

Mercado Logístico



Coyuntura económica

El dato del IPC del mes de marzo se situó en el 3,2% interanual, lo que supone una evolución mensual de +0,8%. Por su parte, el IPC subyacente, que excluye los productos energéticos y alimentos no elaborados, confirmó la reducción de -0,2 p.p. y se situó en el 3,3% respecto al año anterior.

Tras la última reunión mantenida en el mes de abril, el BCE (Banco Central Europeo) decidió mantener los tipos sin cambio por tercera vez consecutiva, el tipo de interés de las operaciones principales de financiación y los tipos de interés de la facilidad marginal de crédito y de la facilidad de depósito se mantendrán sin variación en el 4,50 %, el 4,75 % y el 4,00 %, respectivamente. Se espera que el BCE podría empezar a recortar los tipos de interés oficiales en el verano de 2024.

Las actividades que derivan Según los últimos datos facilitados por el INE (Instituto Nacional de Estadística), el PIB se situó un 2% en 4T 2023, por encima del cierre del año anterior y se espera que el PIB anual de 2024 se sitúe en el 2,1%, 4 décimas por debajo del año 2023. El ICC (Índice de Confianza del Consumidor) subió 4,1 puntos en marzo respecto al mes anterior,

hasta situarse en 82,5 puntos, su mayor nivel desde el pasado mes de julio.

Comercio electrónico / IA

El comercio electrónico ha emergido de forma revolucionaria en el sector logístico al proporcionar a la demanda rapidez y eficiencia en la entrega de los productos.

Cada etapa del proceso logístico se ha visto afectada por la necesidad de satisfacer las expectativas de los clientes. Y esta presión ha impulsado la adopción de tecnologías avanzadas, como sistemas de seguimiento en tiempo real, algoritmos de enrutamiento inteligente y automatización de almacenes, transformando fundamentalmente la forma en que se planifican, gestionan y ejecutan las operaciones logísticas.

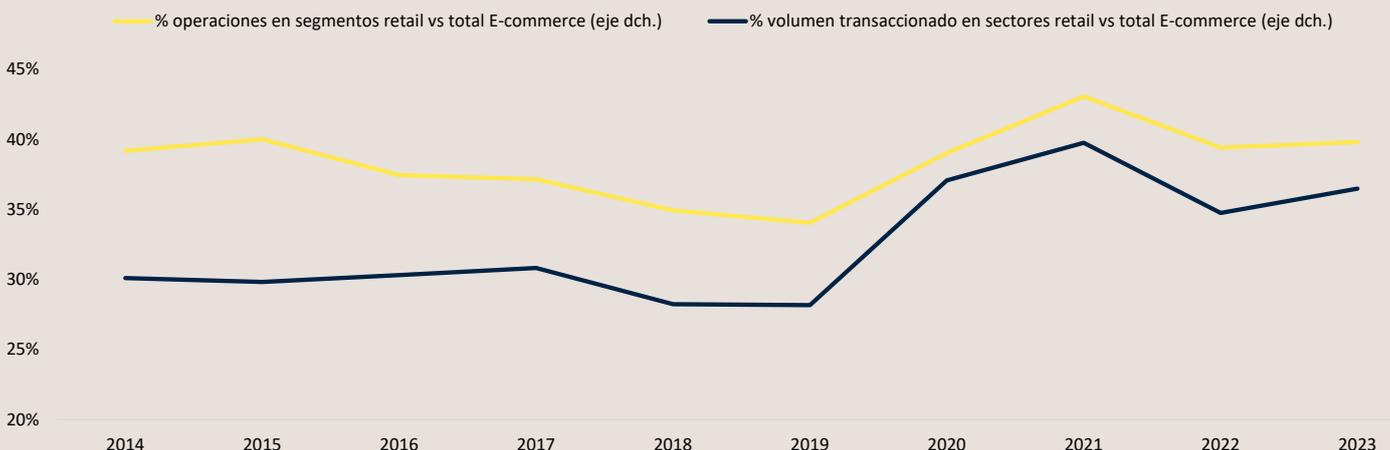
Según los últimos datos publicados por la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) sobre la evolución del comercio electrónico, las actividades relacionadas con el sector retail, es decir, aquellas que tienen una necesidad de almacenamiento y distribución registraron en el acumulado a 3T de 2023 (últimos datos disponibles) un crecimiento tanto en el número de transacciones,

un 7,5%, como en volumen de negocio transaccionado, 13% respecto a las mismas cifras del año anterior.

El ticket medio por compra online, por su parte, alcanzó los 54,86 € entre enero y septiembre, un 1% más que en el mismo periodo del año anterior.

Estas cifras confirman el crecimiento exponencial que sigue el comercio electrónico año tras año y las previsiones colocan 2023 como el año con mayor volumen de la serie histórica.

Volumen de negocio trimestral ecommerce (Mill. €)



Fuente INE

El mercado logístico de Madrid continua su crecimiento superando los 220.000 m² de contratación en el 1T

Contratación y demanda

El mercado logístico de Madrid concentró en 1T 24 poco más de 220.000 m² de contratación bruta, lo que supone un descenso del 17% en la comparativa interanual, no obstante, supera en un 68% los 131.400 m² de media en 1T en periodo pre-covid (2015-2019).

En término de operaciones, la situación del mercado es muy similar, los 18 registros de 1T 24 suponen cinco operaciones menos que en 1T 23 y un descenso del 23% interanual y un aumento del 47% respecto a la media pre-covid.

En cuanto al tamaño medio contratado por operación, se situó en 12.970 m² en 1T 24, un 7% por encima del nivel de 1T 23 (12.071 m²) y un 14% de la media del periodo pre-covid (11.328 m²).

Distribución geográfica de la actividad

El reparto de la actividad en el mercado de usuarios por zonas destaca el comportamiento de la Zona Sur, donde los 128.076 m² contratados en esta zona representaron un 58% del total de la contratación del trimestre, coincidiendo con la mayor actividad promotora en el pipeline.

En número de operaciones, sin embargo, el Corredor del Henares se impone con nueve operaciones firmadas frente a las ocho de la Zona Sur, siendo las zonas que aglutinan la actividad en 1T 24.

En cuanto al comportamiento por coronas, el continuo desarrollo de nuevos proyectos sumado a que en la tercera corona se concentra la actividad de las big boxes la colocan en la primera posición en superficie contratada en el primer trimestre del año, con 130.653 m² firmados y un 59% del total de contratación,

Logístico Madrid

muy por encima del 28% de la primera corona y del 9% y 3% del centro y la segunda corona respectivamente.

El total de absorción de la tercera corona se concentró en tres operaciones, diez se firmaron en la primera corona y las cuatro operaciones restantes se repartieron entre la zona centro y la segunda corona.

Rentas

La renta de naves logísticas que cumplen los más altos estándares de calidad situadas en núcleos consolidados confirma la evolución alcista de los últimos años, si bien ha ralentizado el ritmo de crecimiento. El valor prime se mantuvo estable respecto al trimestre pasado (5,95 €/m²/mes) con un crecimiento del 2% interanual.

La renta media del mercado, calculada con todos los valores de renta disponibles de las operaciones registradas en 1T, se situó en 5,33 €/m²/mes, dejando la cifra más alta hasta la fecha en serie histórica.

Stock y disponibilidad actual

La incorporación de 491.364 m² entre enero y marzo dejaron el volumen total del stock del mercado en 13,4 millones de metro cuadrados.

Del total de nueva superficie, el 73% del total se incorporó al mercado sin inquilino (357.864 m²). A cierre de 1T el mercado contaba con 1,4 millones de metros cuadrados de superficie disponible, lo que situó la tasa de disponibilidad en 10,9%, 1,8 p.p. por encima de la tasa del trimestre anterior.

Como sucede en el caso de la contratación, los dos grandes corredores del mercado logístico agrupan la mayor parte de la superficie disponible. Los 775.705 m² de la Zona Sur, dejaron una tasa de disponibilidad del 13,88% y los 554.320 m² del Corredor del Henares el 7,93%. Las otras dos zonas, Eje A-3 y Zona Norte, se repartieron el resto de la superficie disponible 49.791 m² (9,26% de tasa de disponibilidad) y 43.188 m² (16,78% tasa de disponibilidad) respectivamente.

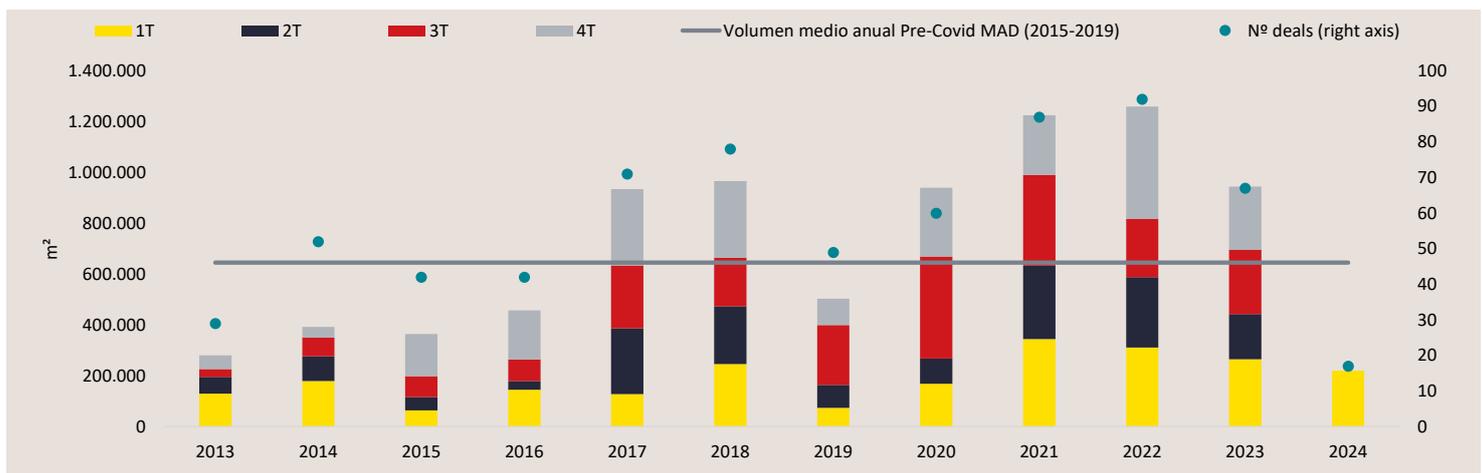
Los municipios con mayor superficie disponible en el Corredor del Henares son Alovera, con el 9% del total de la superficie disponible de del mercado y Torrejón de Ardoz, con el 7%. En la Zona Sur, Illescas es el municipio con mayor cantidad de superficie disponible de la región y también de todo el mercado con un 22% del total seguido de Getafe, Villaverde y Pinto, los tres con un 7% de la superficie vacía del total del mercado.

Oferta futura

Hasta el final de año se espera la incorporación 456.636 m² lo que elevaría el total de superficie nueva en el mercado a 948.000 m², si bien, esta cifra podrá ir ajustándose a medida que avance el año. Del total previsto para el resto de año, el 26% (119.269 m²) cuenta ya con usuario mientras el que el 74% (337.367 m²) está todavía disponible.

Por zonas, la Zona Sur y el Corredor del Henares acogerán el 95% de la nueva superficie que se incorporará al mercado en 2024, 442.855 m² y 334.680 m² mientras que el 5% restante, 38.000 m², entraran en la Zona Norte.

Evolución trimestral de la absorción y operaciones

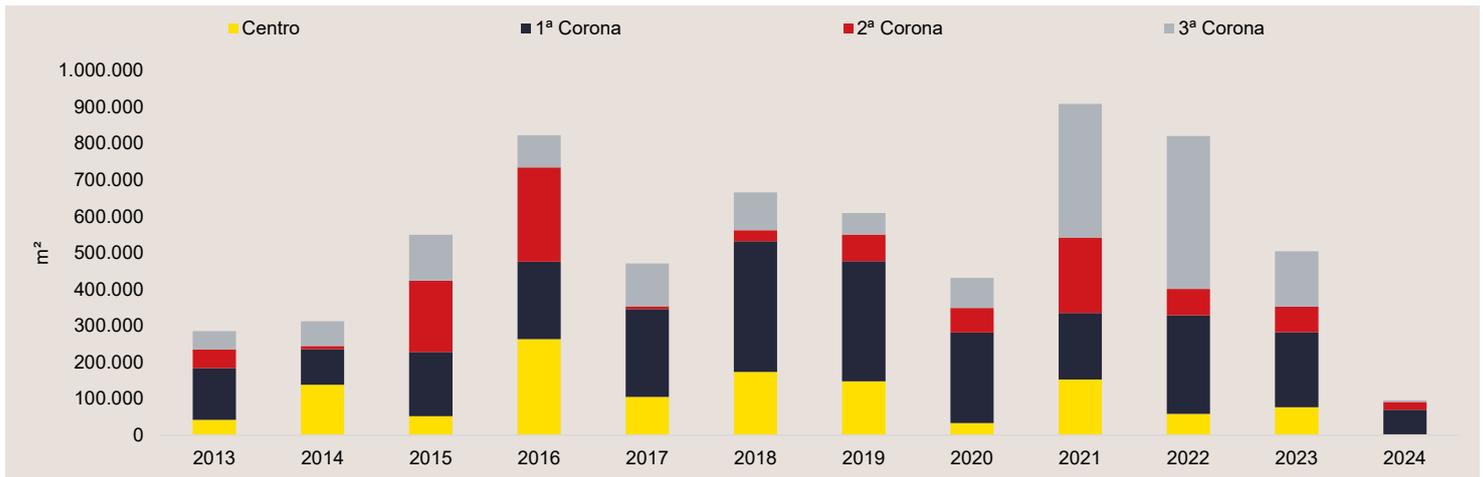


Fuente Savills Research

“La baja disponibilidad tanto en la Zona Centro como en la primera corona situó la contratación en torno a los 100.000 m² repartidos en 13 operaciones”

Logístico Barcelona

Contratación por coronas



Fuente Savills Research

Contratación y demanda

El volumen de absorción a cierre de 1T 2024 se situó en apenas 100.000 m² repartidos en 13 operaciones, dejando la comparativa interanual de contratación, número de operaciones y tamaño medio en negativo.

Uno de los principales motivos que explica este registro es la baja disponibilidad tanto en la Zona Centro como en la primera corona, siendo estas dos zonas las más demandadas del mercado; a esto se le suma la dilatación de los periodos de negociación y la toma de decisiones.

La salida del tablero de juego de Amazon, consumidor habitual de grandes volúmenes de superficie, está impactando también en las cifras del mercado

Por su parte, el tamaño medio por operación se situó en 7.394 m², un 40% menos en el mismo trimestre del año anterior.

Distribución geográfica de la actividad

Respecto a la distribución geográfica por coronas, como es habitual, el primer anillo lideró el análisis de la contratación con un 80% de la absorción total, seguido de la segunda corona 22% y de la tercera corona y la Zona Centro, con un 5% y un 3% respectivamente. En número de operaciones, nueve de ellas se firmaron en la primera corona representando un 69% del total, dos tuvieron lugar en la segunda mientras que en la Zona Centro y en el tercer anillo se firmó una en cada zona.

En cuanto a las comarcas más activas, resaltaron el Vallès Occidental que aglutinó el 38% de la

contratación repartido en cuatro operaciones, seguido del Alt Penedès con un 13% de la cuota en una única operación. El resto de las comarcas, todas se encuentran por debajo del 10% de superficie contratada del total del mercado.

En cuanto a los municipios con mejores resultados trimestrales, las dos operaciones más voluminosas, 19.761 m² y de 15.287 m² se registraron en Santa Perpètua de Mogoda, en la primera corona del Vallés Occidental.

Rentas

Los valores medios de cierre, calculados con todos los valores de renta disponibles de las operaciones registradas en 1T 24, se situaron en 6,23 €/m²/mes, segunda cifra trimestral más alta de la serie histórica, lo que supone un crecimiento del 11% con relación al 1T 23.

La renta prime para naves logísticas de última generación localizadas en las mejores ubicaciones confirma la tendencia creciente mostrada en anteriores trimestres y se situó en 8,5 €/m²/mes, lo que supone un crecimiento interanual del 2%.

Stock y disponibilidad actual

La incorporación al mercado de 116.441 m² nuevos durante el 1T en el mercado logístico de Cataluña, dejan el stock total en 19,36 millones de metros cuadrados.

La superficie disponible incrementó en casi 40.000 m², dejando la tasa de disponibilidad en 5,1%, 0,33 p.p. por encima de 4T de 2023.

La mayor parte de la superficie disponible se localiza en la tercera corona, 296.511 m² que suponen un 56,2% del total con una tasa de del 11,83%; sin embargo, la segunda corona fue la que registró un mayor aumento de la disponibilidad respecto al año anterior, 42.753 m² de superficie y pasó de una tasa del 4,45% al 7,29%.

Por municipios, la mayor parte de la superficie vacía se encuentra en La Bisbal de Penedès, 129.000 m² que representan un 25% del total de la disponibilidad del mercado y en Constantí con 81.780 m², un 16%. En el resto de los municipios la superficie disponible representa menos del 10% del total.

Oferta futura

Durante los próximos meses de 2024 se espera la incorporación al mercado de 218.190 m² de nueva superficie, de los cuales 34.772 m² entrarán ya ocupados.

Del total de nueva superficie en 2024, la mayor parte de superficie se repartirá entre la primera y la segunda corona con un 61% y 21% respectivamente, mientras que en la tercera corona será un 11% y un 7% en la Zona Centro.

De cara a 2025 está previsto la entrada de más de 500.000 m², el 77% (393.206 m²) disponible y el 23% restante (118.600 m²) ya comprometidos.

👁️ El mercado logístico de Valencia sigue ganando peso en el panorama nacional con 362.000 m² contratados repartidos en 51 operaciones 👁️

Contratación y demanda

El mercado logístico de Valencia, uno de los referentes del sector logístico español sigue ganando importancia año tras año gracias a sus infraestructuras, en especial el Puerto de Valencia, en el que se ha aprobado la ampliación norte, al desbloqueo de la situación de la ZAL y al interés que genera la región como hub de distribución y de grandes proyectos industriales.

El 1T 24 registró alrededor de 29.500 m² de absorción bruta con una variación interanual trimestral de -74% debido principalmente a la falta de producto que se adapte a las necesidades de los usuarios ya sea por la ubicación del inmueble o por el tipo de contrato al que pueden comprometerse, y a la situación macroeconómica que provoca que los arrendatarios alarguen la toma de decisiones, si bien, se mantiene por encima de los niveles pre-covid (2015-2019).

En el apartado de número de operaciones, las siete firmadas entre enero y marzo de 2024 muestran también la evolución negativa y suponen un descenso del 56% frente a las operaciones de 1T 2023.

El descenso tanto en contratación como en número de operaciones hizo que el tamaño medio contratado sufriera también un ajuste y se situó en 4.217 m², un 41% menos que en el mismo trimestre del año anterior.

Rentas

El valor teórico prime, que correspondería a una nave que cumpla los máximos estándares de calidad en un hub sólidamente consolidado que sea foco principal de la demanda, continúa con su tendencia alcista y se sitúa ya en 5,50 €/m²/mes, lo que supone un aumento del 6% respecto al año 2023.

Logístico Valencia

La renta media de cierre del mercado, por su parte, calculada con todos los valores de renta del primer trimestre del año se situó en 4,51 €/m²/mes, siendo la cifra más elevada de toda la serie histórica y supone un crecimiento del 7% respecto al año 2023.

Stock y disponibilidad actual

Entre enero y marzo se incorporaron al mercado 83.449 m² de nueva superficie, como consecuencia, el stock del mercado logístico en la provincia de Valencia asciende a los 4,3 millones de metros cuadrados.

Es importante destacar que el total de nueva superficie se entregó ya comprometida, dejando la oferta total a 1T de 2024 en 93.222 m² repartidos entre la primera corona, 66.380 m² que suponen el 71% y la segunda corona con el 29% restante y 26.842 m².

La distribución de la oferta por zonas es bastante equilibrada, destacando la Zona Norte con el 38%, seguida de Zona Centro con el 27%, Zona Sur con el 21% y Pista de Ademuz con el 14%.

La tasa de disponibilidad, por su parte, se situó en el 2,1% a cierre de 1T 24, y pese a que aumenta 5 p.p. sigue siendo una cifra muy baja que indica la falta de alternativas disponibles en el mercado de Valencia.

Oferta futura

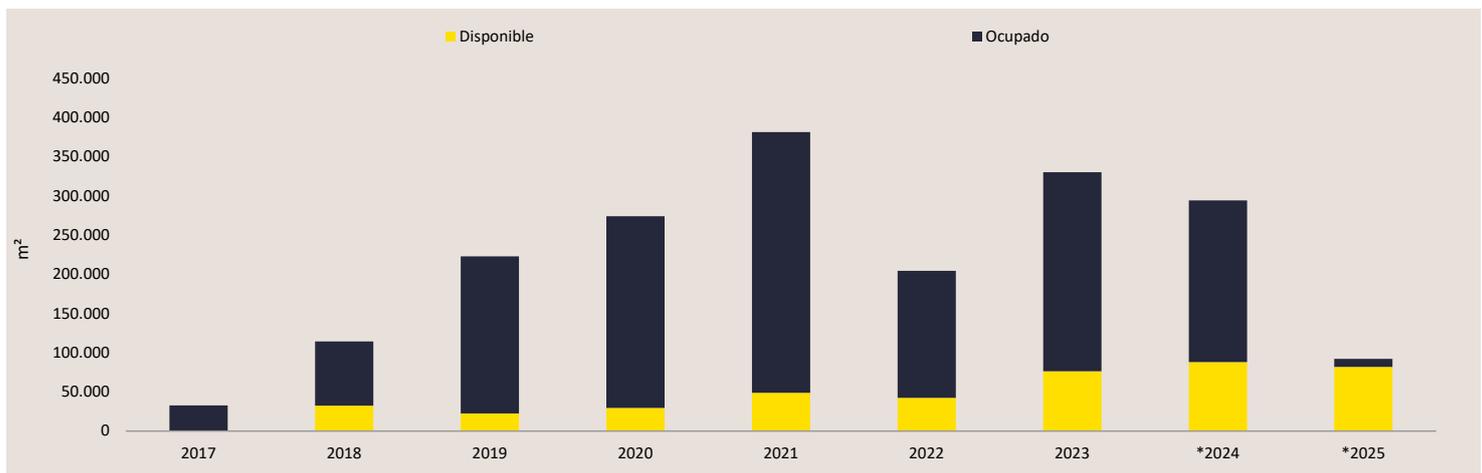
Hasta final de año se espera la entrada de 211.000 m² de superficie, de los cuales 123.072 m² se encuentran ya comprometidos y 87.880 m² se encuentran en comercialización, es decir, un 42%; aunque esta cifra podría ajustarse a media

que avance el año.

Como viene siendo habitual en los últimos trimestres, ante la escasez de oferta disponible una parte de los usuarios opta por la compra de un suelo para una posterior autopromoción.

Cabe destacar proyectos que se entregan en 2024 en gran formato ya comprometidos, como los más de 32.000m² en autopromoción en Sagunto (Zona Norte), así como los más de 30.000m² que entregarán llave en mano en Alacúas (Zona Centro).

Evolución de la oferta futura



Fuente Savills Research

“La baja disponibilidad tanto en la Zona Centro como en la primera corona situó la contratación en torno a los 100.000 m2 repartidos en 13 operaciones”

Mercado de Inversión



Mercado de Inversión

El descenso generalizado en la inversión del mercado inmobiliario, que registró una caída del 40%, se ha visto reflejado también en el mercado logístico pese a ser uno de los segmentos que genera una mayor confianza en los inversores gracias a la solidez de motores como el comercio electrónico y el incremento de estocaje. Solo el retail experimentó un notable crecimiento en el 1T 24, cinco veces más que en 1T 23, gracias al regreso de las grandes operaciones de centros comerciales.

Los cerca de 170 millones de euros repartidos en nueve operaciones entre enero y abril en el mercado logístico de suponen el 7% del total del mercado terciario. Esta cifra dejó el tamaño medio por operación en 19 millones, misma cifra que en el año 2023.

La operación más destacada por volumen, en torno a 100 millones de euros, fue la venta de 11 activos situados en la tercera corona del Corredor del Henares en varios municipios de Guadalajara (Madrid).

El entorno de incertidumbre social, como la guerra comercial entre Estados Unidos y China o la guerra de Rusia y Ucrania, sumado a la subida de tipos de interés y el aumento de los costes de construcción, ha generado un clima de cautela entre los inversores que se traduce en una ralentización del tiempo de toma de decisión, una menor exposición al riesgo y por tanto, una disminución en la actividad inversora. Se espera que la bajada de tipos, previsiblemente en la segunda mitad del año, sea el punto de partida para una reactivación inversora.

El análisis del mercado por tipo de activo (single asset o integrado en un portfolio), revela que la categoría portfolio reforzó su participación en el mercado con un 63% del volumen total frente al 37% de single asset; lo que supone un crecimiento del 139% respecto al año anterior donde los portfolios solo representaban un 26% del volumen total.

Los principales hubs logísticos del país (Madrid, incluyendo las provincias limítrofes de Castilla-La Mancha, Valencia y Cataluña) continúan concentrando la mayor parte de la actividad

inversora. Madrid aglutinó el 66% del volumen de inversión total, seguido de Valencia con el 13%, Cataluña, que había sido la localización con mayor actividad inversora el 4T 23, se quedó únicamente con el 2% de cuota de mercado; el 19% restante se repartió entre el resto de las localizaciones.

Rentabilidades

La estabilidad y previsible bajada a final de año de los tipos de interés por parte del BCE (Banco Central Europeo) proporciona un entorno más predecible y seguro para los inversores del mercado logístico. Esto lleva a un entorno de estabilidad de yields y por consiguiente a un aumento de la confianza inversora en el mercado a largo plazo.

El nivel teórico de rentabilidades Prime cerraron en Madrid a un 5,35%, 10 puntos básicos por encima del trimestre anterior, mientras que en Barcelona se mantuvieron en un 5,25%. Ambos mercados prevén un ligero ajuste a final de años.



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

Vanessa Ávila

Research

+34 91 319 13 14

vanessa.avila@savills.es

Alberto Domínguez

Research

+34 91 319 13 14

alberto.dominguez@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.