

2Q Monitor

Segundo trimestre 2014 | Mercado Logístico de Madrid y Barcelona

Second Quarter 2014 | Madrid and Barcelona Logistics Market

AGUIRRE
NEWMAN





Principales Indicadores

- Superficie contratada: **97.993 m²**
- Número de operaciones: **15**
- Renta máxima registrada: **4,5 €/m²/mes**
- Renta PRIME: **4-4,5 €/m²/mes**

La demanda de espacios logísticos durante el segundo trimestre del año ha alcanzando los 97.993 m², lo que supone un incremento del 48% respecto a la contratación registrada en el segundo trimestre del 2013. Si se compara la contratación del segundo trimestre con la del primero, se observa un descenso del 23%, motivado por los altos niveles de absorción registrados entre enero y marzo.

Al igual que sucedió en el primer trimestre, las demandas medianas y grandes han sido clave. El 75% de la contratación del 2T 2014, se debe a demandas de más de 7.000 m².

La contratación logística registrada durante los seis primeros meses del año supone el 77% de la contratación total del año 2013.

El 87% de las 15 operaciones realizadas el presente trimestre han sido en el mercado de alquiler, habiéndose registrado únicamente 2 operaciones de compra-venta en el presente periodo.

Los mercados logísticos más activos, en cuanto a número de operaciones, han sido el Corredor del Henares con el 73% de la absorción, la Zona Sur con el 20% y el 7% restante se ha dado en la Zona Norte.

En términos de absorción (m²), el **Corredor del Henares** ha sido el protagonista del mercado, con más de 80.000 m² de superficie logística contratada, lo que representa el **82% del total de la absorción del 2do trimestre.**

Main Indicators

- Take-up: **97,993 sq m**
- Number of transactions: **15**
- Highest rent registered: **€4.5 per sq m/month**
- PRIME rent: **€4-4.5 per sq m/month**

Madrid

Take-up of logistics space over Q2 2014 amounted to 97,993 sq m, which is a 48% increase on Q2 2013. If one compares take-up in Q2 with Q1, there was a drop of 23%, this was due to the high levels of take-up registered between January and March.

As was the case in Q1, medium sized and large transactions were key. 75% of take-up in Q2 2014 was for properties exceeding 7,000 sq m.

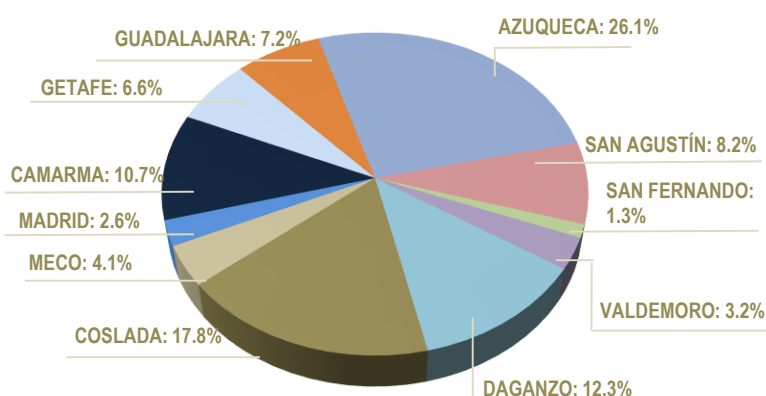
The logistics take-up registered in the first 6 months of the year amounted to 77% of the take-up across the whole of 2013.

87% of the 15 transactions carried out in this quarter were lettings, with only 2 sales purchase transactions in this period.

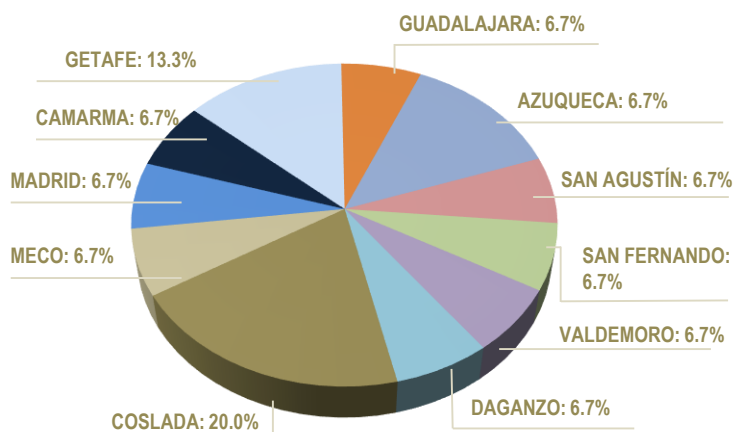
The most active logistics markets in terms of the number of transactions, were the Henares Corridor that accounted for 73% of take-up, the Southern Area with 20% and the remaining 7% was taken in the Northern Area.

In terms of take-up, the **Henares Corridor** was the market leader, with more than 80,000 sq m of logistics space taken, which equates to **82% of total take-up in Q2 2014.**

Take-up by towns
Floor space (in % of sq m)



Take-up by towns
Number of transactions (in %)



Headlines

- Notable incremento en la contratación del 48% respecto al 2Q 2013.
- Consideración por parte de los inversores de compra de activos con desocupación y suelo logístico.
- Varias operaciones de gran volumen en fase de Due Diligence.

Analizando la contratación de espacios logísticos por municipios y por número de operaciones, Coslada ha sido el municipio más activo con 3 operaciones registradas, que suponen el 17,8% de la absorción. Es destacable el buen comportamiento que ha tenido el municipio de Azuqueca, en el que se han realizado 2 operaciones que representan 26% de la contratación total del trimestre. La operación de mayor volumen se ha realizado en el Polígono de Miralcampo, Azuqueca de Henares, y ha supuesto más de 22.000 m² contratados. El resto de los municipios donde se ha registrado actividad logística durante el segundo trimestre del año han sido Getafe, Camarma de Esteruelas, Meco, San Fernando de Henares, Madrid, Guadalajara, San Agustín de Guadalix, Valdemoro y Daganzo.

Respecto al mercado de inversión, continua la alta actividad demostrada en los últimos meses por parte de los inversores nacionales e internacionales, los cuales se empiezan a plantear también la compra de activos con desocupación y suelo. Destacar la operación llave en mano de 11.500 m² para una compañía de transporte, en el municipio de San Fernando de Henares y la venta en rentabilidad de una nave logística ubicada en Leganés de 5.546 m². Por último indicar que varias operaciones de gran volumen se encuentran en fase de "Due Diligence", cuyo cierre se estima en el corto-medio plazo.

Headlines

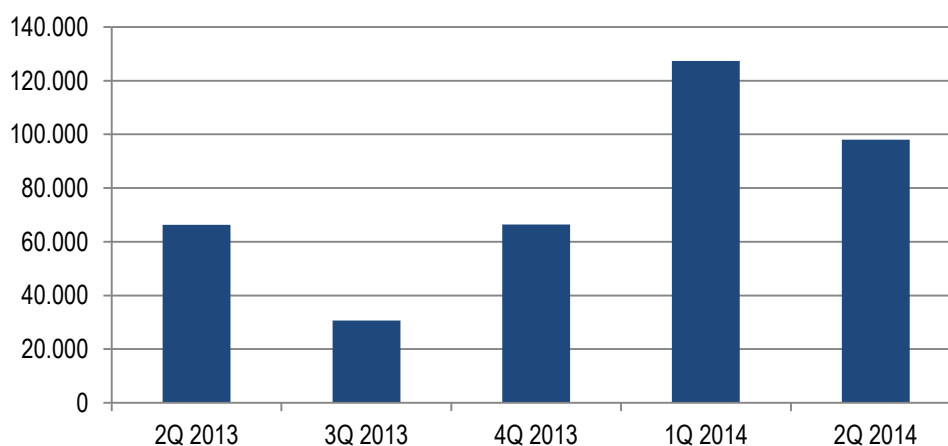
- Marked increase in take-up (48%) compared to Q2 2013.
- Investors are looking at potentially purchasing vacant logistics properties and land.
- There are currently various large transactions in the Due Diligence phase.

Madrid

On analysing take-up of logistics space by towns and the number of transactions, Coslada was the most active town with 3 transactions registered, which equates to 17.8% of take-up. We would also note that the town of Azuqueca has performed well, with 2 transactions signed, which accounted for 26% of the quarter's total take-up. The largest transactions was carried out in the Miralcampo Industrial Estate in Azuqueca de Henares (more than 22,000 sq m). The remainder of the towns where logistics activity was noted over Q2 were: Getafe, Camarma de Esteruelas, Meco, San Fernando de Henares, Madrid, Guadalajara, San Agustín de Guadalix, Valdemoro and Daganzo.

In terms of the investment market, there continues to be very strong interest from national and international investors, who are also looking at purchasing vacant properties and land. We would highlight the 11,500 sq m turn-key transaction carried out for a transport company in the town of San Fernando de Henares and the sale of a 5,546 sq m income-producing logistics warehouse in Leganés. Finally, there are various large transactions which are currently in the Due-Diligence phase, which are expected to be completed in the short-medium term.

Quarterly change in logistics take-up
Volume signed (sq m)



La contratación realizada durante el primer semestre del año 2014 ha sido de 225.363 m², lo que supone el 77% del total de la contratación registrada en el año 2013 y el 88% de la registrada en 2012.

Take-up in the first half of 2014 stood at 225,363 sq m, which equates to 77% of the total take-up registered in 2013 and 88% of the same figure in 2012.

Principales Indicadores

- Superficie contratada: **54.582 m²**
- Número de operaciones: **10**
- Renta máxima registrada: **5,5 €/m²/mes**
- Renta PRIME: **5-5,5 €/m²/mes**

Main Indicators

- Take-up: **54,582 sq m**
- Number of transactions: **10**
- Highest rent registered: **€5.5 per sq m/month**
- PRIME Rent: **€5-5.5 per sq m/month**

Barcelona

La cifra de contratación de espacios logísticos durante el segundo trimestre del año 2014 ha sido de 54.582 m², lo que supone un incremento del 32% sobre la cifra registrada en el segundo trimestre del año 2013.

Durante el periodo analizado se han cerrado 10 operaciones, una operación menos que en el 1Q 2014 y ligeramente por encima de las 6 operaciones registradas en el 2º trimestre del año 2013. El 90% de las operaciones cerradas el segundo trimestre del año han sido en régimen de alquiler.

La contratación acumulada de los dos primeros trimestres del año, 97.186 m², muestra una tendencia menos positiva con un descenso del 11% respecto al primer semestre del año 2013.

No obstante, la actividad de la demanda en número de operaciones durante el primer semestre del año representa un incremento del 9% respecto al mismo semestre del año anterior. Esto es un indicativo de que hay más operaciones en mercado pero el tamaño medio de las mismas está siendo más pequeño que en 2013.

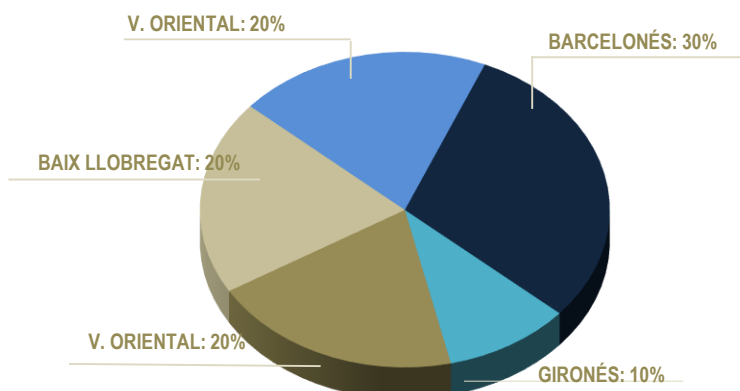
Take-up of logistics spaces in Q2 2014 reached 54,582 sq m, which is a year-on-year increase of 32%.

Over the period studied 10 transactions were carried out, which is one less than in Q1 2014 and slightly higher than the 6 transactions registered in Q2 2013. 90% of the transactions completed in Q2 2014 were lettings.

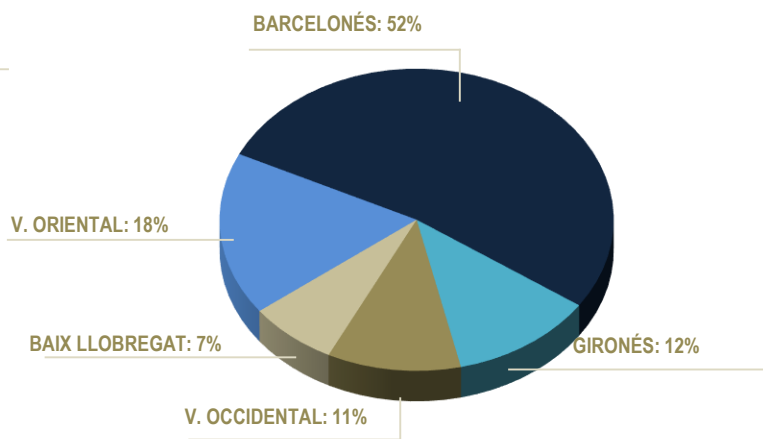
The accumulated take-up figure for the first two quarters of the year (97,186 sq m), demonstrates a less positive trend and marks an 11% drop compared to H1 2013.

However, the number of transactions carried out in H1 2014 increased by 9% compared to the same period one year ago. This demonstrates that more transactions are being carried out in the market, but that the average size of these transactions is smaller than in 2013.

Take-up by regions
Number of transactions (in %)



Take-up by regions
Floor space (in % of sq m)



Headlines

- Notable incremento en la contratación del 32% respecto al 2Q 2013.
- Buen comportamiento del mercado de arrendamiento en la zona prime de Barcelona.
- La demanda inversora no es satisfecha ante la escasez de producto de inversión logística.

La comarca más activa durante el segundo trimestre del año en cuanto al volumen de absorción han sido el Barcelonés, donde se ha concentrado el 52% de la superficie contratada. La comarca del Vallés Oriental, donde se han llevado a cabo dos operaciones, ha supuesto el 18% de la contratación, 9.542 m².

Las operaciones más destacadas del segundo trimestre del año han sido un arrendamiento en la Zal de Barcelona, de 6.779 m² y otro de 6.758 m² en Cornellá.

La actividad promotora mantiene su bajo tono no estando previsto el desarrollo de nuevos proyectos logísticos de carácter especulativo.

No se ha registrado ninguna operación en rentabilidad en el primer semestre del año como consecuencia de la escasez de producto. No obstante, el interés por parte de inversores especializados en esta tipología de activos en el mercado logístico de Cataluña es muy elevado.

Headlines

- Notable 32% increase in take-up compared to Q2 2013.
- The lettings market in Barcelona's prime area has performed well.
- Investor demand is not satisfied, due to the lack of investment grade logistics product.

Barcelona

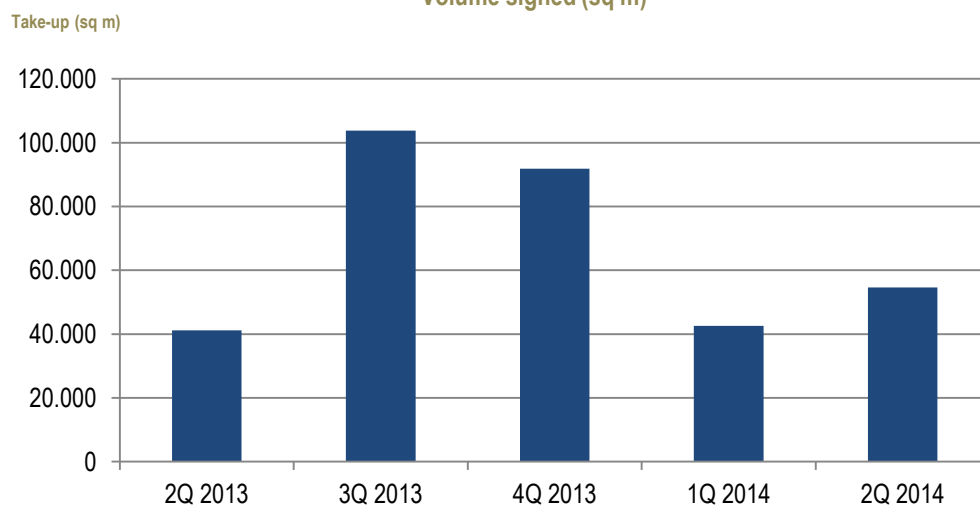
The most active region over Q2 in terms of take-up was Barcelonés, which accounted for 52% of take-up. Two transactions were carried out in the Vallés Oriental region, which accounted for 18% of take-up (9,542 sq m).

The most noteworthy transactions over Q2 was a leasing in ZAL in Barcelona (6,779 sq m) and another in Cornellá (6,758 sq m).

Development activity still remained subdued and no speculative logistics projects are expected to be developed.

No income-producing logistics warehouse was sold in H1 2014, due to the lack of this type of product on the market. However, there is very strong interest from specialist investors in this property category in the Catalonia logistics market.

Quarterly change in logistics take-up
Volume signed (sq m)



Buen comportamiento de la demanda en la zona prime de Barcelona, con muy buenas perspectivas a corto plazo.

The lettings market in Barcelona's prime area has performed well and there are very good forecasts for the short term.

Algunos de nuestros principales proyectos logísticos en Madrid y Barcelona:
Some of our main logistics projects in Madrid and Barcelona:

- **Plataforma logística Decathlon, Getafe /**
Plataforma logística en alquiler y venta de 21.000 m² localizada en el C.L.A (Centro Logístico de Abastecimiento) / Plataforma logística en alquiler y venta de 21.000 m² localizada en el C.L.A (Centro Logístico de Abastecimiento).
- **Complejo Logístico PAL, Coslada**
Complejo compuesto por dos naves en alquiler de 12.000 m² cada una localizadas en el PAL (Parque de Actividades Logísticas).
- **Parque Logístico Wereldhave, Rivas Vacía Madrid**
Parque Logístico en alquiler de 18.300 m². Disponibles 9.612 m²
- **Plataforma Logística, San Agustín de Guadalix**
Complejo logístico en alquiler compuesto por dos módulos de 6.000 m² y 2.000 m² respectivamente en la zona Norte de Madrid
- **Parque Logístico Quer**
Cuenta con una superficie total alquilable de más de 32.000 m² a partir de módulos de 7.500 m²
- **Zona de Actividades Logísticas (ZAL), Barcelona**
Plataformas y naves logísticas en alquiler desde 1.800 a 21.000 m²
- **Parque logístico AXA Mas Blau, El Prat de Llobregat**
Parque Logístico en alquiler de 16.200 m². Disponibles 7.138 m²
- **Plataforma Logística, Castellbisbal**
Complejo logístico en alquiler compuesto por una nave de 19.861 m²
- **Plataforma Logística, Sant Andreu de la Barca**
Nave Logística disponible en alquiler de 7.300 m²
- **Plataforma Logística El Raiguer, Montornés del Vallés**
Complejo logístico en alquiler de 15.434 m² con fachada a la AP-7
- **Nave Logística CIM Vallés, Santa Perpetua de Mogoda**
Nave logística tipo cross-docking en venta de 3.192 m²
- **Plataforma Logística Les Gavarreres, Odena (Igualada).**
Complejo logístico en alquiler y venta de 8.806 m²
- **Decathlon Logistics Platform, Getafe**
21,000 sq m logistics platform to let and for sale, located in C.L.A (Centro Logístico de Abastecimiento)
- **PAL Logistics Complex, Coslada**
Complex comprised of two 12,000 sq m warehouses to let, both of which are located in PAL (Parque de Actividades Logísticas).
- **Wereldhave Logistics Park, Rivas Vacía Madrid**
Logistics Park to let - 18,300 sq m. Available 9,612 sq m
- **Logistics Platform, San Agustín de Guadalix**
Logistics complex to let comprised of two modules (6,000 sq m and 2,000 sq m), located in the Northern Area of Madrid.
- **Quer Logistics Park**
The property comprises a total lettable area of more than 32,000 sq m, starting from modules of 7,500 sq m.
- **Logistics Activity Area (ZAL), Barcelona**
Logistics platforms and warehouses to let between 1,800 - 21,000 sq m.
- **AXA Mas Blau Logistics Park, El Prat de Llobregat**
Logistics Park to let - 16,200 sq m. Available 7,138 sq m
- **Logistics Platform, Castellbisbal**
Logistics Complex to let comprised of a 19,861 sq m warehouse
- **Logistics Platform, Sant Andreu de la Barca**
Logistics Warehouse available to let - 7,300 sq m.
- **El Raiguer Logistics Platform, Montornés del Vallés**
Logistics Park to let - 15,434 sq m fronting on to the AP-7
- **CIM Vallés Logistics Warehouse, Santa Perpetua de Mogoda**
Cross-decking logistics warehouse for sale - 3,192 sq m
- **Les Gavarreres Logistics Platform, Odena (Igualada).**
Logistics Complex to let and for sale - 8,806 sq m

- Si necesita ampliar información:

- If you require any further information, please contact:

Antonio Montero

Director de Negocio Industrial

Director - Industrial Business

antonio.montero@aguirrenewman.es

Aitor Álvarez

Director Operaciones Industrial Madrid

Director - Industrial Operations Madrid

aitor.alvarez@aguirrenewman.es

Xavier Novell

Director Operaciones Industrial Barcelona

Director - Industrial Operations Barcelona

xavier.novell@aguirrenewman.es

Pelayo Barroso

Director Research

Director - Research

pelayo.barroso@aguirrenewman.es

AGUIRRE
NEWMAN

EUROMONEY
REAL ESTATE
AWARDS
2013



Queda prohibida la reproducción parcial o total del presente informe sin la autorización previa y por escrito de Aguirre Newman, S.A.

El presente documento contiene información de carácter general sin que pueda considerarse que constituye una opinión profesional o asesoramiento profesional de ningún tipo.

The partial or full reproduction of this report is forbidden without the prior written authorisation of Aguirre Newman, S.A.

This document contains general information, which under no circumstances may be construed to be a professional opinion or professional advisory services.