

Logística España 1S 2015

Julio 2015



Conclusiones 2014	01
1er Semestre 2015	02
Previsiones 2015	03
Actividad Logística	04

Principales Indicadores 2014

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

Fuente:TPF Consultora Inmobiliaria

SITUACIÓN SECTOR LOGÍSTICO

El sector inmobiliario logístico español se encuentra en un proceso de consolidación, cuyo desarrollo está principalmente concentrado en el área metropolitana de Madrid y Barcelona. En la actualidad, el desarrollo logístico está produciéndose también más allá de estos dos grandes "hubs", debido a la aparición de nuevos nodos logísticos en Valencia y Zaragoza.

Se prevé, por lo tanto, un amplio recorrido, con expectativas de grandes oportunidades, habida cuenta de las estimaciones de crecimiento para el PIB de España de entre 2,5 - 3,1 % en 2015 y 2,0 - 3,0 % en 2016. El incremento de la actividad logística se debe principalmente a dos razones. En primer lugar, la posición geoestratégica de España, que hace que los puertos tengan un gran tránsito de mercancías. A su vez, la demanda interna está creciendo. El resurgir del consumo privado influye en las previsiones al alza en la producción industrial así como en las necesidades de almacenamiento y distribución.

Otro de los grandes factores que influye sobre la actividad logística es el crecimiento exponencial del e-commerce en España. Las previsiones para 2016 son de un volumen total de 22.000 millones de euros, según datos del Observatorio Nacional de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información. De esta cuantía, el 40% necesitará del transporte y la logística para cubrir la cadena hasta el cliente final.

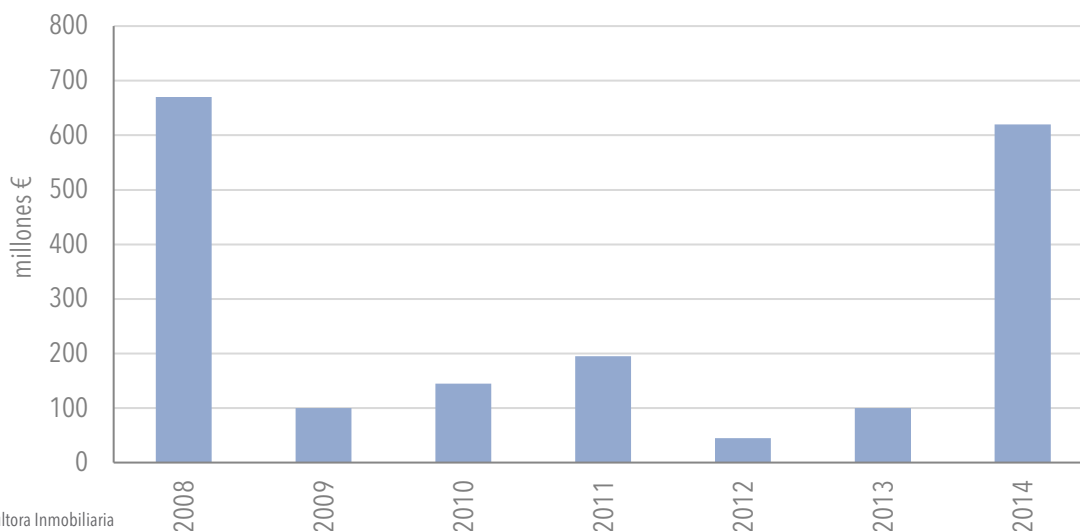
PRINCIPALES INDICADORES

Durante el año 2014 se confirmó que la contratación de superficie logística continúa con una tendencia al alza a la vez que disminuye la oferta logística en el mercado español. La disponibilidad en el caso de Madrid y Barcelona sigue siendo alta aunque se trata principalmente de activos con localizaciones poco atractivas y con necesidad de CAPEX para cubrir las necesidades actuales de los operadores logísticos.

La demanda actual creciente se centra en plataformas logísticas de más de 20.000 m² que cumplan todos los requisitos técnicos exigidos principalmente por la normativa de Protección Contra Incendios. En paralelo, se está produciendo un aumento de las rentas prime debido a la escasez de este tipo de activos. En cuanto a las rentas medias en zona secundarias aumentaron ligeramente debido a la escasez de activos.

Por su parte, la rentabilidad ofrecida en zonas prime y secundarias en todas las localizaciones disminuyó a lo largo de 2014 debido principalmente al fuerte apetito de los inversores oportunistas en activos logísticos. La inversión en inmuebles logísticos registró un fuerte aumento, superando la cifra de 600 millones de euros, rondando los niveles de 2008. Debido a la falta de carteras de portfolios en venta, las principales operaciones de adquisición de grandes activos se realizan mediante "sale and leaseback".

Evolución Volumen de inversión logística



Fuente:TPF Consultora Inmobiliaria

OFERTA

Durante los primeros seis meses de 2015 se ha continuado produciendo una ligera pero constante bajada en la tasa de disponibilidad en todas las plazas logísticas españolas. Esta bajada se debe principalmente al cierre de múltiples operaciones de activos con grandes superficies.

La escasez en la oferta es aún más pronunciada en aquellos activos de grandes dimensiones, con más de 20.000 m² y que cumplen con todos los requisitos técnicos de la normativa actual contra incendios.

Resultado de esta circunstancia, es la constatación del alejamiento de los operadores logísticos del centro de las ciudades. Tanto en Madrid como en Barcelona, las nuevas implantaciones tienden a distanciarse de la primera corona hacia la segunda o tercera, donde se encuentran las grandes plataformas logísticas.

El peso cada vez mayor del Corredor del Henares de Guadalajara en diferentes localizaciones como Cabanillas, Azuqueca o Alovera, es un claro reflejo de esta dinámica en el mercado.

PROMOCIÓN

En este primer semestre de 2015 se han observado los primeros desarrollos, después de 8 años en los que la promoción ha estado prácticamente paralizada en el sector logístico. Aunque las tasas de disponibilidad aún no son muy bajas en Madrid o Barcelona, el activo tipo que conforma esta cartera está fuera de mercado al no cumplir las actuales necesidades de la demanda.

Por lo tanto, los principales desarrollos son proyectos "llave en mano" de empresas u operadores logísticos que buscaban plataformas modernas de más de 20.000 m² y no han encontrado este producto en el mercado. De igual forma, proyectos a riesgo están empezando a ser analizados, siempre teniendo en cuenta las actuales necesidades de la demanda e incluso intentado anticiparse a ellas.

En la actualidad, se estima que hay alrededor de 200.000 m² de suelo inmologístico en desarrollo, aunque la gran mayoría se trata de activos de pequeño y mediano tamaño. Entre las promociones más importantes cabe destacar:

- Centro Logístico LIDL en Alcalá de Henares, Madrid.
- Centro Logístico Mango en Llica D'Amunt, Barcelona.
- Centro Logístico Decathlon en Sant Esteve Sesrovires, Barcelona.

La reactivación de las operaciones de suelo con finalidad logística hace pronosticar que el desarrollo de nuevas plataformas sólo ha comenzado. Entre las operaciones más importantes se encuentran:

- 150.000 m² en el Corredor del Henares por Inversiones Montepino.
- 200.000 m² de la cartera de SAREB en Ribarroja, Valencia.
- 25.000 m² en el PLV, Parque Logístico de Valencia en 3 operaciones.
- 10.000 m² en el Polígono Industrial Sector 12 de Ribarroja, Valencia.

DEMANDA

El gran apetito inversor que se inició en el segundo semestre del año 2014 ha continuado al alza, provocando que la demanda actual sea muy superior a la oferta.

Las empresas y operadores logísticos buscan, a día de hoy, grandes centros logísticos de más de 20.000 m² donde les sea posible agrupar toda su actividad. La nueva cadena de suministro que plantean les empuja a la concentración en grandes plataformas logísticas combinadas con almacenes de tamaño reducido dentro de las ciudades.

Se empieza a percibir que el comportamiento de la demanda va más allá de los criterios con los que estaban acostumbrados a trabajar hasta ahora, centrados en renta y ubicación.

Hoy en día se prioriza la calidad de la construcción en el cumplimiento de la normativa contra incendios, así como el compromiso con la sostenibilidad en la edificación que repercutirá en menores costes a largo plazo y ayudará a los operadores logísticos a posicionarse frente a los consumidores.

CONTRATACIÓN

Dadas las variables macroeconómicas actuales y las previsiones futuras de crecimiento para el conjunto de Europa con España a la cabeza, se prevé que el incremento de las operaciones y de la ocupación siga al alza por el repunte de la actividad logística.

La contratación en este primer semestre de 2015 ha estado liderada por retailers y operadores logísticos. Los supermercados, al igual que se prevé que suceda con otras grandes cadenas de distribución, están reestructurando su cadena de suministro para mejorar su eficiencia y así poder reducir los costes de transporte.

La contratación de grandes plataformas se ha vuelto a producir en el área de influencia de Madrid y Barcelona, con operaciones que superan los m² contratados en referencia al mismo periodo de 2014. Sin embargo en otras localizaciones como Valencia, no se han registrado grandes operaciones debido a la inexistencia de producto actual. Esta escasez ha propiciado la reactivación del mercado de suelo levantino gracias a la fuerte demanda de grandes plataformas logísticas.

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

- Centro Logístico Jeva en Santa Perpetua de Mogoda, Barcelona. 18.440 m².
- Centro Logístico DIA en Miralcampo, Madrid. 30.000 m².
- Centro Logístico Kellogg en Valls, Tarragona. 26.000 m²
- Plataforma Logística Deco Pharma en San Agustín de Guadalix, Madrid. 15.000 m².
- Plataforma Logística Arvato Iberia, en Alcalá de Henares. 9.000 m².
- Plataforma Logística Arcese España en la ZAL de Barcelona. 8.000 m².

RENTAS PRIME Y ZONAS SECUNDARIAS

En este primer semestre de 2015 continua la tendencia general de un suave pero continuo ascenso en las rentas iniciado en 2013. Desde entonces, el diferencial entre activos en zona prime y secundaria ha disminuido considerablemente.

La situación actual del mercado, donde la demanda es mucho mayor que la oferta, está forzando aún más esa tendencia alcista en las rentas. Este escenario augura una tendencia al alza en las rentas, como contrapunto a los años de crisis en los que los alquileres disminuyeron de forma drástica.

La subida es 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 a finales de año con ligeros aumentos en los alquileres también para estas zonas secundarias.

INVERSIÓN

La actividad inversora ha continuado su avance en el primer semestre de 2015, con un aumento del 50 % respecto al mismo periodo del año anterior. En cifras, se computa una inversión de 5.300 millones de euros en el sector inmobiliario, donde se incluyen toda clase de activos desde residencial, hotelero, retail hasta industrial. En cuanto a la inversión destinada a activos logísticos e industriales, el volumen de inversión en este primer semestre ronda los 200 millones de euros, doblando la inversión para el mismo periodo de 2014.

Durante estos seis meses se ha seguido observando la actividad de inversores institucionales con experiencia dentro del sector inmobiliario así como la apuesta de las SOCIMIs por este tipo de activos. A diferencia del año anterior, se percibe la aparición de los primeros inversores y Family Offices nacionales.

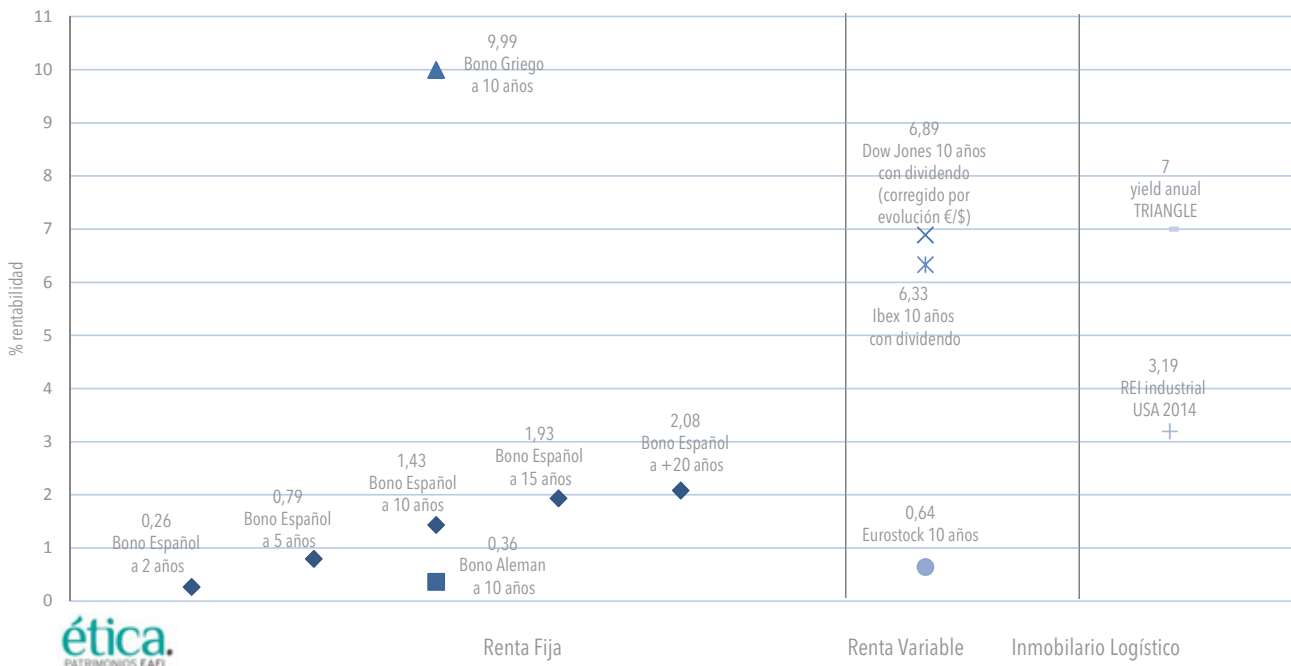
En cuanto a la procedencia de los inversores, se detecta un aumento en la inversión de fondos europeos así como la reactivación de la inversión nacional hasta julio de 2015. Durante el año anterior, las principales inversiones procedían de fondos oportunistas estadounidenses, viendo su peso disminuido este año al pasar de un 50% al 20 % sobre la inversión total.

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.

Entre las operaciones realizadas, continúan presentes estrategias de inversión conservadora como en 2014, es decir, en busca de oportunidades off-market para la compra de activos en rentabilidad, principalmente por parte de actores experimentados. Por otro lado, en estos meses de 2015 se han originado nuevas estrategias de posicionamiento hacia mercados secundarios o promociones a riesgo, en operaciones de forward purchase que aumentan el atractivo para los inversores.

En cuanto a la rentabilidad, la disminución de los yields ofrecidos sigue aproximándose cada vez más a porcentajes en torno al 7 %. Principalmente se debe a la presión ejercida por los nuevos inversores dentro del mercado y la falta de oferta actual.

Comparativa Rentabilidad de Activos



PREVISIÓN MERCADO LOGÍSTICO

El sector logístico español continúa con su progresiva maduración gracias a la profesionalización que está viviendo en la actualidad, tanto por parte de los inquilinos de los inmuebles así como en el caso de promotores y de inversores especializados en logística.

Los operadores logísticos y empresas que desarrollan su propia actividad logística ya no sólo se centran en el precio de las rentas, sino que se han concienciado de que la ubicación así como la calidad de la construcción son factores que dan lugar a importantes ahorros operativos a largo plazo.

Por su parte los inversores han despertado su apetito por el mercado inmobiliario en general, al igual que en el inmologístico, por la introducción de vehículos especializados en la inversión inmobiliaria representados en la figura de SOCIMI. Se espera además, que cada vez más surjan proyectos que se especialicen en un tipo de activos para poder aportar mayor valor a las operaciones, como es el caso de Triangle SOCIMI en el sector logístico.

Por último, está previsto que los promotores especializados que han sobrevivido después de 8 años de casi inactividad en el sector, empiecen a tomar posiciones en el mercado. En el retorno a su actividad, se enfrentarán a mayores controles a la hora de acceder a la financiación común a través de los bancos, por lo que se esperan colaboraciones con inversores que se involucren en la financiación de los proyectos.

DEMANDA Y CONTRATACIÓN

Las perspectivas sobre la demanda apuntan a un crecimiento sostenido en las necesidades logísticas anticipado por las tendencias de los modelos de consumo, debido a las siguientes tres razones: deslocalización de los procesos productivos, internacionalización de empresas con el consecuente aumento del comercio internacional y el crecimiento exponencial del comercio electrónico.

La demanda, por lo tanto, se centrará en grandes plataformas de más de 20.000 m², aunque se prevé que dentro de unos años se opte por plataformas aún mayores, de alrededor de 50.000 m² donde los operadores puedan centralizar todas sus operaciones ahorrando costes para una mejora operativa.

OFERTA Y PROMOCIÓN

Se prevé que la escasez de grandes plataformas logísticas propicie el desarrollo de proyectos "llave en mano" y de movimientos especulativos. Además, ya se tiene la experiencia en este semestre de proyectos especulativos con precios inferiores a los almacenes ya construidos, por lo que la promoción se considera una opción real.

Las nuevas promociones, por lo tanto, querrán atender la demanda actual centrándose en la calidad de la construcción, la sostenibilidad y la eficiencia energética. Son factor que tienen cada vez más peso en el sector logístico, como sucedió en el pasado en otros sectores donde ya están completamente interiorizados como en oficinas o residencial.

RENTAS Y YIELD

La escasez en la disponibilidad de activos prime, debido a la alta demanda, empuja en el corto plazo las rentas al alza. Ya se han observado estos movimientos en las rentas prime durante el primer semestre y se espere que continúe la tendencia en lo que resta de año.

Por el contrario, las rentas de zonas secundarias se han estabilizado durante este primer semestre de 2015. Es posible que tengan un pequeño repunte a finales de año, aunque puede que estos ligeros incrementos se vean apaciguados por el aumento de la oferta debido a la promoción.

Particularizando para los principales mercados en España, se prevé un aumento en las rentas de Madrid, donde además, se detecta una escasez de suelo. Por su contra, las perspectivas sobre las rentas prime en Barcelona indican una estabilización de las mismas, al haber experimentado un recorrido mayor en los últimos años.

INVERSIÓN

En los próximos cinco años, se espera que gran parte de la inversión inmobiliaria se centre en activos logísticos debido a las buenas previsiones en la actividad logística. Estas expectativas de futuro también encuentran su razón en que durante los años de crisis, el sector inmologístico ha sido en el que menores inversiones se han realizado por lo que se entiende que experimentará un mayor recorrido.

Si bien es cierto que la inversión en estos 6 primeros meses de 2015 ha doblado la cuantía del mismo periodo del año anterior, se es consciente de que esta cantidad no ha sido mayor debido a la falta de producto. Por lo tanto, se espera que a final de año los inversores sigan tomando posiciones en el mercado después de digerir los activos comprados en estos seis primeros meses.

Entre las acciones más destacadas para lo restante de 2015, se prevén joint ventures entre inversores internacionales y promotores locales para el desarrollo de los proyectos que demanda el mercado.

Esta relación se irá fortaleciendo en la reactivación conjunta del sector inmobiliario debido a que la experiencia de los promotores locales es muy valorada por los inversores. Con estas alianzas se optimizarán los procesos de promoción nivelando los conocimientos sobre el desarrollo inmobiliario en España y las nuevas formas de financiación.

Entre los factores que propiciarán estas alianzas, se encuentran las dificultades que están encontrando los promotores locales para acceder a la financiación de grandes desarrollos a través de su medio habitual, la banca. Es aquí donde los inversores internacionales aportarán nuevas formas de financiación dado el atractivo en rentabilidad que presentan los activos logísticos frente a otros inmuebles.

Se prevé que los promotores e inversores tomen participación en las operaciones por medio de un porcentaje en las mismas, disminuyendo el riesgo de cara a los inversores y aumentando el compromiso por ambas partes.

VEHÍCULOS INDUSTRIALES

En el primer semestre de 2015 se ha registrado un aumento en las matriculaciones de vehículos industriales del 44,33 % con una cifra total de vehículos próxima a las 10.000 unidades. Cabe destacar el mes de junio donde el crecimiento fue de tres cifras, concretamente del 102,2 %.

Este fuerte incremento mensual, únicamente observado con anterioridad en diciembre de 2013 por la entrada en vigor de una nueva normativa, se debe en gran parte al Plan PIMA de Transporte para la financiación de este tipo de vehículos. Igualmente, estos datos son resultado de la mejora de la actividad económica y la mayor confianza empresarial e industrial que ha hecho aumentar la inversión en este tipo de bienes.

Las cifras de matriculación varían considerablemente según el tipo de vehículos. Las principales inversiones se han concentrado en la inversión de vehículos industriales pesados que comprende tanto los vehículos industriales pesados rígidos como los tractocamiones.

PUERTOS

En el transcurso de 2015 hasta el mes de mayo los puertos españoles han experimentado un aumento del 3% en el tráfico de mercancías transportando un total de 6,2 millones de toneladas de carga.

El tránsito total de contenedores TEUS ha disminuido un 4,5% para este mismo periodo en comparación con 2014. Únicamente se han registrado fuertes aumentos de tráfico de TEUS en el puerto de Valencia recuperando la primera posición frente al puerto de Algeciras.

Los mayores incrementos de tráfico se han producido en puertos secundarios como el de Almería con un crecimiento del 34,5% al movilizar 2,5 millones de toneladas y el puerto de A Coruña con un aumento del 14,41% y 5,6 millones de toneladas. Entre los principales puertos sigue a la cabeza Valencia con un incremento de tráfico del 8.2 %.

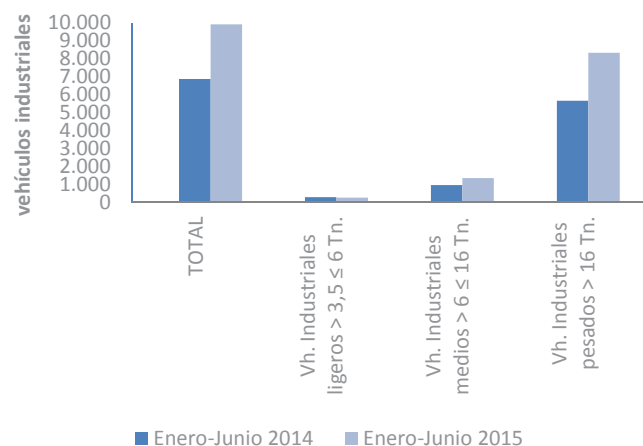
CARRETIILLAS ELEVADORAS

La venta de carretillas se presenta como uno de los principales indicadores de la situación de la actividad logística al considerarse equipos fundamentales para el desarrollo del sector.

Según los datos que proporciona MEDEA, asociación que incorpora a los principales fabricantes de equipos para las carretillas elevadoras, se pueden observar ligeros incrementos en las ventas del 4 y 6 % para el año 2010 y 2011. Este crecimiento se estancó en 2012 llegando incluso a reducirse las ventas un 3% en 2013.

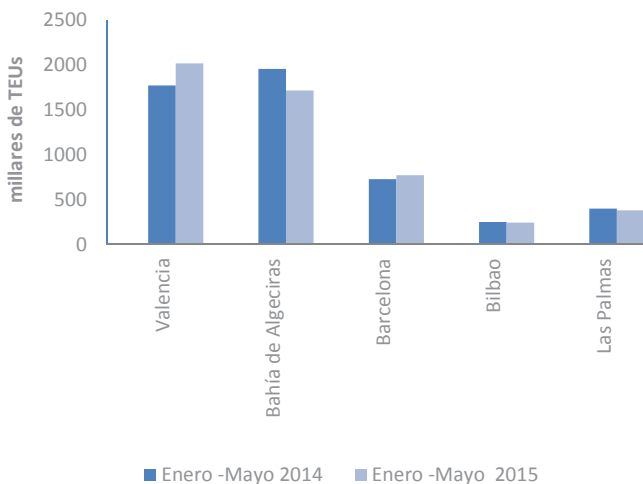
Por el contrario, en el año 2014 se ha producido un fuerte incremento en la venta de estos equipos disparándose hasta el 20,62%. Estos datos reflejan de nuevo la mejora en la actividad logística y el aumento de la inversión por parte de las empresas.

Matriculación Vehículos Industriales



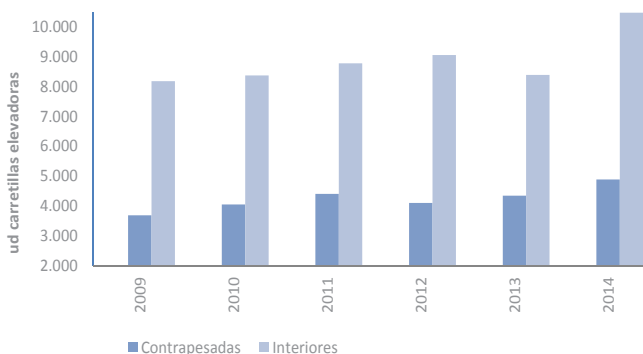
Fuente: ANFAC Asociación Nacional de Fabricantes de Automóviles y Camiones

Tráfico de Contenedores TEUS



Fuente: Puertos del Estado

Venta Carretillas Elevadoras



Fuente: MEDEA Asociación dEmpresas Distribuidoras de Equipos de Mantenimiento



tpf

CONSULTORA INMOBILIARIA

Autovía A-3, Salida 340 Edificio Masía Reva
Polígono Industrial Sector 12
46394 Ribarroja del Turia Valencia

+34 902 107 500
estudios@tpfconsultora.es

