

# AT A GLANCE T2 2024

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID

LA DEMANDA SE MANTIENE MUY SÓLIDA Y SE APROXIMA AL MEDIO MILLÓN EN EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO

### ➤ LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CONTINÚA CRECIENDO POR ENCIMA DE LA MEDIA DE LA ZONA EURO

La economía española continúa muy sólida, demostrando una elevada resiliencia ante la incertidumbre global y las condiciones financieras más estrictas.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha mejorado las previsiones de crecimiento de PIB para 2024 y 2025 en España.

El turismo y los sólidos resultados de las exportaciones de servicios, gracias en parte a la recuperación de Europa, del consumo público, unido a una menor tasa de desempleo están siendo los motores de este impulso económico.

Según las últimas previsiones del mes de junio del FMI, el PIB en España crecerá un 2,4% en 2024 y un 2,1% en 2025.

Por su parte, la inflación que ya ha caído significativamente desde máximos de 2022 podría cerrar el 2024 en el 3,1% y acercarse al objetivo del 2% antes de que finalice el periodo 2025.

En cuanto al mercado laboral, el consenso de los economistas espera un crecimiento sólido para el segundo trimestre, aunque algo más moderado que en el primero, dada la fortaleza que está mostrando el sector turístico y la demanda interna. Con todo esto, la tasa de paro podría reducirse hasta niveles del 11,5% a finales del 2024.

### ➤ 27 OPERACIONES FIRMADAS EN UN TRIMESTRE

El mercado de usuarios logísticos de la zona centro de la península continúa mostrando niveles de actividad muy elevados. Después cerrar un primer trimestre año muy positivo, la demanda en este segundo periodo se ha mantenido muy fuerte.

Entre los meses de **abril y junio** se han cerrado multitud de operaciones, elevando la cifra de contratación a **234.840 m<sup>2</sup>**, cifra que representa un incremento del 32% respecto al mismo trimestre del 2023 y supone un mínimo ajuste trimestral del 6%, si se compara con las buenas cifras registradas en el primer trimestre del año.

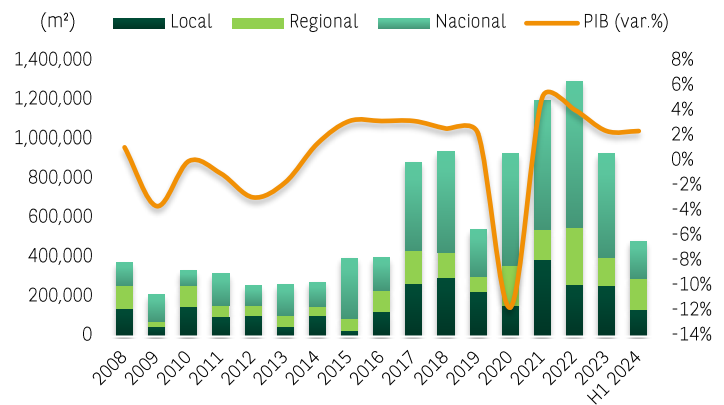
Analizando el **número de operaciones**, en el segundo trimestre del año se han firmado **27 nuevos contratos**, ocho más que los registrados en el anterior trimestre. Además, el segundo trimestre se posiciona como el **periodo más dinámico de la serie histórica**, únicamente superado por el primer trimestre del 2022, periodo en el que se contabilizaron 28 operaciones.

El **tamaño medio** de las operaciones firmadas en los últimos tres meses ha descendido hasta los **8.698 m<sup>2</sup>** de media, ligeramente por debajo de los registros del 2023, donde la demanda media contratada se situó en los 12.731 m<sup>2</sup>.

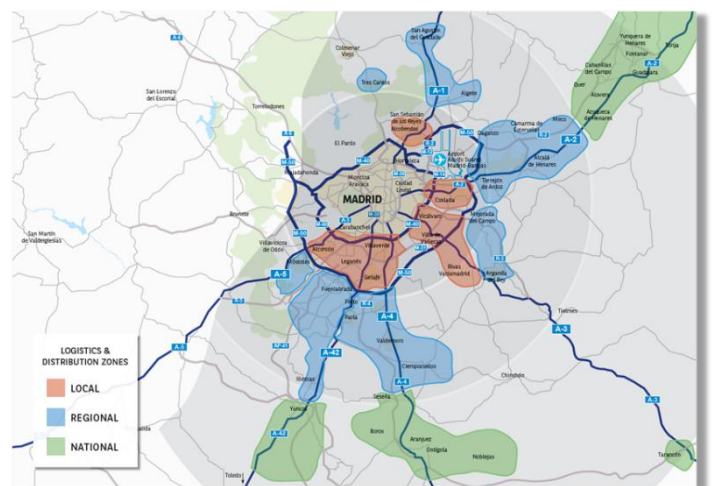
Las operaciones más destacadas del segundo trimestre por volumen de superficie han sido un "llave en mano" de 49.904 m<sup>2</sup> en Chiloeches y un alquiler de una plataforma de nueva construcción en Alcalá de Henares de 27.245 m<sup>2</sup>.

Es preciso destacar el elevado dinamismo observado por parte de demandas de superficies por debajo de 10.000 m<sup>2</sup>, habiendo representado el 74% del total de las operaciones del trimestre.

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



### MAPA LOGÍSTICO DEL CENTRO DE LA PENÍNSULA



**234.840 m<sup>2</sup>** contratación **Q2\_2024**

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

Analizando los mercados más demandados del **primer trimestre del año**, se observa cómo más del 59% de las operaciones se han firmado en el **primer arco logístico**, sumando un total de 73.035 m<sup>2</sup>. El tamaño medio de las demandas firmadas en este arco alcanza los 4.565 m<sup>2</sup>, mientras que la renta media se sitúa en 5.90 €/m<sup>2</sup>/mes, con máximas que se aproximan a los 7,00 € en Coslada, en operaciones de pequeñas dimensiones. Vallecas, Villaverde y Coslada han sido los mercados más dinámicos del segundo trimestre.

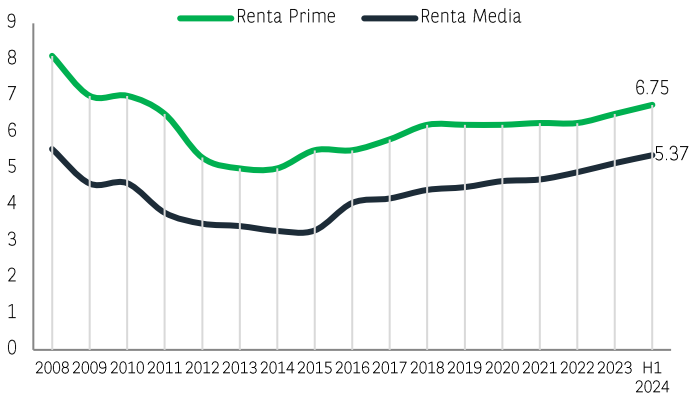
En el **segundo arco logístico** se han registrado 6 operaciones en el periodo analizado, sumando un total de 50.818 m<sup>2</sup> de contratación. La superficie media contratada de este arco ha sido de 8.470 m<sup>2</sup>. Las rentas medias de las operaciones firmadas se sitúan en 5,17 €/m<sup>2</sup>/mes, con niveles máximos registrados en Pinto en niveles de 5,30 €/m<sup>2</sup>/mes. Los mercados más activos de este periodo han sido

Pinto, Torrejón y Alcalá de Henares.

Finalmente, en el **tercer arco logístico** se han firmado 5 operaciones que han totalizado un total de 110.987 m<sup>2</sup>, siendo el tamaño medio por operación de 22.197 m<sup>2</sup>. Los mercados donde se han registrado estas operaciones han sido Chiloeches, Cabanillas del Campo, Illescas, Seseña y Alovera. La renta media se sitúa en 4.10 €/m<sup>2</sup>/mes, sin tener en cuenta una operación materializada en una plataforma con necesidad de reforma, ni la operación de Chiloeches, al ser un "llave en mano" de una plataforma de frío.

Si se analiza la contratación registrada en este segundo trimestre por ejes, se observa cómo el 59% de las operaciones se han firmado en la zona Sur (A4 / A42). Por otro lado, se aprecia cómo que el 62% de la superficie contratada se ha concentrado en el eje A2, debido a que las operaciones de mayor volumen se han firmado en este eje.

**EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA Y PRIME**

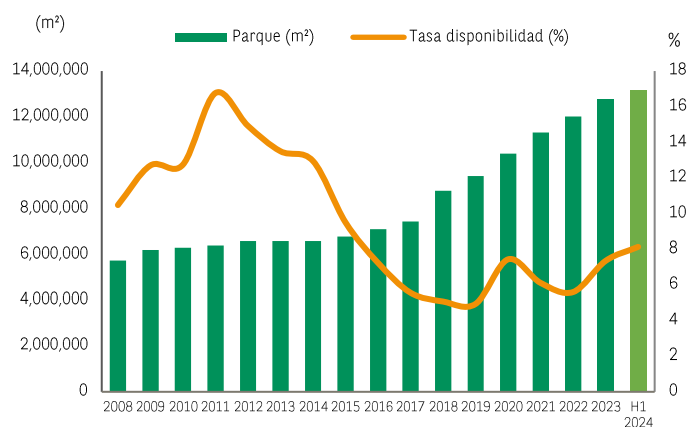


Si se analiza la evolución de las rentas en los últimos doce meses y se comparan los niveles actuales medios con los del comienzo del ejercicio 2023, se observa un crecimiento considerable, aumentando la **renta media** un 7,4%, hasta situarse en niveles medios del 5,37 €/m<sup>2</sup>/mes, debido a que se han cerrado un gran número de operaciones en el primer arco logístico.

La **renta Prime**, se incrementa hasta 6,75 €/m<sup>2</sup>/mes, registrando un crecimiento del 8,0% en los últimos doce meses. Previsiblemente, estos incrementos se vayan consolidando en los próximos meses, ya que las rentas de salida de nuevas plataformas en mercados próximos al aeropuerto se sitúan en niveles de 7,00 €/m<sup>2</sup>/mes.

En los últimos tres meses, la **tasa de disponibilidad** se ha incrementado en los últimos meses, hasta situarse en el 8,13% a fecha 1 de julio del 2024. Este incremento se debe principalmente al incremento del parque en casi un millón de metros cuadrados en los últimos doce meses.

**EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD**



Si se analiza la **disponibilidad de los distintos arcos logísticos**, en función de su proximidad a la ciudad de Madrid, se aprecia cómo en el **primer arco** la tasa de disponibilidad supera el 11%, debido principalmente a los espacios vacantes existentes en la zona Sur (Getafe, Leganés, Villaverde y Vicálvaro). En el **segundo arco logístico**, la tasa de disponibilidad desciende al 6,24% y se concentra en Torrejón, Alcalá y Arroyomolinos principalmente. Finalmente, en el **tercer arco** la disponibilidad asciende al 7,54% y se localiza en Illescas, Alovera, Azuqueca, Cabanillas, Torija y Guadalajara principalmente.

De cara al resto del año y teniendo en cuenta las buenas cifras registradas en el primer semestre del año, las perspectivas de la demanda son positivas, pudiéndose superar la cifra de 900.000 m<sup>2</sup> de absorción en el total del año. Respecto a la tasa de disponibilidad, pensamos que se podría incrementar en el tercer trimestre del año y marcar una tendencia a la baja al final del ejercicio y durante el periodo del 2025, previendo una menor entrada de nuevos proyectos al mercado.

**PRINCIPALES OPERACIONES DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2024**

EJE	ARCO	MERCADO	TIPO	SUPERFICIE
A-2	3 - NACIONAL	CHILOECHES	LLAVE EN MANO	49.904 m <sup>2</sup>
A-2	2 - REGIONAL	ALCALÁ DE HENARES	ALQUILER	27.245 m <sup>2</sup>
A-2	3 - NACIONAL	CABANILLAS	ALQUILER	18.132 m <sup>2</sup>
A-4	1 - LOCAL	VILLAVERDE	ALQUILER	15.924 m <sup>2</sup>

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid  
Tel.: +34 914 549 933  
www.realestate.bnpparibas.es

KEEP UP-TO-DATE WITH BNP  
PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



#BeyondBuildings

## > CONTACTOS

### > RESEARCH



**DAVID ALONSO FADRIQUE**  
DIRECTOR NACIONAL  
RESEARCH

Móvil: (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



**CARMEN BENÍTEZ**  
ANALISTA RESEARCH

Móvil: (+34) 646 75 31 25

carmen.benitez@realestate.bnpparibas

### > INDUSTRIAL & LOGÍSTICO - AGENCIA



**JEAN-BERNARD GAUDIN**  
DIRECTOR NACIONAL  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 608 914 294

Jean-bernard.gaudin@realestate.bnpparibas



**GABRIEL CÓRDOBA**  
DIRECTOR MADRID  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 608 663 102

gabriel.cordoba@realestate.bnpparibas