



El mercado logístico de Madrid registra el segundo mejor trimestre de serie histórica mientras que en Cataluña continúa con una demanda dinámica y sostenida

- En Madrid la contratación de espacios logísticos registrada durante el primer a trimestre ha sumado 417.646 m², reflejando un incremento del 21% respecto al mismo periodo del 2021.
- En Cataluña, la absorción se sitúa en 260.561 m², replicando el elevado dinamismo registrado en el primer trimestre del año pasado.
- La renta media se ha mantenido en niveles de 5,4 €/m²/mes en Barcelona y en 4,40 €/m²/mes en Madrid.
 - Madrid.- El eje A2 se posiciona como el que más superficie contratada ha concentrado, aglutinando el 63% de las operaciones firmadas en el primer trimestre y el 50% de la superficie contratada.
 - Barcelona.- El arco regional ha sido el más demandado por los usuarios en el primer trimestre. El alto interés por los usuarios por ubicarse en el primer cinturón de Barcelona se contrapone a la falta de disponibilidad y suelo existente.

Madrid, 17 de mayo de 2022.- El mercado inmobiliario logístico sigue viviendo uno de sus mejores momentos en Madrid y Barcelona, según constata el **informe de mercado que la consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate ha presentado con datos del primer trimestre del año.**

Las **perspectivas** para el resto del año tanto para Madrid como en Barcelona son muy buenas. En **Madrid**, el elevado dinamismo de la demanda, reflejado en las cifras registradas en el primer trimestre y el gran número de operaciones que están actualmente en fase de negociación, algunas de gran volumen, hacen mejorar las previsiones de absorción proyectadas en el cierre de 2021. Se prevé que la demanda en el conjunto del ejercicio 2022, pueda superar el **1.300.000 m²**, cifra que marcaría un nuevo record en la serie histórica.

Por su parte, en **Cataluña** está previsto que se incorporen al mercado alrededor de **81.000 m²** en el resto del año 2022, tres proyectos que actualmente están en fase de construcción. El elevado dinamismo de la demanda continúa generando que promotores y fondos de inversión continúen adquiriendo suelos para desarrollar nuevas promotoras. Además, durante los años 2023 y 2024 podrían inaugurarse cerca de 1,3 millones de nueva superficie logística, aunque es precioso destacar que muchos de estos proyectos a día de hoy no van a arrancar si no tienen un cliente comprometido y otros tienen tramitaciones urbanísticas pendientes.

MADRID: LA DEMANDA CONTINUA EN MÁXIMOS HISTÓRICOS DE CONTRATACIÓN

Con los datos de demanda del primer trimestre registrados, se confirma que la demanda sigue en máximos históricos de contratación y, como proyectaba la consultora inmobiliaria a cierre de 2021, se espera que la cifra de absorción se mantenga o incluso pueda superar la cifra de 2021.

Entre los meses de enero y marzo, la **absorción de espacios logísticos** ha sido de **417.646 m²**, distribuida en 30 nuevos contratos, lo que supone un incremento del 21% respecto al anterior trimestre y sobre el mismo periodo de 2021. Se trata de la segunda cifra de trimestral más elevada de la serie histórica, tan solo superada por el tercer trimestre de 2020.

El tamaño medio de los 30 contratos firmados en el primer trimestre asciende a 14.402m², muy condicionado por una operación de 120.000m² registrada en Illescas. Si no se tiene en cuenta esta operación, la demanda media registrada se reduce hasta los 10.630 m².

Las operaciones destacadas del periodo analizado, además de la de Illescas, en cuanto a volumen de superficie contratada han sido el alquiler de una plataforma de 43.616 en Alovera, un proyecto "llave en mano" de 40.000m² en el polígono industrial El Ruiseñor, Guadalajara.

MÁS DE LA MITAD DE SUPERFICIE CONTRATADA SE HA CONCENTRADO EN EL EJE A2

El eje A2, conocido como el Corredor de Henares, ha sido, una vez más, el eje que más superficie contratada ha concentrado. Concretamente, se han aglutinado el **63% de las operaciones firmadas en el primer trimestre y el 50% de la superficie contratada**, donde destaca el tercer arco, con un total de 120.706 m² contratados en 6 operaciones.

El 46% restante de la contratación se ha registrado en la zona Sur, área comprendida entre los ejes A4 y A2. Los mercados más dinámicos de la zona sur del primer trimestre han sido Getafe, Illescas y Fuenlabrada, zonas en las que se está absorbiendo, en plazos relativamente cortos, los proyectos logísticos que salen al mercado, en algunos casos antes de su entrega.

Si se estudia el comportamiento de la demanda en función de su cercanía a Madrid, se observa cómo el **arco local y el regional concentran el 37% de las operaciones registradas**. Analizando el arco local, se observa cómo la actividad registrada ha sido muy elevada en este primer trimestre, habiéndose concentrado un gran número de operaciones en Getafe, Coslada, San Fernando de Henares y Villaverde, con un tamaño medio de las demandas que se alza hasta los 6.637 m² (con una actividad elevada en superficies inferiores a 5.000m²).

Por volumen de superficie, ha sido el arco regional el que más ha totalizado, debido principalmente a la firma de una plataforma "llave en mano" de 120.000m² aproximadamente en Illescas. Alcalá de Henares destaca por el fuerte dinamismo observado, pues se han contabilizado el 45% de las operaciones de este arco.

Finalmente, el arco nacional ha concentrado el 30% de la superficie contratada y el 23% del número de contratos. Se observa un claro protagonismo del eje A2 en esta zona en el comienzo del año, donde destacan los mercados de Azuqueca de Henares, Alovera y Guadalajara.

EL CRECIMIENTO DE RENTAS ATISBADO EN TRIMESTRES ANTERIORES, SE ESTÁ CONSOLIDANDO, EN MERCADOS DETERMINADOS

A nivel general, las rentas no han sufrido grandes variaciones durante los últimos tres meses, mostrando una ligera tendencia de crecimiento. **La renta media** de las operaciones cerradas en el primer trimestre se sitúa en los **4,40 €/m2/mes**, mientras que la renta Prime se mantiene en el 6,25 €/m2/mes en las ubicaciones más exclusivas del primer arco del Corredor de Henares.

Se observa cómo en determinados mercados, el crecimiento de rentas atisbado en trimestres anteriores, se está consolidando. Destaca San Fernando de Henares donde las últimas operaciones se sitúan en torno a los 5,25 €/m2/mes y la zona de La Carpetania, en Getafe, con varias operaciones en niveles de rentas 5,5 €/m2/mes. En Illescas, las rentas de salida de los nuevos proyectos se sitúan en el 3,65-3,80€/m2/mes.

Uno de los datos más positivos del año, es el **leve descenso de la tasa de disponibilidad**, pasando del 6,65% a fecha 1 de abril de 2021 a 6,56% actual, en un mercado se ha incrementado el parque logístico en 960.800 m2, durante los últimos doce meses. La fortaleza actual de la demanda ha continuado manteniendo la tasa de disponibilidad en niveles bajos, máxime teniendo en cuenta que recientemente se han incorporado al mercado 75.000m2 de nuevas plataformas disponibles en Vicálvaro.

De cara a los próximos meses, hay proyectos confirmados en fase de construcción que totalizan 430.000m2 y que se incorporarán al mercado durante los próximos doce meses. Adicionalmente, hay un volumen importante de suelos transaccionados, muchos de ellos pendiente de licencia, en tramitación urbanística o proyectos "llave en mano" que podrán incorporarse al mercado en un plazo de mínimo alrededor de 12-18 meses.

CATALUÑA: LA AUTOPROMOCIÓN IMPULSA LA CONTRATACIÓN

La contratación de espacios logísticos registrada durante el primer trimestre del año ha sumado un total de **260.561 m2**, una cifra que se traduce en una réplica de los registros del primer trimestre del año pasado prácticamente (-1,5%). De igual manera que sucedió en el mismo periodo de 2021, **las operaciones de autopromoción han sido determinantes para conseguir estos niveles tan elevados de contratación, ya que han representado el 42,2% de la superficie contratada durante los tres primeros meses del año**. Dentro de este tipo de operación, destaca la futura ocupación de una plataforma logística en Tordera de 90.000 m2, donde está previsto que se inaugure una primera fase de 50.000m2 el año que viene y una segunda fase de 40.000m2 en 2025.

En este trimestre se han contabilizado un total de **16 nuevos contratos**, siendo el 62,6% de los mismos, firmas sobre plataformas disponibles existentes, el 18,7% de las firmas han sido proyectos "llave en mano" y el 18,7% restante operaciones de autopromoción, por parte de usuarios que van a desarrollar plataformas para uso propio. En total se han firmado 3 contratos menos en lo que llevamos de año que en el primer trimestre del 2021.

El **tamaño medio de las operaciones registradas asciende a 16.285 m²**, sobre los 16 contratos formalizados, siendo el 44% de los contratos sobre superficies inferiores a 10.000 m², el 38% en superficies comprendidas entre 10.000 m² y 20.000 m² y el 19% restante sobre plataformas por encima de 20.000 m².

Uno de los datos más destacados del periodo analizado ha sido la **elevada actividad registrada en el mercado de suelo**, fundamentalmente en la tercera corona, lo que podría generar un incremento de la oferta a corto-medio plazo en zonas que actualmente presentan disponibilidad.

EL ARCO REGIONAL ABSORBE GRAN PARTE DE LA DEMANDA

Si se analiza la contratación por arcos, en función de su proximidad a la ciudad de Barcelona, se observa cómo el **arco regional** ha sido el que más superficie contratada ha sumado el primer trimestre. En el primer trimestre se ha contabilizado el **44% de las operaciones firmadas en todo el mercado catalán y ha aglutinado el 30% de la superficie contratada**. El tamaño medio de las demandas registradas en este arco se mantiene en 11.057 m² en el T1 2022, siendo los mercados más dinámicos del trimestre Castellbisbal, Martorell, Parets y Barberá del Vallés.

Por su parte, el **arco nacional ha concentrado el 31% de los contratos formalizados** y el 57% del total de la contratación firmada. Las demandas registradas en esta zona oscilan generalmente entre los 10.000 m² y los 20.000 m², no obstante, este trimestre destaca la operación de autopromoción de 90.000 m² en Tordera.

Finalmente, la actividad registrada en el **arco local se está viendo limitada por los niveles residuales de espacios vacantes existentes**, habiéndose registrado el 19% de las operaciones y el 14% de la superficie firmada.

El interés por los usuarios por ubicarse en el primer cinturón de Barcelona sigue siendo muy elevado, no pudiéndose materializar más operaciones debido a la carencia de disponibilidad y suelo existente. Este hecho está generando un incremento de la demanda contratada en algunos mercados del arco regional ubicados más próximos a la ciudad de Barcelona.

LA RENTA MEDIA SE MANTIENE MIENTRAS QUE LA TASA DE DISPONIBILIDAD SIGUE A NIVELES BAJOS

Analizando el comportamiento de las rentas, en general se observa una estabilización de rentas durante los últimos tres meses, la renta media se ha mantenido en niveles de 5,4 €/m²/mes, lo que representa ligero incremento trimestral del 0,6%.

La renta Prime se mantiene en el entorno de 7,25 €/m²/mes, con respecto de los últimos nueve meses, no obstante, es preciso insistir que estos niveles de renta sí se podrían incrementar en plataformas logísticas con unos porcentajes de ocupación sobre parcelas más reducidos, principalmente por parte de usuarios vinculados al comercio electrónico y la alimentación.

La fortaleza de la demanda continúa manteniendo la tasa de disponibilidad en niveles realmente bajos, que se sitúa en el 2,49% a fecha 1 de abril de 2022. Por su parte el parque logístico de Cataluña se aproxima a los 7,2 millones de metros cuadrados, habiéndose incrementado en alrededor de 145.000 m² en los últimos 12 meses.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Si se analiza los espacios vacantes en los distintos arcos logísticos que componen el mercado, se observa cómo en el arco local y regional la tasa de desocupación se reduce al 0,63% y 0,69% respectivamente, mientras que en tercer arco se incrementa ligeramente hasta niveles de 7,47%.

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: Promoción, Transacción, Consultoría, Valoración, Gestión de la Propiedad y Gestión de la Inversión. Con 5.000 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 países (a través de sus oficinas propias y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del BNP Paribas Group, líder mundial en servicios financieros.

Síguenos en:



Para más información

Gina Berni: gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel – 910 76 70 96– valenca.figuera@interprofit.es