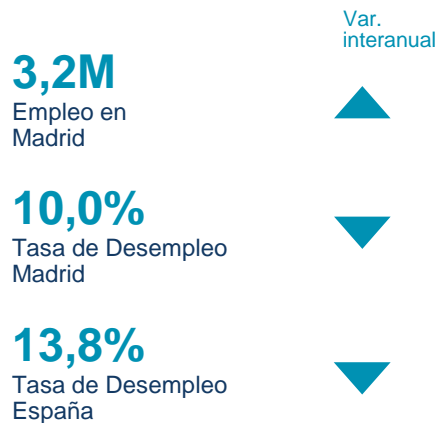


Renta Neta de Salida

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2020 – ene 2020



Fuente: INE

Escasa disponibilidad y desarrollo futuro

La tasa de disponibilidad ha permanecido estable durante los últimos 12 meses. Se mantiene el ritmo de actividad constructora y se estima que el parque de naves logísticas crecerá en unos 577.000 m² antes del cierre de 2020 (un 4% ya está comprometido). También para 2021 se espera que se entreguen al mercado cerca de 221.000 m² (un 53% ya está prealquilado). El incremento del stock refleja la predisposición de los promotores a asumir riesgo y las buenas expectativas que tienen sobre la evolución de la ocupación. Hay 1.000.000 m² de suelo logístico en proyecto; superficie logística que, o pronto se empezará a edificar a riesgo o bien está a la espera de usuario para después comenzar las obras.

En cuanto al suelo para futuros desarrollos, todavía quedan bolsas susceptibles de albergar superficies logísticas a lo largo de los dos principales ejes.

Demanda en forma

La contratación logística en T1 2020 ha sumado 114.000 m² en el mercado de Madrid. La absorción se ha registrado principalmente en las zonas de los ejes A-2, A-3 y A-4 y representa un aumento del 56% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Se han registrado ocho transacciones durante el periodo, seis de las cuales corresponden a ampliaciones de superficie, mientras que las otras dos consisten en reubicaciones. Una única transacción concentra el 65% de la absorción total, un arrendamiento de 75.000 m² en Alcalá de Henares, por parte de una empresa de *e-commerce*. La demanda de espacios logísticos ha cambiado de ciclo. Incluso después de dos años de absorción récord de superficie, la actividad en 2019 fue dinámica. Aunque resulta difícil realizar pronósticos, los niveles de absorción en el primer trimestre y las intenciones de los operadores de ampliar superficie y sus actividades de distribución apuntan a que 2020 será otro año importante en cuestión de demanda logística en Madrid.

El *e-commerce* creció casi un 20% en España durante 2019. Esto tiene un impacto directo en la demanda logística y se estima que su contribución a la absorción de superficie oscile entre el 20% y el 30%.

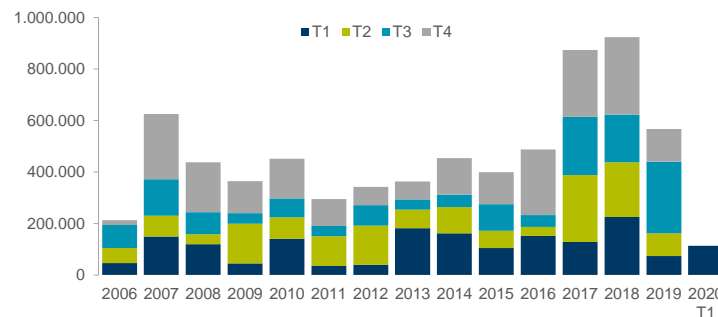
Rentas prime estables

Como consecuencia del aumento de la demanda de superficie y el efecto multiplicador de los precios relativamente altos de transacciones sobre naves de nueva construcción, la renta media del mercado de Madrid ha subido de forma constante durante los últimos tres años. La renta *prime* se ha mantenido estable debido a que la nueva oferta de buena calidad que se ha entregado al mercado en los últimos años ha restado presión sobre los precios.

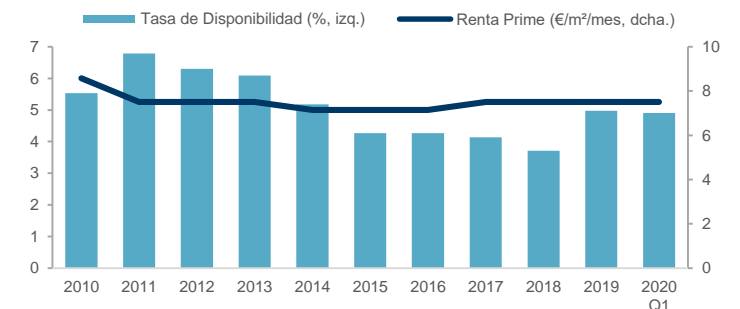
Por zonas de distribución logística, el arco de distribución local ha experimentado el mayor incremento de los alquileres (debido a la alta rotación de paquetería). Esta zona es óptima para la ubicación de los almacenes de última milla, cuya demanda ha ido en aumento. La oferta de suelo es escasa, lo que limita la oferta de alta calidad. En la corona de distribución nacional (distribución de baja rotación), los operadores se decantan por buscar naves de mayor superficie.

Los inversores siguen mostrando gran apetito por adquirir activos logísticos, tanto finalizados como en desarrollo. En T1 2020 el volumen invertido en activos logísticos alcanzó los 200M€ en España. Además de la compra directa de naves logísticas los inversores buscan fórmulas alternativas, como participar en desarrollos llave-en-mano, operaciones tipo *forward purchase* y *forward funding*.

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*
Corona 1	2.250.031	168.700	7,5%	23.658	23.658	312.698	5,3	5.00%
Corona 2	3.398.812	290.636	8,6%	82.738	82.738	138.150	4,2	5.50%
Corona 3	3.643.344	219.867	6,0%	7.200	7.200	367.833	3,5	5.75%
TOTAL	9.292.187	679.202	8,1%	113.596	113.596	818.681		

*Renta de salida con servicio completo

PRINCIPALES OPERACIONES DE ALQUILER T1 2020

UBICACIÓN	CORONA / EJE	OPERADOR	SUP. (m ²)	TIPO*
Alcalá de Henares	2 / A-2	Confidencial	75.077	Ampliación
Vicálvaro	1 / A-3	Liqui-Box	13.373	Ampliación
Alcalá de Henares	2 / A-2	Conforama	7.661	Nueva
Seseña	3 / A-4	Biogran	7.200	Ampliación
Getafe	1 / A-4	IVAF Getafe Logistics	4.410	Ampliación

*Renovaciones no incluidas en las cifras de alquileres

PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA 2020

INMUEBLE	CORONA / EJE	COMPRADOR / VENDEDOR	SUP. (m ²)	PRECIO (M€)
Tarancón	3 / A-3	Investec Property Fund / Ares Management	-	61,8
Madrid	-	Barings / Confidencial	-	42,8
Madrid	Corredor de Henares	Clarion Gamercy / CBRE GI	60.000	30,0
Parla	2 / A-2	Arcano / Confidencial	25.000	7,4

PRINCIPALES CONSTRUCCIONES TERMINADAS 2020

INMUEBLE	CORONA / EJE	OPERADOR PRINCIPAL	SUP. (m ²)	PROPIETARIO
MECO	2 / A-2	Vacío	52.000	RREEF (ICC)
GETAFE	1 / A-4	Vacío	24.605	Palm Logistics
ILLESCAS	3 / A-42	XPO	44.000	MOUNTPARK

RAMIRO J. RODRÍGUEZ, PhD

Head of Research & Insight - Associate Director

Research & Insight España

ramiro.rodriguez@cushwake.com

DANIEL CAPRARIN

Senior Analyst

Research & Insight Spain

daniel.caprarin@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.