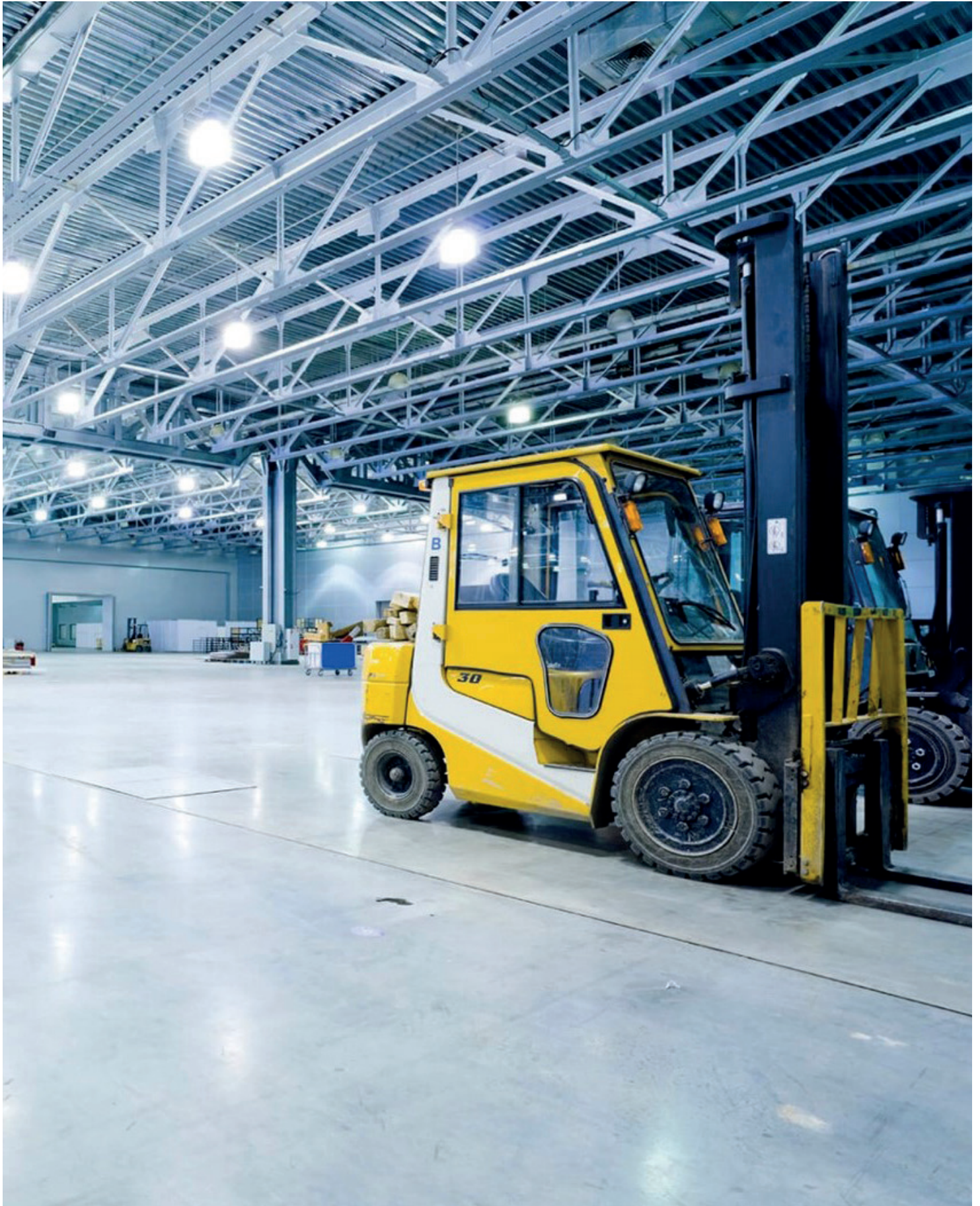


Mercado Logístico



Notable descenso en la contratación en el mercado logístico de Madrid con expectativas de recuperación en los dos próximos trimestres

Coyuntura Económica

El crecimiento del PIB en el primer trimestre de 2019 se situó en el 2,4% interanual, según el último dato publicado por INE. Se mantiene la suave desaceleración de la economía española iniciada en el primer trimestre de 2018. Las previsiones de cierre para 2019 se sitúan en un 2,2%, según Focus Economics.

El índice de confianza del consumidor mostró en el mes de marzo, un descenso en la tasa interanual del 4,7%. Los valores registrados son muy similares a los observados en octubre de 2018.

El mercado laboral mantuvo durante el primer trimestre el dinamismo mostrado en 2018. El número de afiliados a la Seguridad Social al cierre de marzo superó los 19 millones, lo que supone un crecimiento interanual del 2,9%, siendo el mejor registro desde agosto del año 2008.

La tasa de desempleo continúa la tendencia descendente hasta situarse en 14,70% (último dato de la EPA del 1T). La proyección hasta 2020 prevé un ajuste constante hasta llegar al 13%

El *e-commerce* volvió a mostrar datos muy positivos, tanto en volumen de negocio como en el número de transacciones. Según el último dato de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), el volumen de negocio en el tercer trimestre reflejó un crecimiento interanual del 30% y el número de transacciones un 35%. El volumen de negocio acumulado de 2018 supone ya el 93% del total alcanzado en 2017. Con este ritmo de crecimiento, el 2018 cerraría siendo el año de mayor crecimiento de la serie histórica.

Mercado Logístico

Continúa el buen comportamiento de la demanda. En el mercado de Barcelona se alcanzó el registro más alto en un primer trimestre.

Mercado de Madrid. Contratación y demanda

La absorción en el primer trimestre de 2019 se situó en 74.000 m² distribuidos en nueve operaciones. En la comparativa interanual, la contratación del primer periodo del año supuso un descenso del 67%.

La operación más relevante en cuanto a volumen de superficie, se firmó en Cabanillas del Campo Cabanillas, con 22.000 m².

La distribución del número de operaciones por municipios ha sido muy homogénea, destacando San Fernando de Henares con dos operaciones mientras que las demás localidades registraron solo una operación cada una.

Por zonas el Corredor del Henares concentró el 70% de la absorción con más de 51.000 m² y también acumuló la mayor

parte de la actividad con seis operaciones. La zona Sur, sin embargo, registró más de 22.000 m² que representaron el 30% con tres operaciones.

La superficie media por operación se situó en torno a los 8.200 m², por debajo al trimestre anterior que fueron 13.000 m².

Disponibilidad actual y futura

La tasa de disponibilidad ha crecido levemente hasta situarse en el 8,7% debido a incorporación en la primera parte del año de 267.000 m² de los cuales el 61% se encuentran disponibles.

La nueva oferta hasta el cierre del año supera el millón de metros cuadrados, de los cuales el 58% se encuentran actualmente vacíos.

Rentas

La renta máxima se situó en

5,50 €/m²/mes, en una operación firmada en Coslada.

La renta *prime* para naves logísticas, se mantiene en niveles estables entre los 5,25 - 5,50 €/m²/mes.

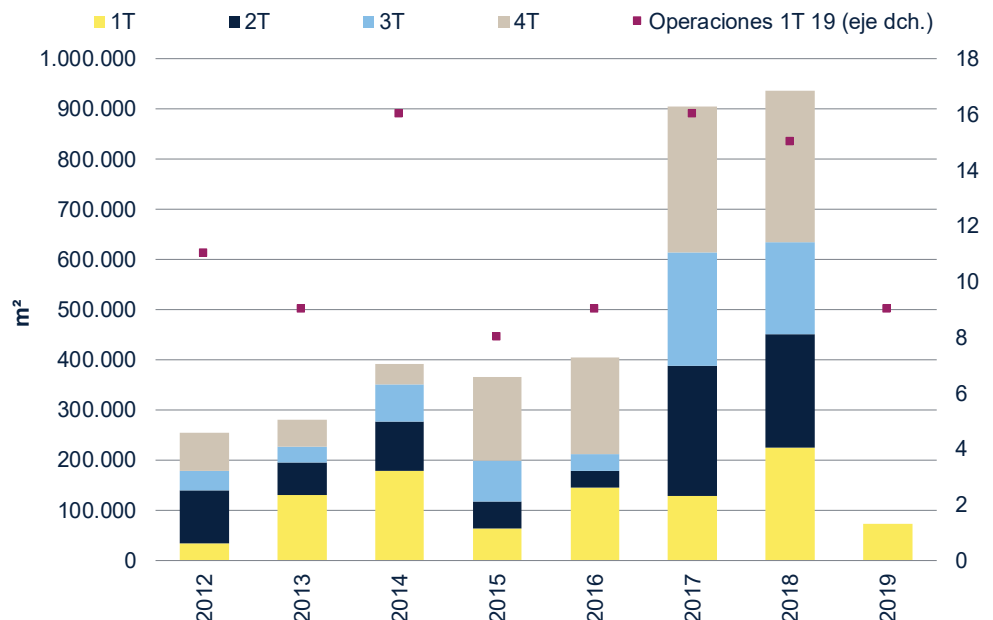
Suelo

La actividad en el mercado de suelo continúa con el dinamismo de trimestres anteriores.

El interés mostrado tanto por parte de los inversores y promotores como por parte de los usuarios para la construcción de sus propios proyectos, se ve reflejado en el volumen de metros cuadrados transaccionados en este trimestre, que supera los 284.000 m² en siete operaciones.

La mayor parte de la superficie transaccionada se concentró en la primera corona, representando el 60%, y el resto en la tercera corona.

Gráfico 1: Evolución de la contratación y nº de operaciones por trimestre en Madrid



Fuente Savills Aguirre Newman

“ El mercado logístico de Barcelona registró el máximo de la serie histórica de los primeros trimestres gracias al excepcional comportamiento de la demanda ”

Mercado de Barcelona. Contratación y Demanda

El comportamiento de la demanda en el primer trimestre del año fue excelente, con una absorción de casi 228.000 m² repartidos en 15 operaciones. Esta cifra marca el máximo histórico de los primeros trimestres y supone un incremento interanual del 22%.

Cabe destacar que se firmaron dos operaciones muy voluminosas que representaron el 61% de la contratación. Una de ellas, un proyecto en la Zal de 93.000 m² y la otra, un desarrollo por parte de Goodman para DSV de 46.000 m² en Molins de Rei.

El *e-commerce* continúa ejerciendo un importante efecto sobre el mercado logístico catalán, ya que las grandes operaciones estuvieron vinculadas a esta actividad.

Un trimestre más la actividad se concentró en la Zona Centro y en la primera corona, con más de 194.000 m² contratados. Aunque en volumen de metros cuadrados destacó la Zona Centro, fue en la primera corona donde se registraron el mayor número de operaciones, siete de las 15 cerradas.

El tamaño medio de las operaciones se situó en los 15.000 m² en línea con el trimestre anterior.

Disponibilidad actual y futura

La tasa de disponibilidad siguió ajustándose a la baja situándose en 3,63%. La oferta de espacios logísticos nuevos para 2019 se reduce a 248.000 m² de los que el 53% están ocupados.

Para el año 2020 está previsto que se incorporen más de 415.000 m², de los que únicamente 112.000 m² están disponibles.

Rentas

La renta máxima alcanzó los 7€/m²/mes y se registró en dos operaciones realizadas en la ZAL. No obstante, la renta en la zona *prime* se situó entre 6,50 - 7,00 €/m²/mes.

Mercado de inversión España

El interés por parte de inversores en el mercado logístico, tanto nacionales como internacionales, se mantuvo alcanzado un volumen de 155 millones de euros.

Las operaciones más destacadas por volumen fueron, por un lado, la compra por parte de Prologis

de un portfolio compuesto de cinco naves ubicadas en distintas ciudades (dos en el mercado de Madrid, dos en el mercado de Barcelona y una tercera en el País Vasco), por un volumen superior a los 64 millones de euros.

Y por otro lado, la segunda operación relevante fue la realizada por Pulsar Iberia Logistics sobre otro portfolio formado por tres naves, también distribuidas en distintas ciudades (dos en la tercera corona del mercado de Madrid y una en Barcelona).

Rentabilidades

El nivel teórico de rentabilidad para activos *prime* se sitúa en 5,25%, tanto para Madrid como para Barcelona, si bien se han realizado operaciones puntuales por debajo de este nivel.

La *yield* en localizaciones secundarias se mantienen en niveles cercanos al 6,25%.



Los buenos resultados del *e-commerce* continúan empujando con fuerza la demanda de espacios logísticos, tanto en Madrid como en Barcelona



Se mantiene tendencia alcista de rentas en las zonas más consolidadas

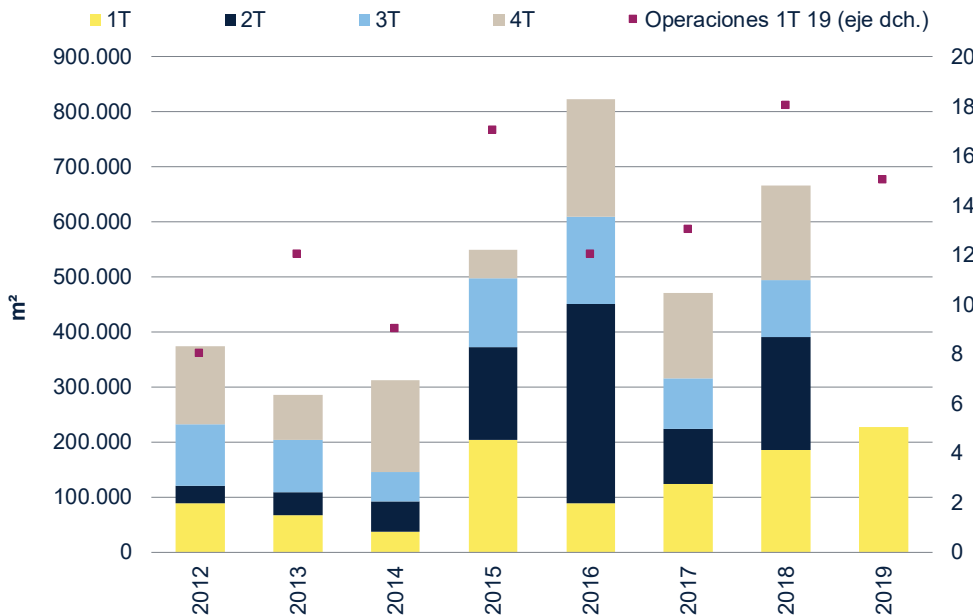


El suelo continuó despertando el interés de los inversores para desarrollar el tipo de producto que busca la demanda y no existe en el mercado



La superficie nueva con entrega prevista durante 2019 incrementará las cifras de stock un 17% en Madrid y un 4% en Barcelona

Gráfico 2: Evolución de la contratación y nº de operaciones por trimestre en Barcelona



Fuente Savills Aguirre Newman



Savills Aguirre Newman Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Logístico

Antonio Montero

Logístico Nacional

+34 91 319 13 14

antonio.montero@savills-aguirrenewman.es

Aitor Álvarez

Logístico Madrid

+34 91 319 13 14

aitor.alvarez@savills-aguirrenewman.es

Gloria Valverde

Logístico Barcelona

+34 93 439 54 54

gloria.valverde@savills-aguirrenewman.es

Research

Gema de la Fuente

Research

+34 91 319 13 14

gema.fuente@savills-aguirrenewman.es

Pelayo Barroso

Research

+34 91 319 13 14

pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Vanessa Ávila

Research

+34 91 319 13 14

vanessa.avila@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.
