

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 2022

MERCADO LOGÍSTICO MADRID

TAKE UP 2020 - 2022	T1 2020	T1 2021	T1 2022
	120.000 m²	450.000 m²	330.000 m²
TOP 3 DEALS 1 ^{er} TRIMESTRE	COSTCO TORIJA, GUADALAJARA	TORO Y BETOLAZA ALOVERA, GUADALAJARA	AUCHAN SAN FERNANDO DE HENARES, MADRID
	80.500 m²	43.600 m²	35.000 m²

Mercado de usuarios

Madrid y Barcelona

La contratación en el 1^{er} trimestre del año en Madrid alcanza unos 330.000 m², alrededor de un 25% menos que el mismo periodo que el año anterior. Según el contexto geopolítico y la incertidumbre creada por la crisis energética que afecta directamente en los precios de construcción estas cifras dejan ver que el sector está en un momento muy sano y que 2022 seguirá obteniendo buenos resultados. En Barcelona se registran buenas cifras, 245.000 m², tan solo un 2% menos respecto a lo registrado en el 1^{er} trimestre de 2021.

El e-Commerce hasta el tercer trimestre de 2021 registra unos 41.800 M€, un 10% más que el mismo periodo de 2020, liderando las prendas de vestir.

Las rentas medias *prime* se mantienen estables en ambas ciudades.



RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

	MADRID	BARCELONA
1 ^a corona	4,95 - 6,00	5,50 - 7,50
2 ^a corona	3,75 - 4,75	4,00 - 6,00
3 ^a corona	2,90 - 3,75	2,50 - 4,00

Fuente: Knight Frank Research

◆◆

En el primer trimestre del año la contratación en la capital se ha concentrado en el eje A-2 con casi el 80% del total, seguido del eje A-4 con cerca de un 20% del total

◆◆



Mercado de inversión España

El primer trimestre cierra con datos muy positivos en inversión logística, con un volumen cercano a los 790 M€, lo que supone cerca de un 90% más respecto al mismo periodo del año anterior. En 2022 se espera que la tendencia siga por este camino y que se logren cifras récord debido al apetito inversor en este tipo de activos.

Madrid ha registrado alrededor de 430 M€, lo que supone un crecimiento récord anual de 260% y hace que continúe siendo la ciudad con mayor volumen de inversión. Respecto al mercado de Barcelona ha representado casi un 20% de la inversión total.

Las *prime yields* se mantienen estables este trimestre y se sitúan en un 3,75% tanto en Madrid como en Barcelona.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T4 2021

BRUSELAS	4,60%*
LONDRES	3,25%
ÁMSTERDAM	3,40%
FRÁNCFORT	3,00%
BERLÍN	3,40%
PARÍS	3,00%
DUBLÍN	4,00%

Fuente: Knight Frank Research. *Dato de T1 2021.

TOP 3 DEALS

MADRID
GEMSTONE PORTFOLIO
VENDE: LOGICOR
COMPRA: EQT EXETER
300 M€ 1.045 €/m²

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

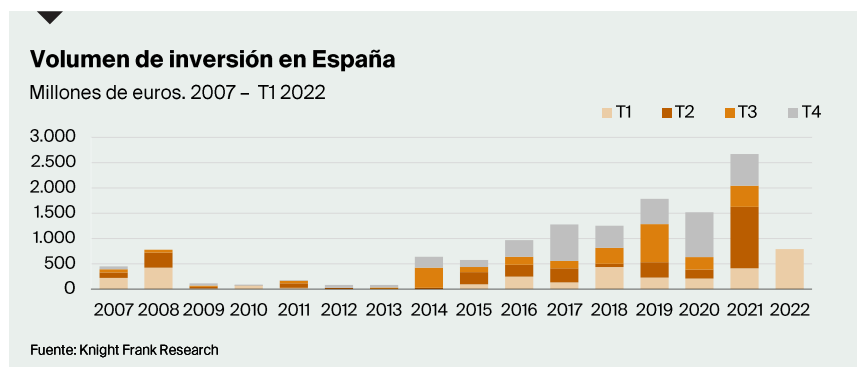
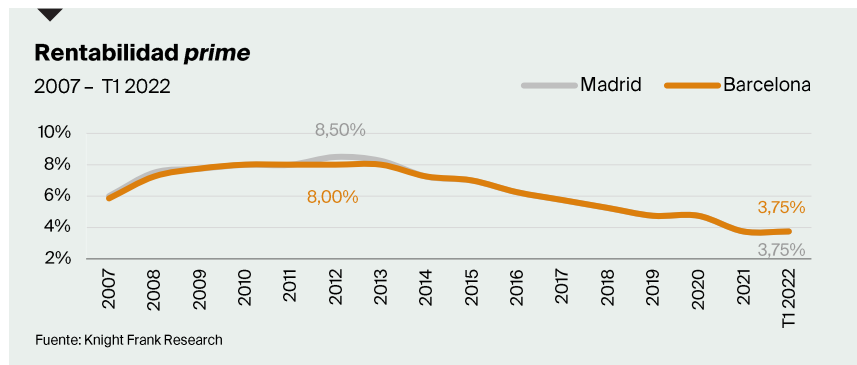
MURCIA, ALICANTE Y VALLADOLID
3 NAVES LOGÍSTICAS AMAZON
VENDE: ROEBUCK AM
COMPRA: SAVILLS INVESTMENT
95 M€ 3.291 €/m²

Fuente: Brainsre

BARCELONA
NAVE CONSTANTÍ
VENDE: TRISTAN / KEFREN
COMPRA: GOODMAN
32 M€ 800 €/m²

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

En el primer trimestre del año, destaca la compra por parte del fondo EQT Exeter de una cartera compuesta por 4 centros logísticos de unos 300.000 m² en Madrid y Guadalajara por un importe de 300M€ a Logicor. Otra de las operaciones más importantes del trimestre es la compra de 3 naves en Murcia, Alicante y Valladolid alquiladas a Amazon por parte de Savills Investment por 95M€.



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

Capital Markets

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

Capital Markets

Luciano Antequera
Consultant of Logistics Leasing
+34 600 919 013
Luciano.Antequera@es.knightfrank.com

Research

Rosa Uriol
Head of Research
+34 600 919 114
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com



Retail Parks. 2021



Active Capital. 2021

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en **inglés:** 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.