

# Informe del Mercado Industrial / Logístico

Información de Mercado - Ejercicio 2014  
Aguirre Newman



[www.aguirrenewman.es](http://www.aguirrenewman.es)

**Mercado Inmobiliario Español**  
Resumen de situación 2014 y previsiones 2015

AGUIRRE

NEWMAN

# Industrial / Logístico

Información de Mercado – Ejercicio 2014  
Aguirre Newman

## Contenidos

- 01 La coyuntura general del Mercado
- 02 Conclusiones
- 03 Perspectivas

Queda prohibida la reproducción parcial o total del presente informe sin la autorización previa y por escrito de Aguirre Newman, S.A.

El presente documento contiene información de carácter general sin que pueda considerarse que constituye una opinión profesional o asesoramiento profesional de ningún tipo.

# 01 LA COYUNTURA GENERAL DEL MERCADO

- El objeto del presente informe es analizar el comportamiento y principales características principales del mercado industrial y logístico de Madrid y Barcelona durante el periodo Enero-Diciembre 2014. Durante dicho periodo se ha confirmado el cambio de tendencia de la economía que se empezó a atisbar desde la segunda parte del año 2013. La economía española ha tenido en 2014 un comportamiento positivo durante los cuatro trimestres del año, experimentando un crecimiento positivo del PIB que se ha situado en tasa interanual en el 1,4%. El consumo privado y la inversión empresarial fueron los componentes de la demanda que registraron los mayores crecimientos en España en 2014. La mejora del consumo privado ha estado acompañada de un acusado descenso de la tasa de ahorro de los hogares respecto de la renta disponible familiar. Todos estos factores tienen un efecto directo sobre la necesidad de producción, almacenamiento y distribución de bienes, aspectos claves para el funcionamiento del mercado industrial-logístico.
- Las previsiones del conjunto de los analistas de mercado para el año 2015 son positivas. Durante 2015 la economía mantendrá un crecimiento positivo en niveles superiores al 2,0%, según las últimas estimaciones realizadas por el Gobierno y en línea con las estimaciones del consenso de analistas. Este crecimiento económico se sustentará en el incremento de la demanda nacional interna, alentada por la reciente mejoría del empleo, y la mejora en el acceso al crédito, el mantenimiento de niveles elevados de la confianza de los consumidores y también en el impacto de la reforma fiscal que ha entrado en vigor el presente año 2015. A todo esto hay que sumarle el descenso del precio del petróleo que favorecerá al aumento de las exportaciones y un incremento en la renta disponible de las familias, con el consiguiente aumento del consumo, factores determinantes para la mejora del mercado industrial-logístico.
- Tras realizar el presente trabajo de investigación sobre los mercados inmobiliarios industrial y logístico de Madrid y Barcelona, podemos concluir que durante el año 2014 la contratación de superficie (en m<sup>2</sup>) creció en ambos mercados respecto a los niveles de 2013. Mientras en Madrid el incremento fue del 33% y supuso retornar a cifras previas a 2008, la contratación en Barcelona creció en el entorno del 2,5% manteniendo los buenos niveles de los últimos años. La oferta disponible en ambos mercados sigue mostrando un nivel muy elevado, aunque continúa la tendencia a la baja iniciada hace tres años. Finalmente, las rentas de alquiler en el sector logístico muestran una ligera tendencia alcista en los mejores activos por calidad y localización y se encuentran estabilizadas en el resto de mercados.
- Durante el año 2014 el mercado de inversión mantuvo un comportamiento extraordinariamente activo alcanzándose un volumen de inversión superior a los 639 millones de euros, lo que supone situarnos en máximos desde hace al menos 10 años. La tasa de rentabilidad inicial para el producto prime, con inquilino de reconocida solvencia y ubicado en las mejores zonas se ha reducido hasta aproximadamente el 8,00%. La mejora del entorno económico en general y del consumo de los hogares en particular, un mejor acceso a la financiación, unos precios estabilizados en niveles mínimos y creciendo en los mejores activos y una mejora en los niveles de desocupación están mejorando el atractivo inversor sobre esta tipología de inmuebles. Por otro lado, una mayor competencia consecuencia de la entrada en el mercado de determinados inversores muy interesados en esta tipología de inmuebles, algunos de ellos ya presentes en 2013, está generando también una cierta presión sobre los precios de los activos que se han transaccionado.
- Este informe está organizado en 6 grupos de contenidos: coyuntura general del mercado, conclusiones y perspectivas del mercado industrial-logístico, análisis del mercado industrial y logístico de Madrid y Barcelona, y el mercado de inversión.
- Al igual que en los estudios presentados en años anteriores, el presente informe da un tratamiento específico al sector inmobiliario-logístico dada la importancia que dicho sector tiene dentro del sector industrial global. Aguirre Newman entiende como producto de tipología logística, aquellas naves destinadas y equipadas para el desarrollo de las actividades de almacenaje y distribución de mercancías en las cuales no se desarrolla ninguna actividad de transformación o esta sea irrelevante. Entre sus características mínimas se contemplan superficies de al menos 1.500 m<sup>2</sup>, altura mínima de 7 metros, con muelles de carga/descarga y campa de maniobras suficiente para trailers.

A continuación se detalla la información básica referente al mercado industrial-logístico:

Variables Clave	MADRID			BARCELONA		
	2013	2014	Var.(%)	2013	2014	Var.(%)
Contratación Bruta (m <sup>2</sup> )	293.136	392.167	33,8%	304.751	312.519	2,5%
Precio Medio Alquiler Logístico (€/m <sup>2</sup> /mes)*	3,01	3,13	4,0%	3,22	3,28	2,0%
Precio Medio Alquiler Industrial (€/m <sup>2</sup> /mes)*	3,30	3,15	-4,4%	2,56	2,68	4,7%
Precio Medio Venta Industrial (€/m <sup>2</sup> /mes)*	635	585	-7,7%	586	585	-0,2%
Rentabilidad Inicial Naves Logísticas Prime	+/-8,00%					
Rentabilidad Inicial Naves Logísticas Secundarias	9,00%					
Disponibilidad Espacios Logísticos (m <sup>2</sup> )	888.254 (V.R. 14,5%)			383.950 (V.R. 13%)		

\* Los precios medios están calculados sobre las rentas medias de todos los municipios analizados.

# 02 CONCLUSIONES

A continuación se enumeran las principales conclusiones de este informe.

## MADRID

- El mercado industrial-logístico de Madrid y su área de influencia mantiene la distribución por tipología de naves ya observada en estudios anteriores. Las zonas logísticas más importantes de Madrid por superficie consolidada y por disponibilidad existente son el Corredor de Henares y la Zona Sur. En ellas se concentra aproximadamente el 90% de la superficie logística de la Comunidad de Madrid. Mientras, sigue siendo el eje de la A-42, en la Zona Sur, el más importante en cuanto a presencia de naves destinadas a la industria tradicional. Finalmente, los ejes A-5 y A-1 tienen un carácter mixto industrial-comercial-logístico, siendo por otra parte el Corredor Oeste (A-6) el que mantiene un predominio de naves comerciales.
- La demanda de naves logísticas por parte de usuarios se ha incrementado en un 33% hasta alcanzar los 392.167 m<sup>2</sup> frente a los 293.136 m<sup>2</sup> del año 2013. El 89,5% de la contratación ha sido en alquiler, siendo el 10,5% restante absorción derivada de operaciones de compraventa. En cuanto al número de operaciones se han realizado 49 operaciones logísticas en 2014 lo que supone un nivel de actividad muy por encima de las 33 operaciones de 2013. La superficie media contratada ha sido de 8.003 m<sup>2</sup> por operación, ligeramente por debajo de los 9.771 m<sup>2</sup> por operación de 2013, lo que tiene su explicación en el aumento en el número total de operaciones. No obstante, la superficie media por operación alcanzada en 2014 es una de las más elevadas de los últimos años.
- Durante 2014 la disponibilidad de producto logístico en el mercado de la zona centro (Madrid y zonas limítrofes) ha mantenido la tendencia decreciente de los últimos 24 meses. La disponibilidad sigue siendo elevada con un ratio de espacio disponible respecto a un stock total de 6.100.000 m<sup>2</sup> del 14,5%. Por tanto, la disponibilidad total de espacio listo para ser ocupado en el mercado logístico de Madrid y su área de influencia se sitúa en 888.254 m<sup>2</sup>, un 7,7% menos que la disponibilidad observada en 2013 (961.967 m<sup>2</sup>).
- Los precios de alquiler (de salida o *asking prices*) de producto industrial en el periodo analizado han seguido ajustando aunque de manera más ralentizada respecto a los descensos de años anteriores. Dicho ajuste ha sido de aproximadamente un 4,4% durante 2014 hasta situarse en los 3,15 €/m<sup>2</sup>/mes. En el caso de los activos en venta la situación ha sido muy similar limitándose el descenso al 7,7% en los 12 meses de 2014 y situándose el precio de media en 585 €/m<sup>2</sup>. Finalmente los precios de alquiler (de salida) de naves logísticas han mostrado un comportamiento positivo, registrándose un ascenso en sus niveles de renta del 3,0% en los últimos 12 meses hasta los 3,13 €/m<sup>2</sup>/mes. Dicho incremento en los precios de alquiler logísticos se han centrado principalmente en los activos localizados en los mercados más próximos a Madrid, mientras que en el resto de mercados los precios se encuentran estabilizados.
- Tal y como ha ocurrido a lo largo de los últimos años, podemos decir que 2014 ha sido un año en que no han existido desarrollos de nuevos proyectos logísticos de carácter especulativo pero en el que sí se han llevado a cabo construcciones tipo llave en mano a causa de la imposibilidad por parte de ciertos demandantes de encontrar en el mercado naves logísticas que encajen con sus necesidades (naves de altas calidades y gran superficie). No obstante, la tendencia se comienza a modificar ya desde el 4T de 2014, momento en que empezamos a observar movimientos a riesgo por parte de los promotores y que anticipamos continuarán de 2015 en adelante.

## BARCELONA

- El mercado industrial-logístico de Barcelona y su área de influencia mantiene la distribución por tipología de naves ya observada en estudios anteriores. El primer cinturón metropolitano de Barcelona concentra el gran núcleo de inmuebles industriales y logísticos de Cataluña. La fuerte presión de la demanda en los años previos a la fase de crisis económica, provocó la expansión del mercado logístico hacia zonas cada vez más lejanas, principalmente hacia Tarragona, donde los precios son altamente competitivos y la conexión con Barcelona y el resto de la península es directa a través de la AP-7 y la AP-2
- Durante 2014 se han alcanzado muy buenos niveles de contratación. La absorción de espacios logísticos ha alcanzado en 2014 los 312.519 m<sup>2</sup> frente a los 304.751 m<sup>2</sup> de 2013 y ligeramente por debajo de los niveles de 2011 y 2012, años en los que la demanda tuvo un comportamiento excepcional. En cuanto al número de operaciones el año 2014 ha cerrado con 53 operaciones logísticas frente a 45 realizadas en el año 2013, habiéndose incrementado en este sentido la actividad en el mercado de Barcelona. La superficie media contratada en 2014 ha continuado descendido respecto a los años anteriores, hasta situarse en niveles cercanos a los 5.900 m<sup>2</sup> por operación.
- La disponibilidad de producto logístico en el mercado de Barcelona y su área de influencia se sitúa en diciembre de 2014 en 383.950 m<sup>2</sup>, lo que supone un descenso superior al 30% respecto a los niveles del año anterior. El stock logístico disponible se concentra principalmente en el Camp de Tarragona (alcanzando un 23,5% de la disponibilidad total), en el Bages y en determinadas áreas logísticas de la primera corona (principalmente Vallés Occidental). Todas las comarcas han visto reducida la disponibilidad logística salvo el Alt Penedés y Girona donde determinadas desocupaciones han hecho incrementar la misma. La tasa de disponibilidad en Barcelona y su área de influencia se sitúa aproximadamente en el 13%, teniendo en cuenta que el stock de producto logístico es de aproximadamente 3.100.000 m<sup>2</sup>.
- La tendencia en la evolución de los precios de alquiler tanto industriales como logísticos ha cambiado después de 5 años de descensos consecutivos y un ajuste acumulado de entre un 40% y un 50%. La evolución de los precios de alquiler (precios de salida) de producto industrial en el periodo analizado ha mostrado un incremento del 4,5% respecto al año 2013, situándose los mismos en 2,68 €/m<sup>2</sup>/mes. Los precios de alquiler (precios de salida) de naves logísticas han incrementado un 2,0% respecto al 2013 hasta los 3,28 €/m<sup>2</sup>/mes. Mientras que los precios de salida en lo que se refiere a producto en venta se han estabilizado en 585 €/m<sup>2</sup>, mismo nivel de 2013.
- Durante el año 2014, al igual que en el mercado de Madrid, el desarrollo de proyectos especulativos ha sido residual ante el importante volumen de espacio logístico disponible en el mercado. No obstante, se ha habido desarrollo de proyectos llave en mano para determinados usuarios que no han encontrado en el mercado el inmueble adecuado.

# 02 CONCLUSIONES

## INVERSIÓN

- Durante el año 2014 se ha consolidado la tendencia iniciada en el último semestre de 2013 y que ha supuesto alcanzar niveles de inversión no observados desde antes de la entrada de la economía en crisis. La percepción por parte de los inversores de que el ciclo económico está cambiando, el incremento en el consumo por parte de los hogares, unos precios de alquiler estabilizados en niveles mínimos o incluso creciendo en los mejores mercados y un retorno de la financiación han supuesto el despegue de la inversión sobre activos logísticos.
- En 2014 el volumen de inversión total en el mercado logístico de Madrid y Barcelona alcanzó los 639 millones de euros frente a los 98,5 millones de euros. A lo largo del 2014, se han llevado a cabo 21 operaciones que han supuesto la venta de 44 naves logísticas.
- Desde el punto de vista geográfico la actividad inversora ha estado muy concentrada en el mercado de Madrid y su área de influencia, que ha representado aproximadamente el 70% del total. Barcelona, por su parte, absorbe el 12,5%, y el 17,5% restante han sido operaciones realizadas principalmente en Zaragoza, Sevilla y Valencia.
- La elevada demanda ha estado condicionada por la actividad, fundamentalmente, de dos tipologías de inversores. Por un lado, los inversores institucionales (nacionales e internacionales), que han representado el 59% del volumen de inversión, y en segundo lugar las Socimis que han supuesto un 32%. El 9% restante se repartió entre inversores privados y family offices.
- La oferta de naves logísticas en inversión ha sido baja a lo largo de 2014 en comparación con la elevada demanda por parte de inversores. Ello ha generado una elevada competencia entre aquellos inversores que han participado en los procesos de venta.
- Por tipología de inversor, a lo largo del año 2014 se ha un elevado interés en todo el rango de riesgo. Inversores oportunistas y “value added” ya presentes en años anteriores han seguido en 2014 activos, a la vez que nuevos inversores en el perfil core+ han llegado al mercado.
- El análisis de la tasa de rentabilidad inicial muestra que ésta se mantuvo durante 2014 en el entorno del 8,0% en los principales mercados prime de Madrid y Barcelona. Esto supone una contracción de 50 p.b. desde los niveles observados a lo largo del año 2013. De la misma manera la tasa de rentabilidad en mercados secundarios se mantuvo en tasas cercanas al 9,0%.



# 03 PERSPECTIVAS

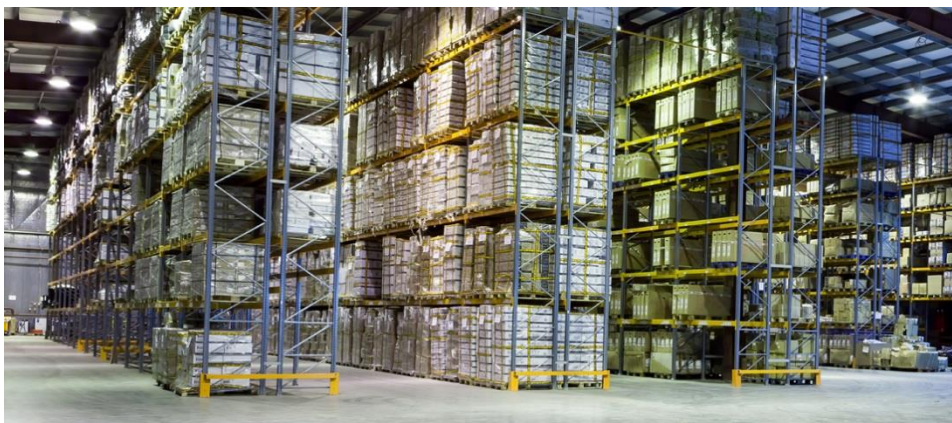
A continuación se ofrecen las perspectivas del mercado industrial-logístico para el año 2015.

## MERCADOS DE MADRID Y BARCELONA

- Las previsiones económicas para el corto y medio plazo son positivas lo que repercutirá en una mejora de la demanda logística. El crecimiento previsto del consumo privado para los próximos años hará necesarios incrementos de la producción industrial y por lo tanto de las necesidades de almacenamiento y distribución.
- Aunque la demanda de reubicación seguirá siendo relevante en el mercado, poco a poco se empezará a ver una mayor demanda basada en la necesidad de incrementar superficie ante el aumento de la actividad de almacenaje y distribución. Esto ya se ha podido ver a lo largo del año 2014 y ha tenido su reflejo en un descenso en la disponibilidad de inmuebles logísticos, especialmente aquellos de grandes metrajes.
- El comercio electrónico sigue mostrando un elevado recorrido en el corto y medio plazo. El incremento de las ventas online y las positivas previsiones en cuanto a su comportamiento futuro hace prever que una importante parte de la demanda se ha generado por "pure players" dentro del e-commerce o por operadores comerciales que venden a través de local en calle pero que ven como sus ventas online están creciendo.
- A lo largo del 2015 las rentas de alquiler de los mejores activos (calidad y localización) continuarán con la suave tendencia alcista ya observada a lo largo de 2014. Mientras, el resto de inmuebles mantendrán sus rentas estabilizadas en los niveles observados a finales de 2014, pudiendo en la última parte de 2015 observar ligeros incrementos en aquellos mejor localizados.
- La promoción de nuevos proyectos puramente especulativos comenzará ya en la primera mitad del año 2015, con el desarrollo de la plataforma de aprox. 40 mil m<sup>2</sup> que se ha comenzado en el PI Casablanca (Torrejón de Ardoz). Al mismo tiempo, como ya se ha comentado con anterioridad, seguirá habiendo actividad promotora en el desarrollo de proyectos llave en mano para demandas que no han encontrado en el mercado activos que encajen con sus necesidades.

## MERCADO DE INVERSIÓN LOGÍSTICA

- Durante el año 2015 el interés en el mercado de inversión logístico seguirá siendo muy elevado dada la presencia de inversores buscando opciones de inversión en este segmento. No obstante, la oferta de activos a la venta es un importante hándicap para el mercado que previsiblemente hará que no se alcancen los volúmenes de inversión vistos en 2014.
- Como consecuencia de lo anterior, mercados logísticos que durante la segunda mitad del año 2013 y durante 2014 habían estado fuera del foco de atención inversor podrán entrar dentro de su interés. Serán principalmente mercados localizados en terceras coronas metropolitanas, de Madrid y Barcelona, y en mercados logísticos importantes aunque secundarios por tamaño. En estos casos será muy clave la calidad de la nave y del contrato con el inquilino.
- La elevada presión de la demanda por una oferta limitada producirá una contracción en la tasa de rentabilidad inicial que para activos "prime" podría situarse por debajo del 7,50% mientras que para activos secundarios bajar hasta niveles del 8,50%.
- El perfil del inversor seguirá siendo muy similar al observado en 2014. Inversores institucionales con elevada experiencia en el sector logístico y Socimis concentrarán el mayor volumen de inversión.
- Ante la falta de producto en inversión de calidad en el mercado se empieza a ver interés por parte de inversores en participar en desarrollos bajo formatos de forward funding o forward purchasing.





**Aguirre Newman Madrid**

C/ General Lacy, 23

28045 - Madrid

Tel. +34 91 319 13 14

[asesores@aguirrenewman.es](mailto:asesores@aguirrenewman.es)

**Aguirre Newman Barcelona**

Avenida Diagonal, 615

08028 - Barcelona

Tel. +34 93 439 54 54

[asesores.barcelona@aguirrenewman.es](mailto:asesores.barcelona@aguirrenewman.es)

**Aguirre Newman Málaga**

C/Puerta del Mar, 18, 8º-D

29005 - Málaga

Tel. +34 952 062 782

[asesores.malaga@aguirrenewman.es](mailto:asesores.malaga@aguirrenewman.es)

**Aguirre Newman Lisboa**

Praça Marquês de Pombal, n.º 16 – 7º

1250 - 163 Lisboa

Tel. +351 21 313 9000

[portugal@aguirrenewman.pt](mailto:portugal@aguirrenewman.pt)

**Aguirre Newman London**

10 Stratton Street

London W1J 8JR

Tel. +44 (0) 2079112918

Cell +44 (0) 7702759023

[london@aguirrenewman.com](mailto:london@aguirrenewman.com)

**Aguirre Newman México**

Monte Pelvoux 120, Piso 3

Lomas de Chapultepec, México, D.F.

Tel. +52 (55) 5202 2045

[asesores.mexico@aguirrenewman.com](mailto:asesores.mexico@aguirrenewman.com)

**Si necesita ampliar información:**

**Departamento de Análisis e Investigación de Mercados:**

**Pelayo Barroso Olazábal. Director**

Director Negocio Análisis e Investigación de Mercados

+34 627472239

[pelayo.barroso@aguirrenewman.es](mailto:pelayo.barroso@aguirrenewman.es)

**Departamento Industrial-Logístico:**

**Antonio Montero Núñez**

Director Nacional Industrial-Logística

+34 667473389

[antonio.montero@aguirrenewman.es](mailto:antonio.montero@aguirrenewman.es)

**Aitor Álvarez Martínez**

Director de Operaciones Madrid

+34 627472229

[aitor.alvarez@aguirrenewman.es](mailto:aitor.alvarez@aguirrenewman.es)

**Xavier Novell Gil**

Director de Operaciones Barcelona

+34 667474282

[xavier.novell@aguirrenewman.es](mailto:xavier.novell@aguirrenewman.es)



AGUIRRE  
NEWMAN

AGUIRRE  
NEWMAN

**EUROMONEY**  
REAL ESTATE  
AWARDS  
**2014**

