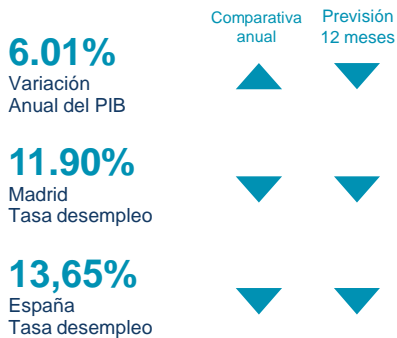


Renta de Salida

### INDICADO T1 2022



Fuente: INE

### El e-commerce sigue manteniéndose como motor logístico

Los últimos datos publicados (septiembre 2021) sobre el e-commerce muestran que la facturación del comercio electrónico aumentó un 15% en el tercer trimestre de 2021 comparado con el mismo trimestre de 2021 y un 18% si se compara con el mismo trimestre de 2019 (periodo preCovid19). En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 14.696 millones de euros entre los meses julio-septiembre 2021. Desglosando aquellos bienes que necesitan almacenaje y transporte comprados a través de la web, se observa un incremento del 62% si se compara con el mismo trimestre de 2019, es decir, periodo preCovid19. Para contextualizar el comportamiento de la cesta de bienes físicos adquiridos a través de los canales de internet, se ha comparado el volumen de negocio alcanzado en el periodo T4 2020-T3 2021 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo preCovid19 (T4 2018-T3 2019) y el incremento es del 80%.

Lo que estas estadísticas muestran es cómo ha cambiado el comportamiento de los consumidores y la transformación estructural del comercio electrónico: los hábitos de consumo aprendidos durante la pandemia forman parte de la nueva realidad y se espera que continúen consolidándose en los próximos trimestres.

### Absorción en niveles récord

La absorción de espacios logísticos en el mercado de Madrid y su área de influencia alcanzó los 362.500 m<sup>2</sup> en 19 operaciones durante los 3 primeros meses de 2022. Esto supone un incremento del 43% respecto a la media trimestral de 2021. Casi la totalidad de la superficie contratada viene impulsada por las necesidades de ampliación de los operadores logísticos que cada vez necesitan más espacio debido al incremento de sus volúmenes de negocio.

La tasa de disponibilidad sigue en descenso y se sitúa en 7,6% a finales de marzo. Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y en los próximos 9 meses se espera que se entreguen al mercado 450.400 m<sup>2</sup>, de los cuales un 25% ya está pre-alquilado. Para 2023 el stock de Madrid crecerá en otros 915.400 m<sup>2</sup> adicionales, que ya están en construcción, de los cuales 7% ya cuentan con ocupantes.

La calidad de las instalaciones logísticas es la primera prioridad de los operadores, después de la ubicación, dependiendo de cuál es el enfoque de su distribución: local, regional o nacional.

### Rentas en ligero ascenso y las rentabilidades prime se comprimen

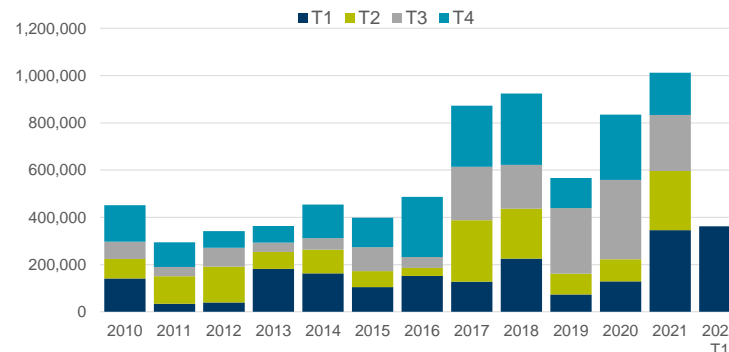
Como tendencia general, la renta media y prime en el mercado logístico de Madrid se incrementan de forma leve.

Por submercados, dependiendo del nivel de demanda y la oferta disponible y futura, se observa un comportamiento diferente de las rentas, con incrementos actuales y esperados más evidentes. Esto ocurre en algunas poblaciones ubicadas a los largo del Corredor de henares y el Corredor Sur. La renta prime de referencia se sitúa en los 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes, aunque en algunos submercados, como es el caso de Coslada, Villaverde o Vicálvaro, se registran rentas superiores a este nivel, dependiendo de la tipología de cada nave.

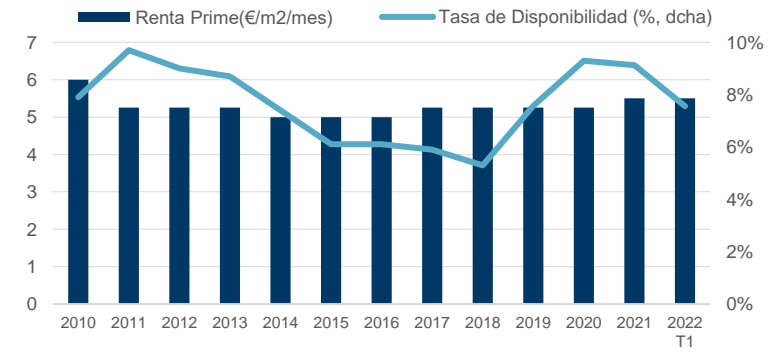
Para 2022 se prevé un ligero aumento de las rentas prime, que vendrá explicado por los incrementos de los precios de construcción y un mayor nivel de calidad de las naves logísticas.

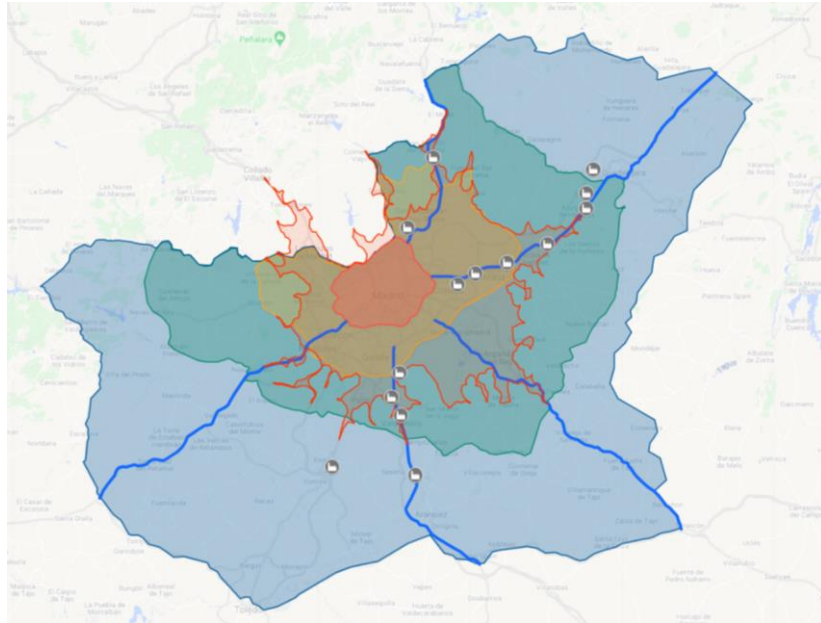
En cuanto a las *yields prime*, se han seguido comprimiendo desde el comienzo de la pandemia, situándose en marzo de 2021 en el 3,75% desde el 5,00% registrado a cierre de 2019. Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo.

### DEMANDA DE SUPERFICIE según trimestre (m<sup>2</sup>)



### DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME





**PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2022**

Ubicación	Corona / Eje	Inquilino	SUP. (m²)	TIPO*
Illescas	3 / A-42	Inditex	120,000	
Marchamalo	3 / A-2	Db Schenker	47,172	
Alovera	3 / A-2	Toro y Betolaza	43,616	

\*Renovaciones no incluidas en las cifras de contratación

**PRINCIPALES DESARROLLOS ENTREGADOS 2022**

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIEDAD
Illescas	3 / A-42	-	68,000	Aquila
Torija	3 / A-2	Geodis y Amazon	49,360	Montepino

**DANIEL CAPRARIN**

Analista Senior

Research & Insight España

[daniel.caprarin@cushwake.com](mailto:daniel.caprarin@cushwake.com)

**PERE MORCILLO**

Partner.

Director Agencia Industrial & Logística- España

[Pere.morcillo@cushwake.com](mailto:Pere.morcillo@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* 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

©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.

Var. interanual      Previsión 12 meses

**2.8%**

Tasa de Disponibilidad



**264,483**

Absorción T1 2022 (m<sup>2</sup>)



**€ 7,25**

Rentá Prime (m<sup>2</sup>/mes)



### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T1 2022

Var. Interanual

**6,01%**

Variación Anual del PIB



**10,10%**

Barcelona tasa desempleo



**13,65%**

España Tasa desempleo



Source: Moody's

### El e-commerce impulsado por la pandemia

Los últimos datos publicados (septiembre 2021) sobre el e-commerce muestran que la facturación del comercio electrónico aumentó un 15% en el tercer trimestre de 2021 comparado con el mismo trimestre de 2020 y un 18% si se compara con el mismo trimestre de 2019 (período preCovid19). En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 14.696 millones de euros entre los meses julio-septiembre 2021. Desglosando aquellos bienes que necesitan almacenaje y transporte comprados a través de la web, se observa un incremento del 62% si se compara con el mismo trimestre de 2019, es decir, período preCovid19. Para contextualizar el comportamiento de la cesta de bienes físicos adquiridos a través de los canales de internet, se ha comparado el volumen de negocio alcanzado en el período T4 2020-T3 2021 (es decir, 12 meses) con el mismo período preCovid19 (T4 2018-T3 2019) y el incremento es del 80%.

Lo que estas estadísticas muestran es cómo ha cambiado el comportamiento de los consumidores y la transformación estructural del comercio electrónico: los hábitos de consumo aprendidos durante la pandemia forman parte de la nueva realidad y se espera que continúen consolidándose en los próximos trimestres

### Absorción en niveles récord

La absorción de espacios logísticos en el mercado de Barcelona y su área de influencia alcanzó los 264.500 m<sup>2</sup> en 18 operaciones durante los 3 primeros meses de 2022. Esto supone un incremento del 53% respecto a la media trimestral de 2021. Casi la totalidad de la superficie contratada viene impulsada por las necesidades de ampliación de los operadores logísticos que cada vez necesitan más espacio debido al incremento de sus volúmenes de negocio.

La tasa de disponibilidad se sitúa en 3,53% a finales de marzo. Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y en los próximos 9 meses se espera que se entreguen al mercado 405 400 m<sup>2</sup>, de los cuales un 58% ya está pre-alquilado. Adicionalmente, hay más de 230.000 m<sup>2</sup> de parcelas de suelo logístico 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 calidad de las instalaciones logísticas es la primera prioridad de los operadores, después de la ubicación, dependiendo de cuál es el enfoque de su distribución: local, regional o nacional.

### Rentas en ascenso y más compresión en yields prime

Como tendencia general, las rentas medias en el mercado logístico de Barcelona están recibiendo presiones al alza.

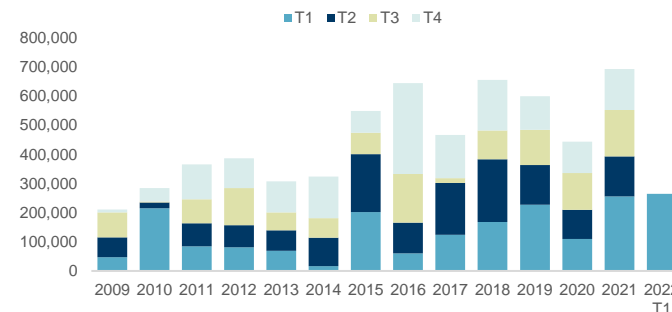
La limitada oferta disponible hace que los operadores tengan cada vez menos poder negociador al mismo tiempo que las necesidades de superficie de los logísticos se están incrementando debido a un aumento del nivel de actividad de la paquetería, que es intensiva en uso de espacio.

La renta prime de referencia se sitúa en los 7,25 €/m<sup>2</sup>/mes, y la ZAL se mantiene como zona de referencia para estos niveles de rentas.

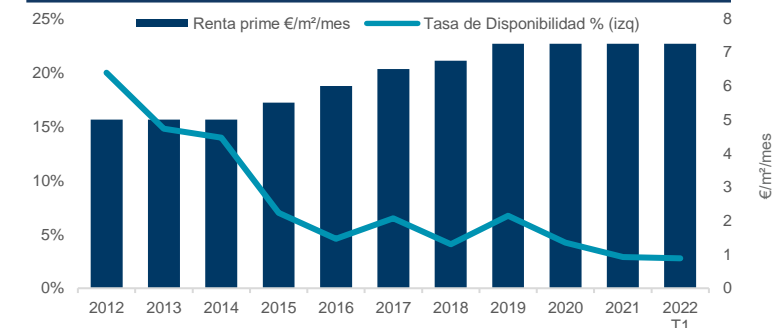
Para 2022 se prevé un continue las presión alcista sobre los alquileres, que vendrá explicado por los incrementos de los precios de construcción y un mayor nivel de calidad de las naves logísticas.

En cuanto a las *yields prime*, se han seguido comprimiendo desde el comienzo de la pandemia, situándose en marzo de 2021 en el 3,75% desde el 5,00% registrado a cierre de 2019. Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo

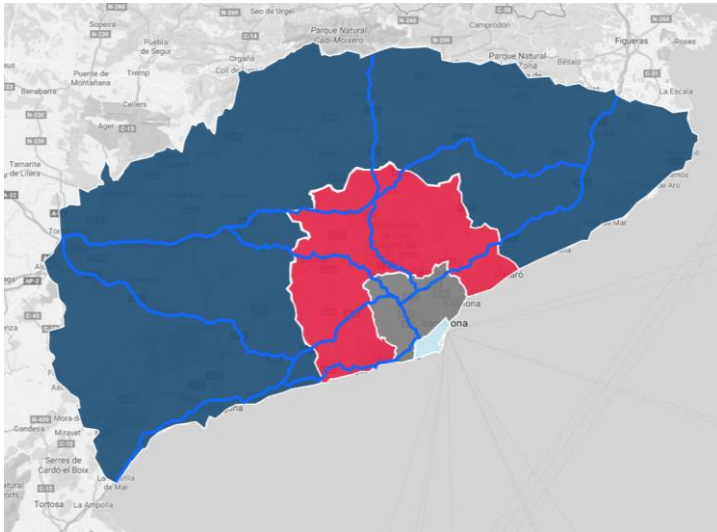
### DEMANDA DE SUPERFICIE POR TRIMESTRES (m<sup>2</sup>)



### DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME (€/m<sup>2</sup>/mes)







- Prime
- Corona 1
- Corona 2
- Corona 3
- Vías logísticas

**PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2022**

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR	SUP. (m²)	TIPO
Tordera	3 / C-32	Grup Julia (Kave Home)	90,000	-
Castellbisbal	1 / AP-7	SEUR	27,560	-
Sant Boi de Llobregat	1 / C-32	Stark Future	20,294	-

**PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2022**

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIETARIO
POL. IND. BON PASTOR	Prime	Amazon	10,825	Acciona

**PERE MORCILLO**

Partner

Director Business Space Logística España  
[pere.morcillo@cushwake.com](mailto:pere.morcillo@cushwake.com)

**MARTA ESCLAPÉS**

Associate Director

Research & Insight España  
[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@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* 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

©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.