

Informe de mercado industrial en Catalunya



Resumen ejecutivo

2011 2-S

Marco económico y perspectivas

En 2011 el mercado inmobiliario industrial ha estado, en gran medida, condicionado por la evolución de la economía y la crisis financiera. Sin embargo, cada una de sus ramas de actividad ha mostrado reacciones bien distintas frente a la situación. Mientras los mercados de alquiler de naves industriales y logísticas han manifestado indicios que muestran el fin de la recesión, el mercado de compraventa todavía registrará descensos notables en los precios en 2012. En otro nivel están los mercados de solares e inversión industrial en los que la inactividad durará varios semestres más.

Demanda

La demanda de naves en alquiler ha cerrado por primera vez en mucho tiempo con un decrecimiento semestral (-6,23%). En términos interanuales la demanda acumulada ha incrementado un 14,97% en 2011 procedente, no de un incremento en la actividad industrial, sino de demanda del segmento de compra. No obstante, los incrementos se están viendo distorsionados por el fenómeno de falsa demanda que cursa peticiones para renegociar las rentas de sus emplazamientos. El reajuste de precios a la baja del mercado de compraventa ha ofrecido oportunidades que han despertado interés en la demanda de compra, la cual ha incrementado un 18,22% semestral. No obstante, las inquietudes de la demanda existente impiden que las solicitudes se materialicen en contratación. A la poca concreción de operaciones contribuye la escasa concesión de crédito de las entidades bancarias.

Oferta y disponibilidad

Si bien las proporciones de disponibilidad no han variado respecto al primer semestre, el volumen de oferta disponible en alquiler ha incrementado un 9,5% en relación al semestre anterior. La coincidencia entre comarcas más demandadas y zonas con mayor disponibilidad deja en evidencia la capacidad de la demanda que no consigue ejecutar suficientes operaciones para absorber la oferta. Actualmente, es posible disponer de naves desocupadas a la espera de ser arrendadas durante periodos de 15 meses, incluso en zonas *prime*. La absorción de naves para compra no ha variado respecto al primer semestre del año, hecho que confirma la existencia de un conjunto de potenciales compradores con interés en buscar y encontrar grandes oportunidades, pero sin capacidad para materializar las operaciones.

Precios

Las rentas han bajado tímidamente, registrando variaciones que han oscilado entre el -1% y el -5%. Si bien los precios siguen un ritmo lógico en su ajuste a la baja, el sector ha establecido de manera espontánea una cifra psicológica (excepto en las zonas *prime*) de 3 € el m² de alquiler, como precio límite dispuesto a pagar por los demandantes. Los precios de venta han cerrado el año con descensos superiores al 10% en varias comarcas. En el Barcelonès, por ejemplo, la caída de los precios ha sido del -16,83% y la del Maresme del -16,67%.

Solares industriales

El sector será de los últimos en alcanzar una estabilización y repuntar, ya que sufre una notable falta de promoción privada y se está haciendo poco uso de los proyectos de llave en mano. Los precios de los solares se mantienen en cotas mínimas debido a la ausencia de demanda. En el Barcelonès el descenso ha sido del -26,37%.

Inversión

En el segundo semestre de 2011 se han producido contadas operaciones de inversión en el mercado industrial catalán pero que en ningún caso han logrado compensar el global del año, el cual ha cerrado en mínimos históricos. La ausencia de operaciones puramente inversionistas está siendo compensada con la ya muy habitual modalidad de *sale&lease-back*. Mientras el sector ha estado monopolizado por inversores de primer nivel durante 2011 (muchos de ellos de capital extranjero), entre 2012 y 2013 el mercado podría presenciar la entrada nuevamente de los inversores de nivel medio decididos a retomar su actividad en el mercado inmobiliario industrial.

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*
3,43	5,93	3,40-5,43

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo	Opinión del experto*
873	1.155	807-1.117

Solares industriales

Precio venta (€/m²)

Medio	Máximo	Opinión del experto*
367	558	308-500

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

En el segundo semestre de 2011 la absorción de espacio logístico ha rebasado las previsiones más optimistas y ha superado los 300.000 m² por primera vez desde 2010. La escasez de naves logísticas de gran superficie afectará a una parte de la demanda que requiere de espacios amplios en zonas *prime* a lo largo del 2012. Progresivamente, esta demanda se irá trasladando del área metropolitana de la ciudad de Barcelona a emplazamientos más periféricos, por lo que está previsto que en los próximos meses empiece a dinamizarse el sector logístico en las zonas 2, 3, 4 y 6 (según las áreas de zonificación Forcadell).

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