



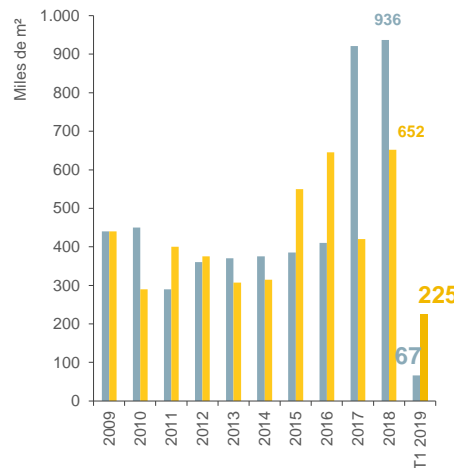
SNAPSHOT LOGÍSTICA

1^{er} TRIMESTRE 2019

Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

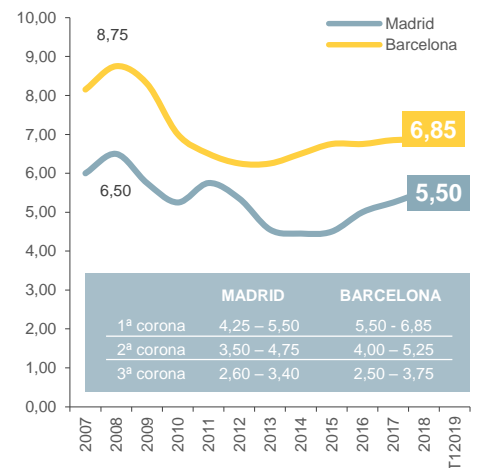
- El sector logístico en Madrid comienza el año con una absorción de 67.000 m², esperándose que aumente considerablemente a lo largo del año debido a las operaciones que ya están en curso y que se cerrarán próximamente. En Barcelona, el *take-up* alcanza los 225.000 m², un 25% más respecto al mismo periodo del año anterior.
- Más del 50% de las operaciones de ocupación logística se han contratado en la primera corona, aunque las de mayor superficie se han realizado en la tercera.
- La rentas *prime* permanecen estables tanto en la capital como en la ciudad condal, manteniéndose en 5,50 €/m²/mes y en 6,85 €/m²/mes respectivamente.
- El *e-commerce* sigue plantando cara al desafío de conseguir entregas que rocen la inmediatez mediante el proceso de reparto de "la última milla", enlazando grandes centros logísticos con otros de distribución más pequeños y céntricos, donde el transporte es más rápido y sostenible.

GRÁFICO 1
Evolución de la absorción
Madrid y Barcelona. 2009 - T1 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 2
Evolución de las rentas *prime*
€/m²/mes. 2007 - T1 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Esquema Última Milla
Madrid

OBJETIVO: entregas inmediatas en puntos céntricos combatiendo tráfico y contaminación y a bajo coste



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
TOP3 | Transacciones de ocupación
Mercado de Madrid. T1 2019

LOGISFASHION | CABANILLAS, GUADALAJARA

21.900 m²

ID LOGISTICS | AZUQUECA H., GUADALAJARA

11.900 m²

DRUMANN VEGA | VALDEMORO, MADRID

10.000 m²

Tasa de disponibilidad

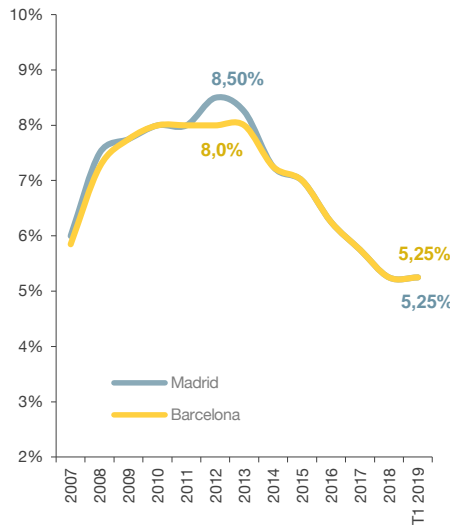
MADRID: 4,25%

BARCELONA: 3,5%

Mercado de inversión

- La inversión total en el mercado logístico en España ha alcanzado los 206 M€, siendo prácticamente igual el volumen invertido en Madrid y en Barcelona, 82 M€ y 83 M€ respectivamente.
- Se prevé que este año finalice con un volumen de inversión que supere al del año anterior gracias a la tendencia que empieza a observarse de rotación de activos y a las grandes carteras que se encuentran en venta.
- Durante este trimestre las *yields* se han mantenido estables aunque, debido al interés que siguen generando los activos logísticos, se espera que haya una ligera compresión durante los próximos meses.
- La operación más importante del trimestre ha sido la venta de cinco naves por 57 M€, asesorada por Knight Frank, ubicadas en Madrid, Barcelona y Vitoria, por parte de Kefren, Brunswick y Grosvenor, de las cuales Prologis se ha quedado cuatro y Blackstone una.

GRÁFICO 5
Evolución de la rentabilidad *prime*
2007 – T1 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 6
Rentabilidades *prime* europeas
Últimos datos disponibles

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

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
TOP 3 | Transacciones de inversión
T1 2019

CARTERA KEFREN (VARIOS)

VENDE: KEFREN, GROSVENOR Y BRUNSWICK |
COMPRA: PROLOGIS

57 M€ | 650 €/m²

NAVE LOGÍSTICA TORIJA

(TORIJA, GUADALAJARA)

VENDE: CONF. | COMPRA: PULSAR IBERIA LOGISTICS

23,5 M€ | 710 €/m²

PLATAFORMA LOG. ID LOGISTICS

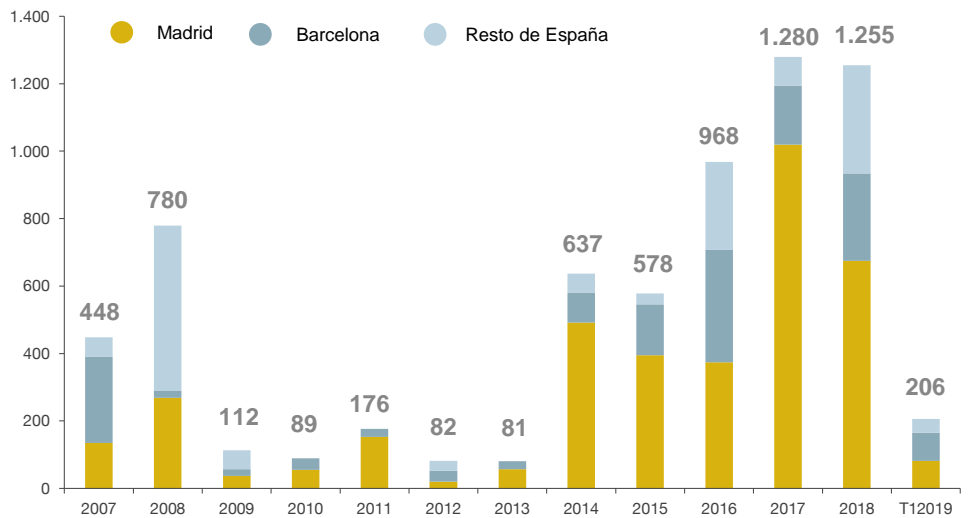
(GRANOLLERS, BARCELONA)

VENDE: ID LOGISTICS | COMPRA: SEGRO

27 M€ | 947 €/m²

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8
Evolución de la inversión en logística en España
Millones de euros. 2007 – T1 2019



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

Alejandro Vega-Penichet

Director Industrial & Logística
Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com
+34 600 919 014

James Cowper-Coles

Consultor Capital Markets
James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com
+34 600 919 105

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919 114

Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2019

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.