

Resumen

La incertidumbre política actual parece haber debilitado en cierto modo el mercado. El prolongado proceso de toma de decisiones ha provocado que la ocupación en Madrid en este trimestre haya alcanzado unos niveles muy bajos, mientras que la de Barcelona ha sido relativamente positiva, aunque con el respaldo de un acuerdo muy importante. Sin embargo, las perspectivas de futuro para el mercado siguen siendo positivas, impulsadas por la pujante economía, y se anticipa un repunte de la demanda a corto plazo.

Enfoque del ocupante

Tras el acuerdo en San Fernando de Henares en el T1 por parte de Amazon, la empresa se ha comprometido con 60 000 m² adicionales de espacio logístico en El Prat de Llobregat. La ocupación, impulsada por este acuerdo, alcanzó en Barcelona los 161 000 m², cifra que está a la par con el mismo trimestre de 2015. Sin embargo, Madrid ha sufrido una falta de acuerdos de alto nivel y la ocupación solo ha alcanzado los 34 000 m². Se espera que la situación sea temporal, dado el estado de la economía y la fuerte posición de las exportaciones y la demanda interna, que deberían seguir avivando el mercado industrial con más demanda, principalmente en los sectores del comercio electrónico y la logística

El trimestre no ha visto planes de nuevas obras. La especulativa cartera de Barcelona sigue siendo mínima, con solo 69 000 m², cuya entrega está prevista para finales de 2017 (100 % prealquilada). Madrid tiene más en marcha, con más de 350 000 m² previstos en los próximos 18 meses.

Enfoque del inversor

El segundo trimestre del año tuvo de nuevo una fuerte actividad en lo que ahora es el popular mercado logístico español, con 205 millones de € en transacciones. Sin embargo, la baja disponibilidad de los principales activos seguirá obstaculizando el volumen de operaciones. El creciente apetito de los inversores extranjeros sumado al de los inversores nacionales continuará presionando a la baja las rentabilidades.

Perspectivas

El sólido crecimiento de la economía va a allanar el camino hacia unos niveles de actividad del ocupante más saludables en los próximos trimestres, a medida que, finalmente, finalice la cartera de proyectos que se había retrasado. El espacio de logística permanecerá siendo un foco de atención, aunque es posible que se observe un potencial desarrollo de la oferta en el volumen de la cartera en Madrid.

INDICADORES DEL MERCADO

Perspectivas del mercado

- Rentas *prime*:** Se espera que se mantengan estables tras las recientes alzas. ▶
- Rentabilidades *prime*:** No se prevén cambios a corto plazo. ▶
- Oferta:** Madrid puede enfrentarse a una oferta excesiva temporal a medio plazo, mientras que en Barcelona la desocupación se mantendrá a niveles bajos. ▶
- Demanda:** La expansión de la economía debería mantener los niveles de demanda. ▶

Rentabilidades *prime* industriales – Junio de 2016

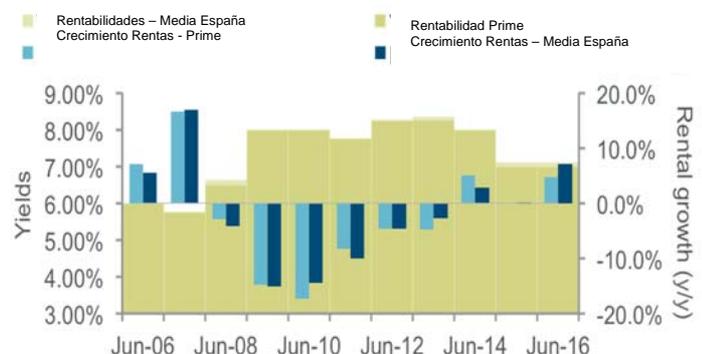
UBICACIONES LOGÍSTICA	€		USD		% CRECIMIENTO	
	M ² MES	M ² AÑO	PIES AÑO	1AÑO	5 CA GR	
Madrid	5,50	66,0	6,8	4,8		0,0
Barcelona	5,50	66,0	6,8	10,0		0,9

Rentabilidades *prime* industriales – Junio de 2016

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

Teniendo en cuenta la falta de datos recientes comparables del mercado en muchas zonas de Europa, 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.

Rendimiento 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

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