

Mercado Logístico



📊 La contratación bruta en el mercado logístico de Madrid marca ya, a cierre de 3T, el pico de la serie histórica 📈

Coyuntura económica

La recuperación de la economía española tras el histórico batacazo en que la sumió la crisis del Covid durante 2020 comienza a ganar peso. La última previsión publicada por Focus Economics (octubre), sitúa el crecimiento económico a cierre de 2021 en el 6,1%, cinco décimas por encima de la cifra proyectada a principios de año, y mejora también el nivel de 2022 hasta el 6%.

En el marco europeo, España ocupa el segundo puesto de las economías en términos de crecimiento para los próximos dos años.

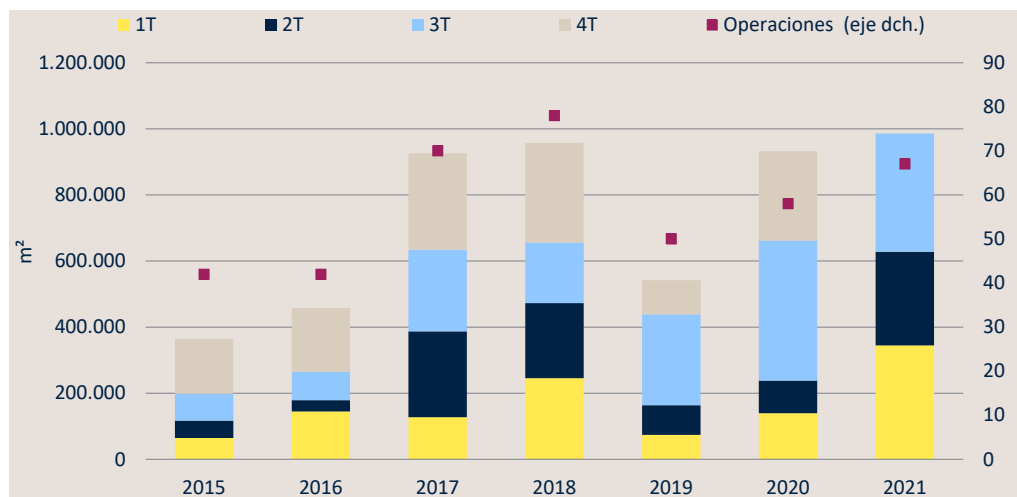
Los datos previstos para 3T y 4T suavizan el enorme incremento registrado en 2T (19,78% interanual, máximo de la serie histórica), si bien hay que tener en cuenta que 2T 21 compara con el trimestre marcado por el periodo del confinamiento más severo.

El mercado laboral, por su parte, da muestras de los síntomas de recuperación de la situación económica. Según el dato de septiembre publicado por el SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) el número de desempleados alcanzó cerca de 3,26 millones de personas. Hay que destacar que, por un lado, desde el mes de marzo se registra un descenso constante (con un acumulado de casi 751.000 personas), y por otro, que la cifra de puestos de trabajo creados en septiembre de 2021 es el dato más alto de todos los meses de septiembre de la serie histórica.

A pesar de que la previsión de la tasa de desempleo muestra una clara tendencia de descenso para los próximos años, no será hasta 2023 cuando se alcance un nivel similar al periodo preCovid.

Logístico Madrid

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



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Contratación y demanda

El mercado logístico continúa en fase de crecimiento. El volumen de contratación bruta registrado entre enero y septiembre (cerca de 986.000 m²) supone ya el máximo de los datos anuales de la serie histórica. En la comparativa interanual, el mercado creció en torno a un 50% respecto al mismo periodo del año anterior, y supera un 6% (53.350 m²) la cifra del total anual de 2020 (932.500 m²). 2021, pues, marcará el pico sobrepasando ampliamente la barrera psicológica del millón de metros cuadrados contratados.

Hay que indicar que en 3T tuvo lugar la operación más voluminosa registrada hasta el momento (120.000 m²), que aparece en el *top five* de las operaciones de mayor tamaño de la serie histórica (todas >100.000 m²).

En el apartado de número de operaciones, durante los nueve meses transcurridos de 2021 se han identificado 67 operaciones (22 en 1T y 2T y 23 en 3T), lo que representa un incremento interanual del 76% y un crecimiento del 16% respecto al total anual de 2020 (58 operaciones).

En cuanto a la distribución de la actividad por zonas, continúa centrada entre el Corredor del Henares y la Zona Sur (en torno a los ejes A4 y A42), de hecho, no se ha registrado ninguna operación fuera de estos ámbitos.

La Zona Sur ganó cuota en términos de contratación, no solo en cuanto a participación frente a la serie histórica (54% en el acumulado hasta septiembre y 40% de la serie histórica), si no también frente al Corredor del Henares, que habitualmente ha concentrado niveles mayores de absorción (46% en el acumulado hasta septiembre y 55% de la serie histórica). La operación de 120.000 m², firmada en Illescas, ha favorecido este impulso a la zona.

Descartando este *outlier*, el porcentaje de Zona Sur bajaría hasta 47%, pero quedaría, en cualquier caso, por encima de la participación media histórica.

En número de operaciones, en cambio, el Corredor del Henares continúa concentrando más actividad (55%, frente a 45% de Zona Sur).

Aunque la tercera corona continúa concentrando la mayor parte de la contratación (57% entre enero y septiembre de 2021), el centro urbano va ganado peso (8% en 2021 frente al 4% de la serie histórica), gracias al interés que despierta el producto *last mile*, lo que ha favorecido un incremento en el tamaño medio de la operación de este anillo (15.000 m² en 2021 frente a 6.100 m² de la serie histórica).

Rentas

La renta prime se mantiene en 5,75 €/m²/mes, sostenida por el producto nuevo de la primera corona que responde a los máximos estándares de calidad. La comparativa interanual muestra un crecimiento del 4,55%.

La renta media de cierre calculada con todos los valores recopilados refleja una situación de estabilidad, influido por algunas rentas bajas registradas en naves obsoletas que, a pesar de su antigüedad, permiten el desarrollo de la actividad empresarial de determinados usuarios.

Disponibilidad actual

La entrada en el mercado de 92.500 m² vacíos procedentes de la entrega de nuevos desarrollos entregados en el último trimestre, representaron el 46% del total nuevo terminado en el periodo estival y elevaron el total de oferta con disponibilidad inmediata hasta poco más de un millón de metros cuadrados, lo que situó la tasa de vacío en 8,58%. La intensa actividad

en el mercado de usuarios continúa reduciendo la oferta, que, a cierre de 2020, superaba 1,2 millones de metros cuadrados.

El reparto de oferta por zonas está encabezado por el Corredor del Henares, que con poco más de 620.000 m² vacíos concentra el 60% de la superficie con disponibilidad inmediata. La tasa de disponibilidad en la zona se sitúa apenas un punto porcentual por encima de la media del mercado, con un 9,60%. Los municipios con mayor volumen de oferta en el eje A2 son Alovera, Alcalá de Henares y Marchamalo, todos >95.000 m², que acumulan el 55% del total de la zona.

La Zona Sur, por su parte, con 237.000 m² vacíos (23% del total), alcanza una tasa de disponibilidad del 5%. Los submercados con más oferta son Getafe, Borox y Villaverde acumulan el 28% del total vacío de la zona.

Vicálvaro, en el eje A3, aparece entre los mercados con mayor oferta (94.000 m²) fuera de las zonas de mayor actividad. La tasa de disponibilidad en la A3 se sitúa en el 17,15%.

Oferta futura

Durante el último trimestre del año se espera la incorporación al mercado de 262.000 m² (27% del total anual), de los cuales el 53% (140.000 m²) está ya comprometido, por lo que solo 122.000 m² entrarán como oferta disponible.

A lo largo de 2022 está prevista la entrega de casi 990.000 m² nuevos, de los cuales ya el 13% está actualmente comprometido, si bien se espera que, a medida que avancen los meses, el porcentaje se aproxime, al menos, al 50% (en 2021 el 55% de la superficie nueva ha entrado ocupada).

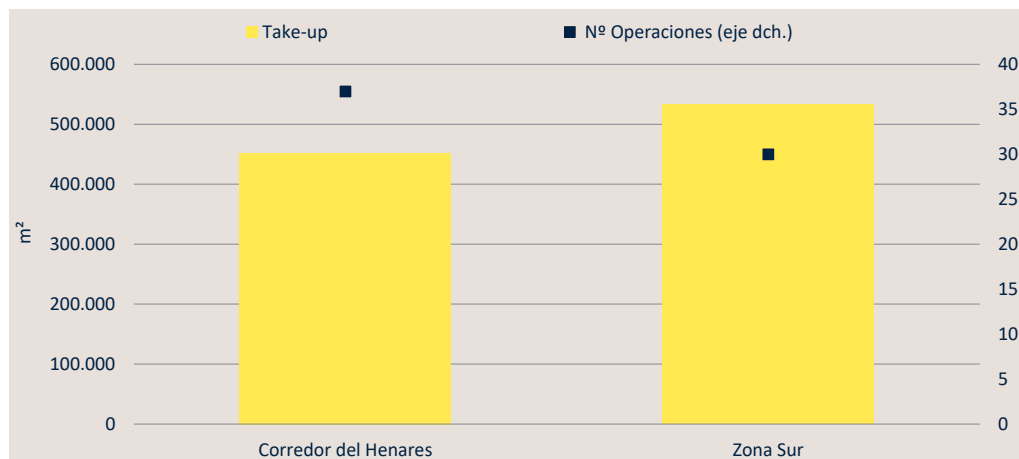
El Corredor del Henares y la Zona Sur se repartirán los 858.000 m² que actualmente están disponibles en el 51% y 47% respectivamente. El 2% restante corresponde a un pequeño proyecto de apenas 7.000 m² en Vicálvaro.

Los municipios que incorporarán más superficie nueva son Cabanillas, Illescas y Alcalá de Henares (todos >130.000 m²) que acumularán 466.000 m² (47% del total), de los cuales el 15% entrará ocupado (69.000 m² que representan el 53% del total previsto comprometido).

Suelo

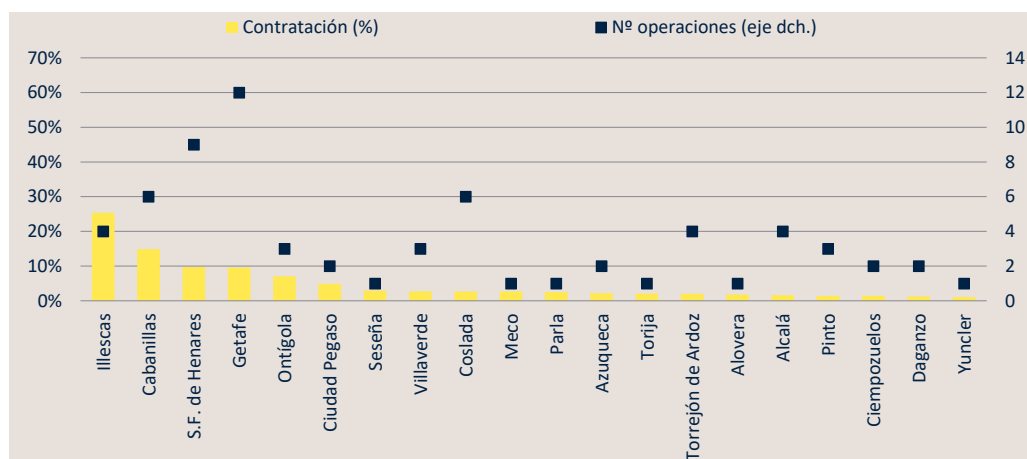
El mercado de suelo continúa en el foco de fondos, promotores y usuarios como respuesta a la intensa demanda de producto logístico. En 3T se registraron cuatro operaciones de un total de 12 en el

Gráfico 2: Distribución de la absorción por zonas - acumulado 2021



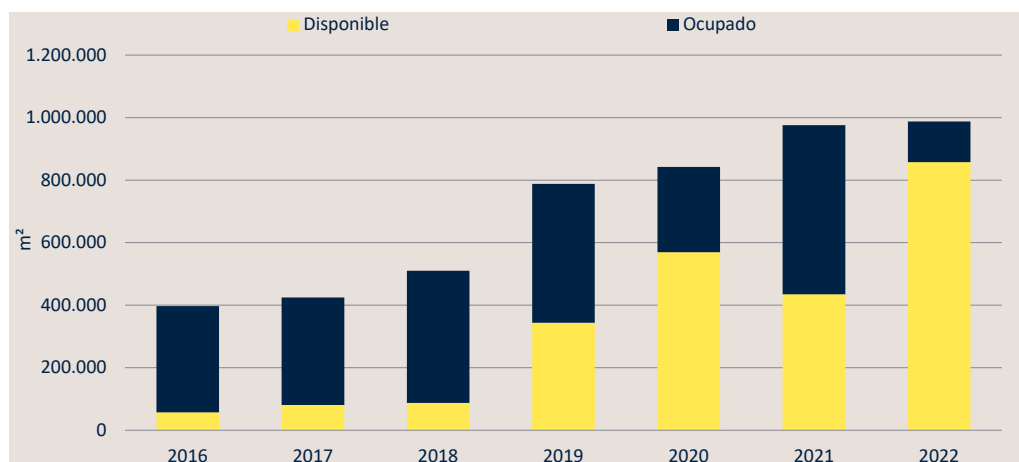
Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 3: Absorción y nº de operaciones por municipios - acumulado 2021



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 4: Evolución de la oferta futura



Fuente Savills Aguirre Newman Research

acumulado hasta septiembre.

Hay que destacar la actividad en la Zona Norte, donde tuvieron lugar cinco acuerdos, si bien con un tamaño medio inferior a la media del mercado (40.000 m² frente a 65.000 m²).

👉 El volumen de absorción acumulada entre enero y septiembre registra el máximo de la serie histórica en este periodo 👉

Contratación y demanda

El mercado logístico de Barcelona continúa, como el de Madrid, en expansión. Los tres trimestres transcurridos de 2021 acumulan cerca de 660.000 m² contratados, lo que representa el nivel más elevado en el histórico entre enero y septiembre, situándose un 67% por encima de la media de los últimos diez años y doblando la cifra del acumulado hasta tercer trimestre de 2020 y superando un 53% el total anual de 2020.

Hay que indicar que en el primer semestre se registraron las dos operaciones más voluminosas del año (una de 90.000 m² y otra de 140.000 m², que se encuentran entre las cinco de mayor tamaño de la serie histórica) lo que ha impulsado notablemente la cifra de absorción bruta, pero, incluso descartando los datos de estos acuerdos, el acumulado a 3T registraría un incremento interanual del 34%, superaría un 15% la media entre enero y septiembre de la serie histórica y estaría alineado con el total anual de 2020 (432.000 m²).

En cuanto al número de operaciones, los 50 acuerdos identificados se distribuyen de manera muy equitativa entre los tres trimestres transcurridos (con 17 en 1T y 2T y 16 en 3T) y se mantiene en línea con las 51 operaciones registradas en el mismo periodo del año anterior.

El tamaño medio por operación (13.200 m²) estaría igualmente influido por las dos operaciones de volumen atípico, si bien extrayéndolas del análisis, los 8.600 m² resultantes superarían igualmente los 6.300 m² registrados entre enero y septiembre de 2020.

En el reparto de la contratación por coronas, el segundo y el tercer anillo ganan protagonismo gracias a las dos megaoperaciones, pero la demanda continúa interesada en la zona centro y la primera corona, que, sin tener en cuenta los valores de distorsión, concentrarían el 60% de la absorción total, alineado con el 61% de la serie histórica.

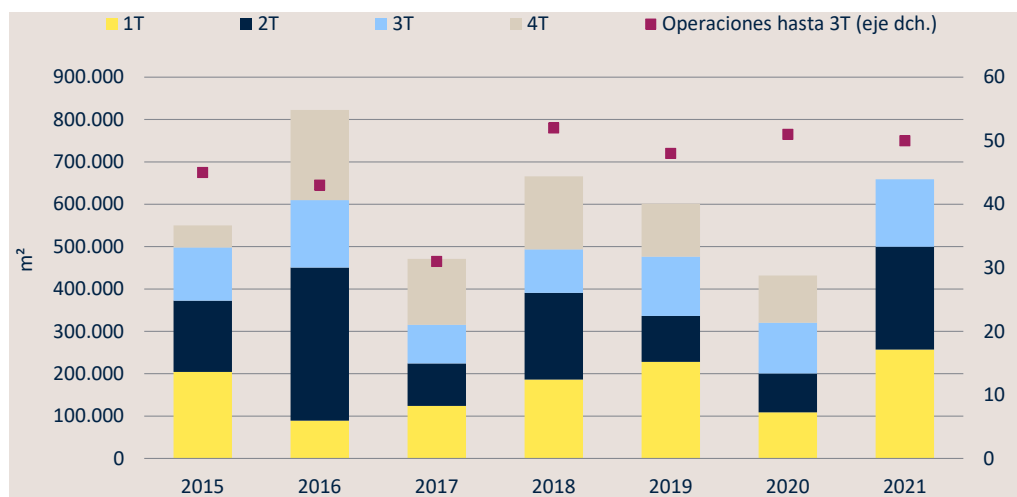
De hecho, Barcelona es el primer submercado en términos de contratación si se excluyen del análisis las dos operaciones que alteran el total.

Rentas

La renta prime está determinada por las naves de última generación en el entorno urbano, que se mantiene en 7,25 €/m²/mes, lo que supone un incremento interanual del 3,5%.

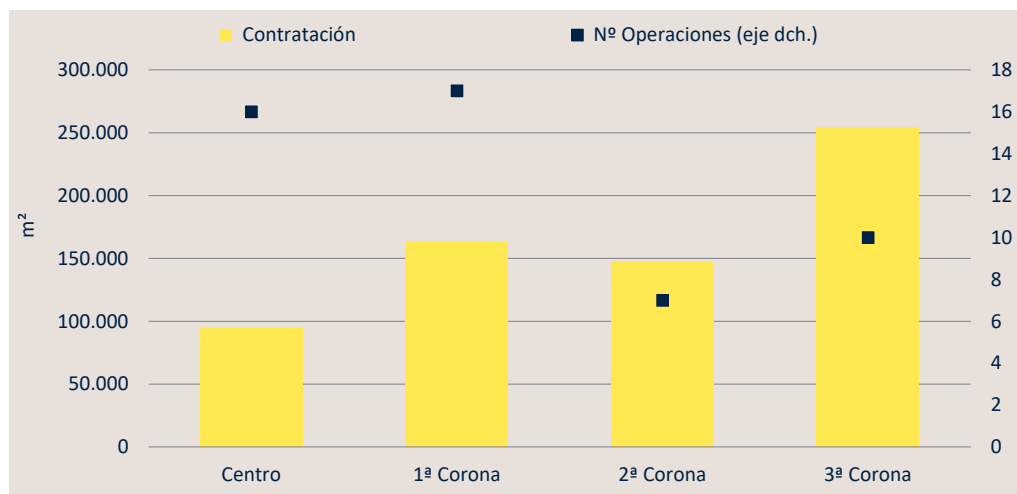
Logístico Barcelona

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



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 6: Distribución de la absorción por coronas - acumulado 2021



Fuente Savills Aguirre Newman Research

El análisis de los valores de cierre de todas las operaciones registradas entre enero y septiembre refleja la tensión que ejerce en precios el desequilibrio entre oferta y demanda, que ha favorecido un crecimiento medio del 8%.

Disponibilidad actual

La superficie vacía con disponibilidad inmediata continúa mermando. A cierre de 3T el mercado contaba con apenas 250.000 m² (un 13% por debajo del volumen registrado a finales de 2020), lo que sitúa la tasa de vacío en el 2,9% de los 8,6 millones de metros cuadrados del mercado catalán.

En la distribución de la oferta por coronas, los anillos más demandados (centro y 1ª corona) apenas representan el 19%, a pesar de que cuentan con el 67% del total del stock. La tasa de disponibilidad en estas zonas evidencia la alarmante situación de escasez que se vive en determinados mercados, con el 1,2% y el 2% de vacío respectivamente.

Aunque los anillos 2 y 3 registran un nivel de disponibilidad entre el 5% y el 6%, la identificación oferta que se adapte a los requerimientos de la demanda se hace cada vez más difícil, lo que favorece los contratos de prealquiler.

De los cerca de 328.000 m² con incorporación prevista a lo largo de 2021, el 88% se entregó comprometido por un usuario, es decir, tan solo 41.000 m² han engrosado el volumen de oferta (12% del total).

En 4T 21 toda la superficie nueva (75.600 m²) se entrega con usuario, y de los 712.000 m² proyectados para 2022, el 45% (317.000 m²) están ya comprometidos lo que permitirá, de momento, engrosar el total disponible en torno a 395.000 m² nuevos más.

Oferta futura

Según la previsión de superficie nueva en 2022, el mercado logístico catalán alcanzaría a cierre de 2022 9,4 millones de metros cuadrados, lo que supondría un crecimiento interanual del 9%, el mayor incremento registrado en la serie histórica.

Los dos proyectos más voluminosos entrarán ocupados y se corresponden por las dos megaoperaciones firmadas en el primer semestre de 2021.

En cuanto al reparto de los cerca de 395.000 m² de nueva oferta según los anillos del mercado dejaría el 60% en la primera corona (235.000 m²) lo que ampliaría considerablemente las alternativas de ocupación en una de las zonas foco de la demanda.

Los municipios de la primera corona que recogerán mayor volumen de oferta nueva serán Castellbisbal y Santa Perpètua de Mogoda, ambos en el Vallès Occidental, seguidos de Parets del Vallès, en el Vallès Oriental. Entre los tres concentrarían cerca de 120.000 m² disponibles en producto de nueva planta.

Suelo

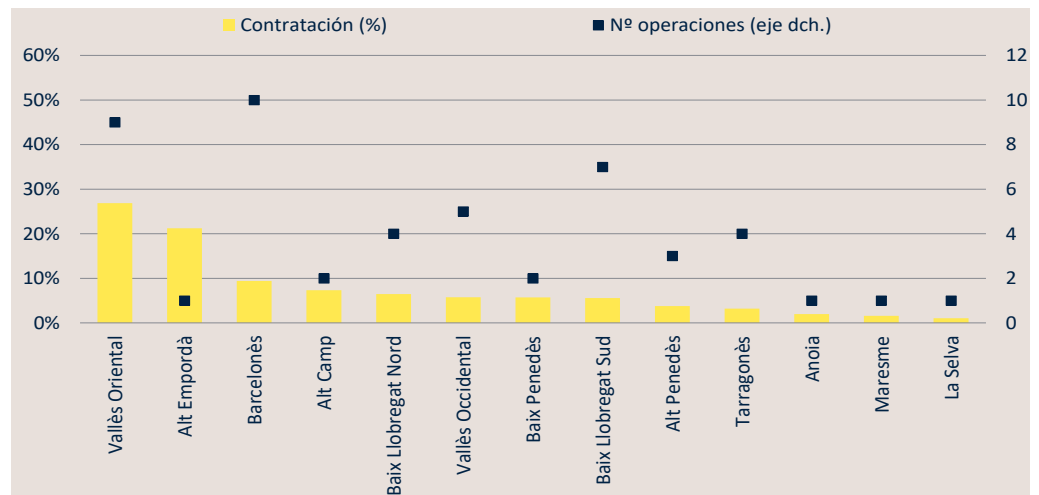
A pesar de que en 3T 21 no se ha registrado ninguna operación de suelo, los principales actores del mercado (fondos y promotoras, así como usuarios finales) mantienen búsquedas activas de producto.

La escasez de producto terminado favorece la actividad en el apartado de suelo con el objeto de aliviar en el medio plazo el desequilibrio entre oferta y demanda.

Desde enero se han registrado 13 operaciones, siete de ellas en la primera corona, una de las zonas que concentra la mayor parte de la contratación y del número de operaciones.

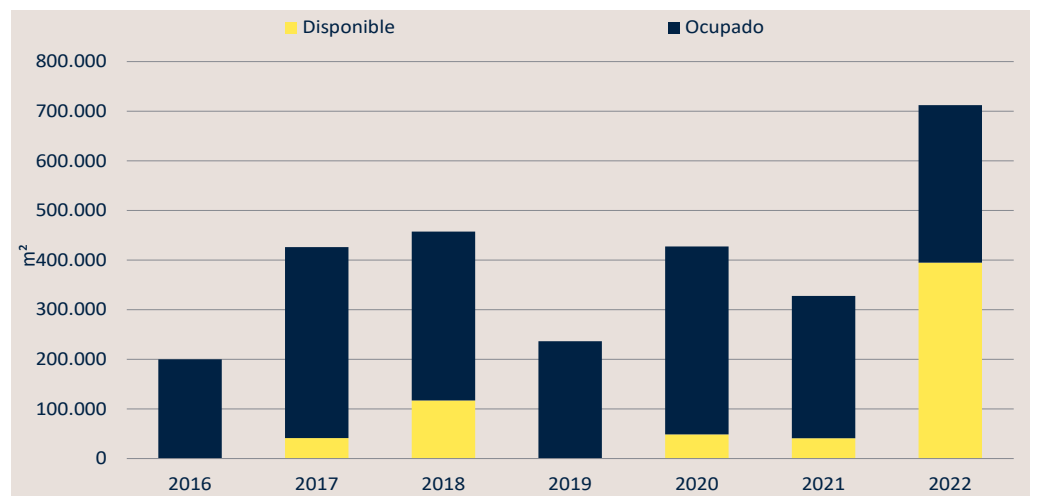
Por municipios, Constantí, en la 3ª corona, fue el más activo, con cinco acuerdos.

Gráfico 7: Absorción y nº de operaciones por comarcas - acumulado 2021



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 8: Evolución de la oferta futura



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Evolución del comercio electrónico

La pandemia impulsó las nuevas formas de comprar que poco a poco se están convirtiendo en hábitos. La comodidad de evitar desplazamientos, y la facilidad y rapidez de las entregas han sido aspectos importantes para la fidelización de muchos usuarios online que han perdido el miedo a la compra digital.

Los datos de 1T 21 publicados por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (CNMC) muestran que el crecimiento del comercio electrónico mantiene la tendencia ascendente, con un incremento interanual del 28% en número de transacciones y del 2% en volumen de negocio.

El comportamiento de las ramas de actividad vinculadas al mercado retail registraron incluso mejores marcas (+67% en número de transacciones y +50% en volumen de negocio), mejorando también su participación en el total. En ambos apartados

se roza el 45%, mientras que en la serie histórica el número de operaciones se situaba en torno al 37% y el volumen de negocio, cerca del 32%.

Por otro lado, la participación del comercio electrónico en la cifra total de ventas minoristas continúa ganando peso. Según Forrester, el año 2020 se situó en 9,60%, avanzando casi tres puntos porcentuales desde 2019, cuando la media de crecimiento anual desde 2014 (principio de la serie histórica) apenas superaba medio punto.

Con los datos recién publicados por la CNMC, el negocio online del del comercio retail alcanzaría en 1T 21 el 9,8%, pero la previsión de Forrester para final de año supera el 11,5%. El mercado continuaría creciendo hasta alcanzar en 2025 casi el 21%, lo que implicaría un incremento medio anual de 2 puntos porcentuales.

Mercado de inversión

El mercado logístico continúa siendo uno de los más activos del total de inversión terciaria.

A cierre de septiembre se habían transaccionado 1.890 millones de euros, lo que supone más del doble de la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior y supera un 20% el total anual de 2020. El impulso definitivo en el volumen de inversión llegó en 2T con la venta de la cartera de Montepino, que supone casi un 45% del total transaccionado y sitúa ya el año 2021 como máximo de la serie histórica.

En el total terciario, el mercado logístico representa un 26%, seguido de oficinas, con un 24% y multifamily, con un 23%, y contrasta con el discreto peso en el total de la serie histórica (apenas un 7%).

El reparto de la actividad logística en el mapa nacional sitúa en cabeza a la zona centro (Madrid y provincias limítrofes de Castilla-La Mancha), con cerca del 72% del volumen registrado. El segundo lugar lo ocupa el mercado catalán, con Barcelona, como segundo hub logístico del país, concentrando el 84% regional.

Las localizaciones secundarias continúan presentes en el radar de los inversores, si bien en 2021 han reducido sensiblemente su peso en el total, nuevamente debido a la alteración que supone la cartera de Montepino, donde el 89% se concentró entre Madrid, Guadalajara y Toledo, Cataluña, casi el 6% y el 5% restante se distribuyó entre Andalucía y Aragón.

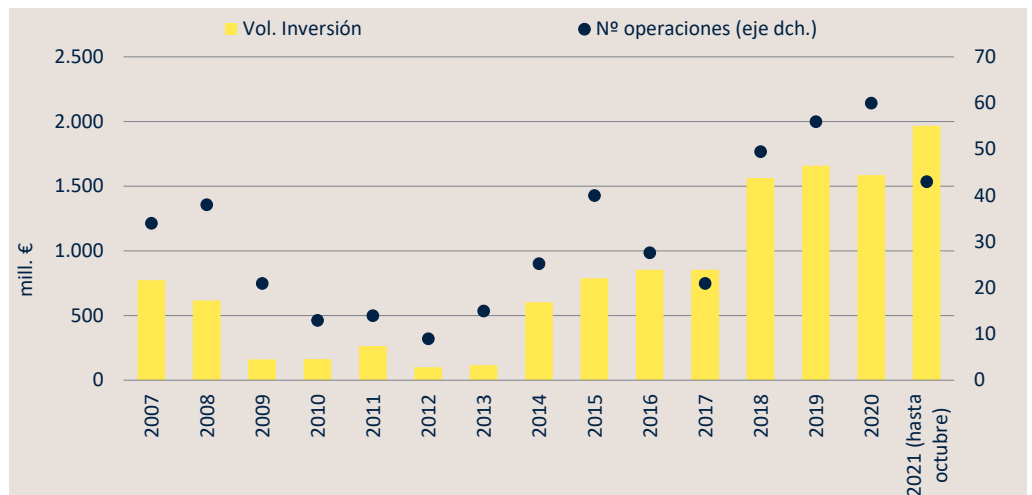
Pero, si hay que destacar un mercado secundario por su intensa actividad inversora en 2021, es Zaragoza, que con una participación de casi el 10% del total nacional, se situó apenas un punto porcentual por debajo de Cataluña (en torno a 15 millones menos).

Su situación en el medio de los dos principales mercados logísticos, así como la fácil y rápida conexión con Valencia y la cornisa cantábrica han elevado la actividad del mercado, que resulta interesante tanto para usuarios (retailers y operadores logísticos), como para inversores.

La recuperación del consumo privado (+8,4% en 2021, según estimación de octubre de Focus Economics) y el comercio electrónico siguen siendo los principales drivers del mercado logístico. La rápida evolución de las ventas on-line, además, son un motor

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

para la descentralización de los hubs logísticos más habituales, ya que los diferentes participantes en el negocio digital se ven obligados a cumplir con plazos de entrega cada vez más ajustados, no solo en Madrid y Barcelona, si no en todo el territorio nacional.

La crisis sanitaria aceleró de manera considerable el fenómeno del comercio electrónico, llegando en 2020 a representar cerca del 9% del volumen total de comercio minorista (según estimación interna calculada con los datos de comercio electrónico publicados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y la cifra de negocio en ventas minoristas publicada por el INE). El avance de casi tres puntos porcentuales en el último año

contrasta con el incremento de poco más de seis décimas anuales de los cinco años anteriores.

Las previsiones a futuro son optimistas y, aunque el ritmo de crecimiento disminuirá respecto al nivel alcanzado en 2020, Forrester prevé una penetración del 20,9% en 2025, lo que supondría un crecimiento anual de 2,25 puntos porcentuales.

Rentabilidades

La presión compradora y la escasez de producto continúan comprimiendo las *yields*. En 3T registraron un ajuste de 25 puntos básicos hasta alcanzar el 4,25% en producto *prime* (tercer movimiento consecutivo desde enero). Todo apunta a que el año cerrará en torno al 4%.

Tabla 1: Principales operaciones - Mercado de inversión 3T 2021

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Cinco naves logísticas (Madrid y Barcelona)	Varias localizaciones	P3 Logistics	CBRE GI & Montepino
Dos naves logísticas (Madrid) *	Leganés	Savills IM	UBS
Cuatro naves logísticas (Madrid y Zaragoza)	Varias localizaciones	CGL Investment Holding Corporation	P3 Logistics
Dos naves logísticas (Madrid y Barcelona) *	Varias localizaciones	Starwood Capital	Meridia Capital
Vallecas *	Madrid	Aberdeen Standard Investment	De Agostini

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

Head of Industrial Logistics

+34 91 319 13 14

antonio.montero@savills-aguirrenewman.es

Rubén Rubio

Capital Markets

+34 91 319 13 14

ruben.rubio@savills-aguirrenewman.es

Aitor Álvarez

Logistics Madrid

+34 91 319 13 14

aitor.alvarez@savills-aguirrenewman.es

Gloria Valverde

Logistics 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.