

Informe de mercado industrial en Catalunya

Marco económico y perspectivas

La capacidad económica decreciente de las pymes y la falta de iniciativa emprendedora están penalizando sobremanera al sector industrial. La compleja situación económica que atraviesa España, cuya salida de la recesión no se vislumbra antes de 2014 según organismos internacionales como la OCDE, ha provocado un descenso de la demanda de alquiler y de compra de naves industriales, especialmente grave en el segundo caso, con una caída del -22,86%. Las medidas en materia económica que adopte el Gobierno, tutelado por las decisiones que se tomen desde Bruselas, determinarán el momento para una posible estabilización del mercado industrial en el país.

Demanda

La demanda de alquiler ha sufrido un leve descenso si se tiene en cuenta la gravedad de la crisis económica y la desestabilización, como consecuencia, que está experimentando el sector. La bajada de las peticiones de naves industriales ha sido del -1,33%. El descenso de la demanda en el mercado de venta, sin embargo, ha sido más acentuado, con una fuerte caída del -22,86% en el territorio catalán. En el mercado de venta, además, la demanda de naves de menos de 500 m² ha sufrido un descenso de -5 puntos porcentuales respecto al semestre anterior por la pérdida progresiva de poder adquisitivo que están sufriendo las pymes. En el mercado de alquiler, la demanda de naves grandes goza de buena salud pese a la crisis económica debido a las agrupaciones de sedes en naves más grandes para el ahorro de rentas.

Oferta y disponibilidad

En el mercado de alquiler existe un importante parque de naves obsoletas que están quedando aparcadas debido a las exigencias de la demanda, que goza de gran variedad de producto y que se decanta por inmuebles adaptados a la normativa vigente. Los periodos de desocupación han aumentado sensiblemente respecto al semestre anterior: de 15 meses de media a finales del año 2011 a 18 para esta primera mitad de 2012. La oferta ha experimentado un descenso en la mayoría de comarcas en el mercado de venta debido a la migración de inmuebles al mercado de alquiler para obtener un retorno seguro que no suponga una excesiva devaluación de las naves.

Precios

Los precios en el mercado de alquiler han sufrido una caída contundente en algunas comarcas, con un descenso del -24% interanual en el Vallès Oriental y de un -19,98% en el Baix Llobregat. La comarca que mejor ha resistido la arremetida de la crisis es el Barcelonès, que protagoniza un leve descenso de las rentas del -1,83%. En el mercado de venta, también, los precios han bajado de forma generalizada, con varias comarcas que sufren caídas por encima del -15% interanual.

Solares industriales

La demanda de solares industriales ha vuelto a sufrir una caída en este primer semestre del año. Las peticiones de solares son, prácticamente, algo anecdótico y los propietarios, ante la falta de rentabilidad de sus activos, están optando por alternativas a la venta como la permuta, el derecho de superficie o el alquiler. El mercado de solares, a la espera de que se absorban metros cuadrados de superficie ya construida, será de los últimos en salir de la crisis.

Inversión

El mercado de inversión se encuentra fuertemente afectado por la coyuntura económica, por lo que la demanda se ha mantenido en niveles bajos. La demanda existente, además, requiere productos triple A y altas rentabilidades desde el primer momento. El problema reside en los precios de alquiler que posteriormente tendrán los inmuebles, que no permiten alcanzar rentabilidades que motiven la compra.

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
3,93	4,95

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
829	968

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
351	424

Naves logísticas

Precio alquiler (€/m²/mes)

Mínimo	Máximo
4,0	5,3

Rentabilidad - Yield

Mínimo	Máximo
7%	10%

Mercado industrial-logístico

El sector logístico, por contra, está aguantando la crisis con entereza, aunque está lejos de situarse en las cifras propias de la época de bonanza económica. La zona *prime* de Barcelona ha mantenido un buen ritmo de contratación durante este semestre, por lo que se ha reducido la superficie disponible en dicho territorio. Este notable nivel de contratación experimentado provoca que queden pocos inmuebles de calidad a partir de 10.000 m² en zona *prime*. En la segunda mitad del año está prevista la puesta en funcionamiento de la primera fase de la nueva terminal del Puerto de Barcelona.

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 industrial de Cataluña. Para acceder a su versión íntegra o para más información sobre el mercado industrial de Cataluña 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