

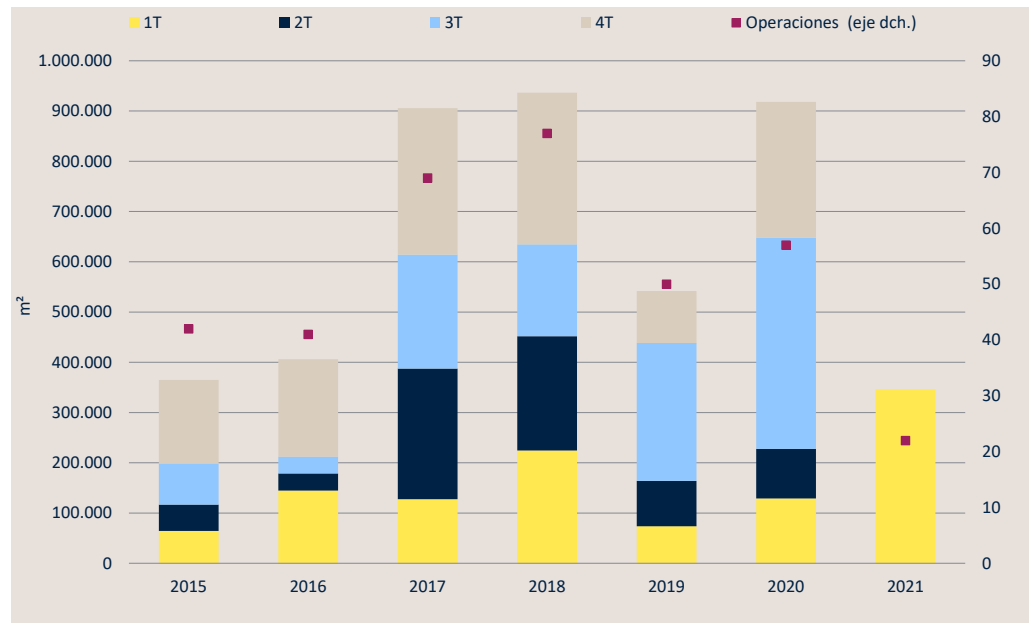
Mercado Logístico



👉 **Excelente inicio de año en el mercado logístico de Madrid, la demanda volvió a mostrar un elevado interés reflejado en los más de 346.000 m² contratados, cifra que supone el 38% del total firmado en 2020 (920.000 m²)** 🏆

Logístico Madrid

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



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Contratación y demanda

La extraordinaria actividad mostrada en el primer trimestre del año, tanto en volumen de absorción como en número de operaciones, se reflejó en los más de 346.000 m² contratados y distribuidos en 22 operaciones.

En términos de contratación, se trata del segundo registro trimestral máximo de la serie histórica, superado tan solo por el volumen de absorción alcanzado en el 3T 2020 (>420.000 m²).

En la comparativa interanual, la absorción del primer periodo del año casi triplicó la cifra registrada en 2020 (129.000 m²).

En cuanto al número de operaciones, se registraron 22, lo que supone 12 más que en el mismo periodo del año anterior.

Respecto a la distribución de la contratación y la actividad de la demanda por zonas, la Zona Sur concentró el 58% (>200.000 m²) distribuidos en diez operaciones y el Corredor del Henares el 42% (>145.000 m²) en 12 operaciones.

En cuanto al reparto del número de operaciones por municipio, destacó el municipio de Getafe con cuatro operaciones, seguido de las poblaciones de San Fernando de Henares, Coslada y Ontígola con tres operaciones cada una. Las operaciones restantes se distribuyeron de forma homogénea con una operación

en cada municipio, salvo Alcalá de Henares con dos operaciones.

La operación más relevante en cuanto a volumen de superficie contratada, se firmó en el municipio de Illescas con casi 86.000 m². Además, se firmaron cuatro operaciones por encima de los 20.000 m², dos de ellas en el Corredor del Henares y dos en la Zona Sur. La suma del volumen de estas cinco operaciones representó el 53% del total de la absorción.

La superficie media por operación en el primer trimestre 2021 aumentó ligeramente (15.736 m²) con respecto al primer trimestre 2020 (12.958 m²). Cabe destacar en este trimestre se firmaron varias operaciones de más de 20.000 m² que han influido considerablemente en dicho aumento.

Rentas

Se registra un suave ascenso en las rentas de los nuevos proyectos situados tanto en la primera corona como en la tercera corona.

La renta *prime* para naves logísticas situadas en las mejores ubicaciones se sitúa en niveles de 5,75 €/m²/mes, lo que supone un incremento interanual del 4,5%.

Disponibilidad actual

En los tres primeros meses del año se han incorporado al mercado >110.000 m² de nueva superficie situando el stock por encima de los 11,5

Coyuntura económica

El coronavirus y la crisis sanitaria siguen ejerciendo su influencia sobre la actividad económica española.

El PIB de 1T 21 se contrajo un -4,25% respecto al mismo periodo del año anterior y, aunque en la comparativa intertrimestral también continúa en negativo (-0,52%), el avance del proceso de vacunación y la flexibilización de las restricciones comienzan a reflejarse en las cifras.

Las previsiones de Focus Economics de abril estiman que este será el último trimestre en negativo: se espera un crecimiento constante a partir de 2T 21 y la expectativa de cierre para 2021 se sitúa en el 5,6%.

En cuanto al mercado laboral, el último dato de afiliados a la Seguridad Social (marzo 2021) se sitúa en poco más de 18,79 millones de empleados, esta cifra supone un incremento del 2% respecto al mismo periodo de 2020 (coincidente con el inicio de la crisis sanitaria).

Hay tener en cuenta que cerca de 745.000 trabajadores continúan bajo la protección de los ERTE (Expediente de regulación temporal de empleo), lo que dejaría el empleo efectivo en apenas 18 millones.

El impacto negativo de la pandemia en los datos del comercio y en la confianza del consumidor comienza a remitir. El dato de abril (77,8) permite intuir indicios de recuperación, cob un crecimiento del 7% respecto al mes anterior y un 56% respecto a abril de 2020.

millones de metros cuadrados.

De los >110.000 m² de nueva superficie, tan solo unos 30.000 m² se encuentran disponibles para ocupación inmediata.

La reducida incorporación de nueva superficie disponible unido a la elevada absorción focalizada en los proyectos más nuevos incorporados al mercado en 2020 propició un descenso en la disponibilidad (920.000 m²) y sitúa la tasa de disponibilidad en 8,0%.

El Corredor del Henares concentra >563.000 m² disponibles para ocupación inmediata, que suponen el 61% del total de la oferta. Los municipios entre los que se distribuye el grueso de dicha disponibilidad son: San Fernando de Henares, Alcalá de Henares, Alovera, Cabanillas del Campo y Marchamalo.

En la zona Sur se encuentran disponibles >268.000 m² que representan el 29% del total de la oferta, distribuida principalmente entre los municipios de Villaverde, Getafe, Illescas y Borox.

Oferta futura

En los nueve meses restantes del año se estima la incorporación al mercado de algo más de un millón de metros cuadrados de los cuales ya se encuentran comprometidos el 50%.

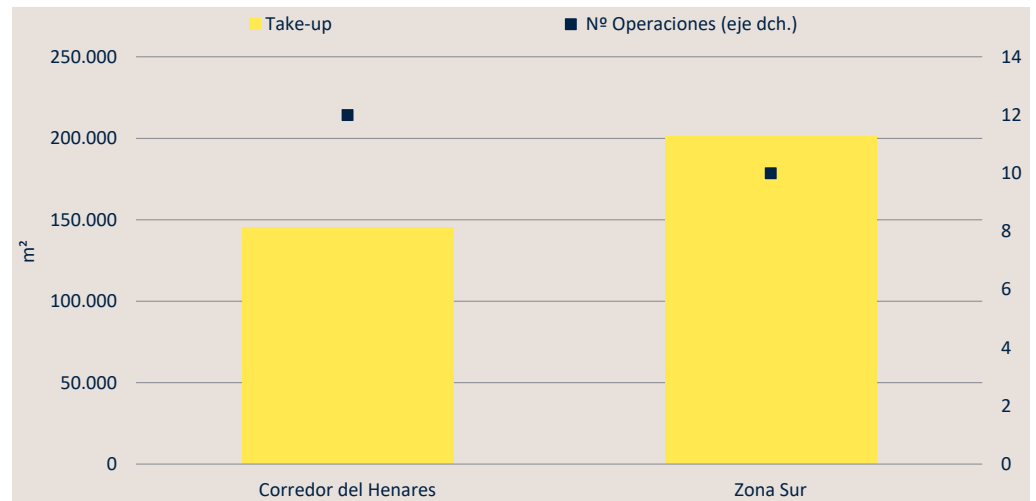
La mayor parte de la superficie disponible pendiente de entrega se incorporará en la primera corona (19%), repartida entre los municipios de Getafe, Pinto y Fuenlabrada.

La tercera corona cuenta con el 13% de la nueva superficie disponible distribuida entre los municipios de Azuqueca de Henares, Alovera e Illescas. La superficie restante se reparte entre Casco Urbano y la segunda corona con un 11% y un 5%, respectivamente.

El 61% de la superficie contratada en el primer trimestre forma parte de los nuevos proyectos incorporados al mercado durante 2020

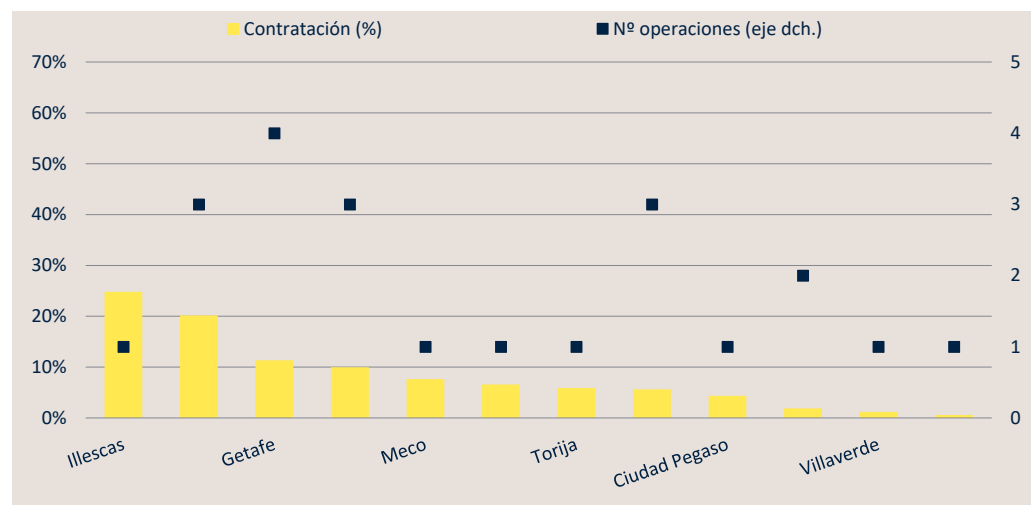


Gráfico 2: Distribución de la absorción por zonas. 1T 2021



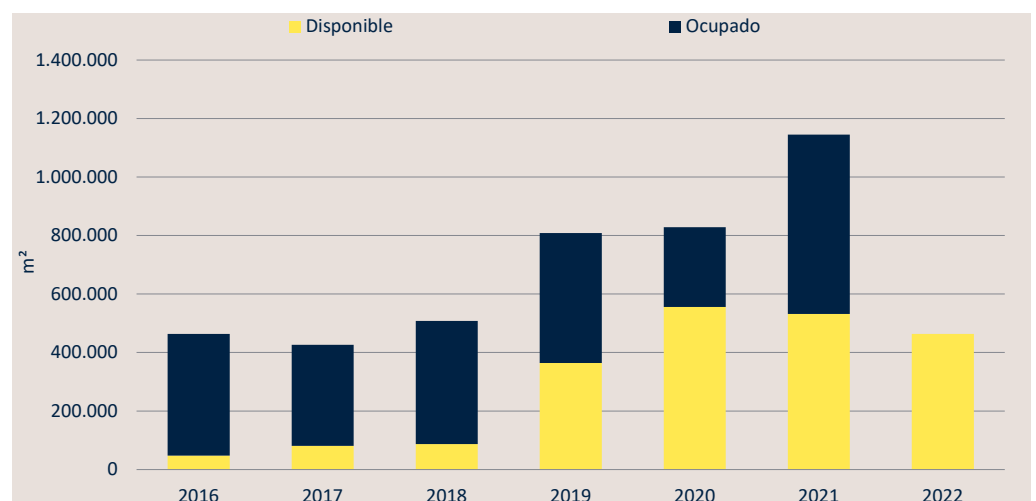
Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 3: Absorción y nº de operaciones por municipios. 1T 2021



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 4: Evolución de la oferta futura.



Fuente Savills Aguirre Newman Research

🏆 **Extraordinario comportamiento de la demanda reflejado en los más de 257.000 m² firmados, que situaron el primer trimestre como máximo histórico y que representa el 60% del total de la contratación de 2020** 🏆

Contratación y demanda

El buen comportamiento del sector logístico también favoreció al mercado de Cataluña como muestran los datos de contratación alcanzados en el primer trimestre que superaron los 257.000 m² distribuidos en 17 operaciones.

La tendencia creciente que venía experimentando el *e-commerce* en años anteriores, unido al impulso de la actividad *online* por la crisis sanitaria del Covid-19, ha fomentado la prosperidad de este sector.

En la comparativa interanual los datos de absorción superan en más del doble la cifra registrada en 2020 (109.000 m²).

En cuanto al número de operaciones se situó en niveles similares a los registrados en el año anterior. Se firmaron 17 contratos frente a los 20 registrados en el mismo periodo de 2020.

Respecto a la distribución de la absorción, la tercera corona concentró el mayor volumen de contratación >178.000 m², que representó el 70% del total del trimestre, donde se firmaron tres acuerdos.

No obstante, cabe destacar que esa elevada cifra se debió principalmente a la firma de una operación de gran volumen 140.000 m².

Las zonas más demandadas para el reparto de última milla, continúan siendo la zona centro donde se registró el 12% de la absorción y seis operaciones, y la primera corona un 13% de contratación y siete operaciones.

Los sectores más activos son los operadores logísticos con vinculación directa al comercio electrónico y el sector logístico tradicional relacionado con el sector de alimentación, mobiliario y automóvil.

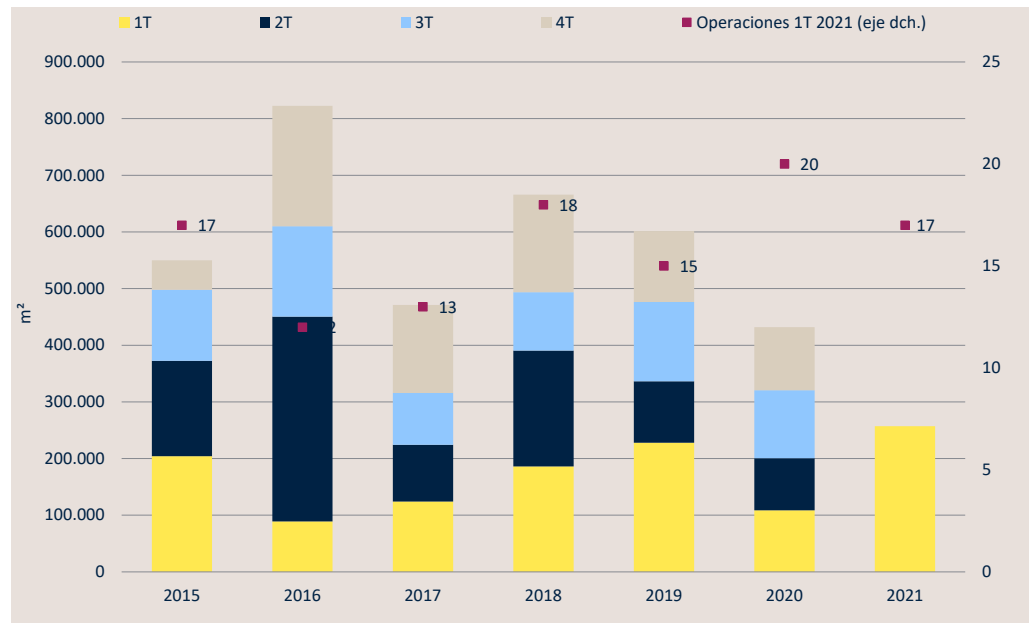
En el análisis de la distribución del número de operaciones por comarcas, destacaron el Vallès Oriental y Barcelonès con cuatro operaciones cada una, seguidas de Baix Llobregat Sud y Vallès Occidental con dos y tres operaciones respectivamente.

La operación más destacada del trimestre se firmó en la comarca de Alt Empordà con 140.000 m².

El tamaño medio de las operaciones en el trimestre alcanzó los 15.126 m², un 64% por encima de los 5.435 m² registrados en 1T 2020, debido principalmente a la megaoperación mencionada anteriormente. Sin tener en cuenta dicha operación la superficie media contratada se situó en 6.891 m².

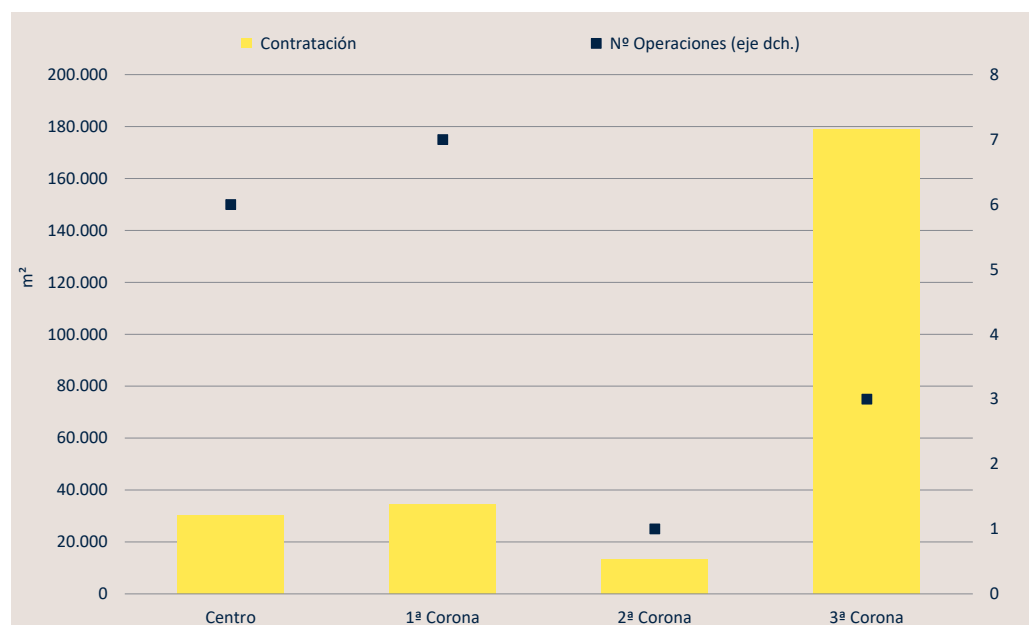
Logístico Barcelona

Gráfico 5: Evolución trimestral de la absorción y operaciones en Barcelona



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 6: Distribución de la absorción por zonas. 1T 2021



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Rentas

La renta máxima alcanzada se situó por encima de los 7,00 €/m²/mes, en una operación realizada en el Barcelonès.

La renta en zona *prime* para naves logísticas de nueva

generación se sitúa en niveles de 7,25 €/m²/mes, lo que supone un crecimiento interanual del 3,6%.

Disponibilidad actual

Durante el primer trimestre del año únicamente se han incorporado al mercado 4.500 m² situando el

stock en 8,4 millones de metros cuadrados, prácticamente en la misma cifra que a cierre del año 2020.

La escasa superficie nueva incorporada disponible en 1T 2021 (4.500 m²) sumada a la reducida oferta existente, sitúan la disponibilidad en niveles muy bajos 252.000 m². Como consecuencia la tasa de disponibilidad se ajustó a la baja situándose en el 3,0%.

En cuanto a la distribución de la disponibilidad por zonas, en la tercera corona se concentra más del 45% del total, repartida entre los municipios de El Pla de Santa María, Bràfim y Vila-Rodona. La segunda corona cuenta con un 25% del total disponible, distribuido principalmente entre las localidades de La Granada del Penedès y Subirats. Finalmente, entre la zona centro y la primera corona se concentra el 29% restante con un 17% y un 12% respectivamente.

Respecto a las comarcas que muestran los mayores niveles de disponibilidad destacan Alt Camp (15%) y Baix Penedès (7%).

Oferta futura

La oferta futura pendiente de entrega se sitúa en torno a 434.000 m², de los cuales casi el 60% se encuentra pre alquilado.

La mayor parte de la oferta futura pendiente se incorporará durante los dos últimos trimestres del año (76%) y es posible que la entrega de algunos proyectos se retrase o en algunos casos los propietarios aplacen el inicio del proyecto.

En la primera corona se incorporará casi el 60% del total de la oferta y se repartirá principalmente entre las comarcas de Baix Llobregat Nord (87.000 m²), Vallès Occidental (>111.000 m²) y Vallès Oriental (52.000 m²).

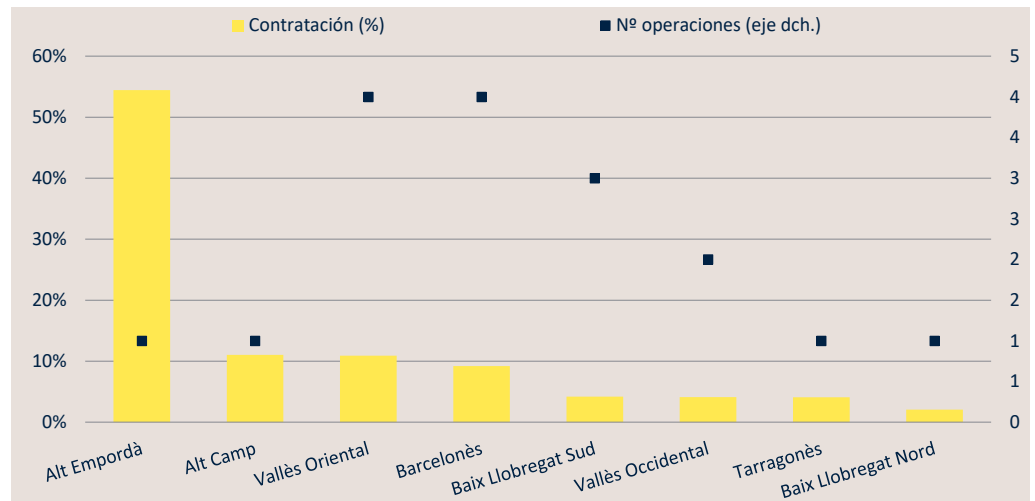
La reducida oferta disponible pendiente de entrega (183.000 m²), se incorporará principalmente en los municipios de Castellbisbal (>59.000 m²), Parets del Vallès (>27.000 m²), El Prat de Llobregat (>25.000 m²), Sant Esteve Sesrovires (23.000), Granollers (>17.000 m²) y Llíça d'Amunt (>15.000 m²).

Suelo

El interés en el mercado de suelo catalán se mantiene debido a la escasez de producto disponible y de calidad, pero se ve limitado por la falta de suelo para promover.

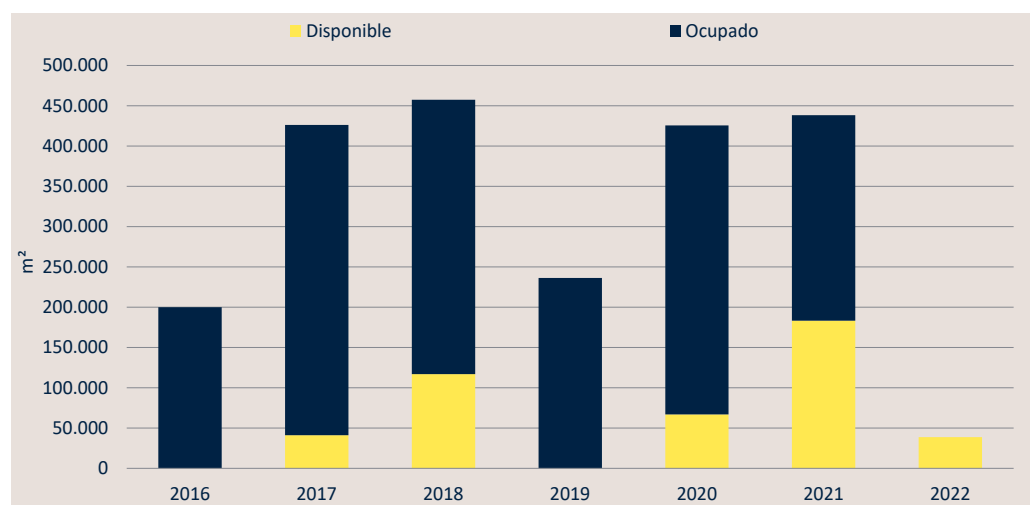
Durante el primer trimestre se transaccionaron algo más de 100.000 m² en dos operaciones.

Gráfico 7: Absorción y nº de operaciones por comarcas. 1T 2021



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 8: Evolución de la oferta futura.



Fuente Savills Aguirre Newman Research



Mercado de inversión

El mercado de inversión arrancó el año con la inercia de la actividad del año anterior. Tras la ralentización impuesta por la crisis sanitaria, el dinamismo regresó durante el segundo semestre, concentrándose principalmente en los últimos meses, que acumularon el 52% del volumen anual.

Entre enero y marzo de 2021 se registraron cerca de 215 millones de euros, que, si bien reflejaron un descenso respecto a la cifra de 1T 20 (-50%), no evidencia la enorme presión compradora, que choca frontalmente con una situación de escasez generalizada de producto en todo el mercado, que se agudiza más en los principales centros de actividad (Madrid y Cataluña).

Con todo, el mercado de Madrid (que incluye las provincias limítrofes de Castilla-La Mancha), concentró cerca del 50% del total, seguido de cerca por Aragón, que centralizó las operaciones en Zaragoza.

En cuanto al origen del capital, los internacionales continúan apostando claramente por el mercado español. De hecho, durante el primer trimestre, tan solo el 3% del volumen transaccionado (una operación) corrió a cargo de un inversor privado de origen nacional.

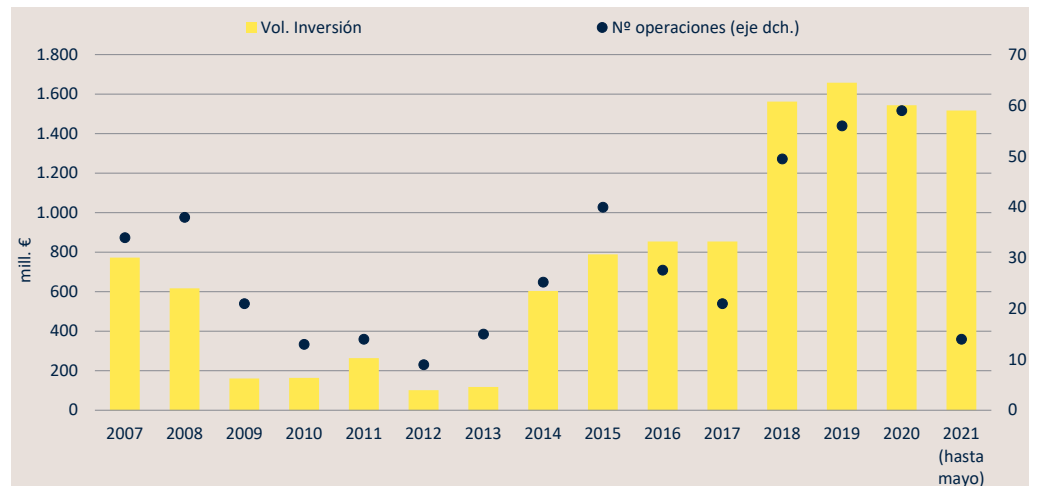
Por otro lado, el comercio electrónico se mantiene como factor clave para el crecimiento del sector. El incremento en el peso de las ramas de actividad relacionadas con el segmento retail, es decir, aquellas con mayor necesidad de incrementar su capacidad de almacenamiento, impulsa gran parte de la actividad del mercado de usuarios, lo que, a su vez, ejerce de elemento catalizador en el mercado de inversión.

Según estimación interna en base a los últimos datos de comercio electrónico publicado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (3T 20), el peso de las cifras de negocio retail *online* frente al total retail alcanzaría ya cerca del 8%, lo que supone casi cinco puntos porcentuales más desde el año 2014 (inicio de la serie histórica).

En términos absolutos, el volumen transaccionado en digital supondría casi tres veces más que en 2014, mientras que el retail físico apenas superaría el 8%. La previsión de Centre of Retail Research para el total anual (2020) es situarse en torno al 10%. La actividad *online* crece de manera constante, lo que repercutirá de manera positiva en los fundamentales del mercado.

Mercado de Inversión

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



Fuente Savills Aguirre Newman Research / *excluye operaciones corporativas, suelos y compras para uso propio

En este sentido, hay que destacar el interés que está despertando el entorno urbano para localizar *hubs* logísticos de última milla en el cinturón de la periferia de las grandes ciudades con el objeto de agilizar aún más las entregas de los pedidos online.

La reducción de tiempos es uno de los grandes desafíos y uno aspecto clave para mejorar la experiencia de compra y construir una relación sólida con el cliente.

El cierre en mayo de la cartera de Montepino, adquirida por Bankinter eleva considerablemente el volumen de

inversión, que roza ya el total anual registrado en 2020 (poco más de 1.500 millones de euros).

Rentabilidades

Las *yields* se mantuvieron estables en 1T 21 debido a la escasa actividad del mercado, si bien la liquidez y la presión compradora, unido a la escasez de producto y a la tendencia pausada de crecimiento de rentas son presagio de más compresión en los próximos trimestres.

El producto *prime* continúa en 4,75% y el secundario, en 5,75%.

Tabla 1: Principales operaciones - Mercado de inversión 2021 (hasta mayo)

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Portfolio Montepino	Varias localizaciones	Bankinter	CBRE GI y Montepino
Nave Dia	Illescas (Toledo)	Axa Real Estate	Aquila Capital
Plataforma Logística Plaza	Zaragoza	UBS	Trajano Iberia
Proyecto Villaverde	Distrito Villaverde (Madrid)	LaSalle Investment Management	Engel&Völkers Development
Portfolio tres naves	Madrid y Zaragoza	Clarion Partners Europe	Merlin Properties Socimi
Nave en Pol. Malpica *	Zaragoza	Tristan Capital / Kefren	inversor privado

Fuente Savills Aguirre Newman Research / *operación asesorada por 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.
