



Renta Neta de Salida

### INDICADORES ECONÓMICOS Diciembre 2020



Fuente: INE

### El comercio electrónico impulsa la logística

Después de un año de pandemia, las tendencias se van consolidando, y el comercio electrónico está teniendo un papel cada vez más relevante en cuanto a las compras de bienes a través de internet.

El volumen de negocio del comercio electrónico en el segundo trimestre de 2020 (el primer trimestre marcado por el comienzo de la pandemia y el confinamiento duro) mostró un incremento del 90% en la venta de bienes a través del canal on-line en comparación con el mismo trimestre de 2019. Este incremento tan sustancial se debió a las restricciones a la movilidad y a que las tiendas físicas empezaron a abrir de forma paulatina a partir de la segunda mitad de mayo 2020, desde la decretación del estado de alarma.

En el tercer trimestre de 2020, con la mayoría de tiendas y centros comerciales abiertos (aunque con restricciones significativas de aforo), la compra de bienes a través de internet siguió siendo relevante, con un incremento del 56% respecto al tercer trimestre de 2019. Este comportamiento refleja que los consumidores han adquirido cierta experiencia para la adquisición de productos vía on-line durante la pandemia y es por ello que una parte de las compras de bienes seguirá en la nube.

### Absorción en niveles récord

Con el impulso del comercio electrónico, la absorción logística alcanzó un volumen récord en el primer trimestre de 2021 de 346.700 m<sup>2</sup>, siendo el trimestre con el mayor nivel de absorción logística en la serie histórica.

La totalidad de la superficie absorbida en T1 2021 se ha ubicado en los principales ejes logísticos del mercado de Madrid: 42% en el Corredor de Henares (Eje A-2) y 58% en el Corredor Sur (Eje A-42 + A42).

En total, se han firmado 21 operaciones. Para naves de gran tamaño (>20.000 m<sup>2</sup>) se han contabilizado 8 operaciones de alquiler, de las cuales 6 se han ubicado en el tercer arco logístico.

Con una demanda robusta y un enfoque de los operadores hacia el producto de calidad, el sector de la construcción de naves logísticas mantiene un alto nivel de actividad. Actualmente hay 833,800 m<sup>2</sup> de superficie logística que se está construyendo y cuya entrega se espera antes de finales de 2022. De este volumen, la mitad ya está pre-alquilado.

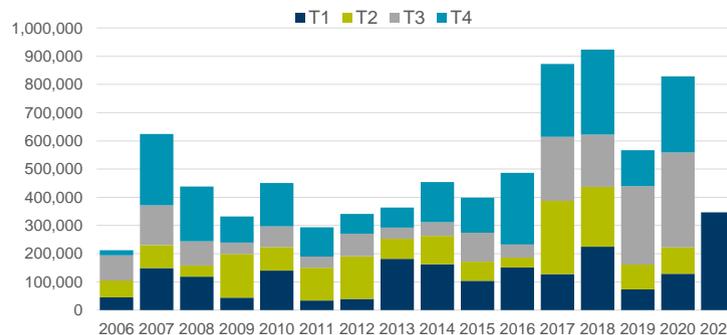
La tasa de disponibilidad se sitúa en torno al 10% a cierre de marzo 2021, lo que supone alrededor de 950.000 m<sup>2</sup> de superficie logística disponible (520.000 m<sup>2</sup> son de calidad A). Con una demanda enfocada a la calidad, el montante de superficie disponible de grado A y la nueva superficie que se entregará en 2021, podrá ser cómodamente absorbido por la dinámica del mercado y no se espera que haya tensiones a la baja en las rentas.

### Rentas prime estables y más comprensión en yields prime

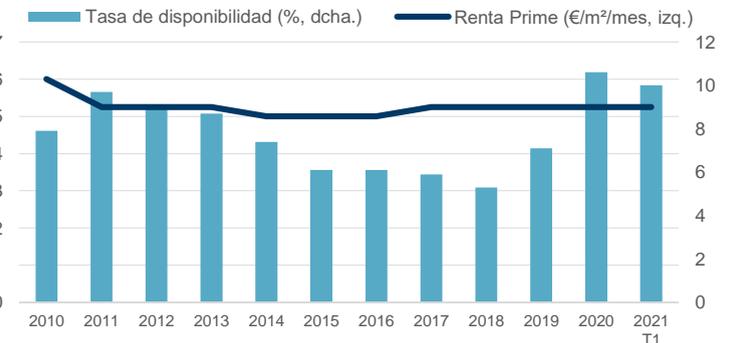
La renta *prime* permanece estable. Aunque la contratación haya sido robusta, el nivel de oferta disponible en el mercado ha hecho que no se ejerza presión a la alza en los precios de los alquileres. Lo que sí se ha observado ha sido un incremento de la renta media de alrededor del 4% durante 2020 debido a un mayor número de operaciones en naves de buena calidad.

La inversión en activos logísticos ha alcanzado casi los 250 millones de euros durante T1 2021. En cuanto a las *yields prime* han sido las únicas que han seguido comprimiéndose en un año marcado por la pandemia, cerrando el primer trimestre del año en 4.25% desde 5.00% a finales de 2019. Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo.

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



### DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



DATOS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m <sup>2</sup> )	DISPONIBILIDAD (m <sup>2</sup> )	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m <sup>2</sup> )	ABSORCIÓN ANUAL (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	RENTA PRIME (€/m <sup>2</sup> /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
Corona 1	2,380,019	384,656	16.2%	90,373	90,373	183,323	5,3	4.25%
Corona 2	2,955,364	262,582	8.9%	41,035	41,035	152,076	4,2	5.40%
Corona 3	4,260,733	309,848	7.3%	215,290	215,290	498,432	3,5	5.60%
<b>TOTAL</b>	<b>9,596,116</b>	<b>957,086</b>	<b>10.0%</b>	<b>346,698</b>	<b>346,698</b>	<b>833,831</b>		

\*Renta de salida con servicio completo

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2021

Ubicación	Corona / Eje	Inquilino	SUP. (m <sup>2</sup> )	TIPO*
Illescas – Toledo	3 / A-42	Carreras	86.000	Traslado con Ampliación
Ontígola – Toledo	3 / A-4	Kiwoko	48.700	Traslado con Ampliación
Getafe	1 / A-4	Arrival	27.165	Creación

\*Renovaciones no incluidas en las cifras de contratación

PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA 2021

INMUEBLE	Corona / Eje	VENDEDOR / COMPRADOR	SUP. (m <sup>2</sup> )	PRECIO (M€)
Zaragoza	-	Trajano / UBS	72.500	Confidencial
Zaragoza	-	Confidencial/ Meridia Capital	65.000	Confidencial
Porfolio	-	Merlin Properties / Clarios	51.000	44

PRINCIPALES DESARROLLOS ENTREGADOS 2021

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m <sup>2</sup> )	PROPIEDAD
Getafe	1 / A-4	-	32.977	Palm logistics
Fontanar	3 / A-2	TXT	19.600	Pulsar Properties/Round Hill

DANIEL CAPRARIN

Analista Senior

Research & Insight España

[daniel.caprarin@cushwake.com](mailto:daniel.caprarin@cushwake.com)

JAVIER BERNADES

International Partner.

Director Agencia Oficinas & Industrial - España

Business Space

[javier.bernades@cushwake.com](mailto:javier.bernades@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

©2020 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

**3.6%**  
Tasa de Disponibilidad



**256,000**  
Absorción T1 2021 (m<sup>2</sup>)



**€7.25**  
Renta Prime (m<sup>2</sup>/mes)



### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T4 2020

Var. Interanual

**-10,8%**  
Variación anual PIB



**15,6%**  
Tasa de paro



**12,5%**  
Tasa de paro Barcelona



Source: Moody's

### El comercio electrónico impulsa la logística

Después de un año de pandemia, las tendencias se van consolidando, y el comercio electrónico está teniendo un papel cada vez más relevante en cuanto a las compras de bienes a través de internet.

El volumen de negocio del comercio electrónico en el segundo trimestre de 2020 (el primer trimestre marcado por el comienzo de la pandemia y el confinamiento duro) mostró un incremento del 90% en la venta de bienes a través del canal on-line en comparación con el mismo trimestre de 2019. Este incremento tan sustancial se debió a las restricciones a la movilidad y a que las tiendas físicas empezaron a abrir de forma paulatina a partir de la segunda mitad de mayo 2020 desde la decretación del estado de alarma.

En el tercer trimestre de 2020, con la mayoría de tiendas y centros comerciales abiertos, la compra de bienes a través de internet siguió ser relevante, con un incremento del 56% respecto al tercer trimestre de 2019. Este comportamiento refleja que los consumidores han adquirido cierta experiencia para la adquisición de productos vía on-line durante la pandemia y es por ello que una parte de las compras de bienes seguirá en la nube.

### La tercera corona despunta en absorción

La tasa de disponibilidad sigue su tendencia a la baja situándose en los 3.6%. La zona prime y la primera corona, con el 1,8% y el 1,6% respectivamente, conforman la disponibilidad más baja del mercado. La actividad promotora continua en auge, con un total de 134.000 m<sup>2</sup> en construcción para ser entregados antes de final de 2022. Por otra parte, son muchos los proyectos a la espera de un usuario que empezarán las obras una vez comprometido.

Estos tres primeros meses del año se ha registrado una absorción logística de 256.000 m<sup>2</sup>, niveles similares al primer trimestre de 2019, año en que se registró un primer trimestre récord en el sector con dos grandes operaciones, como las de Decathlon (93.000 m<sup>2</sup>) y DSV (46.000 m<sup>2</sup>).

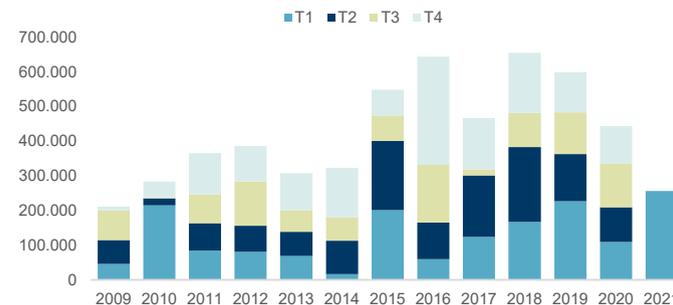
La tercera corona se estrena como la zona donde se ha registrado el mayor volumen de operaciones con un 70% del total y más de 178.000 m<sup>2</sup>, conformados por tres de las mayores operaciones del trimestre. Se espera que la contratación siga en auge y que los cambios de los hábitos de consumo, como es el *e-commerce*, tengan un fuerte impacto prolongado en el tiempo sobre la demanda logística.

### Se mantienen las rentas estables

Las rentas *prime* se han mantenido este trimestre estables en el máximo histórico de 7,25 €/m<sup>2</sup>/mes alcanzado a cierre del año 2019, año en el que se hizo notorio el aumento de precios de alquiler de la primera corona.

La ubicación para los operadores es excelente y atractiva para el comercio electrónico y sus operadores 3PL, que continuarán activos demandando espacio de calidad, en esta zona en particular durante el próximo ejercicio. Las dificultades para encontrar espacio en la primera corona está favoreciendo a que los usuarios se planteen opciones en la Corona 2 y 3 donde existe superficie de suelo donde levantar grandes plataformas.

### DEMANDA DE SUPERFICIE POR TRIMESTRES (m<sup>2</sup>)



### DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME (€/m<sup>2</sup>/mes)



## ESTADÍSTICA DE MERCADO

SUBMERCADO	PARQUE (m <sup>2</sup> )	DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m <sup>2</sup> )	ABSORCIÓN YTD (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	RENTA PRIME (€/m <sup>2</sup> /mes)	YIELD PRIME*
Prime	1.315.424	23.101	1,8%	28.329	28.329	114.053	7,25	4,35%
Corona 1	2.053.488	32.454	1,6%	19.850	19.850	130.829	6,50	5,25%
Corona 2	2.283.374	128.282	5,6%	29.134	29.134	-	5,75	5,75%
Corona 3	1.739.470	83.589	4,8%	178.872	178.872	190.500	4,75	6,00%
<b>TOTALES</b>	<b>7.391.756</b>	<b>267.426</b>	<b>3,6%</b>	<b>256.185</b>	<b>256.185</b>	<b>435.382</b>		

\*Renta de salida con servicio completo

## PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2021

Ubicación	Corona / Eje	OPERADOR	SUP. (m <sup>2</sup> )	TIPO
Pl. Logis Empordà	3 / AP-7	Amazon	140.000	-
P.I. Valls	3 / AP-2	Aosom	28.372	-
P.I. Moncau	2 / AP-7	Coats Gotex	13.894	-

## PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2021

INMUEBLE	Corona / Eje	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIO
Rubí	1 / AP-7	Amazon	9.318	SEGRO
Montcada i Reixac	1 / AP-7	Paack	8.280	Encofrados J. Alsina SA

**MARTA ESCLAPÉS**

Associate Director

Research &amp; Insight España

[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@cushwake.com)**JAVIER BERNADES**

International Partner. Director Agencia

Oficinas&amp;Industrial España

Business Space

[javier.bernades@cushwake.com](mailto:javier.bernades@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

©2020 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.