

	Var. interanual	Previsión 12 meses
6,27% Tasa de disponibilidad	▼	▲
259.800 Absorción 2023 T1 (m ²)	▼	▼
6,10€ Renta Prime* (m ² /mes)	▲	▲
4,70 % Prime Yield	▲	▲

*Renta de salida

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T1 2023

	Comparativa anual	Previsión 12 meses
Variación Anual del PIB*	2.61% ▼	▲
C. Madrid Tasa de Desempleo	11.01% ▼	▲
España Tasa de Desempleo	13.26% ▼	▲

Fuente: INE
*T42022

El e-commerce sigue impulsando el mercado logístico

Los últimos datos publicados (septiembre 2022) sobre el e-commerce muestran que la facturación total del comercio electrónico aumentó un 29% en el tercer trimestre de 2022 comparado con el mismo trimestre de 2021.

En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 18.932 millones de euros entre los meses junio-septiembre 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 7,6% si se compara con el tercer 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 T4 2021-T3 2022 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo del año anterior (T4 2019-T3 2020) y el incremento es del 23% 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.

La absorción de espacios logísticos en el mercado de Madrid y su área de influencia alcanzó los 259.800 m² durante el primer trimestre de 2023. Este volumen muestra una actividad menos intensa que durante 2022, pero hay que tener en cuenta que el año pasado la demanda de espacios logísticos alcanzó la cifra récord de 1.440.350 m².

Por el lado de la superficie disponible, se ha registrado un descenso en el primer trimestre de 2023 y la tasa de disponibilidad se sitúa en 6,3% (8,1% en el primer trimestre de 2022).

La actividad constructora sigue siendo muy dinámica y para los 3 siguientes trimestre de 2023 se espera la entrega de 756.700 m², de los cuales el 23% 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.

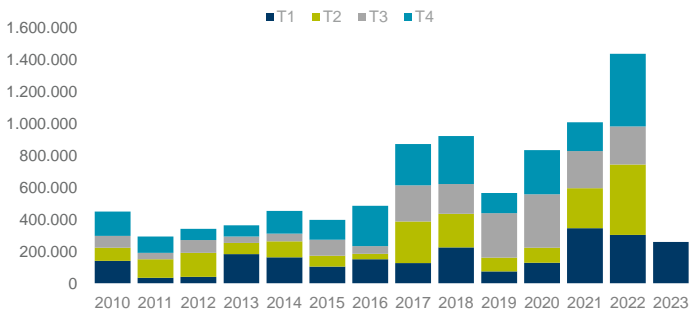
La renta prime se ha mantenido en 6,10 €/m²/mes, mismo nivel que el trimestre anterior. En cambio, la renta media en el mercado logístico de Madrid se ha incrementado de forma leve empujada por un mayor número de operaciones firmadas en naves de calidad alta y muy alta, y por lo tanto, con el nivel de rentas en el rango más alto de cada submercado.

Inversión

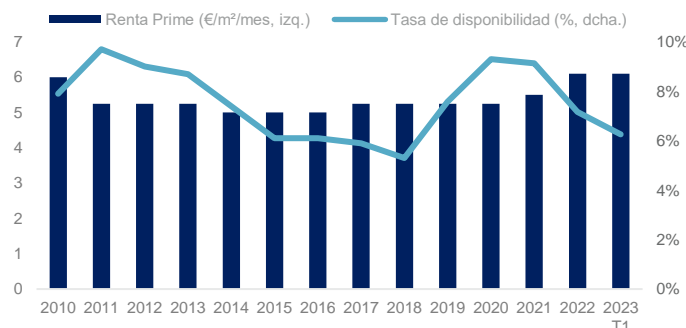
En el primer trimestre de 2023 se ha registrado un volumen de inversión de 167 M€ en el sector logístico en Madrid. Esta cifra representa un 42% de la inversión total en logístico en España en este primer trimestre.

La yield prime ha subido ligeramente este trimestre, pasando de un 4.50% en el último trimestre del 2022, a un 4.70% en el primer trimestre de 2023 y con previsiones de incrementar un poco más a lo largo del año.

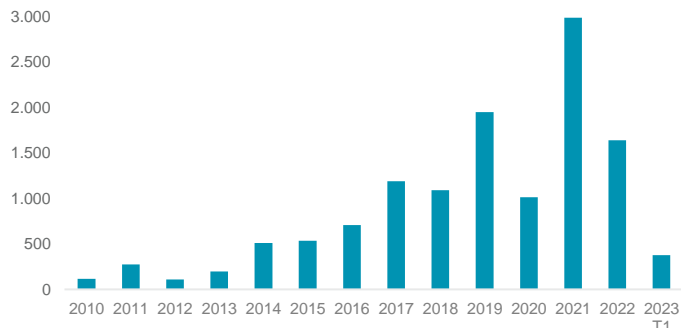
DEMANDA DE SUPERFICIE según trimestre (m²)

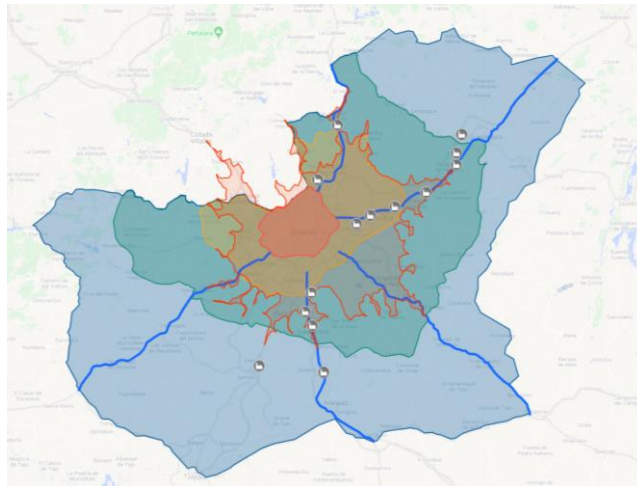


DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



VOLUMEN DE INVERSIÓN Logística España (M€)





- Prime
- Corona 1
- Corona 2
- Corona 3
- Vías Logísticas
- 30 min drive time

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2023

Ubicación	Corona / Eje	Inquilino	SUP. (m ²)	TIPO*
Illescas	3 / A-42	Suardiaz	42,662	-
Seseña	3 / A-4	Suardiaz	38.938	-
Valdemoro	2 / A-4	Confidencial	22.166	-

*Renovaciones no incluidas en las cifras de contratación

PRINCIPALES DESARROLLOS ENTREGADOS 2023 Q1

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m ²)	PROPIEDAD
CABANILLAS DEL CAMPO	3 / A-2	DSV	44.653	Merlin Properties
ILLESCAS	3 / A-42	-	35.642	MOUNTPARK
SAN FERNANDO DE HENARES	1 / A-2	Bomi	26.000	VGP

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN T1 2023

INMUEBLE	Corona / Eje	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m ²)	PRECIO (M€)
Pinto	2 / A-4	CBRE	ANGELO GORDON & ICC	89.700	Confidencial
Getafe	1 / A-4	PALM CAPITAL	MUTUALIDAD DE LA AGOBACÍA	32.400	28
Alcalá de Henares	2 / A-2	-	DIGLO	11.400	5.3

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

Sobre Cushman & Wakefield

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 52.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa obtuvo ingresos de \$10,1 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, 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 o siga a @CushWake 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.

Industrial T1 2023

Var. interanual
Previsión 12 meses

3,2%
Tasa de Disponibilidad



234.600
Absorción T1 2023 (m²)



7,40€
Renta Prime (m²/mes)



4,70%
Yield Prime



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA

Var. Interanual

2,61%
Variación anual PIB



9,91%
Cataluña
Tasa desempleo



13,26%
España
Tasa desempleo



Source: INE

El e-commerce sigue impulsando la logística

Los últimos datos publicados (septiembre 2022) sobre el e-commerce muestran que la facturación total del comercio electrónico aumentó un 29% en el tercer trimestre de 2022 comparado con el mismo trimestre de 2021.

En términos monetarios, el volumen del negocio del comercio electrónico alcanzó los 18.932 millones de euros entre los meses junio-septiembre 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 7,6% si se compara con el tercer 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 T4 2021-T3 2022 (es decir, 12 meses) con el mismo periodo del año anterior (T4 2019-T3 2020) y el incremento es del 23% 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.

Este primer trimestre de 2023 la absorción de espacios logísticos en el mercado de Barcelona se sitúa cerca de los 235.000 m² con un total de 20 operaciones, en línea con los últimos años. 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 hasta los 3,2%. Por otro lado, la actividad constructora sigue siendo muy dinámica y antes de cierre de 2024 se espera que se entreguen 477.000 m² de los cuales un 11% 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.

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 prime aumenta de los 7,35 €/m²/mes a cierre de 2022 a los 7,40€/m²/mes a cierre del primer trimestre de 2023, 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.

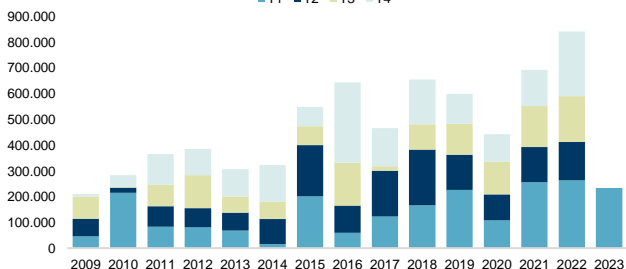
Para la primera mitad de 2023 se espera que el descenso del consumo tenga un impacto limitado en el sector logístico debido a que el mayor consumo vía online conlleva mayor actividad de almacenaje y distribución. Los niveles de contratación en Madrid y Barcelona se mantendrán en un nivel robusto dados los altos volúmenes de absorción de los últimos años.

Volumen de inversión y rentabilidades en ligero ascenso

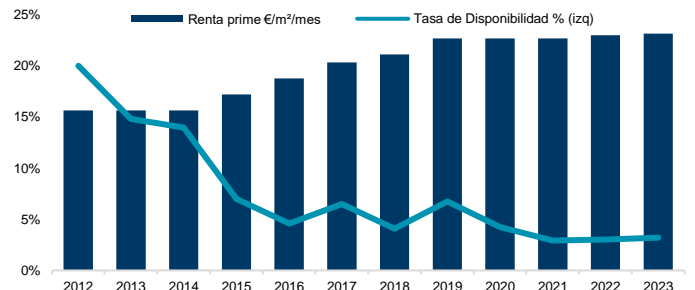
Barcelona cierra el primer trimestre del año con una inversión en industrial y logística de 80 millones de euros, lo que significa un aumento del 81% respecto a las cifras del mismo periodo de 2022. El volumen de inversión se ha ubicado principalmente en la corona 2, copando el 55% del volumen de inversión en Barcelona. De estos volúmenes destaca la adquisición por parte de La Salle IM a Scannel Properties de una nave logística situada en Santa Perpètua de Mogoda. La *yield prime* ha incrementado ligeramente, pasando de 4.50% a cierre de 2022 a 4.70% en el primer trimestre de 2023.

DEMANDA DE SUPERFICIE (m²)

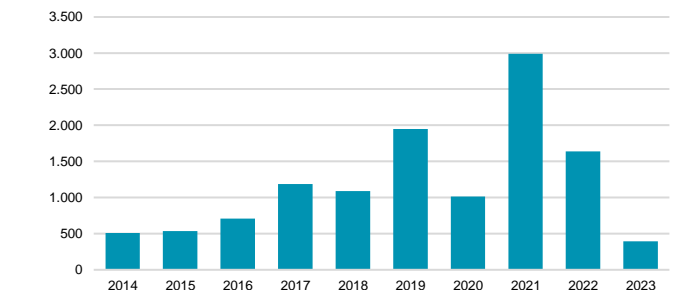
T1 T2 T3 T4

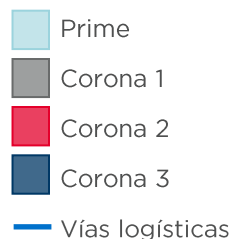
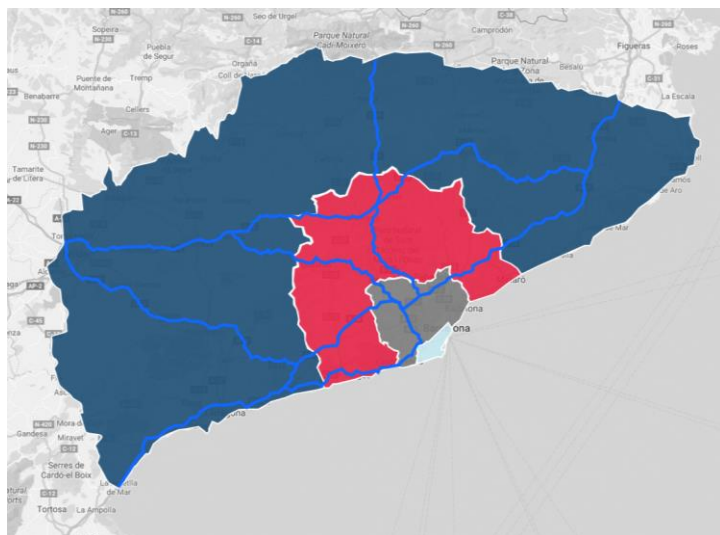


DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME (€/m²/mes)



VOLUMEN DE INVERSIÓN EN INDUSTRIAL/LOGÍSTICA EN ESPAÑA (M€)





PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER 2023

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR	SUP. (m²)	TIPO
Cerdanyola del Vallès	1 / AP-7	Penguin Randomhouse	42.000	Alquiler
Castellbisbal	1 / AP-7	Esbo Logistics	28.405	Alquiler
Fogars de la Selva	3 / AP-7	Orimar Logistics	27.000	Alquiler
Valls	3 / AP-2	Frigicoll	22.988	Alquiler

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2023

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Lliçà d'Amunt	2 / AP-7	Bike24	10.500	Miquel Salaet
Santa Perpètua de Mogoda	1 / AP-7	-	12.047	GLP

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2023

NOMBRE/DIRECCIÓN*	SUBMERCADO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL m2/ UNIDAD	PRECIO (M€)
Granollers	2 / AP-7	Confidencial	Confidencial	Confidencial	14,5
Gelida	2 / A-2	Azora	Meridia IV	24.000	30
Santa Perpètua de Mogoda	1 / AP-7	LaSalle IM	Scanell Properties	21.867	35

Fuente: Real Capital Analytics/ Cushman & Wakefield

NÚRIA CAMPS

Research Analyst

Research & Insight Spain

nuria.camps@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Associate Director

Research & Insight España

marta.esclapes@cushwake.com

PERE MORCILLO

Partner

Director Business Space Logística España

pere.morcillo@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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 52.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa obtuvo ingresos de \$10,1 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, 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.

©2023 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.