

Var. interanual Previsión 12 meses

3,3%
Tasa de Disponibilidad



178.348
Absorción T3 2022 (m²)



7,35€
Renta Prime (m²/mes)



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

Var. Interanual

6,80%
Variación Anual del PIB



9,29%
Cataluña Tasa desempleo



12,48%
España Tasa desempleo



Source: INE

El e-commerce sigue impulsando la logística

Los últimos datos publicados (marzo 2022) sobre el e-commerce muestran que la facturación total del comercio electrónico aumentó un 25% en el primer trimestre de 2022 comparado con el mismo trimestre de 2021.

En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 15.627 millones de euros entre los meses enero-marzo 2022.

En cuanto a la cesta de bienes físicos comprados a través de la web (aquellos bienes que necesitan almacenaje y transporte), se ha observado un incremento del 51% si se compara con el primer trimestre de 2020, 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 T2 2021-T1 2022 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo preCovid19 (T2 2019-T1 2020) y el incremento es del 61% 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

En los primeros nueve meses de 2022 la absorción de espacios logísticos en el mercado de Barcelona se sitúa cerca de los 600.000 m² con un total de 42 operaciones. Esto supone un incremento del 7% 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 sigue descendiendo ligeramente del 3,6% a finales de junio hasta 3,3% a cierre de septiembre 2022. Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y antes de cierre de 2023 se espera que se entreguen 784.000m² de los cuales más de la mitad se concentran en Tarragona, de estos 784.000m² un 76% 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

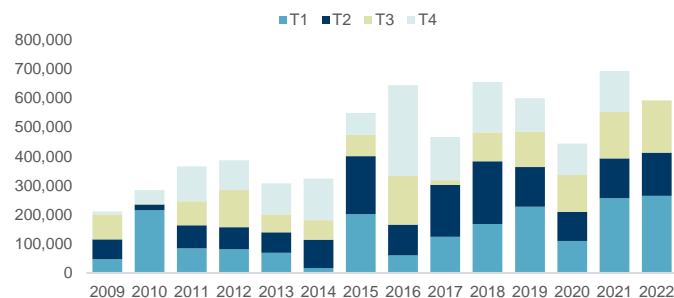
La limitada oferta disponible hace que los operadores tengan cada vez menos poder negociador al mismo tiempo que las necesidades de superficie de los logísticos se están incrementando. Como consecuencia, la renta prime de referencia a cierre del tercer trimestre se mantiene estable en los 7,35 €/m²/mes, siendo la ZAL la zona de referencia para estos niveles de rentas.

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

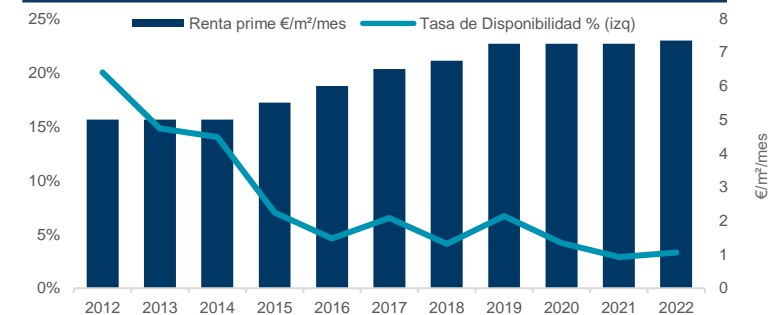
Para cierre de 2022 se prevé que continúe la presión alcista sobre los alquileres, explicada por los aún altos precios de construcción y la falta de disponibilidad inmediata, a pesar de empezar a ver una moderación en los precios de suelo. Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo.

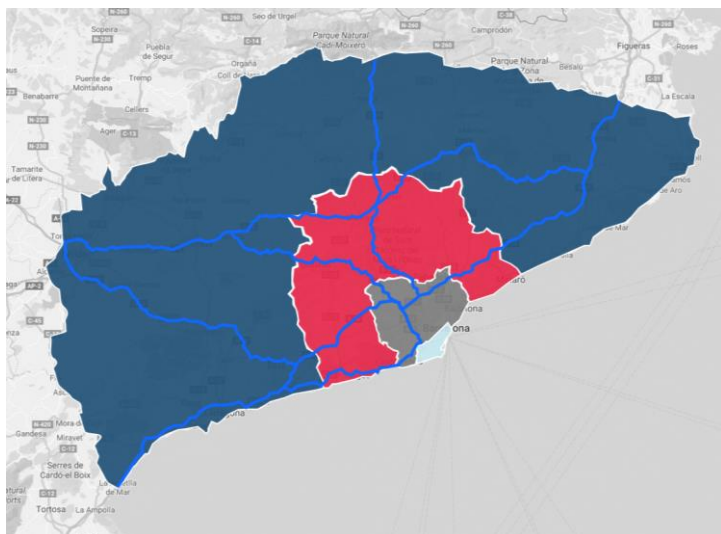
Para los próximos 6-9 meses se espera que el descenso del consumo tenga un impacto limitado en el sector logístico debido a que el mayor consumo vía online conlleva mayor actividad de almacenaje y distribución. Los niveles de contratación en Madrid y Barcelona se mantendrán en un nivel robusto dados los altos volúmenes de absorción de los últimos años.

DEMANDA DE SUPERFICIE POR TRIMESTRES (m²)



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





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

PRINCIPALES OPERACIONES DE T3 2022

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR	SUP. (m ²)	TIPO
Constantí	3 / AP-7	Lidl	185.000	Venta de suelo
Gelida	2 / AP-7	Dachser	24.800	Alquiler
Caldes de Montbui	2 / AP-7	CTC Logistica	12.796	Alquiler
Les Franqueses del Vallès	2 / AP-7	Fluidra	10.500	Alquiler

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2022

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m ²)	PROPIETARIO
Vilamalla	3 / AP-7	Amazon	140.000	Eurofund LCP
Castellbisbal	1 / AP-7	-	24.950	GOODMAN
Granollers	2 / AP-7	-	8.919	VGP

PERE MORCILLO

Partner

Director Business Space Logística España
pere.morcillo@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight España
marta.esclapes@cushwake.com

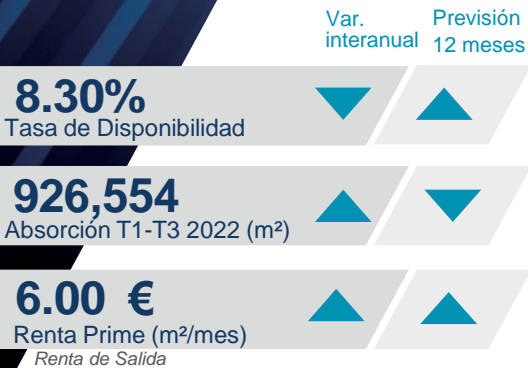
cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

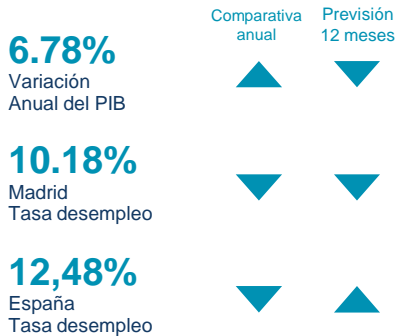
Cushman & Wakefield es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios.

En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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). 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.



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T3 2022



Fuente: INE

El e-commerce sigue impulsando el mercado logístico

Los últimos datos publicados (marzo 2022) sobre el e-commerce muestran que la facturación total del comercio electrónico aumentó un 25% en el primer trimestre de 2022 comparado con el mismo trimestre de 2021.

En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 15.627 millones de euros entre los meses enero-marzo 2022.

En cuanto a la cesta de bienes físicos comprados a través de la web (aquellos bienes que necesitan almacenaje y transporte), se ha observado un incremento del 51% si se compara con el primer trimestre de 2020, 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 T2 2021-T1 2022 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo preCovid19 (T2 2019-T1 2020) y el incremento es del 61% 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 926.554 m² durante los primeros 9 meses de 2022, lo cual supone un incremento del 11% comparado con el 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 mantiene en el un nivel del trimestre anterior: 8,3% a cierre de septiembre 2022.

Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y para los próximos 15 meses se espera la entrega de casi 1.000.000 m², de los cuales el 14% están ya comprometidos.

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

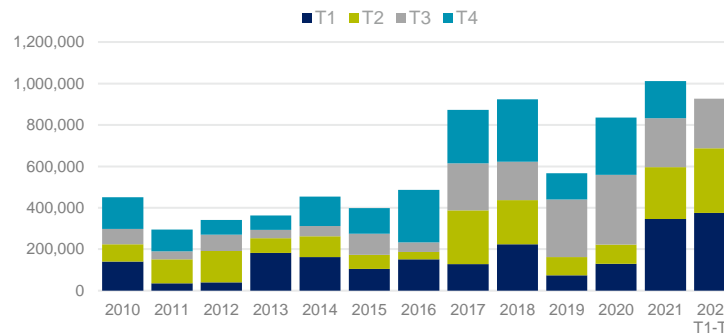
Como tendencia general, la renta media y prime en el mercado logístico de Madrid se han vuelto a incrementar de forma leve.

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.

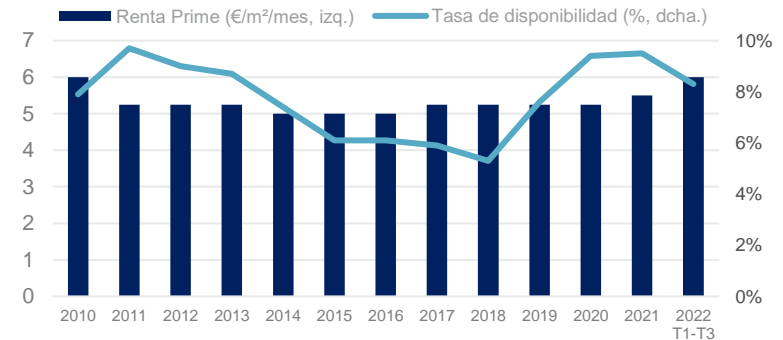
La renta prime de referencia se sitúa en los 6,00 €/m²/mes (5,75 €/m²/mes en el trimestre anterior), aunque en algunos submercados, como es el caso de Coslada, Villaverde o Vicálvaro, se registran rentas superiores a este nivel, dependiendo de la tipología de cada nave.

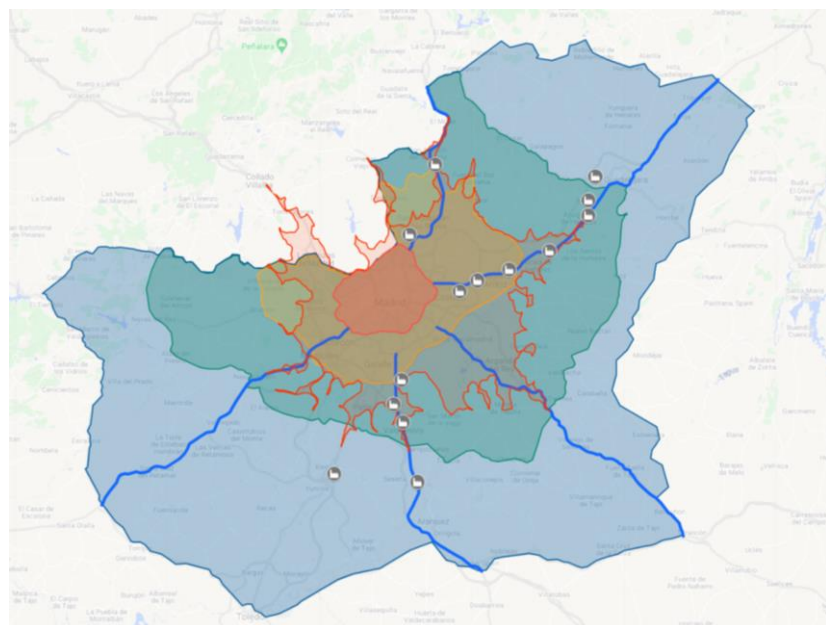
Para los próximos 6-9 meses se espera que el descenso del consumo tenga un impacto limitado en el sector logístico debido a que el mayor consumo vía online conlleva mayor actividad de almacenaje y distribución. Los niveles de contratación en Madrid y Barcelona se mantendrán en un nivel robusto dados los altos volúmenes de absorción de los últimos años.

DEMANDA DE SUPERFICIE según trimestre (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME





PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T3 2022

Ubicación	Corona / Eje	Inquilino	SUP. (m²)	TIPO*
Numancia de la Sagra	3 / A-42	-	32,000	-
Alovera	3 / A-2	IDL	22,301	Ampliación
Villaverde	1 / A-4	El Corte Ingles	22,000	Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las cifras de contratación

PRINCIPALES DESARROLLOS ENTREGADOS 2022

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIEDAD
TORUJA	3 / A-2	-	24,057	GRAN EUROPA
ALOVERA	3 / A.2	-	18,777	Exeter
SAN FERNANDO DE HENARES	1 / A-2	-	14,245	Crossbay/Prologis

DANIEL CAPRARIN

Analista Senior

Research & Insight España

daniel.caprarin@cushwake.com

PERE MORCILLO

Partner.

Director Agencia Industrial & Logística- España

Pere.morcillo@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield 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 alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios.

En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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). 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.