Market in Minutes
Logístico Madrid y Barcelona

3T 2018

SUMARIO

Continúa el excelente comportamiento del mercado logístico superando los niveles de contratación alcanzados en el mismo periodo del 2017.

■ El acumulado de la contratación en los nueve primeros meses en el mercado logístico de Madrid superó los 637.000 m² con un total de 55 operaciones.

■ La absorción durante el 3T 2018 registró más de 185.000 m², cifra ligeramente inferior (-18%) a la alcanzada en el 3T 2017, cuando casi el 50% de la absorción se concentró en una operación en Illescas. Una vez más, el grueso de la contratación (57%) se focalizó en la tercera corona en 4 operaciones (tres de ellas >25.000 m²).

■ En Barcelona, el acumulado de la absorción registró un incremento interanual del 56%, con más de 490.000 m² y 52 operaciones.

■ Respecto a la contratación del 3T 2018, creció casi un 13% respecto a 3T 2017. La comparativa en el apartado de operaciones reflejó un extraordinario comportamiento, mejorando en un 68% la cifra del 3T 2017.

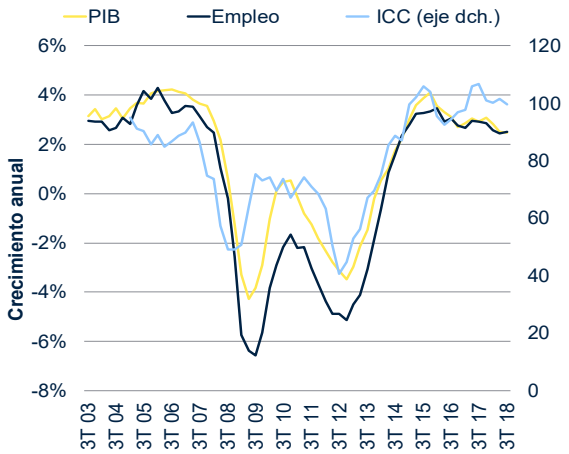
■ Las rentas mantienen la suave tendencia alcista de los trimestres anteriores, tanto en Madrid como en Barcelona. La renta teórica *prime* en Madrid se sitúa entre los 5-5,50 €/m²/mes y en Barcelona entre los 6,25 - 6,75 €/m²/mes.

■ El elevado interés por el mercado de suelo en Madrid, se ha visto reflejado en el volumen transaccionado, superando los 579.000 m² en 11 operaciones, cifra que fija un nuevo récord trimestral.

■ El crecimiento del *e-commerce* y del consumo mantienen el apetito inversor en el sector logístico. El volumen de inversión acumulado en el año se situó en torno a los 875 millones de euros superando ya en un 3% la cifra alcanzada en el total del 2017. Los mercados secundarios siguen siendo foco de atracción para los inversores ante la escasez de producto tanto en Madrid como en Barcelona.

GRÁFICO 1

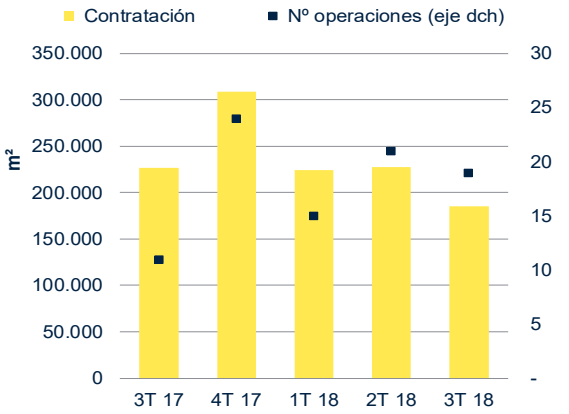
Principales indicadores económicos



Fuente: INE

GRÁFICO 2

Evolución trimestral de la absorción y operaciones en Madrid



Fuente: Research Savills Aguirre Newman

Coyuntura Económica

El crecimiento del PIB se situó en un 2,7% en el segundo trimestre del año (según último dato publicado por INE). Se confirma el ajuste previsto por diferentes instituciones financieras, tanto públicas como privadas. La previsión para el cierre del año se situaría en 2,7% (según Focus Economics).

El índice de confianza del consumidor mostró en el mes de octubre, un descenso en la tasa interanual del 6,6%. Los valores registrados son muy similares a los observados en octubre de 2017.

El mercado laboral continúa dando muestras positivas. El número de afiliados a la Seguridad Social al cierre de agosto se situó cerca de 18,4. Supone un crecimiento del 2,7% respecto al dato del mismo periodo del año anterior y es el mejor registro de agosto desde el año 2008.

La tasa de desempleo mantiene la tendencia descendente hasta situarse en 14,55% (último dato de la EPA del 3T). La proyección hasta 2022 prevé un ajuste constante hasta llegar al 12%.

Por otro lado, el *e-commerce* volvió a mostrar datos muy positivos en el 1T 18. Según el último dato de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), el volumen de facturación a 1T 18 (casi nueve millones de €) aumentó un 33% con respecto a 1T 17 y un 36% el número de operaciones.

Logístico Madrid

Durante los nueve primeros meses del año, la absorción de espacios logísticos mostró un extraordinario comportamiento. Los 637.000 m² superan ya en un 4% la contratación del mismo periodo del año anterior con un total de 55 operaciones.

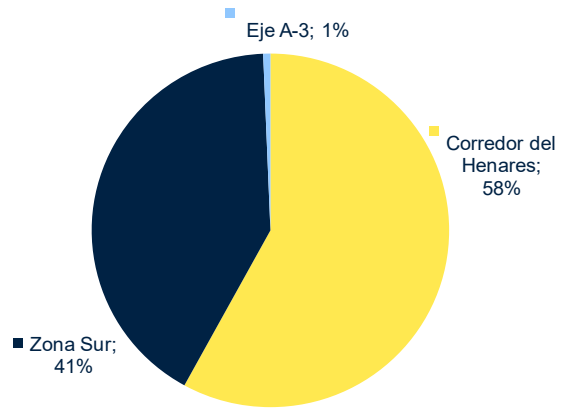
La demanda en el 3T 18 superó los 185.000 m² en 19 operaciones frente a los 227.000 m² del 3T 17 en 11 operaciones. En la comparativa interanual la contratación descendió un 18%. No obstante, no es un dato negativo debido a que el 50% de la contratación del 3T se concentró en una operación firmada en Illescas.

En cuanto al número de operaciones, se registraron 19, ocho más que en el 3T 2017, lo que muestra el buen dinamismo del mercado. Por otro lado, la superficie media de las operaciones en la primera corona se situó en el entorno de los 5.500 m².

Respecto al tamaño de las operaciones, una vez más, destacó la tercera corona, donde se realizaron tres > 25.000 m² representado casi el 55% del total de la contratación trimestral. Dos de ellas, en el Corredor del Henares y la tercera en la Zona Sur.

GRÁFICO 3

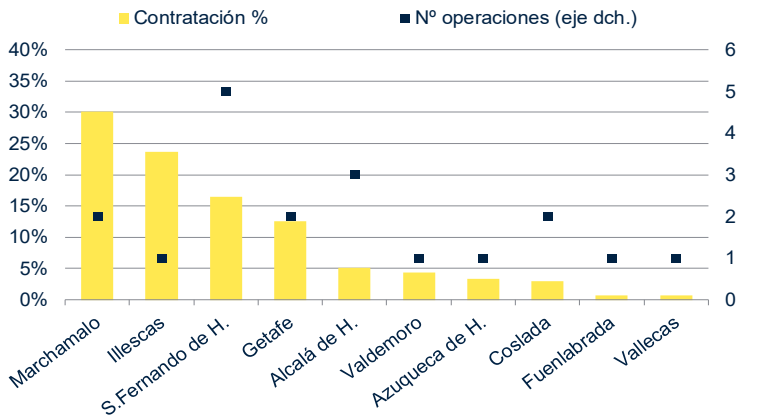
Absorción logística por zonas en Madrid. 3T 2018



Fuente: Research Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 4

Absorción y demanda por zonas en Madrid. 3T 2018



Fuente: Research Savills Aguirre Newman

El Corredor del Henares aglutinó el grueso de la contratación con el 58% (>107.000 m²) en 13 operaciones. El resto de la demanda se repartió entre la zona Sur, con más de 76.000 m² que representaron el 41% de la contratación, repartidos en cinco operaciones y un 1% en el Eje A-3 en una sola operación.

En el análisis por municipios destacan las localidades de San Fernando de Henares y Alcalá de Henares con cuatro y tres operaciones respectivamente. Por otra parte, los municipios de Marchamalo, Coslada y Getafe registraron dos operaciones cada uno.

Rentas Madrid

Se registraron ocho operaciones >5€/m²/mes con el máximo en 5.5 €/m²/mes, todas se localizaron en la primera corona, con el 64% en el Corredor del Henares. Destaca el buen comportamiento de las rentas en la tercera corona, donde el incremento acumulado se situó en un 2%.

El valor teórico *prime* continúa en niveles entre 5,00 - 5,50 €/m²/mes.

Suelo Madrid

La actividad en el mercado de suelo continuó mostrando un comportamiento excelente.

Se registraron 11 operaciones acumulando un volumen superior a los 579.000 m², cifra récord en un trimestre. Los municipios que concentraron el grueso del volumen de la superficie transaccionada son Torija y Marchamalo (Guadalajara) en el Corredor del Henares un 48% y el 37% en Illescas (Toledo) en la Zona Sur.

Logístico Barcelona

La contratación acumulada de espacios logísticos superó los 490.000 m², lo que supone un incremento interanual de más del 56%.

La absorción en el 3T 18 mantuvo el buen comportamiento de los trimestres anteriores, con más de 100.000 m² en 16 operaciones, lo que supone una mejora interanual del 12,5%.

La creciente actividad del mercado durante estos tres primeros trimestres, se reflejó en el elevado número de operaciones situándose en 52 frente a las 31 realizadas en el mismo periodo de 2017.

A diferencia de otros trimestres, en los que se materializaron grandes contrataciones de superficie con operadores como Amazon o UPS, el tamaño medio de operación se situó alrededor de los 6.000 m², debido a varias operaciones firmadas en naves que han sido rehabilitadas o que permiten ser adaptadas para atender las necesidades de clientes del sector logístico.

En el análisis de la distribución del número de operaciones por comarcas, el Barcelonès concentró el grueso de la demanda con cuatro operaciones que aglutinaron el 32% de la contratación. Además destacaron por su actividad las comarcas de Baix Llobregat Sud y Vallès Occidental con tres operaciones en cada una.

En este periodo, se consolidaron las operaciones de compra por parte de usuarios que optaron por llevar a cabo una inversión patrimonial, bien a través de la compra de suelo finalista o de la adquisición de naves para rehabilitar, situación favorecida por la predisposición de los bancos a financiar proyectos, la escasez de producto disponible en alquiler y el repunte de los precios.

Rentas Barcelona

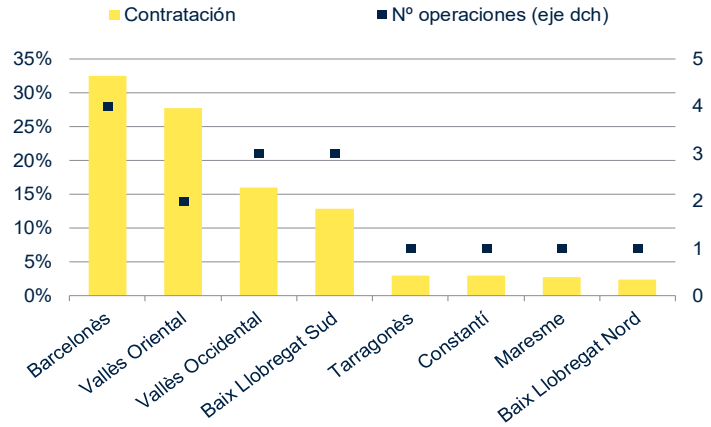
La renta máxima 6,75€/m²/mes se registró una operación firmada en el P.I. Zona Franca (Barcelonès). No obstante, la renta teórica en la zona *prime* se sitúa entre 6,25 – 6,75 €/m²/mes.

Suelo Barcelona

En línea con trimestres anteriores, tanto la falta de suelo finalista como de producto construido de calidad mantuvieron el interés por parte de los inversores, principalmente internacionales, que se interesan tanto por la compra de suelo para su desarrollo como en la búsqueda de operaciones en rentabilidad.

GRÁFICO 5

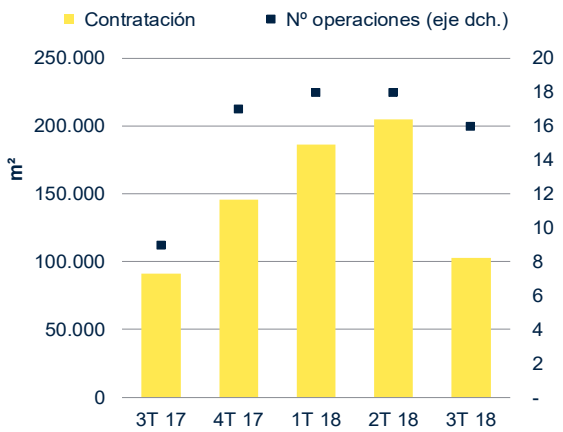
Absorción y demanda por zonas en Barcelona. 3T 2018



Fuente: Research Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 4

Evolución trimestral de la absorción logística y operaciones en Barcelona



Fuente: Research Savills Aguirre Newman

Mercado de inversión

El dinamismo del sector logístico se ve reflejado en el volumen alcanzado en el acumulado del año que supera los 875 millones de euros en 57 operaciones y suponen ya un incremento del 3% de la cifra alcanzada al cierre de 2017 (sin tener en cuenta las operaciones corporativas).

Entre las operaciones más relevantes del 3T se encuentra la compra por parte de la socimi Tritax Big Box de la plataforma logística de Mango en Barcelona (150 millones de euros) siendo la operación histórica de mayor volumen para un solo activo.

Por otro lado, destacaron la compra de la cartera logística de la Socimi Lar España (entorno a los 120 millones de euros) por parte del fondo Blakcstone y la compra por parte de Merlin de varias naves logísticas (>78 milones de euros) distribuidas en varias provincias de España.

El efecto positivo del *e-commerce* ha fomentado el interés de los inversores no sólo en la adquisición de activos en mercados secundarios como Sevilla, País Vasco o Zaragoza, sino también en ubicaciones próximas a grandes núcleos urbanos.

El producto demandado para estas ubicaciones son activos de nueva construcción, con contratos largos y clientes triple A pero sobre todo un futura potencial dedicación del activo a multi-inquilino dirigido al *e-commerce*.

Continuará el interés de los inversores hacia otros mercados como el de Valencia, sobre el que apuestan firmemente con el desarrollo de nuevos proyectos especulativos.

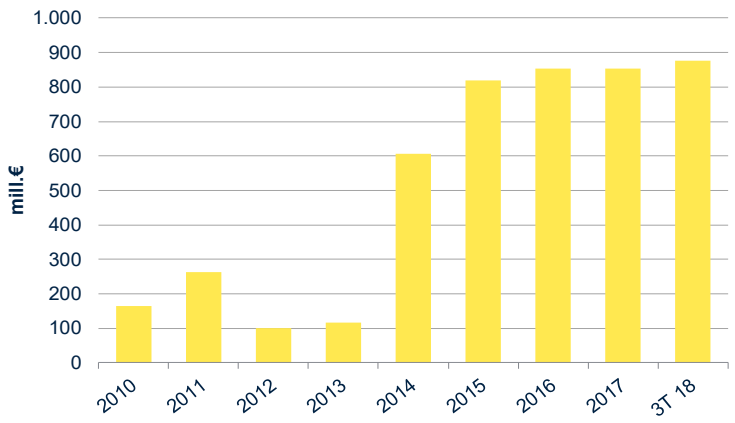
Rentabilidades

El nivel teórico de rentabilidad para activos *prime* se sitúa en 5,5%, tanto para Madrid como para Barcelona.

Los activos en localizaciones secundarias en Madrid ajustaron 25 pbs respecto al trimestre anterior hasta el 6,25%

GRÁFICO 7

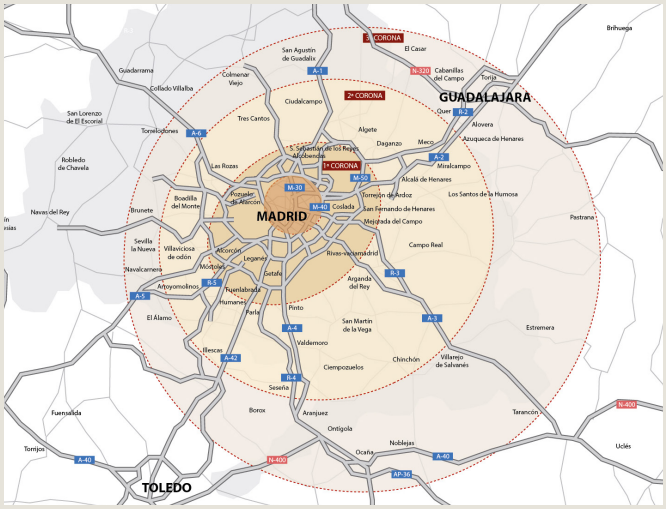
Evolución del volumen de inversión 2010-3T 2018



Fuente: Research Savills Aguirre Newman

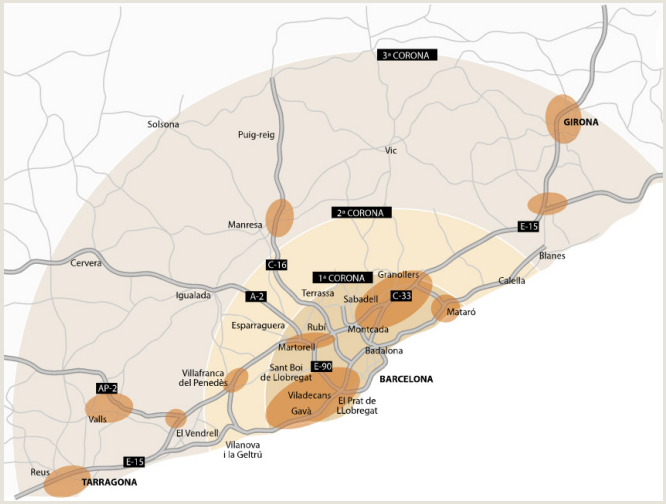
MAPA 1

Mapa logístico de Madrid por coronas



MAPA 2

Mapa logístico de Barcelona por coronas



Fuente: Research Savills Aguirre Newman

PREVISIONES

2018

■ La contratación de espacios logísticos en Madrid continuará con el buen comportamiento hasta el cierre del año, lo que permitirá alcanzar una cifra similar a la de 2017(>920.000 m²).

■ El Corredor del Henares continúa siendo el eje más demandado por el sector logístico, destacando especialmente la tercera corona en lo referente a operaciones de gran volumen.

■ Los valores de rentas mantendrán la suave tendencia alcista mostrada a lo largo del año para los nuevos desarrollos, principalmente en la primera corona.

■ En cuanto a la absorción logística en Barcelona, el excelente comportamiento del mercado hasta 3T, augura un volumen de contratación anual próximo al máximo de la serie histórica registrado en 2016 (>755.000 m²).

■ En el mercado de Bacelona la zona centro y la primera corona son las que mayor interés generan debido a su proximidad a las grandes urbes y a sus conexiones.

■ La ZAL, en la zona centro, cuenta con una importante reserva de suelo para desarrollar nuevos proyectos logísticos que satisfacerán las necesidades de la demanda y donde se registrarán rentas en los niveles más altos. Los municipios de la primera corona, muchos de ellos con mercados muy consolidados, apenas tienen suelo finalista lo que dificultará el desarrollo de nuevos activos.

■ La escasez de suelo en localizaciones céntricas así como los niveles de renta más elevados, continuarán redirigiendo la demanda hacia la segunda o tercera corona donde las rentas son más competitivas y existen bolsas de suelo finalista.

■ La intensa actividad a nivel nacional mostrada en el mercado de suelo, tanto por parte de fondos como por usuarios finales, se prolongará hasta final de año.

■ Aunque el producto más demandado en el mercado de inversión sigue siendo naves triple A, se ha detectado una nueva tendencia en la búsqueda de naves cuya tipología no es 100% logística, pero que cuentan con una potencial transformación y ofrecen mayores retornos.

■ En cuanto a la rentabilidad exigida por los inversores se seguirá comprimiendo durante el último trimestre del año, debido principalmente al aumento del número de inversores interesados en el segmento logístico en los últimos 12 meses y la escasez de producto.

Equipo Savills Aguirre Newman

Para más información, por favor, contacte con

Antonio Montero
Director Agencia Logístico Nacional
+34 91 319 13 14
antonio.montero@savills-aguirrenewman.es

Aitor Álvarez
Director Agencia Logístico Nacional
+34 91 319 13 14
aitor.alvarez@savills-aguirrenewman.es

Gloria Valverde
Directora Agencia Logístico Barcelona
+34 93 439 54 54
gloria.valverde@savills-aguirrenewman.es

Pelayo Barroso
Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Gema de la Fuente
Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@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