

Mercado Industrial Madrid

Julio 2008

“Desde principio de año, la escasez de la demanda y el previsible deterioro de la actividad económica, están impulsando la contracción del mercado industrial.

Comienzan a observarse retrocesos tanto sobre los precios del suelo como en producto acabado, manteniéndose estables por el momento las rentas.

La duración y la intensidad de este retroceso son todavía inciertas.

La tendencia indica que nos encontramos ante un nuevo escenario donde la capacidad para leer los cambios del mercado e interpretar las necesidades de la demanda, van a suponer una ventaja competitiva sustancial”.



Basilio González Aránguez
Director Nacional Industrial
CB Richard Ellis

RESUMEN DEL MERCADO

Los actuales cambios en el entorno económico están teniendo un impacto sobre el sector industrial. La evolución del precio de las materias primas, la apreciación del euro y las limitaciones de liquidez son algunos de los factores que más están afectando a nuestro sistema productivo. Las perspectivas apuntan a que el actual reajuste del sector pueda intensificarse hacia final de año.

El mercado de inversión inmobiliaria, en la primera mitad del año en España ha experimentado un crecimiento más moderado que el año anterior. El endurecimiento de las condiciones crediticias y unas expectativas menos positivas sobre el crecimiento económico están potenciando una mayor percepción de riesgo sobre los activos inmobiliarios no residenciales. No obstante, algunos segmentos como el industrial están experimentando un retroceso más limitado. Hasta el momento el crecimiento de las rentabilidades industriales están siendo menos intensas que otros segmentos como el de oficinas o el retail.

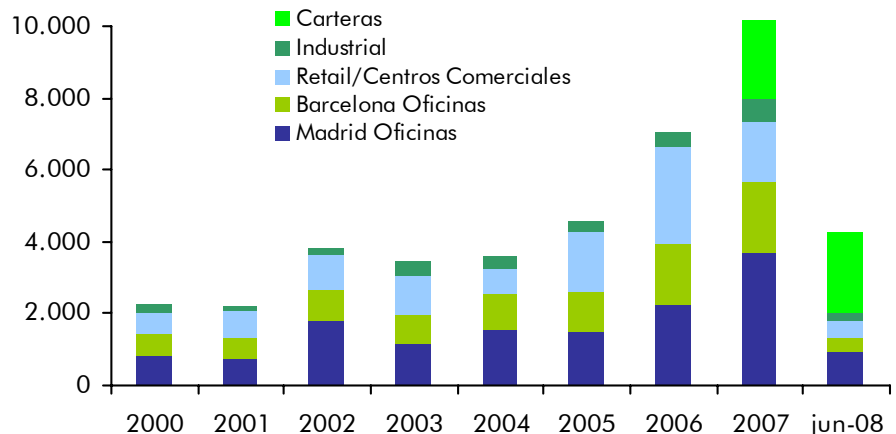
El origen de la inversión sugiere una menor percepción de riesgo en este segmento entre el capital extranjero.

Desde la segunda mitad del pasado año se observa un cierto enfriamiento en el mercado inmobiliario industrial. El endurecimiento de las condiciones de financiación está afectando a los nuevos desarrollos, mientras que por su parte la demanda experimenta un comportamiento más moderado. La evolución del mercado está cristalizando en caídas sobre los precios del suelo. Se observa también retrocesos en precios sobre el producto terminado aunque en menor medida que sobre el suelo.

La tendencia en el mercado industrial indica un cambio de ciclo. Los indicadores existentes y el entorno económico sugieren un reajuste en la actividad para los próximos meses. Sin embargo, el mercado industrial es tradicionalmente poco volátil por lo que las variaciones van a ser, seguramente, menos intensas que otros segmentos como el terciario o el comercial.

EVOLUCION DE LA INVERSION INMOBILIARIA EN ESPAÑA

€ Millones



Fuente: CBRE

COYUNTURA ECONÓMICA

La situación económica se ha deteriorado significativamente desde el inicio del 2008. La tasa de crecimiento del PIB en el primer trimestre del año registra un retroceso de ocho décimas con respecto al cierre del año 2007 y las proyecciones para final de año apuntan a tasas de crecimiento inferiores al 2%.

Los factores de crecimiento de nuestra economía han experimentado un retroceso significativo. Tanto la construcción como el consumo han mostrado una evolución muy moderada en los últimos meses. El retroceso del sector residencial y el endeudamiento de las familias son algunas de las causas que esta precipitando el proceso de desaceleración económica.

Las perspectivas para los próximos 18 meses indican que esta tendencia va a continuar como consecuencia del repunte de la inflación y la volatilidad financiera. Los niveles de crecimiento de los precios se han situado en Junio 2008 en el entorno del 4% como consecuencia de la evolución de las materias primas. Esta situación, que se está produciendo en todos los países, tiene un efecto más intenso en nuestro país como consecuencia de la dependencia energética y el peso del sector servicios. Por otro lado, el entorno financiero continua mostrando síntomas de inestabilidad lo que está impulsando el repunte del precio del dinero. Es probable que para final de año el BCE y la FED vuelvan a aumentar los tipos de interés como forma de control de la inflación. Sin embargo es incierto que este incremento tenga un impacto significativo sobre la financiación puesto que éste mercado continúa experimentando una falta de liquidez que ha endurecido el acceso al crédito. En los últimos meses, se observan indicios de recuperación en los mercados de capitales lo que podría impulsar la recuperación de los mercados financieros y disipar buena parte de la actual incertidumbre. Es posible que para finales de año, estos mercados hayan alcanzado un nuevo punto de equilibrio.

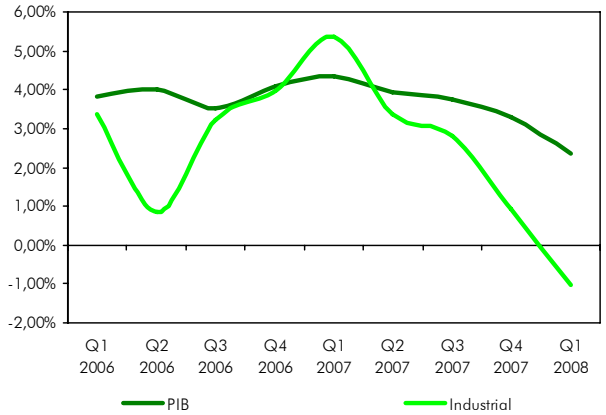
Sector Industrial

El sector industrial se está viendo afectado de manera significativa por la evolución económica. Durante el primer trimestre del año el sector creció en tasas negativas. Tanto la evolución del tipo de cambio como el crecimiento del precio de las materias primas están teniendo un efecto adverso sobre la producción y sobre las exportaciones.

El empleo en el sector está experimentando desde la segunda mitad del 2007 un retroceso. Entre enero y marzo 2008 el número de afiliados a la Seguridad Social en el sector se redujo en 40.000 trabajadores (-1,7%).

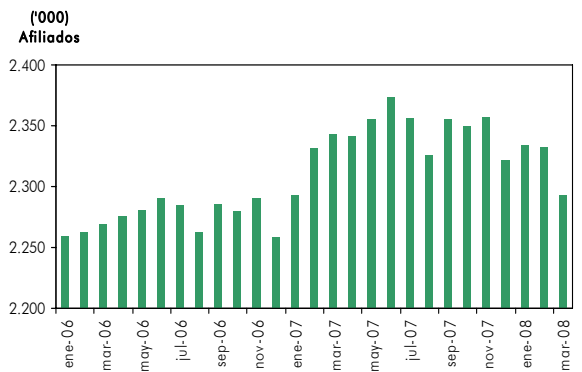
El sector industrial en España se encuentra expuesto tanto a un entorno económico adverso y como a una fuerte competencia de los mercados emergentes. Los factores que pueden impulsar la recuperación tienen que ver con el incremento de la productividad y el desarrollo de actividades con mayor valor añadido.

PIB POR SECTORES



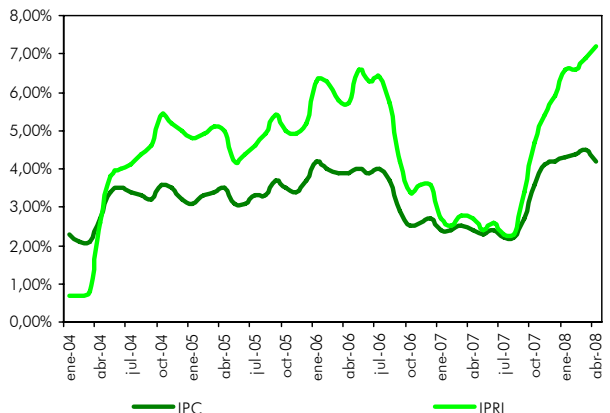
Fuente: INE

EVOLUCIÓN EMPLEO EN EL SECTOR INDUSTRIAL Afiliados en España a la Seg. Social – Régimen General-



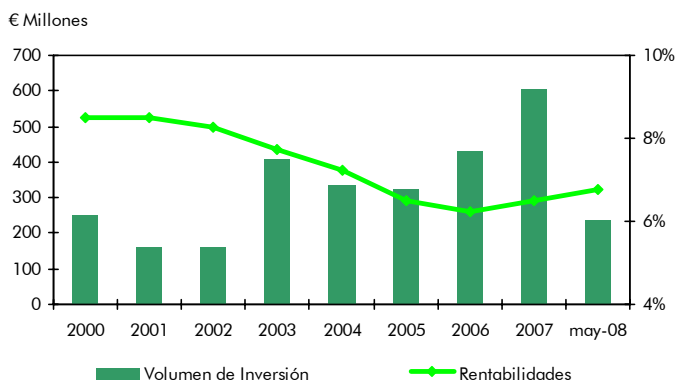
Fuente: Tesorería Gral de la Seg Social

EVOLUCIÓN DE PRECIOS -CONSUMO IPC E INDUSTRIAL IPRI- Tasas de Variación Interanual.



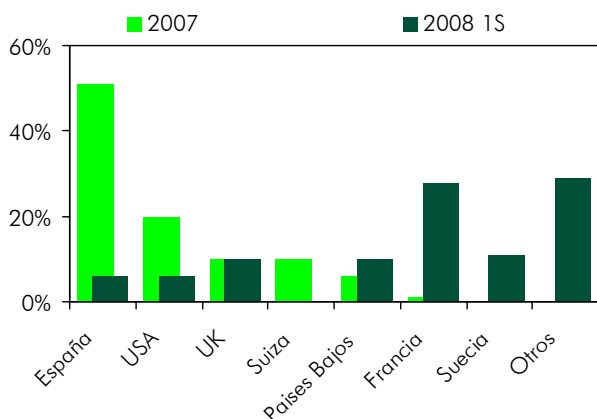
Fuente: INE

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN INDUSTRIAL EN ESPAÑA



Fuente: CBRE

INVERSIÓN INDUSTRIAL Por Origen del Inversor



Fuente: CBRE

OPERACIONES DE INVERSIÓN 1S 2008

LOCALIZACIÓN	VOLUMEN (Mill €)	COMPRADOR	VENDEDOR
Alovera (Guadalajara)	13	NA	Inbisa
Constantí (Tarragona)	26	Axa Reim	Teyco
Torrejón Ardoz (Madrid)	40	Axa Reim	Jesthisa
Ciempozuelos (Madrid)	27	SEB	Coperfil
Mejorada (Madrid)	30	Goodman	Kuehne Nagel
Sollana (Valencia)	24	ING	Coperfil

Fuente: CBRE

MERCADO DE INVERSIÓN

Como consecuencia del entorno económico y financiero, desde comienzos de 2008 el mercado de inversión inmobiliaria ha experimentado un enfriamiento significativo. En la primera mitad del año se observan retrocesos en el volumen de inversión a nivel europeo. Sin embargo, pese a que la tendencia en España similar la reducción del volumen de inversión ha sido menos intensa que en el resto de Europa.

Las causas de este retroceso tienen que ver con el endurecimiento de las condiciones de financiación y la limitada liquidez en el mercado. La evolución de las rentabilidades está generando un desequilibrio en las expectativas entre la oferta y la demanda afectando a la fluidez en la actividad.

Desde enero de 2008 las rentabilidades han repuntado entre 25 y 75 Pbs., dependiendo de la tipología de activos. La tendencia para los próximos meses es claramente al alza y se espera que continúe al menos hasta finales de año.

Inversión Industrial

Pese a la evolución del mercado de inversión, el segmento industrial está experimentando un retroceso más moderado. El volumen de inversión durante la primera mitad de 2008 (240M€) representa el 70% del total registrado en el mismo periodo del año anterior, lo que supone un descenso inferior al registrado en oficinas o retail.

El capital extranjero continúa liderando la inversión en este segmento. Durante el 1T08 la actividad foránea ha sido significativamente intensa. Si en 2007 la inversión extranjera representó el 49% del volumen invertido en activos industriales, en la primera mitad de este año la proporción alcanza el 95%. En los últimos tiempos el perfil de inversor tiende a ser cada vez más especializado. La búsqueda de rentabilidades relativamente altas requiere un conocimiento específico del segmento que limite los riesgos.

La inversión industrial tanto en activos en rentabilidad como en proyectos en desarrollo está fuertemente orientada hacia la actividad logística. Aproximadamente las ¾ partes de la inversión industrial realizada durante la primera mitad del año lo ha sido en ésta tipología de activos. Las necesidades estructurales y las expectativas de crecimiento a corto y medio plazo son algunas de las causas que pueden estar detrás de esta evolución.

Desde comienzo de año la rentabilidad sobre los activos industriales prime ha experimentado un incremento de entre 25 y 50 Pbs. alcanzando el 6,75% en la primera mitad del año. El repunte ha sido más intenso sobre los inmuebles secundarios que en algunos casos pueden presentar rentabilidades superiores al 8%.

MERCADO INDUSTRIAL MADRID

El mercado industrial en Madrid ha mostrado un comportamiento saludable durante buena parte del pasado año. Sin embargo, desde finales de 2007 y en la primera mitad del 2008 se ha venido observando un retroceso en la actividad. La respuesta de la demanda a los cambios en el entorno se está traduciendo en unos niveles de absorción relativamente bajos. La contratación de espacios industriales está siendo menos intensa, lo que sugiere que las perspectivas económicas a corto plazo de la demanda están incidiendo en la toma de decisiones.

La oferta está experimentando también los cambios en el entorno. La falta de liquidez en los mercados financieros está retrayendo la producción de nuevos espacios. La percepción de riesgo entre las entidades financieras y las moderadas expectativas de crecimiento han endurecido significativamente las condiciones de financiación, lo que está propiciando el aplazamiento en el desarrollo de algunos proyectos.

Las perspectivas para los próximos meses apuntan a una continuidad en esta tendencia. No se espera, sin embargo, que el reajuste en este segmento sea excesivamente brusco. Los factores estructurales del mercado industrial -la falta de espacios de calidad- aseguran una demanda y una oferta constantes aunque posiblemente más moderada.

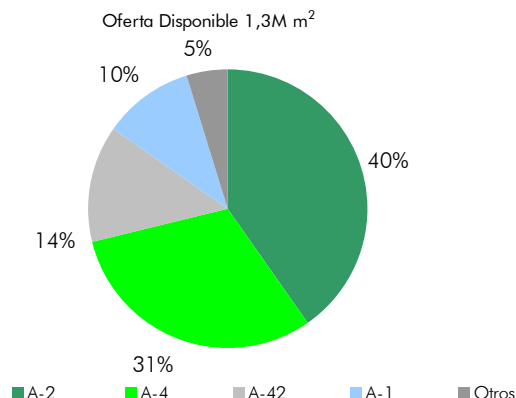
Oferta

En Madrid, el volumen espacio industrial inmediatamente disponible se estima entorno a los 1,3M m². La mayoría corresponde a promociones en curso e inmuebles de reciente construcción de carácter especulativo. Quedan excluidos del cómputo, por tanto, aquellos espacios potencialmente útiles para el desarrollo de proyectos llave en mano. Asumiendo la estimación del IMADE (107M m²) sobre el volumen del parque en la Comunidad de Madrid es posible afirmar que la tasa de disponibilidad inmediata se sitúa en el entorno del 1,2% del stock, significativamente inferior al de cualquier otro segmento inmobiliario. El alto régimen de tenencia en propiedad y las condiciones específicas sobre el espacio que requiere cada actividad productiva son algunas de las causas que pueden explicar estos bajos niveles de disponibilidad.

Algo más de las 2/3 partes de los inmuebles disponibles en el mercado corresponden a naves de pequeño tamaño - inferiores a los 500 m²-. En los dos últimos años estos espacios han tenido una fuerte demanda principalmente en compra por parte de pequeños inversores. Sin embargo, en los últimos meses este segmento del mercado está experimentando un retroceso importante como consecuencia de la menor liquidez. El producto de menor calidad, peor localizado y en niveles de precios más altos puede sufrir con mayor intensidad la actual desaceleración de la demanda.

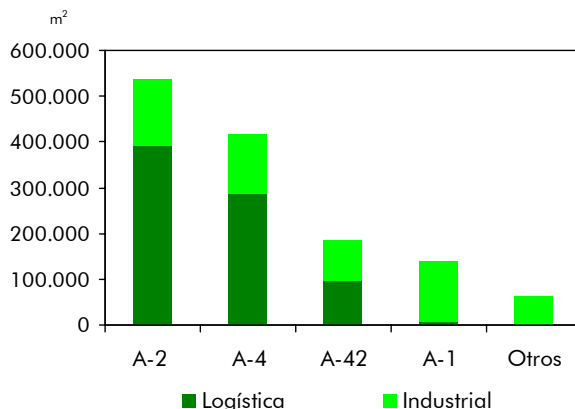
OFERTA DISPONIBLE POR LOCALIZACIÓN

Distribución M²



Fuente: CBRE

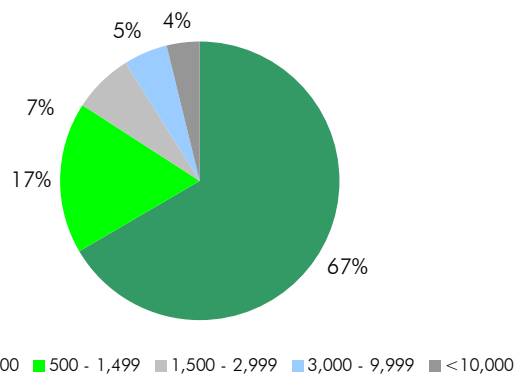
OFERTA DISPONIBLE POR LOCALIZACIÓN Y USO



Fuente: CBRE

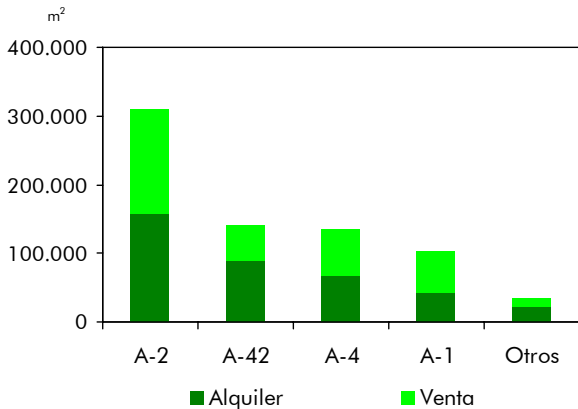
OFERTA DISPONIBLE POR SUPERFICIE

Distribución de Naves



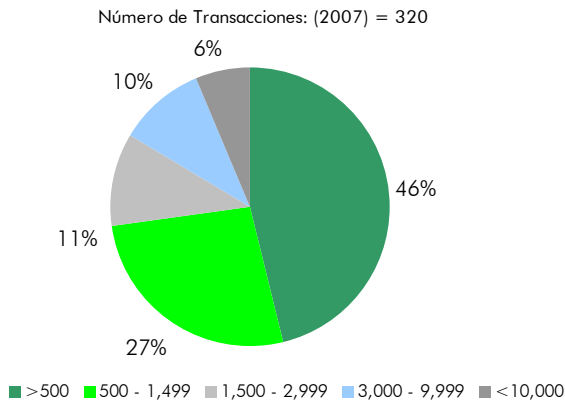
Fuente: CBRE

ABSORCIÓN POR LOCALIZACIÓN



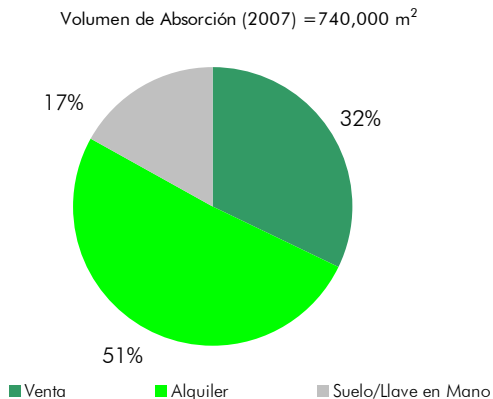
Fuente: CBRE

DISTRIBUCIÓN DE LA ABSORCIÓN POR SUPERFICIES Transacciones cerradas 2007



Fuente: CBRE

DISTRIBUCIÓN DE LA ABSORCIÓN POR TIPOLOGIA DE USO



Fuente: CBRE

Demanda

A partir de la información intercambiada por los principales operadores, el volumen de absorción de espacios industriales en 2007 se puede estimar entorno a los 740.000 m², de los cuales el 17% corresponden a operaciones de suelo y/o llave en mano. Por tanto el volumen estimado de absorción de superficies existentes se sitúa entorno a los 615.000 m² o el equivalente al 42% de la superficie disponible. Los datos pueden infravalorar parcialmente el volumen total puesto que excluyen aquellas operaciones cerradas directamente por los propietarios. Sin embargo proporcionan una aproximación a las tendencias de la demanda.

El entorno de los principales ejes viarios –A-2, A-4 y A-42 (Autovía de Toledo)- concentran más del 80% de la absorción. Buena parte de esta demanda está compuesta por operadores logísticos que buscan la cercanía a los principales nodos de comunicación. El número de operaciones registradas sobre superficies superiores a 3.000 m² (16%) confirma la existencia de una demanda importante sobre espacios de gran tamaño que por su configuración permiten el desarrollo de actividades de distribución y almacenamiento.

La absorción de superficies de pequeño tamaño, representa un volumen significativo de la demanda –algo más del 46% de las operaciones cerradas en 2007-. No obstante, durante la primera mitad de 2008 la demanda para estas tipologías ha disminuido de manera significativa. La desaparición del pequeño inversor junto con un entorno económico adverso está afectando a las pequeñas y medianas empresas y está teniendo un impacto sobre el volumen de absorción.

Rentas y Precios

La tendencia al cambio de uso está suponiendo la transformación de muchos polígonos industriales en espacios comerciales y de oficinas. Los niveles más altos tanto en rentas como en precios de venta continúan marcándose en las localizaciones más cercanas a la capital y concretamente en aquellas con mayor presión del sector terciario. En municipios como Alcobendas, San Sebastián de los Reyes o las Rozas la presión generada por el producto terciario en espacios industriales ha situado las rentas de naves hasta niveles superiores a los 10€/m²/mes. De igual forma, los precios tanto de suelo como de naves terminadas se sitúan en estas zonas en niveles equiparables a los de superficies comerciales o de oficinas.

Hasta el momento los mayores retrocesos se han producido sobre el precio del suelo finalista. La falta de liquidez y el endurecimiento de la financiación están impulsando crecimientos negativos sobre los precios máximos. Pese a algunos retrocesos puntuales, la evolución de las rentas no muestra todavía una tendencia clara, manteniéndose estables en la mayoría de los mercados.

Precios y Rentas Industriales en Madrid

Corona	Eje	Municipio	Suelo		Naves			
					Venta €/m ²		Alquiler €/m ² /mes	
			Max	% Var l.a.	Max	% Var l.a.	Max	% Var l.a.
1º	A-1	Fuencarral	1.250	0,0%	2.000	0,0%	10,00	0,0%
1º	A-1	Alcobendas	1.250	0,0%	2.000	0,0%	8,00	0,0%
1º	A-1	San Sebastián de los Reyes	1.300	0,0%	2.100	0,0%	10,00	0,0%
2º	A-1	Algete	500	0,0%	1.200	-7,7%	6,50	0,0%
2º	A-1	Tres Cantos	700	-12,5%	1.500	-6,3%	6,50	0,0%
2º	A-1	Colmenar Viejo	500	0,0%	1.200	0,0%	6,00	0,0%
1º	A-2	Barajas	900	-10,0%			8,75	0,0%
1º	A-2	Fin de Semana	900	0,0%	1.500	-6,3%	7,50	0,0%
1º	A-2	Coslada	700	-12,5%	1.500	-11,8%	8,00	6,7%
1º	A-2	San Fernando	600	0,0%	1.400	0,0%	6,60	0,0%
1º	A-2	Torrejón de Ardoz	500	13,6%	1.350	0,0%	6,00	0,0%
2º	A-2	Daganzo	270	0,0%	1.100	0,0%	5,00	0,0%
2º	A-2	Alcalá de Henares	360	-14,3%	1.250	0,0%	5,80	0,0%
2º	A-2	Camarma de Esteruelas	330	0,0%	1.100	0,0%	5,30	0,0%
2º	A-2	Meco	300	0,0%	1.000	5,3%	5,00	0,0%
3º	A-2	Azuqueca de Henares	300	0,0%	950	0,0%	4,70	0,0%
3º	A-2	Chiloeches	290	0,0%	800	-5,9%	4,50	0,0%
3º	A-2	Alovera	270	0,0%	900	0,0%	4,50	0,0%
3º	A-2	Cabanillas del Campo	260	0,0%	775	0,0%	4,20	0,0%
3º	A-2	Yunquera de Henares	110	-15,4%	700	0,0%	3,90	0,0%
3º	A-2	Fontanar	110	-15,4%	650	0,0%	3,90	0,0%
3º	A-2	Torija	120	-14,3%	-	-	3,20	0,0%
1º	A-3	Vicálvaro	800	-20,0%	1.600	-11,1%	8,00	-5,9%
1º	A-3	Vallecas	900	-25,0%	1.700	-10,5%	8,50	-5,6%
1º	A-3	Mejorada del Campo	450	0,0%	1.200	0,0%	5,50	-8,3%
2º	A-3	Arganda del Rey	600	-20,0%	1.500	-16,7%	7,00	0,0%
1º	A-4	Villaverde	850	-15,0%	1.600	-5,9%	7,50	0,0%
1º	A-4	Getafe	600	-7,7%	1.500	-6,3%	7,00	-2,8%
1º	A-4	Pinto	480	0,0%	1.400	0,0%	6,50	1,6%
2º	A-4	Valdemoro	420	0,0%	1.250	0,0%	6,00	0,0%
2º	A-4	Ciempozuelos	390	0,0%	1.000	-16,7%	5,50	0,0%
3º	A-4	Seseña	330	0,0%	1.100	0,0%	5,50	7,8%
3º	A-4	Ontígola	180	0,0%	700	0,0%	4,00	17,6%
3º	A-4	Ocaña	120	-7,7%			3,00	3,4%
1º	A-42	Leganés	850	6,3%	1.500	-11,8%	7,50	-6,3%
1º	A-42	Fuenlabrada	600	0,0%	1.500	-6,3%	7,00	0,0%
2º	A-42	Parla	750	-6,3%	1.500	0,0%	6,50	0,0%
3º	A-42	Illescas	420	-6,7%	1.200	0,0%	5,50	0,0%
1º	A-5	Alcorcón	800	-20,0%	1.700	-15,0%	8,00	0,0%
1º	A-5	Móstoles	750	-25,0%	1.700	-10,5%	8,00	0,0%

Edificio Torre Picasso
Planta 24
Pl. Pablo Ruiz Picasso 1
28020 Madrid
T: +34 915 981 900
F: +34 915 569 690

CB Richard Ellis 2008

Esta publicación se ha preparado cuidadosamente con el fin de ofrecer información general y no se aceptan responsabilidades por errores y omisiones. Las opiniones y los datos aquí indicados están sujetos a cambios sin previo aviso. Cualquier transacción que se efectúe en el mercado no deberá fundamentarse única ni necesariamente en los datos aquí expuestos. Tampoco podrán ser publicados total ni parcialmente ni citados como fuente, sin la previa autorización de CB Richard Ellis.

EMEA Offices

Abu Dhabi	(971) 2 681 4399	Lisbon	(351) 21 311 4400
Aix-en-Provence	(33) 442 60 01 31	Liverpool	(44) 151 227 4611
Amsterdam	(31) 20 626 2691	London	(44) 20 7182 2000
Athens	Danos & Associates in association with CBRE (30) 210 756 7567	Lyon	(33) 4 72 83 48 48
Barcelona	(34) 93 444 7700	Madrid	(34) 91 598 1900
Belfast	(44) 28 9043 8555	Malaga	(34) 95 207 0710
Belgrade	(381) 11 222 3407	Manchester	(44) 161 455 7666
Berlin	(49) 30 72 61 54 0	Marbella	(34) 95 276 5130
Birmingham	(44) 121 609 7666	Marseille	(33) 4 96 11 46 11
Bratislava	(421) 2 3255 3300	Milan	(39) 02 303 7771
Bristol	(44) 117 943 5757	Moscow	(7) 495 258 3990
Brussels	(32) 2 643 3333	Munich	(49) 89 2420 600
Bucharest	CB Richard Ellis Eurusko (40) 21 3131020	Nairobi	(254) 20 272 4848
Budapest	(36) 1 374 3040	Neuilly sur Seine	(33) 1 46 24 53 46
Bulawayo	(263) 9 630 20	Oslo	(47) 40 00 57 66
Cape Town	Broll Property Group (27) 11 441 400	Palma de Mallorca	(34) 97 145 6768
Casablanca	(212) 229 532 50	Paris	(33) 1 53 64 00 00
Copenhagen	(45) 70 22 96 01	Port Elizabeth	Broll Property Group (27) 41 363 5559
Dubai	(971) 4 362 0818	Porto	(351) 226 167 240
Dublin	(353) 1 618 5500	Prague	(420) 224 814 060
Durban	Broll Property Group (27) 31 277 2900	Pretoria	Broll Property Group (27) 12 431 7180
Edinburgh	(44) 131 469 7666	Rome	(39) 06 4523 8501
Frankfurt	(49) 69 17 00 77 0	Sofia	Elta Consult AD (359) 2 987 7647
Gaborone	(267) 3188 200	Southampton	(44) 23 8033 8811
Geneva	CB Richard Ellis PI Performance (41) 22 322 80 60	Stockholm	(46) 8 4101 8700
Glasgow	(44) 141 204 7666	Saint Petersburg	Maris Properties LLC in association with CB Richard Ellis (7) 812 346 5900
Gothenburg	(46) 31 761 8750	Tel Aviv	M.A.N. Properties Real Estate Consultants (972) 3 561 6161
Hamburg	(49) 40 80 80 20 0	The Hague	(31) 70 750 8900
Hogare	(263) 4 707 101	Thessaloniki	Danos & Associates in association with CBRE (30) 2310 244 962
Helsinki	Huoneistokeskus Oy (358) 207 80 3750	Toulouse	(33) 5 62 72 47 72
Hoofddorp	(31) 23 565 7700	Valencia	(34) 96 316 2890
Istanbul	CB Richard Ellis LS (90) 212 259 36 29	Vienna	(43) 1 533 4080
Jersey	(44) 1534 874141	Warsaw	(48) 22 544 8000
Johannesburg	Broll Property Group (27) 11 441 4229	Zagreb	(385) 1 487 8600
Kampala	(256) 41 345165	Zurich	CB Richard Ellis PI Performance (41) 44 226 30 00
Kiev	CB Richard Ellis LLC (38) 44 390 0000		
Leeds	(44) 113 233 7666		