

Informe de mercado industrial en Catalunya



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios Internacionales

Resumen ejecutivo

2011 1-S

Marco económico y perspectivas

El aumento de la presión sobre la deuda -cuya prima de riesgo ha superado por primera vez desde el estallido de la crisis los 300 puntos básicos-, el agravamiento de la crisis del sector financiero, y el progresivo aumento del Euribor, auguran un deterioro de la economía del país en los próximos meses. El mercado industrial ha empezado a frenar la fuerte recesión y pasará el ejercicio 2011 sin variaciones relevantes. Será en el 2º semestre de 2012 cuando la estabilización, entendida como no más descensos en precios y volumen de demanda, tomará las riendas.

Demanda

La demanda de naves en alquiler ha frenado su escalada y ha mostrado por primera vez en varios semestres un leve retroceso (-3,45%), el peso relativo de esta demanda ha incrementado y a cierre del semestre ha representado el 95% sobre el total de demanda de naves industriales. La compra está retrocediendo a un ritmo altamente acelerado, registrando un descenso semestral del 57,14%. Mientras la demanda de alquiler se está centrando en naves de hasta 1.000 m², optando por zonas *prime* por las prestaciones que ofrecen a precios muy reducidos, el 47% de la demanda de compra se decanta por naves no superiores a los 500 m². La demanda de compra la componen usuarios finales, oportunistas, que buscan una reducción de espacio mejorando, de paso, la ubicación. Operaciones llevadas a cabo con la intención de buscar una potencial plusvalía gracias a los precios reducidos de adquisición que está ofreciendo el mercado.

Oferta y disponibilidad

El stock de naves en alquiler ha incrementado levemente en el primer semestre. La variación semestral, aunque generalizada, ha sido mayor en determinadas comarcas como el Barcelonès, Vallès Oriental, Maresme y Garraf. El stock de naves en venta se mantiene estable. Pequeñas variaciones determinan un segmento que ha llegado finalmente al estancamiento. Las zonas históricamente industriales son las que hoy se posicionan en los primeros puestos en volumen de disponibilidad, destacando especialmente el Baix Llobregat, el Vallès y el Barcelonès. La falta de un parque industrial actualizado podría llegar a mermar una demanda que, a pesar de no estar en sus niveles más altos de actividad, reclama igualmente naves de calidad y adaptadas a las normativas.

Precios

El segmento de alquiler ha registrado un nuevo descenso semestral en los precios. L'Osona sería la única comarca que ha registrado un fuerte retroceso, con un descenso semestral del 30% en sus rentas medias. En el resto de ubicaciones industriales las variaciones han oscilado entre el -4% y el -17%, fluctuaciones significativas derivadas del bajo volumen de demanda, o por la dudosa calidad de la oferta en la zona. El mercado de venta muestra poco recorrido a la baja de los precios, registrando variaciones negativas, tanto por municipios como por comarcas, inferiores al -9%.

Solares industriales

La falta de promoción privada y el poco uso de los proyectos llave en mano para uso propio está dejando un importante stock de m² de suelo industrial disponible. Durante los últimos tres semestres el sector ha dejado de registrar retrocesos destacados en los precios. El sector será de los más difíciles de remontar.

Inversión

Durante el primer semestre del año han aflorado algunas oportunidades. El entorno inestable y la incertidumbre generalizada está provocando que el inversor industrial trabaje sobre seguro y se centre en activos ubicados dentro de la primera corona, es decir, a un radio no superior a los 15 Km de Barcelona. En términos de rentabilidad solicitada por la demanda inversionista antes de realizar la adquisición, ésta no ha contemplado variaciones en lo que llevamos de año. Únicamente las zonas *prime* han dado un pequeño salto de un punto porcentual, concretamente en el Barcelonès y el Baix Llobregat.

Tendencia de los principales indicadores

PIB	▲
INFLACIÓN	▲
CLIMA INDUSTRIAL	▲
PRECIO DE ALQUILER	▼
PRECIO DE VENTA	▼
DEMANDA DE ALQUILER	▼
DISPONIBILIDAD	▲
RENTABILIDAD (BARCELONÈS)	▲

Estudio de precios y rentabilidades del Barcelonès

Naves industriales

Precio alquiler (€/m²/mes)

Medio	Máximo	Opinión del experto*
4,00	6,10	3,85-5,67

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo	Opinión del experto*
1.050	1.160	810-1.077

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo	Opinión del experto*
498	600	350-500

Naves logísticas

Precio alquiler (€/m²/mes)

Mínimo	Máximo
4,0	5,5

Rentabilidad - Yield

Mínima	Máxima
7%	10%

*Precios reales de cierre, según Forcadell

Mercado industrial-logístico

Sectores como la farmacéutica, la alimentación y el textil podrían consolidarse como los más activos, aunque en términos de demanda muchas de las operaciones realizadas durante el primer semestre del año no han sido demanda nueva sino renegociaciones de contratos o traslados a espacios más ajustados, mejor ubicados y a precios reducidos (dejando desocupados, por largos períodos, aquellos activos situados en zonas secundarias). El mercado inmobiliario logístico catalán tiene un stock todavía vigente y que cerca está de tocar fondo en cuanto a precios; una oportunidad para aquellos inversores y usuarios finales que contemplen la posibilidad de adquirir instalaciones pensando en el futuro.

El Informe completo, elaborado por el departamento de Research de Forcadell y editado semestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado inmobiliario industrial de Catalunya. Para acceder a su versión íntegra o para más información sobre el mercado inmobiliario industrial de Catalunya contacte con:

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

► ÁREA DE INMOBILIARIA DE EMPRESA DE FORCADELL
Director del Área: Sr. Antonio López
Telf. 93.496.54.11 / Correo electrónico: industrial@forcadell.com
► DEPARTAMENTO DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correo electrónico: marketing@forcadell.com
www.forcadell.com