

Informe de mercat industrial a Catalunya



Resum executiu

2012 2-S

Marc econòmic i perspectives

La situació d'asfíxia que està patint l'economia espanyola, les grans dificultats que troben les empreses a l'hora d'obtenir crèdit i els obstacles a l'hora de llançar iniciatives empresarials empenedores han provocat un enfonsament del mercat industrial. La venda de naus industrials i naus logístiques és pràcticament nul·la i el mercat de solars es troba absolutament aturat: la caiguda dels preus és tal que, actualment, és més rendible comprar una nau industrial adequada a la normativa vigent que adquirir un solar i desenvolupar una nau de nova construcció. Una altra situació diferent està vivint el mercat de lloguer, que tot i que experimenta contínues caigudes de preus, sosté l'activitat al sector.

Demanda

La demanda de lloguer ha tornat a guanyar terreny, aquest segon semestre de 2012, a les peticions de compra. La demanda d'arrendament ha experimentat un augment semestral del 19,02%. El mercat de lloguer, per tant, continua generant operacions, tot i que la majoria d'aquestes són efectuades per potencials compradors rebotats del mercat de venda. Tal i com s'apreciava a les xifres referents al primer semestre, la demanda de naus grans segueix mostrant una tendència positiva. La demanda de venda, però, ha tornat a caure en picat aquest semestre, amb una baixada del -32,79%. Cal destacar, a més, una caiguda de la demanda al Barcelonès deguda, probablement, al descens dels preus en menor mesura en comparació amb altres comarques limítrofes.

Oferta i disponibilitat

L'oferta de naus industrials de lloguer continua essent estable, tot i que ha augmentat un 4,7% respecte al semestre anterior. És digna de menció, però, la manca de producte de qualitat a zona prime. Si en edicions anteriors de l'Informe de Mercat Immobiliari de Forcadell es destacava la falta d'adequació de les naus obsoletes a la normativa vigent, en aquesta segona meitat de l'any s'ha de destacar la plena consciència per part del propietari de la necessitat d'invertir en la remodelació de les naus. Quant a la venda de naus industrials, l'oferta es manté en xifres similars a causa del reduït nombre d'operacions materialitzades a l'últim període. Cal destacar el notable augment de la disponibilitat al Barcelonès.

Preus

Les rendes han patit un nou descens, de manera que el mapa de preus de lloguer està, per enèsim informe consecutiu, cobert de xifres negatives. Els descensos no han estat tan acusats com en semestres anteriors, tot i que han estat generalitzats. Les rendes de sortida encara tenen recorregut a la baixa, tot i que els preus de tancament d'operacions experimentaran caigudes lleus en els pròxims mesos. Pel que fa al mercat de venda, cal destacar un nou descens dels preus. El preu mitjà de les naus industrials en venda ha baixat un -5,56% intersemestral de mitjana.

Solars industrials

La demanda de sòl industrial ha tornat a baixar aquesta segona meitat de l'any. Actualment, al sector es produeix un fenomen paradoxal que semblava impensable en els temps de bonança econòmica: la caiguda generalitzada dels preus de les naus i les dificultats per obtenir finançament a l'hora de llançar una iniciativa promotora han provocat que sigui més rendible adquirir una nau ja construïda adaptada a normativa que comprar un solar i construir-hi un immoble nou.

Inversió

L'inversor reclama altes rendibilitats des del primer moment, fet que xoca amb els interessos de la propietat (reticent a perdre beneficis per vendre immobles) i amb els interessos dels llogaters. Les rendibilitats exigides a zona prime es situen entre el 7% i el 10%, encara que existeix poc producte que pugui assegurar aquesta rendibilitat.

Tendència dels principals indicadors

PIB	▼
INFLACIÓ	▲
CLIMA INDUSTRIAL	▼
PREU DE LLOGUER	▼
PREU DE VENDA	▼
DEMANDA DE LLOGUER	▲
DISPONIBILITAT	▲
RENDIBILITAT (BARCELONÈS)	▶

Estudi de preus i rendibilitats del Barcelonès

Naus industrials

Preu lloguer (€/m²/mes)

Mitjà	Màxim
3,80	4,66

Preu venda (€/m²)

Mitjà	Màxim
769	901

Solars industrials

Preu venda (€/m²)

Mitjà	Màxim
333	404

Naus logístiques

Preu lloguer (€/m²/mes)

Mitjà	Màxim
4,0	5,3

Rendibilitat - Yield

Mínim	Màxim
7%	10%

Mercat industrial-logístic

El mercat industrial logístic segueix mostrant-se dinàmic i ha tancat l'any amb xifres d'absorció positives respecte a 2011. Si l'any 2011 es va registrar una contractació aproximada de 370.000 m² de naus logístiques a Catalunya, 2012 es va tancar amb una contractació de 377.000 m², el que suposa una absorció positiva del 1,9%.

L'Informe complet, elaborat pel departament de Research de Forcadell i editat semestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat industrial de Catalunya. Per accedir a la seva versió íntegra o per més informació sobre el mercat industrial de Catalunya contacta amb:

► ÀREA D'IMMOBILIÀRIA D'EMPRESA DE FORCADELL
Director de l'Àrea: Sr. Antonio López
Telf. 93.496.54.11 / Correu electrònic: industrial@forcadell.cat
► DEPARTAMENT DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correu electrònic: marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat

La informació continguda en l'estudi no té caràcter contractual.