

EL MERCADO LOGÍSTICO DE MADRID SUPERA DE NUEVO LOS 250.000M², DEMOSTRANDO UNA DEMANDA QUE SIGUE FUERTE

- El primer trimestre del año suma **24** nuevas operaciones, con un tamaño medio que se sitúa en unos **10.362 m²**.
- La tasa de disponibilidad sigue ajustándose con un **5,74%**, en un parque total que en el último año se ha incrementado en más de **600.000m²**.
- El eje **A2** concentra el **45%** de la superficie contratada en el primer trimestre.

La consultora inmobiliaria **BNP Paribas Real Estate** presenta su último informe logístico en el mercado de Madrid, en el que se evidencia el sólido protagonismo de la demanda, que sigue comprimiendo la tasa de disponibilidad, después de cerrar un 2022 que registró máximos históricos de contratación de espacios logísticos.

Entre los meses de **enero y marzo**, la absorción de espacios logísticos ha sido de **248.683 m²**, distribuida en **24 nuevas operaciones**, dos más que los contabilizados en el cierre del ejercicio anterior.

El **tamaño medio** de los contratos firmados en el primer trimestre del año ha sido de **10.362 m²**, siendo las operaciones más destacadas por volumen de superficie el alquiler de una plataforma de **42.662 m²** por parte de un operador logístico en Illescas.

Si se compara la actividad registrada en el primer trimestre del año 2023 con el mismo trimestre del 2022 y con el anterior trimestre (T4 2022), se observa un **ajuste notable** en la contratación del **34%** y del **43%** respectivamente. Esto se debe al **tamaño medio de las operaciones materializadas**, ya que en el primer trimestre del año pasado el tamaño medio de las demandas firmadas fue de 13.500 m² y en el anterior trimestre (T4 2022), el tamaño medio de las operaciones se alzó hasta los 19.941 m².

Jean-Bernard Gaudin, director nacional de Logistics Letting & Sales España de BNP Paribas Real Estate, afirma que “Después de dos años consecutivos con unas cifras de contratación superiores a los 1,2 millones de metros cuadrados y los buenos registros del primer trimestre del año, seguimos pensando que la absorción pueda situarse en torno al millón de metros cuadrados en 2023, cifra que sería muy positiva para el sector”.

Por su parte, **Fernando Sauras**, director nacional de Logistics Investment España de BNP Paribas Real Estate, apunta que “El elevado dinamismo de la demanda, junto el continuo ajuste de tasa de disponibilidad, han empujado a que, de cara a los próximos doce meses, se incorporen al mercado proyectos confirmados en fase de construcción que totalizan **754.800 m²**, una producción, similar a la de los últimos años, que no ha tenido impacto en incrementar de la tasa de disponibilidad”.

Si se analiza el dinamismo del mercado, tomando como referencia el año 2022, se aprecia como en lo que llevamos de año **se mantiene la actividad por parte de la demanda de usuarios**, registrándose este primer trimestre 24 operaciones respecto a una media de 23,5 operaciones por trimestre en el año 2022.

Los sectores que están tirando de la demanda, son principalmente **operadores logísticos**, que han sido los protagonistas de este primer trimestre del año.

	Q1 2023	Q4 2022
Contratación	248.683 m2	438.709 m2
Operaciones	24	22
Superficie media	10.362 m ²	19.941 m2

EL EJE A2, DE NUEVO EL PROTAGONISTA DE LAS OPERACIONES FIRMADAS

El eje A2, conocido como el Corredor del Henares, ha sido otra vez el **eje que más operaciones ha concentrado**, concretamente el **75%** de **firmas** del primer trimestre y el **45%** de la **superficie** contratada, con un total de **111.177 m2** contratados en 18 operaciones.

Destaca, en este trimestre, la elevada actividad registrada en el **primer arco Logístico**, habiéndose firmado 10 nuevos contratos que aglutinan una superficie contratada de **42.533 m2**, con una superficie media por operación de 4.253 m². La **renta media** de este arco se sitúa en **5,5 €/m²/mes**.

Los **mercados más activos** han sido **Coslada, San Fernando y el Cañaveral**. La actividad registrada en el segundo arco del **eje A-2** se limita a **dos operaciones firmadas en Torrejón de Ardoz**. La superficie media de estos contratos firmados ha sido de **3.876 m2**. La renta media de estas dos firmas registradas se aproxima también a los **5,5 €/m²/mes**. Finalmente, la demanda contabilizada en el **tercer arco** en el primer trimestre ha sido elevada, registrándose 6 operaciones en Cabanillas del Campo, Azuqueca de Henares y Guadalajara. El **tamaño medio** se sitúa en **7.704 m²**, mientras que las rentas de las operaciones firmadas en este primer trimestre alcanzan los **3,3 €/m²/mes**.

El resto de la contratación del trimestre se ha contabilizado principalmente en la **zona Sur**, área comprendida entre los ejes A4 y A42, que ha concentrado el **21% de las operaciones** y el **54% de la absorción**, en Illescas, Villaverde, Pinto y Seseña como mercados más activos. Las **superficies contratadas** en este eje varían desde módulos de **2.338 m²** en Villaverde, hasta plataformas logísticas de 42.662 m² firmadas en Illescas. Las rentas, por su parte, oscilan entre los **5,6 €/m²/mes** en Villaverde hasta niveles de **3,95 €/m²/mes** en plataformas de reciente construcción en Illescas.

LA RENTA MEDIA CONTINÚAN CON SU TENDENCIA ALCISTA (+13,6%) MIENTRAS LA TASA DE DISPONIBILIDAD SIGUE AJUSTÁNDOSE (5,74%)

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 primer trimestre del año se sitúa en los **5,00 €/m²/mes**, reflejando un **crecimiento anual del 13,6%**, respecto al mismo trimestre del 2022.

La **renta Prime** se mantiene en el **6,25 €/m²/mes** en las ubicaciones más exclusivas del primer arco del Corredor del Henares, aunque se observan precios de salida en niveles que

alcanzan los 6,75€/m²/mes en nuevos proyectos de la zona Prime. Además, se observa cómo en la **tercera corona**, los precios de salida de los nuevos proyectos alcanzan los **4,00 €/m²/mes**, incluso algún proyecto se alza hasta los 4,15 €/m²/mes.

Uno de los datos más positivos, además de la elevada fortaleza de la demanda, es el **ajuste la tasa de disponibilidad**, en un mercado en el que **el parque total se ha incrementado en más de 600.000 m² en los últimos doce meses**. La tasa ha pasado del 6,53% en el T1 2022 al 5,74% actual, **bajando 79 puntos básicos**.

Por su parte, si se analiza únicamente las **plataformas logísticas de Grado A**, se observa cómo actualmente hay un **stock total de 6,1 millones de metros cuadrados** y la tasa de disponibilidad se reduce al **5,18%**, principalmente por los desarrollos especulativos entregados en los últimos meses.

Por otro lado, si se compara la **disponibilidad de metros cuadrados existentes** con los de hace **doce meses** y se tiene en cuenta la **entrada de nuevas plataformas y su grado de ocupación**, se aprecia una absorción neta positiva de 680.000 m² aproximadamente durante los últimos doce meses.

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, uno de los principales actores inmobiliarios internacionales, ofrece a sus clientes una amplia gama de servicios que abarcan todo el ciclo de vida inmobiliario: Desarrollo Inmobiliario, Transacciones, Consultoría, Valoración, Gestión Inmobiliaria y Gestión de Inversiones. Con 5.300 empleados, BNP Paribas Real Estate, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 23 países (a través de sus oficinas y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del Grupo BNP Paribas, líder mundial en servicios financieros.

Como empresa comprometida con las ciudades sostenibles, BNP Paribas Real Estate pretende encabezar la transición hacia un sector inmobiliario más sostenible: con bajas emisiones de carbono, resistente, integrador y propicio al bienestar. Para lograrlo, la empresa ha desarrollado una política de RSC con cuatro objetivos: mejorar de forma ética y responsable el rendimiento económico y el uso de los edificios; integrar una transición baja en carbono y reducir su huella medioambiental; garantizar el desarrollo, el compromiso y el bienestar de sus empleados; ser una parte interesada proactiva en el sector inmobiliario y crear iniciativas y asociaciones locales.

Síguenos en



#BEYONDBUILDINGS

Para más información: www.realestate.bnpparibas.com

Real estate for a changing world

Para más información

Gina Berni: gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel – 910 76 70 96– valenca.figuera@interprofit.es