

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

# Snapshot Logística

T1 2021

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID

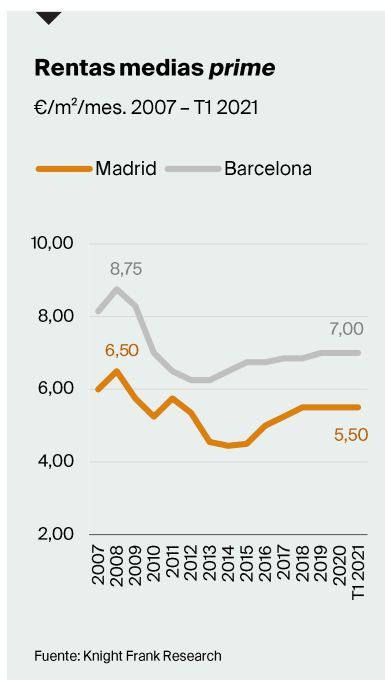
<b>TAKE UP</b> 2019 - 2021	T1 2019	T1 2020	T1 2021
	<b>67.000 m<sup>2</sup></b>	<b>120.000 m<sup>2</sup></b>	<b>446.000 m<sup>2</sup></b>
<b>TOP 3 DEALS</b> 1 <sup>er</sup> TRIMESTRE	CARRERAS ILLESCAS, TOLEDO	DVS CABANILLAS DEL CAMPO, GUADALAJARA	KIBOKO- TIENDA ANIMAL ONTÍGOLA, TOLEDO
	<b>86.000 m<sup>2</sup></b>	<b>50.000 m<sup>2</sup></b>	<b>49.000 m<sup>2</sup></b>

## Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

La contratación en el mercado madrileño comienza el año batiendo un récord histórico ya que solo en el primer trimestre se han registrado más de 446.000 m<sup>2</sup>, una cifra muy superior a la media de otros años y un 270% más que en el primer trimestre de 2020. En Barcelona esta cifra también ha crecido de forma exponencial habiéndose firmado unos 250.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento de más del 130% respecto al mismo periodo del año anterior.

La tasa de disponibilidad se mantiene estable con cerca del 7% (Madrid) y del 3% (Barcelona).

El e-Commerce registra más de 37.000M€ hasta el 3<sup>er</sup> trimestre de 2020, un 5% más que en el mismo periodo de 2019.



## RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

	MADRID	BARCELONA
1 <sup>a</sup> corona	4,50 - 6,50	5,50 - 7,00
2 <sup>a</sup> corona	3,75 - 4,75	4,00 - 5,25
3 <sup>a</sup> corona	2,90 - 3,60	2,50 - 3,75

Fuente: Knight Frank Research

◆◆  
**Durante los primeros meses del año se ha visto la necesidad de mejorar el stock de las plataformas logísticas del país debido al temporal Filomena, que puso de manifiesto la obsolescencia de algunas instalaciones.**  
 ◆◆



## Mercado de inversión España

El primer trimestre comienza también de forma muy potente en inversión logística, habiéndose cerrado en cerca de 410 M€, más de un 90% en comparación con el mismo periodo de 2020, una cifra no muy lejana a 2018, donde se registraron unos valores históricos de la última década.

Barcelona ha liderado la inversión con más de un 50% del volumen total, seguida de Madrid, con casi un 30%. Zaragoza ha destacado también durante el trimestre, consolidándose como un importante mercado logístico, y donde la inversión ha superado los 50 M€ (cerca de un 12%).

El interés inversor que sigue generando el sector provoca que las *yields* en Madrid y en Barcelona se compriman y se sitúen en un 4,50% en ambos mercados.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

#### ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T4 2020

BRUSELAS	4,75%
LONDRES	4,00%
ÁMSTERDAM	3,80%
FRÁNCFORT	3,50%
BERLÍN	3,50%
PARÍS	3,90%
DUBLÍN	4,50%

Fuente: Knight Frank Research

## TOP 3 DEALS

**GERONA**  
CENTRO LOGÍSTICO AMAZON  
VENDE: LCP  
COMPRA: CONFIDENCIAL  
**164 M€** 990 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

**ILLESCAS, TOLEDO**  
PLATAFORMA LOGÍSTICA  
VENDE: AQUILA CAPITAL  
COMPRA: AXA IM  
**60 M€** 880 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

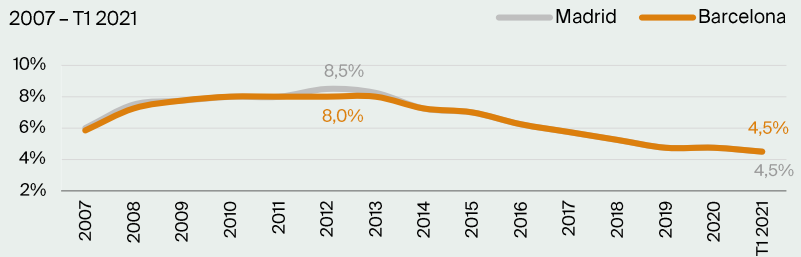
**MALPICA, ZARAGOZA**  
PLATAFORMA LOGÍSTICA  
VENDE: ESTESA  
COMPRA: TRISTAN CAPITAL / KEFREN  
**27,8 M€** 430 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

El año comienza con una de las operaciones más relevantes de los últimos meses, la venta por parte de Logistics Capital Partners (LCP) del megaproyecto logístico de Amazon en Gerona por 164 M€. Con una superficie de más de 165.000 m<sup>2</sup> repartidos en cuatro plantas automatizadas, será uno de los *hubs* más representativos de España.

### Rentabilidad prime

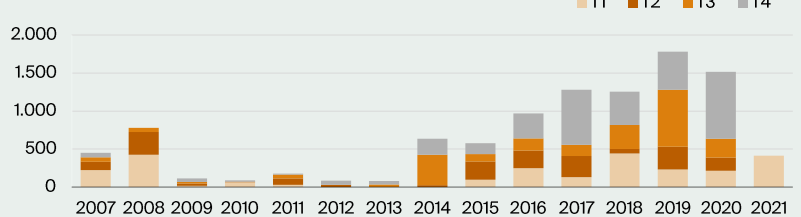
2007 - T1 2021



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - T1 2021



Fuente: Knight Frank Research

**COVID-19:** En Europa y en el resto del mundo, la actividad se está viendo afectada en todos los sectores debido al brote de coronavirus (COVID-19). A fecha de este informe, consideramos que debemos dar menos peso a la evidencia previa para mostrar nuestra opinión de mercado actual. Dado el futuro incierto que el impacto del COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario y los escasos comparables recientes, este informe pretende proporcionar información del mercado tal como los vemos en este momento, pero es importante resaltar que por la actual situación se pueden producir rápidos cambios en el mismo. Por favor, póngase en contacto con nuestros equipos si desea más detalles o recibir una actualización sobre las condiciones del mercado.

## Publicaciones recientes

### Capital Markets

Alejandro Vega-Penichet  
Director of Industrial & Logistics  
+34 600 919 014

[Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com](mailto:Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

Adrián Romero-Amich  
Head of Logistics Leasing  
+34 600 919 015

[Adrian.Romero-Amich@es.knightfrank.com](mailto:Adrian.Romero-Amich@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

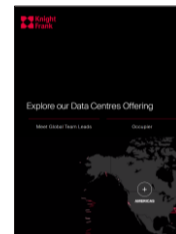
James Cowper-Coles  
Associate, Logistics Capital Markets  
+34 600 919 105

[James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com](mailto:James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com)

### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114

[Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)



Data Centres, 2020



Active Capital, 2020

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español: [knightfrank.es/investigacion-de-mercados](https://knightfrank.es/investigacion-de-mercados)** y en **inglés: [knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)**



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2021. 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.