



Renta Neta de Salida

INDICADORES ECONÓMICOS Junio 2021



Fuente: INE

La pandemia como impulsor

El volumen de negocio del comercio electrónico en el segundo trimestre de 2020 (el primer trimestre marcado por el comienzo de la pandemia y el confinamiento duro) mostró un incremento del 90% en la venta de bienes a través del canal on-line en comparación con el mismo trimestre de 2019. Este incremento tan sustancial se debió a las restricciones a la movilidad y a que las tiendas físicas empezaron a abrir de forma paulatina a partir de la segunda mitad de mayo 2020, desde la decretación del estado de alarma.

En el tercer trimestre de 2020, con la mayoría de tiendas y centros comerciales abiertos (aunque con restricciones significativas de aforo), la compra de bienes a través de internet siguió ser relevante, con un incremento del 56% respecto al tercer trimestre de 2019. Este comportamiento refleja que los consumidores han adquirido cierta experiencia para la adquisición de productos vía on-line durante la pandemia y es por ello que una parte de las compras de bienes seguirá en la nube.

Los últimos datos publicados muestran que en el cuarto trimestre de 2020, la cesta de bienes vendidos por internet fue de 62% superior respecto al mismo trimestre, un año antes.

Absorción en niveles récord

Con este impulso del comercio electrónico, durante el segundo trimestre del año la superficie logística contratada ha sido de 282.200 m². En total, la absorción logística se ha situado en niveles récord en el primer semestre de 2021, con un volumen de 628.000 m².

La totalidad de la superficie absorbida en los primeros seis meses de 2021 se ha ubicado en los principales ejes logísticos del mercado de Madrid: 53% en el Corredor de Henares (Eje A-2) y 47% en el Corredor Sur (Eje A-4 + A-42).

El número de operaciones acumuladas en lo que va de año es de 39, de las cuales 19 se han firmado durante los meses abril-junio 2021.

Con una demanda robusta y un enfoque de los operadores hacia el producto de calidad, el sector de la construcción de naves logísticas mantiene un alto nivel de actividad. Actualmente hay 756.000 m² de superficie logística que se está construyendo y cuya entrega se espera antes de finales de 2023. De este volumen, casi la mitad ya está pre-alquilado.

La tasa de disponibilidad se sitúa en torno al 9,3% a cierre de junio 2021, lo que supone alrededor de 920.000 m² de superficie logística disponible (485.000 m² son de calidad A). Con una demanda enfocada a la calidad, el montante de superficie disponible de grado A y la nueva superficie que se entregará en 2021, podrá ser cómodamente absorbido por la dinámica del mercado y no se espera que haya tensiones a la baja en las rentas.

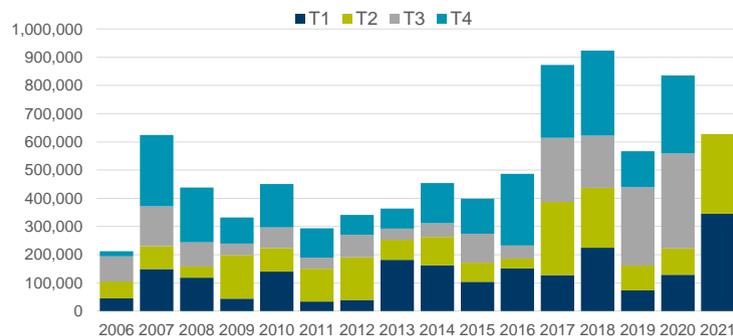
Rentas prime estables y más comprensión en yields prime

La renta *prime* permanece estable. Aunque la contratación haya sido robusta, el nivel de oferta disponible en el mercado ha hecho que no se ejerza presión a la alza en los precios de los alquileres.

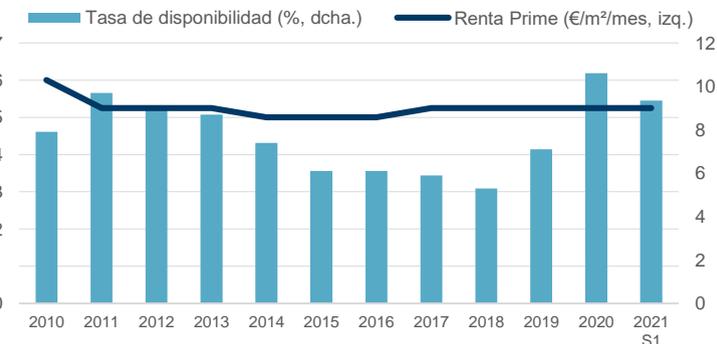
La inversión en activos logísticos ha alcanzado los 1.425 millones de euros durante la primera mitad de 2021, aunque hay que tener en cuenta que la venta del portfolio logístico de Montepino supone alrededor de 900 millones de euros.

En cuanto a las *yields prime*, se han seguido comprimiendo desde el comienzo de la pandemia, cerrando el segundo trimestre del año en 4,15% desde 5,00% a finales de 2019. Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo.

DEMANDA DE SUPERFICIE según trimestre (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



DATOS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m²)	DISPONIBILIDAD (m²)	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m²)	ABSORCIÓN ANUAL (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)	RENTA PRIME (€/m²/mes)	RENTABILIDAD PRIME*
Corona 1	2,663,477	400,618	15.0%	123,837	235,900	308,865	5,3	4.15%
Corona 2	2,837,527	307,191	10.8%	17,005	51,535	16,652	4,2	5.30%
Corona 3	4,328,076	269,959	6.2%	141,341	339,838	430,430	3,5	5.50%
TOTAL	9,829,081	977,767	9.3%	282,183	627,273	755,947		

*Renta de salida con servicio completo

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T2 2021

Ubicación	Corona / Eje	Inquilino	SUP. (m²)	TIPO*
Cabanillas del Campo	3 / A-2	Logista	47,000	Llave-en-mano
Cabanillas del Campo	3 / A-2	DSV	44,653	Llave-en-mano
San Fernando de Henares	1 / A-2	Confidencial	29,846	Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las cifras de contratación

PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA 2021

INMUEBLE	Corona / Eje	VENDEDOR / COMPRADOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
España portfolio	-	Bankinter / Montepino	-	900 (aprox.)
España portfolio	-	DREAM Industrial / Clarion	91.785	78
Zaragoza	-	UBS / Trajano	72.627	58

PRINCIPALES DESARROLLOS ENTREGADOS 2021

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIEDAD
Azuqueca de Henares	3 / A-2	Carrefour	98,757	Merlin Properties
Alcalá de Henares	2 / A-2	-	52,000	Delin Capital

DANIEL CAPRARIN

Analista Senior

Research & Insight España

daniel.caprarin@cushwake.com

JAVIER BERNADES

International Partner.

Director Agencia Oficinas & Industrial - España

Business Space

javier.bernades@cushwake.comcushmanwakefield.com

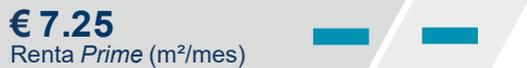
UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,8 mil millones en servicios para propiedades, *facility* y *project management* operaciones de alquiler, *capital markets*, valoración y otros servicios.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [/www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.

Var. interanual Previsión 12 meses



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA Junio 2021



Source: Moody's

La pandemia como impulsor

El volumen de negocio del comercio electrónico en el segundo trimestre de 2020 (el primer trimestre marcado por el comienzo de la pandemia y el confinamiento duro) mostró un incremento del 90% en la venta de bienes a través del canal on-line en comparación con el mismo trimestre de 2019. Este incremento tan sustancial se debió a las restricciones a la movilidad y a que las tiendas físicas empezaron a abrir de forma paulatina a partir de la segunda mitad de mayo 2020, desde la decretación del estado de alarma.

En el tercer trimestre de 2020, con la mayoría de tiendas y centros comerciales abiertos (aunque con restricciones significativas de aforo), la compra de bienes a través de internet siguió siendo relevante, con un incremento del 56% respecto al tercer trimestre de 2019. Este comportamiento refleja que los consumidores han adquirido cierta experiencia para la adquisición de productos vía on-line durante la pandemia y es por ello que una parte de las compras de bienes seguirá en la nube.

Los últimos datos publicados muestran que en el cuarto trimestre de 2020, la cesta de bienes vendidos por internet fue de 62% superior respecto al mismo trimestre, un año antes.

Absorción en niveles récord

Con este impulso del comercio electrónico, durante el segundo trimestre del año la superficie logística contratada ha sido de 136.900 m². En total, la absorción logística se ha situado en niveles récord en el primer semestre de 2021, con un volumen de 393.100 m².

Gran parte de la superficie logística contratada en los seis primeros meses de 2021, se ha ubicado en el tercer arco logístico de Barcelona, agrupando casi el 60% del total. Este incremento de cuota se debe al futuro desarrollo logístico de 140.000 m² que Amazon tendrá en el polígono Far-Vilamalla (Girona). El número de operaciones acumuladas en lo que va de año es de 31, de las cuales 14 se han firmado durante los meses abril-junio 2021.

Con una demanda robusta y un enfoque de los operadores hacia el producto de calidad, el sector de la construcción de naves logísticas muestra un alto nivel de actividad. Hasta finales de 2021 se espera que se entreguen al mercado alrededor de 470.000 m² de nueva superficie logística. De este volumen, el 75% ya está pre-alquilado. Adicionalmente, hay parcelas de suelo listas para empezar a construir nuevas naves logísticas tan pronto encuentren un inquilino para el formato pre-alquiler o para un llave-en-mano.

La tasa de disponibilidad en el mercado logístico de Barcelona y su área de influencia, sigue su tendencia a la baja y a finales de junio 2021 se sitúa en torno a 2,5%.

Rentas prime estables y más compresión en yields prime

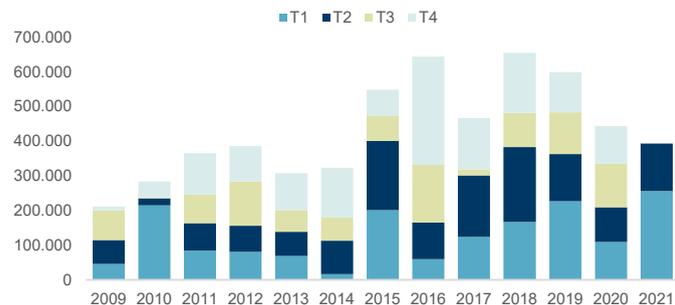
La renta prime permanece estable en los 7,25 €/m²/mes desde finales de 2019 cuando se alcanzó el máximo histórico. No sucede igual con las rentas en 1ª corona, donde se ha detectado un ligero incremento en rentas para los proyectos de nueva construcción, debido en parte al incremento en el valor de los suelos y a los costes de construcción que siguen aumentando.

La inversión en activos logísticos ha alcanzado los 1.425 millones de euros durante la primera mitad de 2021, aunque hay que tener en cuenta que la venta del portfolio logístico de Montepino supone alrededor de 900 millones de euros.

En cuanto a las yields prime, se han seguido comprimiendo desde el comienzo de la pandemia, cerrando el segundo trimestre del año en 4,15% desde 5,00% a finales de 2019. Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo.

Se espera que la compresión de las yields prime se mantenga para finales de año.

DEMANDA DE SUPERFICIE POR TRIMESTRES (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME (€/m²/mes)



ESTADÍSTICA DE MERCADO

SUBMERCADO	PARQUE (m ²)	DISPONIBLE (m ²)	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m ²)	ABSORCIÓN YTD (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	YIELD PRIME*
Prime	1.315.424	23.101	1,8%	29.827	58.156	100.825	7,25	4,15%
Corona 1	2.050.099	13.454	0,7%	24.600	44.450	185.116	6,50	5,00%
Corona 2	2.283.374	120.736	5,3%	35.486	64.620	12.800	5,75	5,50%
Corona 3	1.739.470	73.842	4,2%	46.974	225.846	190.500	4,75	5,75%
TOTALES	7.388.367	231.133	3,1%	136.887	393.072	489.241		

*Renta de salida con servicio completo

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T2 2021

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR	SUP. (m ²)	TIPO
Les Planes	3 / AP-7	ID Logistics	34000	-
Can Oller	1 / AP-7	Amazon	20000	-
Pratenc	Prime / Prime	Makro	14232	-

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2021

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m ²)	PROPIETARIO
El Prat De Llobregat	Prime / AP-7	MAKRO	13.228	Crossbay
Castellbisbal	1 / AP-7	-	13.289	Confidencial
Ripollet	1 / AP-7	Roland;Rajapack	3.530	Clapé

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight España

marta.esclapes@cushwake.com**JAVIER BERNADES**

International Partner. Director Agencia

Oficinas&Industrial España

Business Space

javier.bernades@cushwake.com**cushmanwakefield.com****UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,8 mil millones en servicios para propiedades, *facility and project management* operaciones de alquiler, *capital markets*, *valoración* y otros servicios.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [/www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2021 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.