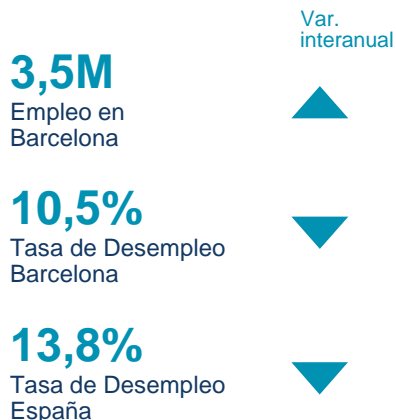




Renta Neta de Salida

INDICADORES ECONÓMICOS Dic 2019



Fuente: INE

La superficie disponible es escasa en todos los sub-mercados

El parque logístico de Barcelona y su zona de influencia suman 7 millones de metros cuadrados, con una superficie disponible de 390.000 m². La escasez de disponibilidad sigue su tendencia en la zona *prime*, con sólo 23.000 m² disponibles, lo que representa una tasa del 1,8%. Resulta cada vez más difícil que los operadores se ubiquen en esta zona y por este motivo el formato 'llave en mano' parece la mejor alternativa para muchos operadores. Con 186.000 m² y una tasa de disponibilidad del 8,5%, la segunda corona ofrece más opciones.

La actividad constructora en Barcelona se mantiene, especialmente los desarrollos con un perfil especulativo. Los pronósticos para los próximos meses apuntan a un incremento de la superficie de naves logísticas de 122.000 m². Según los datos disponibles, las promociones siguen en curso a pesar de la crisis del Covid-19. El aumento del parque constata la apuesta por parte de los promotores por asumir riesgo, además de sus buenas expectativas para la evolución de la demanda en el futuro, basada en la absorción durante los últimos años y el crecimiento previsible de la demanda por parte de los operadores de *e-commerce*. Por lo que respecta a la oferta de suelo, en los principales ejes todavía existen parcelas con capacidad de ubicar espacios logísticos.

Para minimizar el riesgo, algunos promotores buscan un operador antes de comenzar a construir.

Más del 50% de la demanda total se concentra en la primera corona

Durante el primer trimestre de 2020 la absorción logística en Barcelona y su zona de influencia han alcanzado la cifra de 108.930 m². Esto representa un ajuste del 30% en comparación con la media de los primeros trimestres de los últimos años (2015 – 2019). En el primer trimestre de 2019 fueron registrados niveles récord de demanda (226.000 m²), aunque Decathlon (96.000 m²) y DSV (46.000 m²) concentraban dos tercios de la cifra en cuestión.

Por zonas y, al igual que en los últimos tres años, destaca la contratación en la primera corona. La demanda en esta zona representa el 53% de la absorción total del primer trimestre, con un promedio anual del 35% entre 2015 y 2018. Esta mayor demanda para la primera corona se debe a las características del modelo logístico local de Barcelona, donde los operadores buscan almacenamiento de proximidad para la distribución posterior a otras zonas del país.

El ciclo logístico del mercado de Barcelona se mantiene robusto y se espera que los cambios en los hábitos de consumo sigan impulsando el modelo comercial. Debido a la crisis sanitaria se prevén unos cambios acelerados de hábitos de consumo, que tendrán un impacto directo sobre la demanda logística y de distribución.

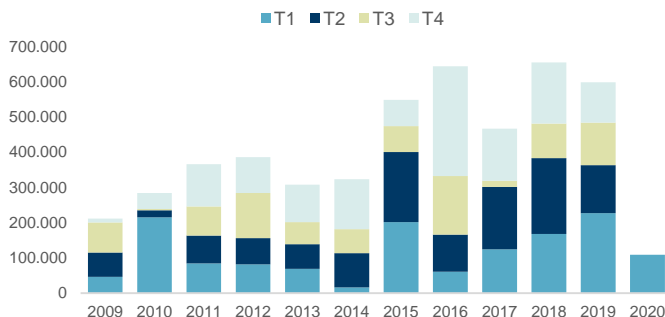
Renta media estable

La renta *prime* alcanzó un máximo histórico durante el primer trimestre de 2020 (antes del Covid-19): 7,25 €/m²/mes. La renta *prime* se ha incrementado en un 40% durante los últimos cinco años, impulsada principalmente por la escasez de producto de calidad.

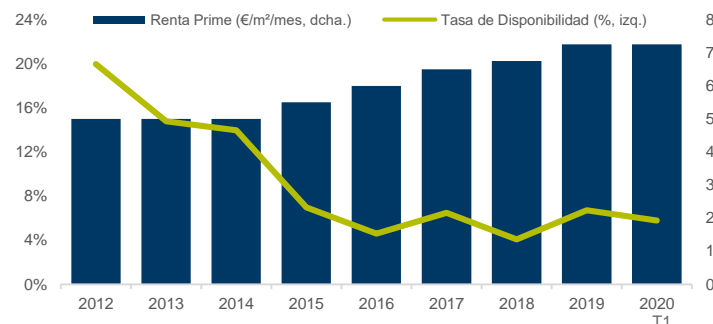
La renta media, por su parte, ha crecido de manera constante durante los últimos tres años, motivada por la forma de la demanda.

Siendo una zona con una ubicación óptima para las cada vez más demandadas naves logísticas de última milla, la primera corona ya había experimentado un aumento importante de las ventas antes del cierre de 2019.

DEMANDA DE SUPERFICIE según trimestre (m²)



DISPONIBILIDAD GLOBAL Y RENTA PRIME



DATOS DE MERCADO

SUBMERCADO	STOCK (m ²)	DISPONIBILIDAD (m ²)	TASA GLOBAL DE DISPONIBILIDAD	ABSORCIÓN TRIM. ACT. (m ²)	ABSORCIÓN ANUAL (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	RENTA PRIME (€/m ² /mes)	RENTABILIDAD PRIME*
Prime	1.280.767	23.101	1,8%	-	-	0	7,25	5,00%
Corona 1	1.944.532	89.994	4,6%	57.913	57.913	40.560	6,5	5,25%
Corona 2	2.188.150	185.749	8,5%	14.402	14.402	51.520	5,8	5,75%
Corona 3	1.702.209	111.721	6,6%	35.984	35.984	30.124	4,8	6,00%
TOTAL	5.834.891	387.464	5,51%	108.299	108.299	122.204		

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2020

UBICACIÓN	CORONA / EJE	OPERADOR	SUP. (m ²)	TIPO
Vila-Rodona	3 / AP-2	ID Logistics	20.000	Ampliación
Sant Boi de Llobregat	1 / C-32	Scutum Logistic, S.L.	6.091	Ampliación
Sant Boi de Llobregat	1 / C-32	Salvador Escoda	8.500	Ampliación
Sant Esteve Sesrovires	1 / AP-7	Kuehne + Nagel	7.250	Ampliación
Parets del Vallès	2 / C-17	Bimbo Donuts Iberia SAU	5.526	Ampliación

PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA T1 2020

INMUEBLE	CORONA / EJE	VENDEDOR / COMPRADOR	SUP. (m ²)	PRECIO (M€)
El Pla de Santa Maria - Tarragona	3 / AP-2	Kawakan / Exeter Property Group	9.760	-

PRINCIPALES CONSTRUCCIONES TERMINADAS T1 2020

INMUEBLE	CORONA / EJE	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m ²)	PROPIETARIO
La Florida	1 / AP-7	Casentra	6.933	Sten
La Post	1 / C-32	Grup Sevica/BAA Training	8.515	Clapé

RAMIRO J. RODRÍGUEZ, PhD*Head of Research & Insight - Associate Director*

Research & Insight España

ramiro.rodriguez@cushwake.com**MARTA ESCLAPÉS***Associate Director*

Research & Insight España

marta.esclapes@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. .

©2019 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.