

# La contratación de suelo logístico en Madrid y Barcelona cae a doble dígito en el primer trimestre



El mercado logístico de Madrid ha registrado 220.000 metros cuadrados de superficie contratada en el primer trimestre. Se trata de una caída del 17% menos respecto al mismo periodo de 2023, según la consultora Savills, que vaticina una recuperación a lo largo del año. Por su parte, el mercado catalán también disminuye el 13% con 100.000 metros cuadrados de superficie contratada, “debido principalmente a la baja disponibilidad tanto en la zona centro como en la primera corona, las dos zonas más demandadas del mercado catalán, con una tasa de disponibilidad actualmente del 1,45% y 2% respectivamente”, apostillan desde Savills.

Respecto a la capital española, buena parte de la actividad se ha concentrado en la zona sur con el 58% del total de metros cuadrados contratados. Además, en el arranque del año se han firmado 18 operaciones, con un tamaño medio de 12.970 metros cuadrados, superficie por encima del nivel del mismo periodo de 2023. La renta media del mercado se ha situado en 5,33 euros por metro cuadrado y mes, “la cifra más alta hasta la fecha en serie histórica”, señalan desde la consultora

inmologística. En esta línea, el director nacional de Industrial Logístico en Savills, Aitor Álvarez, ha manifestado que “este incremento se debe principalmente a la mayor calidad reflejada en la construcción de los activos y a la inflación presente en el mercado”.

En cuanto a nueva oferta, hasta el final de año se espera la incorporación de 456.636 metros cuadrados. Del total previsto, el 26% cuenta ya con usuario y esta cifra se verá incrementada cada trimestre según avance el año. Por zonas, la zona sur y el Corredor del Henares acogerán el 95% de la nueva superficie que se incorporará al mercado en 2024, mientras que el 5% restante, se desarrolla en la zona norte.

Por otro lado, en el mercado logístico total de Barcelona, la tasa de disponibilidad se ha fijado en el 5,1%. La mayor parte de la superficie disponible se localiza en la tercera corona, 296.511 metros cuadrados, que suponen el 56,2% del total con una tasa de del 11,83%. Tal y como ha explicado la directora nacional de Industrial Logístico en Savills, Gloria Valverde, “la demanda en Barcelona sigue muy activa, son muy pocos los proyectos disponibles actualmente en estas zonas y esto limita los niveles de absorción”. Además, ha añadido que existe una “clara oportunidad para ofrecer soluciones innovadoras que compensen oferta y demanda desde el sector promotor.”

En cuanto a nueva oferta, durante los próximos meses de 2024 se espera la incorporación al mercado catalán de 218.190 metros cuadrados de nueva superficie, a los que se sumarán otros 500.00 metros cuadrados en 2025. Mientras tanto, la falta de oferta ha motivado un incremento de precios hasta 6,23 euros por metro cuadrado al mes, la segunda cifra trimestral más alta de la serie histórica. En el caso de las naves logísticas de última generación localizadas en las mejores ubicaciones del territorio catalán, las rentas ascendieron a 8,5 euros por metro cuadrado al mes.