

Informe de mercado industrial en Catalunya



FORCADELL

Consultores Inmobiliarios Internacionales

Resumen ejecutivo

2010 2-S

Marco económico y perspectivas

A pesar de las reformas de los gobiernos, la crisis económica no ha remontado y el desempleo ha seguido aumentando, el PIB no ha alcanzado valores positivos y el sistema financiero ha permanecido en entredicho. En este contexto, el mercado inmobiliario industrial ha seguido a la espera de un cambio palpable. Mientras, los datos han reflejado un sector fuertemente afectado por la situación coyuntural: excesos en la disponibilidad, bajos niveles de contratación y movimientos todavía negativos en los precios, dificultades que se mantendrán durante el 2011.

Demanda

La demanda de alquiler ha crecido y sigue siendo, indiscutiblemente, la modalidad estrella del mercado de naves industriales, dejando la compra en manos de una minoría de inversores y usuarios finales con una sólida solvencia económica. Sin embargo, los incrementos no han provenido de una demanda nueva, sino de empresas que han buscado trasladarse a espacios mejor ubicados, motivo por el que Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Occidental y Vallès Oriental han concentrado casi el 90% de la demanda global de alquiler. Para el 2011 no se esperan cambios, y se verá cierta actividad en una demanda de alquiler que, en términos globales, seguirá siendo escasa. La demanda de compra ha proseguido su conversión a demanda de alquiler, dejando al segmento sin posibilidad de absorber la cantidad de naves industriales disponibles a la venta.

Oferta y disponibilidad

La disponibilidad ha mantenido su escalada y la absorción, hasta que el volumen de contratación supere la desocupación, no alcanzará los niveles deseados. El Baix Llobregat y el Barcelonès, tradicionalmente los núcleos con mayor concentración de polígonos industriales, no han conseguido frenar su peso en el global de la disponibilidad, perjudicados porque la falta de capital para invertir por parte de los propietarios y la negativa de los inquilinos a afrontar gastos adicionales ha imposibilitado la puesta a punto de un importante volumen de inmuebles industriales. Por otro lado, la dualidad en la modalidad ofertada es cada vez más habitual. Aunque la venta prevalece en aquellos propietarios necesitados de capital, el alquiler se contempla cada vez más también como una alternativa válida de financiación.

Precios

Los descensos en las rentas medias solicitadas todavía no se han detenido. La cantidad de oferta disponible ha favorecido, sin duda, a un inquilino cada vez más exigente, lo que ha generado importantes distorsiones entre los precios de salida y los precios reales de cierre. Los precios de venta tampoco han tocado fondo y el mercado de venta aún sufrirá la dureza de la crisis durante el 2011. Si bien se verán operaciones, algunas de ellas de dimensiones relevantes, el segmento de compraventa será más difícil de remontar y sus precios seguirán a la baja por lo menos durante dos semestres más.

Solares industriales

El mercado de solares industriales no ha conseguido frenar su declive y ni siquiera el descenso en picado de los precios ha conseguido dinamizar mínimamente el sector. Los solares no han encontrado demanda y por el momento están quedando relegados a la espera de despertar el interés del promotor o incluso del usuario final.

Inversión

El inversor industrial, prácticamente desaparecido, busca costes de oportunidad y, aunque en este semestre han empezado a florecer ofertas muy interesantes, hará falta una mejora del mercado de alquiler para recuperar nuevamente los volúmenes de inversión propios del sector industrial. Además, la modalidad de *sale&leaseback* ha tocado techo y a lo largo del 2010 ha iniciado un retroceso. Por otro lado, el incremento del riesgo en la inversión y la previsible subida de los intereses a corto/medio plazo ha empujado al alza las rentabilidades iniciales exigidas por los inversores, principalmente en las zonas más alejadas de Barcelona, aunque el incremento ha sido generalizado en todo el mercado catalán.

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*
4,07	6,13	3,90-5,85

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo	Opinión del experto*
1.066	1.185	850-1.150

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo	Opinión del experto*
500	620	379-500

Naves logísticas

Precio alquiler (€/m²/mes)

Mínimo	Máximo
4,3	5,5

Rentabilidad - Yield

Mínima	Máxima
7%	9%

*Precios reales de cierre, según Forcadell

Mercado industrial-logístico

A pesar del creciente volumen de metros disponibles, no se ha podido satisfacer una demanda interesada en ubicaciones situadas a un radio de 30 Km de Barcelona (entorno del Vallès AP-7 / B-30) por falta de plataformas logísticas modernas en la zona y una cierta carencia de producto finalista y de suelo apto para la ejecución de nuevos desarrollos logísticos, lo que ha dificultado a las ubicaciones catalanas competir con núcleos logísticos exteriores, situados principalmente en Valencia y el sur de Francia. En cuanto a las rentas, todavía muestran retrocesos. Aunque para el 2011 y sobre todo el 2012 se esperan pocos cambios, se empezará a ver una cierta estabilidad que frenará los descensos en la primera corona.

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