

Logistics Snapshot | Q3 2022

Madrid, Barcelona y Valencia

Colliers

ESPAÑA

Contexto Macroeconómico

	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	COMENTARIOS	1 YEAR OUTLOOK
PIB Tasa interanual	3,8%	6,8%	6,7%	6,6%	Las sanciones impuestas a Rusia y el fuerte incremento de los costes financieros están teniendo un efecto muy adverso en las economías de la zona Euro. Se ha rebajado las previsiones de crecimiento al 4,2% en 2022 y al 1,4% en 2023.	→
IPC	9,3%	10,2%	9,8%	6,5%	En el Q3 el IPC alcanzó el 9,3% y el subyacente se situó en el 6,2%. El crecimiento de precios se redujo ligeramente respecto al anterior trimestre y se espera que continúe haciéndolo lentamente durante los próximos meses.	→
Bono a 10 años	3,3%	2,5%	1,4%	0,5%	En los nueve primeros meses el rendimiento del bono español a 10 años ha tenido una subida abrupta de 280 puntos básicos y se ha situado en el 3,3%.	→
Tasa de desempleo	12,6%	12,5%	13,7%	13,4%	Tras un buen comportamiento del empleo en el H1, en el tercer trimestre la tasa de paro ha aumentado ligeramente. Para los próximos meses se espera continúe esta tendencia.	→



Logistics Snapshot | Q3 2022

Madrid, Barcelona y Valencia



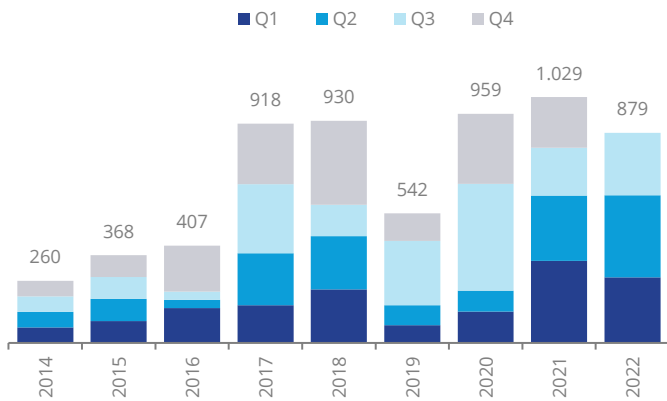
ESPAÑA

Madrid Leasing

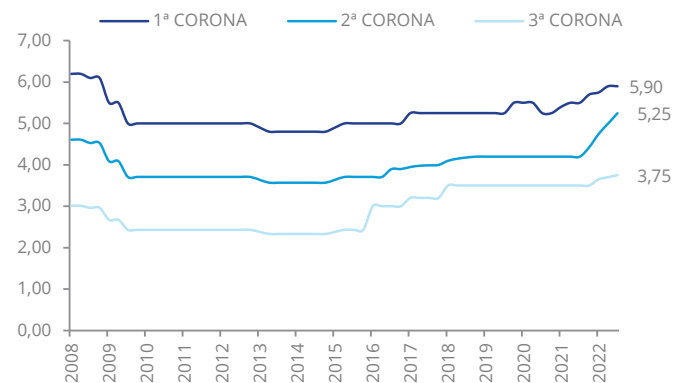
DATOS CLAVE Y TENDENCIAS

	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	COMENTARIOS Y TENDENCIAS	1 YEAR OUTLOOK
Stock (m ²)	12,9M	12,7M	12,4M	12,2M	Más de 200K metros cuadrados de superficie logística se han sumado en el Q3 al Stock de la Zona Centro, situándose en 12,9M de m ²	→
Absorción ('000 m ²)	261,3	342,6	275,2	212,0	A pesar del ligero descenso de la absorción en el Q3, las cifras acumuladas en el año batieron récord y superan las magníficas cifras del mismo periodo del año anterior.	→
Disponibilidad	9,0%	9,5%	7,6%	9,1%	Disminuye la disponibilidad de superficies logísticas debido a las excelentes cifras de contratación y el retraso en la entrega de nuevos proyectos	→
Prime rent (€/m ² /mes)	5,90	5,90	5,75	5,70	La renta prime se mantiene estable. Para los próximos meses se esperan ligeros incrementos.	→

Absorción ('000 m²)



Rentas (€/m²/m)



Transacciones relevantes



Inquilino: Maersk
Zona: Alcalá de Henares
Sup.: 21.174 m²



Inquilino: IDL
Zona: Fuenlabrada
Sup.: 22.301 m²



Inquilino: Leroy Merlin
Zona: Getafe
Sup.: 16.500 m²

Logistics Snapshot | Q3 2022

Madrid, Barcelona y Valencia



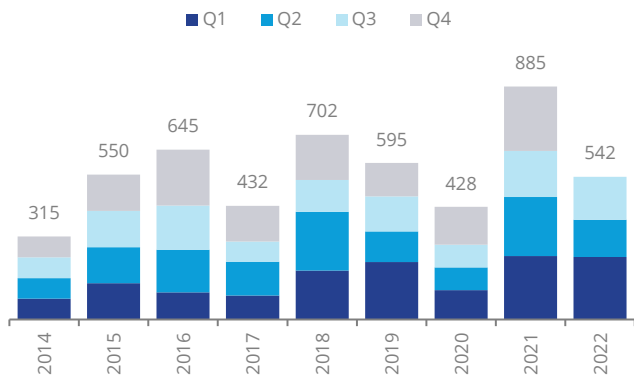
ESPAÑA

Barcelona Leasing

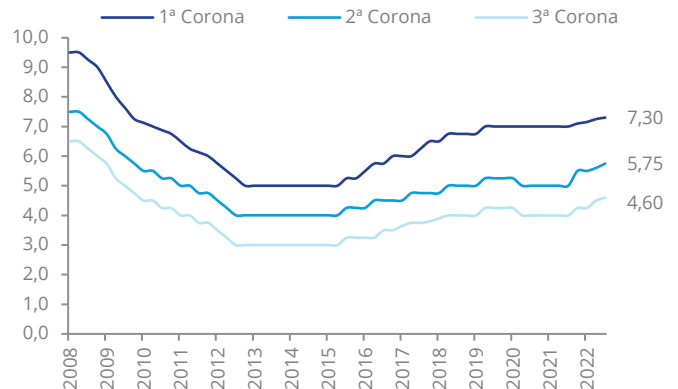
DATOS CLAVE Y TENDENCIAS

	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	COMENTARIOS Y TENDENCIAS	1 YEAR OUTLOOK
Stock (m ²)	8,08M	8,08M	8,00M	7,88M	El stock logístico en el mercado de Barcelona continúa incrementándose de forma muy gradual	→
Absorción ('000 m ²)	163,5	141,6	237,0	245,0	La contratación a falta del cuarto trimestre de este año si sitúa en 542K metros cuadrados, cifra muy positiva que refleja que el mercado sigue dinámico	→
Disponibilidad	2,85%	2,92%	3,01%	3,06%	Desciende la tasa de disponibilidad a causa del buen momento que vive la contratación, situándose en 2,85%.	→
Prime rent (€/m ² /mes)	7,30	7,25	7,15	7,10	Ligero incremento de renta prime, con previsión de crecimiento para los próximos trimestres .	→

Absorción ('000 m²)



Rentas (€/m²/m)



Transacciones relevantes



Inquilino: Dascher
Zona: Gélida
Sup.: 24.800 m²



Inquilino: On Time
Zona: Sant Andreu de la Barca
Sup.: 7.500 m²



Inquilino: Fluidra
Zona: Les Franqueses del Valles
Sup.: 11.100 m²

Logistics Snapshot | Q3 2022

Madrid, Barcelona y Valencia



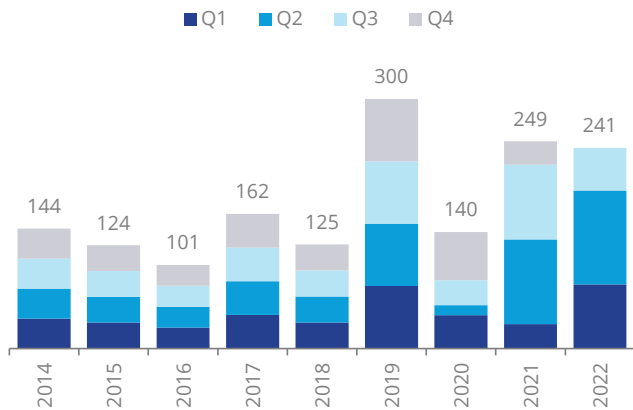
ESPAÑA

Valencia Leasing

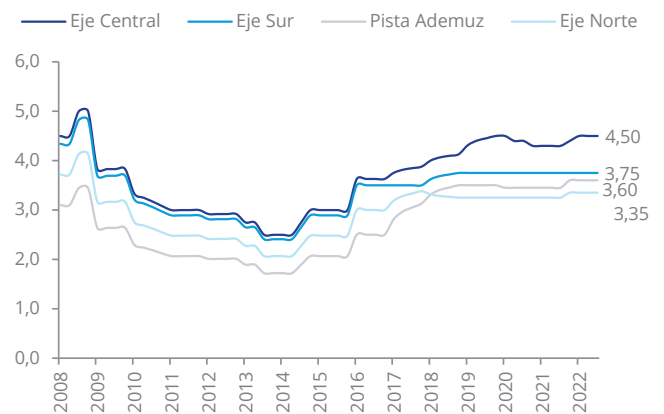
DATOS CLAVE Y TENDENCIAS

	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	COMENTARIOS Y TENDENCIAS	1 YEAR OUTLOOK
Stock (m ²)	2,23M	2,23M	2,19M	2,08M	Estabilidad en el stock de superficie logística valenciana en el tercer trimestre.	→
Absorción ('000 m ²)	51	113	77,1	28	La contratación de superficie logística en los tres últimos meses se ha situado en 51.000 m ² , alcanzando un acumulado de 241.000 m ² . Esta es el mejor registro de toda la serie histórica.	→
Disponibilidad	3,00%	2,92%	3,01%	4,89%	La disponibilidad sigue manteniéndose en niveles comprendidos entre 2,9% y 3%, al igual que en los dos trimestres anteriores	→
Prime rent (€/m ² /mes)	4,5	4,5	4,5	4,3	Estabilidad en renta prime en línea con los últimos meses.	→

Absorción ('000 m²)



Rentas (€/m²/m)



Transacciones relevantes



Inquilino: Grupo Carreras

Zona: Torrente

Sup.: 14.700 m²



Inquilino: Improving

Zona: Torrente

Sup.: 9.800 m²

Logistics Snapshot | Q3 2022

Madrid, Barcelona y Valencia



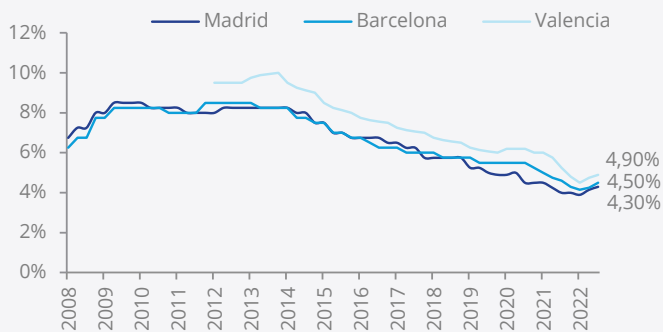
ESPAÑA

Inversión en España

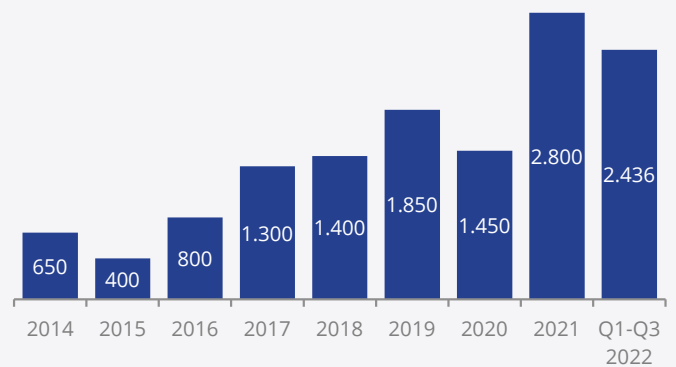
DATOS CLAVE Y TENDENCIAS

	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	COMENTARIOS Y TENDENCIAS	1 YEAR OUTLOOK
Madrid Yield	4,30%	4,15%	3,90%	4,00%	Por segundo trimestre consecutivo, las rentabilidades reflejan un incremento gradual que oscila entre 25-50 pbs como consecuencia del fuerte incremento del rendimiento de los bonos soberanos (tasa libre de riesgo) y del coste financiero. Se espera que las yields continúen a la alza los próximos meses. dades como resultado de la alta demanda de esta tipología de producto.	→
Barcelona Yield	4,50%	4,25%	4,15%	4,30%		
Valencia Yield	4,90%	4,75%	4,50%	4,80%		
Volumen de inversión (M€)	846	408	1.182	1.020	El tercer trimestre del año se salda con una cifra cercana a 850M€, lo que hace vaticinar otro buen año para el sector inmologístico, con un acumulado a falta del Q4 de 2.436M€.	→

Prime Yield



Volumen de inversión (M€)



Transacciones relevantes

Castellar del Vallés (Barcelona)



Vendedor: Segro
Comprador: Hines
Sup.: 49.230 m²
Precio: 68 M€

Meco (Madrid)



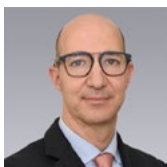
Vendedor: DWS
Comprador: CBRE IM
Sup.: 51.826 m²
Precio: 28 M€

España



Portfolio
Vendedor: Bentall GreenOak
Comprador: Confidencial
Sup.: 58.898 m²
Precio: 72,6 M€

Contactos



Oriol Gual

Industrial & Logistics | National Director

+34 711 770 158

oriol.gual@colliers.com



Alberto Díaz

Managing Director | Capital Markets

+34 645 801 840

alberto.diaz@colliers.com



Rafael Paz

Director | Valencia

+34 659 261 874

rafael.paz@colliers.com



Jorge Laguna

Business Intelligence Director

+34 654 387 110

jorge.laguna@colliers.com

