

La primera parte del año confirma la fortaleza de los fundamentales en la logística

La superficie contratada continúa el buen ritmo del inicio del 2024 tras un 2023 de ajustes a la baja en gran parte de los trimestres. El mercado logístico se ha mostrado positivo ante la estabilización de los tipos y la primera pequeña bajada y confirma unos parámetros de sus fundamentales saludables. El segundo trimestre del año registra con 227.553 m² firmados, lo que supone un incremento trimestral del 63% con respecto al mismo trimestre del 2023. Además, si estudiamos los datos acumulados, la primera mitad del 2024 crece un 13% con respecto al mismo periodo de 2023, llegando ya a casi 450.000 m².

Tras unos años de cifras récords, la contratación logística se había movido entre ajustes a la baja e incrementos, durante los últimos 15 meses, tendencia rota tras dos trimestres consecutivos crecimiento. El factor principal de los ligeros picos lo vemos reflejado en la toma de decisiones, donde cada vez más se es más minucioso a la hora de escoger una plataforma logística.

Si analizamos el número de operaciones, durante los meses de abril a junio se han firmado 27 contratos nuevos siendo la superficie media de las operaciones de 11.648 m², un 54% menor comparado con el trimestre anterior. Durante este trimestre el gran ajuste de superficie media se ha producido en la tercera corona, donde hemos tenido más dinamismo de menor tamaño.

Cabe destacar, 1 operación por encima de 45.000 m² de un importante operador logístico que supone el 22% de la contratación del segundo trimestre.

En cuanto a la calidad de los activos, la tendencia hacia la máxima calidad y que cumpla, como está sucediendo en otros sectores, los criterios ESG (Enviroment, Governance & Social), sigue su escalada acaparando cada vez más cuota de mercado. De las 10 operaciones por encima de 5.000 m² del trimestre, el 83% se han firmado en activos clase A. A este dato hay que añadirle la abosrción que empiezan a tener los módulos de entre 2.500 m² y 5.000 m² en la corona 1 y con estándares de máxima calidad.

Para 2024, durante la primera mitad del año se han materializado firmas de gran tamaño que se retrasaron en el cierre de 2023. Se espera que, para el cierre de este año, continuemos en cifras cercanas a los 950.000 m², impulsado por retailers, operadores dedicados al e-commerce, y el sector de la alimentación que está apostando también por la autopromoción en algunas plazas.

INDICADORES ECONÓMICOS - ESPAÑA T1 2024



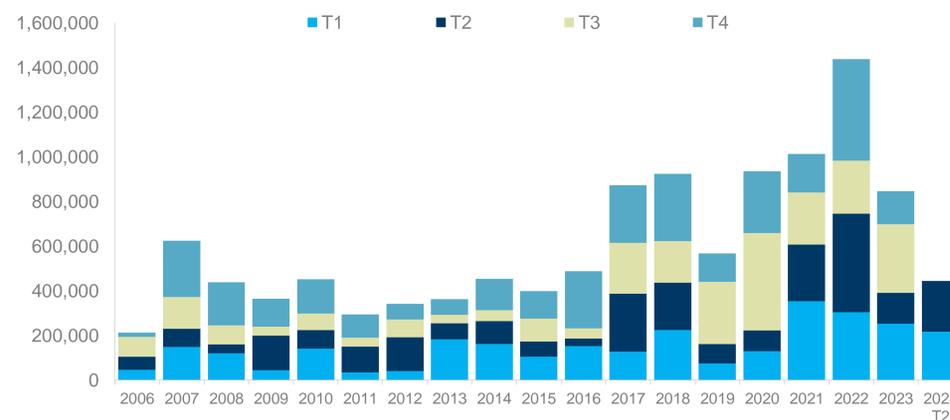
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Disponibilidad y rentas

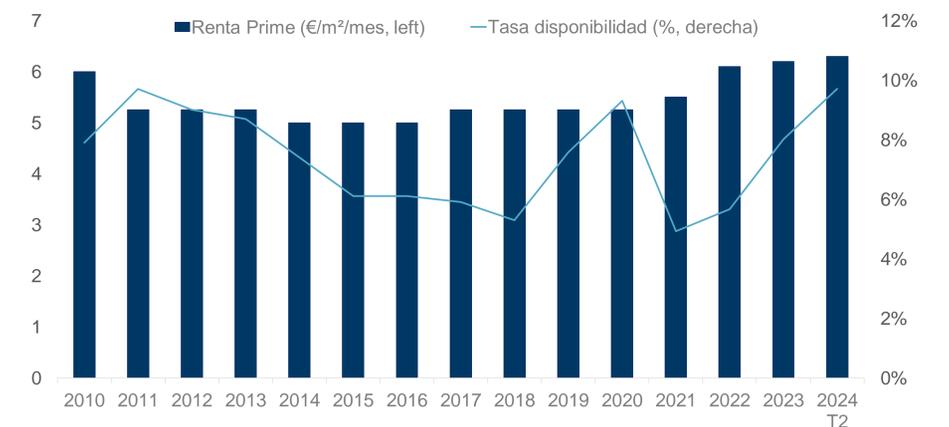
Analizando el comportamiento de las rentas medias en el inicio de año, continúa la tendencia alcista, situándose Madrid en niveles cercanos a 5,00 €/m²/mes e impulsadas por la absorción de plataformas de calidad en el mercado.

En cuanto a la renta prime, se sitúa ya en 6,30 €/m²/mes en las ubicaciones más demandadas de la primera corona de la Capital. Esta tendencia positiva se prevé continúe en la segunda mitad del 2024.

DEMANDA DE SUPERFICIE TRIMESTRAL (m²)



TASAS DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



Fuerte dinamismo en todas las coronas, a la espera de un segundo semestre de récord

Si analizamos la demanda por ejes comerciales, a pesar de la creciente irrupción del Eje Sur en el ámbito de Madrid, el Corredor de Henares cierra la primera mitad del año con el 51% de la contratación y el 46% de las firmas. En contra partida el Eje A-4 / A-42, ha supuesto el 39% de la contratación y el 36%, destacando Villaverde y Getafe como zonas más activas de lo que va de 2024 en el eje.

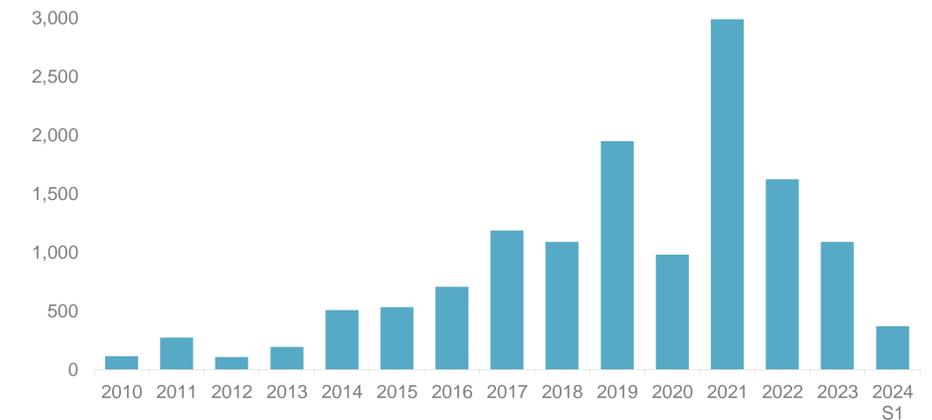
Destacar también, la contratación en Madrid (Eje A-3), que en los últimos 9 meses se ha reactivado con la absorción de las nuevas plataformas en Polígonos como la Atalayuela en Vallecas. En el primer semestre de 2024, se han firmado 44.052 m², superando ya el 2023, que fue un año récord del eje A-3.

Si analizamos la demanda por Coronas logísticas, la tercera corona ha reactivado sus operaciones en el primer semestre del año con cifras por encima de los 235.000 m² de contratación divididas en 7 operaciones. Como viene siendo costumbre en los dos últimos años, la primera parte del año se incrementan los datos trimestrales. Durante el segundo trimestre del año, destaca la operación de Ontime con casi 50.000 m² en Chiloeches, en un plataforma tipo A.

La primera corona aumenta su dinamismo durante el segundo trimestre y en el acumulado del año calca las cifras de contratación y operaciones de la primera mitad del 2023. Durante el primer semestre del año, se han firmado el 29% de la superficie y el 61% de las operaciones, reduciendo su superficie media contratada fijada para el 31 de junio en 4.404 m². Durante el segundo trimestre del año destaca el dinamismo en el posicionamiento de importantes grupos en la primera corona con la firma de módulos de entre 2.500 - 5.000 m², absorbiendo las nuevas plataformas que salen al mercado de esta tipología.

Por último, la segunda corona continúa con el mismo impulso positivo de los últimos dos trimestres donde se han superado ya los 75.000 m² en 10 operaciones. Estas cifras suponen ya haber superado en tan solo 6 meses en más de un 10% el total del año 2023. Destaca el Eje A-2 como la zona más demandada con un 77% de la superficie, con prácticamente la totalidad firmada en Torrejón de Ardoz.

VOLUMEN DE INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA (M€)



Inversión

A pesar de la incertidumbre macroeconómica provocada por los conflictos geopolíticos y la subida de tipos de interés en 2023, uno de los sectores que más interés sigue despertando entre los inversores junto con el mercado residencial, es el sector de la logística.

Tras un 2023 donde la tendencia de los inversores fue buscar más de allá de las localizaciones principales acaparando más del 50% del volumen, la actividad comienza a reactivarse en Madrid y Barcelona.

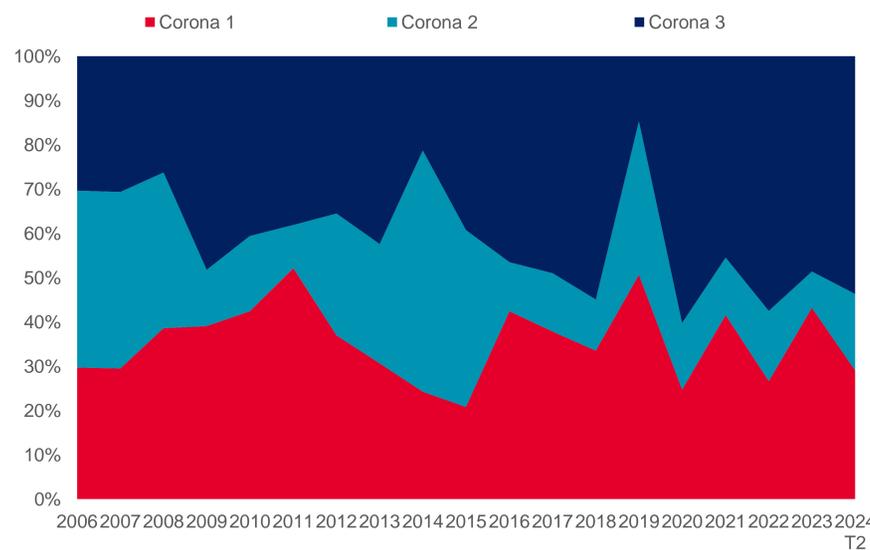
En el primer semestre del año, se han registrado en Madrid más de 130 M€ con la compra de un portfolio en el Corredor de Henares por parte de Azora y una plataforma logística que vende Aquila en Illescas.

El sector logístico industrial cierra la primera mitad del año en torno a los 400 €M, donde el ajuste con respecto al mismo periodo de 2023 es del 35%, destacar que en el primer trimestre de 2023 aún no se había producido la gran subida de tipos de interés. Si comparamos con el cierre de 2023, la inversión en Madrid se ha visto incrementada.

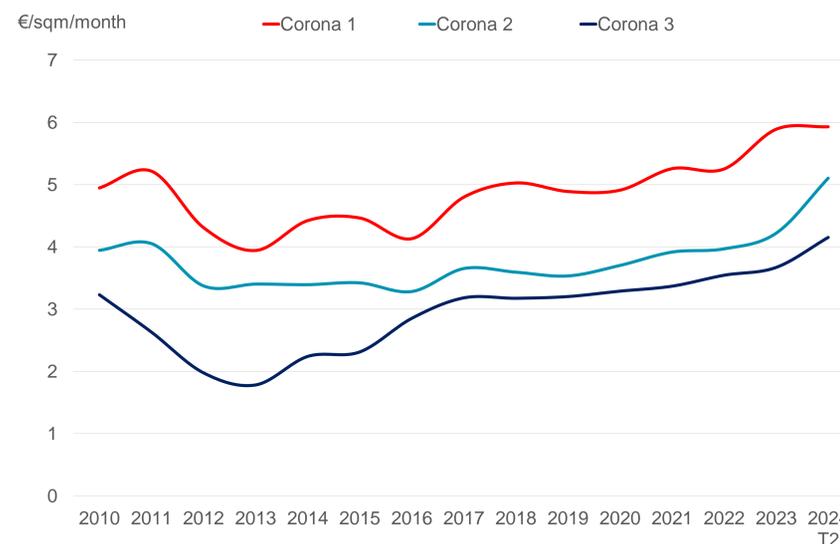
Para 2024, se espera que vuelvan las operaciones de grandes portfolios y plataformas logísticas de gran tamaño. De momento, con la compra de Azora, ya hemos visto uno de los portfolios con un volumen cercano a 100 M€.

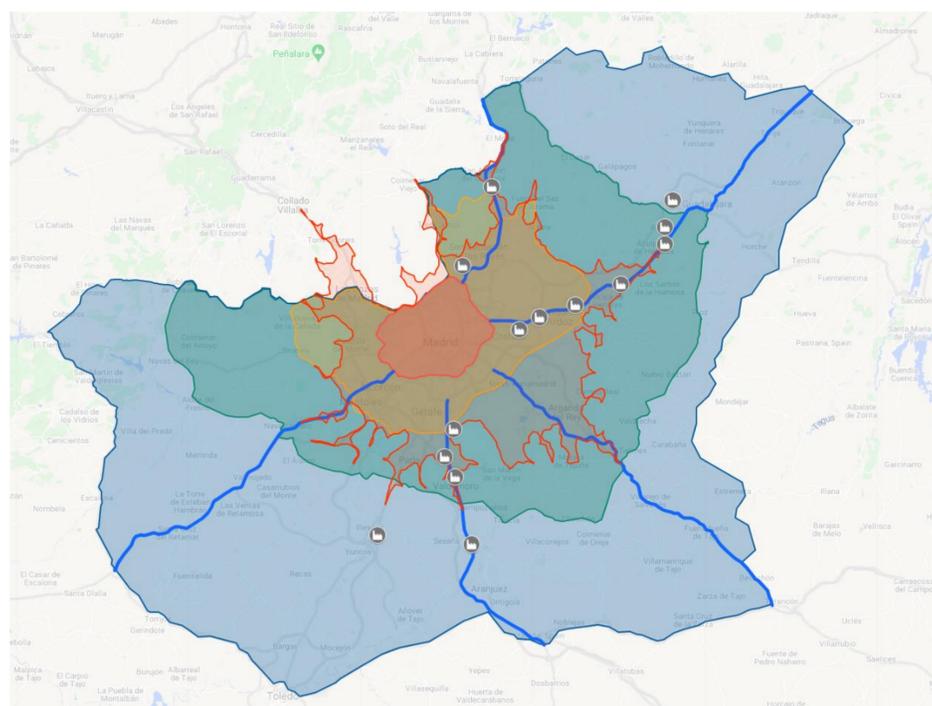
Por último, en cuanto a las rentabilidades, a lo largo de 2023 se han visto descompresiones de entre 45 y 75 puntos básicos en las diferentes tipologías de activo debido a las subidas en los tipos de interés, lo que ha provocado un desajuste entre las rentabilidades exigidas en los compradores y los precios en los vendedores. En 2024 se espera que, a partir del segundo semestre, se empiece a producir el efecto contrario según se vayan registrando ajustes a la baja en los tipos de interés.

EVOLUCIÓN DE LA ABSORCIÓN POR EJES



RENTA MEDIA POR CORONA





- Prime
- Corona 1
- Corona 2
- Corona 3
- Vías logísticas
- 30 min conducción

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T2 2024

UBICACIÓN	CORONA / EJE	INQUILINO	SUP. (m²)	TIPO
Chiloeches	3 / A-2	Ontime logistics	49,904	Alquiler
Alcalá de Henares	2 / A-2	Arcesse	27,245	Alquiler
Cabanillas del Campo	3 / A-2	GRUPO TOTAL NEUMATICOS	18,132	Alquiler

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2024

UBICACIÓN	CORONA / EJE	INQUILINO PRINCIPAL	SUP. (m²)	PROPIETARIO
Pinto	2 / A-4	-	60,320	Cbre Investment Management Southern
Illescas	3 / A-42	Tendam Retail Sa	56,052	MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L.U

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2024

UBICACIÓN	CORONA / EJE	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Madrid	-	Azora	CBRE IM	193,000	91

PERE MORCILLO

Socio

Director Business Space Logística España

pere.morcillo@cushwake.com

VICTOR MANRIQUE

Analista Senior

Research & Insight España

victor.manrique@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Socia, Head de Research Iberia

Research & Insight España

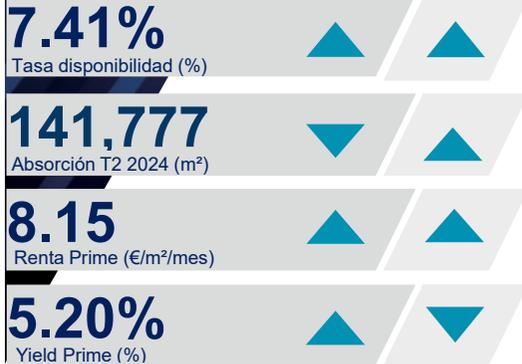
marta.esclapes@cushwake.com

cushmanwakefield.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,5 mil millones en sus servicios principales de gestión de activos, instalaciones y proyectos, alquiler, mercados de capital, valoración y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y las empresas por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG). En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake en X.

Variación Anual Previsión 12 meses



Calidad y proximidad como imprescindibles

El mercado logístico en España ha vivido una significativa profesionalización en los últimos años, al mismo tiempo que las nuevas formas de comprar se han ido consolidando. La pandemia del Covid19 llegó en un momento donde el sector logístico fue capaz de responder con agilidad a una rápida conversión del consumo hacia el canal on-line y ahora clave en el Phy-gital, esencial para los retailers. Las recientes crisis económicas mundiales y la interrupción de la cadena de suministro han puesto de manifiesto su longitud y complejidad, al ser tan eficientes como frágiles. Eso ha incentivado a las empresas a examinar sus estrategias de abastecimiento y cada vez se plantean más el nearshoring, lo que ha contraído las disponibilidades en la zona Prime a niveles cercanos a 1% y el aumento de los tiempos en la toma de decisiones a la hora de alquilar una plataforma logística. A pesar de esta cierta optimización del ritmo en la contratación, la estabilización de las políticas económicas de los últimos meses ha sido vista de manera positiva por el mercado logístico.

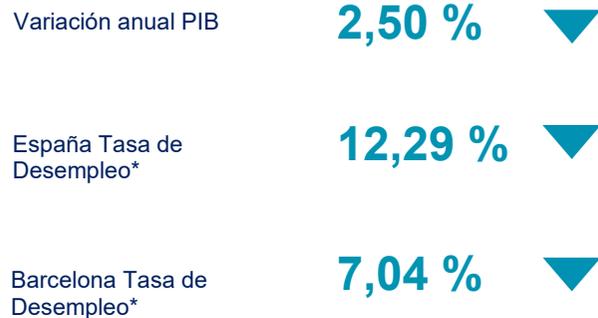
Durante los meses de abril a junio, el mejor trimestre de los últimos 12 meses, se han registrado 141.777 m2 con un componente claro hacia la preferencia de cercanía a los núcleos con respecto a otros periodos similares. Estas cifras suponen un incremento del 42% respecto al mismo trimestre del año 2023. En cuanto a números de operaciones, se han firmado 13 contratos nuevos frente a los 11 firmados en el segundo trimestre de 2023.

En el acumulado del año, se han registrado casi 250.000 m2, un 26% menos que en el mismo periodo de 2023. Sin embargo, cabe destacar que el primer trimestre de 2023, el entorno económico era completamente diferente. Si tenemos en cuenta períodos de 6 meses, estamos un 30% por encima de la segunda parte del 2023, datos que confirman la tendencia positiva según avanza 2024. El parque logístico, tanto en Madrid como en Barcelona, se ha incrementado en los últimos 5 años con naves de nueva construcción y calidades muy altas, capaces de dar respuesta a las nuevas exigencias de los operadores, tanto en términos de eficiencia medioambiental como de tecnología. Cada vez más la tendencia en la demanda es la de moverse hacia activos de máxima calidad y que cumpla, como sucede en otros sectores, los criterios de Environment, Governance and Social.

Si analizamos la absorción en la primera mitad del año por coronas, los datos reflejan una especie de pirámide en número de operaciones y superficie contratada. Siendo la primera corona la más activa representando el 33%, seguida de la segunda con el 31% de la contratación y, por último, la tercera corona con un 27% de la superficie y 5 firmas.

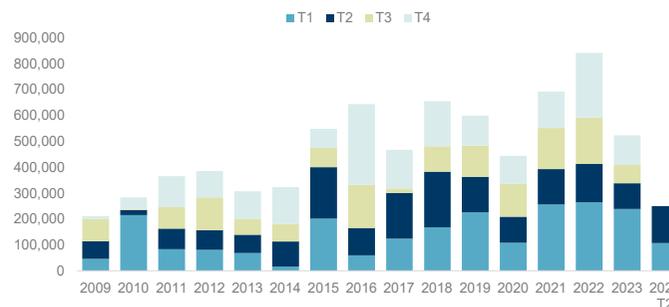
INDICADORES ECONÓMICOS - ESPAÑA T1 2024

Variación Anual

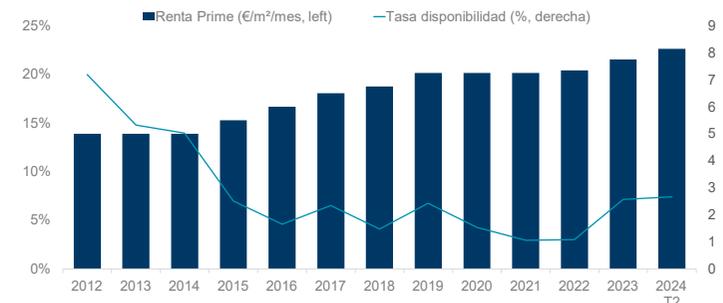


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

DEMANDA DE SUPERFICIE TRIMESTRAL (m²)



TASAS DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



La ejecución de nuevos proyectos impulsó la disponibilidad en 2023, que ahora se ha mantenido estable

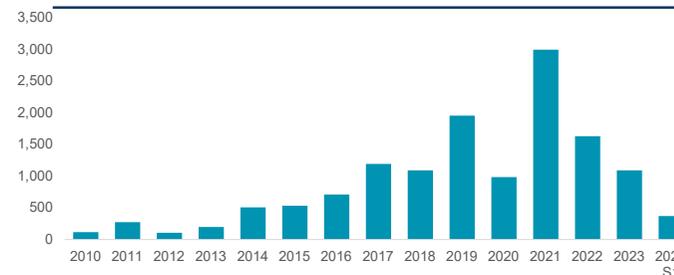
La tasa de disponibilidad del mercado logístico de Barcelona se mantiene con respecto al trimestre anterior en el 7,4%, con nuevos metros de calidad siendo entregados al mercado. Si tenemos en cuenta el importante aumento del stock de estos en los últimos años, el dato de estabilidad toma importancia.

La actividad constructora ha continuado siendo muy dinámica en los últimos 12 meses. Comparando el Stock del segundo trimestre de 2023 con respecto al actual, se han añadido al mercado más de 600.000 m2. Hecho que ha provocado el aumento de la disponibilidad en los últimos trimestres. 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 referencia de renta prime sigue al alza hasta alcanzar los 8,15€/m2/mes, siendo la ZAL la zona de referencia para estos niveles de rentas. En los últimos 12 meses la renta prime se ha incrementado un 8%. Como tendencia general, las rentas medias en el mercado logístico de Barcelona continúan recibiendo presiones al alza.

Para 2024, se espera que los niveles de contratación de Barcelona se mantengan en un nivel robusto dados los datos saludables de los fundamentales del mercado. Sin embargo, al igual que sucede en otros focos, la toma de decisiones con mayor necesidad de tiempo por diversos factores externos o la atracción de los nuevos proyectos, pueden hacer que los números no sean de récord como en años anteriores.

VOLUMEN DE INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA



Inversión

A pesar de la incertidumbre macroeconómica provocada por los conflictos geopolíticos y la subida de tipos de interés en 2023, uno de los sectores que más interés sigue despertando entre los inversores junto con el mercado residencial, es el sector de la logística.

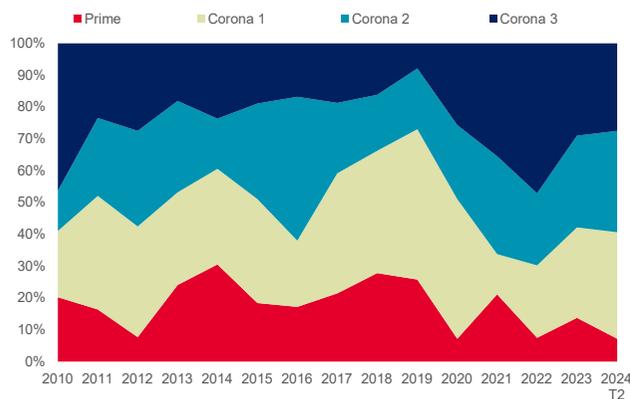
Tras un 2023 donde la tendencia de los inversores fue buscar más de allá de las localizaciones principales acaparando más del 50% del volumen, la actividad comienza a reactivarse en Madrid y Barcelona. En la primera mitad del año, se han registrado en Barcelona más de 130 M€ donde la compra de la plataforma de Kave Homes en Tordera por parte de Aquila Capital supone un 75% del total.

El sector logístico industrial cierra el primer semestre del año en torno a los 350 €M, donde el ajuste con respecto al primer trimestre 2023 es del 35%, destacar que en el primer trimestre de 2023 aún no se había producido la gran subida de tipos de interés. Si comparamos con el último trimestre de 2023, la inversión en Barcelona mantiene unos números similares.

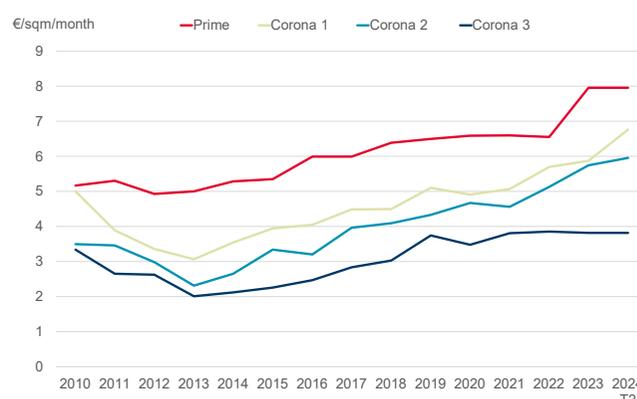
Para 2024, se espera que vuelvan las operaciones de grandes portafolios y plataformas logísticas de gran tamaño. De momento, con la compra de Aquila, ya hemos visto una operación Single Asset por valor de 100 Millones de euros.

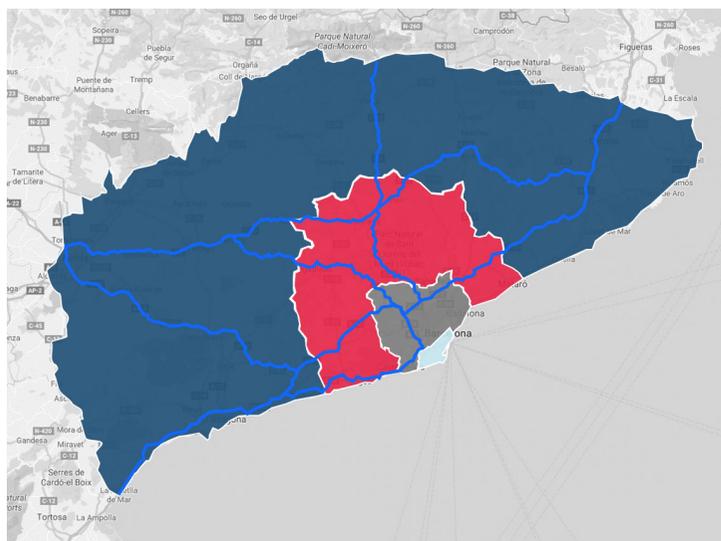
Por último, en cuanto a las rentabilidades, a lo largo de 2023 se han visto descompresiones de entre 45 y 75 puntos básicos en las diferentes tipologías de activo debido a las subidas en los tipos de interés, lo que ha provocado un desajuste entre las rentabilidades exigidas en los compradores y los precios en los vendedores. En 2024 se espera que, a partir del segundo semestre, se empiece a producir el efecto contrario según se vayan registrando ajustes a la baja en los tipos de interés.

ABSORCIÓN POR EJES (m²)



AVERAGE RENT TREND BY RING





PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T2 2024

UBICACIÓN	CORONA / EJE	INQUILINO	SUP. (m ²)	TIPO
La Bisbal del Penedès	3 / AP-7	GXO	39,335	Alquiler
Castellar del Vallès	2 / C-58	ID Logistics	27,349	Alquiler
Parets del Vallès	2 / AP-7	Dogfy	14,921	Alquiler
Sant Feliu de Buixalleu	3 / AP-7	Barcelona Led	10,528	Alquiler

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2024

UBICACIÓN	CORONA / EJE	INQUILINO PRINCIPAL	SUP. (m ²)	PROPIETARIO
Masquefa	1 / A-2	-	27,202	GLP
Constantí	3 / AP-7	Nedschroef	21,237	GLP
Gelida	2 / A-2	-	18,573	CROSSBAY

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2024

UBICACIÓN	CORONA / EJE	COMPRADOR	VENDEDOR	SUP. (m ²)	PRECIO (M€)
Tordera	3 / C-32	Aquila Capital	Kave Home	90,000	100
Granollers	2 / AP-7	AEW	Trammell Crow Company	8,584	12.65

NÚRIA CAMPS

Research Analyst

Research & Insight España

nuria.camps@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Socia, Head de Research Iberia

Research & Insight España

marta.esclapes@cushwake.com

PERE MORCILLO

Partner

Director Business Space Logística España

pere.morcillo@cushwake.com

[cushmanwakefield.com](https://www.cushmanwakefield.com)

UNA PUBLICACIÓN DE 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 52.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa obtuvo ingresos de \$9,5 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, valoración y otros servicios. 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](https://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN en Twitter.