

Var. interanual Previsión 12 meses

2.8%
Tasa de Disponibilidad



840,800
Absorción 2022 (m²)



7,35€
Renta Prime (m²/mes)



El e-commerce sigue impulsando la logística

Los últimos datos publicados (junio 2022) sobre el e-commerce muestran que la facturación total del comercio electrónico aumentó un 33% en el segundo trimestre de 2022 comparado con el mismo trimestre de 2021.

En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 18.178 millones de euros entre los meses abril-junio 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 5,6% si se compara con el segundo trimestre de 2021.

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 T3 2021-T2 2022 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo del año anterior (T3 2019-T2 2020) y el incremento es del 35% 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

Este 2022 la absorción de espacios logísticos en el mercado de Barcelona se sitúa cerca de los 841.000 m² con un total de 65 operaciones. Esto supone un incremento del 21% respecto a 2021. Este último trimestre la contratación logística asciende a 250.000 m², un 77% por encima de la alcanzada el año anterior. 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 3,3% a finales de septiembre hasta 2,8% a cierre de año. Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y antes de cierre de 2023 se espera que se entreguen 640.000m² de los cuales un 48% 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 estables en máximos históricos

La limitada oferta disponible hace que los operadores tengan cada vez menos poder negociador al mismo tiempo que las necesidades de superficie se están incrementando. Como consecuencia, la renta de salida a cierre del último trimestre de 2022 se sitúa en los 7,75€/m²/mes, mientras que la renta prime de 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 la primera mitad de 2023 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.

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

Var. Interanual

4,43%
Variación Anual del PIB



9,31%
Cataluña Tasa desempleo

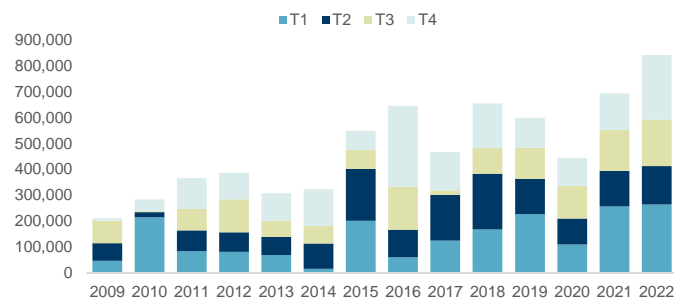


12,67%
España Tasa desempleo

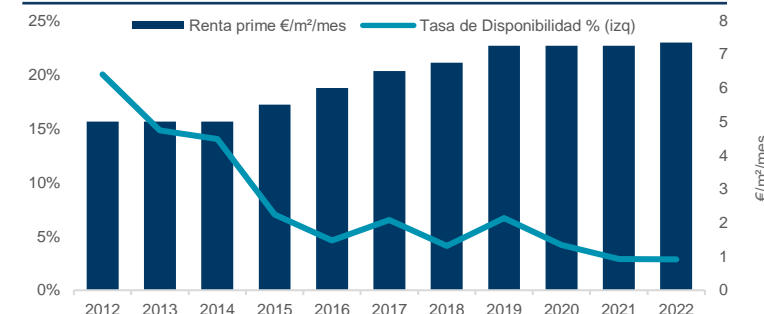


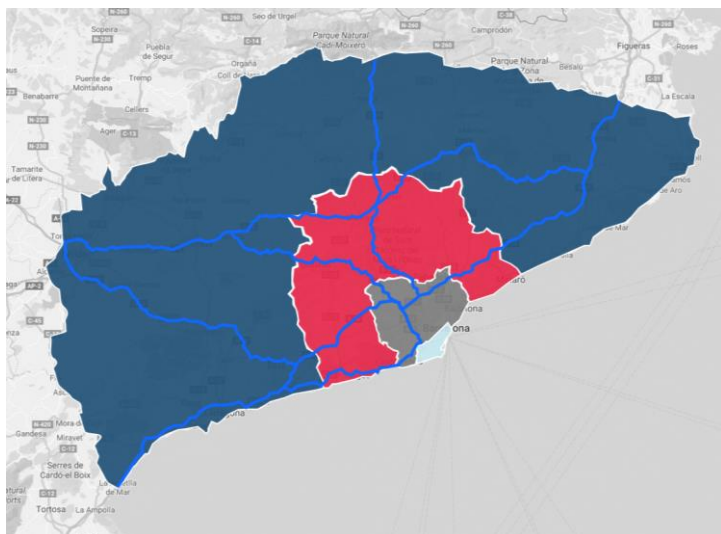
Source: INE

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 2022

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR	SUP. (m²)	TIPO
Constantí	3 / AP-7	Lidl	40.419	Alquiler
La Bisbal del Penedès	3 / AP-7	Naeko	40.414	Alquiler
Castellbisbal	1 / AP-7	SEUR	27.560	Alquiler
Gelida	2 / AP-7	Dachser	24.800	Alquiler

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2022

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Vilamallà	3 / AP-7	Confidencial	140.000	Eurofund LCP
Constantí	3 / AP-7	-	40.000	Kefren Capital
Castellbisbal	1 / AP-7	SEUR	27.760	Montepino

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.

Var. interanual Previsión 12 meses

6.92%

Tasa de Disponibilidad



1,444,400

Absorción 2022 (m²)



6,10€

Renta Prime (m²/mes)

Renta de Salida



El e-commerce sigue impulsando el mercado logístico

Los últimos datos publicados (junio 2022) sobre el e-commerce muestran que la facturación total del comercio electrónico aumentó un 33% en el segundo trimestre de 2022 comparado con el mismo trimestre de 2021.

En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 18.178 millones de euros entre los meses abril-junio 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 5,6% si se compara con el segundo trimestre de 2021.

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 T3 2021-T2 2022 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo del año anterior (T3 2019-T2 2020) y el incremento es del 35% 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 1.444.400 m² durante 2022, lo cual supone un incremento del 43% comparado con 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 (6.9%) desciende en comparación al mismo trimestre en 2021 (9.2%).

Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y para 2023 se espera la entrega de casi 1.113.000 m², de los cuales el 22% ya están pre-alquilados.

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

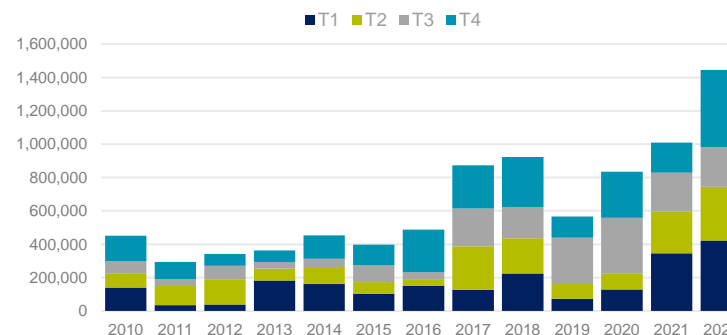
Como tendencia general, la renta media y prime en el mercado logístico de Madrid se han vuelto a incrementar de forma leve.

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 lo largo del Corredor de henares y el Corredor Sur.

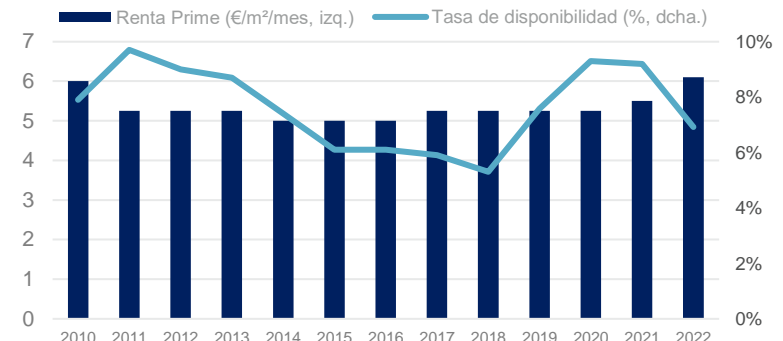
La renta prime de referencia se sitúa en los 6,10 €/m²/mes (6,00 €/m²/mes en el trimestre anterior), aunque en algunos submercados, como es el caso de Coslada, Villaverde o Vicálvaro, se registran rentas superiores a este nivel, dependiendo de la tipología de cada nave.

Para la primera mitad de 2023 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



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T3 2022

4.4%

Variación Anual del PIB

Comparativa anual Previsión 12 meses



11.33%

Madrid Tasa desempleo

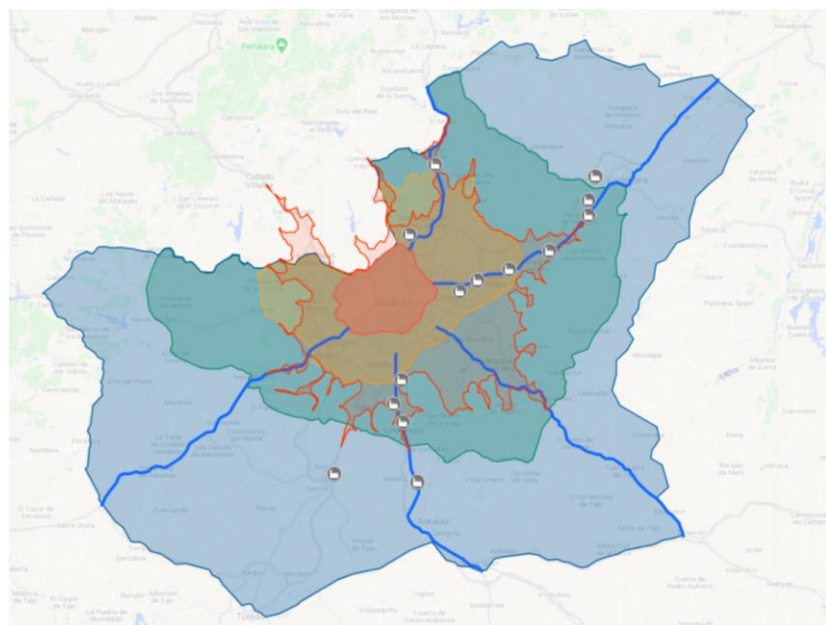


12,67%

España Tasa desempleo



Fuente: INE



PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T4 2022

Ubicación	Corona / Eje	Inquilino	SUP. (m²)	TIPO*
Illescas	3 / A-42	Alcampo	98,000	-
Illescas	3 / A-42	Tendam	70,000	-
Marchamalo	3 / A-2	GXO	50,316	-

*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
CABANILLAS DEL CAMPO	3 / A-2	-	47,155	Merlin Properties
TORIJA	3 / A-2	-	46,500	Montepino

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.