



LA FORTALEZA DE LA DEMANDA CONTINÚA PRESIONANDO LA TASA DE DISPONIBILIDAD DEL MERCADO INMOLOGÍSTICO

- **Madrid**
 - Entre los meses de julio y septiembre, la absorción de espacios logísticos se ha incrementado un 3% respecto al mismo periodo del año 2021.
 - Continúa ajustándose la tasa de disponibilidad, pasando del 6,31% en el T3 2022 a un 5,95% actual, en un mercado en el cual se ha incrementado el parque logístico en 690.250m² durante los últimos doce meses.
- **Cataluña**
 - En el acumulado del año, la cifra de absorción se alza hasta los 482.562 m², cifra en línea con los años 2019 y 2018 pero inferior a 2020 y 2021, años que registraron cifras récord.
 - El arco regional continúa siendo el más demandado por los usuarios en el tercer trimestre, copando el 60% de las operaciones firmadas en todo el mercado catalán y el 64% de la superficie contratada.
- **Valencia**
 - Valencia actualmente cuenta con 25.917 m² de proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado durante el último trimestre.
 - En este tercer trimestre, Ribarroja se posiciona de nuevo como la zona más atractiva, concentrando el 60% de los contratos firmados.
- Las tasas de disponibilidad continúan en niveles realmente bajos, situándose en 6,31% en Madrid, 2,55% en Cataluña y 5,4% en Valencia.

Madrid, 27 de octubre de 2022.- La consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate presenta su último **informe de inversión en el mercado logístico en Madrid, Cataluña y Valencia**. Se constata la buena salud de este segmento durante **el tercer trimestre del año**.

Las tres comunidades continúan con un elevado dinamismo por parte de la demanda, que busca en los activos inmoelogísticos oportunidades de inversión. Este notorio interés por parte de fondos de inversión y promotoras se traduce en la adquisición de suelos y desarrollo de nuevas plataformas que está provocando que la tasa de disponibilidad de



ambos territorios siga situándose en niveles muy bajos, con perspectivas de ocupación muy positivas para finales de año que podrían, incluso, rozar cifras récord.

En **Cataluña** está previsto que se incorporen al mercado alrededor de **35.000 m² disponibles en el último trimestre del año**, algunos con negociaciones muy avanzadas con inquilinos. Por su parte, **Valencia** actualmente cuenta con **25.917 m²** de proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado durante el último trimestre. Esto, unido a los nuevos desarrollos previstos en el 2023, sumarán 198.619 m² principalmente en Ribarroja, Cheste, Picassent, Bétera, Sagunto y Albuixech.

MADRID, ELEVADO DINAMISMO EN LOS MESES DE VERANO

A pesar de la incertidumbre existente, el sector de la logística continúa mostrando una elevada resiliencia y la demanda por parte de los usuarios se mantiene en niveles de actividad muy elevados, especialmente en Madrid.

Entre los meses de julio y septiembre, **la absorción de espacios logísticos ha sido de 233.717m², distribuida en 26 nuevos contratos**. Esta cifra supone un **incremento del 3% respecto al mismo periodo del año 2021 (T32021)**. Además, la cifra contabilizada en el T3 2022 es un 4,6% superior a la media trimestral de los últimos 6 años (2017-2022).

En el acumulado del año 2022 (T1-T3), la contratación se alza hasta los 860.251m², la cifra más elevada de toda la serie histórica a cierre del tercer trimestre, incluso superior (+0,5%) a la demanda registrada en el año 2021 (T1 -T3), pico de contratación de la serie histórica.

Si se analiza el número de contratos firmados en los meses de verano (T3 2022), se observa un elevado dinamismo de la demanda, contabilizándose 26 operaciones. **En total, en el acumulado del año se contabilizan 72 operaciones, 10 más que las registradas en el mismo periodo de 2021**, lo que pone de manifiesto **la fortaleza de la demanda**.

El **tamaño medio** de los contratos firmados en el tercer trimestre del año ha sido de **8.989m²**, siendo la operación más destacada por volumen la autopromoción de la futura sede de uno de los operadores más relevantes del sector farmacéutico en Numancia de la Sagra y un proyecto "llave en mano" de 22.000m² en Villaverde, para uno de los operadores de retail más relevantes del ámbito nacional.

Es destacable también en este trimestre el **elevado dinamismo de las demandas registradas con superficies inferiores a 5.000m²**, que han representado el **50% del total de las operaciones**.

Se observan dos **motores de la demanda**, el continuo crecimiento de la demanda de actividades relacionadas con el **comercio electrónico e incremento de stock** para evitar roturas en las cadenas de suministro.

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 tercer trimestre del año se sitúa en los 4,84m²/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, aunque se observan precios de salida en niveles que alcanzan los 6,75€/mes en nuevos proyectos de la zona Prime.



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, dónde la renta media de las operaciones firmadas en lo que llevamos de 2022 se alza hasta los 5,41€/m²/mes. En la zona de Getafe, tras observar incrementos de rentas en los últimos trimestres, sobre todo en las plataformas de reciente construcción, la renta media de los contratos firmados en el presente ejercicio se sitúa en 5,00€/m²/mes con máximos que superan los 5,50€/m²/mes. Si nos alejamos un poco de la ciudad de Madrid, en el tercer arco del mercado, la renta se ha incrementado un 7,0% en los últimos 12 meses, hasta situarse en 3,64€/m²/mes con máximos niveles que se aproximan a los 4,0€/m²/mes.

Otro dato muy positivo del año, además del elevado dinamismo de la demanda, **es el que continúa ajustándose la tasa de disponibilidad, pasando del 6,31%** en el T3 2022 a un 5,95% actual, **en un mercado en el cual se ha incrementado el parque logístico en 690.250m² 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 525.631m² y que se incorporarán al mercado durante los próximos doce meses.** Adicionalmente, hay un volumen de suelos transaccionados, muchos de ellos pendientes de licencia, en tramitación urbanística u ofertados para proyectos “llave en mano”, que podrían incorporarse al mercado en un plazo superior a 12 meses.

“Las perspectivas para el cierre de 2022 y comienzo del 2023 siguen siendo muy positivas. El elevado dinamismo de la demanda, reflejado en las cifras elevadas de absorción, mantiene nuestras previsiones de comienzo de año de alcanzar una absorción para el año 2022 de 1,2 millones de metros cuadrados” asegura Jean Bernard Gaudin director de Industrial & Logística en España.

EL CORREDOR DE HENARES SE LLEVA EL 54% DE LAS OPERACIONES

El eje A2, conocido como el Corredor de Henares, ha sido el eje que más operaciones ha concentrado, concretamente el 54% de firmas del tercer trimestre y el 44% de la superficie contratada, con un total de 102.387m². Destaca también el dinamismo registrado en Alcalá de Henares donde se han contabilizado cuatro nuevos contratos en los últimos tres meses con una superficie media de 9.413 m².

En la zona Sur se han concentrado el 38% de las operaciones y el 46% de la absorción. Los mercados más dinámicos de la zona sur del tercer trimestre han sido Villaverde, Valdemoro, Getafe y Pinto. Finalmente destaca una operación registrada en el eje A5, concretamente en Arroyomolinos, un mercado que en los últimos meses está despertando el interés de promotores y usuarios.

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 38% de las operaciones y el 24% de la superficie contratada. El tamaño medio de las demandas se sitúa en los 5.576m², mientras que la renta media alcanza los 5,6/m²/mes en el tercer trimestre.

Por volumen de superficie, y número de operaciones ha sido el arco regional el más



demandado, aglutinando el 50% de las operaciones y el 48% de la superficie contratada. La renta media de este arco se alza hasta 4,5€/m²/m. La superficie media se sitúa en 8.606m².

Finalmente, el arco nacional ha concentrado el 12% de los contratos y el 28% de la superficie contratada. La superficie media contratada se alza hasta los 22.022m², mientras que la renta media de este arco se ha situado en los 3,5€/m²/mes, siendo todos los contratos firmados en plataformas de antigua construcción.

CATALUÑA: EL TERCER TRIMESTRE CIERRA CON CASI 85.000 M2 CONTRATADOS

Después de cerrar un año 2021 extraordinario en niveles de contratación, propulsado por la demanda proveniente del comercio electrónico y el sector de la alimentación, tras el impacto de la pandemia, la actividad en el sector logístico de Cataluña comienza a normalizarse, asimilándose a un trimestre estable con los meses de verano de por medio.

Entre los meses de julio y septiembre se han firmado 10 nuevos contratos que han sumado una contratación total de **84.936 m²**. Esta cifra supone un **ajuste del 46,8% respecto al tercer trimestre del año pasado**.

Esta cifra no incluye dos operaciones de autopromoción, que entre las dos suman 106.000 m² aproximadamente, pues los suelos todavía tienen gestiones urbanísticas pendientes.

En el acumulado del año, la cifra de absorción se alza hasta los 482.562 m², cifra inferior a la registrada en el mismo periodo del año pasado, pero en línea con los años 2019 y 2018 y por encima del periodo 2020.

El **tamaño medio** de las operaciones registradas en el tercer trimestre desciende hasta los **8.493 m² sobre los 10 contratos formalizados**, siendo **el 70% de los contratos sobre superficies comprendidas entre 2.000 m² y 10.000 m²**. La **operación más destacada por volumen de superficie** del trimestre analizado ha sido la contratación de una **plataforma de 24.752 m² en Gelida por un operador logístico**.

Continúa la actividad en el mercado de suelo, promotores o inversores se posicionan, comprando suelos en ubicaciones más próximas a la ciudad, con perspectivas de poder desarrollar a medio plazo.

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 tercer trimestre**. Ente los meses de julio y septiembre se ha contabilizado el **60% de las operaciones firmadas** en todo el mercado catalán y ha aglutinado el **64% de la superficie contratada**. El tamaño medio de las demandas registradas en este arco se alza hasta los 10.380 m². La **renta media** de las operaciones firmadas en esta corona se aproxima a las **5,00 €/m²/mes**, siendo la operación con la renta más elevada la firma de una plataforma de 7.460 m² en Sant Andreu de la Barca a 5,75 €/m²/mes.

EL ARCO REGIONAL SE POSICIONA COMO EL QUE MÁS DEMANDA ABSORBE

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 **4 nuevos contratos** durante los últimos tres meses y el 35% de la contratación. La renta media de las operaciones firmadas se sitúa en torno a los 6,5



€/m²/mes en ubicaciones como el Prat de Llobregat y L'Hospitalet de Llobregat.

Finalmente, la actividad registrada en el **arco nacional** ha sido menor en el último trimestre analizado. Lo más destacado de esta zona ha sido la **inauguración de una plataforma de 140.000 m²** por parte de uno de los operadores más relevantes del comercio electrónico en **Far d'Ampurdá**.

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

La **renta Prime** se mantiene en el entorno de **7,25 €/m²/mes**, con respecto de los últimos meses. Donde sí se está apreciando un incremento de rentas de salida es en los nuevos proyectos que actualmente salen al mercado, en parte, como consecuencia del incremento de los costes de materiales y construcción. En el transcurso de los próximos meses, cuando se alquilen estas nuevas promociones, se tendrá una mayor visibilidad del incremento de rentas previsto y que todavía no se ha consolidado en los contratos formalizados.

La **tasa de disponibilidad** continúa en niveles realmente bajos, situándose en el **2,55%** a fecha 1 de octubre de 2022. Por su parte el parque logístico de Cataluña supera ya los 7,6 millones de metros cuadrados.

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 0,30% y 2,74% respectivamente**. En el tercer arco logístico, la tasa de disponibilidad se alza hasta el 6,54%. Esto se debe principalmente a la reciente entrega de una plataforma logística de 40.000 m² en Constantí, mientras que el resto de disponibilidad se concentra principalmente en El Plá de Santa María, Santa Oliva y Bráfim.

"Durante los años 2023 y 2024 se podrían inaugurar cerca de 1,4 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 un cliente y otros suelos todavía tienen tramitaciones urbanísticas pendientes" asegura a Toni Villar, director de Industrial & Logística en Cataluña.

ELEVADO DINAMISMO EN LA DEMANDA DE ESPACIOS: VALENCIA ALCANZA EN SOLO 9 MESES EL 94% DE OPERACIONES FIRMADAS EN 2021

En el último trimestre, la demanda de espacios logísticos en el área metropolitana de la ciudad de Valencia ha mantenido el elevado dinamismo registrado en la primera parte del año, demostrando la madurez del mercado logístico en Valencia.

Según cifras de BNP Paribas Real Estate, la cifra de contratación contabilizada **entre los meses de julio y septiembre** se ha situado en los **66.477 m²**, cifra que representa un ajuste del 18% respecto al mismo trimestre del año 2021. No obstante, **en el acumulado del año**, la **cifra de absorción** se alza hasta los **243.819 m²** a falta del último trimestre del año, registrando un incremento del 5,5% respecto al volumen acumulado del periodo anterior.



Analizando el **número de operaciones**, en los últimos tres meses se han firmado 10 nuevos contratos. En lo que llevamos de **2022 se han registrado 47 operaciones, el 94% del total de operaciones que se firmaron el periodo 2021**, año más dinámico de la serie histórica hasta la fecha, por lo que se prevé que el año 2022 pase a ser el nuevo año con más contratos firmados. Destaca también que **más del 70% de las operaciones, en lo que va de año, han sido ampliación de superficie o empresas de nueva creación**, factor que pone de manifiesto la fortaleza de la demanda en el sector de la logística.

Las operaciones más destacadas del segundo trimestre por volumen de superficie se han registrado en la zona centro, concretamente en Torrente, con dos plataformas de 16.555 m² y 10.000 m².

El **tamaño medio** de las operaciones firmadas en el periodo analizado se ha situado en **6.647 m²**, siendo el 40% de los contratos formalizados en superficies inferiores o iguales a 5.000 m².

Actualmente, hay un total de 19.052 m² de proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado en el resto del año 2022. Esto, unido a los nuevos desarrollos previstos en el 2023, sumarán 151.000 m². Dichos desarrollos se ubicarán principalmente en Ribarroja, Cheste, Picassent, Sagunto y Albuixech.

RIBARROJA VUELVE A ALZARSE COMO LA ZONA QUE CONCENTRA MÁS DEMANDA

Analizando los mercados más demandados del **tercer trimestre**, se observa cómo **el 60% de los contratos se han firmado en Ribarroja**, siendo el mercado más activo del acumulado del año (62%). Si se analiza el volumen de superficie contratada, Ribarroja ha concentrado el 37% de la contratación en los últimos tres meses.

El **resto de la demanda del tercer trimestre se ha distribuido principalmente en la zona centro**, en mercados como Torrente con el 30% de las operaciones y en menor medida en Cheste, donde se ha firmado una operación de 10.000 m²

Si se analiza la demanda en el conjunto del año, durante el tercer trimestre **hasta el 1 de octubre**, se observa cómo la zona centro ha concentrado prácticamente la totalidad de la demanda con el 90% de las operaciones firmadas y el 92% de la contratación. La zona sur aglutina el 10% de las operaciones registradas y el 8% de la demanda (m²).

Sin embargo, durante el tercer trimestre del año, no se ha contabilizado ninguna operación de calado en la zona Norte del mercado logístico de Valencia.

A diferencia de los primeros meses del año, en los que **las rentas** prácticamente se mantuvieron estables, durante el tercer trimestre del 2022 **continúa la tendencia alcista del segundo trimestre del año, más pronunciada en las rentas máximas**. Las rentas medias se han incrementado de media un 1,7% en los últimos tres meses, situándose los niveles más elevados en Ribarroja en 5,00 €/m²/mes para nuevos desarrollos, incluso algunas plataformas de reciente construcción pueden superar estos niveles.

Durante los últimos tres meses, **el parque logístico de Valencia y su área metropolitana se ha incrementado cerca de 10.000 m²**, si comparamos con trimestres anteriores, durante este trimestre no se han hecho grandes entregas de proyectos.

Durante el tercer trimestre de 2022, **se ha incrementado ligeramente la tasa de**



BNP PARIBAS REAL ESTATE

disponibilidad que se sitúa en el 5.24% a fecha 1 de octubre. El buen momento por el que pasa la demanda ha contribuido a que descienda desde el inicio del año, pasando del 7,39% a fecha 1 de enero al 5,24% a cierre del tercer trimestre.

Joaquín Ivars, director Regional de la Comunidad Valenciana en BNP Paribas Real Estate, apunta que "las perspectivas para el resto del año son positivas, el buen momento por que pasa la demanda, los bajos niveles de disponibilidad existentes y la tendencia positiva de las rentas, sitúan al mercado logístico metropolitano de Valencia en uno de los momentos más saludables de la serie histórica, a pesar de las incertidumbres existentes en el actual contexto en el que nos encontramos. "

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.

Para más información

Gina Berni: Tel - 687510676- gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel - 660805317 - valenca.figuera@interprofit.es