

Informe de mercado industrial en Catalunya

Marco económico y perspectivas

El mercado inmobiliario español está empezando a experimentar una tendencia moderadamente positiva tras varios años de continuos descensos de los precios, las demandas y la superficie contratada. Este inicio de recuperación, en la ciudad de Barcelona, ha sido reseñable en el mercado de oficinas y en el de *retail*, aunque ha sido más tímido en el mercado de naves industriales en Catalunya. Si bien es cierto que la demanda se ha incrementado y que hay una sensación latente de mejora y de operaciones de ampliación de superficie, el despegue del mercado de naves industriales todavía no se ha producido, aunque las sensaciones empiezan a ser optimistas para el corto y medio plazo en el territorio analizado.

Demanda

Los primeros síntomas de recuperación económica no se han trasladado al mercado industrial con el mismo optimismo con el que lo han hecho en sectores como el de locales comerciales, el de oficinas o el residencial. El crecimiento del mercado industrial es, por lo tanto, una realidad, aunque esta aceleración es todavía lenta. Las demandas cursadas para naves en el territorio analizado han crecido un 2,6% durante el primer semestre de 2014 respecto al mismo período del año anterior. Asimismo, si en semestres anteriores se destacaba la abundancia de demandas para la renegociación de rentas y la reducción de espacios, en esta primera mitad del ejercicio está percibiéndose demanda para la ampliación de superficies.

Oferta y disponibilidad

El stock de naves industriales disponible en el territorio analizado ha experimentado un gran equilibrio debido a la estabilidad en el número de operaciones y a la disminución de escenarios de cierre de empresas y la menor cantidad de desahucios. En el mercado de alquiler, ha disminuido el parque de producto de gran superficie en primera corona. Este tipo de activo es escaso desde hace algunos semestres, por lo que la promoción de naves industriales modernas y a precios competitivos podría ser una oportunidad en zona *prime*. En zonas más alejadas de Barcelona, existe gran variedad de producto disponible y poca demanda. En estos territorios abundan naves antiguas obsoletas y de nueva construcción sin la demanda suficiente.

Precios

Tras varios semestres de caídas continuadas en los precios de alquiler, las rentas han alcanzado el suelo en una parte representativa del territorio analizado. Los períodos de grandes descensos han quedado atrás y la estabilidad de rentas empieza a ser una realidad que se palpa, sobre todo, en las zonas más consolidadas del mercado industrial catalán. En algunas zonas muy localizadas de primera corona, incluso, los precios han experimentado pequeñas subidas este semestre. En el mercado de venta, la desaceleración de las caídas se producirá de manera más paulatina. Los descensos de los precios de venta se han situado en torno al -1% intersemestral y el -4% interanual.

Inversión

La inversión en el mercado industrial no ha experimentado las escaladas que se han producido en sectores como el de *retail* o el de oficinas, pero se confirma el pequeño repunte de la voluntad de invertir en naves en Catalunya que se apuntó en informes anteriores. Existe demanda, sobre todo en primera corona, pero el número de oportunidades en estas ubicaciones consolidadas es escaso. Hay pocos productos atractivos para la inversión, aunque cuando éstos aparecen tienen una rápida salida. En materia de naves logísticas, sí existe una actividad inversora notable y dinámica y los principales fondos de inversión especializados tienen intención de comprar activos o los han adquirido ya en este período.

Tendencia de los principales indicadores

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

Estudio de precios y rentabilidades del Barcelonès

Naves industriales

Precio alquiler (€/m²/mes)

Medio	Máximo
3,49	4,38

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
653	783

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo
286	340

Naves logísticas

Precio alquiler (€/m²/mes)

Mínimo	Máximo
4,0	5,5

Rentabilidad - Yield

Mínimo	Máximo
7%	10%

Mercado de solares y logístico

El mercado de solares continúa atravesando dificultades y la demanda sigue sin dinamizarse. No obstante, en este semestre se han llevado a cabo operaciones de compra de solares por parte de usuario final. Estas operaciones han sido realizadas por empresas que no encontraban naves que se adecuaban a sus necesidades concretas de ubicación y dimensiones. El mercado logístico continúa protagonizando operaciones, posicionándose como uno de los sectores más dinámicos. En el primer semestre se ha llevado a cabo una contratación de 104.000 m² en Catalunya, aunque la mayoría de operaciones corresponden a escenarios de reubicaciones de sedes.