

España Logístico - 1S 2020

Demanda en estado de *wait & see* por el COVID-19 pero ya con visos de recuperación



- El nivel de contratación en la Zona Centro fue especialmente positivo, siendo más moderado en Cataluña.
- Aumento de la oferta disponible y elevada oferta en construcción en ambos mercados.
- La Renta prime permanece estable en la Zona Centro y en Cataluña.
- La rentabilidad prime se sitúa en el 5,00% al cierre del semestre.

En el 1S 2020, la Zona Centro alcanzó una contratación de 222.000 m². Dicha cifra supone un ascenso del 38% respecto a la registrada en el mismo periodo de 2019, dato muy positivo teniendo en cuenta la situación actual. El e-commerce ha abarcado el 41% del total de la contratación.

Cataluña, alcanzó en el semestre una contratación logística de 197.000 m², lo que supone un descenso del 42% respecto al 1S 2019. De la cifra total el 23% corresponde a operaciones “llave en mano” o pre-alquiler.

La renta prime se mantuvo estable en torno a los 5,50 €/m²/mes en la Zona Centro y en los 7,00 €/m²/mes en Cataluña.

COYUNTURA ECONÓMICA

La irrupción de la pandemia del Covid-19 y las medidas de confinamiento para frenar su propagación están afectando de forma intensa al crecimiento económico global y europeo en 2020. El elevado nivel de incertidumbre acerca de las perspectivas tanto del desarrollo y control de la pandemia, así como de la evolución de la economía española y la de la zona euro, obliga a barajar distintos escenarios. En función de esa evolución, CBRE prevé que la producción de la economía estaría a finales de 2022 entre un 4%, en el escenario más optimista o recesión en V asimétrica, y un 11%, en el más pesimista, o recesión en L, por debajo de la previsión realizada a principios de 2020. Actualmente, con los datos disponibles, el Houseview de CBRE es que la recuperación será en forma de V asimétrica.

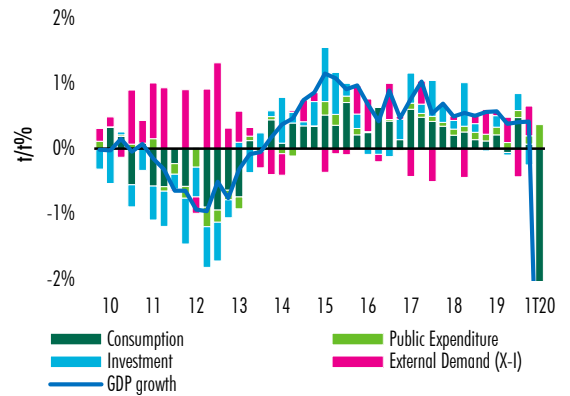
A pesar de la gradual relajación de las estrictas medidas de confinamiento y distanciamiento social adoptadas por el Gobierno español para frenar la expansión del Covid-19, la actividad económica se ha visto profundamente afectada desde la declaración del estado de alarma a mediados de marzo. El PIB real cayó un 5,2% en el primer trimestre de 2020, impulsado por el colapso de la demanda interna. A la espera del dato del 2T, se prevé que la actividad económica haya disminuido entre un 30% y 50% durante el periodo de restricción en relación con un periodo normal, dado el alto peso de los servicios turísticos, alimentación y comercio (mayorista y minorista) en la economía española.

En el ámbito del mercado laboral prevemos que la tasa de paro aumentará con intensidad este año, hasta el 18,6% en el escenario optimista de recuperación temprana y un único brote, permaneciendo por encima del 17% en 2021.

Por su parte, la inflación continuará mostrando ritmos de avance negativos hasta el comienzo de 2021, cuando se espera que el componente energético experimente un fuerte repunte dado el intenso retroceso que el precio de petróleo registró al inicio de 2020. La tendencia al alza se produciría a partir de 2021.

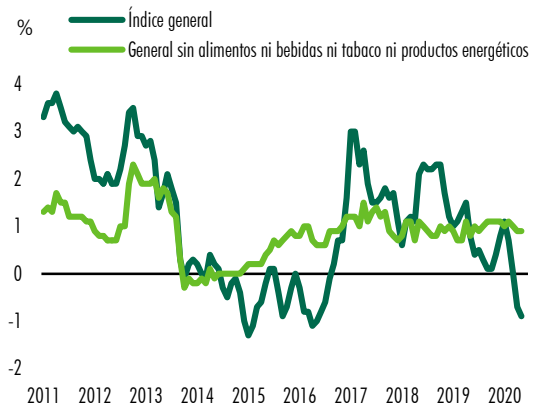
Por último, el índice de producción industrial presentó en mayo una variación interanual del -24,5%. Todas las actividades registran bajadas en tasa interanual. Confección de prendas de vestir (-80,6%) y Fabricación de vehículos (- 63,1%) registran los mayores descensos.

Gráfico 1. Contribución al crecimiento del PIB. Demanda



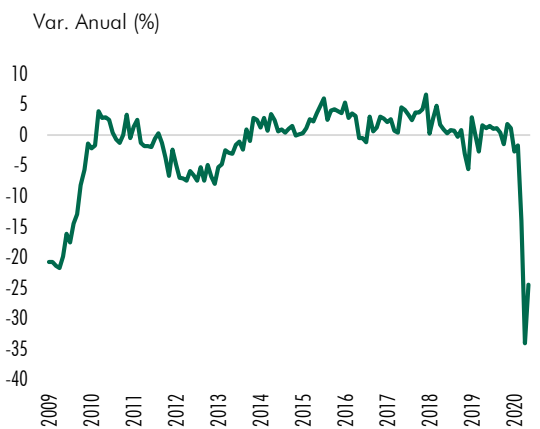
Fuente: INE (en base últimos datos disponibles 1T 2020)

Gráfico 2. IPC e inflación subyacente (tasas interanuales)



Fuente: INE (en base a los últimos datos disponibles a julio del 2020)

Gráfico 3: Evolución del Índice de producción industrial



Fuente: INE (en base a los últimos datos disponibles a mayo del 2020)

MADRID

DEMANDA

En el primer semestre la Zona Centro registró una contratación de 222.000 m², siendo prácticamente la totalidad neta (204.000 m²). Además, el total de la contratación supone nada menos que un ascenso del 38% respecto a la alcanzada en el mismo periodo de 2019, cifra realmente positiva teniendo en cuenta la situación actual, por lo que se puede decir que el sector logístico es uno de los menos afectados frente a otros sectores inmobiliarios y será uno de los primeros que recupere la normalidad en el nivel de actividad.

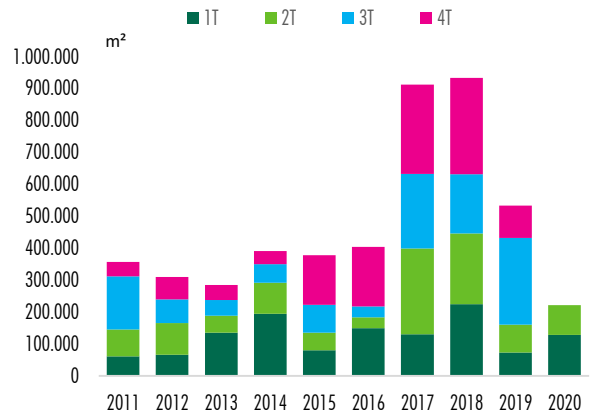
La mayor parte de las transacciones corresponden a ampliaciones de superficie y están relacionadas con todo tipo de sectores, aunque destaca especialmente el e-commerce, que ha abarcado el 41% del total de la contratación. Por otra parte, de la cifra total el 18% corresponde a operaciones “llave en mano” o pre-alquiler.

Por ejes, fue el eje A-2 el que se anotó el 80% del total de la contratación con 179.000 m², seguido de lejos por el eje A-4 con un 11% de cuota de mercado, 23.700 m² en términos absolutos. El resto de la actividad se concentró entre los ejes A-3 y A-42. Por áreas de distribución fue el área regional la que alcanzó la mayor actividad con 106.000 m² debido a una operación de gran volumen (75.000 m²) relacionada con el sector e-commerce.

Entre las operaciones más destacadas del primer semestre cabe destacar, además de la ampliación de 75.000 m² por un operador de e-commerce en Alcalá de Henares, el arrendamiento por parte de XPO Logistics de una plataforma de 13.700 m² en Yunquera de Henares.

Por otra parte, y como dato positivo, a finales del segundo trimestre de 2020 se ha empezado a percibir un ligero ascenso de nuevas demandas, por lo que se podrá alcanzar una contratación logística en torno a los 450.000 m² para el conjunto del año.

Gráfico 4: Evolución del take-up



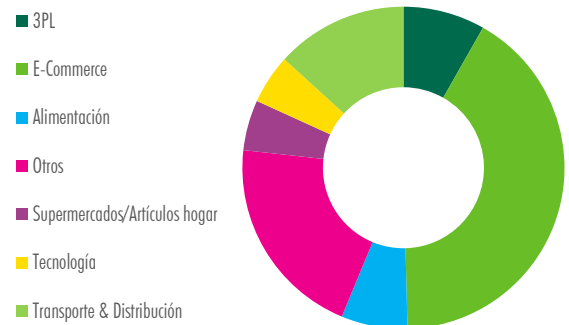
Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 5: Mayores operaciones logísticas 1S 2020

Localización	Tipo	Tr	Eje	Ocupante/ Usuario	Superficie m ²
Alcalá de Henares Madrid	Alquiler	1	A-2	Confidencial	75.077
Alovera Guadalajara	Alquiler	2	A-2	Confidencial	27.560
Yunquera de Henares Guadalajara	Alquiler	2	A-2	XPO Logistics	13.764
Vicálvaro Madrid	Alquiler	1	A-3	Liqui-Box	13.373
Valdemoro Madrid	Alquiler	2	A-4	Severiano Servicio Móvil	11.044

Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 6: Take-up por sector 1S 2020



Fuente: CBRE (1S 2020)

OFERTA

En el 2T 2020 la tasa de desocupación total en la Zona Centro ascendió a un 9,2%, frente al 7,1% del mismo periodo de 2019 y al 8,1% del trimestre anterior. Dicha cifra supone alrededor de 1 millón de m² de oferta disponible sobre un parque logístico de 11,6 millones de m².

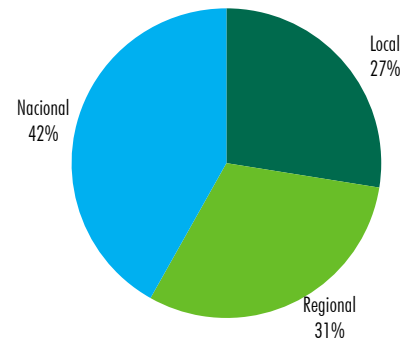
La entrega de nuevos proyectos en los últimos meses explica el aumento de la disponibilidad. En el primer semestre se incorporaron al mercado nada menos que 500.000 m² de nueva superficie logística en la Zona Centro, de los que el 65% se desarrolló a riesgo. Esta entrega de nueva superficie ha dado lugar a que a cierre del 2T 2020 la oferta disponible de naves grado A aumentara un 56% respecto a la existente un año atrás sumando un total de 651.000 m². Ello está dando lugar a una paulatina modernización del parque logístico de la Zona Centro.

Por áreas de distribución, el área nacional concentra el 41% de la oferta de alta calidad no existiendo aquí oferta alguna en naves Grado C. A esta zona le siguen las áreas local y regional con un 34% y un 25% de naves Grado A disponibles respectivamente.

El desarrollo de nuevos proyectos continúa muy activo en la Zona Centro, por lo que el parque logístico podría alcanzar en 2021 más de 12 millones de m². Con el Covid-19 algunos proyectos se están retrasando unos meses, pese a ello actualmente se encuentran en construcción un total de 724.000 m² a entregar entre 2020 y 2021, de los que el 90% son desarrollos a riesgo. Además, 2/3 partes de toda esta superficie actualmente en construcción se encuentra el área de distribución nacional.

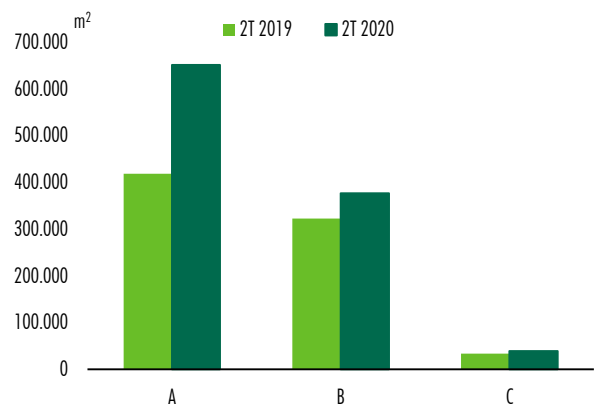
Las localidades de Illescas, Cabanillas del Campo y Marchamalo concentran el 43% de la nueva oferta en construcción. Entre los proyectos más importantes cabe destacar, una plataforma a riesgo de 93.000 m² situada en Cabanillas del Campo y otra también a riesgo de 85.000 m² situada en Illescas, ambas con entrega prevista en 2021.

Gráfico 7: Distribución del stock por área de distribución



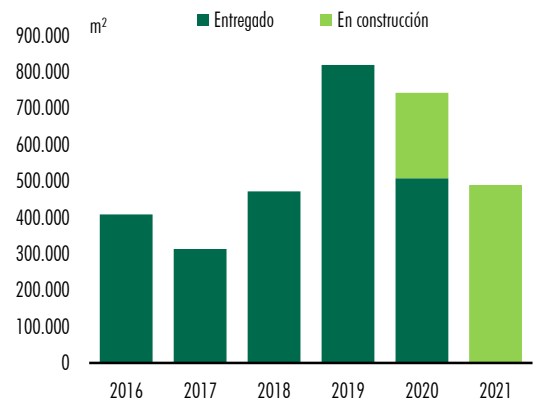
Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 8: Oferta vacante por grado



Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 9: Oferta futura en construcción m², hasta 2021



Fuente: CBRE (1S 2020)

RENTAS

En el 2T 2020 la renta *prime* en las áreas de distribución local, regional y nacional de la Zona Centro ha permanecido estable en los 5,50, 4,25 y 3,30 €/m²/mes respectivamente, tendencia que se viene registrando desde el 4T 2018.

El aumento de oferta disponible de naves Grado A está impidiendo una variación al alza en las rentas, salvo en ciertas localidades donde se ha registrado una elevada demanda y ello ha provocado aumento de rentas. Tal es el caso de la localidad de Illescas en el eje A-42 que registra rentas entre los 2,60 y 3,50 €/m²/mes respecto a los 2,60 y 3,25 €/m²/mes de 2019.

Para los próximos meses la tendencia seguirá siendo de estabilidad en las rentas, si bien, se va a potenciar el aumento de incentivos en los nuevos contratos de arrendamiento así como más ayudas a las nuevas implantaciones.

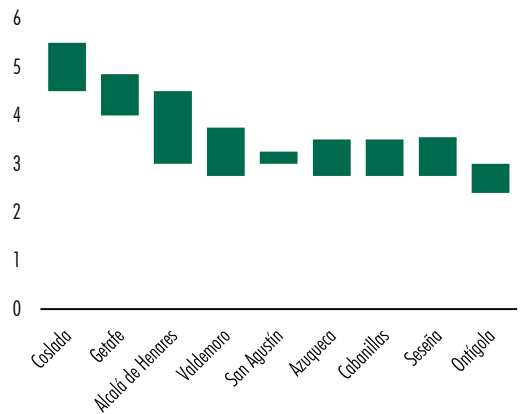
SUELO

En los últimos años en la Zona Centro viene siendo habitual la compraventa de grandes pastillas de suelo que están haciendo posible el levantamiento de nuevos desarrollos, gran parte de ellos relacionados con plataformas XXL situados en el área de distribución nacional.

Entre las transacciones más destacadas del 1S 2020 se encuentra la compra por parte de Gazeley de un suelo de 70.000 m² en Villaverde.

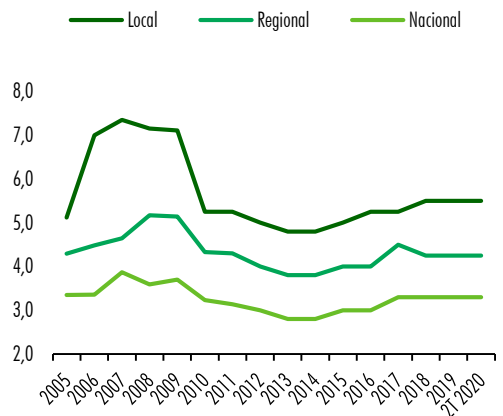
Respecto a los valores de suelo, los mayores incrementos se han producido en alguna localización del eje A-2 como por ejemplo en Coslada, donde se sitúan entre los 170 - 250 €/m² respecto a los 170 - 230 €/m² de un año atrás.

Gráfico 10: Rentas naves logísticas por municipio €/m²/mes



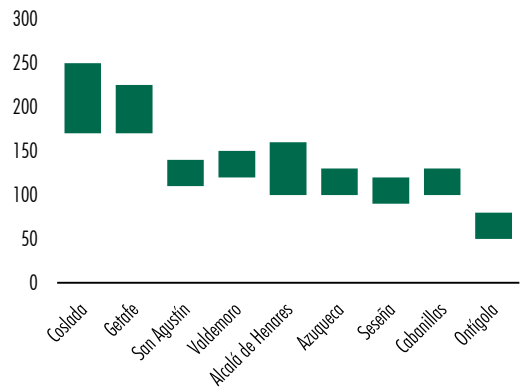
Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 11: Rentas prime por área de distribución €/m²/mes



Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 12: Precios de suelo por localización €/m²



Fuente: CBRE (1S 2020)

CATALUÑA

DEMANDA

Cataluña alcanzó en el semestre una contratación logística de 197.000 m², de los que 91.000 m² han sido contratación neta. La cifra total supone un descenso del 42% respecto a la registrada un año atrás, si bien, en el 1S 2019, solamente los alquileres de Decathlon con 96.000 m² y DSV con 46.000 m² abarcaron más del 40% de la cifra total registrada. Sin ambas operaciones, la contratación entre enero y junio de este año igualaría prácticamente a la del mismo periodo de 2019.

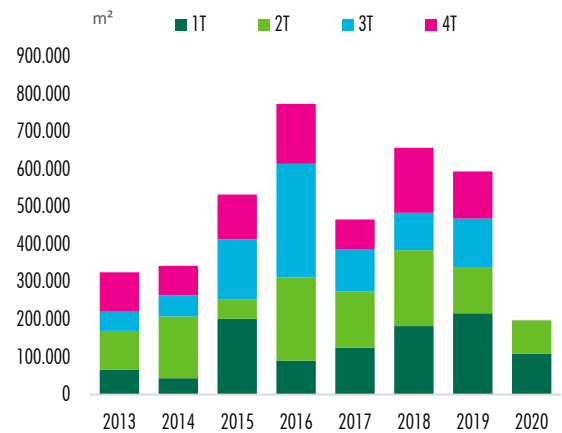
Las operaciones relacionadas con e-commerce han concentrado el 19% de la contratación total, aunque, al igual que en la Zona Centro, se han cerrado transacciones relacionadas con todo tipo de sectores de actividad. Por otra parte, de la cifra total el 23% corresponde a operaciones “llave en mano” o pre-alquiler.

La mayor parte de la contratación se concentró en la provincia de Barcelona con 148.000 m², repartiéndose el resto entre Tarragona y Gerona. Una vez más, el 2º arco donde se ha incorporado más nueva superficie en los últimos trimestres, ha sido el principal protagonista de la actividad puesto que ha abarcado el 63% del total de la contratación con 123.000 m². De esta superficie, el 28% correspondió a naves “llave en mano” o pre-alquiler. El 26% de la contratación se concentró en el 3er arco con 51.000 m², localizándose el 11% restante en el 1er arco con 22.000 m².

Entre las operaciones más destacadas del primer semestre se encuentra el arrendamiento por parte de Id Logistics de una nave de 20.000 m² en Vila-Rodona y el traslado por parte de un operador del sector alimentación a una nave de 11.000 m² en Tortosa.

Al igual que ocurre en la Zona Centro, a finales del segundo trimestre de 2020 se ha empezado a percibir un ligero ascenso de la actividad, por lo que se podrá alcanzar una contratación logística en torno a los 380.000 m² al final del presente ejercicio.

Gráfico 13: Evolución del take-up



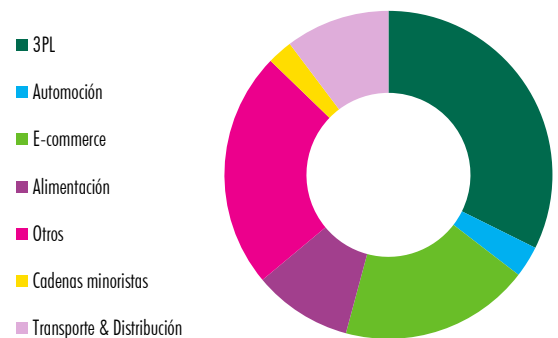
Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 14: Mayores operaciones logísticas 1S 2020

Localización	Tipo	Tr	Arco	Ocupante/ Usuario	Superficie m ²
Vila-Rodona Tarragona	Alquiler	1	3	ID Logistics	20.010
Tortosa Tarragona	Venta	2	3	Florette	11.000
Alcover Tarragona	Alquiler	2	3	Berge	9.000
Lliçà d'Amunt Barcelona	Alquiler	2	2	Maskokotas	8.593
Sant Boi Barcelona	Alquiler	1	1	Salvador Escoda	8.500

Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 15: Take-up por sector 1S 2020



Fuente: CBRE (1S 2020)

OFERTA

A cierre del 2T 2020, la tasa de desocupación total en el mercado logístico de Cataluña se situó en torno a un 4,7% frente al 4,1% del 2T 2019, manteniéndose en niveles similares respecto al trimestre anterior, lo que supone una superficie disponible de 277.000 m² en términos absolutos sobre un parque logístico de alrededor de 5,8 millones de m².

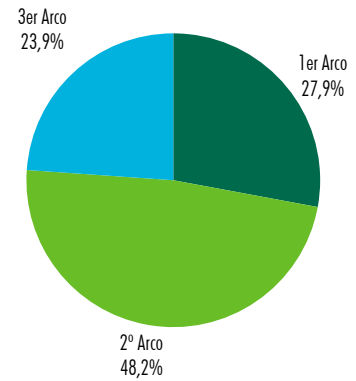
El aumento de la oferta disponible respecto a un año atrás se debe a la entrega de nuevos proyectos a lo largo de los últimos trimestres. En el 1S 2020 se incorporó al mercado un total de 57.000 m² repartidos entre el 2º y 3er arcos, de los que el 78% se desarrolló a riesgo. La superficie disponible aumentó especialmente en el 2º arco registrando un 4,9% de tasa de vacío, 137.000 m² en términos absolutos, respecto a un 3,9% del mismo periodo de 2019, manteniéndose en niveles similares el 1er arco con un 1% de tasa de desocupación, lo que equivale a tan solo 17.000 m² localizados en la Zona Franca.

La incorporación de nueva superficie ha dado lugar a que a cierre del 2T 2020 la oferta existente en naves Grado A sume 252.000 m², lo que supone un 44% más que hace un año. El 3er arco es el que concentra la mayor parte de la oferta grado A con 122.000 m² seguido del 2º arco con 112.000 m².

Por otra parte, algunos proyectos se están retrasando por el impacto del Covid-19, hay 287.000 m² bajo construcción cuya entrega está prevista entre 2020 y 2021, de los cuales el 83% son llave en mano.

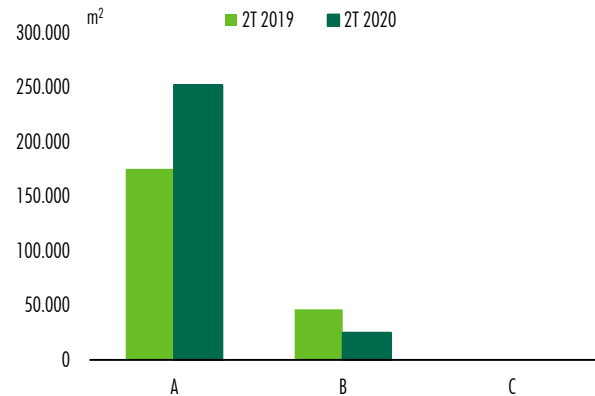
La mayor parte de los proyectos se encuentran en el 2º arco excepto un “llave en mano” localizado en la Zona Franca. Los dos únicos proyectos a riesgo en construcción se encuentran en Castellbisbal y Santa Perpètua de Mogoda con 29.000 y 20.000 m² respectivamente.

Gráfico 16: Distribución del stock por arco



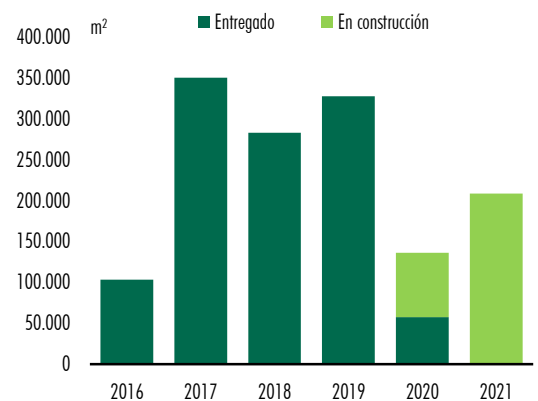
Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 17: Oferta vacante por grado



Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 18: Oferta futura en construcción m², hasta 2021



Fuente: CBRE (1S 2020)

RENTAS

La renta *prime* ha permanecido estable en los tres arcos durante siete trimestres consecutivos. Así pues en el 2T 2020 se sitúa en los 7,00 €/m²/mes en el 1er arco y en los 5,50 y 3,50 €/m²/mes en el 2º y 3er arcos respectivamente.

La incorporación de nueva superficie está dando lugar a una estabilización general de las rentas en el mercado logístico catalán excepto en aquellas zonas donde confluyen elevada demanda y escasa disponibilidad.

Al igual que ocurre en la Zona Centro, para los próximos meses la tendencia seguirá siendo de estabilidad en las rentas, si bien, se va a potenciar el aumento de incentivos en los nuevos contratos de arrendamiento así como más ayudas a la implantación.

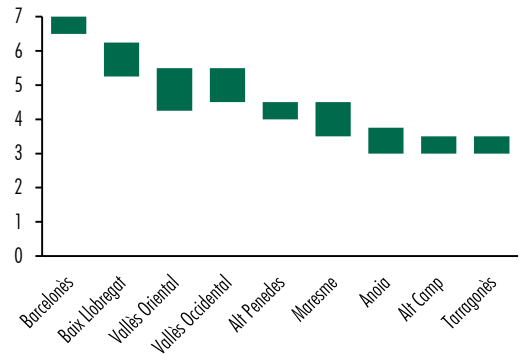
SUELO

La demanda de suelo destinado a la ejecución de nuevos proyectos continúa siendo muy elevada en Cataluña y en algunas zonas como en el 1er arco la disponibilidad de suelo es muy limitada. Como consecuencia se está empezando a dar más protagonismo a la reforma de naves industriales obsoletas, convirtiéndolas en naves automatizadas y con certificados de sostenibilidad. La pandemia del Covid-19 no va a hacer más que acelerar esta tendencia en general en el mercado logístico catalán.

Aun así, en el 1S 2020 se han registrado transacciones de suelo interesantes en el 2º arco como la compra de un solar de 47.000 m² por Grifols en Lliçà de Vall y la compra por parte de Grupo Clapé de un solar de 18.000 m² en Barberà del Vallès.

Las comarcas que han registrado las mayores variaciones al alza en los valores de suelo respecto a un año atrás han sido Baix Llobregat y Vallès Oriental alcanzando precios entre los 150 - 300 €/m² y los 175 - 275 €/m² respectivamente.

Gráfico 19: Rentas de alquiler €/m²/mes por comarca



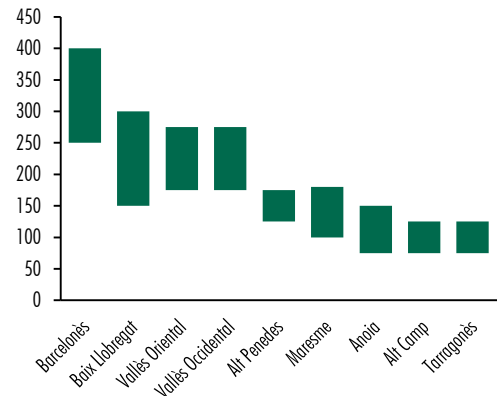
Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 20: Rentas prime por área de distribución €/m²/mes



Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 21: Precios de suelo €/m²



Fuente: CBRE (1S 2020)

INVERSIÓN

La inversión en el sector logístico está sufriendo las consecuencias del Covid-19 y se ha producido un descenso en el número de operaciones en los últimos meses. A pesar de ello entre enero y junio se ha alcanzado un volumen de inversión logística de alrededor de 520 M€, lo que supone un 17% más que la cifra alcanzada un año antes. En esta cifra, la compra de activos de los portfolios Mercury y Koning ha supuesto el 47% del total de la inversión realizada.

La Zona Centro se anotó el 68% del volumen total invertido seguida de Cataluña con un 11% de cuota de mercado, repartiéndose el resto de la inversión entre la Comunidad Valenciana, País Vasco, Andalucía y Aragón. Como viene siendo habitual los inversores internacionales han estado muy activos, principalmente los procedentes de Alemania y EEUU con un 46% y un 38% del total invertido respectivamente.

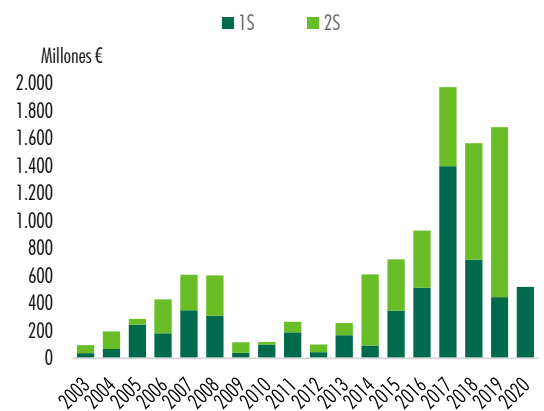
Entre las operaciones logísticas más destacadas en el primer semestre además de los portfolios arriba mencionados, destaca la compra por parte de Barings de cuatro naves en Algete por 42,8 M€ y la venta por parte de Airbus de un conjunto de edificios en Barajas por 29,2 M€.

Se prevé que en los próximos meses la demanda procederá de inversores *core* sin necesidad de financiación, en búsqueda de producto que proporcione ingresos seguros y a largo plazo, como *sale & leasebacks* y proyectos *built to suit*. Además, podrían cerrarse operaciones vinculadas con activos ocupados por inquilinos de e-commerce y alimentación, los cuales podrían salir fortalecidos de la situación actual.

Respecto a las rentabilidades prime, éstas se sitúan en el 5,00% tanto en la Zona Centro como en Cataluña, con una posible tendencia de compresión de 0.25 p.b durante los próximos meses.

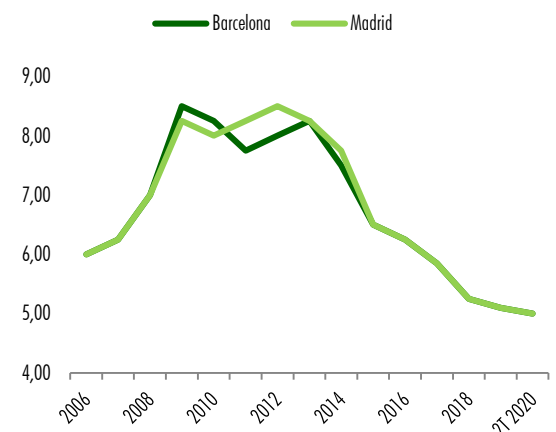
El sector logístico está muy bien posicionado para atraer capital de *big players* ya que es visto como el primer sector en salir de la crisis y el primero capaz de recuperar los niveles de actividad normales. Se empieza a ver una reactivación del sector que se verá reflejada en un volumen de inversión superior a los 1.000 millones de euros a final del ejercicio.

Gráfico 22: Volumen de inversión en industrial y logístico



Fuente: CBRE (1S 2020)

Gráfico 23: Evolución de rentabilidad de activos prime %

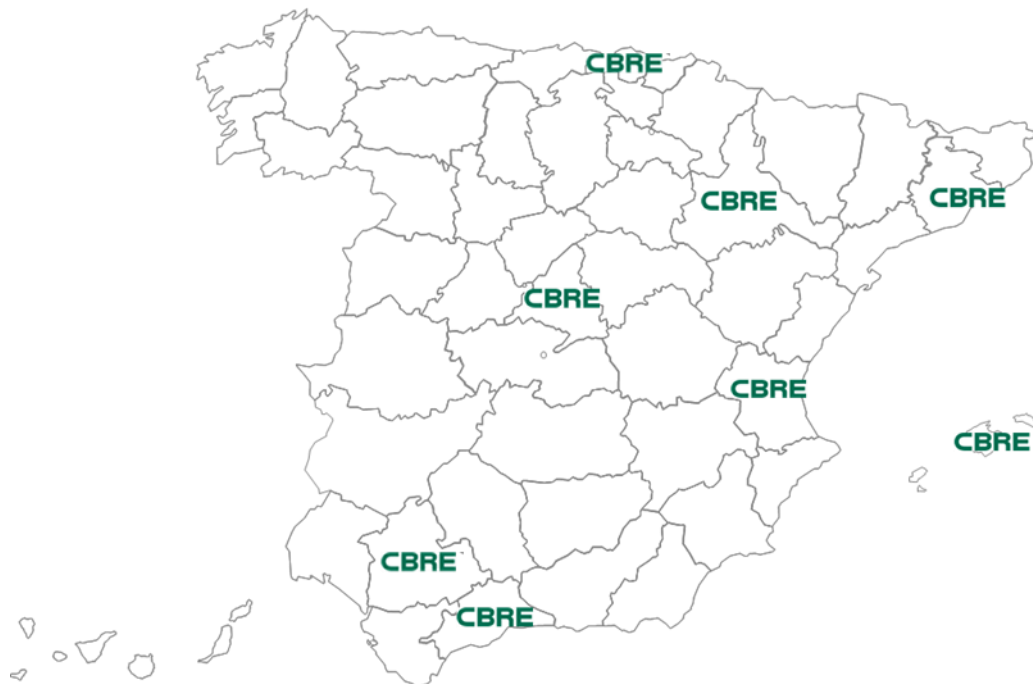


Fuente: CBRE (1S 2020)



Portfolio Koning, adquirido por Clarion Gramercy en el 1T 2020

Oficinas de CBRE España



CONTACTOS

Para más información, póngase en contacto con el Departamento de Research & Investment Strategy:

Lola Martínez Brioso

Directora Nacional

CBRE Real Estate SPAIN

Complejo Castellana 200 - 8ª Planta

Paseo de la Castellana, 202

Madrid 28046 - España

t: +34 91 598 1900

e: lola.martinez@cbre.com

Alberto Larrazábal Roche

Director Nacional Industrial

CBRE Spain

Edificio Castellana 200

Paseo de la Castellana, 202

Madrid 28046 - España

t: +34 91 598 1900

e: alberto.larrazabal@cbre.com

Para saber más sobre CBRE Research o para acceder a otros informes, por favor visita la web de Global Research Gateway: www.cbre.com/researchgateway

+ SIGUENOS



GOOGLE+



FACEBOOK



TWITTER



YOUTUBE



LINKEDIN

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.