



**AT A GLANCE
T1 2022**

MERCADO LOGÍSTICO DE MADRID
SEGUNDO MEJOR TRIMESTRE DE LA SERIE HISTÓRICA

EL INCREMENTO DE LA INFLACIÓN REBAJA LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL PIB PARA 2022

La expansión definitiva de la economía española se ha visto de nuevo frenada tras los conflictos bélicos en el este de Europa y el incremento significativo de la inflación.

Según el Banco de España y teniendo en cuenta las incertidumbres existentes, la previsión de crecimiento de PIB para el año 2022 se rebaja hasta el 4,5% y en la misma proporción modera el PIB previsto para el año 2023 al 2,9%.

CONTINÚA EL DINAMISMO DE LA DEMANDA

Con los datos de la demanda registrados en el primer trimestre del año, se confirma que la demanda continúa en máximos históricos de contratación y como proyectábamos a cierre del año pasado, esperamos que la cifra de absorción se mantenga o incluso pueda superar la cifra del año 2021.

El crecimiento de la tasa de penetración del comercio electrónico se sitúa en el entorno del 9%, cuando en 2015 era del 3,5%. Además, el potencial de crecimiento que tiene España respecto a otros países más maduros en este sentido, se repercute en un incremento en la necesidad de plataformas logísticas para poder almacenar y distribuir la producción comercial. Si a este factor le añadimos incremento de demanda de espacios de almacenaje para evitar posibles roturas de stock y las buenas perspectivas del consumo, nos encontramos en un escenario muy favorable que soportan los niveles de contratación previstos.

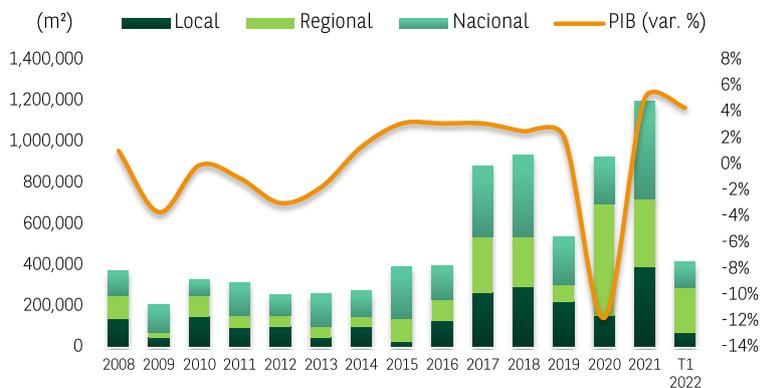
Entre los meses de **enero y marzo**, la absorción de espacios logísticos ha sido de **417.646 m²**, distribuida en **30 nuevos contratos**. Esta cifra supone un incremento del 21% respecto al anterior trimestre y sobre el mismo periodo del año 2021 (T1 2021). Se trata de la segunda cifra de trimestral más elevada de la serie histórica, tan solo superada por el tercer trimestre del año 2020, primer trimestre tras el periodo de confinamiento del Covid.

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

Las operaciones más destacadas del periodo analizado, además de la previamente comentada en Illescas, en cuanto a volumen de superficie contratada han sido el alquiler de una plataforma de 43.616 m² en Alovera, un proyecto "llave en mano" de 40.000 m² en el polígono industrial El Ruiseñor, en Guadalajara y el pre-alquiler de una plataforma de 20.611 m² en Fuenlabrada, antes de la entrega de la misma.

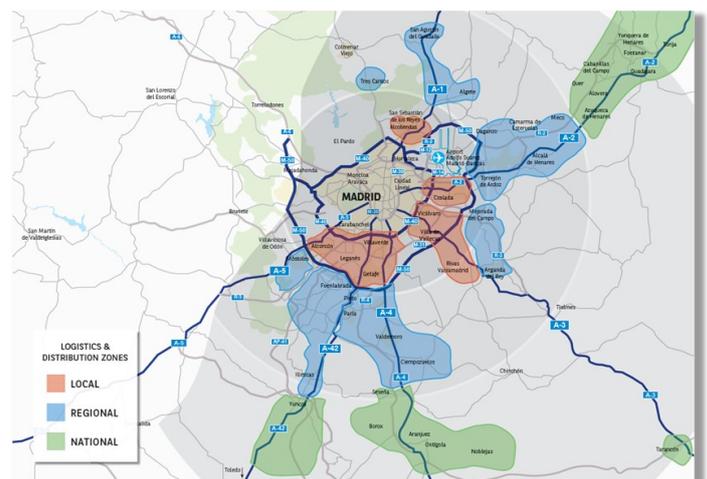
Respecto al mercado laboral, la afiliación registrada en los últimos meses sorprendió al alza, según los datos de BBVA Research. El aumento del número de cotizantes a la Seguridad Social superó las expectativas, aumentando un 1,2% en el primer trimestre del año. Todos los sectores de actividad contribuyeron a la creación de empleo, destacando sobre todo la construcción y el sector servicios.

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 63% de las operaciones firmadas del 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 A42. 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.

Estudiando el comportamiento de la demanda en función de su cercanía a la ciudad de Madrid, se observa cómo el arco local y el arco regional

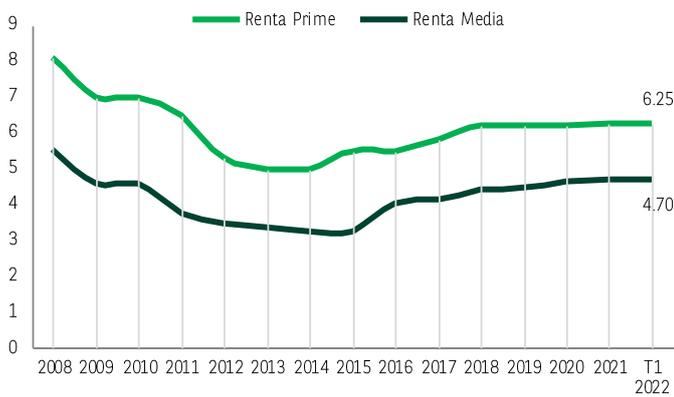
han concentrado el 37% de las operaciones registradas cada uno.

La actividad registrada en el arco local ha sido muy elevada en el primer trimestre, habiéndose registrado varias operaciones en Getafe, Coslada, San Fernando de Henares y Villaverde. El tamaño medio de las demandas se alza hasta los 6.637 m², observándose una actividad elevada en superficies inferiores a 5.000 m².

Por volumen de superficie, ha sido el arco regional el que más superficie ha totalizado, debido principalmente a la firma de 120.000 m² registrada en Illescas. Destaca el dinamismo observado en Alcalá de Henares, donde se han contabilizado el 45% de las operaciones de este arco.

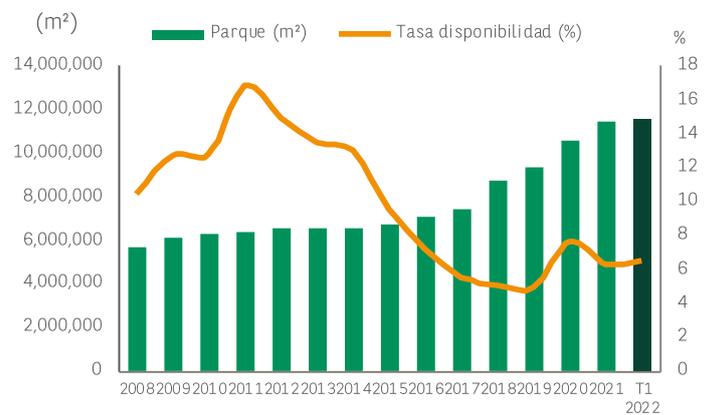
Finalmente, el arco nacional ha concentrado el 30% de la superficie contratada y el 23% del número de contratos. Se observa un claro protagonismo del eje A-2 en esta zona en el comienzo del año, donde destacan los mercados de Azuqueca de Henares, Alovera y Guadalajara.

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



Fuente: BNP Paribas Real Estate

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Fuente: BNP Paribas Real Estate

En 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 del año 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 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 y la zona de La Carpetania, en Getafe, con varias operaciones en niveles de rentas de 5,5 €/m²/mes. En Illescas, las rentas de salida de los nuevos proyectos se sitúan en el 3,65—3,80 €/m²/mes y en la tercera corona del eje A-2, donde las rentas de las nuevas plataformas convergen más al 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 en el cual 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 disponi-

bilidad en niveles bajos, máxime teniendo en cuenta que recientemente se incorporaron al mercado 75.000 m² de nuevas plataformas disponibles en la zona de Vicálvaro (Cañaverla).

De cara a los próximos meses, hay proyectos confirmados en fase de construcción que totalizan 430.000 m² 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 de alrededor de 12-18 meses.

Las perspectivas para el año son muy buenas, incluso mejores que las proyectábamos hace tres meses. 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, nos hacen mejorar las previsiones de absorción proyectadas en el cierre del año 2021. Se prevé que la demanda en el conjunto del ejercicio 2022 pueda superar el 1.300.000 m², cifra que marcaría un nuevo récord en la serie histórica.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL PRIMER TRIMESTRE

EJE	Arco	Población / Zona	Tipo	Superficie
Zona Sur (Eje A-42)	2- Regional	Illescas	Llave en mano	120.000 m ²
Corredor de Henares (Eje A-2)	3- Nacional	Alovera	Alquiler	43.616 m ²
Corredor de Henares (Eje A-2)	3- Nacional	Guadalajara (Ruiseñor)	Llave en mano	40.000 m ²
Zona Sur (Eje R-5)	2- Regional	Fuenlabrada	Alquiler	20.611 m ²
Zona Sur (Eje A-4)	1- Local	Getafe	Alquiler	16.000 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.com



FERNANDO SAURAS
DIRECTOR NACIONAL INVERSIÓN
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 606 006 608

fernando.sauras@realestate.bnpparibas.com