

El elevado dinamismo en la demanda de espacios logísticos de Madrid y Barcelona marca el primer semestre de 2022 del sector

- El último informe de mercado logístico de BNP Paribas Real Estate detecta que la tasa de disponibilidad se sigue ajustando tanto en Madrid como en Barcelona, mientras la demanda sigue creciendo.
- Barcelona.- La contratación de espacios logísticos registrada durante el segundo trimestre del año ha sumado un total de 143.415 m², distribuidos en un total de 14 operaciones.
- Madrid.- La contratación de espacios logísticos registrada durante el primer semestre ha sumado 626.534 m², reflejando un incremento del 52% respecto al mismo periodo del 2021.
- La renta media se ha mantenido en niveles de 4,70 €/m²/mes en Madrid y en 5,40 €/m²/mes en Barcelona.

Madrid, 27 de julio de 2022.- El mercado inmobiliario logístico sigue registrando uno de sus mejores momentos tanto en Madrid como en Barcelona, según expone el último informe de mercado que la consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate presenta con datos del segundo trimestre del año.

En el caso de **Madrid**, este elevado dinamismo ha registrado cifras muy positivas, con unos datos de contratación que reflejan un destacado incremento respecto a 2021, según corrobora BNP Paribas Real Estate. En este punto, la consultora inmobiliaria prevé que se pueda alcanzar una absorción de 1.200.000 m² en lo que queda de año. Asimismo, debido a las incertidumbres macroeconómicas que gobiernan la actualidad, es probable que algunas tomas de decisiones tengan que aplazarse a final de año. Por ello, desde BNP Paribas Real Estate prevén que algunas operaciones que se debían firmar este año pueden pasar al año 2023, aunque sus analistas esperan que puedan alcanzar las previsiones realizadas.

Por su parte, en **Cataluña**, se prevé la incorporación al mercado de alrededor 75.000 m² el resto del año 2022, con tres proyectos que se encuentran en fase de construcción. La fortaleza de la demanda continúa manteniendo la tasa de disponibilidad en niveles realmente bajos, que se sitúa en el 1,77% a fecha 1 de julio de 2022. El parque logístico catalán ya supera los 7,2 millones de metros cuadrados. Además, durante los años 2023 y 2024 pueden ser inaugurados cerca de 1,1 millones de nueva superficie logística, aunque es preciso destacar que muchos de estos proyectos a día de hoy no van a arrancar si no tienen el compromiso de un cliente y otros tienen tramitaciones urbanísticas pendientes.

MADRID: SEGUNDO MEJOR SEMESTRE DE LA SERIE HISTÓRICA

El informe de logística de BNP Paribas Real Estate del segundo trimestre revela que 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. No obstante, la cifra contabilizada el T2 2022 es un **17,4% superior a la media trimestral de los últimos 5 años**.

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 se ha descontado una operación contabilizada 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. Así pues, 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 asciende 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.

EL EJE A2 ATRAE EL 72% DE LAS OPERACIONES FIRMADAS

El eje A2, conocido como el Corredor del Henares, ha sido, una vez más, el eje que más superficie contratada ha concentrado con el **72% de las operaciones** firmadas del primer 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.

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 acumulado, 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.

CONTINÚA LA EXPANSIÓN DE LA DEMANDA Y EL AJUSTE DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD

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 del primer arco del Corredor del Henares.

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

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.

CATALUÑA: TRIMESTRE POSITIVO QUE ARROJA UN AJUSTE DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD MIENTRAS INCREMENTA LA DEMANDA

La actividad en el sector de la logística de Cataluña ha mantenido la **inercia positiva de los últimos meses**. La contratación de espacios logísticos registrada ha sumado un total de **143.415 m²**, distribuidos en un total de **14 operaciones**. En el acumulado del año, la demanda se alza hasta los **397.626 m²** en **29 contratos** firmados en el primer semestre de 2022. Si se compara esta cifra con el mismo periodo del año 2021, se observa un ajuste del 24,6%, porque se han firmado 8 contratos menos y se han registrado menos operaciones de gran volumen.

El **tamaño medio de las operaciones registradas asciende a 10.244 m²**, sobre los 14 contratos formalizados, siendo el 57% de los contratos sobre superficies inferiores comprendidas entre 5.000 m² y 10.000 m². La **operación más destacada** por volumen de superficie del trimestre analizado ha sido la contratación de una plataforma de **40.414 m²** en **La Bisbal del Penedés**.

Si se analiza la demanda por sectores de actividad, se aprecia un ligero **predominio de los operadores logísticos tradicionales, usuarios de distribución de alimentación, compañías de climatización, packaging y en menor medida retailers de textil**. Destaca la elevada actividad registrada en el mercado de suelo, impulsada por promotores o inversores con la intención de desarrollar nuevas plataformas de calidad al mercado, que puedan atender a la demanda actual.

EL ARCO REGIONAL SE POSICIONA COMO EL MÁS DEMANDADO

Si se analiza la contratación por arcos, en función de su proximidad a la ciudad de Barcelona, se observa cómo el **arco regional** continúa siendo el más demandado por los usuarios en el segundo trimestre. Entre los meses de abril y junio se ha contabilizado el **43% de las operaciones firmadas en todo el mercado catalán y ha aglutinado el 41% de la superficie contratada**.

El **tamaño medio** de las demandas registradas en este arco se alza hasta los **9.778 m²**. La **renta media** de las operaciones firmadas en este arco se aproxima a las **5,60 €/m²/mes**, siendo la operación con la renta más elevada la firma de una plataforma de 8.000 m² en Rubí a 6,5 €/m²/mes.

El **primer cinturón logístico (arco local)** de la ciudad sigue siendo **muy atractivo** para los usuarios y a pesar de las limitaciones de superficies vacantes y suelos de desarrollo, se han firmado **5 nuevos contratos** durante los últimos tres meses y el **20% de la contratación**. La renta media de las operaciones firmadas se sitúa en los 6,34 €/m²/mes en ubicaciones como el Prat de Llobregat, Zona Franca o la ZAL I.

Finalmente, la actividad registrada en el **arco nacional ha sido menor** en el último trimestre analizado. En total, se han contabilizado tres operaciones que suman el 39% de la absorción, siendo la operación más destacada la operación contabilizada en La Bisbal del Penedés, con un volumen de 40.414 m².

ESTABILIZACIÓN DE RENTAS Y AJUSTE DE LA TASA DE DISPONIBILIDAD

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**, prácticamente replicando los niveles del cierre del año pasado.

La **renta Prime** se mantiene en el **entorno de 7,25 €/m²/mes**, con respecto a los últimos meses. Donde se ha observado un **ligero incremento de rentas ha sido en el segundo arco**, principalmente en la zona del Vallés y en plataformas nuevas que cumplen con estándares elevados de calidad técnica de construcción y certificaciones energéticas. La prácticamente plena ocupación de este arco está presionando ligeramente a las rentas de los inmuebles de calidad, más aún teniendo en cuenta el incremento notable de los costes de construcción de los últimos meses.

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 0,31% y 2,09% respectivamente**. Destaca el ajuste registrado en los últimos tres meses en el tercer arco, donde la tasa de disponibilidad se ha ajustado 162 puntos básicos, hasta situarse en el 5,19%. Esto se debe principalmente al elevado volumen de la operación registrada en la Bisbal del Penedés.

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 4.500 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 localizaciones (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: Tel - 687510676- gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel - 934 67 02 32 - valenca.figuera@interprofit.es

