

Mercado Logístico



Coyuntura económica

El año 2022 cerró con un crecimiento anual del 5,5%, mejorando las previsiones que empezaron a ajustarse tras la inestabilidad geopolítica surgida a raíz de la guerra de Ucrania, los desequilibrios generados con la crisis energética, y la escalada incesante de los precios. Todo esto, añadido al impacto que la pandemia Covid ha dejado en la economía española (y mundial), por lo que el resultado de final de año se puede considerar más que favorable.

El reto se presenta al encarar el año 2023. Aunque todo apunta a que España conseguirá sortear la amenaza de la recesión, el crecimiento económico previsto se quedará ligeramente por encima del 1%, con incrementos trimestrales que apenas superarán el 0%. En el marco europeo, España se encuentra a la cabeza de generación de riqueza, y un punto porcentual por encima de la previsión del a Zona Euro (0,1%).

En un entorno de ralentización económica el mercado laboral se mantendrá estable, con un discreto incremento en la tasa de desempleo en 1T, para mantenerse después en torno al 13% el resto del año. Las últimas cifras disponibles (enero 2023) muestran el impacto que el fin de la campaña navideña ha tenido en el número de desempleados inscritos en las oficinas del SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal), casi 71.000 más que el mes anterior, y la reducción en el número de afiliaciones a la Seguridad Social, menos de 154.000 respecto a diciembre.

El incremento del salario mínimo interprofesional aliviará la economía de muchas familias que han visto drásticamente reducida su capacidad de gasto debido a la subida constante de precios que, por otro lado, empieza a suavizar su crecimiento. El dato de enero situó el IPC dos décimas por debajo del

mes anterior y se prevé terminar el año en 4,1% (8,3% en 2022). El ajuste temporal del iva en alimentos considerados productos básicos, la ayuda de 200 euros mensuales para personas físicas con bajo nivel de ingresos, el límite de crecimiento del 2% en contratos de alquiler de viviendas son otros aspectos dirigidos a la reactivación del consumo privado, que tienen ya reflejo en el Índice de confianza del consumidor que en el mes de enero se situó en 73 puntos, lo que representa un incremento de cinco puntos sobre el dato de diciembre y acumula ya tres meses consecutivos de crecimiento.

E-commerce

El comercio *online* continúa arrojando cifras positivas. Con los datos de 2T publicados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), el acumulado de las operaciones registradas durante el primer semestre de 2022 creció un 12% respecto al mismo periodo del año anterior. El apartado de volumen de negocio, por su parte, registró un incremento interanual del 29%.

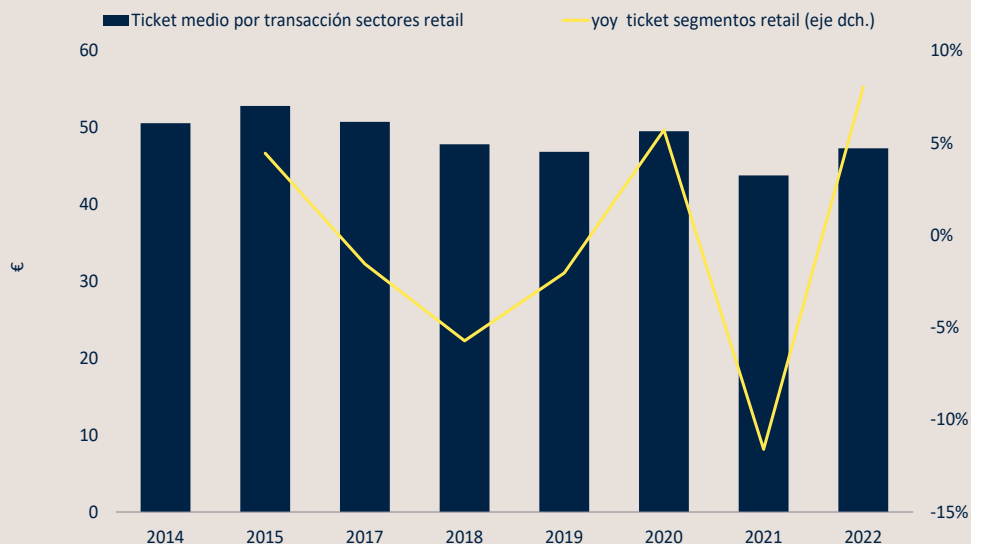
El análisis de los epígrafes relacionados con el sector retail también dio muestras de expansión, si bien de

manera más moderada, con un 2% y un 12% respectivamente. El levantamiento total de las restricciones vinculadas a la crisis sanitaria ha reactivado con fuerza la actividad online de viajes, transportes y movilidad, así como hoteles y alojamiento y actividades deportivas y de ocio.

Con todo, el mayor incremento en el volumen de negocio que en operaciones ha favorecido a su vez un incremento en el ticket medio hasta situarse en 47€ (cinco euros más que en 1S 21, es decir un 8% superior). Hay que indicar, además, que en la comparativa de datos online retail de 1S 22 con 1S 19 evidencia el peso que la actividad digital está tomando en la sociedad. Mientras que en 2019 las operaciones de comercio electrónico relacionadas con retail representaban un 31%, en 2022 supusieron el 40%. En volumen de negocio, el porcentaje ha pasado del 29% en 2019 al 36% en 2022.

Según datos de Forrester, la penetración del comercio online (vinculado con el segmento retail) en España en 2012 representa el 13%, con una proyección de crecimiento constante de dos puntos porcentuales hasta 2025.

Comercio electrónico: cifras de sectores retail en e-commerce



Fuente Savills Research con datos de CNMC

“ El mercado logístico de Madrid establece un nuevo pico de mercado con 1,26 millones de metros cuadrados repartidos en 92 operaciones”

Contratación y demanda

El mercado logístico de Madrid alcanzó en 2022 los mejores datos históricos tanto en volumen de absorción como número de operaciones.

Los 1,26 millones de metros cuadrados contratados suponen un incremento del 5% respecto al cierre del año 2021, que ya fue el mejor año de la serie histórica.

La demanda, por su parte, se mostró muy activa con un total de 92 operaciones, superando en seis los registros del año anterior.

El último trimestre del año fue especialmente dinámico. Con 442.000 m² firmados, supuso el trimestre con mayor volumen de contratación en la serie histórica e igualó en número de operaciones al 4T de los años 2017 y 2018 que hasta la fecha se situaban en cabeza con 23 operaciones.

En cuanto a la distribución de la contratación y la actividad de la demanda según la zona, el Corredor del Henares concentró el 59% del peso de la absorción anual frente al 38% de la Zona Sur y el 3% de la Zona Oeste. Además, el Corredor del Henares superó el récord histórico con 740.000 m² contratados.

En cuanto a la distribución de la contratación y la actividad de la demanda según la zona, el Corredor del Henares concentró el 59% del peso de la absorción anual frente al 38% de la Zona Sur y el 3% de la Zona Oeste. Además, el Corredor del Henares superó el récord histórico con 740.000 m² contratados.

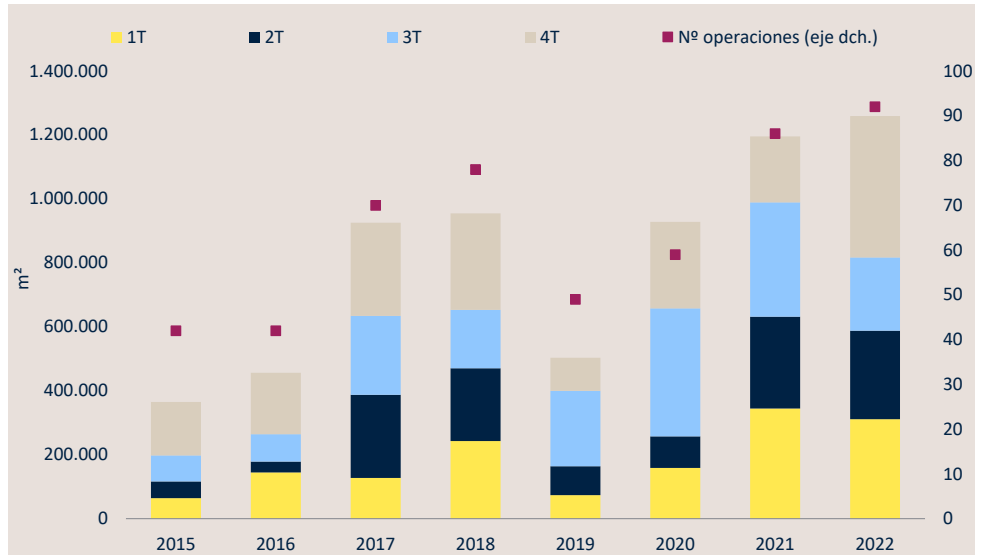
Respecto a la actividad de la demanda según la zona, el comportamiento siguió la misma línea que la absorción. El Corredor del Henares cierra el año con un total de 58 operaciones, 10 más que las registradas en 2021, que hasta la fecha había sido el año con el mayor número de operaciones. La Zona sur, por su parte, registró cinco operaciones menos que el año anterior firmando un total de 32. La Zona Oeste, registró una actividad muy residual en dos operaciones.

En el último trimestre del año, se firmaron un total de 23 operaciones, 13 de ellas en el Corredor del Henares y 10 en la Zona Sur.

En cuanto al reparto de operaciones por municipio, destacó Coslada con 13 operaciones seguido de Alcalá con 11 y de San Fernando de Henares y Getafe con 10. En lo que se refiere a la superficie firmada, desatacan Illescas (194.000 m²) con un 15% del total contratado, Marchamalo (151.000 m²) acumulando un 12% del total anual y Torija (133.000 m²) con un

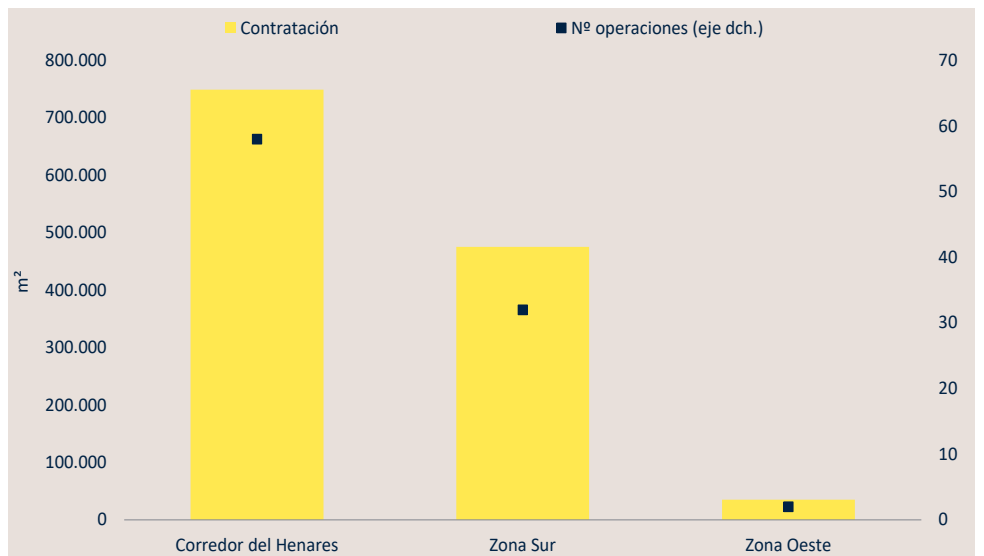
Logístico Madrid

Evolución trimestral de la absorción y operaciones



Fuente Savills Research

Distribución de la absorción por zonas - 2022



Fuente Savills Research

12%. Destacar que toda la superficie firmada en Illescas se concentró en 4T en un total de cuatro operaciones con un 44% del take-up trimestral.

Entre las operaciones más voluminosas del año, destacan las firmadas en Illescas con un total de 98.000 m² y en Torija con 80.000 m²; ambas registradas en el último trimestre del año.

Rentas

La renta *prime* para naves logísticas de última generación situadas en las mejores ubicaciones sigue su tendencia alcista y se sitúa en 5,80 €/m²/mes, un 1% más que el año anterior.

Disponibilidad actual

A lo largo de 2022 se incorporaron al mercado 520.000 m² de nueva superficie, elevando el stock de Madrid hasta los 12 millones de metros cuadrados.

Del total de la nueva superficie, el 58% se entregó vacía (302.000 m²), que, sumado a la disponibilidad existente, situó la oferta para la ocupación inmediata en 762.000 m² y la tasa de disponibilidad en 6,33%.

La zona del Corredor del Henares marcó mínimos históricos en términos de oferta, con menos de 290.000 m² disponibles, 347.000 m² menos que en el año 2021, que representan un 37% del total de la oferta disponible. Los municipios entre los que se distribuye la mayor parte de dicha disponibilidad son: Torrejón de Ardoz, Torija, Coslada y San Fernando de Henares, entre esas cuatro localizaciones suman el 50% del total de la disponibilidad del Corredor del Henares.

En la Zona Sur, que históricamente había mostrado una disponibilidad inferior a la del Corredor del Henares, cuenta con 320.000 m² disponibles, un 42% de la totalidad de la oferta. Los municipios entre los que se reparte la mayor parte de la disponibilidad son: Getafe, con 102.000 m² e Illescas, con 78.000 m² y que suponen un 32% y un 25% respectivamente del total disponible en la Zona Sur.

Cabe destacar que la disponibilidad del Corredor del Henares se reparte entre la primera y la tercera corona mientras que, en la zona sur, es la primera corona la que aglutina la mayor parte de la disponibilidad. Del total de la disponibilidad restante, Vicálvaro, situado dentro del casco urbano en el Eje A-3, presenta 77.000 m² de disponibilidad.

Oferta futura

En los próximos dos años, se prevé la incorporación al mercado de casi dos millones de nueva superficie. De cara a 2023, se espera la entrada de 1.295.000 m² de los que 472.000 m² ya se encuentran comprometidos. Respecto al año 2024, se prevé la incorporación de 640.000 m², con el 15% ya ocupado antes de la entrega.

En cuanto a la distribución geográfica de la nueva oferta prevista en 2023, la Zona Sur con 644.000 m² y el Corredor del Henares con 612.000 m² se reparten casi la totalidad de la nueva oferta, que se completa con 39.000 m² más en el Eje A-3.

Entre los municipios en los que se prevé una mayor actividad durante este 2023 destaca Illescas seguido de Torrejón de Ardoz, San Fernando de Henares y Azuqueca de Henares.

Mercado de Suelo

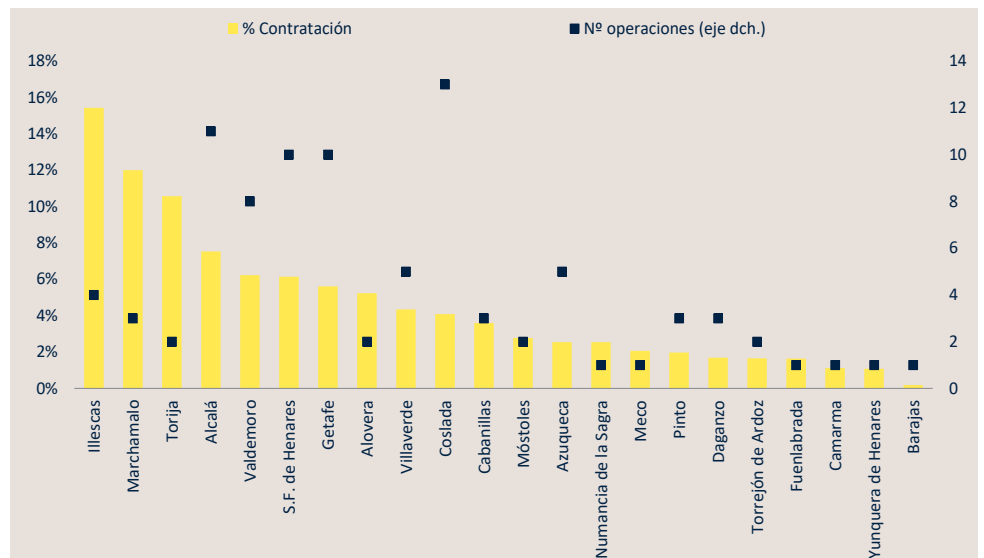
La actividad en el mercado de suelo sigue atrayendo, otro año más, el interés tanto por parte de inversores nacionales e internacionales como de promotores y usuarios.

En el mercado de suelo de Madrid, la superficie transaccionada se situó en torno a los 1,2

millones de m² repartidos en 18 operaciones. El interés de la demanda se localizó principalmente en el casco urbano con 430.000 m² firmados en dos operaciones y en la primera corona con 410.00 m² de superficie transaccionada en siete operaciones.

Las operaciones más destacadas por volumen de superficie tuvieron lugar en el primer semestre del año, se cerraron en Villaverde con 273.000 m², en Fuenlabrada con >225.000 m² y en Alovera, donde se firmaron >134.000 m² en dos operaciones.

Absorción y nº de operaciones por municipios - 2022



Fuente Savills Research

Evolución de la oferta futura



Fuente Savills Research / *previsiones

“2022 alcanzó el segundo mejor registro de contratación de la serie histórica con 821.000 m². La actividad por parte de la demanda también fue notoria con 60 operaciones firmadas”

Contratación y demanda

En 2022 el sector logístico en el mercado de Cataluña continuó con la tendencia positiva de los años anteriores. La absorción superó los 821.000 m² distribuidos en 60 operaciones. En la comparativa interanual, tanto la superficie firmada como el número de operaciones, reflejan un leve descenso de un 10% y un 5% respectivamente.

No obstante, dicho ajuste no es significativo ya que 2022 se posiciona como segundo año récord en la serie histórica de la contratación. Hay que indicar, además, que la cifra refleja un mercado saneado, dado que en el dato de absorción de 2022 no influyeron operaciones voluminosas de grandes operadores, tales como Amazon, que en 2021 tuvieron un gran efecto y cuyo peso fue del 21%.

El impacto en la absorción de 2022, en cambio, lo marcaron las operaciones protagonizadas por usuarios finales, cuyo peso sobre el total de la contratación fue del 19%.

Hay que destacar que tanto el comportamiento del último como del primer trimestre de 2022 fue realmente admirable, entre ambos sumaron el 60% de la superficie firmada y de las operaciones registradas.

En el 4T 2022 la superficie contratada, más de 236.000 m², se situó en niveles muy cercanos a los alcanzados en el mismo periodo del año anterior, casi 250.000 m². En cuanto a la demanda se mostró muy activa, mucho más que el año anterior: las 19 operaciones firmadas superaron en un 46% los 13 registros del 4T 2021.

En el análisis de la distribución de la contratación por corona, destaca la tercera que concentró el 52%, seguida de la primera con el 33%, y por último la segunda y la zona centro con el 8% y el 7%, respectivamente.

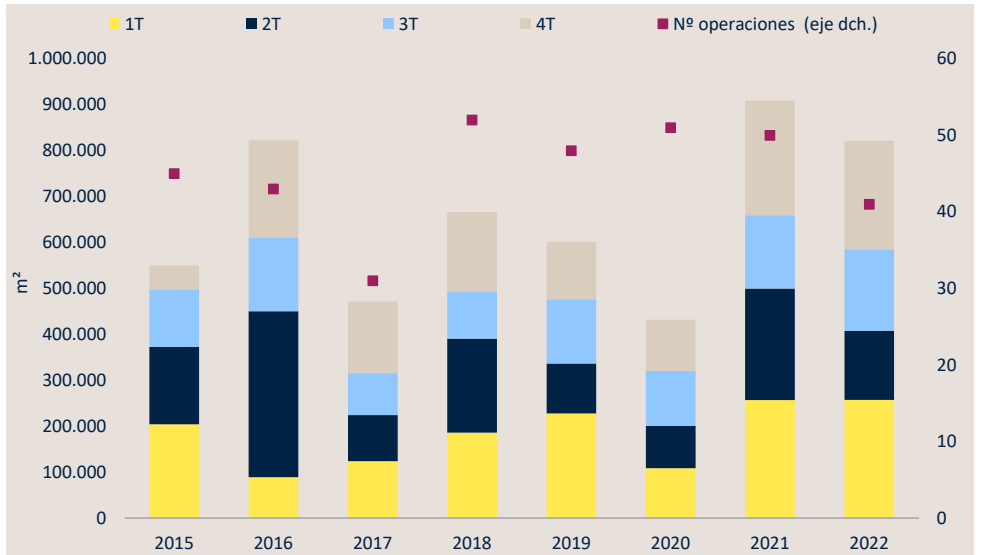
Cabe destacar, que, a diferencia de otras zonas, la tercera corona sí ofrece la posibilidad de construir plataformas logísticas de grandes dimensiones (>25.000 m²). Durante los dos últimos años los usuarios mostraron un gran interés ante esta oportunidad, en 2021 se firmaron cuatro operaciones que representaron el 34% de la contratación y en 2022 seis operaciones que concentraron el 40% del total.

En cuanto a la actividad registrada por comarcas, en el total del año destacaron, tanto en volumen contratado como en número de operaciones, el Vallès Oriental con casi 140.000 m² distribuidos en 11 operaciones y el Vallès Occidental con >85.000 m² repartidos en diez operaciones. Otras comarcas como Tarragonès y Maresme resaltaron por la contratación registrada con >148.000 m² y >95.000 m² respectivamente, si bien, el número de operaciones se limitó a tres en cada una.

Entre las operaciones más relevantes del año, destacaron cuatro y todas ellas por encima de los 40.000 m²: los 96.000 m² en Constantí de Lidl, los

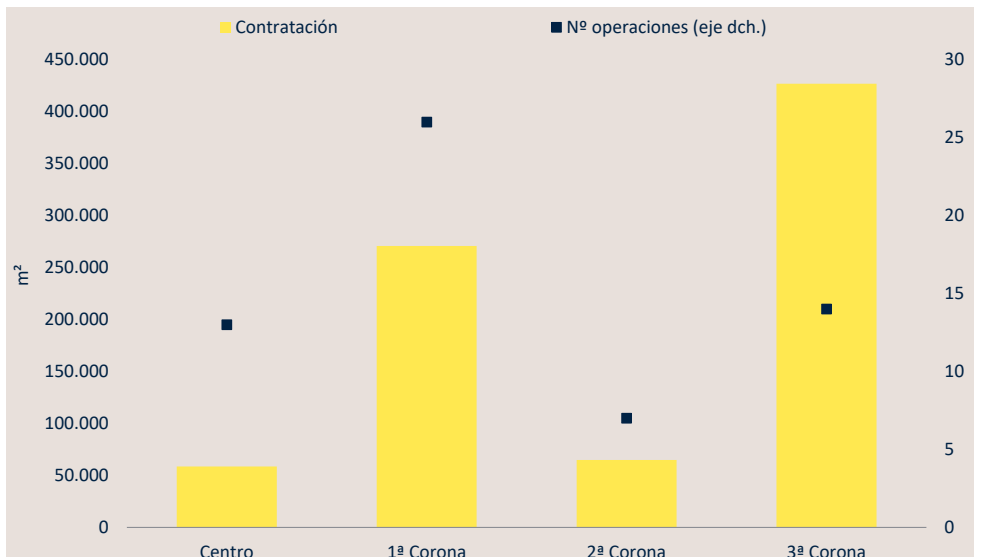
Logístico Barcelona

Evolución trimestral de la absorción y operaciones



Fuente Savills Research

Distribución de la absorción por coronas - 2022



Fuente Savills Research

90.000 m² en Tordera de Kave Home y dos operaciones de 40.500 m² una en Constantí y la otra en la Bisbal del Penedès.

A pesar de que se firmaron un total de siete operaciones con un tamaño superior a los 25.000 m², la superficie media por operación descendió un 5% en la comparativa interanual.

El tamaño medio por operación en 2021 se situó en 14.428 m², mientras que en 2022 disminuyó hasta 13.687 m².

Rentas

La tendencia creciente en las cifras de contratación, sumado a la baja disponibilidad con la que cerró el mercado logístico catalán en 2022, dio lugar a un importante crecimiento del valor medio de cierre en las zonas más demandadas. La renta media de cierre en la primera corona se situó en 5,74 €/m²/mes reflejando un incremento interanual del 13,7% (5,05 €/m²/mes en 2021).

La renta en zona *prime* para naves logísticas de última generación creció un 4% con respecto a 2021, situándose en niveles de 7,75 €/m²/mes.

Las cuatro operaciones con las rentas más altas, por encima incluso de 7,25 €/m²/mes, se firmaron en el Barcelonès.

Disponibilidad actual

Los 446.000 m² de nueva superficie incorporada al mercado en 2022 ampliaron el stock hasta los 9,4 millones de m².

La nueva superficie vacía incorporada en el último trimestre del año se reduce a 28.000 m² que, junto con la poca disponibilidad ya existente, suponen un total de poco más de 185.000 m².

Estas cifras dejaron la disponibilidad en mínimos históricos desde 2014 y generaron un nuevo descenso en la tasa de disponibilidad hasta situarla también en mínimos históricos 1,9%.

En cuanto a la distribución de la superficie disponible por corona y municipio, la primera corona acumuló el 49% repartida entre los municipios de Parets del Vallès, Palau-Solità de Plegamans, Castellbisbal, Polinya y Santa Perpètua de Mogoda. La tercera corona contó con el 40% del total disponible localizada en los municipios de Bràfim y la Bisbal del Penedès. Finalmente, la zona centro es la que ofreció menor disponibilidad, limitándose, a un 11% y se distribuyó entre los municipios de Barcelona y el Prat de Llobregat.

Respecto a las comarcas que presentan mayor disponibilidad destacan Alt Camp y Vallès Occidental con un (34%) en cada una y el Vallès Oriental (15%).

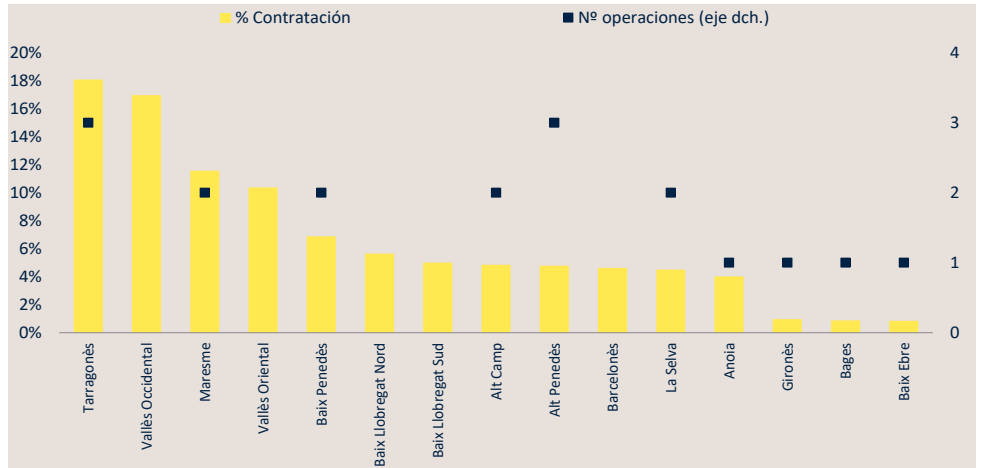
Oferta futura

De cara a 2023 se espera la incorporación de casi 856.000 m², este volumen de superficie es la previsión más alta registrada. Esa cifra se irá corrigiendo a medida que avance el año, ya que algunos proyectos se retrasarán en la entrega o en algunos casos los propietarios pospondrán el inicio de construcción.

Lo que sí está claro es que a día de hoy el 47%, es decir, casi 400.000 m² ya están ocupados. Considerando este dado a comienzos del año, es una clara señal de la escasez de oferta disponible construida para ocupación inmediata que muestra este mercado.

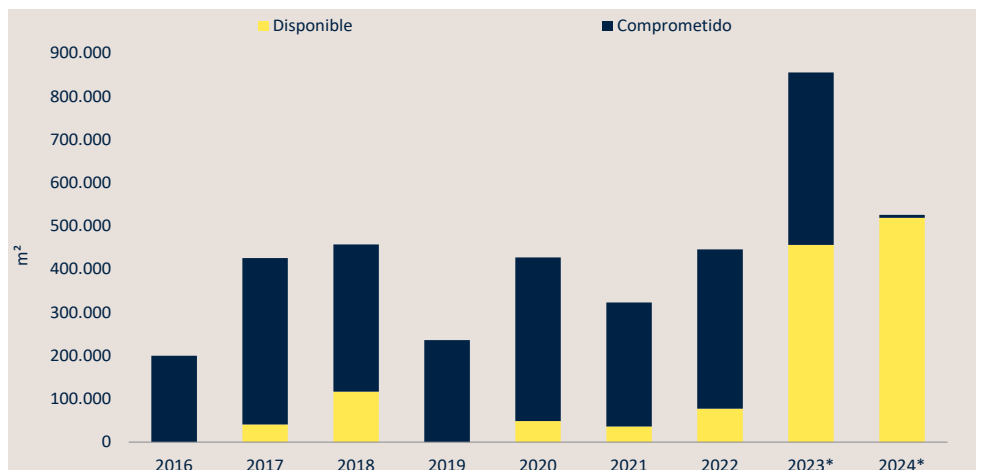
Ante la limitada oferta existente de producto de calidad construido y que se ajuste a las necesidades de la demanda, los usuarios han optado por la compra de suelo para llevar a cabo el desarrollo de sus proyectos, de tal manera que del total de la oferta que se encuentra comprometida el 17% corresponde

Absorción y nº de operaciones por comarcas - 2022



Fuente Savills Research

Evolución de la oferta futura



Fuente Savills Research / *previsiones

a autopromociones. Además, el 22% de la oferta comprometida son proyectos llave en mano y el 8% restante son prelet.

Los poco más de 456.000 m² disponibles pendientes de incorporar al mercado se reparten principalmente entre la primera y la tercera corona con un 41% en cada una. En la segunda corona entrará el 15% y el 3% restante irá a la zona centro.

Los municipios que acogerán mayor volumen de oferta disponible, en base a las previsiones actuales, son Constantí y Polinya con cinco y tres proyectos, respectivamente. Además, otras localizaciones como Granollers y Martorell contarán con dos proyectos cada uno. Las 13 ubicaciones restantes incorporarán un proyecto cada uno.

Por otra parte, los proyectos de mayor tamaño irán a La Bisbal del Penedès (>63.000 m²), a Santa Margarida i els Mojons (>39.000 m²) y a Sant Quirze del Vallès

(>33.500 m²). Además, en Masquefa y Esparraguera, se desarrollarán un proyecto cada uno que contará con una superficie media de 26.000 m².

Mercado de Suelo

Pese a la escasez de suelo del mercado catalán, se mostró muy dinámico durante todo el año. El volumen de superficie transaccionada superó los 1,6 millones de m² en un total de 29 operaciones.

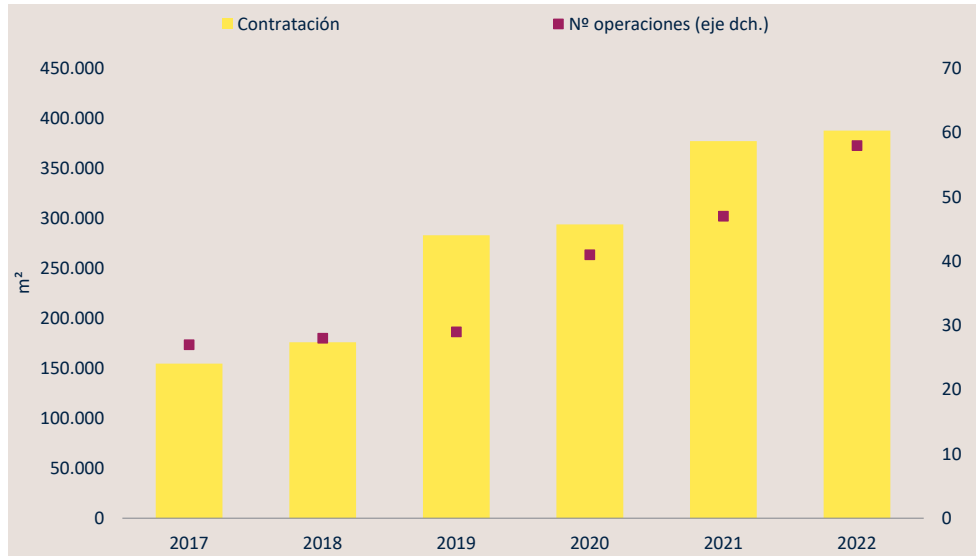
La mayor parte de la actividad se concentró en la segunda corona donde se cerró el 50% de la superficie intermediada (870.000 m²).

La comarca del Tarragonès y del Vallès Occidental fueron las comarcas con mayor actividad con siete y seis operaciones respectivamente. Los municipios más destacados por volumen de superficie fueron Reus con 360.000 m² y Constantí con 320.000 m². En estos municipios, además, tuvieron lugar las operaciones más voluminosas con >185.000 m² en ambos casos.

“Máximos históricos en 2022, tanto en la serie de contratación como en el número de operaciones con casi 390.000 m² repartidos en 58 operaciones, lo que supone un incremento del 3% y del 23%, respectivamente, frente a 2021”

Logístico Valencia

Evolución anual de la absorción y operaciones



Fuente Savills Research

Contratación y demanda

El mercado logístico de Valencia cerró el año con cerca de 390.000 m² contratados, superó el registro del año anterior en un 3% (377.000 m²), situando el ejercicio 2022 en el máximo de la serie histórica. El 4T aportó 107.000 m² impulsado por varias operaciones de gran volumen. De hecho, tres de las operaciones del top cinco del año (todas, en torno a 20.000 m²) tuvieron lugar entre octubre y diciembre.

En el apartado de número de operaciones, se registraron 58 acuerdos. Se trata, nuevamente, de la cifra más alta de la serie histórica, con un crecimiento interanual del 23%.

El discreto crecimiento en contratación junto con el incremento del número de operaciones, favoreció un ligero descenso en el tamaño medio contratado, que se situó en torno a 6.700 m², frente a los 8.000 m² de 2021. En el análisis de operaciones por rango de superficie, todos los tramos registraron una actividad similar a la del año anterior, excepto las operaciones entre 2.500 y 5.000 m² que supusieron más del doble (25 en 2022 y 10 en 2021), lo que impactó en el tamaño medio de las operaciones.

La primera corona del mercado continúa en el foco de la demanda. En 2022 concentró más del 70% del total contratado (280.000 m²), superando ampliamente el 44% de la serie histórica. En número de operaciones, el peso alcanzó el 93% mientras que, en los datos históricos supone poco más del 50%.

En la distribución de la actividad por zona, la Zona Centro acumuló 250.500 m², repartidos en 50 operaciones, lo que representa el 65% de la contratación y el 86% del número de operaciones.

Ribarroja, en la primera corona de la Zona Centro, fue el municipio con mayor actividad, acumulando 166.000 m² y 39 operaciones (43% de la contratación total y el 67% de las operaciones).

Rentas

El desequilibrio entre oferta y demanda continúa presionando las rentas al alza. La renta *prime* se sitúa en 4,75 €/m²/mes para las naves con mayores calidades situadas en las mejores ubicaciones. El mercado, pues creció un 6% respecto al nivel medio del año anterior.

La tendencia alcista continuará a corto plazo basada en el dinamismo de la demanda y la escasez de la oferta.

El valor más alto de renta se registró en Ribarroja, donde ya se alcanzó la barrera psicológica de los 5 €/m²/mes en una nave de nueva construcción de 5.500 m², que se incorporó al mercado en 1T 22.

Disponibilidad actual

Durante 4T se entregaron cerca de 68.000 m², de los cuales solo 22.300 m² estaban disponibles. El total de oferta con disponibilidad inmediata a cierre de año apenas superó los 72.000 m², lo que dejó la tasa de disponibilidad en 1,9%.

La oferta ha disminuido un 43% durante 2022 sobre los 126.000 m² disponibles a cierre de 2021, cuando la tasa de disponibilidad se situaba en 3,5%.

El peso de la distribución geográfica de corona y zona de la oferta disponible coincide con las zonas más activas en términos de contratación y operaciones, es decir, primera corona y zona centro. En este entorno, Ribarroja es también el foco de la superficie vacía, con casi 32.000 m² (en torno al 45% del total), manteniéndose como la principal ubicación dinamizadora del mercado logístico de la Comunidad Valenciana.

El tamaño medio del producto disponible en la primera corona apenas llega a los 4.000 m², con casos muy concretos de plataformas con 5.000, 6.000 y 8.000 m². El producto de tamaño más grande (>10.000 m²) se localiza en la segunda corona de Valencia.

Oferta futura

En los próximos 12 meses se espera la incorporación de 494.000 m², de los cuales tan solo el 33% (164.000 m²) están actualmente disponibles. Hay que indicar que gran parte de

la superficie comprometida, el 66%, corresponde a proyectos de autopromoción (218.000 m²), ya que, ante la escasez de alternativas, algunos usuarios optan por la compra de suelo y el posterior desarrollo de una nave que se adapte completamente a sus necesidades. El resto de la superficie comprometida 16% (54.500 m²) corresponde a dos desarrollos llave en mano y el 18% (>58.000 m²) a siete proyectos desarrollados a riesgo.

La elevada densidad de producto logístico en la primera corona está abriendo de manera progresiva el mercado hacia el segundo anillo. En 2023 la segunda corona acogerá 282.000 m² de la superficie prevista (57% del total), de los cuales solo 35.000 m² están todavía disponibles.

El municipio que incorporará el mayor volumen de superficie nueva es Sagunto (segunda corona de la zona norte, con 173.000 m², si bien tan solo están disponibles unos 36.000 m². Albuixec (primera corona de la zona norte), con 44.600 m² nuevos disponibles es la localización con mayor cantidad de oferta nueva. El resto de superficie nueva disponible se distribuirá entre Cheste, Ribarroja y Manises, todos en la primera corona de la zona centro.

Se han indentificado 133.000 m² adicionales con entrada prevista durante 2024, de los cuales solo 25.000 m² están actualmente disponibles, localizados en Bétera (primera corona Pista de Ademuz).

“ Aunque la presión de la demanda continuó muy activa en el último trimestre del año. La ausencia de nueva oferta dificultó el incremento de la contratación, por lo que 2022 finalizó en niveles similares a 3T con >153.000 m² distribuidos en 17 operaciones ”

Logístico Andalucía

Mercado de Málaga

Aunque la demanda continuó mostrando un gran interés en el último trimestre del año, la ausencia de producto disponible en la capital no favoreció una variación en los datos de contratación, situando el cierre de año en más 153.000 m² repartidos en 17 operaciones.

El déficit de producto logístico unido a la falta de suelos finalistas hará que esta situación se prolongue en el tiempo.

Se mantienen en marcha las operaciones de pre-let en el proyecto situado en las antiguas instalaciones de Bacardí, donde se están negociando varios HOT que se materializarán a lo largo del primer trimestre de 2023. Este proyecto cuenta con una superficie en torno a 42.000 m² repartidos entre superficie cross-dock y almacenamiento estándar.

La renta *prime* en Málaga continúa en 5,00 €/m²/mes para naves logísticas de última generación. No obstante, ante la incorporación en el corto plazo de oferta nueva y el elevado interés existente de la demanda, las rentas probablemente experimentarán crecimiento.

Otras áreas de la provincia como son Antequera o Cártama sí cuentan con proyectos que ofrecen la posibilidad de alquilar superficie. Sin embargo, estas opciones no derivaron a los usuarios a estas zonas debido a la necesidad de los mismos de operar desde la capital de la Costa del Sol.

En este último trimestre del año 2022 la falta de producto ha empujado a usuarios finales al estudio de compra de suelos finalistas.

Mercado de Sevilla

En este último trimestre entraron en juego inversores que se plantean comprar desarrollos nuevos vacíos, dada la rápida ocupación que mostraron los nuevos proyectos incorporados al mercado.

Para dar respuesta a la necesidad de la demanda de producto de calidad y que se ajuste a sus requisitos, los promotores focalizaron la atención en la adquisición de suelos finalistas e incluso de suelos con gestión, es decir, que aún tienen trámites urbanísticos pendiente, lo que refleja una vez más que Sevilla es un mercado logístico muy solvente.



Mercado de Inversión

El dinamismo en el mercado de inversión ha permitido superar por segundo año consecutivo los 2.000 millones de euros transaccionados.

Los cerca de 2.250 millones representaron el 13% del total terciario y continúa ganando peso frente al 8% de media de la serie histórica.

Respecto al año 2021 los totales mostrarían un descenso del 13% debido a la cartera de Montepino (que concentró un tercio del total). Descartando esta operación del análisis, el mercado registró un crecimiento del 29%.

En el reparto de la actividad por localización, la zona centro, que comprende Madrid y las provincias limítrofes de Guadalajara y Toledo, continúa acaparando el foco de interés, con el 40% del volumen, seguido de Cataluña, con el 33%, con Barcelona como epicentro (poco más de 600 millones de euros).

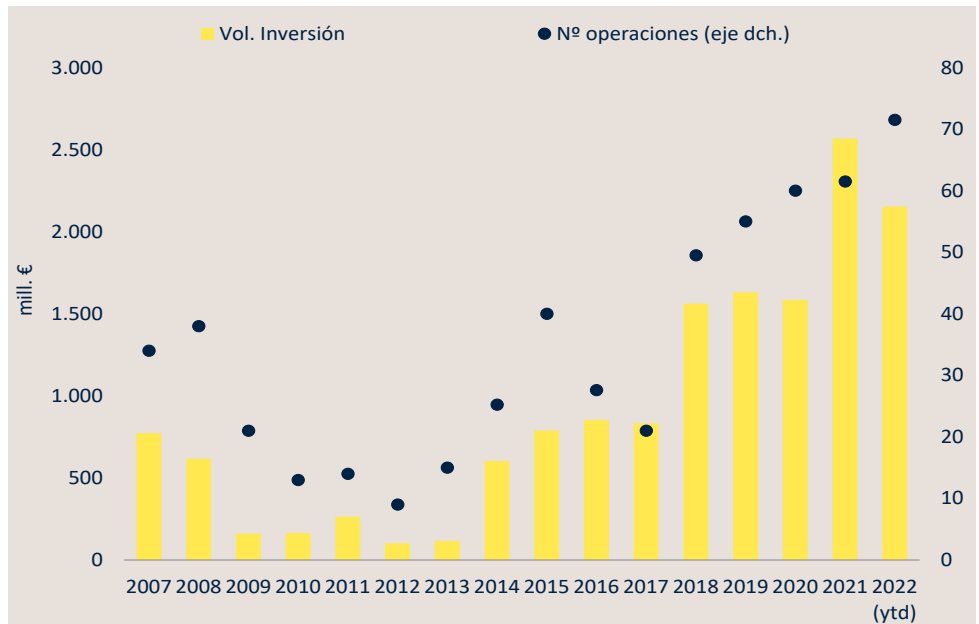
Los mercados secundarios ganan cada vez más peso y presencia y en 2022 representaron el 25%. Es importante destacar que el mercado Valenciano ocupa ya el tercer puesto en volumen de inversión (cerca de 300 millones de euros) y que poco a poco Andalucía amplía la huella logística más allá de las provincias de Sevilla y Málaga. Hay que indicar que algunas de las ubicaciones menos frecuentes (Galicia, País Vasco, Castilla y León, etc.) aparecen en el mapa inversor gracias a las operaciones de portfolios.

En ese sentido, las operaciones bajo el formato de carteras son cada vez más frecuentes y acumulan gran parte del volumen transaccionado (58% de media desde 2019). La calidad de los activos, las localizaciones estratégicas de los inmuebles (sin tener que tratarse de los principales hubs logísticos), un adecuado nivel de ocupación y contratos a largo plazo son aspectos que aportan confort al inversor que evita asumir riesgos innecesarios. El ticket medio de las operaciones de portfolios se situó en 2022 cerca de los 120 millones de euros, si bien tres carteras superaron ampliamente la media anual.

Por otro lado, el segmento logístico fue el más activo en operaciones sale and lease back. Se identificaron en total 14 acuerdos que representaron el 38% del total de este tipo de operaciones en el total inmobiliario. Generalmente son operaciones de pequeño volumen (10 millones de euros de media), pero están también en el radar de los fondos internacionales.

Mercado de Inversión

Evolución anual del volumen de inversión * y nº de operaciones



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

En cuanto al origen del capital, los inversores transfronterizos lideran ampliamente el mercado logístico, con el 95% del total. La presencia de nacionales se limita a varios privados, alguna socimi y alguna inmobiliaria que entra en el mercado logístico para diversificar su cartera.

Rentabilidades

El endurecimiento de la política monetaria y el incremento de tipos de interés ha descomprimido las yields. El nivel teórico prime cerró el año en 4,75%, 75 pbs por encima del dato de 4T 21. Todo apunta a que el BCE ejecutará al menos dos subidas más, lo que, probablemente, se refleje en el comportamiento de las yields.





Savills 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.es

Rubén Rubio

Logístico Capital Markets
+34 91 319 13 14
ruben.rubio@savills.es

Aitor Álvarez

Logístico Madrid
+34 91 319 13 14
aitor.alvarez@savills.es

Gloria Valverde

Logístico Barcelona
+34 93 439 54 54
gloria.valverde@savills.es

Vicente Boluda

Logístico Valencia
+34 96 311 42 80
vicente.boluda@savills.es

Vicente Bernabé

Logístico Andalucía
+34 95 176 66 93
vicente.bernabe@savills.es

Research

Gema de la Fuente

Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills.es

Pelayo Barroso

Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills.es

Vanessa Ávila

Research
+34 91 319 13 14
vanessa.avila@savills.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.