



**AT A GLANCE
T2 2022**

MERCADO LOGÍSTICO DE MADRID

SEGUNDO MEJOR PRIMER SEMESTRE DE LA SERIE HISTÓRICA

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MENOR RITMO DE LO PREVISTO HACE TRES MESES

El ritmo de recuperación que se preveía hace solo unos meses para España continúa en fase de desaceleración. Las incertidumbres geopolíticas, las elevadas tasas de inflación y la menor actividad de la demanda externa están provocando un ajuste en las proyecciones económicas realizadas para 2022 y 2023.

Según las últimas previsiones publicadas por la OCDE, realizadas a principios del mes de junio, el crecimiento de PIB en el año 2022 se

reducirá hasta el 4,1% y hasta el 2,2% en el año 2023.

Si se analiza la situación del mercado laboral, la OCDE destaca su evolución positiva registrada durante los últimos meses. Las últimas previsiones sitúan la tasa de desempleo en el 13,6% en 2022, mientras que para el año 2023 el organismo prevé un leve repunte hasta el 13,9%.

CONTINÚA LA EXPANSIÓN DE LA DEMANDA

El sector de la logística continúa mostrando su elevada resiliencia a las incertidumbres existentes en el mercado y la demanda continúa en niveles de actividad muy elevados.

Entre los meses de **abril y junio**, la absorción de espacios logísticos ha sido de **248.888 m²**, distribuida en **18 nuevos contratos**. Esta cifra supone un ajuste del 12% respecto al mismo periodo del año 2021 (T2 2021). No obstante la cifra contabilizada el T2 2022 es un 17,4% superior a la media trimestral de los últimos 5 años (2018-2022).

En el acumulado del **primer semestre**, la contratación se alza hasta los 626.534 m², cifra que representa el 52% del total de la absorción registrada en 2021, año récord histórico.

Es preciso destacar que hemos descontado una operación que contabilizamos en el primer trimestre por parte de un cliente que, finalmente ha cancelado su contrato (40.000 m² en Ruiseñor

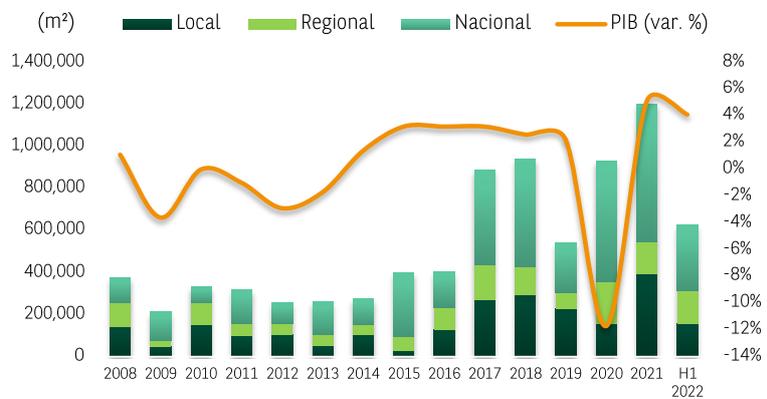
Guadalajara) sobre un proyecto "llave en mano", debido a la necesidad de contar la plataforma de manera inmediata.

Con todo esto, el número total de operaciones firmadas durante los seis primeros meses del presente año se sitúa en 46 contratos, 3 más que los registrados en el mismo periodo del periodo 2021.

El **tamaño medio** de los contratos firmados en el segundo trimestre del año asciendo a 13.827 m², siendo la operación más destacada por volumen la firma de una plataforma de 58.504 m² en Marchamalo. Destacan también la firma de una plataforma "llave en mano" de 30.000 m² por parte de unos de los operadores de alimentación más relevantes en San Fernando de Henares y el alquiler de una superficie de 25.968 m² y otra de 25.500 m², ambas de reciente construcción en Meco y Cabanillas del Campo.

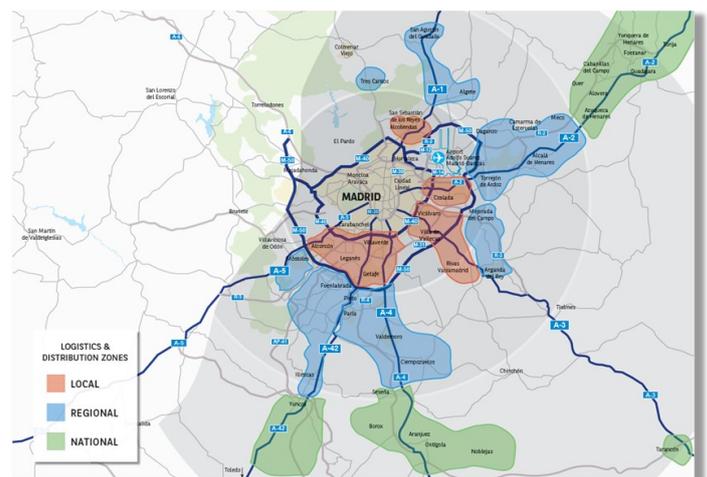
Si se analiza los motores de la demanda, se observa como los operadores logísticos tradicionales 3PLs, el comercio electrónico, retailers y compañías farmacéuticas continúan dinamizando el mercado.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

MAPA LOGÍSTICO DEL CENTRO DE LA PENÍNSULA



Fuente: BNP Paribas Real Estate

ANÁLISIS DE LA DEMANDA POR EJES Y ARCOS

El eje A2, conocido como el Corredor del Henares, ha sido, una vez más, el eje más que más superficie contratada ha concentrado, concretamente el 72% de las operaciones firmadas del segundo trimestre y el 78% de la superficie contratada, con un total de 194.676 m² contratados en 13 operaciones. San Fernando de Henares ha sido el mercado más activo, con 4 operaciones que suman 56.500 m². Destaca también el dinamismo registrado en Coslada, donde se han contabilizado tres nuevos contratos en los últimos tres meses, con una superficie media de 3.402 m².

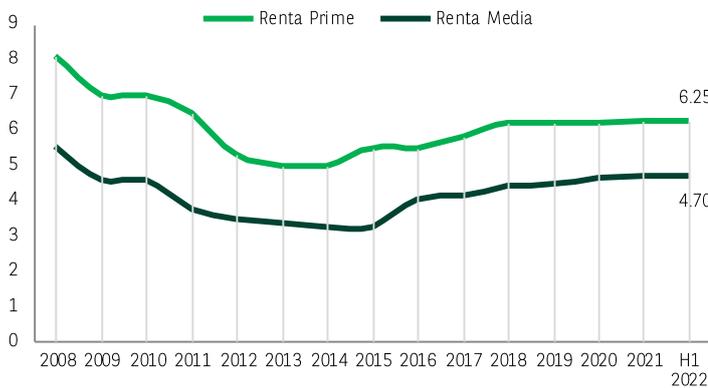
El 22% restante de la contratación se ha registrado en la zona Sur, área comprendida entre los ejes A4 y A42. Los mercados más dinámicos de la zona sur del primer trimestre han sido Getafe, Pinto, Illescas y Valdemoro.

Estudiando el comportamiento de la demanda en función de su cercanía a la ciudad de Madrid, se observa cómo el arco local ha concentrado el 50% de las demandas y el 34,1% de la superficie contratada. El tamaño medio de las demandas se alza hasta los 9.428 m², cifra condicionada por el contrato "llave en mano" registrado en San Fernando de Henares de 30.000 m². Por su parte, la renta media se sitúa en 5,78 €/m²/mes.

Por volumen de superficie, ha sido el arco nacional el que más superficie ha totalizado, debido principalmente a la firma de 58.504 m² registrada en Marchamalo. La renta media de este arco se alza hasta 3,78 €/m²/mes.

Finalmente, el arco regional ha concentrado el 27,1% de la superficie contratada y el 33% del número de contratos. La superficie media contratada se alza hasta los 11.241 m², mientras que la renta media de este arco se ha situado en los 4,5 €/m²/mes.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME (€/m²)



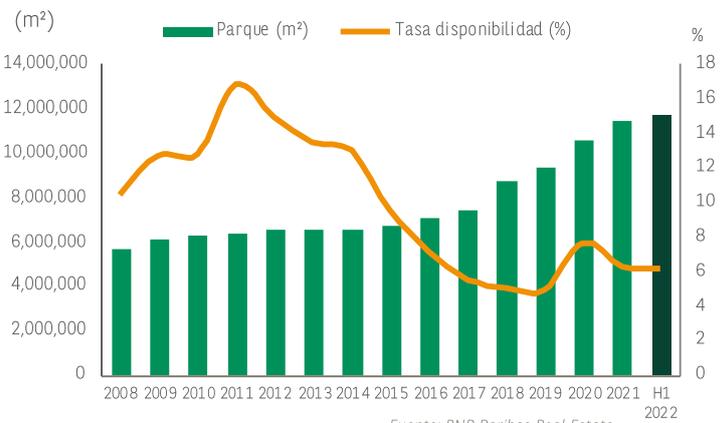
Fuente: BNP Paribas Real Estate

Analizando el comportamiento de las rentas en los últimos tres meses, se observa una tendencia de crecimiento. La renta media de las operaciones cerradas en el segundo trimestre del año se sitúa en los 4,70 €/m²/mes, mientras que la renta Prime se mantiene en el 6,25 €/m²/mes en las ubicaciones más exclusivas de la primer arco del Corredor del Henares.

Se observa cómo en determinados mercados, el crecimiento de rentas atisbado en trimestres anteriores, se está consolidando. En este sentido destaca San Fernando de Henares, donde las últimas operaciones se sitúan en el entorno de los 5,25 €/m²/mes. En la zona de Getafe, tras observar incrementos de rentas en el P.E. de la Carpetania, también se confirma esta tendencia en otras áreas como Gavilanes, con rentas firmadas en niveles de 5,30 €/m²/mes.

Sin duda, uno de los datos más positivos del año, es que continúa ajustándose la tasa de disponibilidad, pasando del 6,30% a fecha 1 de enero de 2022 a 6,15% actual, en un mercado en el cual se ha incrementado el parque logístico en 878.855 m² durante los últimos doce meses.

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Fuente: BNP Paribas Real Estate

La actividad promotora sigue su curso y de cara a los próximos meses, hay proyectos confirmados en fase de construcción que totalizan 380.640 m² y que se incorporarán al mercado durante los próximos doce meses. Adicionalmente, hay un volumen de suelos transaccionados, muchos de ellos pendiente de licencia, en tramitación urbanística o proyectos "llave en mano", que deben de ir incorporarse al mercado en un plazo de mínimo de alrededor de 12-18 meses.

Las perspectivas para el año continúa siendo positivas. El elevado dinamismo de la demanda, reflejado en las cifras registradas en el primer semestre del año corrobora nuestras previsiones de comienzo de año de alcanzar una absorción para el año 2022 de 1,2 millones de metros cuadrados.

El hecho de que las incertidumbres macro económicas se estén intensificando en las últimas semanas puede generar que algunas tomas de decisiones se aplacen a final de año y algunas operaciones que se tenían que firmar este año pasen el año 2023, aunque desde BNP PRE esperamos que puedan alcanzar las previsiones realizadas.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL SEGUNDO TRIMESTRE

EJE	Arco	Población / Zona	Tipo	Superficie
Corredor de Henares (Eje A-2)	3- Nacional	Marchamalo	Alquiler	58.504 m ²
Corredor de Henares (Eje A-2)	1- Local	San Fernando de Henares	Llave en mano	30.000 m ²
Corredor de Henares (Eje A-2)	2- Regional	Meco	Alquiler	25.968 m ²
Corredor de Henares (Eje A-2)	3- Nacional	Cabanillas del Campo	Alquiler	25.500 m ²
Zona Sur (Eje A-4)	2- Regional	Valdemoro	Alquiler	14.479 m ²



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

RESEARCH

CONTACTOS



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com

INDUSTRIAL & LOGÍSTICO



JEAN-BERNARD GAUDIN
DIRECTOR NACIONAL AGENCIA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 608 914 294

jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com



GABRIEL CORDOBA
DIRECTOR GRANDES CUENTAS
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 608 663 102

gabriel.cordoba@realestate.bnpparibas



FERNANDO SAURAS
DIRECTOR NACIONAL INVERSIÓN
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 606 006 608

fernando.sauras@realestate.bnpparibas