ESPAÑA

Snapshot del mercado industrial

Tercer trimestre | 2016

CUSHMAN & WAKEFIELD

Resumen

La economía española sigue creciendo con fuerza, con un incremento del PIB del 0,8 % en el 2T, el cual se espera que termine el año en el 3,2 %. Uno de los factores clave es el aumento de las exportaciones en un 4,3 %, gracias en parte a una confianza empresarial más positiva. La demanda activa va en aumento, hecho observable en la mejora de los niveles de asimilación en Barcelona, mientras que en Madrid la falta de proyectos adecuados está frenando la actividad.

Enfoque del ocupante

Barcelona está experimentando crecientes niveles de demanda de espacio de calidad con una ocupación logística que alcanza los 160 000 m² en el 3T, un aumento del 3,8 % sobre los niveles ya de por sí favorables del 2T. Esto está presionando a los inquilinos para acelerar sus negociaciones, ya que el mercado está pasando a ser más favorable para los propietarios y estos están comenzando a retirar incentivos y a aumentar sus expectativas de alquiler aprovechando la mayor reducción de la oferta. Debido a la falta de espacio, los ocupantes están considerando espacios en zonas más secundarias, donde los alquileres son más bajos, a 3,50 € m²/mes, aunque estos también están sufriendo una presión al alza.

La actividad en Madrid se ve propulsada por diferentes factores y, aunque hay movimiento de ocupantes, no es tan robusta como la de Barcelona. Además, se aprecia una falta de calidad del *stock,* ya que la mayor parte del espacio disponible no resulta atractivo para los operadores debido a que ha quedado anticuado y a menudo carece de los avances tecnológicos necesarios para poder trabajar en él de forma eficiente. Las promotoras están reaccionando lentamente y comienzan a construir de forma especulativa, pero todavía se prefiere firmar preacuerdos antes de empezar a edificar.

Enfoque del inversor

En el tercer trimestre solo se cerraron dos operaciones de inversión en el sector de la logística, que ascendieron a un total de 88 M€, lo que muestra una caída del 38 % respecto al 3T del 2015. La baja disponibilidad característica de los principales activos seguirá obstaculizando el volumen de las operaciones y, mientras las rentabilidades *prime* se sitúan actualmente en el 6,50 % en Madrid, estas aumentarán a medida que se intensifica la competencia.

Perspectivas

Las perspectivas a corto plazo para el mercado son relativamente positivas, apoyadas por una robusta economía y un mayor fortalecimiento de la demanda de proyectos de calidad. Es probable que las perspectivas de Barcelona sean mejores, ya que las bases de la oferta y la demanda están más equilibradas, a diferencia de Madrid, donde el exceso de oferta seguirá siendo la tónica dominante durante algún tiempo.

INDICADORES DEL MERCADO

Perspectivas del mercado

Rentas *prime*:	Se espera que las rentas generales se estabilicen en Madrid y que Barcelona experimente un crecimiento positivo.	▼
Rentabil. *prime*:	El aumento del apetito de los inversores frente a una falta de producto está comportando que las rentabilidades se reduzcan a medida que aumenta la competencia.	◢
Oferta:	Se aprecia un panorama mixto con una posible situación de exceso de oferta en Madrid mientras que la disponibilidad en Barcelona decae.	▶
Demanda:	Se registran solicitudes, pero estas deben convertirse en ofertas reales.	▶

Rentas *prime* industriales – Septiembre de 2016

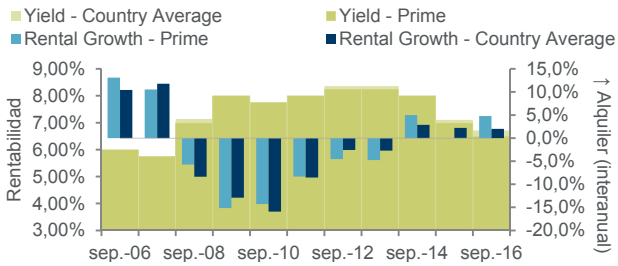
UBICACIONES LOGÍSTICA	€ M²/MES	€ M²/AÑO	USD PIES² AÑO	% CRECIMIENTO 1 AÑO	% CRECIMIENTO 5 AÑOS CA GR
Madrid	5,25	63,0	6,6	0,0	-0,9
Barcelona	5,50	66,0	6,9	4,8	1,9

Rentabilidades *prime* industriales - Septiembre de 2016

UBICACIÓN LOGÍSTICA (CIFRAS BRUTAS, %)	TRIM. ACTUAL	ÚLTIMO TRIM.	ÚLTIMO AÑO	10 AÑOS ALTA	10 AÑOS BAJA
Madrid	6,50	7,00	7,00	8,25	5,75
Barcelona	7,00	7,25	7,25	8,50	5,75

Teniendo en cuenta la naturaleza cambiante del mercado y los costes implícitos en cualquier operación (tales como la financiación), los datos de rentabilidades proporcionados son en gran medida una guía única para indicar la tendencia y la dirección aproximadas de los principales niveles de rentabilidad iniciales y no deben ser utilizados como un comparativo para ninguna propiedad o transacción en particular sin tener en cuenta las características específicas de la misma.

Desempeño reciente



El presente informe ha sido elaborado por Cushman & Wakefield LLP con fines informativos y va destinado exclusivamente a personas con un interés en la propiedad comercial. No pretende ser una descripción exhaustiva de los mercados o desarrollos a los que se refiere. En el informe se ha utilizado información obtenida de fuentes públicas que Cushman & Wakefield LLP considera fiables, aunque dicha información no ha sido verificada y no se puede garantizar que sea exacta y completa. El informe también hace referencia a las siguientes fuentes económicas: Consensus Economics Inc.; The Economist; Reuters; Capital Economics; Oxford Economics Ltd; Centre for Business & Economic Research. No se ofrece ninguna garantía o representación, expresa o implícita, en cuanto a la exactitud o integridad de la información aquí contenida, y Cushman & Wakefield LLP no será en ningún modo responsable ante ningún lector de este informe o ante terceros. Todas las expresiones de opinión están sujetas a cambios. Es preciso nuestro consentimiento previo por escrito antes de reproducir el presente informe, ya sea en su totalidad o en parte. Si usted no desea recibir información de Cushman & Wakefield LLP o de ninguna empresa vinculada, envíe un correo electrónico a unsubscribe@eur.cushwake.com con el asunto "Unsubscribe" y con sus datos en el cuerpo del correo, tal y como aparecen en esta comunicación. ©2015 Cushman & Wakefield LLP. Todos los derechos reservados.

Marta Esclapés
Research
Passeig de Gràcia, 56, 7.ª Planta – 08007
Barcelona, España
Tel: +34 93 488 18 81
marta.esclapes@cushwake.com
cushmanwakefield.com