DE LA MEDIA DE LA ZONA EURO

La economía española continúa muy sólida, demostrando una elevada resiliencia ante la incertidumbre global y las condiciones financieras más estrictas.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha mejorado las previsiones de crecimiento de PIB para 2024 y 2025 en España.

El turismo y los sólidos resultados de las exportaciones de servicios, gracias en parte a la recuperación de Europa, del consumo público, unido a una menor tasa de desempleo están siendo los motores de este impulso económico.

Según las últimas previsiones del mes de junio del FMI, el PIB en

España crecerá un 2,4% en 2024 y un 2,1% en 2025.

Por su parte, la inflación que ya ha caído significativamente desde máximos de 2022 podría cerrar el 2024 en el 3,1% y acercarse al objetivo del 2% antes de que finalice el periodo 2025.

En cuanto al mercado laboral, el consenso de los economistas espera un crecimiento sólido para el segundo trimestre, aunque algo más moderado que en el primero, dada la fortaleza que está mostrando el sector turístico y la demanda interna. Con todo esto, la tasa de paro podría reducirse hasta niveles del 11,5% a finales del 2024.

➤ MAYOR DINAMISMO DE LOS CLIENTES FINALES

Después de un comienzo de año en el que el dinamismo de la demanda no fue muy eminente, se ha observado mayor actividad en el segundo trimestre del año. La absorción de espacios logísticos en Cataluña se ha incrementado un 86% respecto al trimestre anterior y registra también un aumento del 68% si se compara con el mismo periodo del 2023.

La absorción contabilizada entre los meses de abril y junio se ha situado en los 171.743 m².

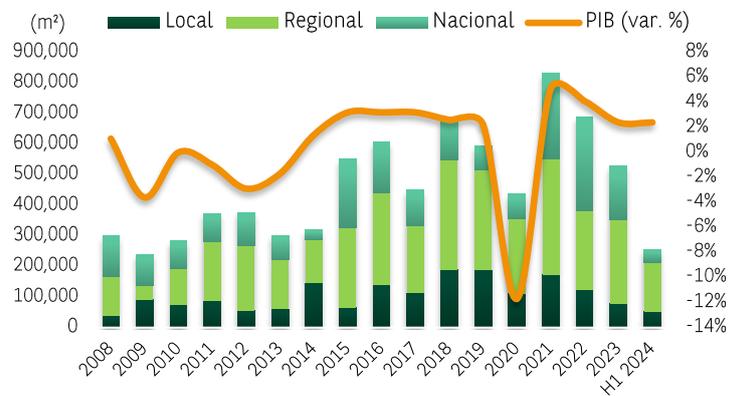
Analizando el número de operaciones, en el segundo trimestre del año se han firmado 15 nuevos contratos, dos más que los registrados en el anterior trimestre.

Las operaciones más destacadas del trimestre analizado han sido el alquiler de una plataforma de 39.335 m² nueva construcción ubicada en la Bisbal del Penedés, una operación de 27.349 m² firmada en Castellar del Vallés, sobre una plataforma que había empezado recientemente su construcción y un alquiler de 14.921 m² firmado en Parets del Vallés.

En este trimestre se han contabilizado varias operaciones de autopromoción y proyectos "llave en mano", habiendo representado el 29% de la contratación del trimestre.

El tamaño medio de las operaciones firmadas en el segundo trimestre del año 2024 ha descendido hasta los 11.450 m² de media, por encima de los registros del primer trimestre, donde la demanda media contratada se situó en los 7.112 m².

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



MAPA LOGÍSTICO DE CATALUÑA



171.743 m² contratación Q2_2024

ANÁLISIS DE LA DEMANDA POR ARCOS Y COMARCAS

Analizando los mercados más demandados del **segundo trimestre del año**, se observa cómo más del 40% de la superficie contratada se ha concentrado en el **tercer arco logístico**, con un total de 68.883 m² contratados. La demanda se ha concentrado en las comarcas de Anoia, Baix Penedés y La Selva. Las rentas medias de las operaciones firmadas durante los tres últimos meses en este segundo arco se han situado en a 4,60 €/m²/mes.

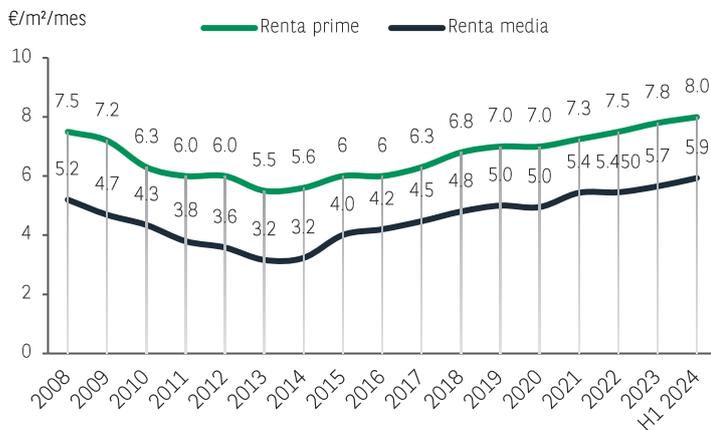
El **segundo arco** logístico ha absorbido 59.648 m², el 35% del total de la demanda del trimestre, distribuidos en 5 nuevos contratos. La superficie media contratada de este arco se sitúa en 11.930 m², mientras que las rentas medias alcanzan niveles de 6,75 €/m²/mes. Las comarcas más activas en los últimos tres meses

han sido el Vallés Oriental y Valles Occidental, con operaciones registradas en Polinyá, Parets del Vallés, Castellar del Vallés y Santa Perpetua.

En el **primer arco** logístico de Cataluña se han registrado cinco operaciones en el trimestre analizado, con una superficie contratada de 43.232 m² aglutinando el 25% de la contratación y el 33% del número de operaciones.

Las demandas medias firmadas en este arco alcanzan los 8.646 m². Las rentas medias de este arco en 2024 se sitúan en 7,54 €/m²/mes, con máximos de 8,00 €/m²/mes en una plataforma de pequeña superficie ubicada en El Prat de Llobregat.

EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA Y PRIME

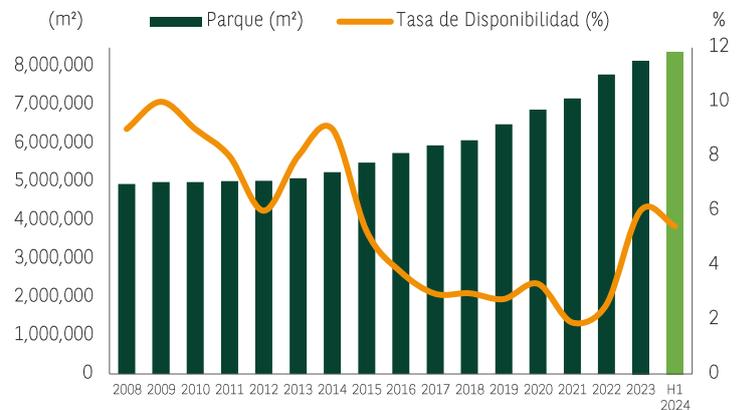


Si se analiza la evolución de las rentas en los primeros tres meses del año y se comparan los niveles actuales medios con los del cierre del ejercicio 2023, se observa un crecimiento considerable, aumentando la **renta media** un 6,8%, hasta situarse en niveles medios del 5,93 €/m²/mes.

La renta **Prime** se mantiene en 8,00 €/m²/mes, mismos registros que hace un año. No obstante, en plataformas con menor ocupación de la parcela, naves de *cross-docking*, las rentas pueden llegar a superar los 10,00 €/m²/mes.

La **tasa de disponibilidad** ha descendido 45 puntos básicos en el último trimestre, situándose en **5,44%** a fecha 1 de julio del 2024. Como se puede observar en el gráfico superior, a pesar de la nueva oferta que se ha ido incorporando al mercado en los últimos años, la solidez de la demanda confirma la tendencia a la baja de la tasa de disponibilidad

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Si se analiza la disponibilidad de plataformas existentes por arcos, se observa como en el primer cinturón la disponibilidad es muy baja, reduciéndose al 0,87%, en el segundo arco la tasa de disponibilidad se mantiene baja, en el 2,89% y donde la situación es distinta es en el tercer arco, donde la tasa de disponibilidad se sitúa en el 13,78%, habiéndose reducido casi 150 puntos básicos en los últimos tres meses. Constantí, La Bisbal del Penedés, Masquefa, Ódena, Pla de Santa María, Santa Margarida y Valls son los mercados donde se concentra la disponibilidad de este arco.

Un dato positivo para el mercado y por lo que pensamos que estos niveles de disponibilidad van a seguir reduciéndose en los próximos meses es la ausencia de proyectos a riesgo previstos para finales del 2024, ya que únicamente hay en fase de construcción 88.343 m².

PRINCIPALES OPERACIONES DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2024

UBICACIÓN	ARCO	COMARCA	TIPO	SUPERFICIE
LA BISBAL DEL PENEDÉS	3 - NACIONAL	BAIX PENEDÉS	ALQUILER	39.335 m ²
CASTELLAR DEL VALLÉS	2 - REGIONAL	VALLÉS OCCIDENTAL	ALQUILER	27.349 m ²
MONTCADA I REIXAC	1 - LOCAL	VALLÉS OCCIDENTAL	AUTOPROMOCIÓN	22.611 m ²
PARETS DEL VALLÉS	2 - REGIONAL	VALLÉS ORIENTAL	ALQUILER	14.921 m ²

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid
Tel.: +34 914 549 933
www.realestate.bnpparibas.es

KEEP UP-TO-DATE WITH BNP
PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



#BeyondBuildings

> CONTACTOS

> RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR RESEARCH ESPAÑA

Tel.: (+34) 914 549 900
Móvil: (+34) 659 721 895
david.alonsofadrique@
bnpparibas.com



CARMEN BENITEZ
ANALISTA RESEARCH

Tel.: (+34) 914 549 990
Móvil: (+34) 646 75 31 25
carmen.benitez@
realestate.bnpparibas

> INDUSTRIAL & LOGÍSTICO - AGENCIA



JEAN-BERNARD GAUDIN
DIRECTOR NACIONAL
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 608 914 294
Jean-bernard.gaudin@realestate.bnpparibas



FANCESC PRETEL
DIRECTOR CATALUÑA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 649 874 641
francesc.pretel@bnpparibas.com



FLOR PREJU
CONSULTOR SENIOR INDUSTRIAL &
LOGÍSTICA CATALUÑA

Móvil: (+34) 673 080 807
flor.preju@realestate.bnpparibas



LARA CARRASCAL
CONSULTOR INDUSTRIAL &
LOGÍSTICA CATALUÑA

Móvil: (+34) 673 080 850
lara.carrascal@bnpparibas.com