

# AT A GLANCE T3 2024

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID

LA DEMANDA SE MANTIENE MUY SÓLIDA Y SE APROXIMA AL MILLÓN DE M<sup>2</sup> EN EL TOTAL DEL EJERCICIO 2024

### LA ECONOMÍA ESPAÑOLA LIDERARÁ EL CRECIMIENTO ECONÓMICO PREVISTO PARA 2024 Y 2025

La economía española continúa creciendo a buen ritmo y las últimas previsiones realizadas por las principales entidades públicas y privadas se han revisado al alza en el mes de septiembre.

Recientemente, el grupo BNP Paribas ha actualizado la previsión de crecimiento del PIB para los próximos años, situándolo en el 2,8% en el 2024, incrementándose también el crecimiento esperado para el 2025 hasta el 2,5%.

Una menor dependencia a las importaciones, la fortaleza de un sector turístico que cada vez está más diversificado, tanto geográficamente como temporalmente, y la demanda interna con

una mejora del empleo están siendo las principales palancas de este crecimiento económico.

Por su parte, la inflación continúa convergiendo a los niveles esperados del 2%, situándose en el 2,4% en EEUU en el mes de septiembre.

Los últimos datos de la zona euro ya cumplen con el objetivo marcado por el BCE, situándose la inflación mensual del mes de agosto en el 1,8%, mientras que en España el último dato del mes de septiembre sitúa al IPC en el 1,5%.

### ELEVADA ACTIVIDAD EN EL PERIODO ESTIVAL

El mercado de usuarios logísticos de la zona centro de la península continúa mostrando niveles de actividad muy elevados. La contratación registrada en el tercer trimestre del año ha sido superior a la de los dos trimestres anteriores.

Entre los meses de **Julio y Septiembre** se han alcanzado a nivel de contratación **299.209 m<sup>2</sup>**, cifra que representa un incremento del **27,41%** respecto al trimestre anterior (Q2 2024). En el acumulado del año la contratación alcanza los **783.720 m<sup>2</sup>**, reflejando un incremento interanual del 7,4% respecto al 2023.

Analizando el **número de operaciones**, en el tercer trimestre del año se han firmado **22 nuevos contratos**, 2 más que los registrados en el anterior trimestre. En el acumulado del año alcanzamos un total de **68 operaciones**, un **15%** más con respecto al mismo periodo del año anterior 2023.

El **tamaño medio** de las operaciones firmadas en los últimos tres meses ha ascendido hasta los **13.600 m<sup>2</sup>** de media, un crecimiento del **56%** con respecto al anterior trimestre de 2024.

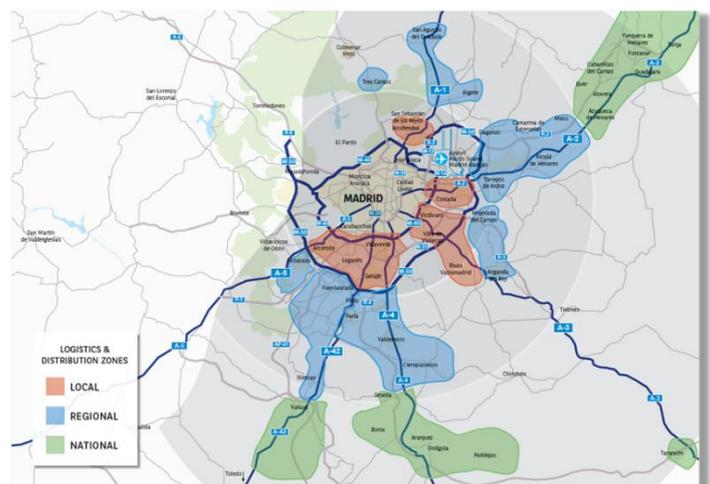
Las dos operaciones más destacadas del tercer trimestre por volumen de superficie han sido 2 proyectos "llave en mano", uno de **75.000 m<sup>2</sup>** en Ontígola para un operador textil y otro proyecto en Marchamalo (Guadalajara) de **47.461 m<sup>2</sup>** firmado por un usuario final especializado en tecnología.

Es preciso destacar el elevado dinamismo observado por parte de demandas en **superficies inferiores a 10.000 m<sup>2</sup>** que han **aglutinado el 55%** de las operaciones. Respecto a la contratación, el rango que ha sumado mayor superficie es el comprendido entre 10.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup> que han supuesto el **54%** de la contratación.

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



### MAPA LOGÍSTICO DEL CENTRO DE LA PENÍNSULA



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

Analizando los mercados más demandados del tercer trimestre del año, se observa cómo el 50% de las operaciones se han firmado en el primer arco logístico, sumando un total de 68.621 m<sup>2</sup>. El tamaño medio de las demandas firmadas en este arco alcanza los 6.238 m<sup>2</sup>. Vallecas, Leganés y Getafe han sido los mercados más dinámicos del tercer trimestre.

En el segundo arco logístico se han registrado 4 operaciones en el periodo analizado, sumando un total de 27.305 m<sup>2</sup> de contratación. La superficie media contratada de este arco ha sido de 6.826 m<sup>2</sup>.

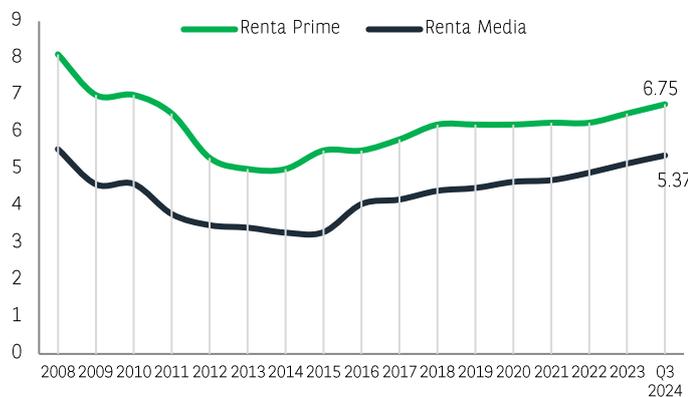
Finalmente, en el tercer arco logístico se han firmado 7 operaciones que han totalizado un total de 203.283 m<sup>2</sup>, un 83%

más de superficie que el trimestre anterior, siendo el tamaño medio por operación de 29.040 m<sup>2</sup>. Los mercados donde se han registrado estas operaciones han sido Ontígola, Marchamalo, Illescas, Guadalajara y Alovera.

Si se analiza la contratación registrada en este tercer trimestre por ejes, se observa cómo el 64% de las operaciones se han firmado en la zona Sur (A4 / A42). Por volumen de contratación, el Eje Sur también alcanza el 64% de la superficie contratada, alcanzando los 192.241 m<sup>2</sup>.

Respecto al eje norte, se han firmado 106.968 m<sup>2</sup> de superficie, dividido en 8 operaciones repartidas principalmente en la tercera y primera corona.

**EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA Y PRIME**



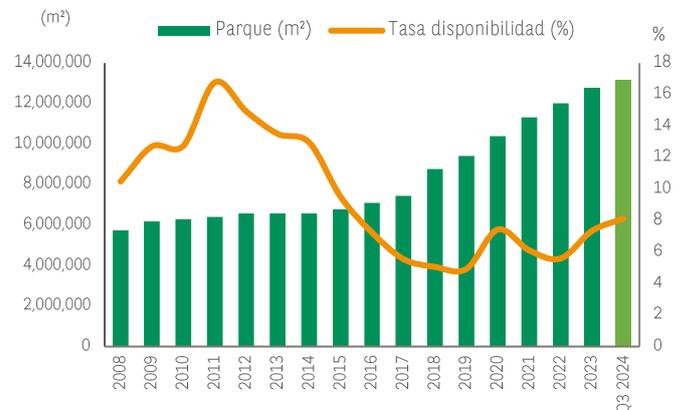
Si se analiza la evolución de las rentas de los 3 primeros trimestres de 2023 y se comparan con los niveles actuales de los 3 primeros trimestres del ejercicio 2024, se observa un crecimiento considerable, aumentando la **renta media** un 5,2%, hasta situarse en niveles medios del **5,37 €/m<sup>2</sup>/mes**.

La **renta Prime**, se mantiene en **6,75 €/m<sup>2</sup>/mes**, no obstante, se observan rentas de salida de nuevas plataformas ubicadas en esta zona que superan la actual Renta Prime, por lo que prevemos que a corto/medio plazo haya una subida de la renta prime hasta los 7 €/m<sup>2</sup>/mes o incluso los supere.

En los últimos 3 meses, la **tasa de disponibilidad** se ha incrementado hasta situarse en el **9,08 %** del total del stock, con un **incremento del parque de casi 500.000 m<sup>2</sup>** durante este trimestre, alcanzando los 13,7 millones de metros cuadrados.

Este incremento de stock tan relevante es lo que ha generado un aumento importante de la tasa de disponibilidad debido principalmente a la incorporación los nuevos proyectos especulativos. Desde BNP estimamos que estamos en el techo de la tasa de disponibilidad y prevemos un cambio de tendencia a la baja

**EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD**



en el corto plazo, debido principalmente a la reducción prevista de incorporación de nuevos proyectos especulativos en los próximos 12 meses y a la previsión de mantener volúmenes altos de contratación.

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 12,83%, debido principalmente a los espacios vacantes existentes en la zona Sur (Getafe, Villaverde). En el **segundo arco** logístico, la tasa de disponibilidad asciende a 7,14% y se concentra en Torrejón, Alcalá y Pinto principalmente. Finalmente, en el **tercer arco** la disponibilidad asciende también al 8,17% y se localiza en principalmente en Illescas, Cabanillas y Azuqueca.

De cara al resto del año y teniendo en cuenta las buenas cifras de contratación registradas hasta la fecha, las perspectivas de cierre del año son positivas y prevemos que se pueda superar la barrera del millón de metros cuadrados contratados, superando la estimación que realizamos a principio de año, la cual era de un cierre en el entorno de los 900.000 m<sup>2</sup>.

**PRINCIPALES OPERACIONES DEL TERCER TRIMESTRE 2024**

EJE	ARCO	MERCADO	TIPO	SUPERFICIE
A-4	3 - NACIONAL	ONTÍGOLA	LLAVE EN MANO	75.000 m <sup>2</sup>
A-2	3 - NACIONAL	MARCHAMALO	LLAVE EN MANO	47.462 m <sup>2</sup>
A-2	3 - NACIONAL	GUADALAJARA	ALQUILER	19.868 m <sup>2</sup>
A-2	3 - NACIONAL	ALOVERA	ALQUILER	17.527 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 RESEARCH ESPAÑA

Tel.: (+34 ) 914 549 900  
Móvil: (+34) 659 721 895  
david.alonsofadrique@bnpparibas.com

### > INDUSTRIAL & LOGÍSTICO - AGENCIA



**GABRIEL CÓRDOBA**  
DIRECTOR AGENCIA  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 608 663 102  
gabriel.cordoba@realestate.bnpparibas



**ALVARO DE LA TORRE**  
CONSULTOR SENIOR  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 649 874 626  
alvaro.delatorre@realestate.bnpparibas



**ARTURO DE JULIÁN**  
CONSULTOR  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 696 162 266  
arturo.de-julian@bnpparibas.com