

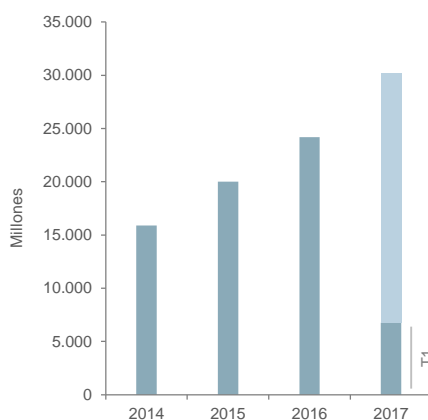
SNAPSHOT LOGÍSTICA

3er TRIMESTRE 2017

MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

- El crecimiento del comercio electrónico ha sido un factor fundamental en la contratación de espacios logísticos, así como en la inversión de nuevos desarrollos.
- La contratación de espacios logísticos en Madrid se ha situado en 676.000 m² a cierre del tercer trimestre, superando ya la absorción total realizada en años anteriores.
- La renta *prime* sigue en ascenso en Madrid, situándose en 5,25 €/m²/mes y permanece estable en Barcelona.
- Destaca el desarrollo de más de 100.000 m² que Amazon ocupará en la Plataforma Central Iberum de Illescas.

GRÁFICO 1
Volumen de negocio e-commerce España



Fuente: CNMC | últimos datos disponibles hasta T1 2017. Resto de 2017 basado en estimación propia.

GRÁFICO 2
Evolución de las rentas *prime* €/m²/mes

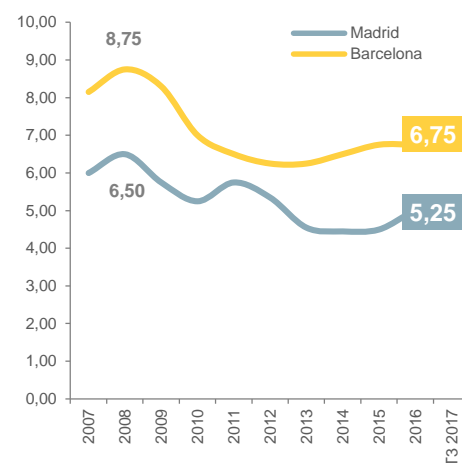


GRÁFICO 3
Evolución de la absorción Madrid. 2009 - T3 2017

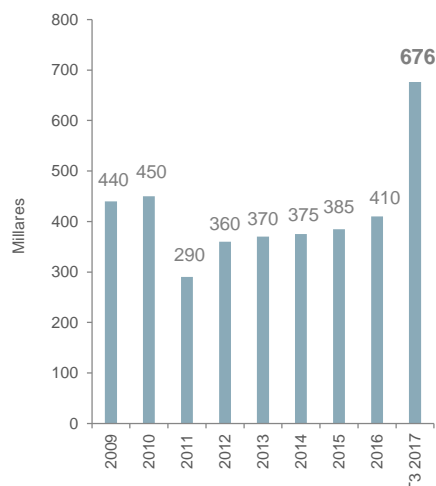


GRÁFICO 4
Evolución de la absorción Barcelona. 2009 - T3 2017

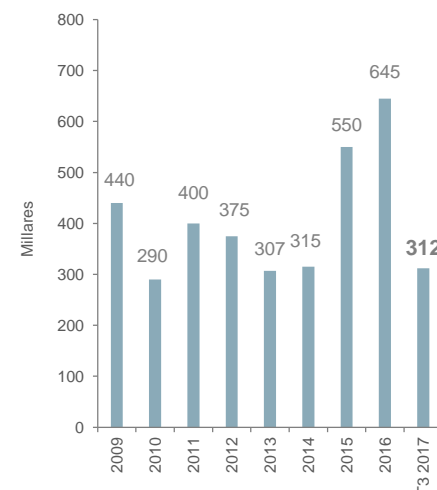


GRÁFICO 5
TOP3 | transacciones de ocupación Mercado de Madrid. T3 2017

AMAZON ILLESCAS | TOLEDO

103.000 m²

LEROY MERLIN MECO | MADRID

60.000 m²

CEVA SESEÑA | TOLEDO

12.000 m²

TASA DE DISPONIBILIDAD

MADRID: 4,75%

BARCELONA: 3,5%

MERCADO DE INVERSIÓN

- Los activos logísticos, junto con los alternativos, son actualmente los más atractivos para los inversores.
- El volumen de inversión logística en Madrid y Barcelona ha superado los 500 M€ a finales del tercer trimestre.
- La necesidad de las empresas de contar con plataformas logísticas más cerca del consumidor final favorece que otros mercados, como el valenciano, empiecen a cobrar una mayor relevancia para los inversores internacionales.
- Sigue la tendencia de compresión de *yields*, situándose en 5,75%. Sin embargo, la rentabilidad *prime* en España está aún por encima de la de otras ciudades europeas.

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad *prime*
2007-T3 2017

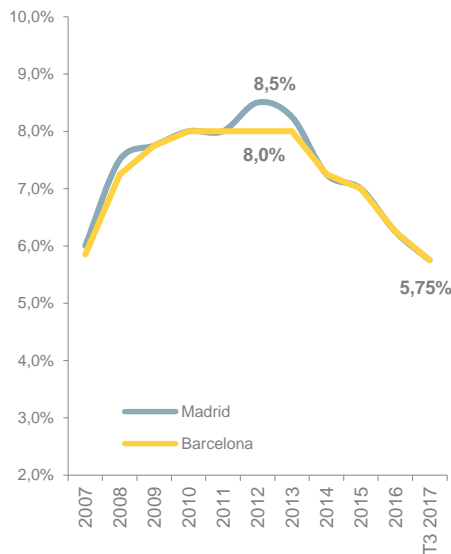


GRÁFICO 7
Rentabilidades *prime* europeas
T3 2017

Ciudad	YIELD
Bruselas	5,50
Londres	4,25
Ámsterdam	5,00
Fráncfort	4,75
Berlín	5,00
París	5,25
Dublín	5,25

GRÁFICO 8
TOP3 | transacciones de inversión
T3 2017

PLATAFORMA LOGÍSTICA CARREFOUR

(RIBARROJA, VALENCIA)

VENDE: CONF. | COMPRA: TH REAL ESTATE

38,5 M€ | 700 €/m²

PROYECTO LOGÍSTICO - FASE II

(S. FERNANDO DE HENARES, MADRID)

VENDE: GRUPO BARRAL | COMPRA: AXIARE

38 M€ | 633 €/m²

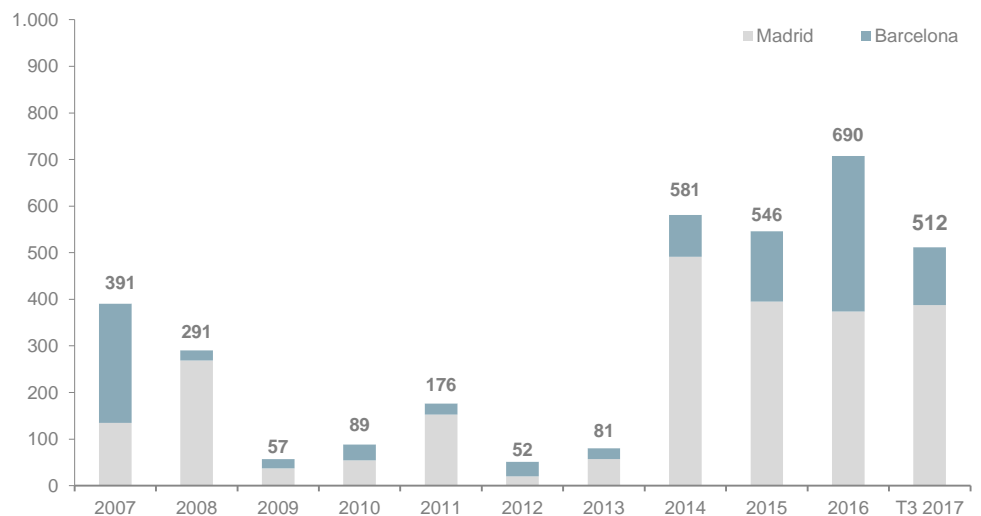
PLATAFORMA LOGÍSTICA DHL

(QUER, GUADALAJARA)

VENDE: BANCO SABADELL | COMPRA: GREENOAK

26,3 M€ | 509 €/m²

GRÁFICO 9
Evolución de la inversión en logística
Millones de euros



RESEARCH

Alejandro Galán

Director de Logística e Industrial
Alejandro.Galan@es.knightfrank.com
+34 600 919069

James Cowper-Coles

Consultor Capital Markets
James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com
+34 600 919105

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919114

Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2017

El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe —ni en su totalidad ni en parte— sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.