

Var. interanual      Previsión 12 meses

**3,6%**  
Tasa de Disponibilidad



**148.128**  
Absorción T2 2022 (m<sup>2</sup>)



**7,35€**  
Renta Prime (m<sup>2</sup>/mes)



### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

Var. Interanual

**6,40%**  
Variación Anual del PIB



**10,23%**  
Cataluña Tasa desempleo



**13,65%**  
España Tasa desempleo



Source: INE

### El e-commerce sigue impulsando la logística

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 (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%.

Estas estadísticas muestran 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 alcanzó los 413.000 m<sup>2</sup> con un total de 32 operaciones durante este primer semestre de 2022. Esto supone un incremento del 5% respecto al mismo periodo 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 3,6% a finales de junio. Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y antes de cierre de 2023 se espera que se entreguen al mercado 764.000 m<sup>2</sup>, de los cuales un 81% ya tiene usuario.

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 prime en ascenso

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

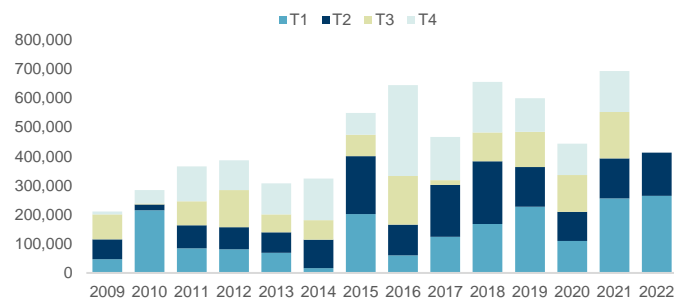
La limitada oferta disponible hace que los operadores tengan cada vez menos poder negociador al mismo tiempo que las necesidades de superficie de los logísticos se están incrementando.

La renta prime de referencia incrementa ligeramente a cierre de junio y se sitúa en los 7,35 €/m<sup>2</sup>/mes, siendo la ZAL la zona de referencia para estos niveles de rentas.

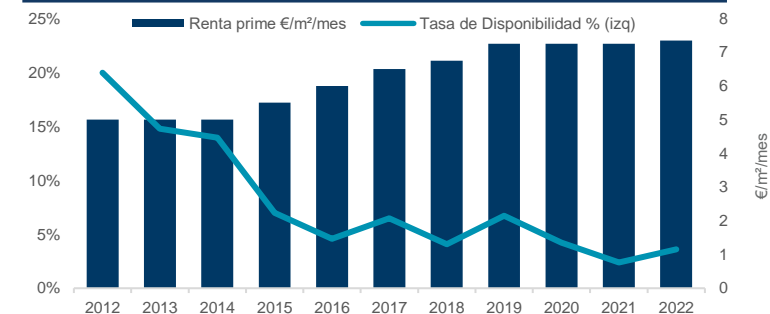
Para cierre de 2022 se prevé que continúe la presión alcista sobre los alquileres, explicada por los incrementos de los precios de construcción y del valor del suelo.

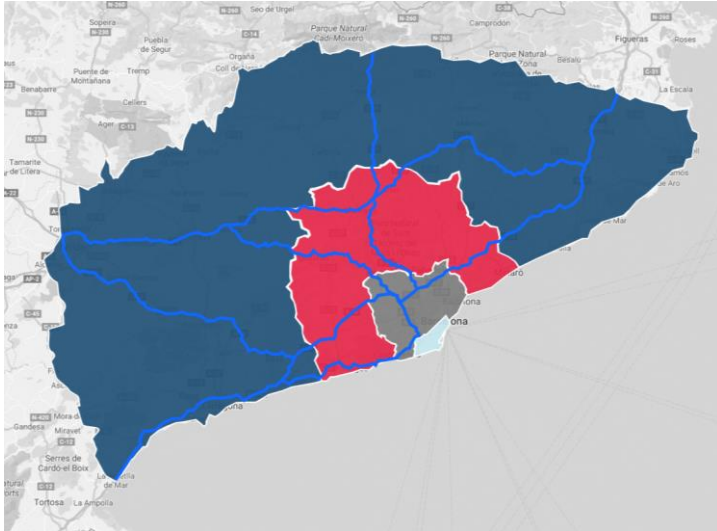
En cuanto a las *yields prime*, situándose este cierre de semestre en un 4%, siguen situándose por debajo del 4,15% alcanzado en junio de 2021. Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo.

### 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 T2 2022**

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR	SUP. (m²)	TIPO
La Bisbal del Penedès	3 / AP-7	Naeko	40.414	-
La Bisbal del Penedès	3 / AP-7	ID Logistics	16.188	-
Parets del Vallès	2 / AP-7	Repli	15.115	-
Montcada i Reixac	1 / AP-7	Valoriza	14.000	-

**PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2022**

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIETARIO	TIPOLOGÍA
Castellbisbal	1 / AP-7	-	29.400	Goodman	Logística (Multinivel)

**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)

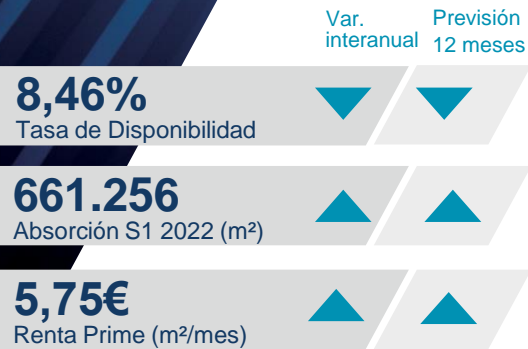
**cushmanwakefield.com**

**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.

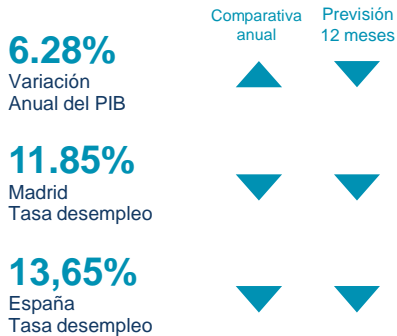
En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales.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

©2022 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.



Renta de Salida

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T1 2022



Fuente: INE

El e-commerce sigue manteniéndose como motor logístico

Los últimos datos publicados (diciembre 2021) sobre el ecommerce muestran que la facturación del comercio electrónico aumentó un 16% en el cuarto trimestre de 2021 comparado con el mismo trimestre de 2020 y un 27% si se compara con el mismo trimestre de 2019 (periodo preCovid19).

En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 16.916 millones de euros entre los meses octubre-diciembre 2021.

Desglosando aquellos bienes comprados a través de la web, que necesitan almacenaje y transporte, se observa un incremento del 60% 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 trimestral de negocio alcanzado en el periodo T1 2021-T4 2021 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo preCovid19 (T1 2019-T4 2019) y el incremento es del 70% en la media trimestral.

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 661.250 m<sup>2</sup> durante el primer semestre de 2022, lo cual supone un incremento del 11% comparado con el mismo semestre 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 8,5% a finales de junio. Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y en la segunda mitad de 2022 se espera la entrega de otros 365.000 m<sup>2</sup>, de los cuales casi el 20% están ya comprometidos. Para 2023 el stock de Madrid crecerá en otros 970.400 m<sup>2</sup> adicionales, que ya están en construcción, de los cuales 8% 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.

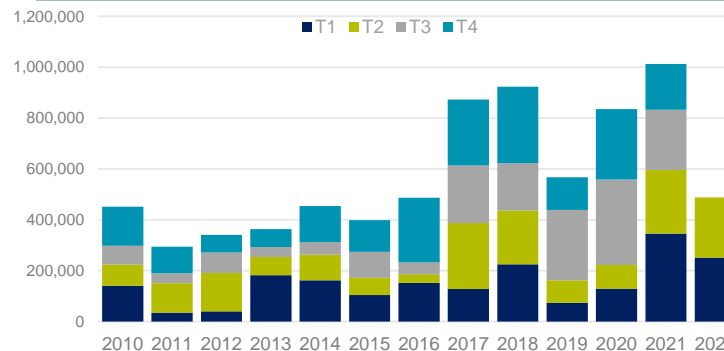
Rentas en ligero ascenso

Como tendencia general, la renta media y prime en el mercado logístico de Madrid se han vuelto a incrementar de forma leve.

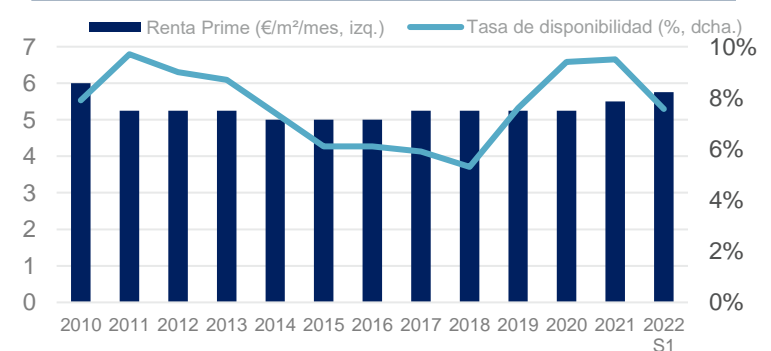
Por submercados, dependiendo del nivel de demanda y la oferta disponible y futura, se observa un comportamiento diferente de las rentas, con incrementos actuales y esperados más evidentes. Esto ocurre en algunas poblaciones ubicadas a los largo del Corredor de henares y el Corredor Sur. La renta prime de referencia se sitúa en los 5,75 €/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.

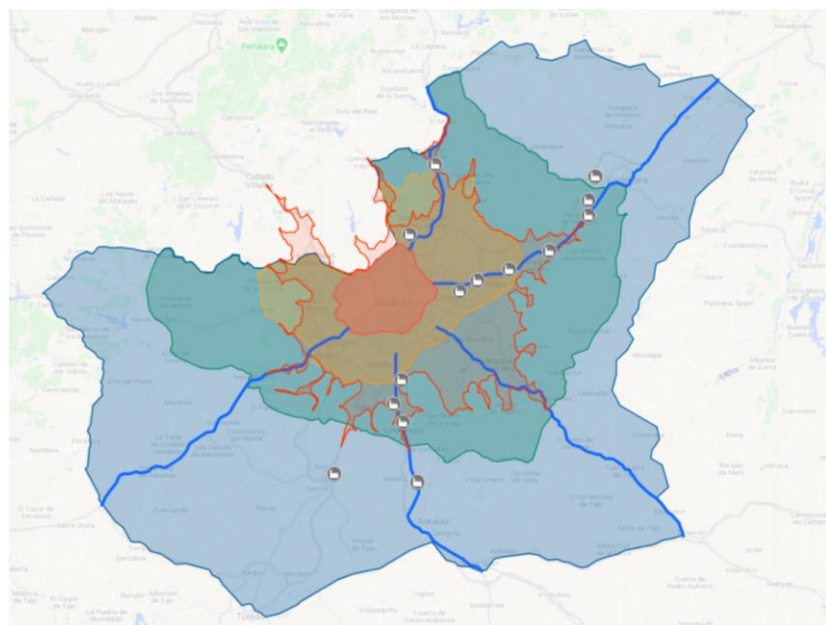
DEMANDA DE SUPERFICIE según trimestre (m<sup>2</sup>)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME







### PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T2 2022

Ubicación	Corona / Eje	Inquilino	SUP. (m²)	TIPO*
Marchamalo	3 / A-2	Inditex/GXO	58,504	
San Fernando de Henares	1 / A-2	Alcampo	30,000	
Meco	2 / A-2	Amara	25,968	

\*Renovaciones no incluidas en las cifras de contratación

### PRINCIPALES DESARROLLOS ENTREGADOS 2022

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIEDAD
CABANILLAS DEL CAMPO	3 / A-2	Logista	47,155	Merlin Properties
TORREJÓN DE ARDOZ	1 / A-2	-	37,818	ICC/AEW

#### 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](http://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.