



**AT A GLANCE
T1 2021**

MERCADO LOGÍSTICO DE CATALUÑA

EL INICIO DE 2021 ABRE EL CAMINO HACIA UN AÑO DE RECORD

RECUPERACIÓN ECONÓMICA MÁS VIGOROSA PREVISTA PARA EL SEGUNDO SEMESTRE

Tras la contracción de la economía registrada en 2020, las expectativas de una intensa recuperación en 2021, se están viendo retrasadas en el comienzo del año, debido a las nuevas restricciones sufridas ante la perseverancia de la pandemia. Estas nuevas restricciones han provocado una contención en el consumo y un nuevo freno a la actividad económica.

Las últimas previsiones del Banco de España, destacan un posible

escenario de contracción del PIB del 0,4% en su tasa trimestral (T1 2021), siendo el retroceso de la actividad y movilidad, dos factores clave que están limitando el crecimiento económico.

De cara a la segunda parte del año, con un ritmo de vacunación más rápido que el actual, se espera una recuperación económica más robusta. El Banco de España pronostica un crecimiento del PIB para el conjunto del año 2021 del 6,0% y del 5,3% para el 2022.

REGISTROS DE RÉCORD

La actividad registrada en los últimos meses se erige tras haber registrado una línea ascendente durante el año 2020 a pesar de la llegada de la pandemia. Si tenemos en cuenta las operaciones de gran volumen que están en fase final de negociación, 2021 podría superar niveles máximos históricos del año 2018, donde se registraron 677.262 m².

La contratación registrada durante el primer trimestre del año ha sumado un total de **264.698 m²**, lo que supone un incremento del **61%** respecto al mismo periodo del año 2020 (T1 2020) y un **142 %** respecto al anterior trimestre (T4 2020). Este aumento tan marcado en la contratación se debe en gran medida a una operación de 140.000 m².

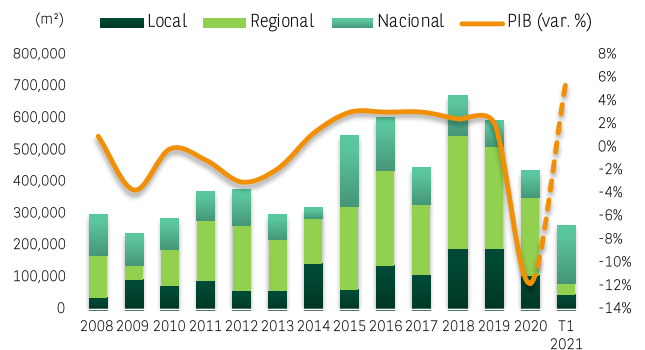
En el primer trimestre se han superado las cifras de contratación de ambos semestres del año 2020 donde se registraron 200.661 m² y 236.033 m² sucesivamente. Los meses de enero a marzo pasan a colocarse como el trimestre con mayor contratación de la serie histórica.

En este trimestre se han firmado un total de 19 nuevos contratos, dos más que los registrados en el anterior trimestre analizado. De las 19 operaciones, 5 se han firmado por encima de los 10.000 m². Está por ver si el 2021 desbancará a 2020 como el año con mayor número de firmas con un total de 72.

El tamaño medio de las operaciones asciende hasta los 12.849 m² respecto al último trimestre de 2020, siendo de 5.979 m², lo que representa un notable incremento del 149%. Este salto se debe a la operación mencionada anteriormente de Amazon, sin la cuál, la superficie media es de 6.491 m² que supone un aumento solo del 8%.

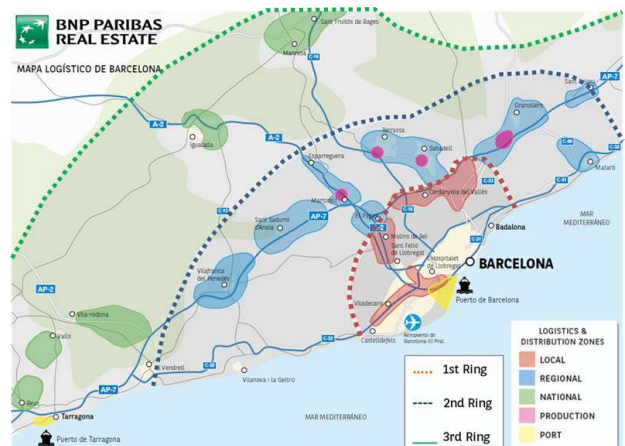
Las operaciones más destacadas del trimestre han sido la firma de una plataforma de Amazon en El Far d'Ampurdá donde se va a construir una plataforma logística de 140.000 m² distribuidas en varias alturas y la firma de una plataforma de 28.372 m² en Valls.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

MAPA LOGÍSTICO DE CATALUÑA



Fuente: BNP Paribas Real Estate

ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y RENTAS POR ARCOS

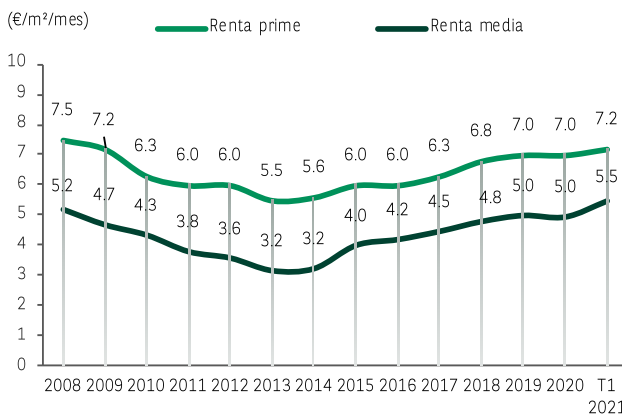
Si se analiza la contratación por arcos, en función de su proximidad a la ciudad de Barcelona, se observa cómo el **arco local** ha sido claramente el más demandado por los usuarios, totalizando el **54%** de las operaciones y el **19%** de la superficie contratada. El tamaño medio de las 10 demandas de esta zona formalizadas en este periodo se sitúa en 4.583 m², mientras que la renta media alcanza los 6,3 €/m²/mes.

En el **arco nacional** solo se han registrado 3 operaciones, de las cuales dos son por parte de Amazon, acumulando 150.500 m² y la firma de Aosom, que se coloca como la segunda de mayor superficie

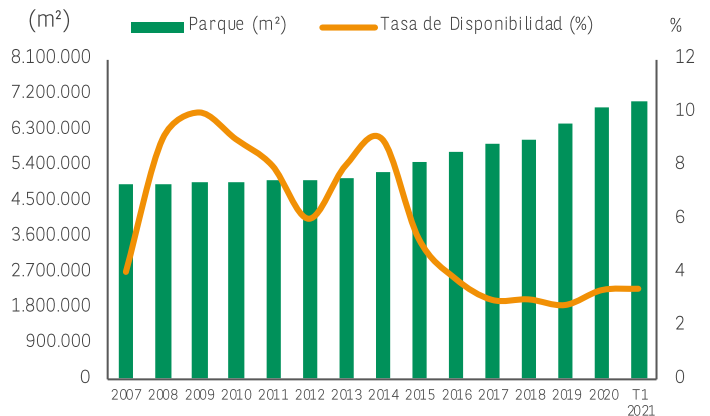
con sus 28.372 m². Este arco ha concentrado un total de 178,872 m², lo que supone el **68%** de la superficie contratada y el **16%** de las operaciones

Por su parte, el **arco regional** se ha mostrado dinámico en cuanto al número de operaciones absorbiendo el **32%**, absorbiendo un **14%** del total de la contratación registrada. Las 7 operaciones firmadas se han distribuido a lo largo de todos los mercados del ámbito regional entre los que destaca Lliçà d' Amunt con 18.000m². La renta media de este arco se sitúa en 4,2 €/m²/mes en el conjunto del periodo 2020.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME



EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Analizando el comportamiento de las rentas en el primer trimestre del año, se aprecia cómo la renta media se ha incrementado un 10% con respecto al último trimestre del año 2020, situándose la **renta media** de Cataluña en los **5,5 €/m²/mes**.

La **renta Prime** se sitúa en **7,2 €/m²/mes**, incrementándose un 2,8% en los últimos tres meses. Si se analiza las operaciones realizadas en este periodo (T1 2021^a), vemos cómo la renta media del arco local se sitúa en 6,3 €/m²/mes, alcanzando niveles máximos de 9,5 €/m²/mes en una operación en una plataforma de "Cross dock" registrada en el Prat de Llobregat. Zona que alcanza los niveles de 7 €/m²/mes en otras dos operaciones más.

La **tasa de disponibilidad** se ha incrementado ligeramente una vez más en los últimos meses del año, aun así, mantiene en niveles muy reducidos, situándose en **abril de 2021 en 3,4%** sobre un parque total que supera ya los 7 millones de metros cuadrados.

Gran parte de la superficie disponible se concentra en el arco nacional, zona más alejada de la ciudad de Barcelona, donde la tasa de disponi-

bilidad se sitúa en 7,1%. En el arco local, la ocupación actual se aproxima al 98%, no obstante, en los próximos meses podría incrementarse ligeramente debido al movimiento de usuarios dentro de la misma zona. El elevado número de operaciones registradas en el arco regional durante todo el año, mantiene la tasa de disponibilidad de esta zona en niveles muy reducidos, en 2,8%.

Teniendo en cuenta la resiliencia del sector de la logística a la pandemia, reflejado en una actividad muy dinámica por parte de la demanda, la **actividad promotora continua su curso** y promotores y fondos de inversión siguen desarrollando producto. Está previsto que se incorporen al mercado 90.700 m² durante el resto del año 2021. Además, entre los años 2022 y 2023 se podrían inaugurar otros 750.000 m² de nuevas plataformas logísticas.

No obstante, es preciso destacar que algunos de estos proyectos no van a empezar su construcción hasta que no tengan un usuario comprometido, por lo que previsiblemente algunas de estas entregas se dilaten en el tiempo y se puedan pasar al año 2024.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL PRIMER TRIMESTRE

Población	Arco	Comarca	Tipo	Superficie
El Far d'Ampurdà	3 - Nacional	Alt Ampurdà	Llave en mano	140.000 m ²
Valls	3 - Nacional	Alt Camp	Alquiler	28.372 m ²
Lliçà d' Amunt	2- Regional	Vallés Oriental	Alquiler	13.984 m ²
Barcelona	1- Local	Barcelonés	Alquiler	11.041 m ²
Constantí	3 - Nacional	Tarragonés	Llave en mano	10.500 m ²



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com

INDUSTRIAL & LOGÍSTICO



JEAN-BERNARD GAUDIN
DIRECTOR NACIONAL AGENCIA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 608 914 294

jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com



TONI VILLAR
DIRECTOR CATALUÑA
SUPPLY CHAIN INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 933 010 925

M (+34) 681 340 780

antonio.villar@realestate.bnpparibas



FRANCESC PRETEL
DIRECTOR CATALUÑA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 933 010 925

M (+34) 649 874 641

francesc.pretel@bnpparibas.com