

ANÁLISIS DE LA DEMANDA POR ARCOS Y COMARCAS

Analizando los mercados más demandados del **tercer trimestre del año**, se observa el 62% de las operaciones firmadas se han concentrado en el **segundo arco logístico**, con un total de 94.334 m² contratados. La demanda se ha concentrado en las comarcas del Vallés Oriental, Baix Llobregat y Anoia. Las rentas medias de las operaciones firmadas durante los tres últimos meses en este segundo arco se han situado en a 6,21 €/m²/mes, con niveles máximos que se aproximan a los 7,00 €/m²/mes.

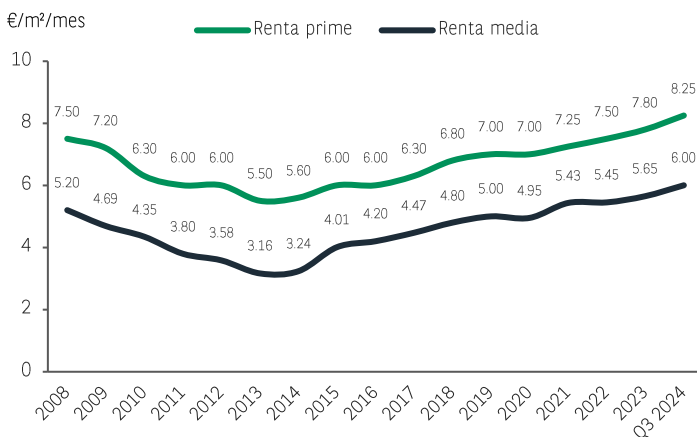
El **tercer arco** logístico ha absorbido 82.033 m², el 33% del total de la demanda del trimestre, distribuidos en 4 nuevos contratos. La superficie media contratada de este arco se sitúa en 20.508 m², mientras que las rentas medias alcanzan niveles de 4,63

€/m²/mes. Las comarcas más activas en los últimos tres meses han sido Tarragonés, Alt Camp, Bages y Baix Penedés.

En el **primer arco** logístico de Cataluña se han registrado tres operaciones en el trimestre analizado, con una superficie contratada de 69.279 m² aglutinando el 28% de la contratación y el 19% del número de operaciones.

Lo más destacable de la actividad registrada en los últimos tres meses en este primer arco, una operación "llave en mano" de 58.600 m² para un operador de alimentación y dos alquileres con unas rentas de 8,25 €/m²/mes en el Parc Logistic de la Zona Franca y en la ZAL I.

EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA Y PRIME

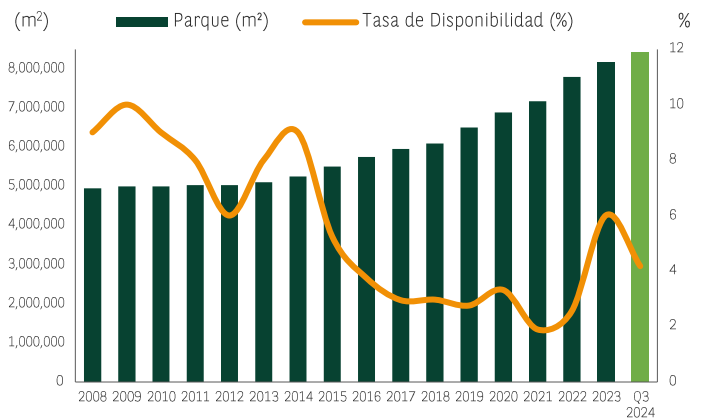


Si se analiza la evolución de las rentas en los primeros tres meses del año y se comparan los niveles actuales medios con los del cierre del ejercicio 2023, se observa un crecimiento considerable, aumentando la **renta media** un 9,0% en los últimos doce meses, hasta situarse en niveles medios del 6,00 €/m²/mes.

La renta **Prime** se ha incrementado un 3,1% en los últimos tres meses, hasta situarse en 8,25 €/m²/mes, habiéndose firmado varias operaciones en esos niveles recientemente. No obstante, en plataformas con menor ocupación de la parcela, naves de *cross-docking* ubicadas en el primer arco, las rentas pueden llegar a superar los 10,00 €/m²/mes.

Uno de los datos más positivos del trimestre, ha sido la consolidación de la tendencia bajista de la **tasa de disponibilidad**, en los últimos seis meses ha descendido 172 puntos básicos, situándose en **4,17%** a fecha 1 de octubre del 2024.

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 0,31%, en el segundo arco la tasa de disponibilidad se mantiene baja, en el 3,09%. En el tercer arco logístico la disponibilidad es más elevada, no obstante, en los últimos tres meses se ha ajustado considerablemente, 439 puntos básicos, hasta situarse en el 9,39%. Constantí, La Bisbal del Penedés, Ódena, Pla de Santa María, Santa Margarita i Monjós, Valls y Vila-rodona son los mercados donde se concentra la disponibilidad de este arco.

De cara al cierre del 2024 y teniendo en cuenta el dinamismo observado en la demanda de espacios logísticos en Cataluña y las operaciones que se están negociando actualmente, se prevé que la contratación se aproxime a los 650.000 m², cifra que supondría un incremento del 22,6% en la absorción.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2024

UBICACIÓN	ARCO	COMARCA	TIPO	SUPERFICIE
PRAT DE LLOBREGAT	1 - LOCAL	BAIX LLOBREGAT	LLAVE EN MANO	58.600 m ²
MASQUEFA	2 - REGIONAL	ANOIA	ALQUILER	28.829 m ²
BRÁFIM	3 - NACIONAL	ALT CAMP	LLAVE EN MANO	27.900 m ²
LA BISBAL DEL PENEDÉS	3 - NACIONAL	BAIX PENEDÉS	ALQUILER	23.000 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 NACIONAL
RESEARCH

Móvil: (+34) 659 721 895
david.alonsofadrique@bnpparibas.com

> 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 PREJEU
SENIOR ASSOCIATE
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA CATALUÑA

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



LARA CARRASCAL
CONSULTOR INDUSTRIAL &
LOGÍSTICA CATALUÑA

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