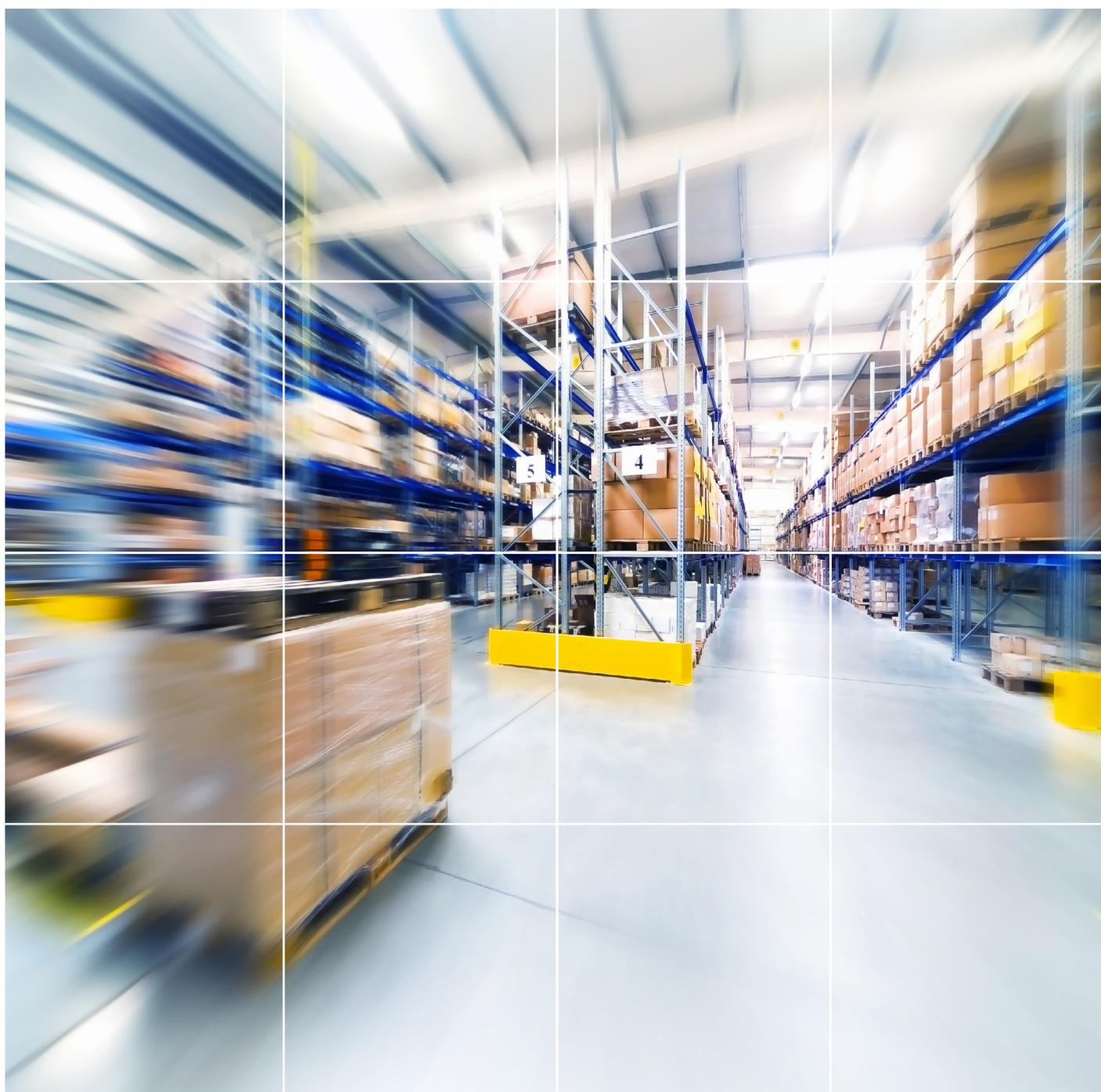


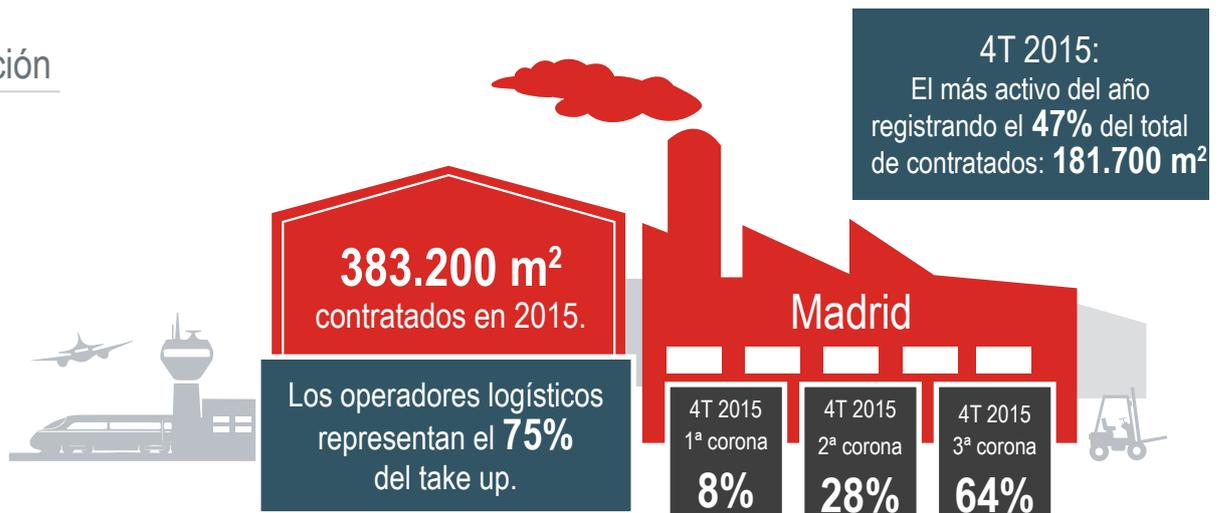
*Informe del Mercado
Industrial & Logístico en España*

Madrid y Barcelona
Enero 2016



Logística Madrid

Contratación



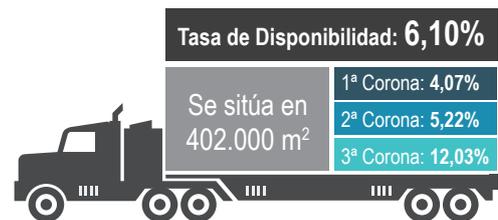
- Gracias a la fortaleza del último trimestre del año, la *contratación logística* en Madrid mantiene su volumen de contratación continuando su mejora gradual que comenzó en el año 2012

Demanda



- Durante el último trimestre del año el 60% de la superficie contratada han sido transacciones de más de 20.000 m²
- Cabe destacar que en el 4Q se han cerrado operaciones de gran tamaño en la tercera corona como Torija y Tarancón.

Oferta Disponible



- La *tasa de disponibilidad* de espacios logísticos ha disminuido en un año el 45%, principalmente por el aumento de contratación en la tercera corona.
- Nos encontramos ante una *escasez de naves* de más de 20.000 m²

Oferta Futura

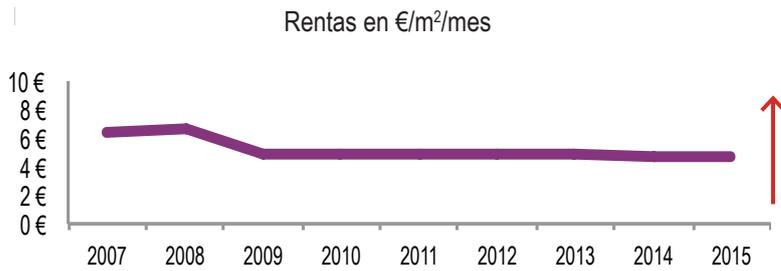
- Se espera una reactivación de *promociones especulativas y de proyectos llaves en mano.*



El **60%** de la oferta futura en construcción está en segunda corona y se terminarán entre los años 2016 y 2017

Rentas Madrid

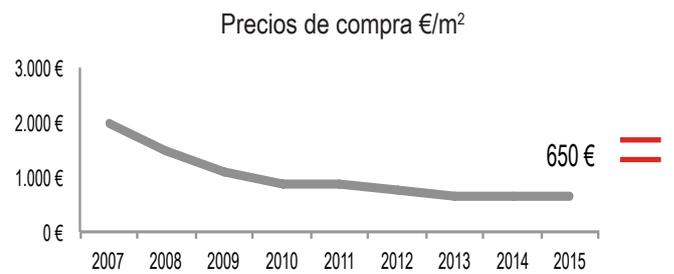
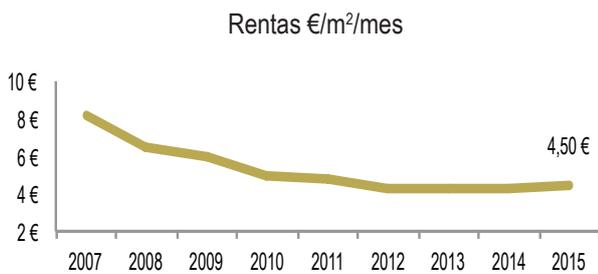
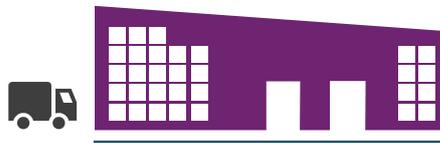
Logística



MADRID	4 T 2015	
	Alquiler €/ m ² /mes	
	Min.	Max.
1ª corona	4,25 €	4,75 €
2ª corona	3,10 €	3,60 €
3ª corona	2,00 €	2,90 €

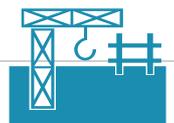
- Se mantienen las *rentas logísticas* en todas las coronas a causa de la estabilidad en la contratación. Mientras que la renta Prime se mantiene en **4,75 €/m²/mes**, la renta máxima de la segunda corona sigue en **3,60 €/m²/mes** y la de la tercera corona en **2,90 €/m²/mes**.

Industrial



- Los *precios de alquiler y de compra* de naves industriales en todas las coronas se han mantenido en los últimos trimestres de 2015 y se espera la misma tendencia en el corto plazo

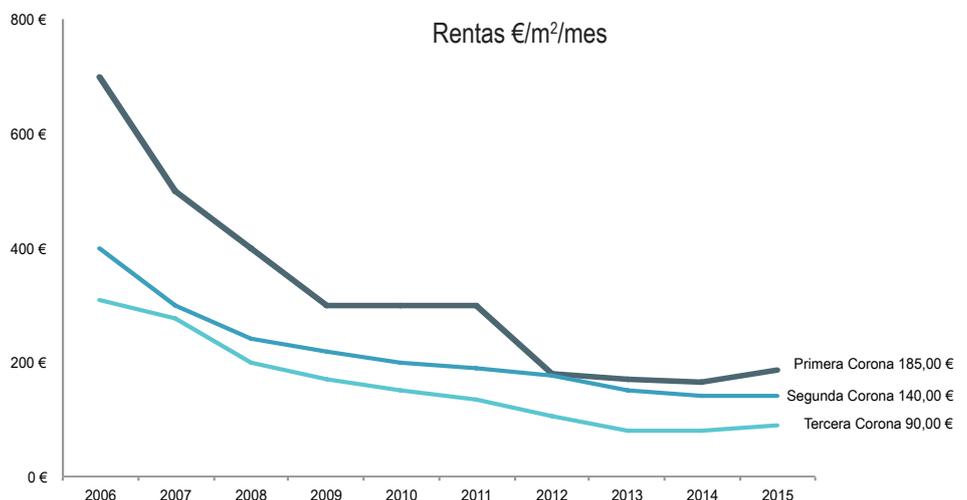
Suelo Madrid



Precios



- El *precio del suelo* aumentó interanualmente más de un 12% tanto en la primera como en la tercera corona, mientras que se mantuvo estable en la segunda corona.



Logística Barcelona

Contratación



- En 2015 se ha producido un 78% más de contratación logística que en 2014, marcando un récord histórico en Cataluña

Demanda



- Una de las razones de la fortaleza de la contratación es la anticipación de la demanda ante la falta de oferta futura
- El 10% de la contratación logística la han realizado empresas dedicadas al e-commerce.

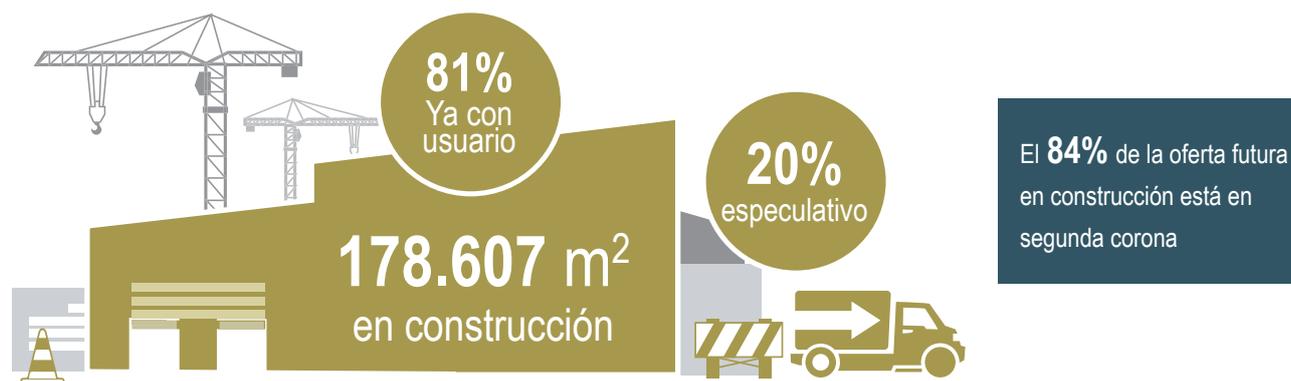
Oferta Disponible



- En un año la tasa de disponibilidad se ha reducido casi a la mitad debido a los altos volúmenes de contratación y a la escasez de producto.

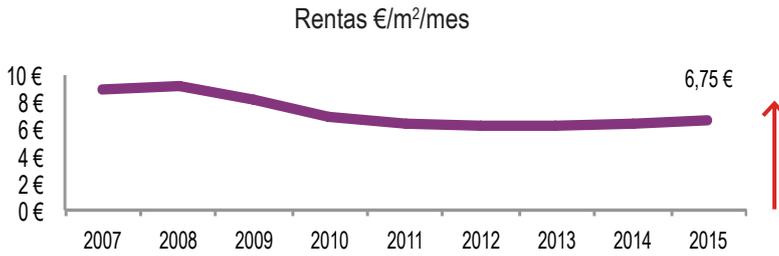
Oferta Futura

- Se espera un incremento de los proyectos especulativos y de los llaves en mano, debido a la falta de oferta de calidad existente, especialmente de gran superficie.



Rentas Barcelona

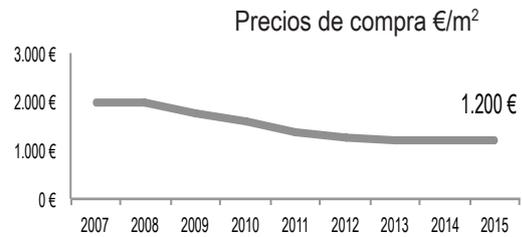
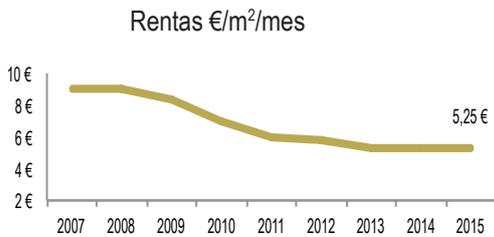
Logística



BARCELONA	4 T 2015	
	Alquiler €/ m²/mes	
	Min.	Max.
1ª corona	5,50 €	6,75 €
2ª corona	3,75 €	5,00 €
3ª corona	2,50 €	3,50 €

- Se mantienen las *rentas logísticas* en todas las coronas en el 4Q 2015.
- Barcelona se sitúa en segunda posición europea en crecimiento de rentas hasta 2019, por detrás de Dublín y delante de Madrid con un crecimiento medio anual del 5,1%.

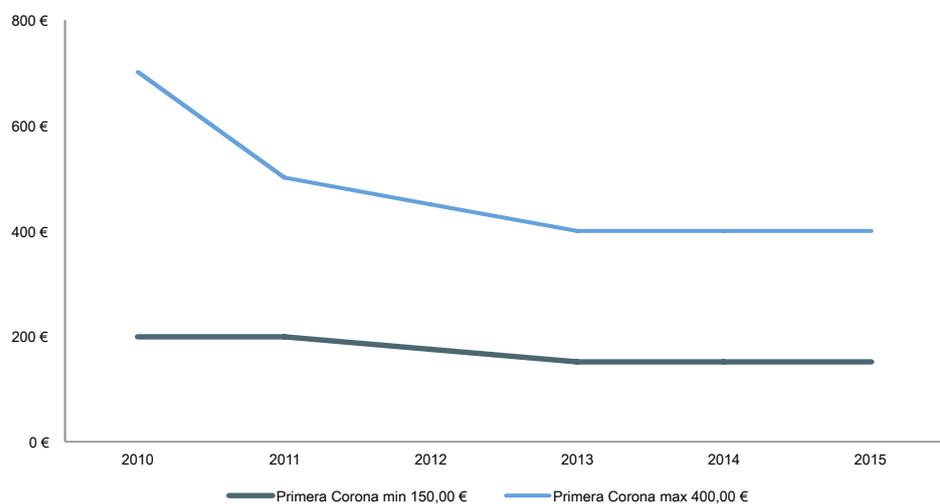
Industrial



- Los *precios de alquiler* de naves industriales en todas las coronas se han mantenido en los últimos años constantes desde finales de 2013.
- Los *precios de compra* siguen la misma tendencia de estabilidad en los precios desde 2013 hasta la actualidad.

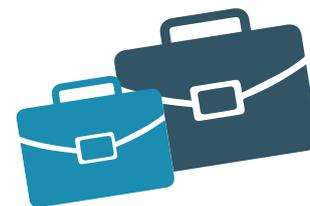
Suelo Barcelona

Precios

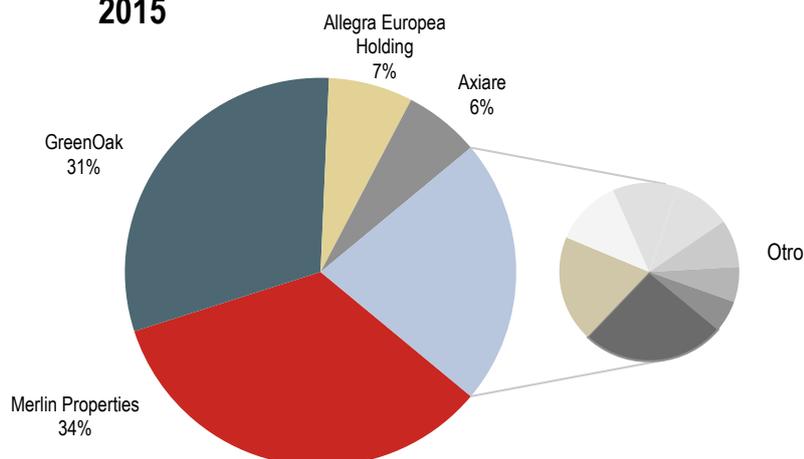




Entre 2014 y 2015 las **SOCIMIS** españolas han incorporado más de 1 millón de m² de naves logísticas en sus portafolios.



Volumen de Inversión 2015



En 2015 entre **Merlin y GreenOak** firmaron el 65% del total del volumen de inversión de naves logísticas en España.

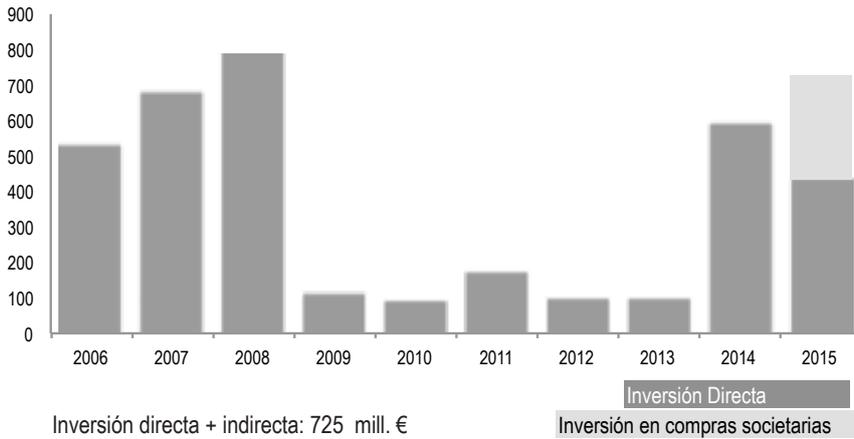
Principales operaciones en España

Población	Provincia	M ²	Precio total (millones)	Vendedor	Comprador
Cabanillas del Campo	Guadalajara	103.536	€46.1	Inversiones Montepino	Merlin Properties
Torrejon de Ardoz	Madrid	48.000	€ 30	Inversiones Montepino	Rockspring
Azuqueca de Henares	Guadalajara	60.000	€30.3	Maxilogistics	Allegra Europea Holding
Masalaves & Zaragoza	Valencia	64.285	€29.5	Prologis	GreenOak
Getafe	Madrid	32.552	€ 26	Banca March	GreenOak
Meco	Madrid	35.134	€22.9	Kefren Capital RE	Merlin Properties
Coslada	Madrid	28.490	€20.9	Inversiones Subel	Merlin Properties
Alovera & Almussafes	Madrid & Valencia	43.101	€18.5	UBS	Lar
Constanti	Tarragona	42.253	€ 15	AXA Real Estate Funds	Axiare (Axia Real Estate Socimi)
Vitoria	Alava	29.700	€11.2	City of Vitoria-Gasteiz JV Basque Govt.	Kefren Capital RE & Brunswick Invest
Galdacano	Vizcaya	14.299	€8.6	Zazpitegi	GreenOak

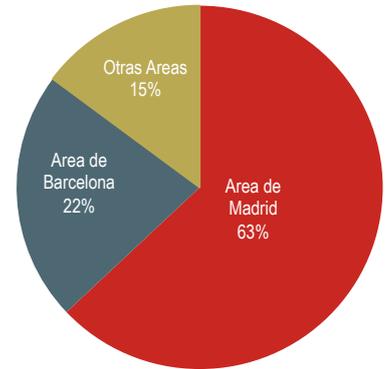
Volumen de Inversión



Volumen de Inversión en M €



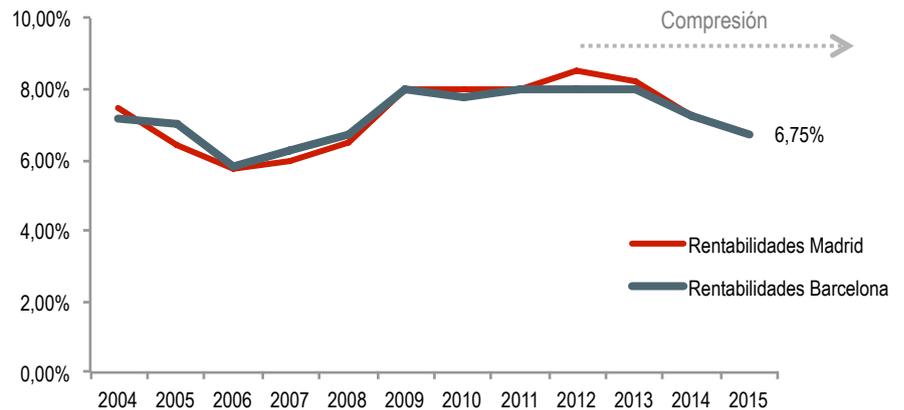
Número de Operaciones 2015



6,75%

Rentabilidades Madrid y Barcelona

La *rentabilidad prime* ha bajado desde el 7,25% hasta el 6,75%.



Clock



Tendencias

Los fondos han ampliado sus criterios de inversión y alcance geográfico para incluir otras ciudades importantes (Zaragoza, Bilbao, Valencia).

En el 2015 hubo transacciones societarias destacadas, como:

1. Compra de Testa por *Merlin*
2. Entrada de Merlin como accionista en la ZAL de Barcelona
3. Compra de GE Real Estate por parte de *Blackstone*

Escasez de oportunidades y fuerte apetito inversor.

Fondos internacionales se suma a las *SOCIMIS* como actores principales del mercado.



¿Y en 2016?

Seguirá habiendo contracción en los yields por la escasez de producto Prime

Destacadas *SOCIMIS* tienen como objetivo incrementar el peso de la logística en sus carteras.



Fondos *CORE* siguen muy activos a la búsqueda de inversiones.

Forward Funding/ Forward Purchase así como *operaciones Sale & Leaseback* serán vías de entrada en el mercado, ante la falta de oportunidades.

Sigue existiendo *optimismo* respecto a la situación económica, especialmente el consumo interno

Contactos

Industrial y Logística

Luis Guardia

Head of Industrial & Logistics Business
luis.guardia@eu.jll.com

Borja Ortega de Pablo

Head of Sales & Investment, Capital Markets
borja.ortegadepablo@eu.jll.com

Pere Morcillo

Head of Industrial & Logistics Agency
pere.morcillo@eu.jll.com

Research

Elsa Galindo

Head of Research España
elsa.galindo@eu.jll.com

Laura Caballero

Marketing & Research Subdirector
laura.caballero@eu.jll.com

Oficinas JLL

Madrid

P. de la Castellana, 79 - 4ª / 130 - 1ª
28046
T: +34 91 789 11 00

Barcelona

P. de Gracia 11, esc A, 4ª
08007
T: +34 93 318 53 53

Sevilla

S. Fco. Javier, 20, 3ª. 314
41018
T: +34 95 493 46 00

jll.es

jllinmuebles.es

jllstudiosmercado.es