

# Fundamentales Mercado Logístico



## Visión general

Tras la caída histórica del 18,5% en el PIB español durante el segundo trimestre, la economía ha repuntado con fuerza en el tercer trimestre expandiéndose alrededor del 13%. Esto se debe, principalmente, a los efectos positivos de que la actividad se haya recuperado con fuerza desde mayo tras suavizarse los bloqueos. Pero las cifras mensuales muestran una recuperación que se ralentiza y puede verse lastreada por el aumento de los contagios y la implantación de nuevas restricciones sanitarias. Las previsiones para este año 2020 apuntan a un descenso del -11,8% en el PIB español y a un posterior repunte del 6,2% para 2021, según los datos de Oxford Economics.

El PMI compuesto cayó por segundo mes consecutivo en septiembre, impulsado por una fuerte caída en el sector Servicios. En una nota más positiva, el mercado laboral continúa mejorando gradualmente y se han recuperado casi la mitad de las pérdidas sufridas en marzo, aunque todavía quedan alrededor de 700.000 trabajadores afectados por un ERTE.

La pandemia de Covid-19 ha impulsado un cambio en los hábitos de consumo de la población. El confinamiento y las medidas posteriores de prevención han conllevado un incremento de la penetración del *ecommerce* sobre las ventas minoristas en España, que se espera alcance un 10% a finales de 2020. Asimismo, se estima que los ingresos derivados del *ecommerce* aumenten un 24% este año respecto a 2019, especialmente impulsados por el sector de la alimentación.

Tras un segundo trimestre marcado por las bajas cifras de contratación logística en Madrid a causa del confinamiento y las restricciones sanitarias, en el tercer trimestre de 2020 el *take-up* ha repuntado en la capital hasta alcanzar los 400.000 m<sup>2</sup>. Con este resultado, se alcanza la cifra más alta en toda la serie histórica, lo que supone un crecimiento del 50% al año y un aumento del 300% si lo comparamos con el trimestre anterior. Así, la contratación acumulada en Madrid para este año se sitúa en los 665.000 m<sup>2</sup>, superando ya el total del año 2019. Las principales transacciones del tercer trimestre han sido protagonizadas por un gigante del comercio electrónico y la cadena de supermercados Dia, ambas en Illescas, Toledo (tercera corona).

En Barcelona, a diferencia de Madrid, la cifra de contratación logística durante el tercer trimestre fue algo más contenida. El *take-up* ascendió a 116.000 m<sup>2</sup>, lo que representó un crecimiento trimestral del 66%, pero descendió un 13%

respecto a hace un año. La mayoría (77%) de la contratación en la Ciudad Condal se concentró en la segunda corona. La cadena de supermercados Lidl ha protagonizado la transacción más relevante del trimestre con la ocupación de casi 30.000 m<sup>2</sup> en Sant Esteve Sesrovires. La contratación logística acumulada en los primeros nueve meses de 2020 en Barcelona ronda los 300.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un descenso cercano al 40% frente al mismo periodo de 2019.

En cuanto a los nuevos proyectos, durante el tercer trimestre se entregaron cerca de 360.000 m<sup>2</sup> en Madrid y alrededor de 113.000 m<sup>2</sup> en Barcelona. La tasa de disponibilidad aumentó ligeramente en la capital hasta el 9,6% debido, principalmente, a la entrega de los nuevos proyectos especulativos; mientras en la Ciudad Condal disminuyó levemente, hasta el 2,6%. Para el cuarto trimestre prevemos que puedan entregarse alrededor de 360.000 m<sup>2</sup> de nueva superficie logística en Madrid (66% especulativo) y cerca de 80.000 m<sup>2</sup> en Barcelona (18% especulativo).

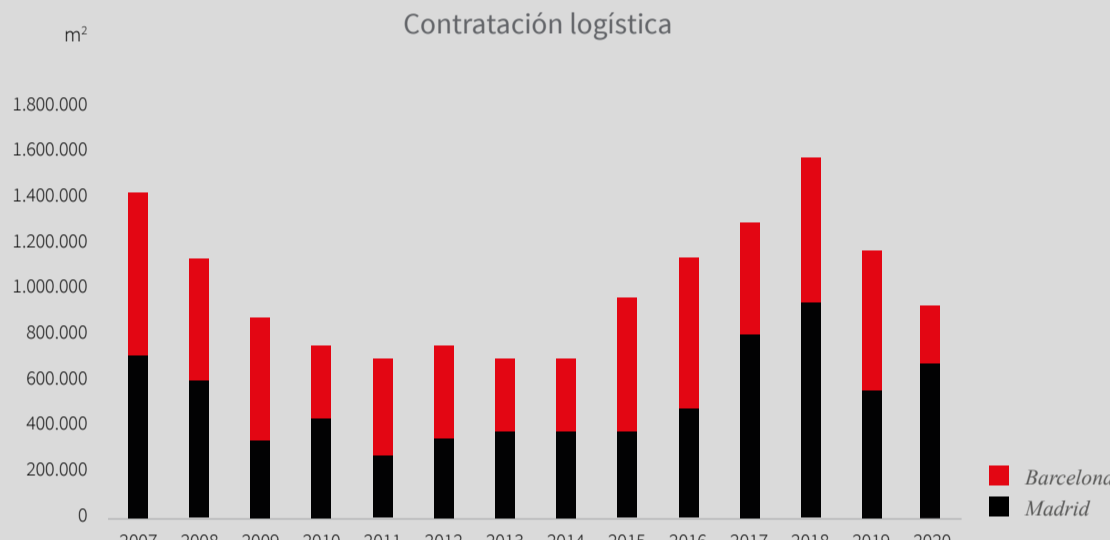
El volumen de inversión durante los primeros nueve meses del año ascendió a 684 millones de euros, lo que supone un descenso del 46% al año. Esta caída responde a la limitación de la actividad económica tras el brote de Covid-19 y la adquisición de grandes carteras logísticas durante el año 2019. Cabe señalar que en los últimos meses se han reactivado algunos procesos que se cancelaron o pospusieron tras el brote, despertando un gran interés en el mercado. El producto Core es el más solicitado por los fondos. También hay que destacar la logística de última milla, esencial para el *ecommerce*.

La falta de producto Core y el fuerte apetito inversor por este *asset class* ha comprimido las rentabilidades prime en el tercer trimestre, que bajan 15 puntos básicos y se sitúan en un 4,6% en Madrid y Barcelona. Además, esperamos que esta *yield prime* se comprima aún más durante los próximos meses, dado que el fuerte interés continúa. La creciente urbanización en las principales ciudades del mundo, junto al imparable crecimiento del *e-commerce* (especialmente impulsado por la pandemia) y las nuevas formas de distribución, que requieren almacenes más modernos, son algunos de los principales factores que impulsan el gran atractivo de los activos logísticos.

*Nota: La pandemia de Covid-19 ha generado una elevada incertidumbre en el desempeño del mercado inmobiliario. En toda Europa, existe una variación considerable en el alcance de las consecuencias de la tragedia humana y su impacto en la actividad económica, incluida la trayectoria, la duración y el alcance de estos impactos en todos los sectores inmobiliarios. Con una respuesta política variable y en curso en toda la región y las implicaciones atenuantes que difieren según el mercado y el sector, seguiremos hablando sobre la evolución del mercado en nuestros informes y realizaremos un seguimiento continuo de los movimientos del mercado a medida que evolucione la situación, para informar sobre nuestra visión actual de los principales indicadores inmobiliarios.*

## Oferta y Demanda

3T 2020



Madrid  
3T 2020



Contratación en 3T  
**409.000 m<sup>2</sup>**  
665.465 en 2020 1-3T

Tasa de disponibilidad  
**9,6 %**

Barcelona  
3T 2020



Contratación en 3T  
**116.140 m<sup>2</sup>**  
291.730 en 2020 1-3T

Tasa de disponibilidad  
**2,6 %**

### Oferta futura en 2020

**66 %**  
especulativo

**34 %**  
ya con usuario

**358.450 m<sup>2</sup>**  
en construcción

**18 %**  
especulativo

**82 %**  
ya con usuario

**80.400 m<sup>2</sup>**  
en construcción

Terminaciones 3T 2020 **281.405 m<sup>2</sup>**

Terminaciones 3T 2020 **113.000 m<sup>2</sup>**

## Rentas

	€/m <sup>2</sup> /mes	
	Min.	Max.
<b>Madrid</b>		
1ª Corona	4,50	5,50
2ª Corona	3,50	4,50
3ª Corona	2,75	3,50
<b>Barcelona</b>		
1ª Corona	5,75	6,80
2ª Corona	4,25	5,25
3ª Corona	2,80	3,80



### Crecimiento anual de rentas en 2019

Hamburgo  
**10,3%**

Edimburgo  
**9,1%**

Praga  
**5,6%**

Madrid  
**4,8%**

Barcelona  
**0,7%**

Ranking

1º

2º

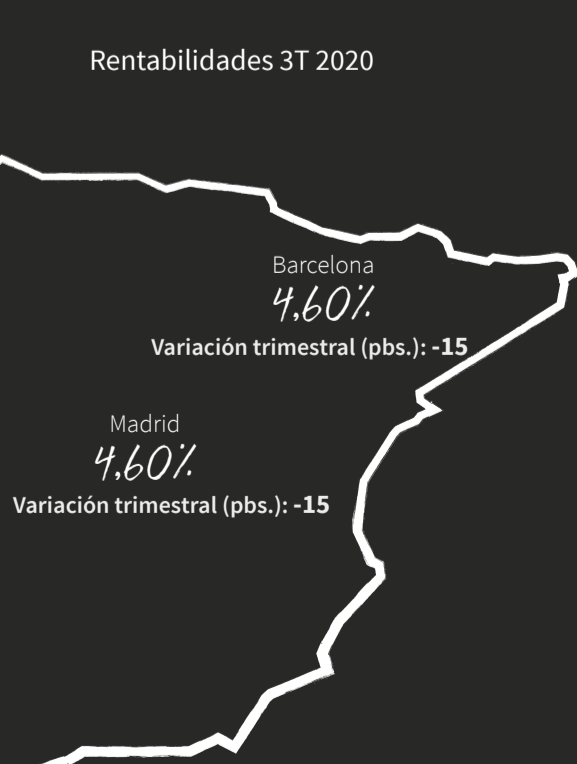
3º

6º

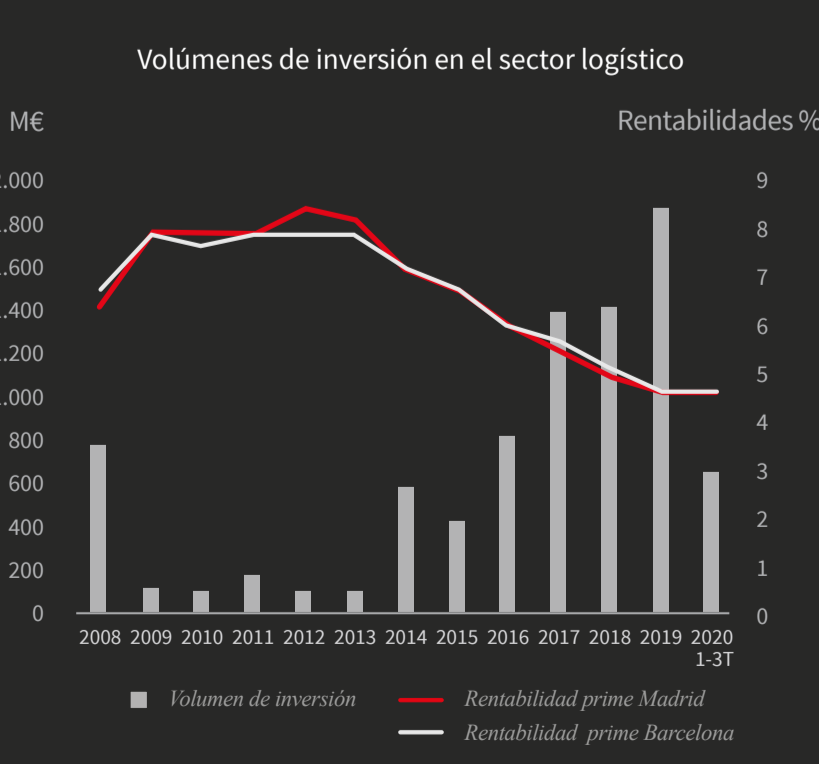
16º

## Inversión

Rentabilidades 3T 2020



Volúmenes de inversión en el sector logístico



### Crecimiento anual de valores de mercado en 2019

Hamburgo  
**20,6%**

Lyon  
**17,2%**

Rotterdam  
**17,0%**

Madrid  
**10,3%**

Barcelona  
**9,2%**

Ranking:

1º

2º

3º

12º

16º