



**AT A GLANCE  
T1 2021**

**MERCADO LOGÍSTICO DE MADRID**

PREVISIÓN DE UN NUEVO RÉCORD EN LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS LOGÍSTICOS EN 2021

**RECUPERACIÓN ECONÓMICA MÁS VIGOROSA PREVISTA PARA EL SEGUNDO SEMESTRE**

Tras la contracción de la economía registrada en 2020, las expectativas de una intensa recuperación en 2021, se están viendo retrasadas en el comienzo del año, debido a las nuevas restricciones sufridas ante la perseverancia de la pandemia. Estas nuevas restricciones han provocado una contención en el consumo y un nuevo freno a la actividad económica.

Las últimas previsiones del Banco de España, destacan un posible

escenario de contracción del PIB del 0,4% en su tasa trimestral (T1 2021), siendo el retroceso de la actividad y movilidad, dos factores clave que están limitando el crecimiento económico.

De cara a la segunda parte del año, con un ritmo de vacunación más rápido que el actual, se espera una recuperación económica más robusta. El Banco de España pronostica un crecimiento del PIB para el conjunto del año 2021 del 6,0% y del 5,3% para el 2022.

**LA DEMANDA CONTINÚA EN EBULLICIÓN**

El sector de la logística es sin duda, dentro del inmobiliario, el mercado más dinámico de la actualidad y uno de los más resilientes a la pandemia. El incremento acelerado en los últimos meses del comercio electrónico, desde la llegada del Covid-19, se está repercutiendo en un incremento notable de las demandas plataformas logísticas.

El mercado se encuentra actualmente en un momento de actividad muy elevada como se refleja en las cifras de contratación registradas. Entre los meses de **enero y marzo**, la demanda de espacios logísticos ha sido de **345.089 m<sup>2</sup>**, cifra que representa un incremento del **167%** sobre el mismo periodo del año anterior (T1 2020). El volumen registrado en el primer trimestre supone además un **22%** más que el último trimestre año **2020**. Esta marca solo se ha visto superada por la contratación alcanzada en el T3 del 2020 (436.250 m<sup>2</sup>).

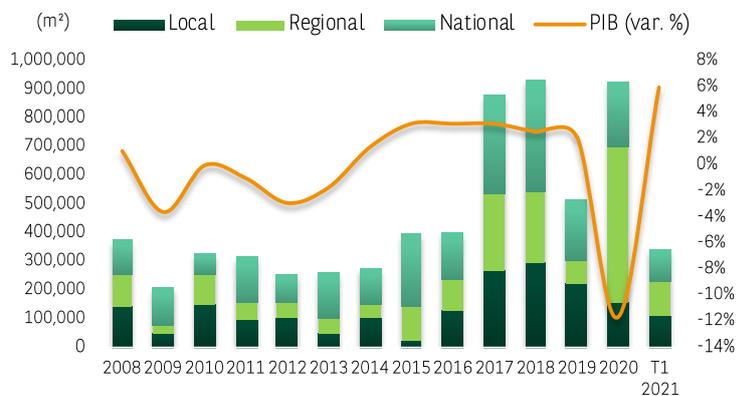
En el **primer trimestre** del año se han firmado **20 nuevos contratos**, hecho que lo iguala al cuarto trimestre del año 2020. La superficie media contratada del trimestre asciende a **17.254 m<sup>2</sup>**, como consecuencia del registro de dos operaciones de grandes dimensiones, una por encima de los **48.000 m<sup>2</sup>** y una firma de **86.000 m<sup>2</sup>**, que han supuesto el **54%** de la demanda del trimestre.

La operación más destacada del trimestre se ha producido en el entorno de la **A-42**, concretamente en **Illescas**, con un volumen de **86.000 m<sup>2</sup>**, cifra que supone el **25%** del Take-up total.

La tienda de animales **Kiwoko** protagoniza la otra gran operación del mercado, con una superficie contratada de **48.692 m<sup>2</sup>**, en el eje **A-4**.

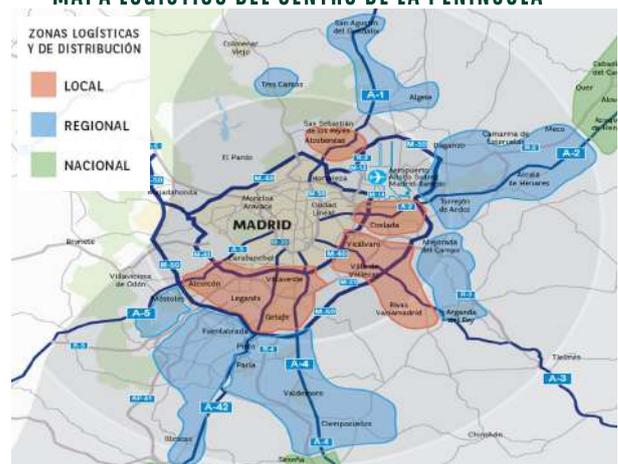
Si se analiza el tamaño de las demandas firmadas, se observa cómo el **50%** de las operaciones han sido en superficies por encima de los **10.000 m<sup>2</sup>**

**EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m<sup>2</sup>)**



Fuente: BNP Paribas Real Estate

**MAPA LOGÍSTICO DEL CENTRO DE LA PENÍNSULA**



Fuente: BNP Paribas Real Estate

**ANÁLISIS DE LA DEMANDA POR ARCOS Y EJES**

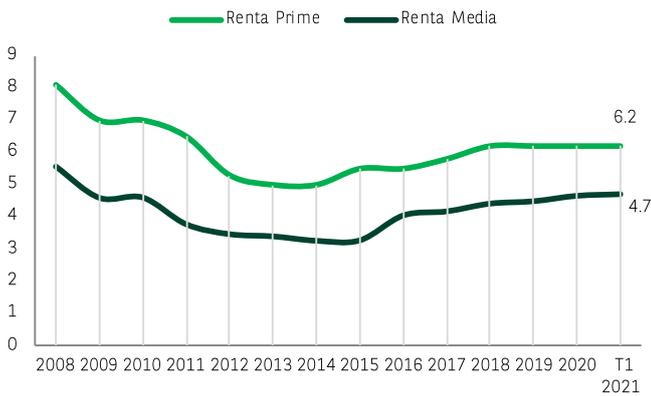
Si se estudia el comportamiento de la demanda por su cercanía al centro de la ciudad de Madrid, se observa cómo el **arco local** ha sido claramente el más demandado, aglutinando el 55% de las operaciones y el 25% de la superficie contratada. Los mercados más dinámicos de este arco han sido Getafe, donde se han absorbido 39.082 m<sup>2</sup>, seguido muy de cerca por San Fernando de Henares con 34.427 m<sup>2</sup> de contratación.

En el **arco regional** se han concentrado el 25% de las operaciones y repartido el 27% de la contratación.

Además de Illescas, donde se ha firmado la mayor operación del trimestre, que supone el 70% del **arco regional**, destaca Alcalá de Henares con dos operaciones registradas en el primer trimestre. Finalmente, en el arco nacional se han firmado cuatro operaciones en Ontígola, Torija y Cabanillas que han aglutinado el 25% de la demanda.

Analizando el comportamiento de la demanda por Ejes, se observa cómo el Corredor de Henares (Eje A-2) sigue siendo el más dinámico del último trimestre, sumando más de la mitad de las operaciones.

**EVOLUCIÓN DE LAS RENTA MEDIA Y PRIME (€/m<sup>2</sup>)**

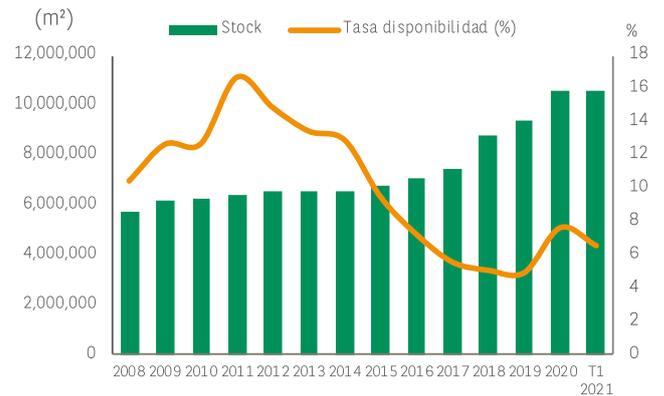


La **renta media** del mercado logístico en Madrid se sitúa en **4,70 €/m<sup>2</sup>/mes**. Si durante los últimos doce meses del año se ha observado un incremento de la renta media del 4,4%, motivado principalmente por el incremento registrado en la tercera corona.

Por su parte, la **renta Prime** se mantiene en los **6,20 €/m<sup>2</sup>/mes** para plataformas logísticas localizadas en las ubicaciones más exclusivas como Coslada, próximas al aeropuerto Adolfo Suarez Madrid Barajas. En plataformas logísticas cuya ocupación sobre la parcela sea del 50% o inferiores, dotando de gran parte de la superficie sobre rasante a campas de maniobras, estos niveles de rentas pueden llegar a triplicarse.

La **tasa de disponibilidad** se sitúa en **6,56% a principios del primer trimestre** del año, sobre un stock total que se aproxima a los 10,6 millones de metros cuadrados. El incremento de la demanda registrado en el periodo analizado, ha hecho que se absorban plataformas logísti-

**EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD**



cas de grandes dimensiones que se incorporaron al mercado disponibles en los últimos meses. Esto ha generado un ajuste importante en la tasa de disponibilidad en más de un punto porcentual (109 puntos básicos) en los últimos tres meses.

El elevado dinamismo de la demanda, acelerado desde la llegada de la pandemia, debido al incremento del comercio electrónico está provocando que **la actividad promotora continúe a buen ritmo**. Durante los próximos 12/18 meses está previsto que se incorporen al mercado 822.000 m<sup>2</sup> de plataformas logísticas de última generación.

Teniendo en cuenta los niveles de demanda registrados en el primer trimestre del año y el importante número de operaciones que se encuentran en fase de negociación, las previsiones para el total del año 2021 son muy positivas. Con todo esto, se prevé una contratación de espacios logísticos en el total del año en el entorno del 1.100.000 m<sup>2</sup>.

**PRINCIPALES OPERACIONES DEL PRIMER TRIMESTRE**

EJE	Arco	Población / Zona	Tipo	Superficie
Illescas (Eje A-2)	2 - Regional	Illescas	Alquiler	86.000 m <sup>2</sup>
Zona Sur (Eje A-4)	3 - Nacional	Ontígola	Alquiler	48.692 m <sup>2</sup>
Getafe (Eje A-4)	1 - Local	Getafe	Alquiler	27.165 m <sup>2</sup>
Zona Norte (Eje A-1)	2- Regional	Meco	Alquiler	26.000 m <sup>2</sup>
Corredor de Henares (Eje A-2)	1- Local	San Fernando de Henares	Alquiler	21.690 m <sup>2</sup>



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

[www.realestate.bnpparibas.es](http://www.realestate.bnpparibas.es)

## RESEARCH

## CONTACTOS



**DAVID ALONSO FADRIQUE**  
DIRECTOR NACIONAL  
RESEARCH

T (+34 ) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

[david.alonsofadrique@bnpparibas.com](mailto:david.alonsofadrique@bnpparibas.com)



**VICTOR MANRIQUE**  
ANALISTA  
RESEARCH

T (+34 ) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

[Victor.manrique@bnpparibas.com](mailto:Victor.manrique@bnpparibas.com)

## INDUSTRIAL & LOGÍSTICO



**JEAN-BERNARD GAUDIN**  
DIRECTOR NACIONAL AGENCIA  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34 ) 914 549 990

M (+34) 608 914 294

[jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com](mailto:jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com)



**GABRIEL CORDOBA**  
DIRECTOR GRANDES CUENTAS  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34 ) 914 549 990

M (+34) 608 663 102

[gabriel.cordoba@realestate.bnpparibas.com](mailto:gabriel.cordoba@realestate.bnpparibas.com)



**FERNANDO SAURAS**  
DIRECTOR NACIONAL INVERSIÓN  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34 ) 914 549 990

M (+34) 606 006 608

[fernando.sauras@realestate.bnpparibas.com](mailto:fernando.sauras@realestate.bnpparibas.com)