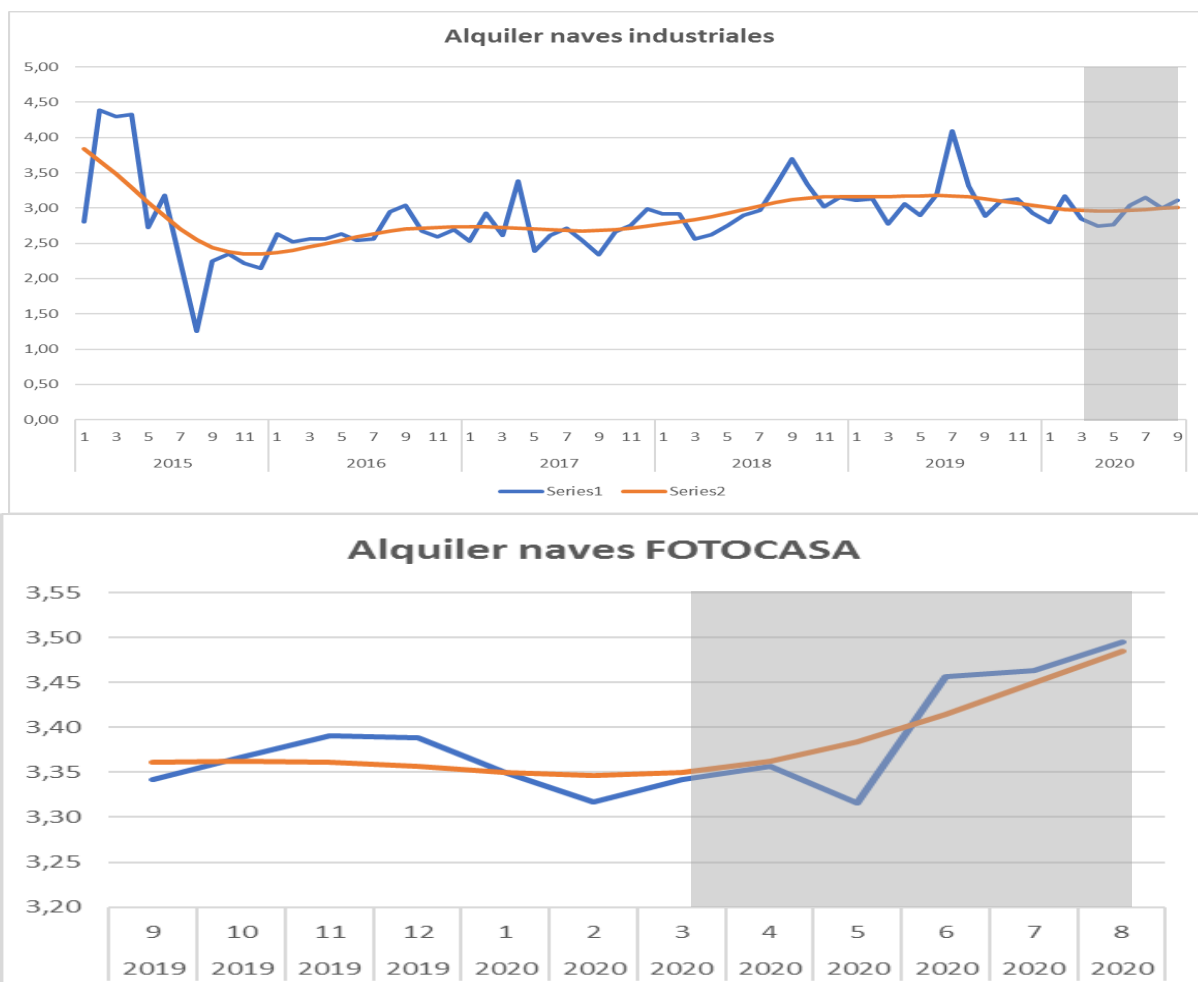


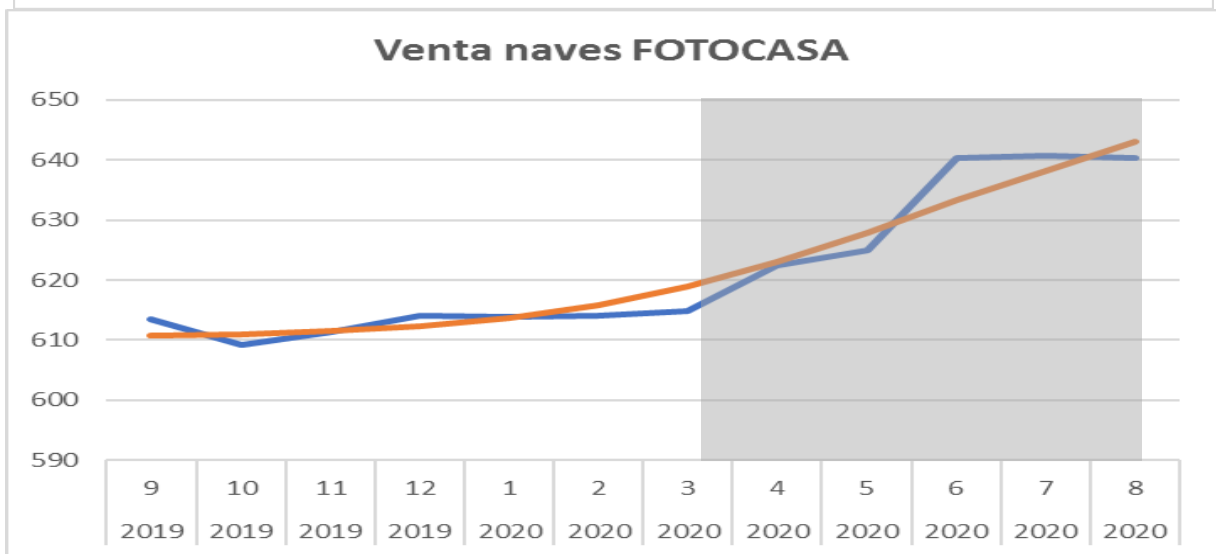
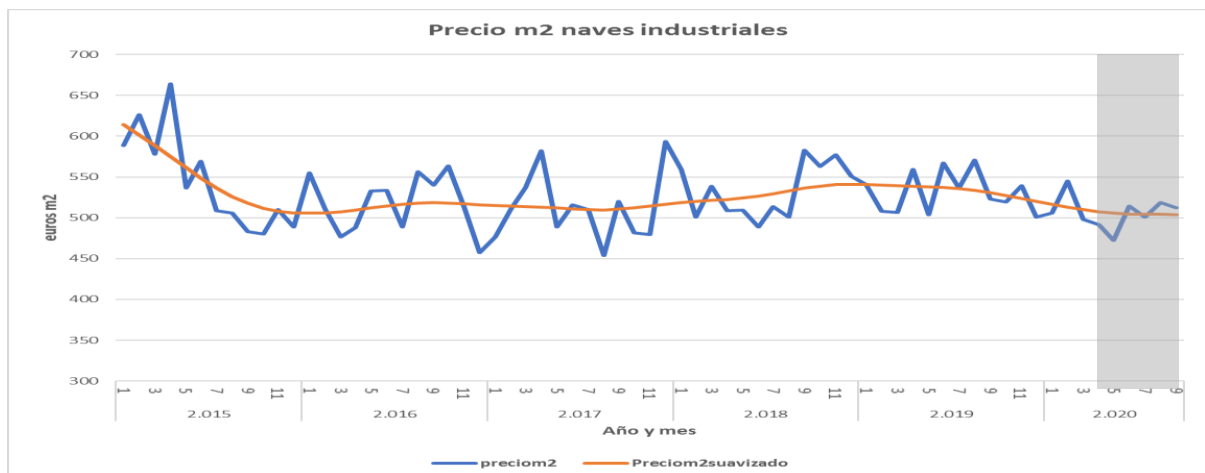
COYUNTURA INMOBILIARIA POST ESTADO DE ALARMA: NAVES INDUSTRIALES.

Vamos a analizar primero los datos disponibles. Tenemos series de precios de Fotocasa desde septiembre de 2019, de comparables usados en UVE desde 2014 y de número de ofertas en idealista desde abril de 2018 y número de ofertas en Fotocasa desde septiembre de 2019. La serie de Fotocasa incluye todas sus ofertas, pero no tiene tratamiento estadístico alguno y tiende a ser algo errática. La serie de comparables de UVE tiene un número de observaciones más limitado pero tiene la ventaja frente a Fotocasa de que todos los datos utilizados han sido revisados por nuestros tasadores. La serie de Idealista sobre número de ofertas tiene la desventaja de que junta naves y locales, la de Fotocasa que abarca menos tiempo.

Los gráficos siguientes muestran la evolución de los alquileres en los comparables de UVE y en ofertas de Fotocasa.

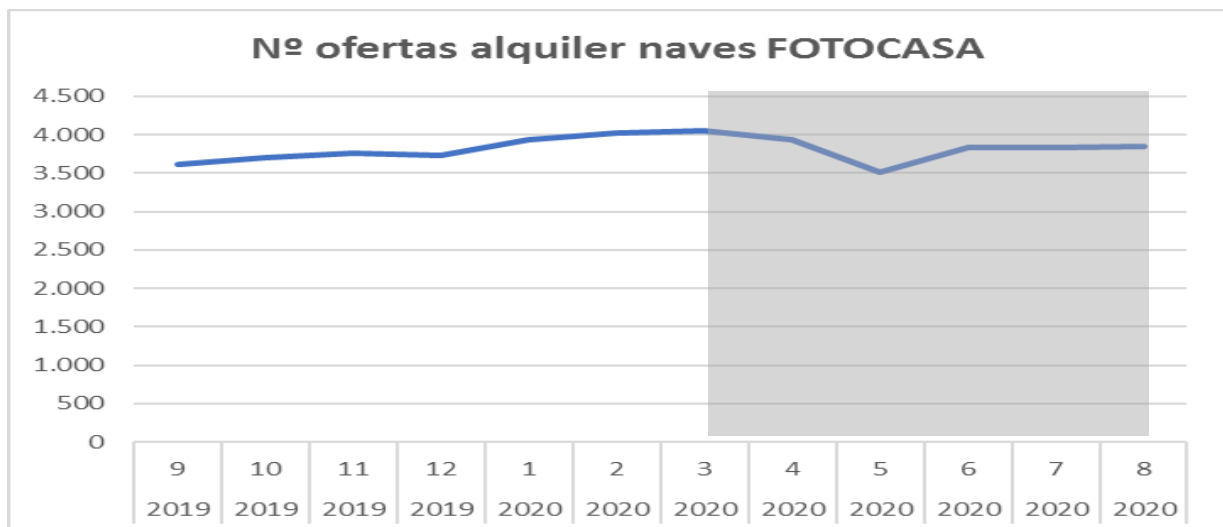


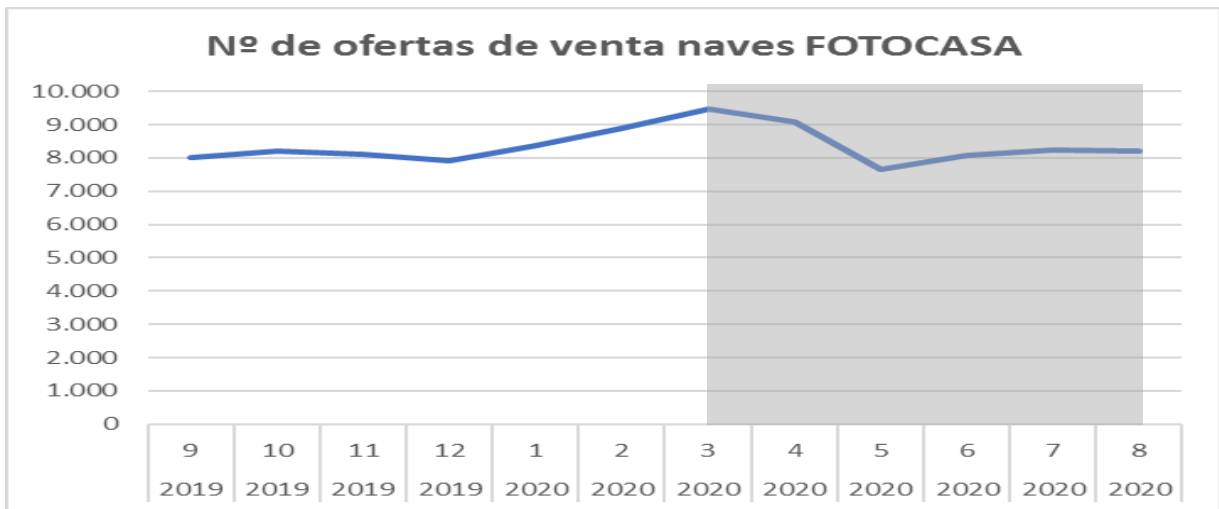
Los alquileres de naves muestran una bajada del 5,21% en los comparables usados por UVE desde el máximo relativo de julio de 2019 y una subida del 1,59% desde marzo 2020, pero las ofertas de Fotocasa han subido un 3,67% desde septiembre de 2019 y un 4,04% desde marzo de 2020. Respecto a las ofertas de ventas de naves:



Los precios de oferta en los comparables de UVE han descendido un 6,80% desde el máximo relativo de enero de 2019 y un 1,15% desde marzo de 2020, en Fotocasa los precios de oferta han subido un 5,29% desde septiembre de 2019 y un 3,89% desde marzo de 2020.

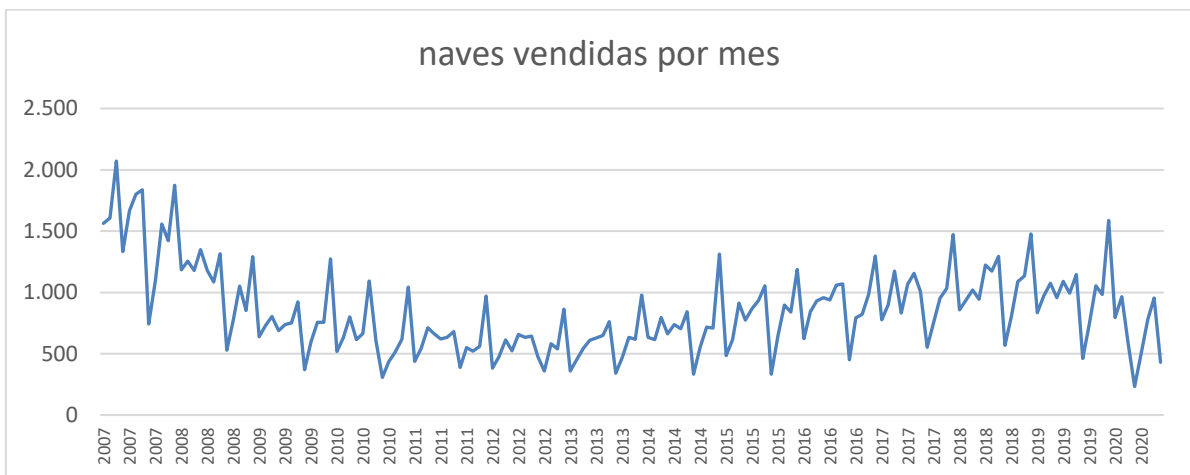
Respecto al número de ofertas:





Las ofertas disminuyen con el confinamiento y se recuperan parcialmente para el alquiler y casi nada para las ventas.

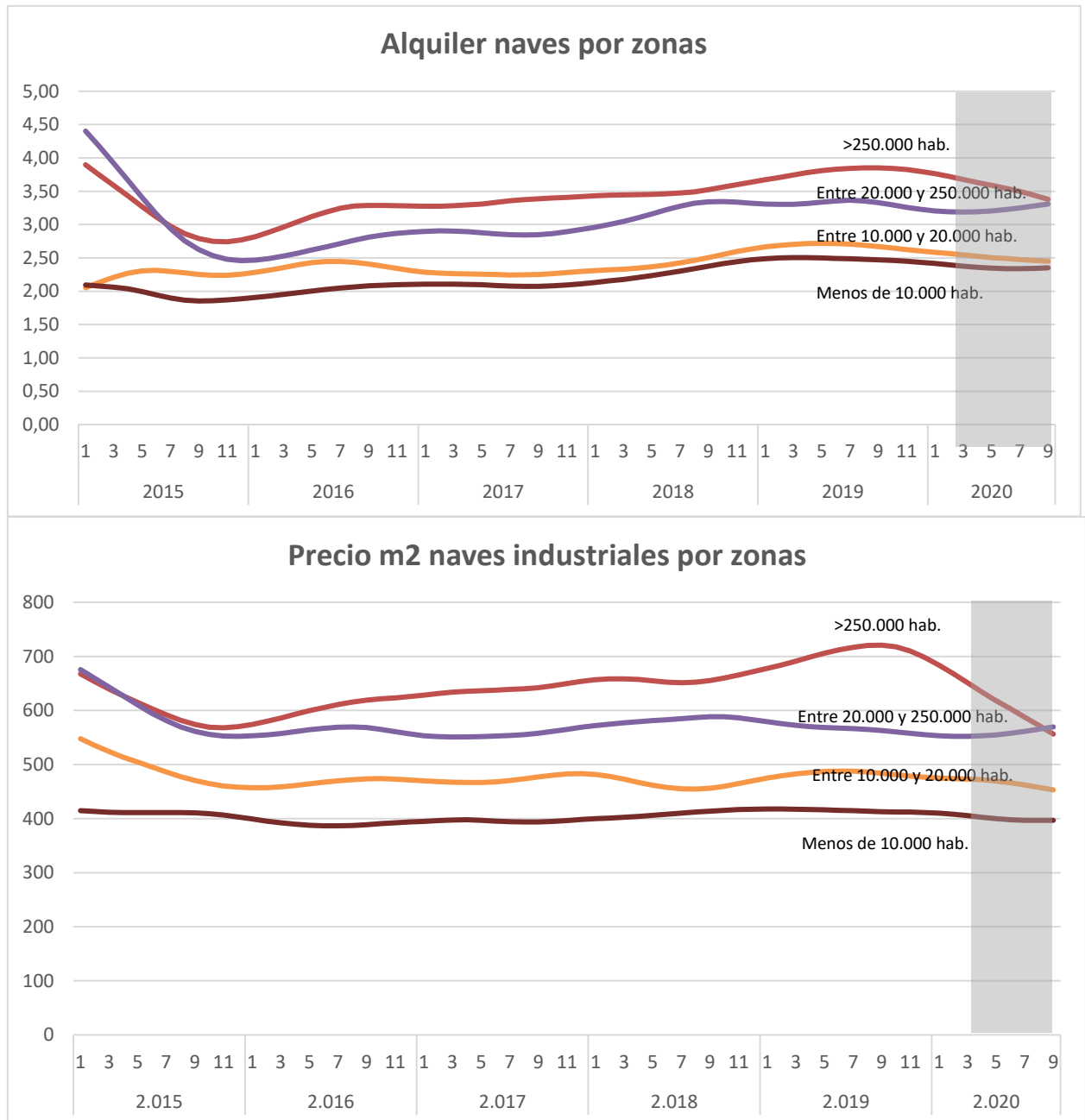
Los datos sobre transacciones de naves industriales del Consejo General del Notariado son:



Los datos publicados son mensuales, pero resultan demasiado erráticos, por lo que hemos calculado las transacciones de los últimos doce meses para cada mes. Tras el mínimo de Abril de 233 transacciones (el 24% de abril de 2019) y las malas cifras de marzo y mayo (582 y 495 respectivamente)

en junio y julio se vendieron 776 y 954 respectivamente (entre el 78% y el 83,31% de las cifras de 2019) y en agosto se alcanzaron 429 transacciones (el 92,85% de las de agosto de 2019), lo que confirma una notable recuperación en las transacciones.

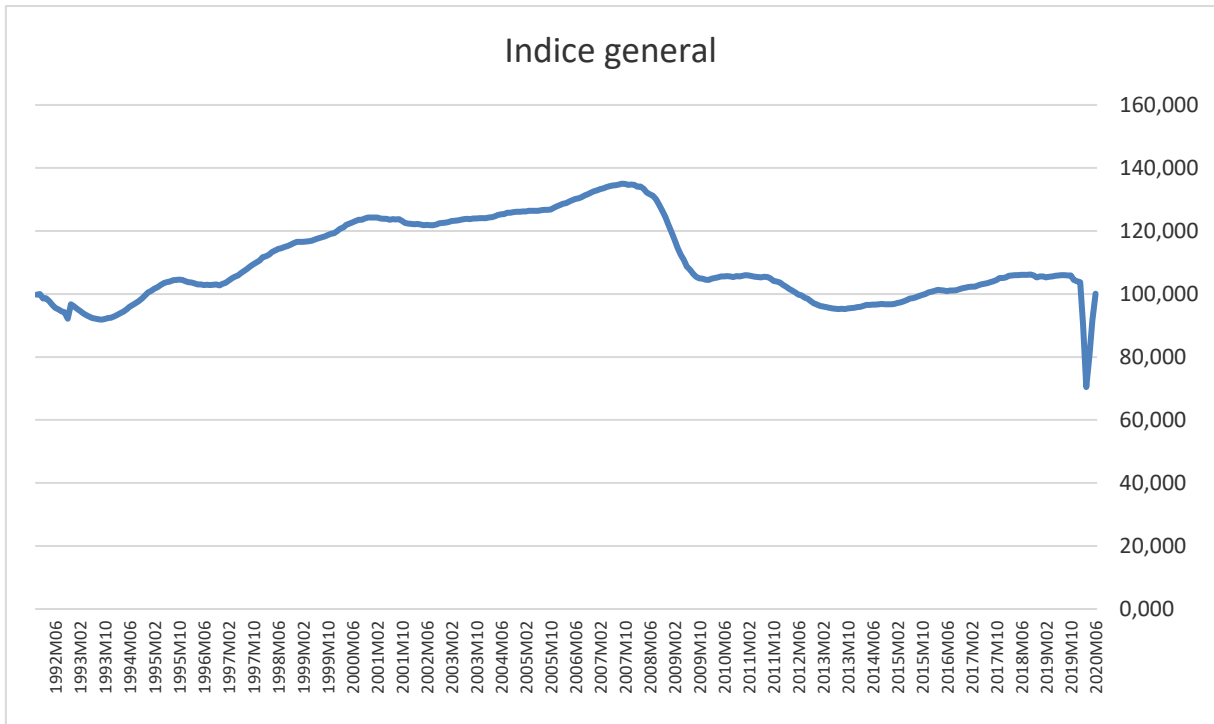
A continuación, se muestran datos de los comparables usados por UVE. Las naves industriales muestran una tendencia a la disminución de precios moderada (en todo caso con menor bajada que los locales). La evolución es diferente en función del tamaño de la población, pero en todos los casos la disminución comenzó en 2019. Paradójicamente, la pandemia parece haber moderado la bajada de las rentas. Es notable la divergente evolución en las ciudades grandes.



En las grandes ciudades los precios de venta han caído con fuerza (el 14,60% desde marzo de 2020), pero los alquileres han bajado menos (el 8,05% desde marzo de 2020). La bajada registrada en las ventas en ciudades grandes puede reflejar la diferente evolución de las naves de fabricación respecto a las naves logísticas porque las segundas no valoran tanto la proximidad a las poblaciones

como su accesibilidad a rutas de transporte. Esto explicaría la subida en poblaciones entre 20 mil y 250 mil habitantes.

A continuación, se muestra el índice de producción industrial que presenta ya una notable recuperación en junio.



Consideraciones y conclusiones.

1. Aunque parecen confirmarse los escenarios económicos más pesimistas y, casi con seguridad, el PIB de España bajará más del 10% en 2020, la recuperación del índice de producción industrial ha sido mayor que la recuperación media de la actividad económica nacional.
2. La pandemia ha afectado más a las naves destinadas a la fabricación, pero ha resultado beneficiosa para las naves logísticas y de almacenamiento. El incremento de las compras por internet que resulta letal para los locales comerciales impulsa la utilización de las naves logísticas.
3. Las naves situadas en poblaciones pequeñas o en polígonos en los que el porcentaje de naves vacantes supera el 20% evolucionarán seguramente a la baja tanto en número de transacciones como en precios, pero las naves logísticas y las de fabricación situadas en polígonos activos y de ocupación alta podrían experimentar subidas de precios.
4. Los precios de los alquileres reaccionarán con mayor rapidez al cambio de condiciones económicas. En las naves situadas en poblaciones de más de 20.000 habitantes las rentas tienden a estabilizarse durante la pandemia corrigiendo una leve tendencia a la baja anterior. Sin embargo, las naves situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes han continuado en la senda de descensos en los precios de alquiler y en el porcentaje de ocupación.
5. En conclusión, las naves evolucionarán de forma muy divergente en función de su destino (logística, fabricación o exposición y venta) y de su ubicación.