

Logística España 1S 2016

Julio 2016



Conclusiones 2015 01

1er Semestre 2016 02

Principales Indicadores 2015

Indicadores Principales	MADRID		BARCELONA		VALENCIA	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Contratación bruta (m ²)	390.000	390.000	310.000	550.000	138.000	25.000
Tasa Disponibilidad (%)	10,50%	750,00%	15,00%	600,00%	2,70%	3.8
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	5,00	5,50	6,00	6,50	3,00	3.5
Precio Medio Secundario (€/m ² r)	2,00	2,50	2,50	2,50	2,00	2.5
Yield Inicial Naves Prime	7,50%	6,75%	7,50%	6,75%	8,00%	8,00%
Yield Inicial Naves Secundario	9,00%	8,50%	9,00%	8,50%	10,00%	10,00%

SITUACIÓN SECTOR LOGÍSTICO

La actividad logística en España sigue demostrando año tras año su gran potencial de desarrollo gracias a su localización estratégica y a su red de infraestructuras. El año 2015 ha consolidado plazas ya de por sí importantes como Madrid y Barcelona, además de abrir nuevas oportunidades en zonas secundarias como Zaragoza, Bilbao o Valencia.

Se prevé, por lo tanto, un amplio recorrido, con expectativas de grandes oportunidades, habida cuenta del crecimiento superior al 3% experimentado en España en 2015 al que se añaden proyecciones superiores al 2,5% impulsadas por el consumo interno y la caída del precio del petróleo.

Dentro del ámbito de Europa del sur y rativo a uno de los puntos más importante para la actividad logística, España es el país con un mayor crecimiento y potencial en e-commerce, situándose únicamente por detrás de Gran Bretaña, Alemania y Francia. En cuanto al tráfico marítimo, España se sitúa en segunda posición únicamente por detrás de Alemania con el Puerto de Valencia a la cabeza como uno de los cinco puertos más importantes dentro de la UE.

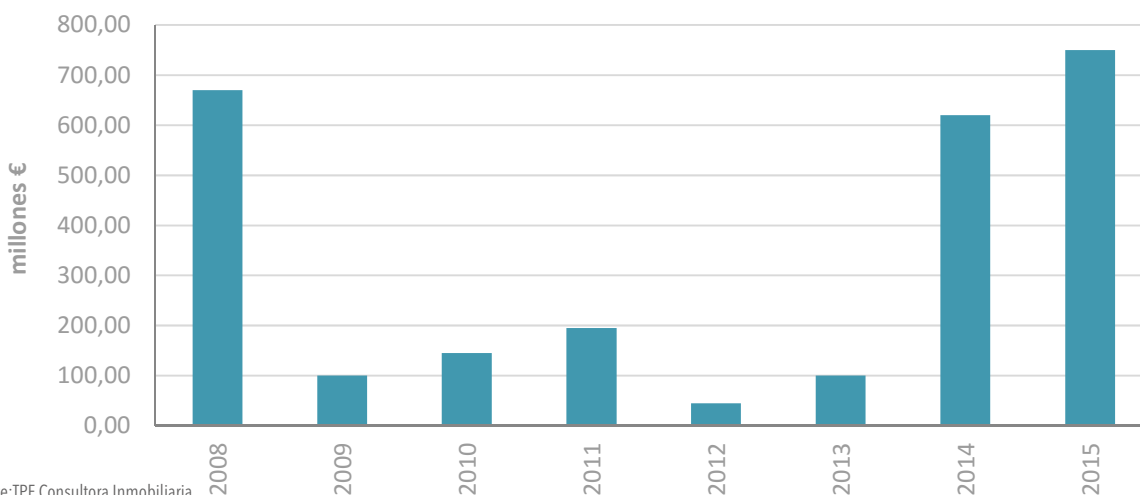
PRINCIPALES INDICADORES

El transcurso de 2015 ha supuesto la consolidación de la tendencia alcista en la contratación del mercado logístico español. La tasa de disponibilidad en los principales mercados se sitúa por debajo del 10 %, habiendo limitado esta escasez la cifra global de contratación. Cabe destacar que estos ratios de disponibilidad no se observaban en el sector inmologístico desde el arranque de la crisis en 2008.

Las rentas medias de las zonas prime siguen incrementándose en todos los mercados debido al voraz apetito inversor en este tipo de activos así como a la escasez de activos modernos. Por su contra, se refleja un aumento algo menor en las rentas medias de activos secundarios debido al desinterés de los inversores en este segmento.

Las rentabilidades de las zonas prime y secundarios de Madrid y Barcelona siguen con su descenso, haciendo aún más interesante otras localizaciones como Valencia donde los yields se mantienen más altos. Además, se ha iniciado con fuerza la actividad promotora de plataformas logísticas en Madrid y Barcelona previéndose la incorporación de otros mercados a lo largo de 2016 y 2017.

Evolución Volumen de inversión logística



Fuente: TPF Consultora Inmobiliaria

OFERTA

En el transcurso del primer semestre de 2016, la tasa de disponibilidad de activos ha continuado con una ligera pero mantenida baja en el global de las plazas españolas. No obstante, cabe destacar que el comportamiento de la oferta es dispar entre las principales plazas del país, Madrid y Barcelona.

Los 3 primeros meses de 2016 han surtido un mayor descenso en la oferta de la capital de España debido al cierre de operaciones de mayor envergadura. Por su contra, el global del 1er semestre de 2016 ha apuntalado la alta contratación que se dio a lo largo de 2015 en Barcelona llevando el stock catalán disponible a mínimos, a la espera de la incorporación de los primeros desarrollos logísticos al parque.

La oferta disponible sigue concentrándose en la 2ª y 3ª corona de las principales plazas, lo que aleja las posibilidades de implantación de los operadores logísticos de los centros de las ciudades por la inexistencia de grandes plataformas en su cercanía. Se prevé que esta tendencia continúe ya que el desarrollo de las nuevas promociones se está efectuando en estas coronas por la disponibilidad de suelo para la construcción de grandes inmuebles.

Alquiler:

- Plataforma Logística en P.I. Sector 12 Ribarroja, Valencia. 8.000 m².
- Plataforma Logística en Lliria, Valencia. 7.500 m².
- Nave Logística en Parque Empresarial de La Carpetania, Madrid. 17.000 m².
- Parque Logístico en San Fernando de Henares, Madrid. 38.000 m².

Adquisición:

- Cartera Logística EL CORTE INGLÉS, por 500 millones de euros.
Incluido complejo de 500.000 m² de EL CORTE INGLÉS en Valdemoro, Madrid.
- Cartera Logística SABA, en torno a 150 millones de euros.
Negociaciones en exclusiva con MERLIN PROPERTIES, se espera el cierre de la operación tras el verano.

PROMOCIÓN

El pasado año 2015 supuso la reactivación de la promoción inmologística después de 8 años desde la irrupción de la crisis económica en España. La presión por la demanda está dando como resultado un notable descenso de la oferta disponible, incrementando a lo largo de este 2016 la necesidad de construir nuevos desarrollos logísticos.

Entre las promociones, el peso de los proyectos que cuenta ya con usuario final alcanzan aproximadamente el 60%, porcentaje que ha ido disminuyendo conforme la tasa de disponibilidad se veía comprimida. En este 1er semestre de 2016 tanto los promotores como fondos de inversión se han lanzado a construir plataformas logísticas de 25.000 m² "a riesgo", buscando dar respuesta a la demanda insatisfecha actualmente sobre este tipo de producto y mayores rentabilidades.

Se estima que si se desarrollasen las últimas adquisiciones de suelo, podría llegar a haber alrededor de 800.000 m² de techo inmologístico en desarrollo. Entre las promociones actuales más importantes destacan:

- MERLIN PROPERTIES Parque Logístico en Corredor del Henares, Madrid. 88.000 m²
- CARREFOUR en la ZAL del Prat, Barcelona. 18.000 m²
- INBISA Plataforma en Getafe, Madrid. 58.000 m².
- FM LOGISTICS Plataforma en Toledo, Castilla La Mancha. 80.000 m².
- ENVASES GRAU Plataforma Logística Fraga, Huesca. 12.000 m².
- Centro Logístico en La Bisbal del Penedès, Barcelona, EL CORTE INGLÉS. 45.000 m²

A estas promociones, debemos aunar todas las operaciones de suelo con finalidad logística que hacen pronosticar la consolidación del desarrollo de nuevas plataformas logísticas. Cabe destacar que las operaciones de suelo se han extendido de Madrid y Barcelona hacia Valencia. Entre las operaciones más importantes se encuentran:

- 100.000 m² en Meco, Madrid. INDITEX.
- 150.000 m² en Mas Blau II El Prat, Barcelona. AMAZON
- 85.000 m² en Valls, Tarragona. FRIGICOLL,
- 120.000 m² en Cheste, Valencia. LIDL.
- 70.000 m² en Parque Logístico de Valencia, PROLOGIS.
- 15.000 m² parque logístico en Ribarroja, Valencia.

DEMANDA

Las grandes fusiones que se han venido produciendo entre los principales operadores logísticos hacen apuntalar la demanda de grandes centros logísticos de más de 20.000 m² donde puedan dar respuesta a volúmenes de transporte y almacenajes mayores. En cuanto a las calidades de la construcción, más allá de los requerimientos normativos de Protección Contra Incendios, las grandes empresas del sector empiezan a valorar edificaciones con certificados sostenibles que ayuden a disminuir la huella de carbono de su actividad.

Actualmente, la demanda más presente en el mercado de los operadores se centra en el alquiler de plataformas sobre los proyectos llave en mano. No obstante, existen múltiples proyectos llave en mano a la espera de usuarios finales u operadores para comenzar sus obras y otros ya en curso gracias a la consolidación de la actividad logística.

Los operadores logísticos suelen tener actualmente contratos con las empresas de distribución relativamente cortos, lo cual impide que se lleguen a formular esos compromisos a largo plazo. En este sentido, es razonable que las demandas de llave en mano se están centrando más en usuarios finales que desarrollan su propia logística que en operadores logísticos que realizan la actividad a terceros.

La demanda se ha comportado bastante más activa en Madrid durante el 1er trimestre de 2016. Cabe recordar los altos niveles de contratación alcanzados en Barcelona durante el año 2015, lo que ha estabilizado la demanda de activos al posicionarse la mayoría de empresas ya en un mercado con alta escasez de activos inmologísticos modernos. Por su contra, el fortalecimiento de la demanda en el 2º trimestre de 2016 en Barcelona ha invertido esta situación alcanzando niveles datos similares a los alcanzados en 2015.

Aunque la demanda actual se esté centrando en alquileres de plataformas logísticas, la escasez de producto apto para desarrollar la actividad logística hace prever que la promoción de inmuebles logísticos se prolongue en el tiempo para dar cabida a toda esa demanda por necesidad.

CONTRATACIÓN

La fortaleza que está demostrando el crecimiento económico de España sustentado principalmente en el consumo interno, aunada a la caída del precio del petróleo, hacen prever un incremento en las operaciones y un aumento en la ocupación por la consolidación de la actividad logística.

La contratación de grandes plataformas se ha vuelto a producir en el área de influencia de Madrid y Barcelona, con operaciones que siguen incrementado los m² contratados en referencia al mismo periodo de 2015 y 2014. Sin embargo en otras localizaciones como Valencia, no se espera el cierre de grandes operaciones debido a la inexistencia de producto. No obstante, ya se han producido dos grandes operaciones de suelo en el área metropolitana de la capital levantina, con una adquisición para promover su propia plataforma por parte de LIDL mientras que PROLOGIS se ha posicionado para desarrollar plataformas logísticas multicliente en el Parque Logístico de Valencia.

Las principales operaciones de contratación que se han llevado a cabo este semestre han sido:

Alquiler:

- Centro Logístico MOLDSTOCK LOGÍSTICA en Moret del Vallès, Barcelona. 5.000 m².
- Nave Logística LUIS SIMOES en la Zona Franca, Barcelona. 7.500 m².
- Plataforma Logística LUIS SIMOES en la Cabanillas del Campo, Madrid. 48.000 m².
- Nave Logística Asama en El Prat de Llobregat. 4.000 m².
- Centro Logístico KUEHNE NAGEL en Constantí, Tarragona. 42.250 m².
- Centro Logístico AMAZON en San Fernando de Henares, Madrid. 57.000 m².
- Nave Logística LOTRANS en Ribarroja del Turia, Valencia. 4.500 m².
- Plataforma Logística Lliria, Valencia. 8.000 m².

Compra:

- Centro Logístico ALACER MAS en Parets del Vallès, Barcelona. 17.000 m².
- Nave Logística CALIDAD PASCUAL en Pla de la Vallonga, Alicante. 3.000 m².
- Ampliación AMAZON San Fernando, Madrid. 57.000 m².

RENTAS PRIME Y ZONAS SECUNDARIAS

Las rentas inmologísticas están registrando crecimiento moderados principalmente en los activos prime debido a la escasez de oferta de naves de calidad localizadas en las zonas más cercanas a los núcleos urbanos. Este incremento constante a conseguido que las rentas a lo largo del 1er semestre de 2016 hayan podido alcanzar los niveles de renta precrisis para los activos inmologísticos facilitando que se empiecen a construir nuevos inmuebles.

No obstante, el comportamiento que han presentado en las diferentes plazas ha sido dispar para Madrid y Barcelona. Este crecimiento de rentas ha tenido un mayor impacto en el área metropolitana de Barcelona debida a la alta contratación experimentada a lo largo de 2015, con un volumen de contratación superior a los 500.000 m². En el caso de Madrid, se espera que a lo largo del resto de 2016 se empiece a observar ese mismo repunte en las rentas.

Se espera que la subida sea más evidente en zonas prime, siempre y cuando concurra que sean ubicaciones prime y plataformas logísticas que cumplan con los actuales requisitos de la demanda, principalmente en cuanto a superficies superiores a 20.000 m² y acordes a las especificaciones técnicas.

En cuanto a las rentas en zonas secundarias, se ha producido una estabilización en estos alquileres debido a la alta demanda. Se espera que esta tendencia se rompa con ligeros aumentos en los alquileres también para estas zonas secundarias.

INVERSIÓN

La actividad inversora sigue estancada dada la incertidumbre política que se ha prolongado más allá del 1er semestre de 2016. No obstante, se espera que durante el resto del año se desbloquen varias operaciones que se encontraban en stand by debido a las inseguridades que podrían presentarse en el marco legal después de las segundas elecciones en España.

A lo largo del 1er semestre de 2016, los yields de las principales operaciones inmologísticas se han situado en el 6,5 % debido a la fuerte presión inversora y a la escasez de producto óptimo en el mercado. Se espera que estos yields se estabilicen a lo largo del próximo año debido a la reactivación de la actividad inversora.

Entre los factores que preocupan a los inversores del sector inmobiliario se encuentra, principalmente, la incertidumbre política y económica. Los inversores buscan escenarios donde la situación política sea estable y un entorno con buenas infraestructuras que permitan controlar la inversión realizada.

Bajo estas circunstancias, la inversión inmologística ha superado los 400 millones de euros en los seis primeros meses de 2016, manteniendo los niveles observados para el mismo periodo en 2015. Aunque las cifras globales de inversión sean similares, el tamaño de las operaciones se ha visto alternado ya que en el 1er semestre de 2016 se han realizado menor número de operaciones pero de mayor tamaño.

La mayor parte de las inversiones se han localizado en las plazas prime de Madrid y Barcelona, restando únicamente un 20% del montante total para inversiones en el resto del país. No obstante, se espera que este porcentaje se vea incrementado ya que se detecta un gran interés de los inversores por plazas secundarias como Valencia donde ya se han producido las primeras operaciones de suelo que desembocarán en nuevos desarrollos inmologísticos.

En cuanto al tipo de inversores, los primeros meses de 2016 han servido para reafirmar el posicionamiento de las SOCIMIS en el sector inmologístico, lideradas por MERLIN PROPERTIES que ha adquirido el 33% de la ZAL de Barcelona y está en negociaciones actualmente para adquirir la cartera logística de SABA en el último semestre de 2016.

En 2016 se han extendido las estrategias de posicionamiento hacia mercados secundarios y promociones a riesgo en las principales plazas de Madrid y Barcelona, en operaciones de forward purchase que aumentan el atractivo para los inversores.

PRINCIPALES OPERACIONES

- NEINVERY COLONY CAPITAL adquiere 23 naves logísticas de Zaphir Logistics Properties 151.500 m² suelo.
- SEGRO adquiere el Centro Logístico Coslada II, Madrid. 16.000 m²
- GREENOAK adquiere nave logística en PLAZA, Zaragoza. 80.000 m²
- GREENOAK adquiere nave logística en Seseña, Toledo. 47.000 m²

- CBRE adquiere una plataforma logística en Azqueca de Henares, Madrid. 61.000 m².
- CBRE adquiere 16 naves logísticas en el Corredor de Henares, Madrid. 250.000 m².
- AXIARE adquiere proyecto logístico en el Corredor del Henares, MADRID. Parcela 121.000 m²: dos naves logísticas y una de crossdocking. Superficie construida de 66.500 m².

Comparativa Rentabilidad de Activos





TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Calle de la Paz, 44-4
46003, Valencia

www.trianglerem.com
[@triangle_rem](https://twitter.com/triangle_rem)