



**AT A GLANCE  
T3 2022**

**MERCADO LOGÍSTICO DE MADRID**

LA FORTALEZA DE LA DEMANDA CONTINÚA PRESIONANDO LA TASA DE DISPONIBILIDAD

**LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MAYOR RITMO QUE EL RESTO DE LAS ECONOMÍAS DE SU ENTORNO**

El Producto Interior Bruto (PIB) de España se aceleró en el segundo trimestre más de lo previsto. La economía creció entre abril y junio un 1,5%, según los datos de Contabilidad Nacional publicados este viernes por el Instituto Nacional de Estadística (INE). La cifra es cuatro décimas superior a la avanzada en julio y supone 1,7 puntos más que la tasa de crecimiento registrada en el primer trimestre.

En cifras globales, la variación interanual del PIB se sitúa en el 6,8%, frente al 6,7% del trimestre precedente. Esta tasa es cinco décimas

**ELEVADO DINAMISMO EN LOS MESES DE VERANO**

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

Entre los meses de julio y septiembre, la absorción de espacios logísticos ha sido de 233.717 m<sup>2</sup>, distribuida en 26 nuevos contratos. Esta cifra supone un incremento del 3% respecto al mismo periodo del año 2021 (T3 2021). 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 860.251 m<sup>2</sup>, 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 del 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 8.989 m<sup>2</sup>, 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. Destacan también, la firma de una plataforma logística de 22.301 m<sup>2</sup> de un operador logístico en Alovera y un proyecto "llave en mano" de 22.000 m<sup>2</sup> en Villaverde, para uno de los operadores de retail más relevantes de del ámbito de nacional.

Es destacable también en este trimestre, el elevado dinamismo de las demandas registradas con superficies inferiores a 5.000 m<sup>2</sup>, que han representado el 50% del total de las operaciones.

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

superior a la avanzada. Esto pone de manifiesto la fortaleza de la economía española en un entorno marcado por el impacto del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

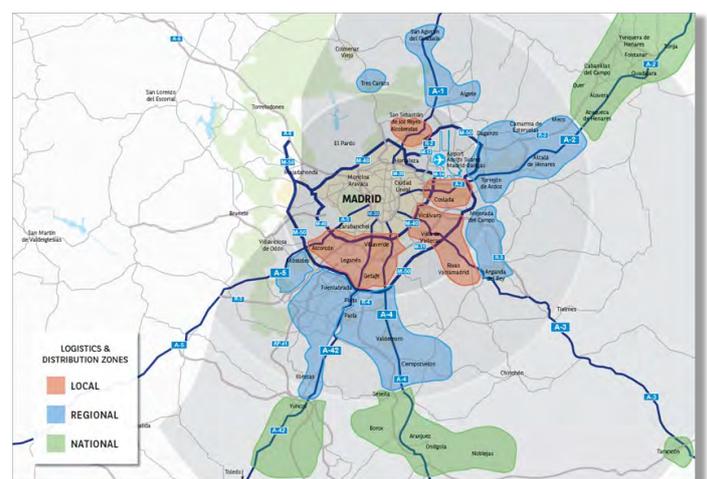
Las previsiones para el conjunto del 2022 son de un crecimiento en el entorno del 4,4% y del 1,5% para el 2023, siendo España el país de mayor crecimiento entre las grandes economías de la zona euro, según las últimas previsiones de la OCDE.

**EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m<sup>2</sup>)**



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 otra vez, 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 102.387 m<sup>2</sup> contratados en 14 operaciones. Coslada, ha sido el mercado más dinámico en nº de operaciones, con cinco firmas que suman 13.011 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

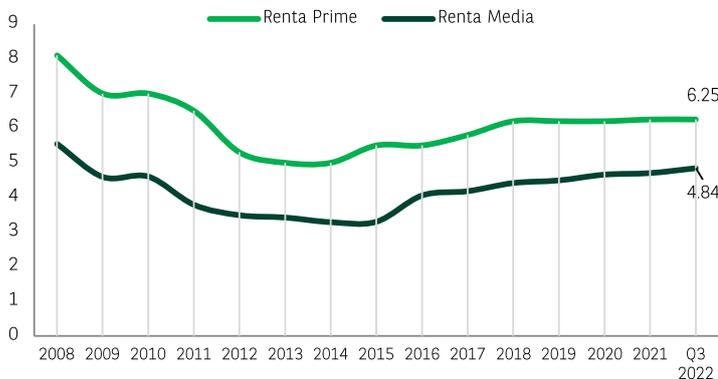
En la zona Sur, área comprendida entre los ejes A4 y A42 se ha concentrado el 38% de las operaciones y el 46% de la absorción. Los mercados más dinámicos de la zona sur del tercer trimestre han sido Villaverde, Valdemoro, Getafe y Pinto. Finalmente, destaca una operación registrada en el eje A5, concretamente 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 5.576 m<sup>2</sup>, mientras que la renta media alcanza los 5,6 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/mes. La superficie media se sitúa en 8.606 m<sup>2</sup>.

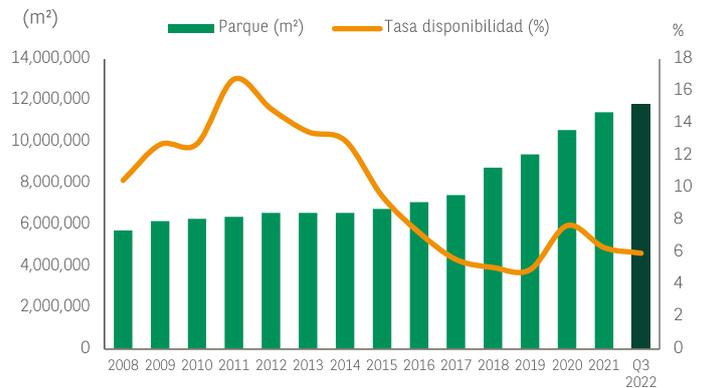
Finalmente, el arco nacional ha concentrado el 12% de los contratos y el 28% de la superficie contratada. La superficie media contratada se alza hasta los 22.022 m<sup>2</sup>, mientras que la renta media de este arco se ha situado en los 3,5 €/m<sup>2</sup>/mes, siendo todos los contratos firmados en plataformas de antigua construcción.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME (€/m<sup>2</sup>)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



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 tercer trimestre del año se sitúa en los 4,84 €/m<sup>2</sup>/mes, mientras que la renta Prime se mantiene en el 6,25 €/m<sup>2</sup>/mes en las ubicaciones más exclusivas de la primer arco del Corredor del Henares, aunque se observan precios de salida en niveles que alcanzan los 6,75€/m<sup>2</sup>/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, donde la renta media de las operaciones firmadas en lo que llevamos de 2022 se alza hasta los 5,41 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/mes con máximos que superan los 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes. Si nos alejamos un poco de la ciudad de Madrid, en el tercer arco del mercado, la renta media se ha incrementado un 7,0% en los últimos 12 meses, hasta situarse en 3,64 €/m<sup>2</sup>/mes con máximos niveles que se aproximan a los 4,0 €/m<sup>2</sup>/mes.

Otro dato muy positivo del año, además del elevado dinamismo de la demanda, es que continúa ajustándose la tasa de disponibilidad pasando del 6,31% en el T3 2021 a un 5,95% actual, en un mercado en el cual se ha incrementado el parque logístico en 690.250 m<sup>2</sup> 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 525.631 m<sup>2</sup> 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 u ofertados para proyectos "llave en mano", que podrían incorporarse al mercado en un plazo superior a 12 meses.

Las perspectivas para el cierre del 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.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TERCER TRIMESTRE

EJE	Arco	Población / Zona	Tipo	Superficie
Zona Sur (Eje A-42)	3- Nacional	Numancia de la Sagra	Autopromoción	32.000 m <sup>2</sup> aprox.
Corredor de Henares (Eje A-2)	3- Nacional	Alovera	Alquiler	22.301 m <sup>2</sup>
Zona Sur (Eje A-4)	1- Local	Villaverde	Llave en mano	22.000 m <sup>2</sup>
Corredor Oeste (Eje A-5)	2- Regional	Arroyomolinos	Alquiler	21.201 m <sup>2</sup>
Corredor de Henares (Eje A-2)	2- Regional	Alcalá de Henares	Alquiler	21.175 m <sup>2</sup>



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

[www.realestate.bnpparibas.es](http://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](mailto:david.alonsofadrique@bnpparibas.com)



**VICTOR MANRIQUE**  
ANALISTA  
RESEARCH

T (+34 ) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

[Victor.manrique@bnpparibas.com](mailto: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](mailto:jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com)



**GABRIEL CORDOBA**  
DIRECTOR OFICINA MADRID  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34 ) 914 549 990

M (+34) 608 663 102

[gabriel.cordoba@realestate.bnpparibas](mailto: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](mailto:fernando.sauras@realestate.bnpparibas)