TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística España 2017

Mayo 2018

Triangle REM 00

Mercado Logístico 01

Entorno Económico 02

Conclusiones 03

Zonas 04

Madrid 04.1
Barcelona 04.2
Valencia 04.3
Zaragoza 04.4

Mercado de Inversión 05

TRIANGLE REAL ESTATE MANAGEMENT

TRIANGLE REM tiene una larga experiencia de gestión integral en el sector inmologístico, abarcando el ciclo completo de creación y gestión de Parques y Proyectos Logísticos.

Desde la gestación conceptual del Proyecto, con especial hincapié en la sostenibilidad, pasando por su desarrollo urbanístico y promotor, y sin perder nunca de vista al usuario final y al inversor.

e_CROSS Parques Logísticos Sostenibles

TRIANGLE REM impulsa bajo la marca "e_CROSS" parques logísticos sostenibles. Los criterios de diseños empleados desde la concepción del proyecto aseguran a los usuarios finales la excelencia logística.

Los principales factores sobre los que se desarrollan los parques logístios "e_CROSS" son ubicaciones prime, la incorporación de la sostenibilidad en el desarrollo del suelo y la innovación tecnológica.

SITUACIÓN

El sector inmobiliario logístico español está inmerso en un proceso de consolidación, cuyo desarrollo se ha concentrado tradicionalmente en el área metropolitana de Madrid y Barcelona. Sin embargo, en la actualidad, este mercado logístico se está desarrollando más allá de estos dos grandes "hubs" debido al empuje de los nodos logísticos en ciudades como Valencia y Zaragoza.

La demanda actual de plataformas logísticas de más de 20.000 m² es creciente. En paralelo, se está produciendo un aumento de las rentas prime debido a la escasez de este tipo de activos. Tras un periodo donde la inversión se centró en la adquisición de activos en rentabilidad, la fuerte demanda y la escasez de activos aptos para su operatividad ha impulsado la promoción inmologística en las principales plazas de todo el país.

PERSPECTIVAS

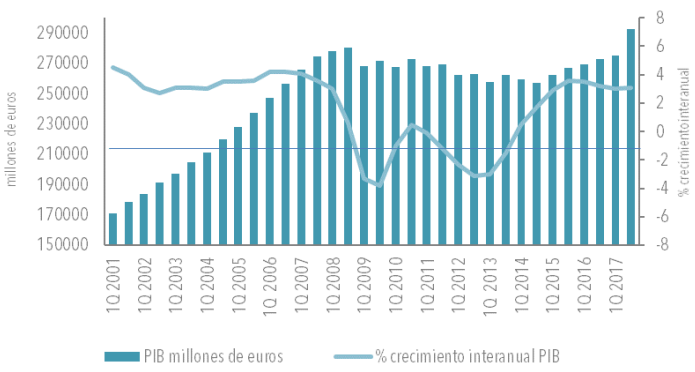
La actividad logística en España tiene un gran potencial debido a su localización estratégica, conexión natural entre Europa, América y Norte de África, y a su moderna y extensa red de infraestructuras.

Las perspectivas indican un crecimiento sostenido de las necesidades logísticas anticipado por las tendencias de los modelos de consumo, debido principalmente a la deslocalización de los procesos productivos, la internacionalización de empresas con el consecuente aumento del comercio internacional y el gran crecimiento experimentado por el comercio electrónico.

La escasez de plataformas logísticas de grandes superficies propiciará el desarrollo de proyectos "llave en mano" y de operaciones "a riesgo". La tendencia creciente en las rentas prime se mantendrá empujada a su vez por las necesidades de desarrollo de suelo.

Red de Transporte Europea: Corredores Ferroviarios

PIB Producto Interno Bruto



Fuente: INE Instituto Nacional de Estadística

Mercado Laboral

Fuente: Eurostat

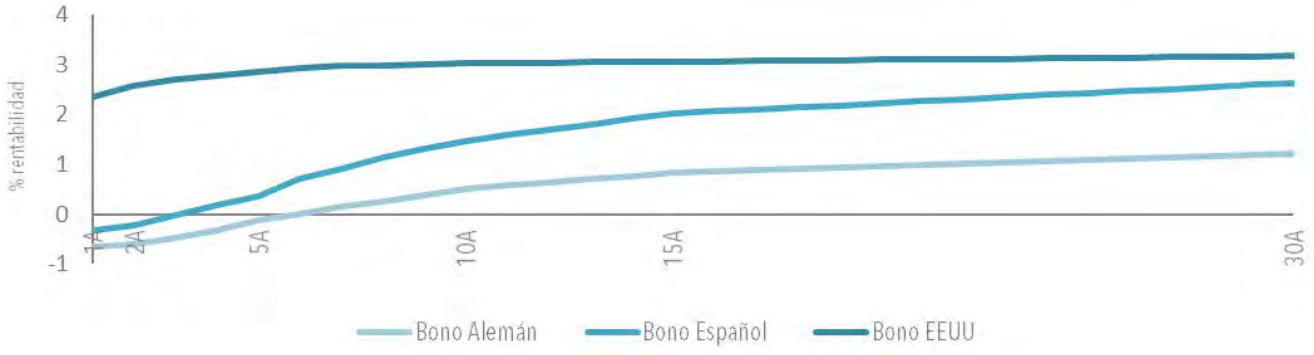
Demanda interna y externa

Fuente: INE Instituto Nacional de Estadística

Índice de Producción Industrial y Sentimiento Económico

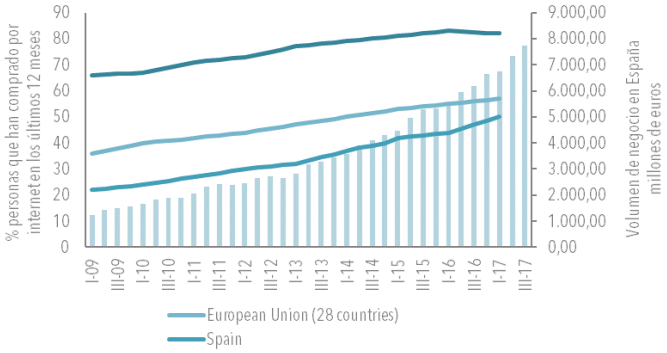
Fuente: Eurostat

Curvas de Tipo del Tesoro



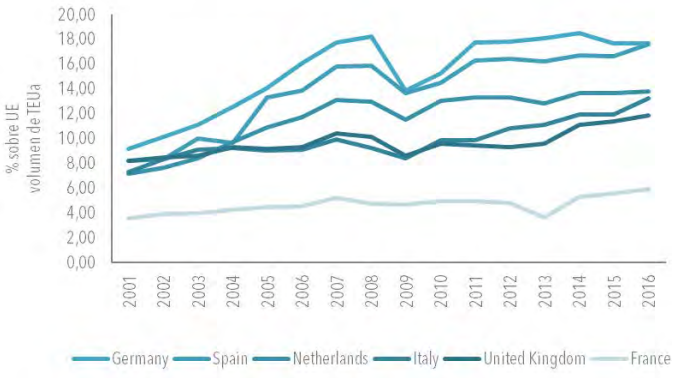
Fuente: Investing 23/05/2018

e-commerce



Fuente: CNMC y Eurostat

Transporte Marítimo UE



Fuente: Eurostat

3,1% CRECIMIENTO DEL PIB ESPAÑOL EN 2017

A pesar de que la incertidumbre relacionada con el entorno político en Cataluña ha tenido hasta ahora el impacto que se preveía, varios factores, entre los que destaca un entorno global algo más favorable, parecen haberlo más que compensado.

TASA DE PARO POR DEBAJO DEL 17% EN 2017

La recuperación de la economía y las buenas condiciones generadas indican que se crearán alrededor de un millón de puestos de trabajo en el conjunto de los siguientes dos años, y la tasa de paro se reducirá por debajo del 14% en promedio durante 2019.

EL DINAMISMO DE LA ECONOMÍA GLOBAL,

Las revisiones al alza en el crecimiento de la economía de los EE.UU. y en la Unión Europea apoyarán el mantenimiento de un avance sólido de las exportaciones de bienes.

LEVE CRECIMIENTO DE LA DEMANDA INTERNA

El crecimiento de la demanda interna y el mantenimiento de expectativas favorables se ha consolidado gracias a la mejora de la percepción externa sobre la economía española

E-COMMERCE Y TRÁFICO MARÍTIMO

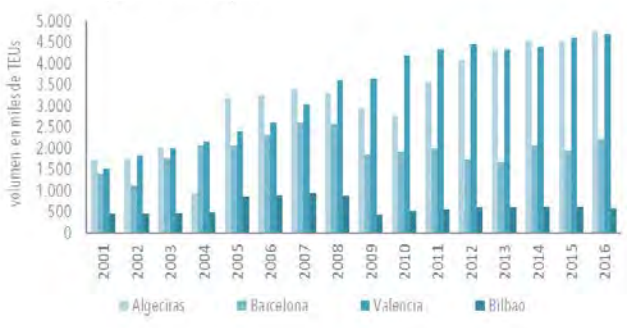
Dentro del ámbito europeo, España continúa con su constante crecimiento en el sector del e-commerce, fortaleciendo la economía y en especial el sector logístico. En cuanto al tráfico marítimo, se encuentra disputando el primer lugar con Alemania, con los Puertos de Valencia y Algeciras dentro de los más importantes de la Unión Europea.

Fuente: Fuente: BBVA Research Situación en España

Principales Puertos UE

Fuente: Eurostat

Principales Puertos España



Fuente: Eurostat

PRINCIPALES INDICADORES DEL SECTOR LOGÍSTICO

Indicadores Principales	MADRID Área de influencia: 7 M personas			
	2014	2015	2016	2017
Contratación bruta (m²)	390.000	390.000	450.000	**850.000**
Tasa Disponibilidad (%)	10,50%	7,50%	3,50%	**4,50%**
Stock Disponible (m²)	700.000	680.000	220.000	**300.000**
Precio Medio Prime (€/m²mes)	5,00	5,50	5,50	**5,75**
Precio Medio Secundario (€/m² mes	2,00	2,50	2,75	**3,00**
Yield Inicial Naves Prime	7,50%	6,75%	6,50%	**6,00%**
Yield Inicial Naves Secundario	9,50%	8,50%	8,25%	**8,00%**

Indicadores Principales	BARCELONA Área de influencia: 7,5 M personas			
	2014	2015	2016	2017
Contratación bruta (m²)	310.000	550.000	660.000	**450.000**
Tasa Disponibilidad (%)	15,00%	6,00%	4,50%	**3,50%**
Stock Disponible (m²)	650.000	600.000	295.000	**230.000**
Precio Medio Prime (€/m²mes)	6,00	6,50	6,75	**6,75**
Precio Medio Secundario (€/m² mes	2,50	2,50	3,00	**3,50**
Yield Inicial Naves Prime	7,50%	6,75%	6,50%	**6,00%**
Yield Inicial Naves Secundario	9,50%	8,50%	8,25%	**8,00%**

Indicadores Principales	VALENCIA Área de influencia (población): 5 M personas			
	2014	2015	2016	2017
Contratación bruta (m²)	138.000	25.000	100.000	**205.000**
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	**0,54%**
Stock Disponible (m²)	40.500	60.000	23.500	**9.000**
Precio Medio Prime (€/m²mes)	3,00	3,50	4,00	**4,25**
Precio Medio Secundario (€/m² mes	2,00	2,50	2,75	**3,00**
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	**7,00%**
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	**9,00%**

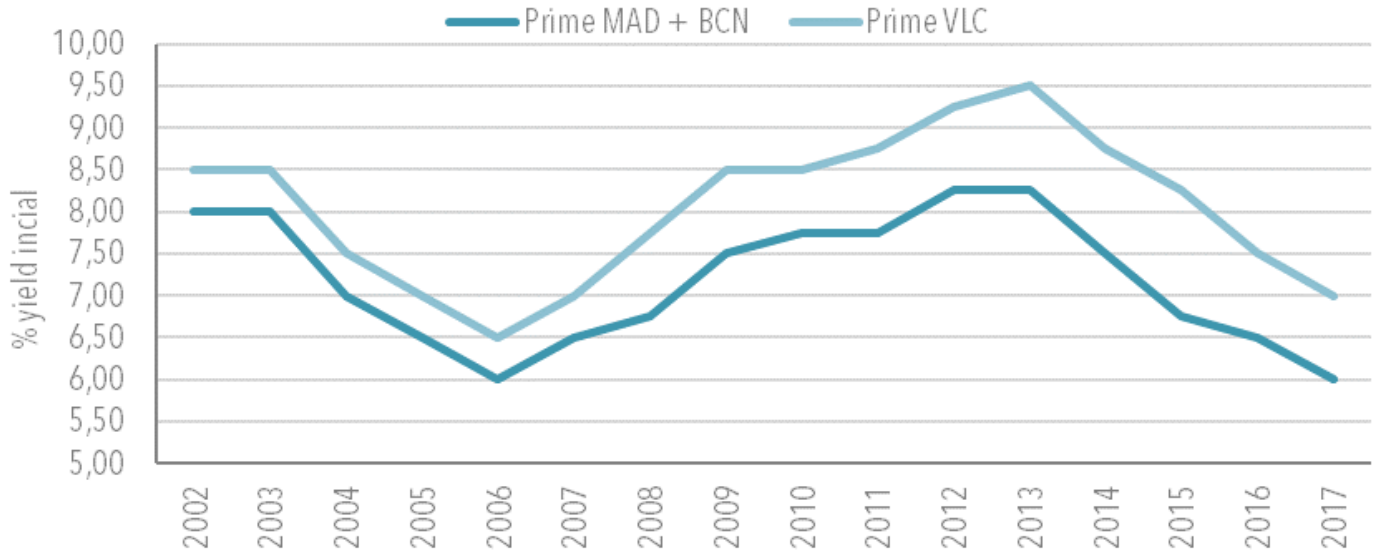
INVERSIÓN INMOBILIARIA

El año 2017 a niveles en todas las principales plazas logísticas ha supuesto una consolidación de la tendencia alcista de la contratación.

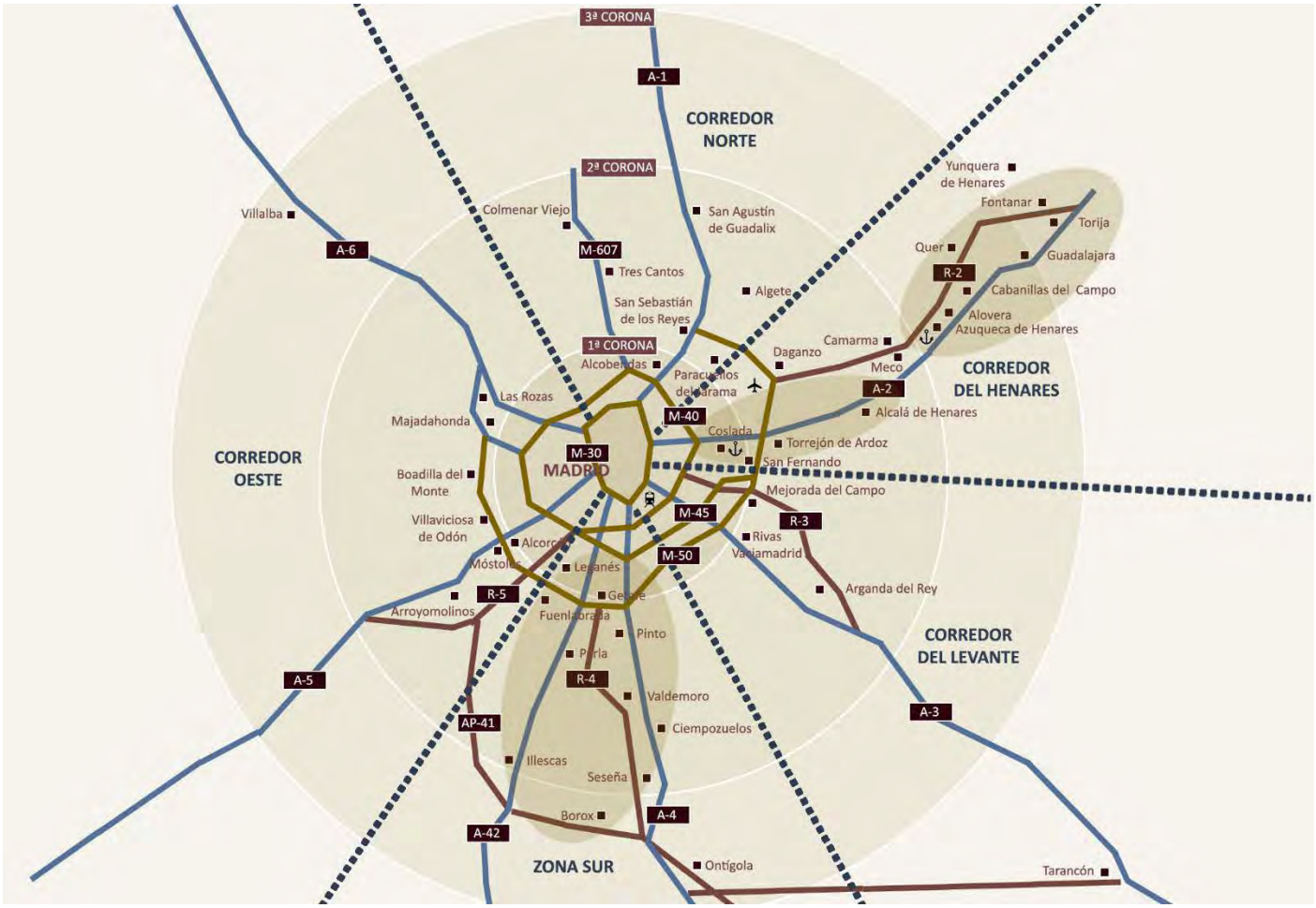
En el pasado ejercicio existió un crecimiento muy importante en la contratación de Madrid y Valencia al duplicarse las cifras del ejercicio de 2016. Con respecto al mercado catalán, si bien es cierto que la contratación se ha visto reducida, se debe principalmente a la escasez de oferta y la excepcionalidad de la contratación de 2016 donde 2 operaciones de gran tamaño influenciaron muy positivamente a esa contratación.

En cuanto a la rentabilidad de las operaciones logísticas, a pie de página se compara la rentabilidad anual estimada, yield, de las inversiones en inmologístico prime de Madrid-Barcelona frente a otros mercados al alza como Valencia. Como se observa las rentabilidades siguen su tendencia a la baja dado el creciente interés inversor en activos logísticos apreciándose rentabilidades superiores en mercados en consolidación como el valenciano.

Evolución Yield Prime (%)



Zonificación Madrid



Fuente: TRIANGLE REM

3 CORONAS CONCÉNTRICAS

La 1ª Corona se conforma por las áreas entre las vías de circunvalación de la M-40 y M-50. El uso está vinculado a la paquetería y a la distribución local con elevada rotación de las mercancías.

La 2ª Corona se extiende de los 20 a los 35 kilómetros de Madrid. Su uso está destinado a la distribución y almacenaje de bienes de consumo resultando una rotación inferior a la 1ª Corona.

Por último, a partir de los 35 kilómetros se define la 3ª Corona con activos de gran superficie. Por otra parte, se observa que las provincias limítrofes, principalmente Guadalajara y Toledo, se han convertido en una gran alternativa para los operadores logísticos al presentar mejores rentas.

EJES

Corredor del Henares: eje de la A-2. Mayor actividad logística debido a las comunicaciones con Barcelona, Zaragoza y Bilbao y a su relación con el aeropuerto y los dos puertos secos de Madrid.

Corredor del Levante: plataformas y naves logísticas entorno a la A-3, conexión con el levante.

Zona Sur: alrededor de la A-4 y A-42 que enlazan con el resto de España. Existe alta actividad logística previéndose su consolidación desde la realidad actual de Illescas.

Corredor Oeste: A-5 y A-6. Especialización en naves comerciales hace inexistente la logística.

Corredor Norte: localidades de la A-1 y M-607.

Tasa de Disponibilidad

MADRID 2017	Tasa de Disponibilidad (%)
TOTAL	4,50%
1ª CORONA	4,00%
2ª CORONA	2,00%
3ª CORONA	6,00%

Fuente: TRIANGLE REM

OFERTA

Gracias a la evolución de la economía y de la reactivación global del sector logístico, se presenta poca disponibilidad en los espacios logísticos respecto a las crecientes necesidades que se están demandando. Madrid es un claro ejemplo de esto, puesto que solamente alcanzó un 4,50% de disponibilidad, en el cual la tercera corona fue la que más espacios disponibles ofreció debido al aumento de la oferta y la disponibilidad de superficies con mayor extensión, esta corona ofrecía aproximadamente 150.000 m² con una tasa de disponibilidad del 6,00%, mientras que la menor oferta de espacios disponibles la presentó la segunda corona con una desocupación del 2,00% ofreciendo aproximadamente 50.000 m².

La baja disponibilidad de espacios ha promovido el desarrollo de nuevos proyectos ubicados en los ejes Corredor del Henares, Levante y Zona sur, los cuales esperan ofrecer alrededor de 500.000 m² y estarían disponibles en el transcurso de 2018, por otra parte, la participación de nuevos inversores le resta protagonismo a los tradicionales, generando así nuevas alianzas y propiciando la renovación del parque con proyectos sostenibles y tecnológicos dando respuesta a las necesidades demandadas.

PROMOCIÓN

El desarrollo de proyectos logísticos en Madrid ha crecido durante el 2017, principalmente en zonas logísticas ya consolidadas como el Corredor de Henares, donde se destaca un llave en mano de 120.000 m² en Marchamalo y uno por parte de Axiare en San Fernando de Henares de 60.000 m².

Esta zona es muy demandada para procesos de distribución ya que se consiguen reducir costos y tiempos en el transporte y distribución a Madrid, contando así con la presencia de importantes empresas como Amazon, TNT y XPO Logistics.

Debido a la entrada de capital, a la alta demanda y al buen momento que atraviesa el sector logístico, se han empezado a desarrollar grandes promociones a riesgo como respuesta a las necesidades de los operadores, tal y como se puede observar en Madrid, en donde el 70% de los desarrollos se construye "a riesgo", mientras que solo el 30% cuenta con usuario.

En este nuevo escenario de desarrollo de promociones "a riesgo" se encuadra la compra de 220.000 m² de suelo que realizó VGP en 2017 para la promoción de 135.000 m²t en San Fernando de Henares junto a la M-50.

Volumen de Contratación

MADRID 2017	Contratación (%)
TOTAL	850.000
1ª CORONA	35,00%
2ª CORONA	25,00%
3ª CORONA	40,00%

Fuente: TRIANGLE REM

DEMANDA

Uno de los factores más importantes y que se deben tener muy en cuenta puesto que está impulsando significativamente el crecimiento del sector logístico es el E-Commerce, en donde en el último trimestre del 2017, Madrid presentó alrededor de la mitad de la contratación por parte de operadores que desarrollan dicha actividad. La irrupción de nuevos agentes como Amazon en el sector logístico propiciará la necesidad de nuevos desarrollos. En los próximos años se observará la evolución de los requisitos técnicos de los inmuebles para el e-commerce ya que se prevé que se transformen a la misma velocidad a la que crece el e-commerce.

Cabe destacar que dentro del desarrollo de proyectos logísticos se deben tener en cuenta diferentes tipos de aspectos como: los legales, ambientales, técnico y políticos, para que de este modo se puedan brindar los servicios adecuados y corresponder a las necesidades del mercado, puesto que está demandando plataformas de mayor calidad, tamaño y altura, las cuales se encuentran escasas en la actualidad.

El alquiler de activos de calidad y que poseen una ubicación estratégica, promueven la suave tendencia al alza que viene presentando el sector en los últimos años, resaltando a su vez los productos de inversión y promoción, puesto que un gran número de inversionistas consideran que generan rendimientos más altos y una gestión no tan complicada.

CONTRATACIÓN

La buena dinámica de la economía junto con el creciente flujo de capital y la excelente demanda presentada durante el 2017, ha provocado que Madrid tenga el mejor registro de contratación logística de los últimos 10 años con más de 850.000 m² contratados, duplicando el volumen de contratación obtenido en el 2016, con un incremento de casi el 120%. Esto como resultado del gran número de operaciones que se realizaron, y en donde predominaron las operaciones de medianas plataformas logísticas correspondientes a un rango de superficie entre los 7.000 y los 10.000 m².

Entre las operaciones más importantes se pueden destacar la contratación por parte de Amazon de más de 100.000 m² en la Plataforma Central Iberum en Illescas, y 60.000 m² en el polígono industrial Meco por parte de Leroy Merlin. Durante el 4 trimestre de 2017, el mayor número de operaciones se realizaron en el eje A2 (Corredor de Henares), consolidándose como una de las zonas más demandadas.

En cuanto a la distribución de contratación por coronas durante el 2017, la tercera corona concentró la mayor superficie contratada con casi el 40% del volumen de contratación como consecuencia de las bajas tasas de disponibilidad de las coronas 1 y 2. Sin embargo cabe resaltar el buen comportamiento de contratación de la corona 1 respecto a su volumen de contratación del año anterior.

Rentas Naves Logísticas

MADRID 2017		Precio Medio Alquiler (€/m²mes)	
		mín	máx
CORREDOR NORTE	1ª CORONA	4,50	6,00
	2ª CORONA	3,00	5,50
	3ª CORONA	3,00	4,50
CORREDOR DEL HENARES	1ª CORONA	4,25	6,50
	2ª CORONA	3,50	4,50
	3ª CORONA	2,00	3,25
CORREDOR LEVANTE	1ª CORONA	4,25	6,00
	2ª CORONA	4,50	5,00
	3ª CORONA	2,00	3,00
ZONA SUR	1ª CORONA	3,75	5,00
	2ª CORONA	3,00	4,00
	3ª CORONA	2,00	3,00
ZONA OESTE	1ª CORONA	3,00	5,00
	2ª CORONA	2,50	3,00

Fuente: TRIANGLE REM

Tendencias Rentas Naves Logísticas

MADRID 2017		Precio Medio Alquiler	
		mín	máx
CORREDOR NORTE	1ª CORONA	+	+
	2ª CORONA	=	+
	3ª CORONA	=	+
CORREDOR DEL HENARES	1ª CORONA	+	+
	2ª CORONA	+	+
	3ª CORONA	+	+
CORREDOR LEVANTE	1ª CORONA	=	+
	2ª CORONA	=	=
	3ª CORONA	=	=
ZONA SUR	1ª CORONA	+	+
	2ª CORONA	+	+
	3ª CORONA	=	+
ZONA OESTE	1ª CORONA	+	+

Fuente: TRIANGLE REM

Asking Prices Naves Logísticas

MADRID 2017			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Precio Mínimo	Precio Máximo
CORREDOR NORTE	1ª CORONA	Alcobendas	5,00	6,00
	2ª CORONA	Algete	3,00	4,50
	3ª CORONA	San Agustín de Guadalix	3,00	4,00
CORREDOR DEL HENARES	1ª CORONA	Barajas	6,50	8,00
		Coslada	4,50	6,00
		San Fernando	4,50	6,00
		Torrejón de Ardoz	3,50	5,00
	2ª CORONA	Alcalá de Henares	3,50	4,50
		Camarma	3,50	4,00
		Daganzo	3,50	4,00
		Meco	3,50	4,00
	3ª CORONA	Azuqueca de Henares	2,75	3,25
		Alovera-Chiloeches	2,75	3,75
		Cabanillas del Campo	3,00	3,50
		Quer	2,00	3,00
		Fontanar	2,00	3,00
		Yunquera de Henares	2,00	2,50
		Torija	2,00	2,50
CORREDOR LEVANTE	1ª CORONA	Vallecas	4,25	6,00
	2ª CORONA	Rivas Vacamadrid	4,50	5,00
		Arganda del Rey	3,00	4,25
	3ª CORONA	Tarancón	2,00	3,00
ZONA SUR	1ª CORONA	Villaverde	4,00	5,00
		Getafe	4,25	5,00
		Pinto	3,50	4,50
		Leganés	3,50	4,50
		Fuenlabrada	3,00	4,00
	2ª CORONA	Valdemoro	3,00	4,00
		Ciempozuelos	3,00	4,25
		Illescas	3,00	3,50
	3ª CORONA	Borox	2,00	3,00
		Ontígola	2,00	3,00
ZONA OESTE	1ª CORONA	Alcorcón	3,00	4,50
		Móstoles	3,00	4,50
	2ª CORONA	Villaviciosa de Odón	3,50	5,00
		Boadilla del Monte	4,00	5,50
		Arroyomolinos	3,50	4,25
		Las Rozas	naves comerciales	
	3ª CORONA	Villalba	3,00	4,00

Fuente: TRIANGLE REM

Zonificación Barcelona

Fuente: TRIANGLE REM

3 CORONAS

La 1ª Corona se conforma por las áreas junto a las vías AP-2 y AP7. Se encuentran los activos vinculados a la actividad logística del Puerto de Barcelona, así como de paquetería y distribución local.

La 2ª Corona acoge a las actividades de recepción logística y de paquetería para el área metropolitana de Barcelona, avanzando hasta unos 60 km aproximadamente del núcleo urbano de Barcelona.

La 3ª Corona con activos de gran superficie se extiende hacia otras capitales catalanas como Tarragona y Girona, conformando un "hub" logístico que se desarrolla a lo largo del corredor mediterráneo. Se han ido incorporando en esta zona las últimas operaciones de e-commerce.

ZONAS

En la 1ª y 2ª Corona podemos distinguir:

- Baix Llobregat: zona prime de Barcelona vinculada al almacenamiento de mercancías del puerto.
- Vallès Occidental: donde destacan por importancia logística los municipios de Barberá y Santa Perpetua.
- Vallès Oriental: con un comportamiento similar al Vallès Occidental, se encuentran los polígonos de Granollers.

Por último, en relación con la 3ª Corona se distinguen:

- Zona Sur: compre los municipios del Camp de Tarragona y la zona de Igualada que conecta con Zaragoza y Madrid.
- Zona Centro: con Manresa como localidad más importante, es el punto de partida hacia los Pirineos.
- Zona Norte: municipios de Girona en dirección a Francia.

Tasa de Disponibilidad

BARCELONA 2017	Tasa de Disponibilidad (%)
TOTAL	3,50%
1ª CORONA	1,50%
2ª CORONA	3,50%
3ª CORONA	4,50%

Fuente: TRIANGLE REM

OFERTA

Al finalizar el año 2017 se ha visto cómo ha ido disminuyendo la disponibilidad de espacios logísticos; en Barcelona se observó una reducción de la tasa de disponibilidad del mercado logístico de aproximadamente el 25% respecto al año 2016, ubicándose en torno al 3,50% con aproximadamente de 100.000 m² disponibles, donde cabe resaltar que la tercer corona es la que ofrece el mayor espacio disponible con 50.000 m², mientras que la primer corona registra niveles de desocupación próximos al 1.50% con apenas 10.000 m².

Debido al buen momento que atraviesa el sector industrial y la economía nacional, la oferta de plataformas logísticas es insuficiente a las demandas registradas, y principalmente las plataformas de calidad, donde se refleja un mayor énfasis en un radio de 40 km en las coronas 1 y 2.

En vista de la falta de superficie logística en la mayoría de los sectores, se ha generado un incremento de operaciones de compraventa de suelos para nuevos proyectos, en los cuales se están construyendo nuevas instalaciones que aportarán al mercado aproximadamente 400.000 m² construidos y se espera contar con su disponibilidad en los próximos meses; sin embargo con el estudio y la evolución del mercado actual, es poco factible que en el año 2018 se produzcan cambios significativos en la contratación, por lo cual este año presentaría características e indicadores similares a los observados en el 2017.

PROMOCIÓN

A pesar de la incertidumbre política que se presenta en Cataluña, sigue considerándose un atractivo para la inversión inmobiliaria, principalmente en el sector logístico debido a que cuenta con una localización estratégica, a su crecimiento en el mercado y al desarrollo del comercio electrónico.

Gracias a esto, ha logrado mantener un alto interés de los inversores (principalmente en la 2 corona), propiciando la puesta en marcha de nuevos desarrollos en: *Baix Llobregat, Vallès Oriental y Occidental,* donde se destacan los proyectos llave en mano de: Alfil Logistics (35.000 m²), MediaPost Group (14.000 m²) y Amazon (9.300 m²), cuyas entregas se tienen previstas para el próximo ejercicio.

Además, se cerraron otras operaciones para usuarios finales como la nueva plataforma de LIDL (65.000 m²) en Martorell.

Se prevé un aumento de los proyectos llave en mano y los pre-alquileres de proyectos "a riesgo", a causa de la escasez de plataformas logísticas de calidad construidas, y a la constante demanda que no se ha podido satisfacer.

Volumen de Contratación

BARCELONA 2017	Contratación (%)
TOTAL	450.000
1ª CORONA	25,00%
2ª CORONA	60,00%
3ª CORONA	15,00%

Fuente: TRIANGLE REM

DEMANDA

Ante la escasez de oportunidades de inversión y la falta del suelo logístico dentro del área metropolitana de Barcelona, se ha experimentado un crecimiento considerable en sectores como Martorelles y Sant Esteve de Sesrovires localizados entre las inmediaciones de la segunda y tercera corona a una distancia aproximada entre 10 y 50 kilómetros del área metropolitana. Los inversores se han visto forzados a buscar operaciones fuera del área tradicional expandiéndose hacia las coronas 2 y 3, así como su activa participación en la compra de proyectos de construcción e inclusive, en la compra de suelo, actuando como promotores de futuros proyectos.

Un claro ejemplo del nuevo e inminente desarrollo fue la reciente implantación de la mayor empresa de e-commerce del mundo (Amazon) en Segro Logistics Park Martorelles, en donde Segro ha participado como promotor en diferentes ocasiones, construyendo y desarrollando almacenes y parques empresariales innovadores y de alta calidad según las necesidades del cliente.

Por otra parte, se estima que los valores de mercado de Barcelona continúen creciendo durante los próximos años, ya que actualmente se ubica entre las ciudades europeas con mayor crecimiento de mercado.

CONTRATACIÓN

La contratación de espacios logísticos en Cataluña se ha mantenido activa y dinámica, alcanzando un volumen de 450.000 m², y puesto que registró un 30% menos que en 2016, estos años no se consideran comparables debido a las mega operaciones de Amazon y Mango con 200.000 y 121.000 m² respectivamente que se registraron en 2016, generando un fuerte y excepcional impacto en el cómputo anual. Sin embargo, la contratación de 2017 se sitúa por encima de la media de los últimos 10 años (375.000 m²), lo que indica el buen comportamiento de la demanda.

Durante el 2017 en Barcelona, se observa el protagonismo de la 2 corona concentrando el 60% del volumen de contratación, explicándose por la mayor disponibilidad de grandes superficies. Por el contrario, el dominio de alquiler de pequeñas naves logísticas, correspondientes a un rango de superficie entre 2.000 y 7.000 m² suponen el 40% del número de operaciones totales.

Las principales operaciones de contratación que se identificaron en Barcelona durante el 2017 fueron las de: ID LOGISTICS (55.000 m²) situada en la Bisbal de Penedès, y la de ALFIL LOGISTICS ubicada en ZAL II con la contratación de 35.000 m², localizados en las coronas 1 (0 a 10 km) y 3 respectivamente (40 a 100 km).

Rentas Naves Logísticas

BARCELONA 2017		Precio Medio Alquiler (€/m²mes) mín	máx
ÁREA METROPOLITANA	EL BARCELONÉS	6,00	7,00
1ª CORONA	BAIX LLOBREGAT	4,75	6,00
	VALLÈS OCCIDENTAL	4,00	5,50
	VALLÈS ORIENTAL	4,00	5,50
2ª CORONA	BAXI LLOBREGAT	4,00	4,75
	VALLÈS OCCIDENTAL	4,00	4,75
	VALLÈS ORIENTAL	4,00	4,75
3ª CORONA	ZONA SUR	2,75	3,50
	ZONA NORTE	3,00	4,00

Fuente: Consulta NavesBarcelona

Tendencias Rentas Naves Logísticas

BARCELONA 2017		Precio Medio Alquiler mín	máx
ÁREA METROPOLITANA	EL BARCELONÉS	=	
1ª CORONA	BAIX LLOBREGAT	+	=
	VALLÈS OCCIDENTAL	+	=
	VALLÈS ORIENTAL	+	=
2ª CORONA	BAIX LLOBREGAT	+	
	VALLÈS OCCIDENTAL	+	
	VALLÈS ORIENTAL	+	
3ª CORONA	ZONA SUR	+	
	ZONA NORTE	+	

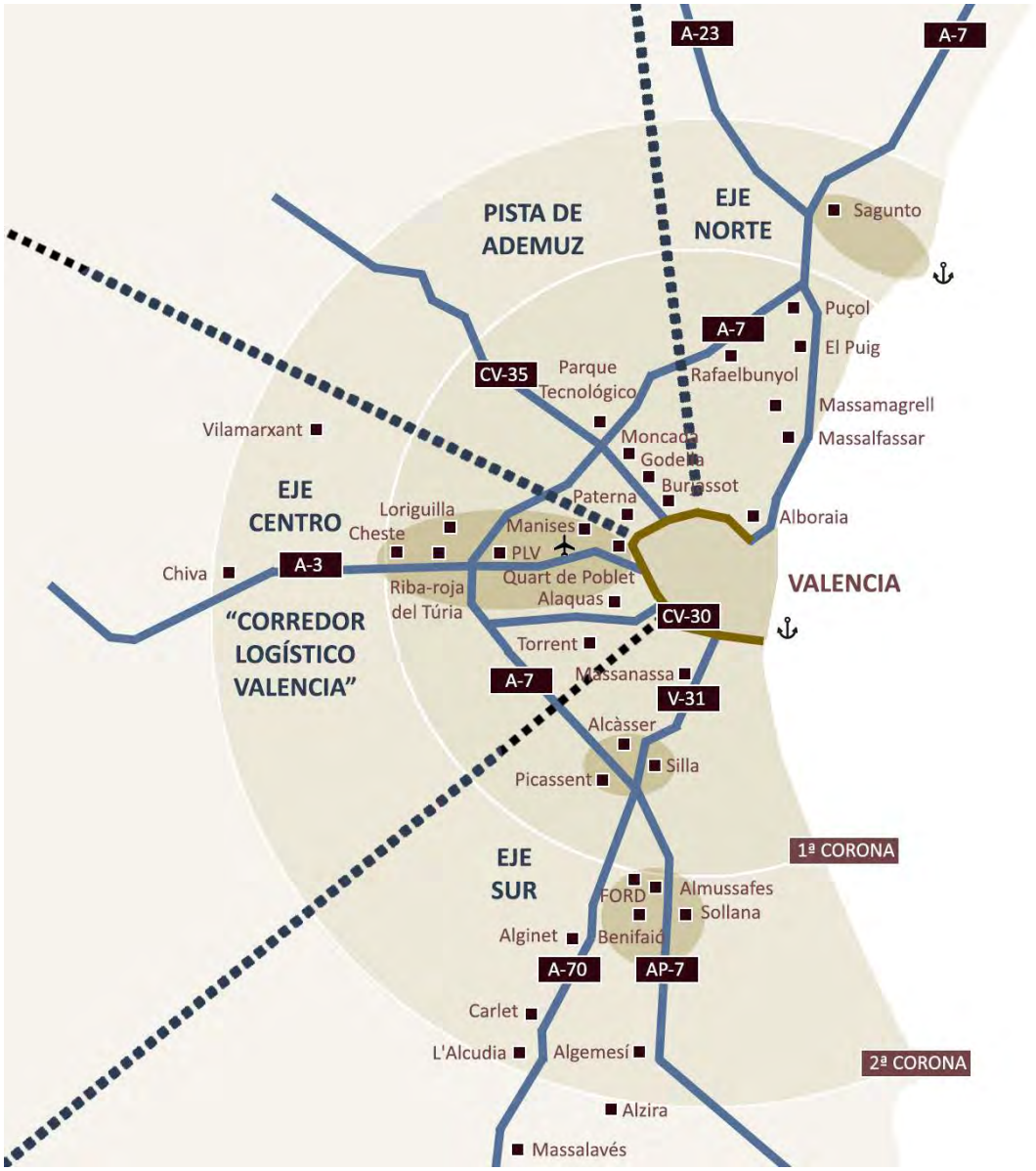
Fuente: Consulta NavesBarcelona

Asking Prices Naves Logísticas

BARCELONA 2017			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Precio Mínimo	Precio Máximo
1ª CORONA	EL BARCELONÉS	Zona Franca	6,00	7,00
		ZAL	6,00	7,00
	BAIX LLOBREGAT	El Prat de Llobregat	5,00	6,50
		Viladecans	4,50	6,00
		Gavá	4,75	6,00
		Sant Boi de Llobregat	6,00	7,00
	VALLÈS OCCIDENTAL	Montcada	4,00	5,50
		Rubí	4,00	5,50
	VALLÈS ORIENTAL	Granollers	3,50	5,25
		Mollet del Vallés	3,50	4,50
2ª CORONA	BAIX LLOBREGAT	Martorell	4,50	5,00
		Sant Esteve Sesrovires	4,00	5,00
		Esparreguera-Abrera	4,00	5,00
	Penedés	La Granada	4,00	4,25
	Penedés	Vilafranca del Penedès	3,50	4,25
	VALLÈS OCCIDENTAL	Sabadell	4,50	5,50
		Terrasa	4,25	5,25
		Manresa	3,00	3,50
	VALLÈS ORIENTAL	Franqueses del Valles	4,00	4,50
		Linars del Vallès	4,25	4,75
		Santa Maria Palautordera	3,00	3,25
3ª CORONA	ZONA SUR	Tarragona	2,50	3,50
		Valls-Bràfim	2,50	3,50
		La Bisbal-El Vendrell	2,75	3,75
	ZONA NORTE	Girona	3,00	4,00
		La Selva	3,00	4,00

Fuente: Consulta NavesBarcelona

Zonificación Valencia



Fuente: TRIANGLE REM

EJES

- Eje Norte: se encuentran los activos logísticos vinculados al Puerto de Sagunto, con conexión directa a Zaragoza.
- Pista de Ademuz: actividad local por la ubicación del Parque Tecnológico y oficinas.
- Eje Centro-"Corredor Logístico Valencia": zona prime que agrupa a Ribarroja, Loriguilla y Cheste promovido por la administración. Se ubican junto al cruce de la A3-A7. Importancia por el tránsito entre el Puerto de Valencia y Madrid.
- Eje Sur: desarrollo logístico específico de la Factoría Ford en Almussafes.

CORONAS

Los ejes anteriormente citados que articulan el área metropolitana de Valencia se pueden estudiar por medio de dos coronas entorno al centro urbano. Se extendería en principio hasta unos 20 km de distancia de este.

La 1ª Corona engloba todos los polígonos próximos a la A-7, el by-pass que circunda la ciudad en su tránsito de Barcelona a Alicante. Por otro lado, la 2ª Corona, más alejada, está formada por los núcleos vinculados a los principales ejes de conexión por carreta.

Tasa de Disponibilidad

VALENCIA 2017	Tasa de Disponibilidad (%)
TOTAL	0,54%
EJE SUR	0,00%
EJE CENTRO	0,64%
PISTA DE ADEMUZ	0,00%
EJE NORTE	0,00%

Fuente: TRIANGLE REM

OFERTA

La oferta disponible de activos óptimos para la actividad logística actual sigue ha continuado siendo uno de los mayores problemas a los que se enfrenta el mercado inmologístico valenciano.

La tasa de disponibilidad ha continuado descendiendo desde el 1,57% en el cierre de 2016 hasta el 0,54% resultado la casi inexistente oferta de espacio logísticos en el área de influencia de Valencia.

Centrándonos en el análisis por ejes, seguimos observando que existe una ocupación plena en las zonas con un menos parque de inmuebles logísticos, como son el Eje Sur, la Pista de Ademuz y el Eje Norte.

La fuerte demanda de los operadores logísticos ha hecho que se absorban todas las nuevas promociones tanto "llave en mano" como a "riesgo".

A diciembre de 2017, únicamente se encuentra disponible un inmueble del Eje Centro, concretamente en el Sector 14 de Ribarroja del Turia.

La oferta de los aproximadamente 9.000 m² del inmueble se debe a la finalización de contrato de XPO y su traslado a una promoción "llave en mano" en el PLV en el formato de crossdocking.

PROMOCIÓN

El final de 2016 y sobre todo 2017 supuso la reactivación del sector promotor logístico en el mercado valenciano animada por las bajas tasas de disponibilidad y una demanda de espacios logísticos sostenida.

Durante el año 2017 se ha incorporado al parque logístico de Valencia cerca de 80.000 m², situación insólita desde el inicio de la crisis hace ya casi una década.

Del total de los nuevos activos promovidos, únicamente 8.600 m² se corresponden a un proyecto "llave en mano", siendo concebido para el citado líder en el sector XPO Logistics.

El resto de las promociones "a riesgo" ha tenido una respuesta exitosa ya que el 100% de los casi 75.000 m² se han contratado antes de finalizar las obras.

Esta respuesta del mercado reafirma los desarrollos "a riesgo" en el sector por parte de inversores locales como inversores especializados, previéndose una mayor actividad promotora si la disponibilidad de suelo lo permite.

Volumen de Contratación

VALENCIA 2017	Contratación (%)
TOTAL	204.245
EJE SUR	14,00%
EJE CENTRO	73,00%
PISTA DE ADEMUZ	11,00%
EJE NORTE	2,00%

Fuente: TRIANGLE REM

DEMANDA

La demanda de inmuebles logísticos por parte de los operadores continúa estable para el mercado valenciano, reconociéndose una mayor importancia a dos tipos de operativas.

Por una parte, las fusiones entre los grandes operadores logísticos que tuvieron lugar en años anteriores han hecho que la demanda de grandes plataformas sea ya una realidad.

A esta circunstancia se suma el reconocimiento de Valencia como la ubicación principal de grandes operadores y usuarios finales para la distribución a toda la Península Ibérica.

En concordancia con las tendencias esperadas en el estudio de mercado de 2016, las rentas de mercado han continuado su tendencia alcista por la presión que la demanda está realizando sobre un parque incapacitado actualmente para dar una respuesta rápida.

Los indicadores de 2016 nos hacen pronosticar un escenario similar para el 2018 dado que el producto desarrollado está siendo absorbido con gran rapidez y gran parte de los inmuebles logísticos que se desocupan no cumplen los principales requerimientos actuales de los operadores.

CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación en el año 2017 alcanzó una cifra histórica para el mercado inmologístico valenciano, más de 200.000 m², lo que indica el gran comportamiento de la demanda.

Con respecto al año 2016, el volumen de contratación se ha duplicado gracias a la entrega de las nuevas promociones y la fuerte repuesta de la demanda sobre las promociones "a riesgo".

En línea con la localización prime de Valencia en el Eje Centro (Ribarroja-Cheste-Loriguilla), el grueso de la contratación total se ha registrado en estos polígonos alcanzándose un 73% del total de la contratación.

Por otra parte, la inexistencia de oferta de más inmuebles disponibles en el Eje Centro ha hecho que se lleguen a ocupar los activos secundarios localizados en el resto de las zonas, principalmente el Eje Sur y la Pista de Ademuz.

Por último, cabe destacar 2 operaciones de gran tamaño en el PLV de Valencia, ambas de promociones desarrolladas "a riesgo". Se trata de la contratación por parte de TVS de 29.1000 m ² a un Family Ofifce local y el arrendamiento de MERCADONA de la 1ª promoción de 24.000 m² de PROLOGIS en el PLV.

Rentas Naves Logísticas

VALENCIA 2017		Precio Medio Alquiler (€/m² month)	
		min	max
Eje Sur	2ª Corona	3,00	4,00
Eje Central	1ª Corona	3,50	4,25
Pista Ademuz	2ª Corona	3,00	3,50
Eje Norte	2ª Corona	3,00	3,50

Fuente: TRIANGLE REM

Tendencias Rentas Naves Logísticas

VALENCIA 2017		Precio Medio Alquiler	
		mín	máx
Eje Sur	2ª Corona		+
Eje Central	1ª Corona		+
Zona Pista Ademuz	2ª Corona		+
Eje Norte	2ª Corona		+

Fuente: TRIANGLE REM

Asking Prices Naves Logísticas

VALENCIA 2017			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	
		Massanasa - Beniparrel	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,00	3,00
	2ª CORONA	Almussafes	3,00	4,00
		Sollana	3,00	4,00
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	*	
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,50
		Quart de Poblet	*	
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,50	4,25
		Loriguilla	2,50	3,50
		Cheste	*	
	2ª CORONA	Chiva	*	
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	3,50
	1ª CORONA	Llíria	2,00	3,00
EJE NORTE	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,50

Fuente: TRIANGLE REM

Zonificación Zaragoza

Fuente: TRIANGLE REM

CORONAS Y EJES

1ª Corona: se ubican los polígonos más cercanos a la capital aragonesa, con acceso directos desde la Z-40 que rodeo la ciudad.
2ª Corona: comprende los polígonos que se encuentra a una distancia de 20 a 10 km del núcleo urbano
3ª Corona: entorno de influencia de la Factoría Opel en la localidad de Figueruelas.

Diseñando un modelo radial obtenemos:

- Zona Levante: conexión con Valencia por la A-23
- Zona Centro: dirección Madrid con la A-2
- Zona Norte: conexión al País Vasco y Francia por la A-68.
- Zona Pirineos: entorno a la A-23 dirección Huesca y el paso por los Pirineos a Francia.
- Zona Cataluña: continuación de la A-2 Madrid/Barcelona.

PRINCIPALES ÁREAS LOGÍSTICAS

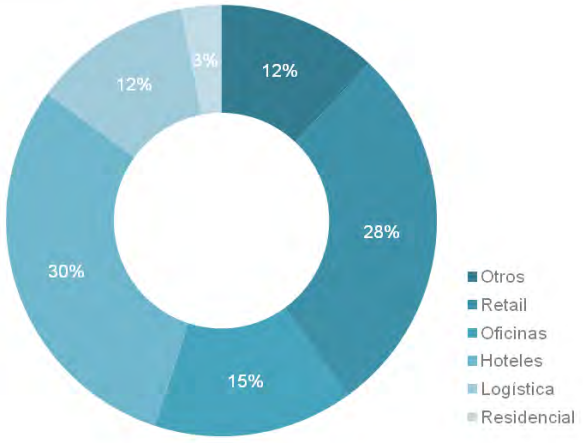
- PLAza, Plataforma Logística de Zaragoza: su ubicación es excepcional en el cruce de la Z-40 y la A-2 además de terminal ferroviaria y acceso directo al aeropuerto. Están instaladas grandes empresas como Inditex, Eroski, Mercadona o Imaginarium en PLAza.

- Factoría Opel: en el polígono de El Pradillo II se ubica la logística auxiliar para la Factoría Opel de Figueruelas.

- Terminal Marítima de Zaragoza: se trata del 2º puerto seco por importancia de España tras el de Coslada. En este eje también se encuentran las instalaciones de Mercazaragoza y la Ciudad del Transporte.

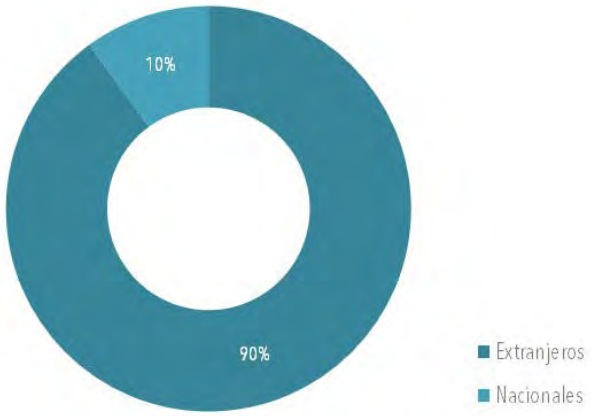
- Polígono Malpica: ubicación junto a la A-2 a Barcelona y la Z-40 aunque se ve afectado por la concentración de actividad en PLAza.

Inversión por tipo de activo



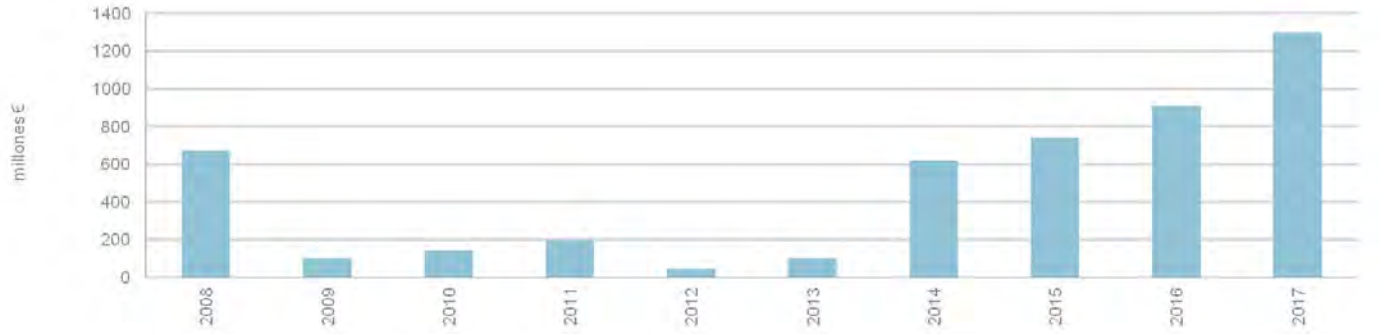
Fuente: TPF Consultora Inmobiliaria

Agentes Inversores



Fuente: TPF Consultora Inmobiliaria

Evolución Volumen Inversión Logística



AUMENTA LA INVERSIÓN EN EL SECTOR LOGÍSTICO

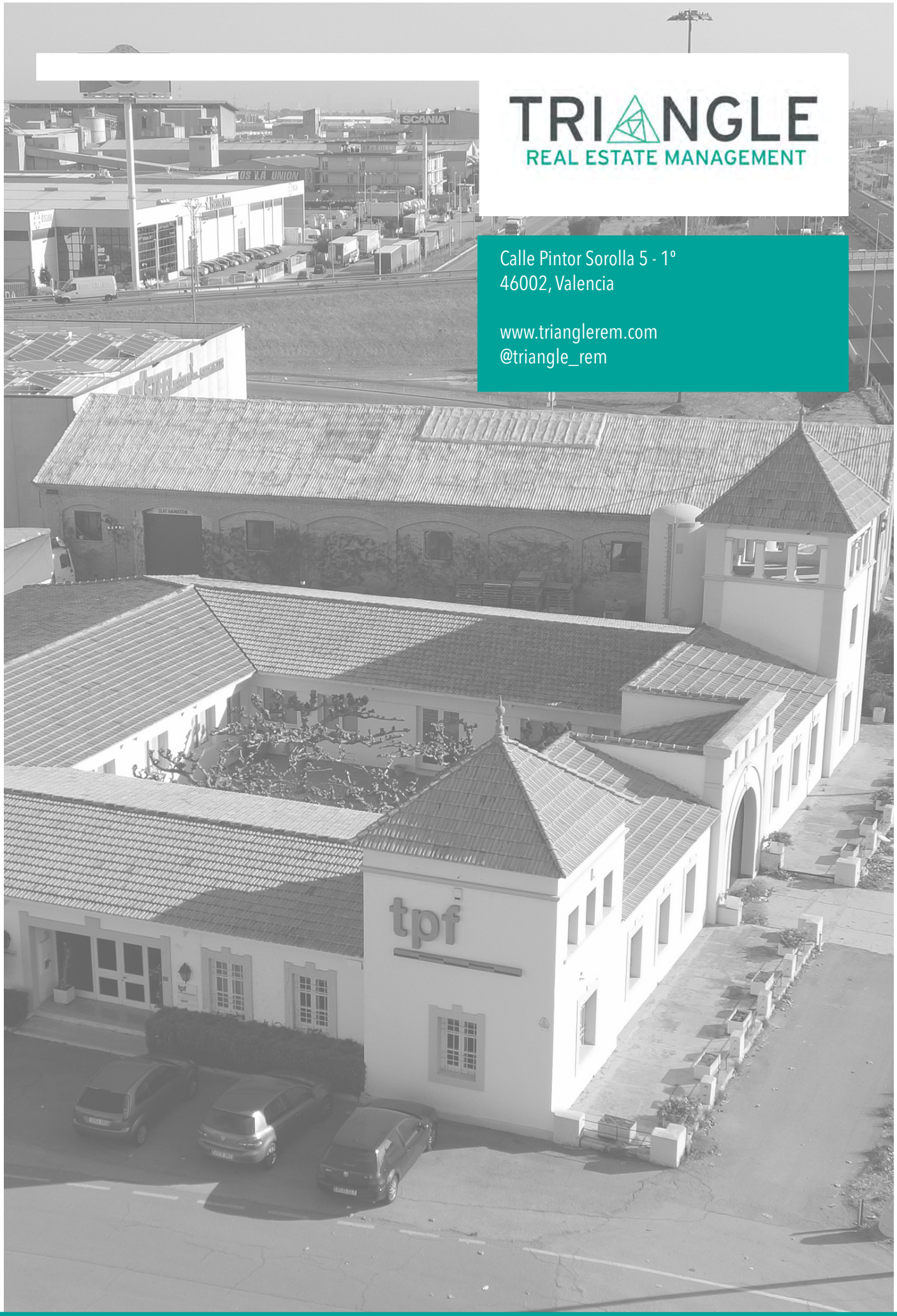
Con el desarrollo del año del 2017, la inversión en el sector inmobiliario mantuvo la tendencia e intensidad presentada en los años anteriores. La cifra de inversión se sitúo cerca a los 13.000 millones de euros, donde destacan el sector hotelero y el retail, con un totala de casi el 60% del volumen total de las operaciones. Por otro lado, el sector logístico, tuvo un repunte de inversión alcanzando el 12% del volumen de operaciones, en línea con la tendencia alcista de anteriores ejercicios.

DOMINIO DE INVERSORES EXTRANJEROS

Los principales agentes inversores en el mercado español han tenido como origen capital extranjero copando el 90% del volumen de inversión, debido al atractivo del sector que ha propiciado la aparición de nuevos fondos de origen europeo y estadounidense principalmente. La mayor operación de inversión fue la compra del portfolio europeo de Blackstone por parte de China Investment Corporation (CIC) , con activos en España que agrupan más de 1 millón de m².

RECORD EN INVERSIÓN LOGÍSTICA

Dado el buen comportamiento de la economía, al crecimiento del e-commerce, y a la aparición de nuevos inversores, el sector logístico ha alcanzado un récord histórico de inversión de 1.300 millones de euros, manteniendo la tendencia que se viene observando desde hace 4 años. El potencial del desarrollo del sector logístico ya está entre los objetivos principales de los inversores por lo que se espera que el interés inversor no hago más que incrementarse en los próximos años.



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Calle Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, Valencia

www.trianglerem.com
@triangle_rem

Queda prohibida la reproducción parcial o total del presente informe sin la autorización previa y por escrito de TRIANGLE REAL ESTATE MANAGEMENT.