

Mercado logístico

MARKETVIEW 1^{er} TRIMESTRE / 2021

CBRE

Zona centro

345.000m²

TAKE-UP 1^{er} TR

8,9%

TASA DE DESOCUPACIÓN

432.000m²

OFERTA FUTURA –en construcción–

5,50 €/m²/mes

RENTA PRIME

40,3M

VOLUMEN INVERSIÓN LOGÍSTICA 1^{er} TR

DEMANDA

La contratación en el mercado logístico de la Zona Centro alcanzó los 345.000 m² en el 1T 2020, de los que 187.000 m² fueron netos. La cifra total supone la segunda más alta registrada en la última década y un ascenso del 167%

respecto a la alcanzada en el mismo periodo de 2020.

Es destacable que gran parte de la contratación estuvo vinculada a alquileres de producto construido a riesgo. ■

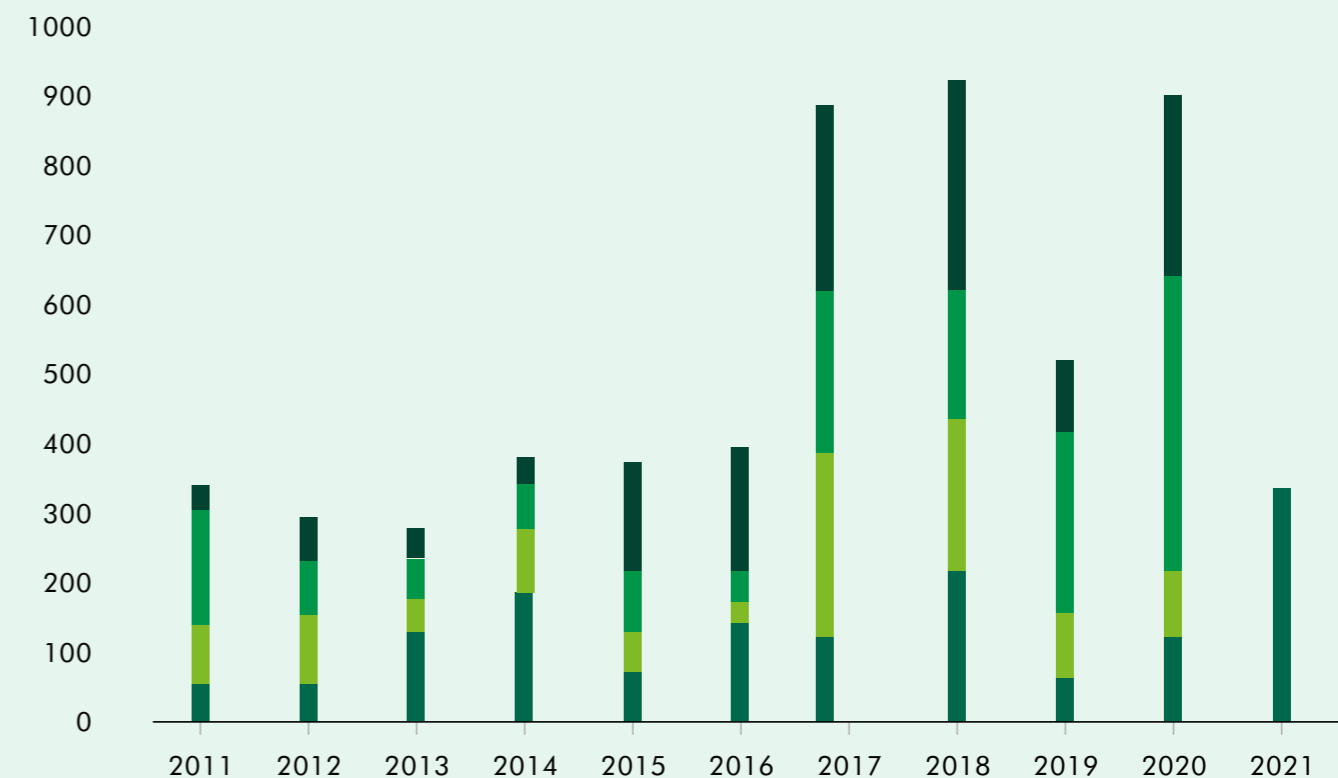
↑ 167%

La contratación en el mercado logístico de la Zona Centro supone la segunda más alta registrada en la última década.

CONTRATACIÓN POR TRIMESTRE

Miles de m²

■ 1T ■ 2T ■ 3T ■ 4T



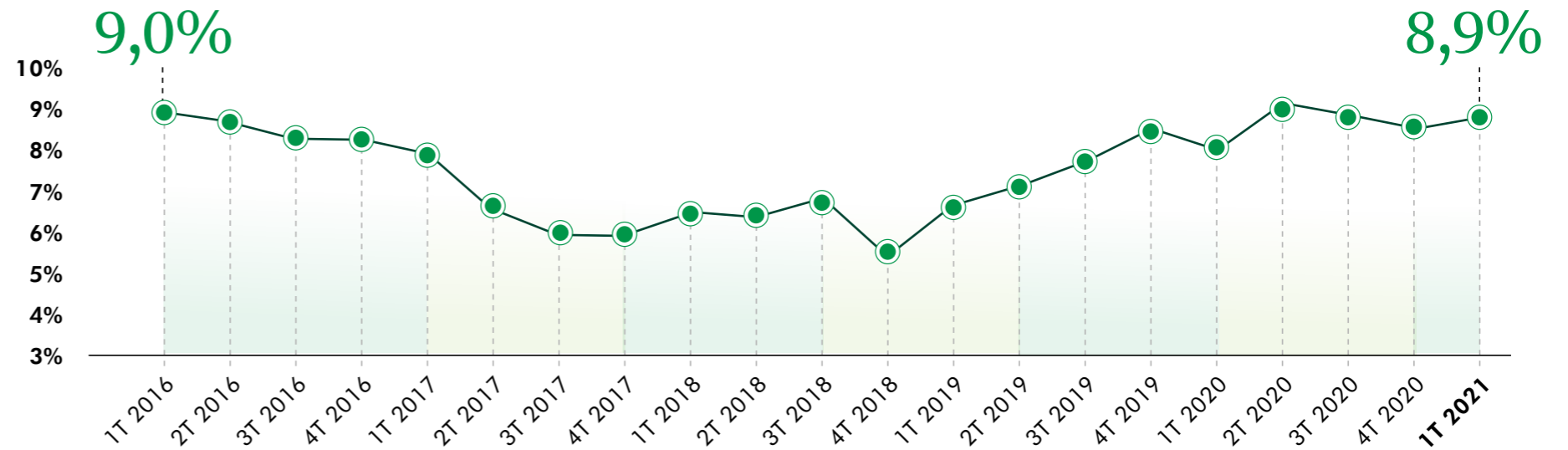
Fuente: CBRE Research

OFERTA

En el 1T 2021 la tasa de desocupación se situó en un 8,9% lo que supone un incremento de 0,3 p.p. respecto al trimestre anterior y 0,8 p.p. por encima de la cifra registrada hace un año. Este ascenso se debe a la nueva superficie que se está incorporando en los últimos meses.

La oferta disponible de naves Grado A aumentó un 45% respecto a la existente un año atrás sumando un total de 634.000 m². Por áreas de distribución, el área nacional concentra el 48% de la oferta Grado A. ■

EVOLUCIÓN TASA DESOCUPACIÓN GENERAL



Fuente: CBRE Research

OFERTA FUTURA

En el 1T 2021 se incorporaron al mercado 250.000 m² de nueva superficie logística en la Zona Centro, el total de dicha superficie se desarrolló a riesgo y se distribuye en las áreas local y nacional.

La superficie en construcción se sitúa en torno a los 432.000 m² a entregar entre 2021 y 2022, de los cuales un 52% ya se encuentra comprometido. El 75% de toda esta superficie actualmente en construcción se encuentra en los ejes A-2 y A-4. ■



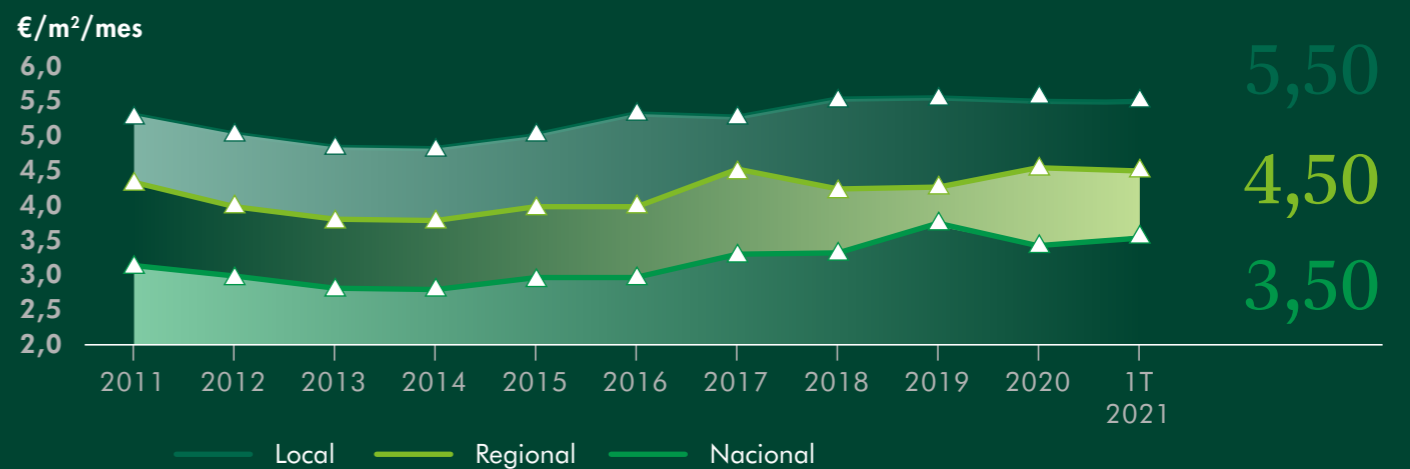
Fuente: CBRE Research

RENTAS

Durante el primer trimestre del año la renta prime en las áreas de distribución local y regional de la Zona Centro permaneció estable en los 5,50 y 4,50 €/m²/mes respectivamente, subiendo ligeramente en el área nacional hasta alcanzar los 3,50 €/m²/mes.

La incorporación de nueva superficie está limitando una variación al alza significativa de las rentas. Continuará el aumento de incentivos y las ayudas a las nuevas implantaciones que ya empezó a producirse por el covid-19. ■

RENDA PRIME POR ÁREA DE DISTRIBUCIÓN



Fuente: CBRE Research

Mercadologístico

MARKETVIEW 1^{er} TRIMESTRE / 2021

Cataluña

253.000m²

TAKE-UP 1er TR

4,6%

TASA DE DESOCUPACIÓN

92.000m²

OFERTA FUTURA –en construcción–

7,00 €/m²/mes

RENTA PRIME

63,4M

VOLUMEN INVERSIÓN LOGÍSTICA 1er TR

DEMANDA

En el 1T 2021 Cataluña alcanzó una contratación logística de 253.000 m², de los que 215.000 m² fueron netos, cifra realmente positiva. La cifra total supone un aumento del 133% respecto a la registrada en el mismo periodo de 2020.

Se ha percibido un incremento de la demanda vinculada al e-commerce respecto al año anterior, las transacciones relacionadas con el e-commerce abarcaron un 78% del total en el 1T 2021. ■

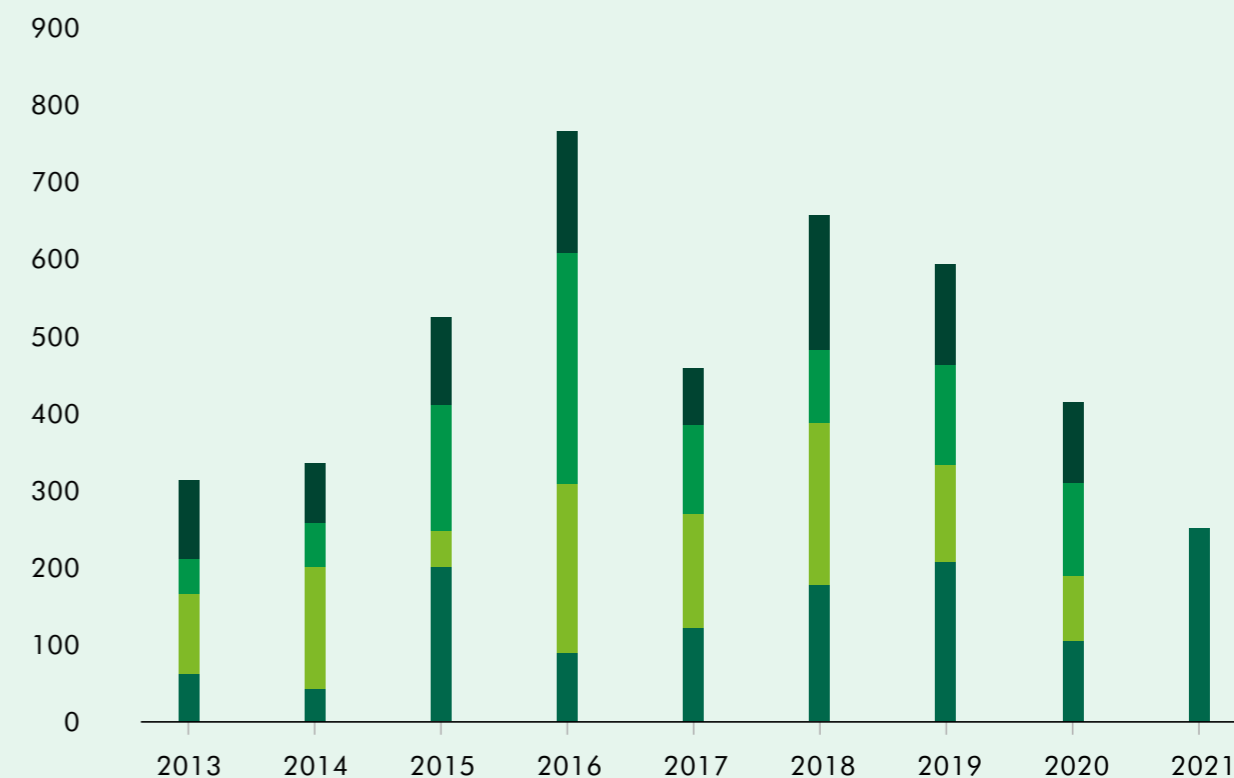
↑ 133%

Subida de la contratación logística respecto a la registrada en el mismo periodo de 2020.

CONTRATACIÓN POR TRIMESTRE

Miles de m²

■ 1T ■ 2T ■ 3T ■ 4T



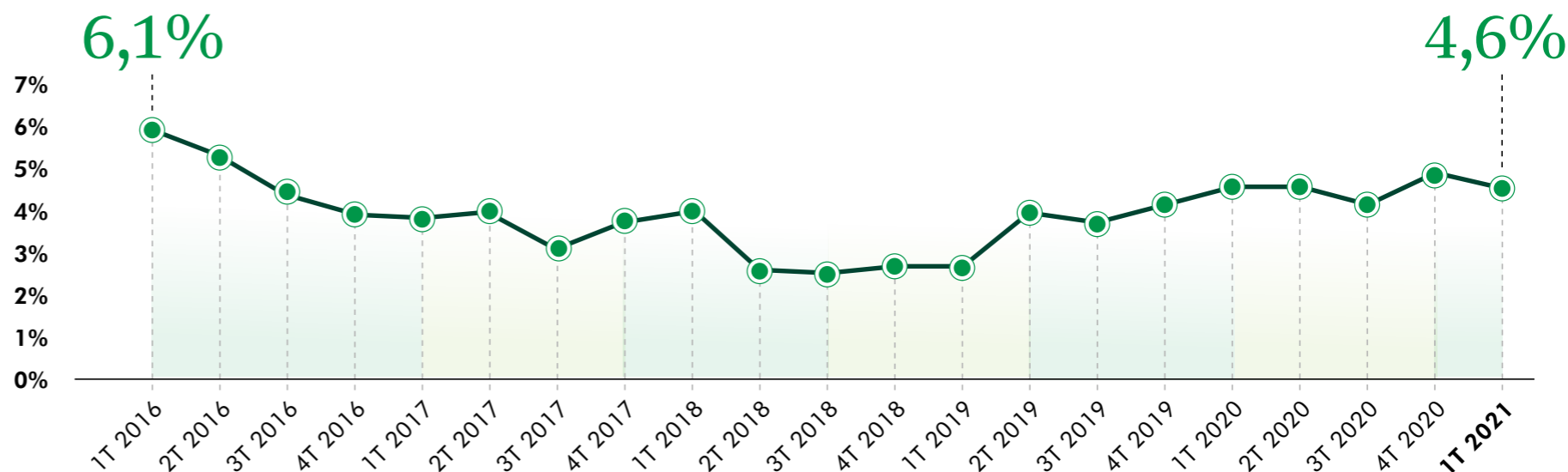
Fuente: CBRE Research

OFERTA

En el 1T 2021 la tasa de desocupación total en el mercado logístico de Cataluña se situó en un 4,6% lo que supone un descenso de 0,5 p.p. respecto al trimestre anterior y 0,2 p.p. por debajo de la cifra registrada en el 1T 2020. Hay una elevada demanda no satisfecha por la falta de producto y la nueva oferta que se incorpora al mercado se absorbe rápidamente.

La oferta existente en naves Grado A suma 235.000 m² lo que supone un 7% más respecto a un año atrás. El 2º arco es el que concentra la mayor parte de la oferta grado A con 105.000 m².

EVOLUCIÓN TASA DESOCUPACIÓN GENERAL



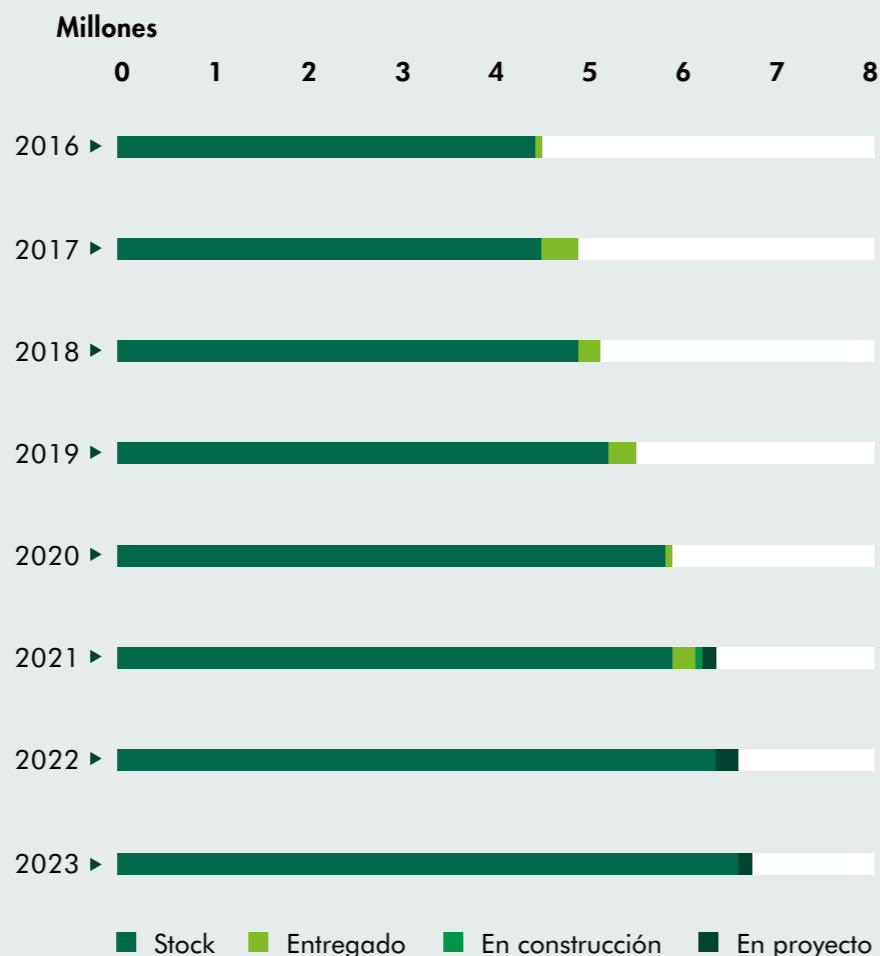
Fuente: CBRE Research

OFERTA FUTURA

En el 1T 2021 se incorporaron cerca de 200.000 m². Tan solo 20.000 m² se desarrollaron a riesgo.

Actualmente hay 92.000 m² bajo construcción, todos ellos ubicados en el 2º arco, cuya entrega está prevista entre 2021 y 2022. El 78% de la superficie se encuentra disponible.

Por otra parte, hay 577.000 m² aún no iniciados, de los cuales 243.000 m² son proyectos a riesgo y se encuentran disponibles.



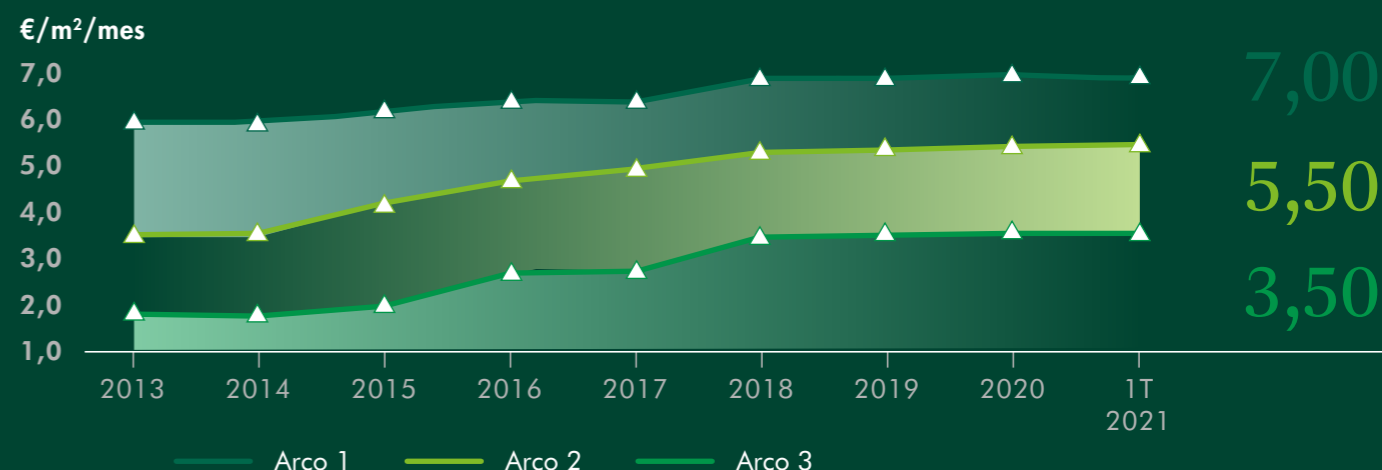
Fuente: CBRE Research

RENTAS

La renta prime ha permanecido estable en los tres arcos durante diez trimestres consecutivos, situándose en los 7,00 €/m²/mes en el 1er arco y en los 5,50 y 3,50 €/m²/mes en el 2º y 3º arcos respectivamente.

Se espera que las rentas permanezcan estables en los próximos meses excepto en ciertas localizaciones con elevada demanda.

RENDA PRIME POR ARCOS



Fuente: CBRE Research

Mercadologístico

MARKETVIEW 1^{er} TRIMESTRE / 2021

Otros focos logísticos

DEMANDA

Valencia y Zaragoza históricamente han sido y siguen siendo los focos logísticos más dinámicos después de la Zona Centro y Cataluña.

En el 1T 2021 en Valencia se alcanzó una contratación de 32.000 m² lo que supone un descenso del 17% respecto al 1T 2020. Este descenso se debe a que a pesar de la elevada demanda, hay operaciones en curso que se cerrarán ya en el 2T 2021. Además, en lo que llevamos de año tampoco han salido al mercado autopromociones nuevas porque muchas salieron ya en el 4T 2020.

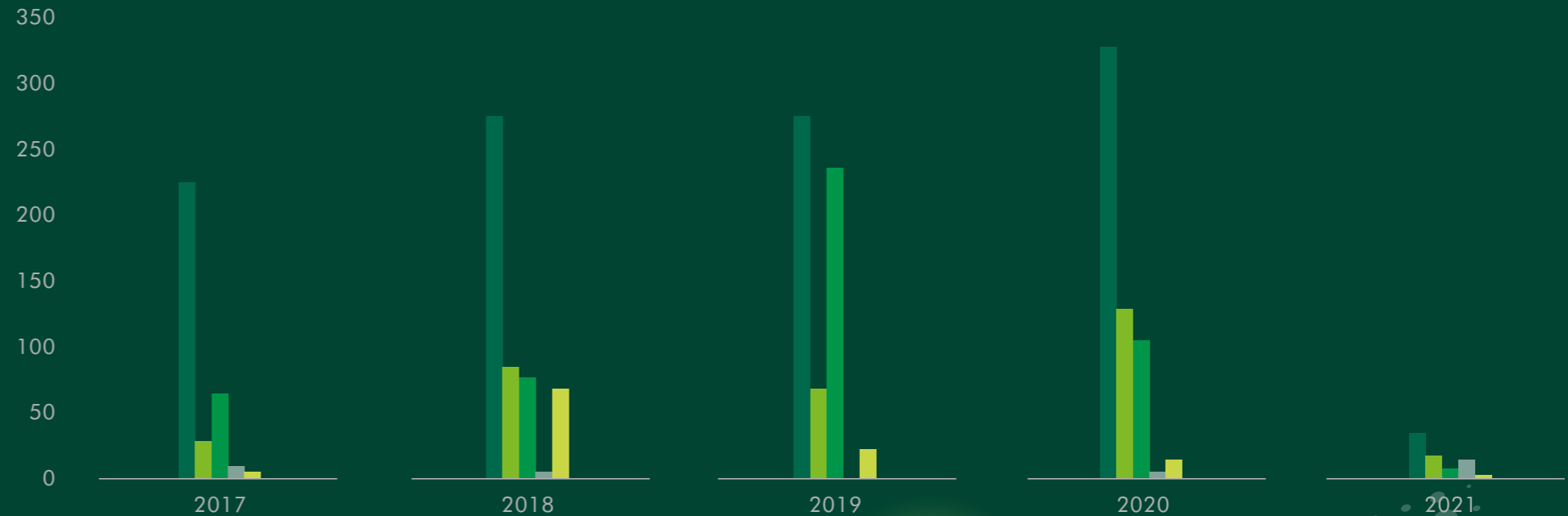
En Zaragoza se registraron 18.000 m² que supone un ascenso respecto a los 4.000 m² de un año atrás. La demanda está aumentando pudiendo convertirse en contratación en los próximos seis meses.

En otras ciudades como Sevilla y Málaga, continúa habiendo demanda, si bien, se cierran pocas operaciones debido a la escasez de producto. Así pues, en la primera se registró una contratación de 6.000 m², cerca de la mitad de la cifra alcanzada en el mismo periodo de 2020.

En Málaga, la escasez de oferta de calidad está condicionando la contratación registrándose tan solo una transacción de 14.000 m² relacionada con e-commerce.

Por último, en el mercado de Bilbao no hubo notables variaciones respecto a un año atrás puesto que se registraron cerca de 2.000 m² de contratación logística en el 1T 2021. Aquí se percibe una demanda activa de naves *cross-docking* y un aumento de la demanda de superficies >5.000 m² de uso industrial. ■

Miles m²



- Valencia
- Zaragoza
- Sevilla
- Málaga
- Bilbao

>5.000 m²

Demanda de superficies de uso industrial en Bilbao

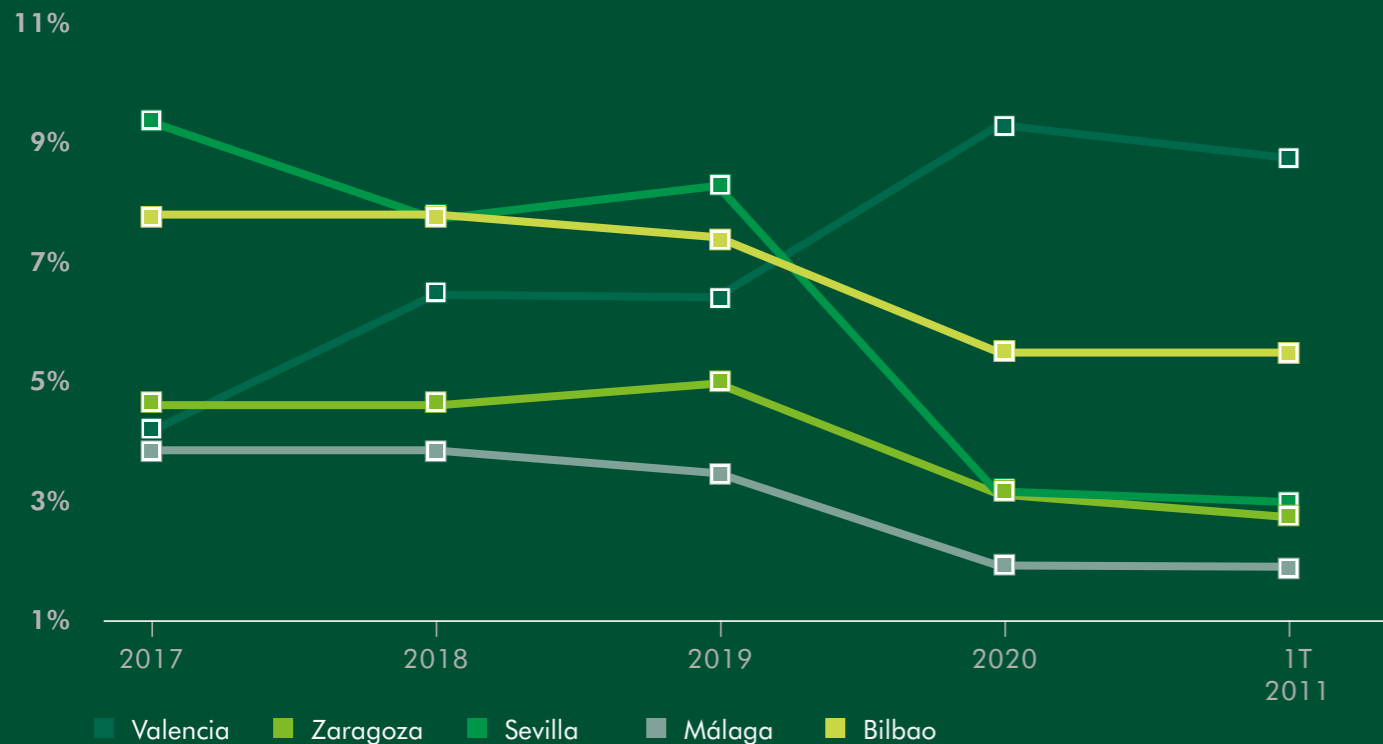


OFERTA

El stock está aumentando en toda España, si bien, la disponibilidad desciende en todos los mercados logísticos excepto en Valencia, donde hay más oferta de la que los operadores están demandando actualmente. En Zaragoza, hay nuevos proyectos en construcción que podrán ser prealquilados con rapidez debido a la elevada demanda y la escasez de producto.

En Málaga y Sevilla, hay interesantes proyectos en curso y en el País Vasco se prevé inversión en desarrollos a riesgo, donde la escasez de producto nuevo y la menor inflación en el precio del suelo hace que sea zona interesante para invertir. ■

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DESOCUPACIÓN



Fuente: CBRE Research

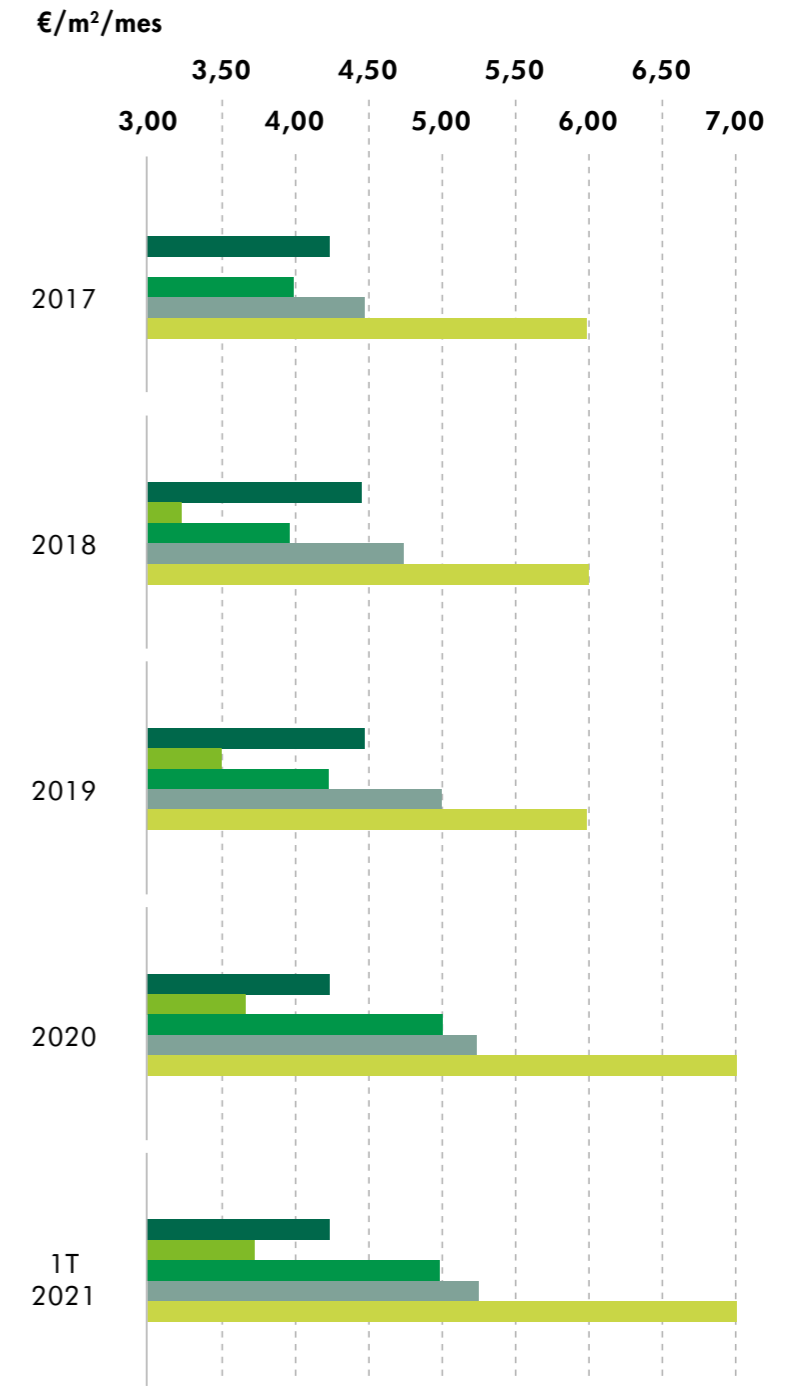
RENTAS

Excepto en Valencia, la renta *prime* está subiendo en todos los mercados debido a la falta de producto y la elevada demanda. En el 1T 2021 el mayor incremento se registró en Sevilla situándose la renta *prime* en los 5,00 €/m²/mes respecto a los 4,25 €/m²/mes de un año atrás, seguido de Bilbao y Zaragoza con rentas *prime* de 7,00 y 3,75 respecto a los 6,00 y 3,50 €/m²/mes del 1T 2020. ■

5,00 €/m²/mes

El mayor incremento de la renta *prime* en el 1T de 2021 se situó en Sevilla.

EVOLUCIÓN DE LA RENTA PRIME



Fuente: CBRE Research

Mercadologístico

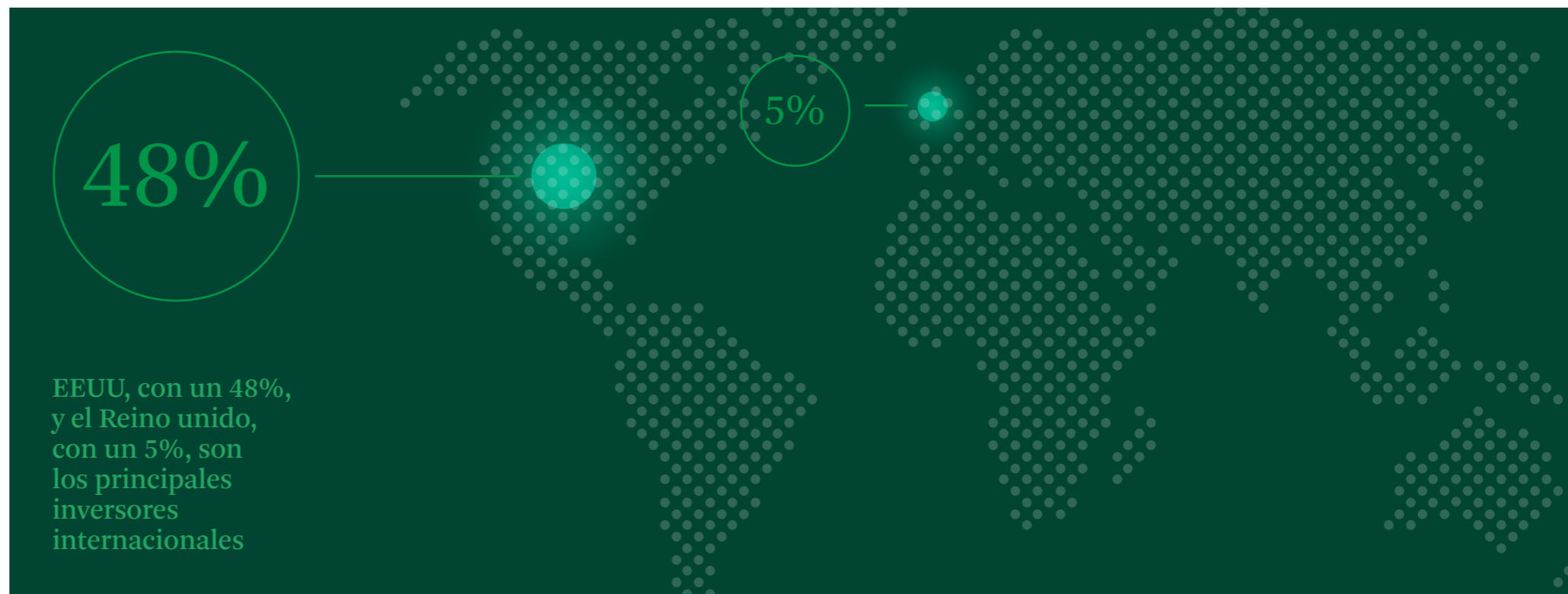
MARKETVIEW 1^{er} TRIMESTRE / 2021

INVERSIÓN

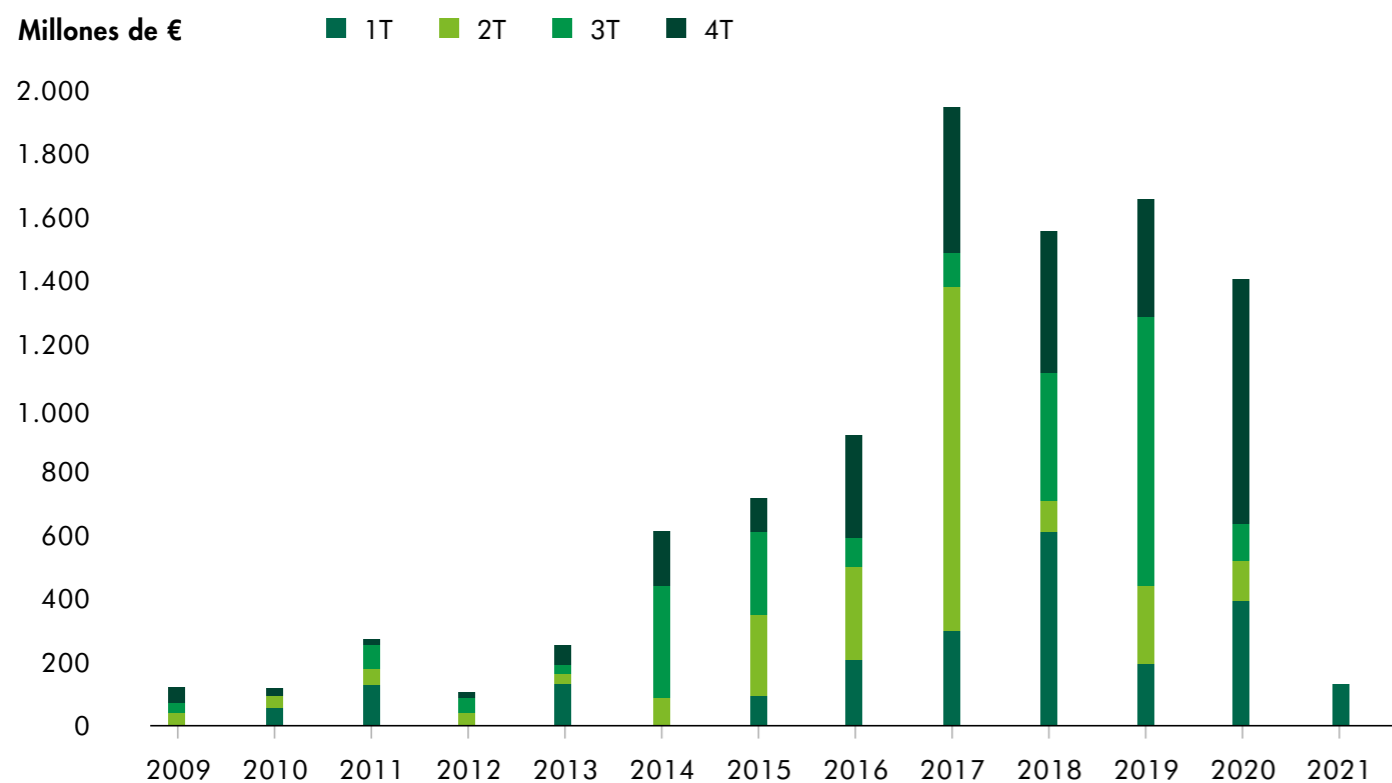
La inversión en el sector industrial y logístico registró en el 1T 2021 €39,9 millones, lo que supone un descenso del 65% respecto a la cifra alcanzada un año antes. Dicho dato no debe ser alarmante puesto que aún hay muchísimo apetito por parte de los inversores hacia el sector y muchas operaciones que empezaron a gestarse en 2020 continúan su curso, por lo que se espera que el volumen de inversión aumente de cara al 2T 2021.

Hay falta de producto core y de calidad en la Zona Centro y Cataluña al igual que en el resto de los focos logísticos de España pero se prevé que próximamente salga al mercado producto de calidad.

Una vez más, los inversores internacionales estuvieron muy activos, principalmente los procedentes de EEUU con un 48% del total invertido seguido de Reino Unido con el 5%. Por su parte, los inversores nacionales abarcaron el 47% de cuota de mercado. ■

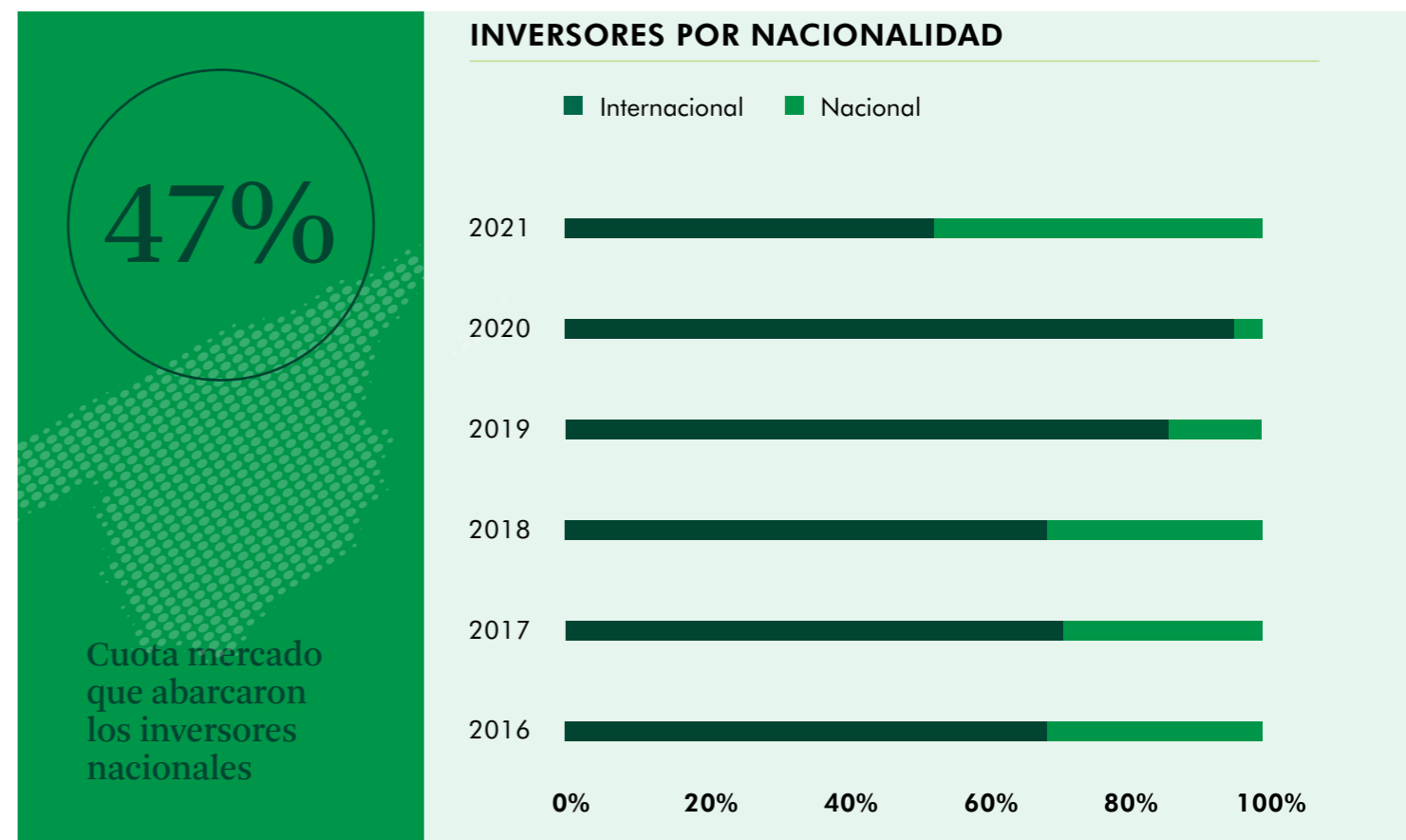


EVOLUCIÓN INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA



Fuente: CBRE Research

INVERSORES POR NACIONALIDAD



Fuente: CBRE Research

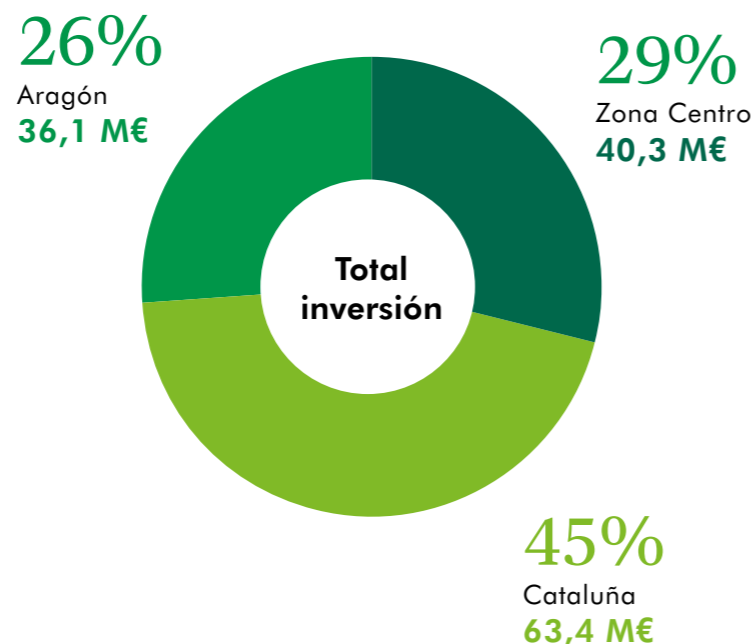
Mercadologístico

MARKETVIEW 1^{er} TRIMESTRE / 2021

Inversión

La Zona Centro se anotó el 29% del volumen total invertido (40,3 M€) seguida de Cataluña con un 45% de cuota de mercado (63,4 M€), repartiéndose el 26% restante (36,1 M€) en Aragón.

Es probable que en los próximos meses se culmine la compra de activos de interesantes portfolios. Además, el aumento del e-commerce está dando lugar a un elevado interés por parte de los inversores hacia activos *last mile*, tendencia que continuará a lo largo de 2021. ■



Respecto a las rentabilidades *prime*, éstas se mantienen en el 4,75% tanto en la Zona Centro como en Cataluña.

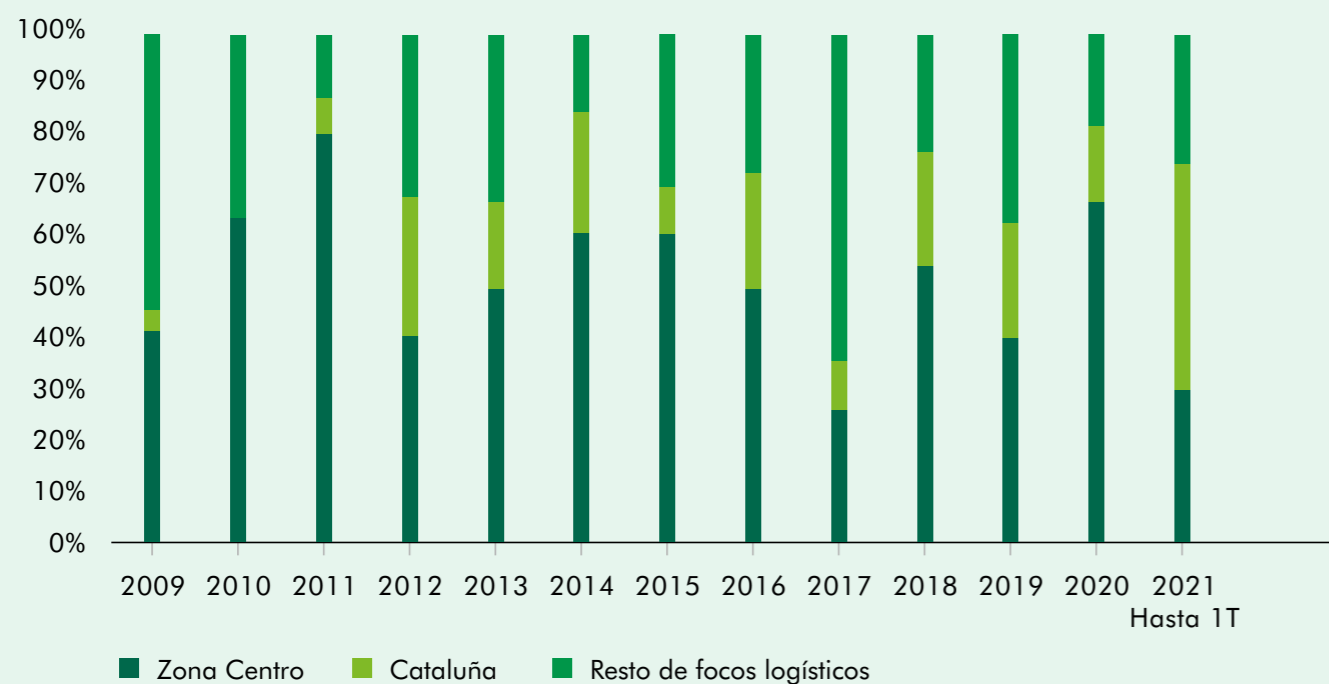
La elevada presión compradora que se espera en los próximos meses se reflejará en una mayor compresión a lo largo de 2021, tendencia más en línea con la directriz de nuestros vecinos europeos.

En el resto de focos logísticos, el elevado interés por parte de los inversores y la falta de producto está dando lugar a una compresión de las rentabilidades *prime* en los últimos meses. ■

4,75%

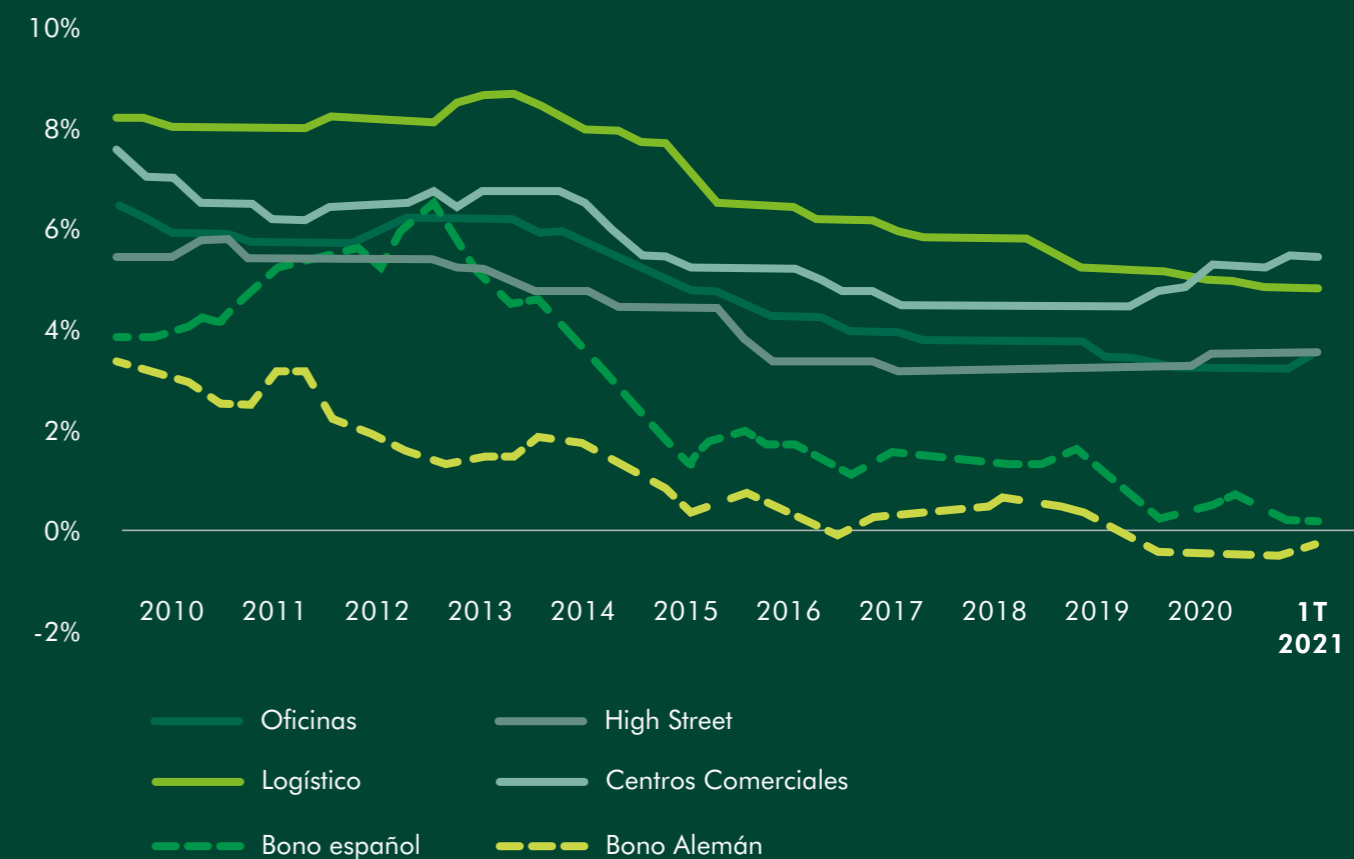
Rentabilidades *prime* tanto en la Zona centro como en Cataluña

INVERSIÓN POR FOCOS LOGÍSTICOS



Fuente: CBRE Research

PRIME YIELDS VS BONO 10 AÑOS ESPAÑOL Y ALEMÁN



Fuente: CBRE Research, Oxford Economics

Mercadologístico

MARKETVIEW 1^{er} TRIMESTRE / 2021



CONTACTO

LOLA MARTÍNEZ BRIOSO

Directora Research España
lola.martinez@cbre.com

ALBERTO LARRAZÁBAL

Director Nacional Industrial
alberto.larrazabal@cbre.com

DAVID OLIVA

Director de Industrial y
Logística Barcelona
david.oliva@cbre.com

CONCEPCIÓN MÍNGUEZ

Analista - Research España
Oficinas Madrid
concepcion.minguez@cbre.com

Information contained here in, 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.

CBRE