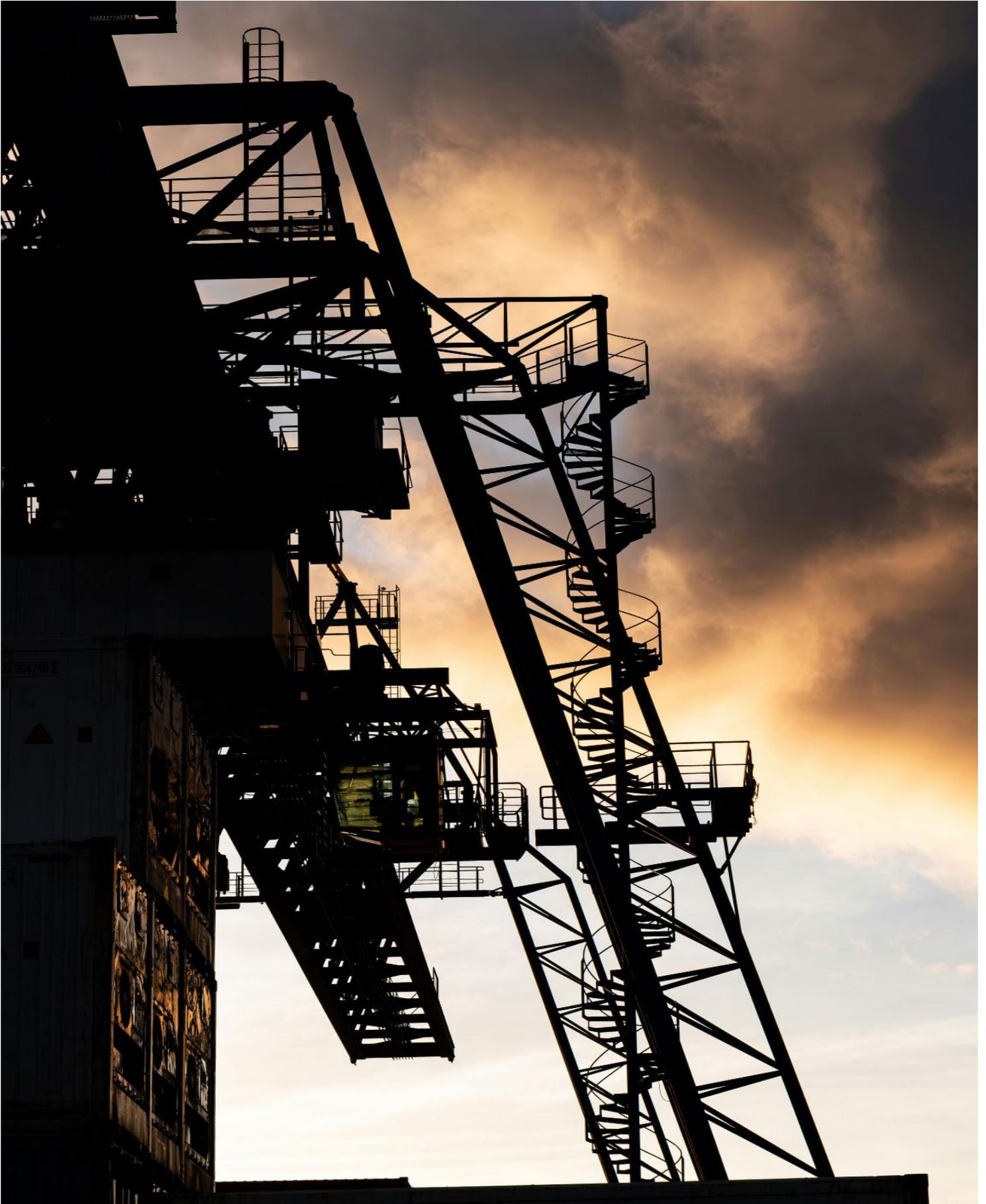




Mercado Logístico

savills



Coyuntura económica

Tras la última reunión mantenida en el mes de junio, el BCE (Banco Central Europeo) decidió, por primera vez en ocho años, bajar los tipos de interés 0,25 puntos, pasando del 4,5% al 4,25%. Esta desescalada tuvo lugar tras dos años de subidas de tipos, y se espera que, en septiembre, fecha prevista de la próxima reunión, se sigan produciendo bajadas, siempre de forma paulatina. Con este descenso, el BCE se convierte en el primer gran banco mundial en bajar los tipos, adelantándose a la FED (Reserva Federal de los Estados Unidos).

El dato del IPC del mes de junio confirmó la bajada de la inflación al 3,4%, cayendo dos décimas respecto al mes anterior. Mientras, la subyacente, se mantuvo en el 3% interanual.

El último dato del CIS (Centro de Investigaciones Sociológicas) sobre el ICC (Índice de Confianza del Consumidor), correspondiente al mes de mayo, situó este índice en 83,8 puntos confirmando la mejora respecto al primer trimestre del año.

Por su parte, el ICE (Índice de Confianza Empresarial) creció un 1,5 intertrimestral, anotando máximos históricos de toda la

serie. Esta evolución está impulsada mayoritariamente por el sector servicios, en especial por el transporte, la hostelería y el comercio.

Según los últimos datos facilitados por el INE (Instituto Nacional de Estadística), el PIB en el primer trimestre del año subió un 0,8% respecto al trimestre anterior. Por su parte, la variación del PIB interanual fue del 2,5%, cuatro décimas mayor que la del cuarto trimestre de 2023, que fue el 2,1%.

El ICC (Índice de Confianza del Consumidor) se mantuvo, otro mes más, por encima de los 80 puntos, situándose en el mes mayo en 83,8 puntos. Esa cifra supone un crecimiento en la comparativa interanual del 2,82%.

Comercio electrónico / IA

En base a los últimos datos publicados por la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) sobre la evolución del comercio electrónico y según la estimación de Savills de las actividades retail, es decir, aquellas que tienen una necesidad de almacenamiento y distribución, la industria online sigue en plena expansión tanto en volumen de negocio como en número de

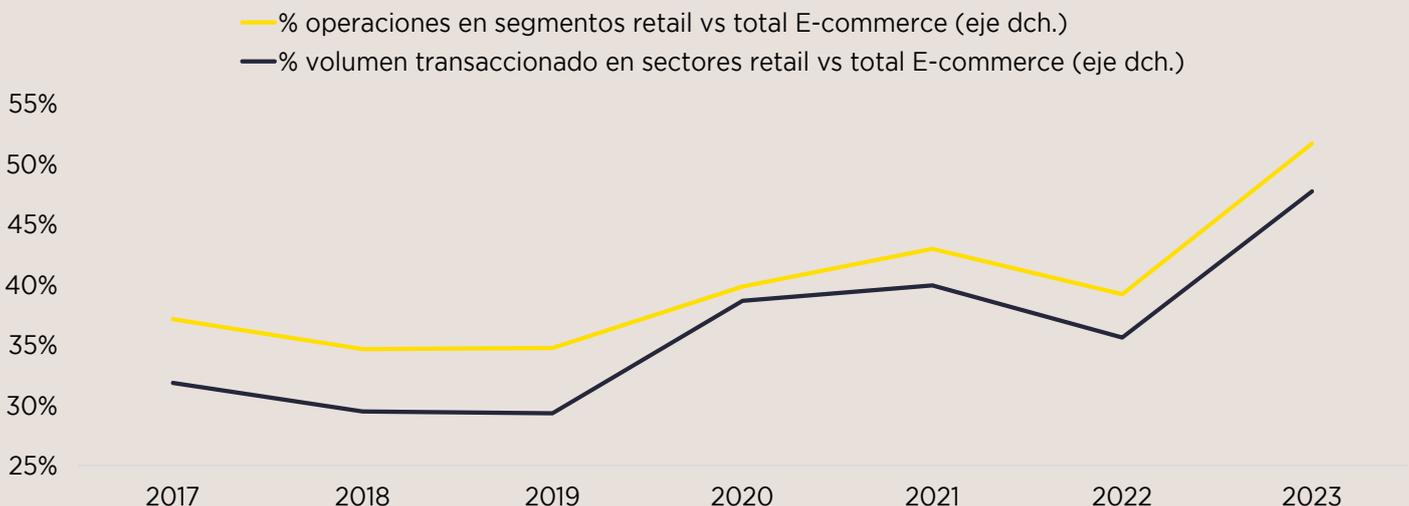
operaciones, confirmando el crecimiento exponencial de estos últimos años.

El porcentaje de operaciones en segmentos retail frente al total del ecommerce se situó a cierre de 2023 por encima del 50% por primera vez en la serie histórica, lo que supuso un crecimiento interanual del 10%. En lo que se refiere al volumen de negocio transaccionado, las cifras son muy similares con un peso en sectores retail del 47,71%, un 14% por encima respecto al año 2022.

El ticket medio por transacción ecommerce, por su parte, se situó en 54,88 € y en 50,66 € en sectores retail, que deja un crecimiento en la comparativa interanual del 2% y 4% respectivamente.

La importancia del sector logístico en el contexto del crecimiento del retail en el comercio electrónico será aún más pronunciada en el futuro. A medida que el ecommerce continúa expandiéndose y evolucionando, la logística jugará un papel crucial en determinar el éxito de los minoristas y en satisfacer las expectativas cada vez más altas de los consumidores.

Participación de los segmentos relacionados con retail en el comercio electrónico



Fuente CNMC

“ La absorción del 1H de 2024 continúa a buen ritmo superando los niveles de 2023 tanto en volumen como en número de operaciones ”

Logístico Madrid

Contratación y demanda

El volumen de contratación de espacios logísticos en el 1S 2024 superó los 450.000 m² repartidos en 38 operaciones. Los datos de la comparativa interanual del semestre reflejaron un aumento del 1,8% en la absorción y de un 3% en el número de operaciones. Así mismo, estas cifras suponen un aumento de las cifras precovid (2015-2019) del 71% en términos de absorción y del 52% en número de operaciones.

El tamaño medio firmado por operación del semestre (11.900 m²) se situó en cifras muy similares al dato del 1S 2023. Destacó el número de deals cerradas con una superficie menor a 10.000 m², que representa el 70% del total del primer semestre.

En cuanto al volumen, tres operaciones aglutinaron el 45% de la contratación, dos big box con superficies de más de 40.000 m² en la zona de la A2 y uno de 80.000 m² en el municipio de Ontígola.

Distribución geográfica de la actividad

Durante el primer semestre la absorción del mercado se distribuyó principalmente entre la tercera corona (con el 59%) favorecida por la contratación del producto big box en las zonas más alejadas del centro y en la primera corona (con el 20%); La Zona Centro y la segunda corona acogieron el 13% y el 8% respectivamente.

Sin embargo, en el apartado de número de operaciones fue la primera corona la que registró un mayor número recogiendo el 44% (17 operaciones) frente al 26% (10 operaciones) de la Zona Centro y al 23% (9 operaciones) de la tercera corona.

En el análisis por zona, el Corredor del Henares lideró en términos de absorción con el 49%, seguido del 45% de la Zona Sur, el 6% restante se contrató en la Zona Norte.

Una vez más, el Corredor del Henares y la Zona Sur continúan concentrando la mayor parte de la actividad con el 94% de la contratación y el 97% de las operaciones. El grueso de la actividad, sin embargo, tuvo lugar en la Zona Sur (21 operaciones), seguida del Corredor del Henares (16 operaciones) y solo una tuvo lugar en la Zona Norte.

Rentas

La renta prime para naves logísticas de última generación con los más altos estándares de calidad localizadas en las mejores ubicaciones

sigue con la evolución alcista de los últimos años, y se situó en el 2T 2024 en 6,00 €/m²/mes, cifra más alta hasta la fecha. Para algunas localizaciones y operaciones concretas de reparto urbano se alcanzó los 6,25 €/m²/mes.

Lo valores medios de cierre, calculados con todas las rentas disponibles de las operaciones registradas en el 2T se situó en 5,84 €/m²/mes, lo que supone un crecimiento del 10% respecto al trimestre anterior.

Stock y disponibilidad actual

La nueva superficie incorporada al mercado durante los seis primeros meses del año, más de 575.000 m², elevaron el stock logístico a los 13,45 millones de metros cuadrados.

A cierre del 1S el mercado contaba con 1.640.000 m² de superficie disponible, lo que situó la tasa de disponibilidad en el 12,1 %, marcado especialmente por el aumento de la superficie disponible en la primera corona que ascendió a los 661.000 m². Así mismo, la reciente incorporación de nuevos proyectos especulativos, muchos de ellos en formato mono inquilino y de gran tamaño, marcaron el crecimiento de la tasa de disponibilidad.

Como sucede en la contratación, las dos grandes zonas del mercado logístico que acaparan la mayor parte de la superficie disponible son la Zona Sur con 850.000 m², que suponen un 52% del total y el Corredor del Henares con 654.000 m² y un 40%. Mientras que la Zona Norte, el eje A-3 y la Zona Oeste se reparten los 136.500 m² restantes y suponen, cada una de ellas, un 3% del total de superficie disponible.

Los municipios del Corredor del Henares que ofrecen un mayor espacio disponible destacan por encima de los 100.000 m², Alcalá de Henares y Alovera. En cuanto a las ubicaciones de la Zona Sur, Villaverde, Pinto e Illescas con las zonas con mayor superficie disponible.

En cuanto al reparto por coronas, en el tercer anillo se concentra la mayor parte de la superficie disponible 623.700 m², seguido de la primera corona con 561.700 m², zona donde se ha producido un mayor incremento de los metros cuadrados disponibles.

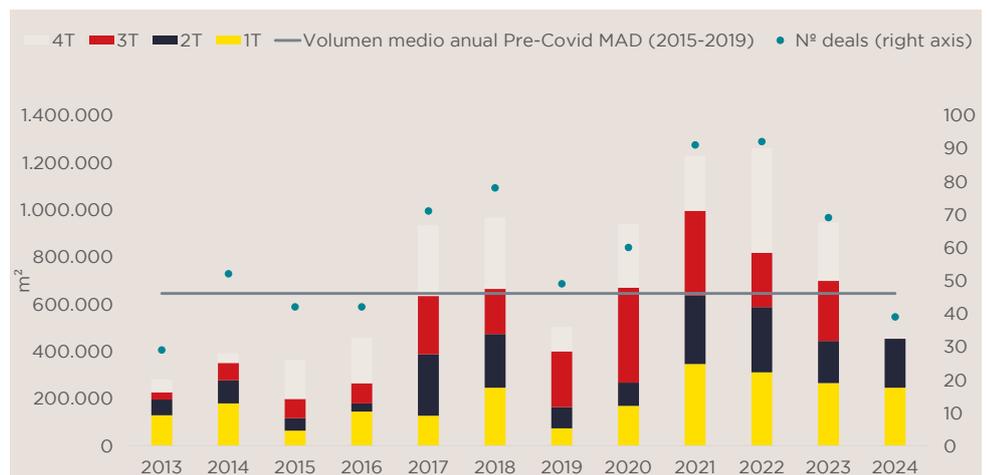
Oferta futura

La oferta con fecha de incorporación esperada para la segunda mitad del año se sitúa en el entorno de los 280.000 m² de los cuales, 69.331 m², que representan el 25% del total, se encuentran ya. Estas cifras elevarían el total de superficie nueva en el mercado por encima de los 930.000 m², siempre teniendo en cuenta que varios de estos proyectos especulativos puedan retrasarse a 2025.

En cuanto al reparto por zonas en los dos próximos trimestres del año, La Zona Sur acogerá el 68% del total de nueva superficie mientras que el resto se repartirá entre el Corredor del Henares con el 18% y la Zona Norte con el 14%.

Por su parte, para el año 2025 se prevé la incorporación al mercado de 587.800 m², de los cuales un 61% (358.420 m²) están ya comprometidos; de esta cifra, en torno al 68% (245.885 m²) están situados en la Zona Sur.

Evolución trimestral de la absorción y operaciones



Fuente Savills Research

👉 La demanda se mantuvo activa durante el primer semestre del año, con 27 operaciones firmadas, una menos que en el mismo período de 2023 👈

Logístico Barcelona

Contratación y demanda

El mercado logístico de Barcelona cerró el primer semestre del año con 244.000 m² contratados, lo que representa un ajuste del 23% respecto a las mismas fechas del año 2023.

Aunque el ritmo de contratación sigue siendo cauteloso, existen nuevos procesos en curso por parte de los operadores logísticos, nuevos concursos, y nuevas demandas relacionadas con el sector industrial y el comercio electrónico, lo que permite prever un año positivo, con una estimación de alrededor de 650.000 m² de absorción.

Así mismo, la ralentización en la toma de decisiones por parte de los usuarios durante el año 2023 ha provocado que algunas de las operaciones en marcha se completaran en el primer semestre de 2024.

En cuanto a número de operaciones, la demanda se mostró activa, con 27 operaciones firmadas en el primer semestre del año, una menos que en 1S 2023. El tamaño medio de las operaciones se situó en 9.000 m², cifra marcada por los escasos 7.300 m² que se registraron en el primer trimestre del año.

Distribución geográfica de la actividad

Durante 1S la contratación del mercado se distribuyó mayoritariamente en la primera corona con el 40% (129.000 m²), seguido de la tercera corona con el 25% (60.000 m²) y de la segunda corona con el 14% y 8% respectivamente.

En cuanto al número de operaciones, también fue la primera corona la que aglutinó la mayor parte de estas, 25 operaciones, mientras que el resto se repartieron de forma uniforme entre el resto de las coronas, cuatro en cada una.

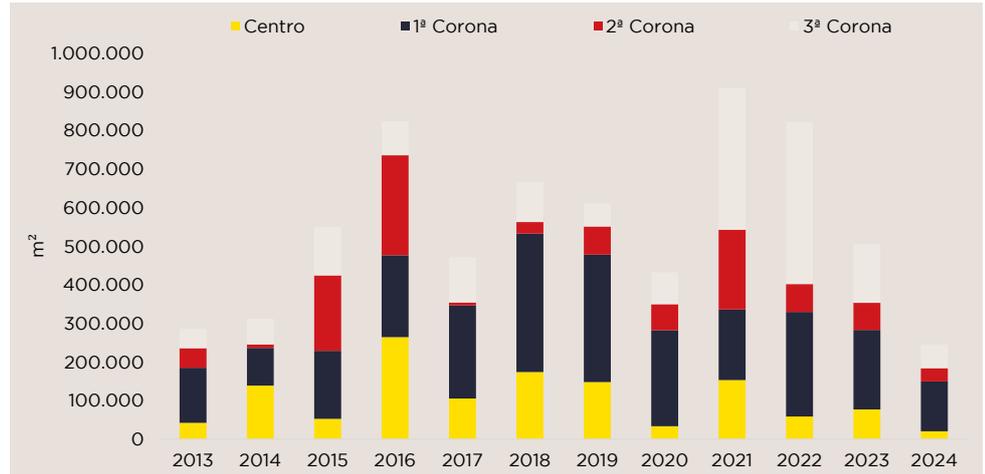
En cuanto a las comarcas más activas, como viene siendo habitual, el Vallès Occidental acogió la mayor parte de la superficie contratada y el mayor número de operaciones, 86.600 m² (30%) repartidos en 8 operaciones.

Los resultados de la absorción a nivel municipio, dejaron las dos operaciones más voluminosas del semestre en La Bisbal del Penedès (Baix Penedès) con 39.300 m² y en Castellar del Vallès (Vallès Occidental), operación de 27.300 m², ambas en el 2T.

Rentas

La renta prime para naves logísticas de última generación situadas en las mejores ubicaciones

Contratación por coronas 1S 2024



Fuente Savills Research

se mantiene en 8,50 €/m²/mes, confirmando la tendencia alcista mostrada en anteriores trimestres.

La escasez de producto de distribución o last mile provocó la consolidación de los incrementos de rentas de los nuevos proyectos logísticos, alcanzando puntualmente los 10 €/m²/mes en alguna localización prime.

Stock y disponibilidad actual

Durante el primer semestre del año se incorporaron al mercado en torno a 170.000 m² de nueva superficie que ampliaron el stock a los 10,7 millones de metros cuadrados; esto supone un crecimiento del 1,60% respecto a al cierre de 2023.

La oferta disponible en el 1S 2024 se situó alrededor de los 550.000 m², lo que dejó la tasa de disponibilidad en 5,16%, cifras muy similares a las del trimestre anterior. La escasez de producto disponible sigue siendo uno de los grandes retos en Cataluña, especialmente en la Zona Centro y en la Primera Corona donde la tasa de disponibilidad es del 0,99% y del 2,24% respectivamente. La mayor parte de la superficie disponible se localiza en la tercera corona donde los 302.000 m² de oferta sitúan la tasa en 11,74%; sin embargo, como ya ocurrió en el trimestre anterior, el mayor aumento de disponibilidad fue en la segunda corona, que pasó de una tasa del 7,29% al 9,14%.

En cuanto a la distribución de la oferta por comarca, Tarragonès, Baix Penedès y Alt Camp (situados en la tercera corona) presentan tanto

la mayor parte de la superficie vacía del mercado, 60% del total, como la tasa de disponibilidad más elevada con tasas del 25%, 23% y 15,4% respectivamente.

La Bisbal del Penedès continúa siendo el municipio con mayor superficie disponible, 107.788 m² que suponen un 20% del total, un 5% menos que en 1T 2024. Constantí, se mantiene con 81.780 m², que suponen un 15%. En el resto de los municipios el peso se sitúa por debajo del 10% del total de la superficie disponible.

Oferta futura

Durante los próximos seis meses del año, se espera la incorporación de 331.932 m² de nueva superficie, de los cuales 193.721 m² entrarán ya ocupados; lo que elevará la cifra de stock logístico de Barcelona al entorno de los 11 millones de metros cuadrados.

A pesar de las dificultades de suelo finalista en el Zona Centro y en la primera corona, el 67% del nuevo pipeline se concentrará en ese anillo de los 30 km de Barcelona, con una contratación previa de algo más del 75%. Se trata de proyectos de rehabilitación de activos que se encuentran obsoletos, ajustándose a los requerimientos de la demanda de naves que cumplan los más altos criterios de eficiencia y sostenibilidad.

El total de nueva oferta disponible se focaliza en cuatro comarcas que representan más del 50% del total; Vallès Occidental con el 18,89%, Bages con el 18,27%, Vallès Oriental 15,75 y Anoia con el 14,90%.

🏆 **A cierre del primer semestre del año, Valencia presenta una tasa de disponibilidad del 1,5% sobre un stock cercano a los 4,4 millones de metros cuadrados** 🏆

Logístico Valencia

Contratación y demanda

El mercado logístico de Valencia, apoyado en gran medida por su puerto marítimo que adquiere año tras año mayor relevancia y se sitúa entre los más importantes del Mediterráneo, se consolida como uno de los referentes en el panorama logístico nacional.

En el primer semestre de 2024, el mercado logístico de Valencia registró una cifra de contratación bruta de 142.600 m² repartidos en 17 operaciones. En la comparativa interanual el 1S reflejó un descenso del 11% en la absorción y del 35% en el apartado de operaciones. Los usuarios siguen siendo cautos y están dilatando la contratación de nuevos espacios, lo cual contrasta con el ritmo de la demanda potencial que está muy activa, tanto a nivel logístico como a nivel industrial.

El tamaño medio del 2T 2024 se situó en 11.330 m², marcado por dos operaciones de más de 25.000 m² en la primera corona. Se trata de la cifra trimestral más elevada desde el año 2019, datos que dejaron la superficie media semestral en 8.388 m², lo que supone un crecimiento del 18% en la comparativa interanual.

Distribución geográfica de la actividad

Los casi 105.000 m² repartidos en 15 operaciones contratados en la primera corona suponen el 73% de la absorción semestral, el 18% tuvo lugar en Interior V-30 y el 9% restante en la segunda corona.

La Zona Centro se mantiene como la más demandada con casi 43.000 m² en nueve operaciones, que supusieron el 30% de la contratación. En la Zona Sur y en la Zona Norte tuvo lugar el 36% y el 18% de la contratación respectivamente; mientras que en Pista de Ademuz apenas el 16% de la superficie contratada.

Cabe destacar que el 27% de la contratación semestral corresponde a proyectos de autopromoción, que se concentraron principalmente en la segunda corona, debido a la posibilidad de encontrar suelos que permiten un mayor volumen, así como precios más competitivos.

Rentas

El valor medio de cierre (4,72 €/m²/mes) calculado con las operaciones recogidas en el 1S 2024, creció un 15% en la comparativa interanual. La escasa disponibilidad sumado a una operación del 2T que se cerró a 7,50 €/m²/mes, debido a que se trata de una nave de frío industrial, han influido en dicho

incremento. Sin tener en cuenta esta nave, el valor medio de cierre se sitúa en 4,52 €/m²/mes.

La renta prime confirmó los 5,50 €/m²/mes y se prevé que pueda tener cierto recorrido al alza, dada la tensión que existe entre oferta y demanda. Este valor corresponde a una nave que cumpla los máximos estándares de calidad en un hub sólidamente consolidado que sea foco principal de la demanda.

Stock y disponibilidad actual

Durante el primer semestre del año se incorporaron al mercado logístico de Valencia 193.600 m² de nueva superficie lo que deja el stock total en 4,37 millones de metros cuadrados.

De toda la superficie nueva mencionada, la mayor parte entró al mercado con un acuerdo firmado con un usuario; como consecuencia, la oferta disponible para ocupación inmediata no llega a los 25.000 m².

Esta ausencia de incorporación de producto vacío al mercado, sumado a la escasa disponibilidad existente dejaron la tasa de disponibilidad a cierre de 1S 2024 en 1,5%, lo que supone el descenso de 1 p.p. respecto al cierre del año 2023.

El 71% de la oferta existente se localiza en la primera corona (47.397 m²) y el 29% en la segunda corona (19.570 m²); Interior V-30 y la tercera corona, por su parte, no disponen de superficie disponible a cierre del primer semestre.

En la distribución de la superficie disponible por zonas, por su parte, el reparto es algo más equitativo, destaca la Zona Centro con un 43% del total de superficie disponible seguido de la Zona Sur con el 34%, la Zona Norte con el 14% y Pista de Ademuz se consolida como la zona con menor superficie disponible del mercado, 9%.

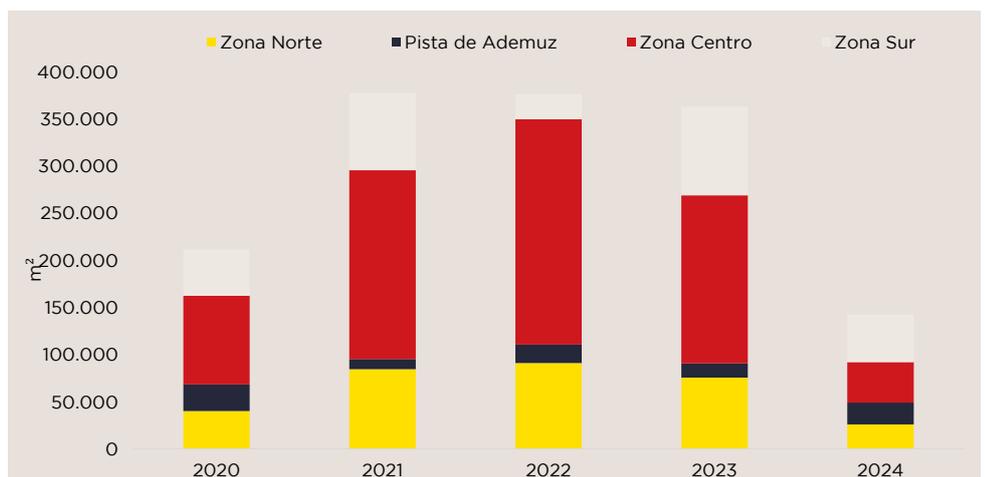
Oferta futura

En los próximos seis meses del año se espera la entrada al mercado de 92.940 m², repartidos de forma uniforme entre los dos próximos trimestres, de los cuales actualmente, alrededor del 70% se encuentran ya comprometidos.

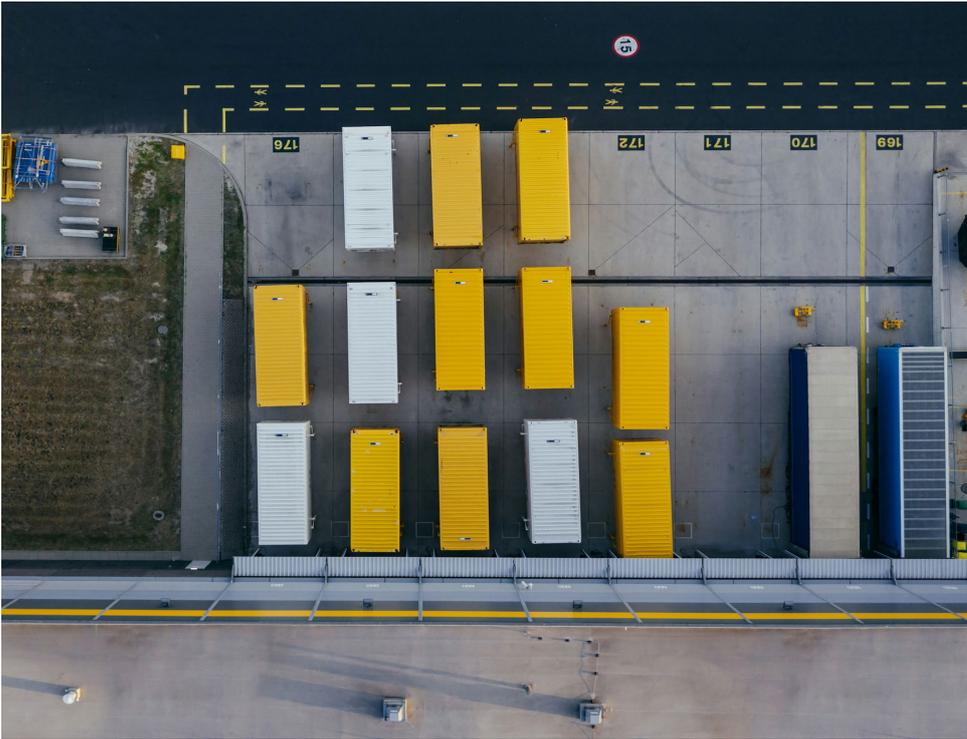
La primera corona recogerá el mayor volumen de oferta, destacando un proyecto de más de 30.000 m² en la Zona Centro, concretamente en el municipio de Alaquàs.

La actividad promotora junto con las instituciones públicas, están impulsando muy activamente el desarrollo de nuevas áreas, especialmente dentro de la primera corona, que hará que vaya saliendo nuevo productor durante los próximos años para todo tipo de perfil de usuario. Por tanto, y aunque todavía es pronto, se prevé que el mercado logístico de Valencia mantenga la línea de crecimiento de los últimos años.

Evolución de la oferta futura



Fuente Savills Research



Mercado de Inversión

Mercado de Inversión

En materia de inversión, se está presenciando el inicio de año más lento desde 2012 en el mercado global, con una bajada del 18% en comparación con el 1T 2023. No obstante, la proporción del sector industrial y logístico en el volumen de inversión inmobiliaria mundial ha llegado a un récord histórico del 27%, y se perfila como uno de los segmentos más populares entre los inversores para los próximos dos años.

El 2T del año mostró una notable mejoría respecto al 1T, con un volumen de inversión de 643 millones repartidos en 28 operaciones; esta cifra elevó el volumen medio por operación a los 23 millones.

La falta de productos en venta es el protagonista del mercado de inversión en este momento. El desequilibrio entre la oferta y la demanda persiste, siendo esta última considerablemente mayor. El interés de los inversores sigue siendo alto, como lo demuestra la gran cantidad de ofertas recibidas en los distintos procesos formales de venta realizados.

En lo que respecta a la localización de inversiones, mientras que en 2023 el 40% del total se destinó a Cataluña, el 16% a Madrid y el 10% a Valencia, este año Madrid está liderando el volumen de inversión hasta la fecha con el 40% del volumen total, 259 millones repartidos en ocho operaciones.

Por su parte, el peso del mercado catalán en el total de inversión en estos seis primeros meses

ha sido inferior al 5%, donde los promotores han sido los principales actores, continuando con sus operaciones de suelo. Se anticipa que en el 2T la actividad inversora por parte de los fondos será mayor, ya que la corrección de los tipos de interés podría permitir la salida al mercado de algunos activos o portfolios.

Al contrario que en Cataluña, la Comunidad Valenciana ha continuado ganando peso en la inversión logística nacional, con un volumen de 145 millones en cinco operaciones. La actividad promotora destaca, por encima de la actividad inversora, que durante este semestre ha sido testimonial debido a la falta de producto

Rentabilidades

El entorno de menor incertidumbre provocado por el comienzo de la bajada de los tipos de interés por parte del BCE (Banco Central Europeo) acerca a la ansiada estabilidad en rentabilidades.

En Madrid, se ha consolidado la yield prime en torno a 5,25%, con un ajuste de 10 puntos básicos respecto al trimestre anterior, llegando incluso al 6,5% en algunas operaciones Core+; y en Barcelona se mantiene en el 5,25%. Muchos inversores ya habían anticipado la primera reducción de las tasas de interés, y la expectativa de más recortes hace que los posibles vendedores sean más cautelosos a la hora de tomar decisiones, con la esperanza de una disminución de las rentabilidades en 2025.

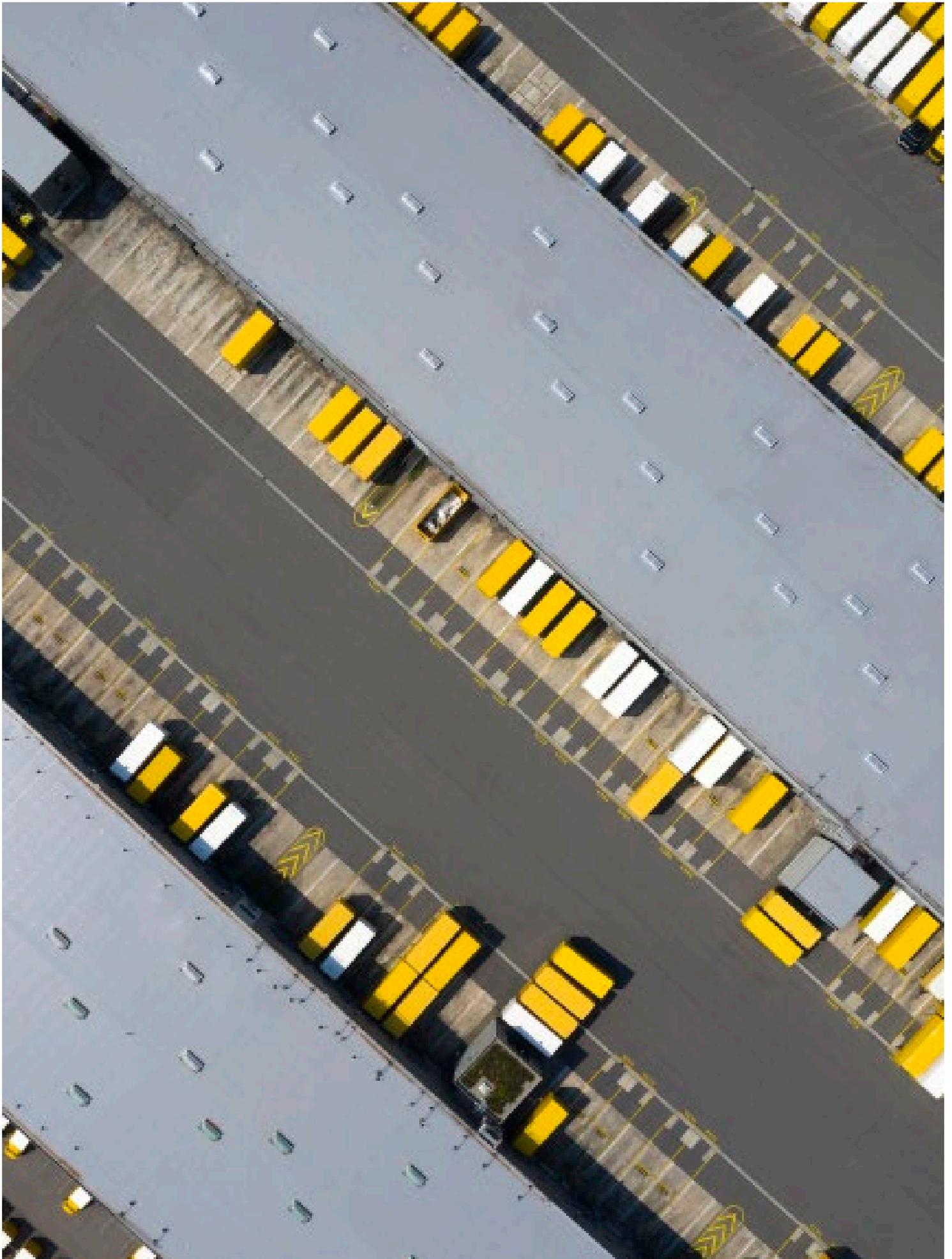
Previsiones

En un contexto macroeconómico marcado por el comienzo de la reducción de los tipos de interés, se espera que esta tendencia actúe como un catalizador para la reactivación del mercado, ya que actualmente hay un considerable volumen de capital listo para ser invertido y un incipiente interés en vender. Sin embargo, es probable que se tarde algo más en ver transacciones de perfil Core debido a la creciente divergencia entre los activos de grado A y los demás tipos de activos.

Aunque esta mejora en la actividad del mercado será gradual, no se anticipa un volumen significativo de transacciones hasta finales de año. Se espera que este aumento inicial desencadene una mayor y más consistente mejora durante 2025, a medida que el mercado se ajuste a las nuevas condiciones económicas y los inversores ganen confianza.

Mirando hacia el medio y largo plazo, las tendencias del mercado muestran que los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) se están convirtiendo en un factor crítico para los inversores. La demanda por activos sostenibles y socialmente responsables está en aumento, reflejando una mayor conciencia sobre la importancia de prácticas empresariales sostenibles.

Además, la promoción de nuevas infraestructuras logísticas está cada vez más influenciada por el avance de las nuevas tecnologías y los costes de construcción. La implementación de tecnologías avanzadas, como la automatización y la inteligencia artificial, está revolucionando el sector logístico, mejorando la eficiencia y reduciendo costes; al mismo tiempo, esto está llevando a los desarrolladores a buscar soluciones innovadoras para mantener la viabilidad de sus proyectos.





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.