

# Mercado Logístico





“Recuperación de la demanda en el tercer trimestre de 2019 con más de 271.000 m<sup>2</sup>, superando en un 48% los niveles de contratación registrados en el mismo periodo de 2018”

### Coyuntura económica

La desaceleración de la economía global se refleja en el crecimiento de la economía española. Tras el descenso consecutivo durante los seis registros anteriores, el PIB en el 3T de 2019 se situó en el 1,9% interanual, último dato publicado por INE. Las previsiones de cierre para 2019 se sitúan en un 2,1%, según Focus Economics.

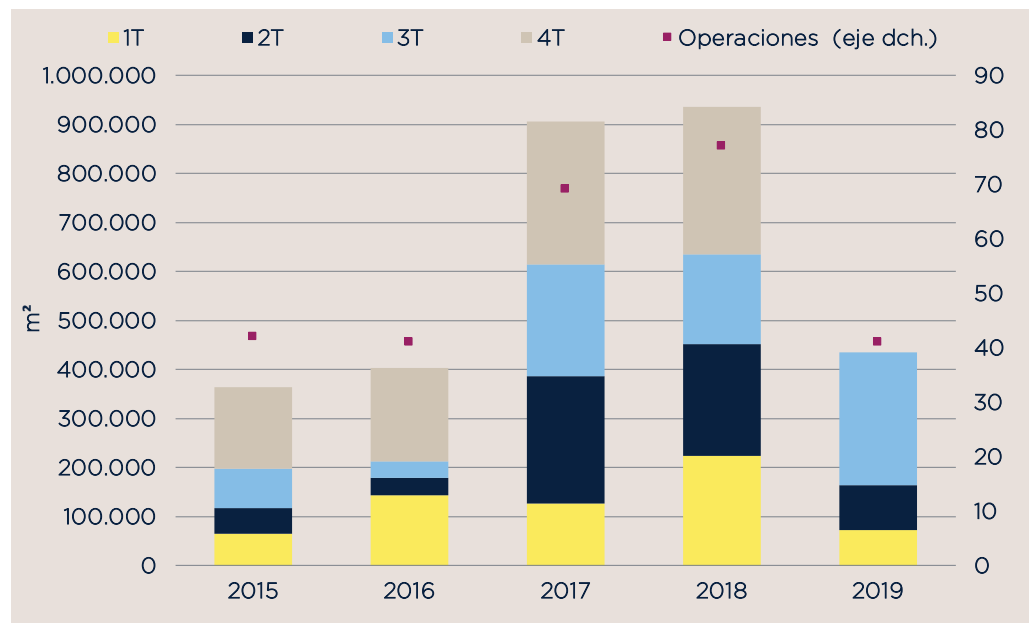
El índice de confianza del consumidor del mes de octubre se situó en 73,3 puntos (último dato publicado por el CIS). Este registro supone un descenso en la tasa interanual del 21,2% (se trata del nivel más bajo de los últimos cinco años). En la comparativa del acumulado del año reduce el diferencial negativo a un 7% con respecto al cierre de 2018.

El mercado laboral continúa creciendo aunque de forma más moderada. El número de afiliados a la Seguridad Social al cierre de septiembre superó los 19,2 millones, lo que significa un crecimiento interanual del 1,4%, no obstante, es el registro más bajo de 2019. En el 3T, la creación de se situó en un 1,8%. La tasa de desempleo continúa la tendencia descendente hasta situarse en 13,9% en el 3T (último dato de la EPA). En la previsión para los próximos años se mantiene la tendencia de ajuste.

El *e-commerce* sigue creciendo a buen ritmo. En 2018 el volumen de facturación en España superó los 39 millones en más de 690.000 operaciones, lo que refleja un crecimiento interanual del 29% y el 35% en respectivamente. Según el último dato de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), los datos del 1T continúan en positivo con un crecimiento interanual del 29% tanto en el volumen transaccionado como en el número de operaciones.

# Logístico Madrid

Gráfico 1: Evolución trimestral de la absorción y operaciones en Madrid



Fuente Savills Aguirre Newman

### Contratación y demanda

Recuperación de la demanda en el tercer trimestre superando los 271.000 m<sup>2</sup>. Este registro triplica la contratación alcanzada en el trimestre anterior y refleja la reactivación de la demanda frente a los dos trimestres anteriores.

El volumen acumulado de contratación supera los 435.000 m<sup>2</sup>, dato realmente positivo a pesar de que esta cifra supone un 32% menos en la comparativa interanual, ya que las cifras alcanzadas en los dos últimos años fueron excepcionales. La absorción del acumulado del año supera ya en un 8% el dato de cierre del año 2016 y se espera superar los 550.000 m<sup>2</sup> para el cierre de 2019, cifra que estaría muy por encima de la media de los cuatro años anteriores.

En cuanto al número de operaciones se registraron 18, las mismas que en el mismo periodo del año anterior. No obstante, la comparativa del acumulado interanual muestra un descenso del 24%.

Respecto a la distribución de la contratación durante el trimestre, el Corredor del Henares concentró el 64% (>174.000 m<sup>2</sup>) y la Zona Sur el 33% (>88.000 m<sup>2</sup>) con ocho operaciones cada una. El 6% de la absorción restante se registró en el Eje A-3 con dos operaciones.

La operación más relevante se firmó en el municipio de Azuqueca de Henares con casi 100.000 m<sup>2</sup> y concentró el 41% de la absorción.

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

### Rentas

La renta *prime* para naves logísticas situadas en las mejores localizaciones se mantiene en niveles en torno a los 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes.

No obstante, la renta máxima, 6,50 €/m<sup>2</sup>/mes, se registró en una operación firmada en la Zona Sur, concretamente en Getafe, en una nave tipo *cross-docking*.

### Disponibilidad actual

En los nueve primeros meses del año se han incorporado al stock >646.000 m<sup>2</sup> construidos de los cuales más de 256.000 m<sup>2</sup> (40%) entraron disponibles. La incorporación de esta nueva superficie disponible ha elevado la oferta hasta los 940.000 m<sup>2</sup> y sitúa la tasa de disponibilidad en un 9%.

Los municipios de Getafe y San Fernando de Henares, ambos situados en la primera corona, concentran el 55% de la nueva oferta disponible incorporada en 2019 (>256.000 m<sup>2</sup>).

### Oferta futura

Durante el último trimestre del año se espera la incorporación de 200.000 m<sup>2</sup> de los cuales en torno a

unos 180.000 m<sup>2</sup> se encuentran disponibles actualmente. La tercera corona concentra el 38% de esta superficie pendiente de construir y disponible entre los municipios de Guadalajara e Illescas.

Durante 2020 se prevé la incorporación al mercado de 900.000 m<sup>2</sup>, de los cuales el 50% se concentrarán en la tercera corona en los municipios de Azuqueca de Henares, Illescas, Ontígola, Torija y Marchamalo.

**Suelo**

El interés mostrado a lo largo del año por parte de los inversores, promotores y usuarios se ha visto reflejado en la gran actividad mostrada en este mercado. En el acumulado del año el volumen total de superficie transaccionada supera el millón de metros cuadrados distribuidos en 22 operaciones. El grueso de esta superficie se concentra en la primera (33%) y tercera corona (47%).

La actividad durante este trimestre ha mantenido el buen un comportamiento de los trimestres anteriores. Se han realizado seis operaciones con una superficie en torno a 370.000 m<sup>2</sup>.

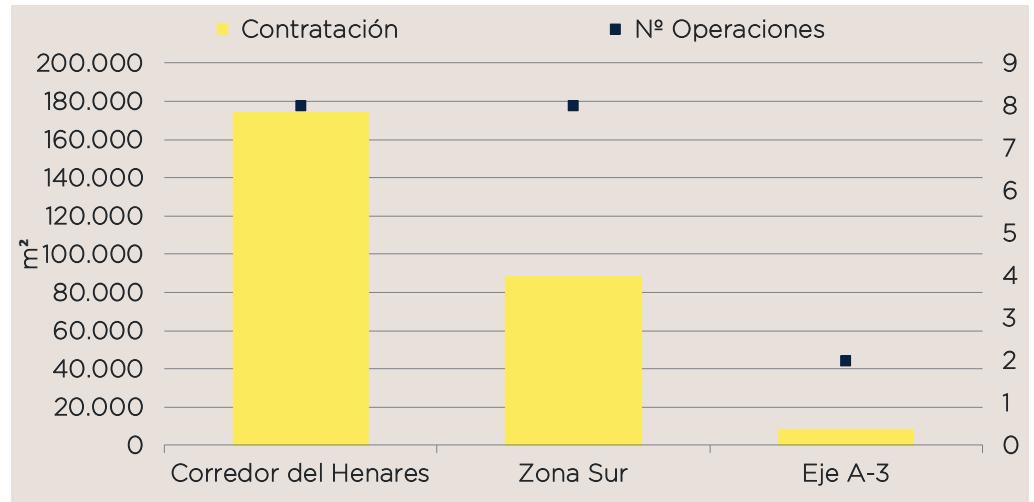
Las tres operaciones más destacadas por volumen de superficie en el trimestre tuvieron lugar en Cabanillas del Campo con 93.000 m<sup>2</sup>, en Vicálvaro con 126.000 m<sup>2</sup> y en Camarma de Esteruelas con 110.000 m<sup>2</sup>.

**La operación de mayor volumen firmada hasta la fecha, casi 100.000 m<sup>2</sup>, se registró en el municipio de Azuqueca de Henares**



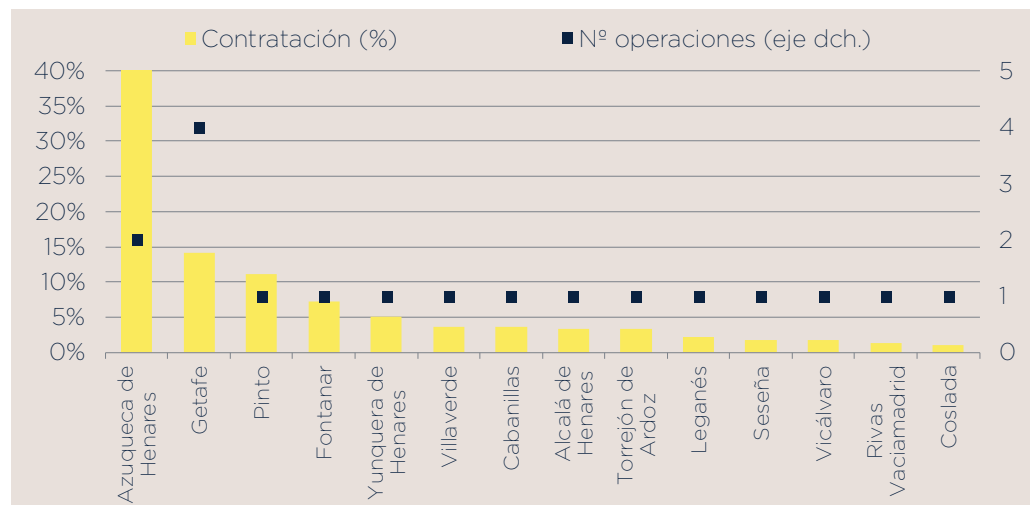
**Mientras en 2019 el 48% de la oferta futura se ha entregado contratada, para el 2020 tan solo se encuentra comprometida el 24%**

**Gráfico 2: Distribución de la absorción por zonas. 3T 2019**



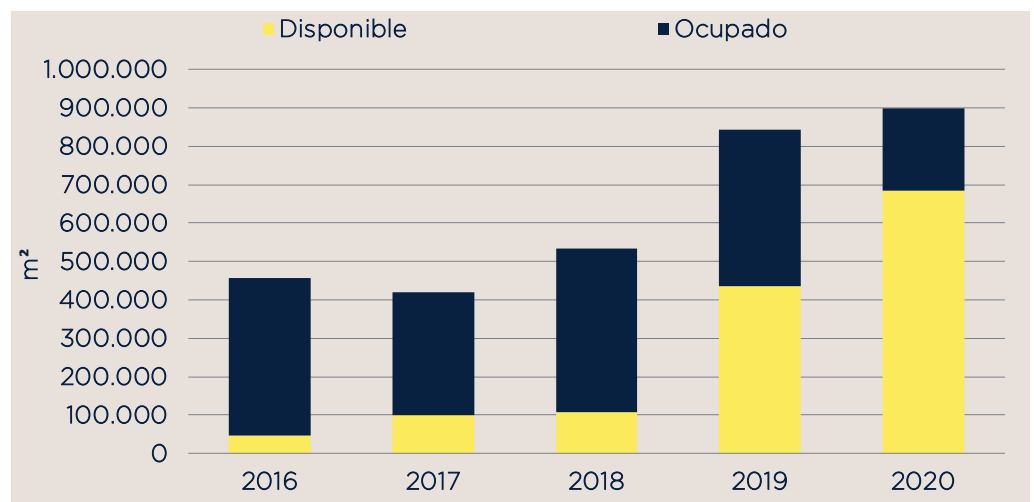
Fuente Savills Aguirre Newman

**Gráfico 3: Absorción y nº de operaciones por municipios. 3T 2019**



Fuente Savills Aguirre Newman

**Gráfico 4: Evolución de la oferta futura.**



Fuente Savills Aguirre Newman

“ El buen comportamiento de la demanda se mantuvo durante el tercer trimestre con 132.000 m<sup>2</sup> que supone un incremento interanual del 29% ”

**Contratación y demanda**

La absorción en el tercer trimestre de 2019 mantuvo el buen comportamiento de los trimestres anteriores con más de 132.000 m<sup>2</sup>, este registro refleja un crecimiento del 13% con respecto al trimestre anterior.

En la comparativa interanual del acumulado del año, los más de 477.000 m<sup>2</sup> contratados se sitúan ligeramente por debajo (3%) del dato de 2018.

En cuanto al número de operaciones, se firmaron 15 en el tercer trimestre, una menos que en el mismo periodo de 2018. En el acumulado del año se han registrado 47 operaciones lo que supone un descenso del 10% en la comparativa interanual.

El tamaño medio de las operaciones se situó en 8.000 m<sup>2</sup>, ligeramente por encima del trimestre anterior, debido a la firma de cuatro operaciones por encima de los 15.000 m<sup>2</sup>.

Respecto a la distribución de la contratación, cabe destacar que la primera corona un trimestre más, volvió a concentrar el grueso de la actividad con nueve operaciones que suponen el 58% de la absorción.

En el análisis de la distribución del número de operaciones por comarcas, el Vallès Oriental concentró, con tres operaciones, el 31% de la contratación. Además, destacaron por su actividad las comarcas del Vallès Occidental y el Baix Llobregat Sud con tres operaciones cada una.

**Rentas**

La renta máxima alcanzada se situó en los 6,25 €/m<sup>2</sup>/mes, en una operación realizada en el Prat de Llobregat. No obstante, la renta en la zona *prime* alcanza entre 6,50 – 7,00 €/m<sup>2</sup>/mes.

**Disponibilidad actual**

La oferta actual de espacios logísticos disponibles se reduce a 220.000 m<sup>2</sup>.

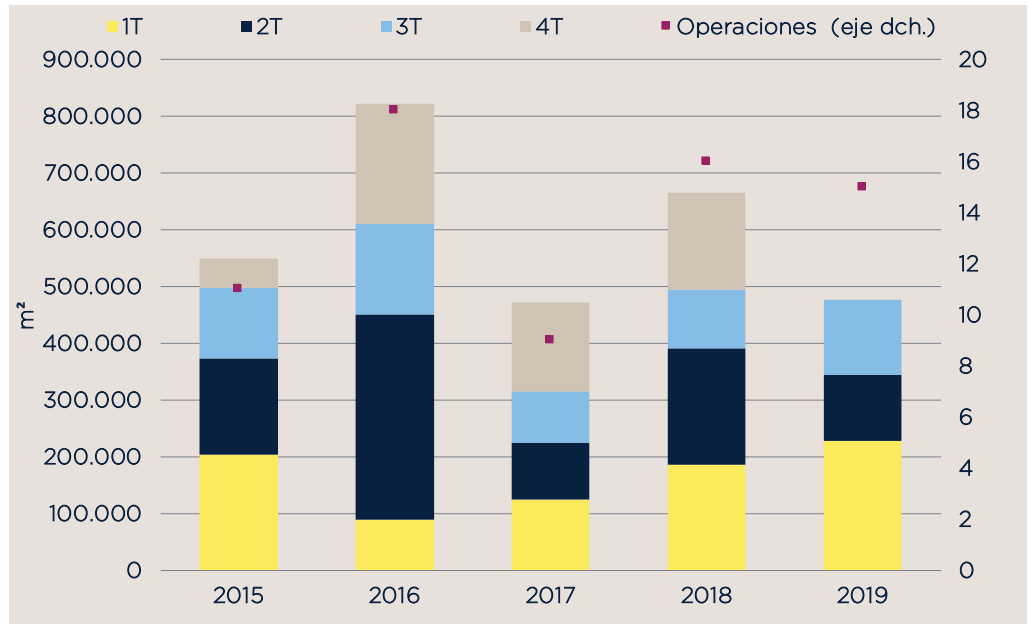
En la zona centro y la primera corona la disponibilidad continuó reduciéndose hasta situarse en 1% y 2% respectivamente.

Entre enero y septiembre tan solo se han incorporado al mercado 79.000 m<sup>2</sup>, pero no ha supuesto un incremento en la oferta ya que el 100% entró comprometido.

El hecho de que la disponibilidad en el mercado sea tan baja, unido a que no se ha incorporado superficie nueva disponible, han contribuido a que un trimestre más la tasa de disponibilidad continúe en ajuste. Al cierre de 3T se sitúa en 2,9%.

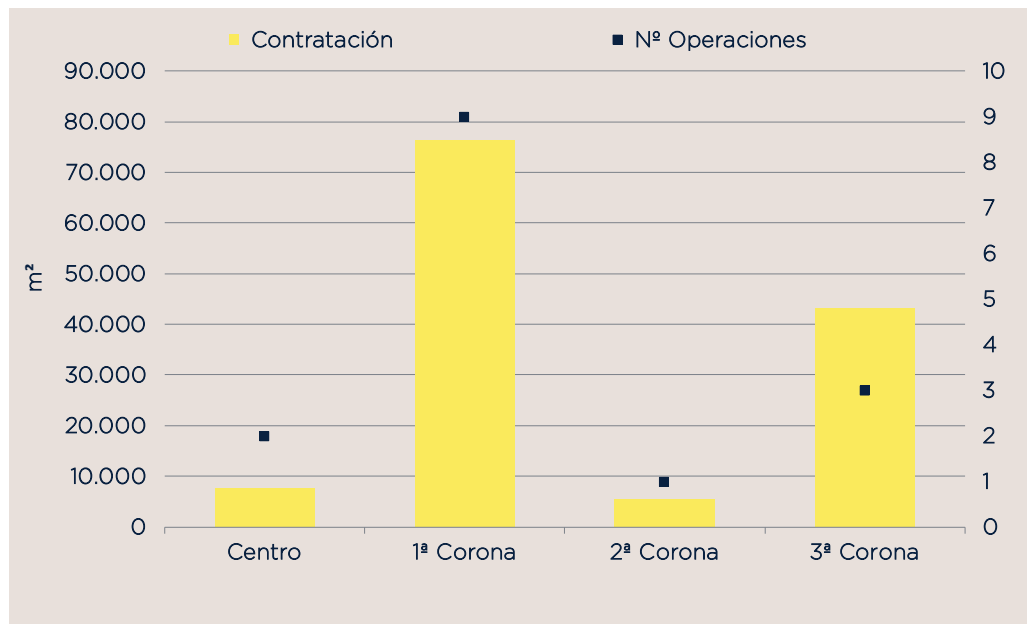
# Logístico Barcelona

**Gráfico 5: Evolución trimestral de la absorción y operaciones en Madrid**



Fuente Savills Aguirre Newman

**Gráfico 6: Distribución de la absorción por zonas. 3T 2019**



Fuente Savills Aguirre Newman

El grueso de la oferta disponible se concentra en la tercera corona (90.000 m<sup>2</sup>) mientras que la zona Centro tan solo cuenta con una reducida oferta de 18.000 m<sup>2</sup> disponibles.

**Oferta futura**

La oferta futura pendiente de entrega se sitúa en torno a 138.000 m<sup>2</sup> de los cuales el 32% se encuentra disponible y se concentra en la primera corona.

La oferta prevista para 2020 asciende a 575.000 m<sup>2</sup>, de los cuales el 55% se encuentra comprometido. Entre la zona centro y la primera corona se concentra el 67% del total de la oferta prevista.

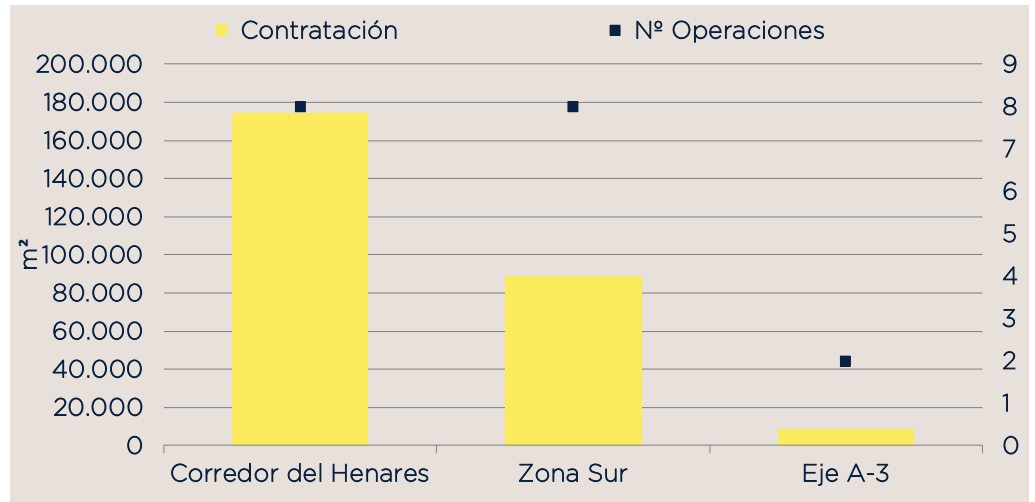
**Suelo**

En línea con los trimestres anteriores, se ha mantenido la escasez en la oferta de suelo finalista, tan solo se realizó una operación de 26.500 m<sup>2</sup> en Castellbisbal.

En el total del año se han realizado seis operaciones que suponen más de 184.000 m<sup>2</sup>, concentrados principalmente en la zona centro y primera corona (57%).

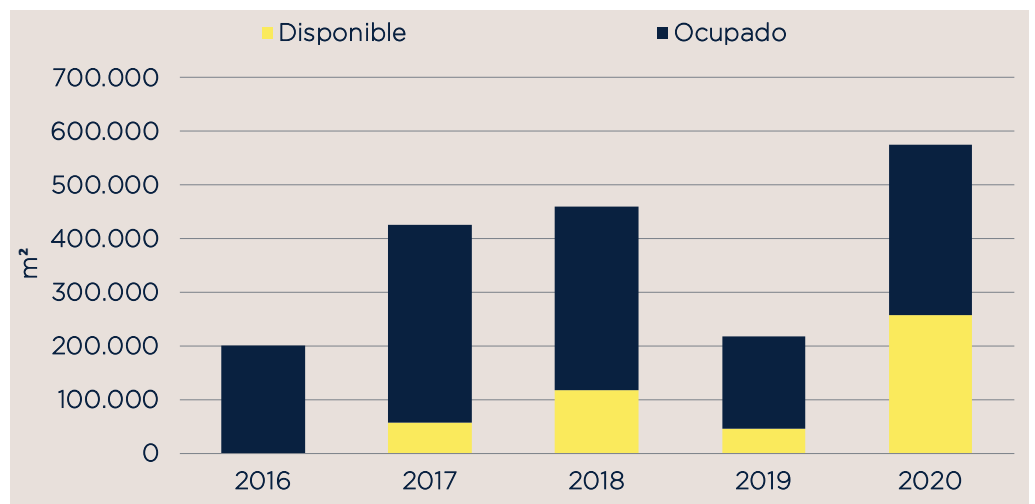
Debido a la baja disponibilidad de naves logísticas que reúnan los requisitos deseados, son muchos los usuarios que se posicionan en el estudio de un proyecto llave en mano o, incluso, en el análisis de la compra de suelo para llevar a cabo ellos mismos el diseño de sus nuevas instalaciones. Esta circunstancia demora la toma de decisión de estos proyectos dado el volumen de inversión necesario, así como los compromisos a largo plazo.

**Gráfico 7: Absorción y nº de operaciones por municipios. 3T 2019**



Fuente Savills Aguirre Newman

**Gráfico 8: Evolución de la oferta futura.**



Fuente Savills Aguirre Newman

**100%**

**El total de la nueva oferta (79.000 m<sup>2</sup>) que se incorporó al stock hasta septiembre estaba contratada y localizada en la zona centro y primera corona.**



### Mercado de inversión

El mercado logístico sigue atrayendo el interés de los inversores. Entre enero y octubre se registraron cerca de 1,3 millones de euros, lo que representa el 84% del total anual de 2018 y supera un 39% el volumen del mismo periodo del año anterior.

El crecimiento imparable del comercio electrónico ha traído consigo nuevas necesidades en el modo de almacenamiento y distribución, lo que ha puesto el mercado logístico en el foco de atención de inversores. De hecho, desde el año 2014 el segmento logístico ha incrementado constantemente su presencia en el mercado terciario. El volumen de negocio de los tres primeros trimestres representó el 20% del total, cuando en la serie histórica el mercado logístico apenas representaba el 6,5%.

Los principales centros de actividad continúan siendo Madrid (incluyendo las provincias limítrofes de Castilla-La Mancha) y Cataluña (centralizado en Barcelona, pero con extensión hacia Tarragona y Girona), si bien cada vez ganan más peso localizaciones, como Valencia y Zaragoza, que concentró el 10% de los activos transaccionados.

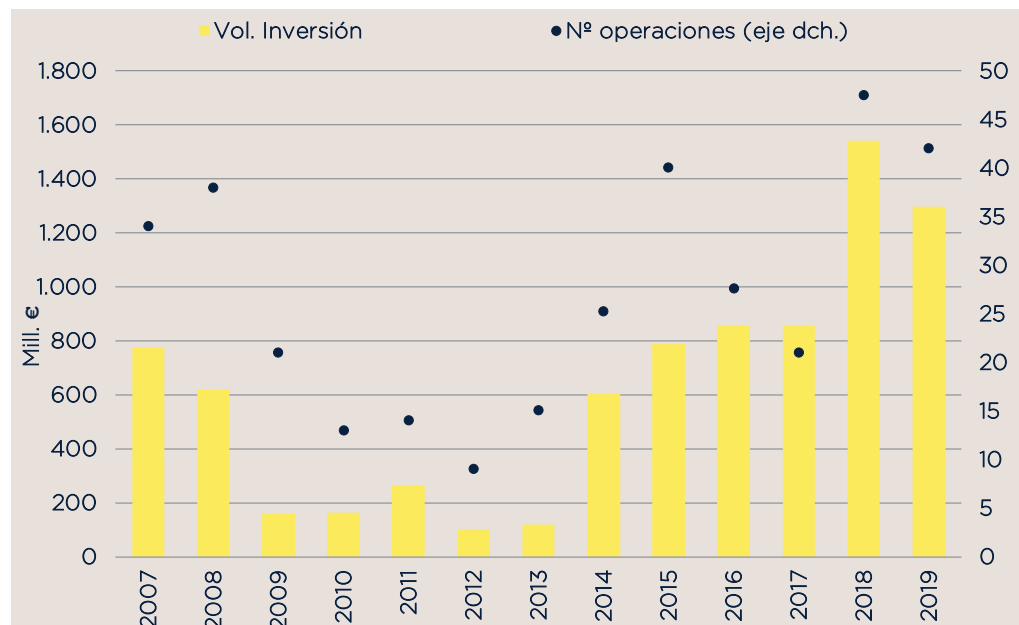
Además, el imperativo de ampliar la red de localizaciones de diferentes operadores para satisfacer las entregas en tiempo cada vez más reducido, ha sacado a la palestra zonas que hasta ahora registraban una actividad muy local, como País Vasco o Castilla y León.

Las dos operaciones más voluminosas del tercer trimestre son también las más voluminosas del acumulado anual. Por un lado, Prologis se hizo en el mes de agosto con la cartera de activos logísticos de Colonial (procedentes de la compra de Axiare) por un total de 425 millones de euros. En cuanto a las operaciones single asset, el fondo soberano de Corea del Sur es el nuevo propietario de la nave de Amazon en el Prat de Llobregat, por el que abonó 170 millones de euros.

Los internacionales, líderes del mercado en la serie histórica (70% del total), superan en 2019 ampliamente este porcentaje (>90%). Por origen, el capital procedente de Estados Unidos concentró el 58% del volumen transfronterizo, generalmente correspondiente a operaciones de portfolios.

# Mercado de Inversión

Gráfico 9: Evolución anual del volumen de inversión y nº de operaciones



Fuente Savills Aguirre Newman

### Rentabilidades

La presión de la demanda ha comprimido el nivel prime de yields 10 puntos básicos hasta situarse en 5,15%. La situación de escasez de oferta disponible no mejorará en los próximos meses, lo que

continuará ajustando las rentabilidades a la baja. El producto secundario sigue la misma tendencia que *prime* y cerró 3T 19 en 6,15%.

Tabla 1: Principales operaciones - Mercado de inversión 2019

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Centro Logístico El Prat	El Prat de Llobregat	Korea Investment Corporation	Amazon
Plataforma Logística Plaza	Zaragoza	Roebuck Asset Management	Pikolin
Nave Decathlon	Zaragoza	Savills SIM	Wayka, S.A.
Invesco Getafe	Getafe	M&G Real Estate	Invesco
Portfolio Kefren	Varias localizaciones	Prologis	Kefren Capital
Proyecto Pulsar	Madrid/Barcelona	JV (KKR+Round Hill+ Pulsar)	NA
Porfolio Colonial	Varias localizaciones	Prologis	Inmobiliaria Colonial
Proyecto MB*	Varias localizaciones	Meyer Bergman	Gercase, S.A.

Fuente Savills Aguirre Newman / \*asesorada por Savills Aguirre Newman



# PREVISIONES

## 2020

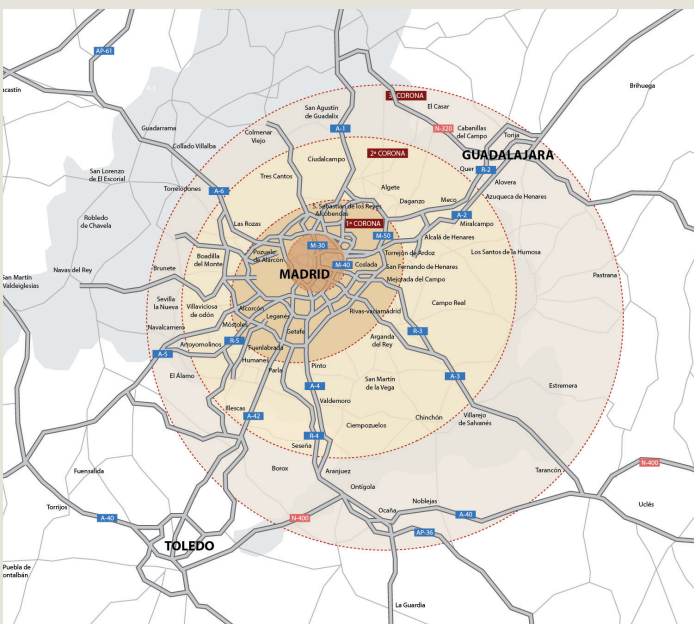
### Madrid

- Se prevé superar los 550.000 m<sup>2</sup> de contratación bruta a final de año. Aunque no alcance los 900.000 m<sup>2</sup> de los dos últimos años, es una cifra muy positiva, que se situaría un 85% por encima del volumen de la serie histórica (excluyendo los totales excepcionales de 2017 y 2018).
- Aunque el Corredor del Henares continúa siendo el eje más demandado, la zona Sur ha cobrado más importancia durante estos trimestres. Teniendo en cuenta la oferta prevista se espera que esta tendencia continúe.
- Se espera que la absorción tanto en la primera como en la tercera corona continúen con el buen comportamiento de este año, debido por un lado a la importancia de la logística de última milla y por otro a los conceptos “big box”.
- Los valores de rentas mantendrán los niveles actuales, salvo para los nuevos desarrollos localizados principalmente en la primera corona.
- La previsión de nueva superficie incorporada al mercado en 2020 asciende a casi 900.000 m<sup>2</sup>. Casi la mitad de dicha superficie (43%) está en la tercera corona del Corredor del Henares.

### Barcelona

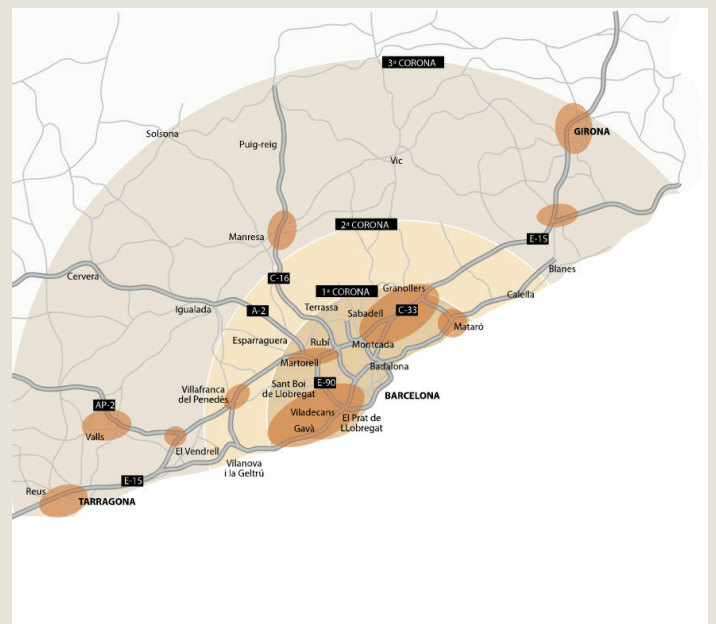
- La baja disponibilidad de naves logísticas en la zona centro y primera corona industrial de Barcelona hace que exista una demanda insatisfecha. Es probable que esta situación cambie con incorporación de la nueva oferta prevista para 2020.
- Hasta la primera corona industrial, es decir, hasta 30km del centro de Barcelona, es dónde se concentra más del 60% del stock logístico y dónde más del 80% de las demandas solicitan ubicación.
- El tamaño medio de la demanda logística de Barcelona se sitúa en torno a los 8.000m<sup>2</sup>, si bien, ante la falta de espacio disponible construido, los usuarios analizan ya la posibilidad de proyectos llaves en mano con el hándicap de la imprecisión de las fechas de entrega y el consecuente riesgo para su negocio.
- El interés por parte de promotores e inversores continúa activo en el mercado catalán. Por lo tanto, deberán ser cada vez más creativos en el análisis de las operaciones con el objetivo de entrar en el mercado: gestión urbanística, rehabilitación, transformación, activos más pequeños, etc.

MAPA 1  
Mapa logístico de Madrid por coronas



Fuente Research Savills Aguirre Newman

MAPA 2  
Mapa logístico de Barcelona por coronas





---

### 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](mailto:antonio.montero@savills-aguirrenewman.es)

##### Aitor Álvarez

Logístico Madrid

+34 91 319 13 14

[aitor.alvarez@savills-aguirrenewman.es](mailto:aitor.alvarez@savills-aguirrenewman.es)

##### Gloria Valverde

Logístico Barcelona

+34 93 439 54 54

[gloria.valverde@savills-aguirrenewman.es](mailto:gloria.valverde@savills-aguirrenewman.es)

---

#### Research

##### Gema de la Fuente

Research

+34 91 319 13 14

[gema.fuente@savills-aguirrenewman.es](mailto:gema.fuente@savills-aguirrenewman.es)

##### Pelayo Barroso

Research

+34 91 319 13 14

[pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es](mailto:pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es)

##### Vanessa Ávila

Research

+34 91 319 13 14

[vanessa.avila@savills-aguirrenewman.es](mailto: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.

---