

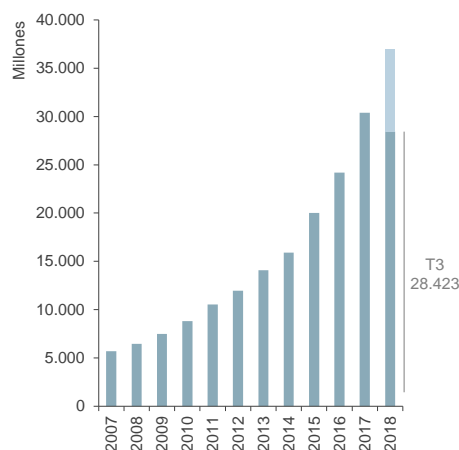
# SNAPSHOT LOGÍSTICA

2º TRIMESTRE 2019

## Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

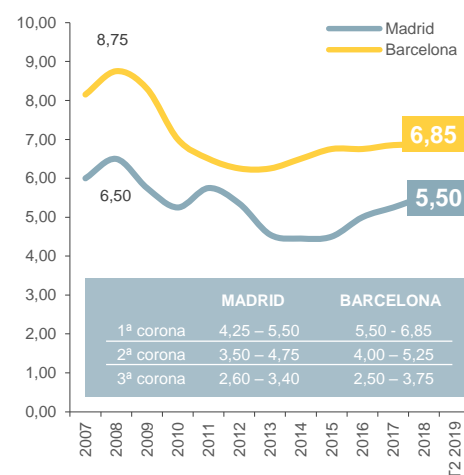
- El *e-commerce* español continua batiendo récords, según los últimos datos publicados. Durante el tercer trimestre de 2018 la facturación del comercio electrónico supero los 10.000 millones, casi un 30% más que en el año anterior.
- Durante el primer semestre de 2019 la absorción en Madrid se sitúa en casi 155.000 m<sup>2</sup>, habiéndose contratado durante el segundo trimestre del año más de 87.500 m<sup>2</sup>. En Barcelona, el *take-up* alcanza los 345.000 m<sup>2</sup> en el primer semestre.
- En el segundo trimestre más del 65% de la superficie contratada en la capital ha tenido lugar en la primera corona, coincidiendo con la tendencia de la demanda de los operadores a situarse en la última milla y dar respuesta a la revolución de reducir al máximo los tiempos de entrega.
- La rentas *prime* permanecen estables tanto en la capital como en la ciudad condal, manteniéndose en 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes y en 6,85 €/m<sup>2</sup>/mes respectivamente.

GRÁFICO 1  
Volumen de negocio e-Commerce España. 2007 - T3 2018



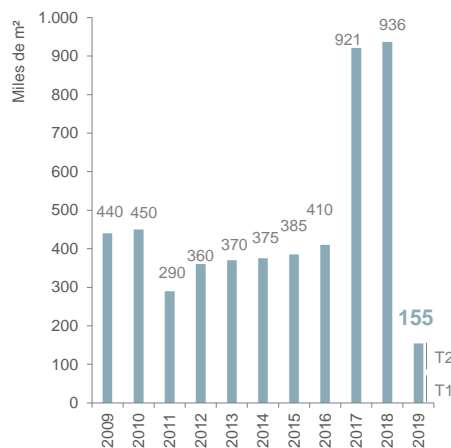
Fuente: CNMC | ONTSI

GRÁFICO 2  
Evolución de las rentas *prime* €/m<sup>2</sup>/mes. 2007 - T2 2019



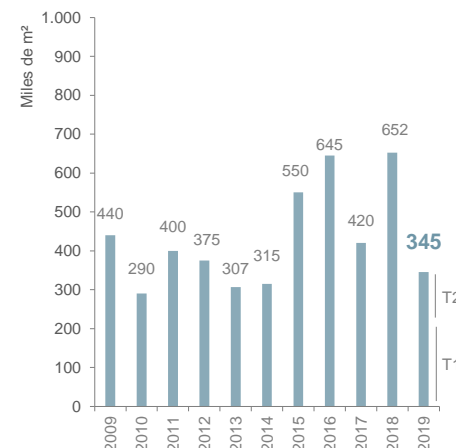
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción Madrid. 2009 - T2 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Evolución de la absorción Barcelona. 2009 - T2 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5  
TOP3 | Transacciones de ocupación Mercado de Madrid. T2 2019

CONFIDENCIAL | GETAFE, MADRID

17.200 m<sup>2</sup>

BORMIOLI | AZUQUECA H., GUADALAJARA

16.100 m<sup>2</sup>

CONFIDENCIAL | GETAFE, MADRID

10.300 m<sup>2</sup>

## Tasa de disponibilidad

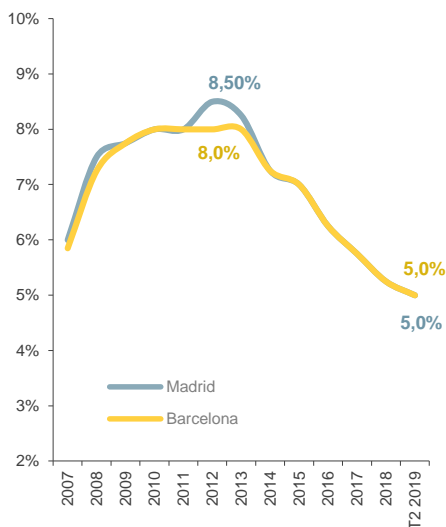
MADRID: 5,5%

BARCELONA: 3,5%

# Mercado de inversión

- En el segundo trimestre del año la inversión ha alcanzado los 326 M€, cinco veces más que la inversión realizada en el mismo periodo del año anterior. El volumen nacional en el primer semestre se sitúa por encima de los 530 M€.
- La inversión en Madrid ha sido superior a la de Barcelona durante el segundo trimestre, aproximadamente 170 M€ en la capital versus los más de 107 M€ en la Ciudad Condal.
- Una de las operaciones más relevantes ha sido la venta de una plataforma logística de Invesco en P.I. Los Gavilanes (Getafe). Al 85% de ocupación, cuenta con inquilinos como Mercadona, Ader o ATDL, y se encuentra en una localización privilegiada para dar respuesta a las necesidades de la última milla.
- Debido al interés que siguen generando los activos logísticos en el mercado de inversión, durante este segundo trimestre las *yields* se han comprimido ligeramente pasando del 5,25% al 5%.

GRÁFICO 5  
Evolución de la rentabilidad *prime*  
2007 - T2 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 6  
Rentabilidades *prime* europeas  
Últimos datos disponibles

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

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7  
TOP 3 | Transacciones de inversión  
T2 2019

## NAVE P.I. LOS GAVILANES

(GETAFE, MADRID)

VENDE: INVESCO | COMPRA: M&G

32,5 M€ | 1.100 €/m<sup>2</sup>

## NAVES MERLIN

(CASTELLBISBAL Y LLIÀ DEL VALL, BARCELONA)

VENDE: MERLIN | COMPRA: CONFIDENCIAL

26,2 M€ | 720 €/m<sup>2</sup>

## PROYECTO SESEÑA

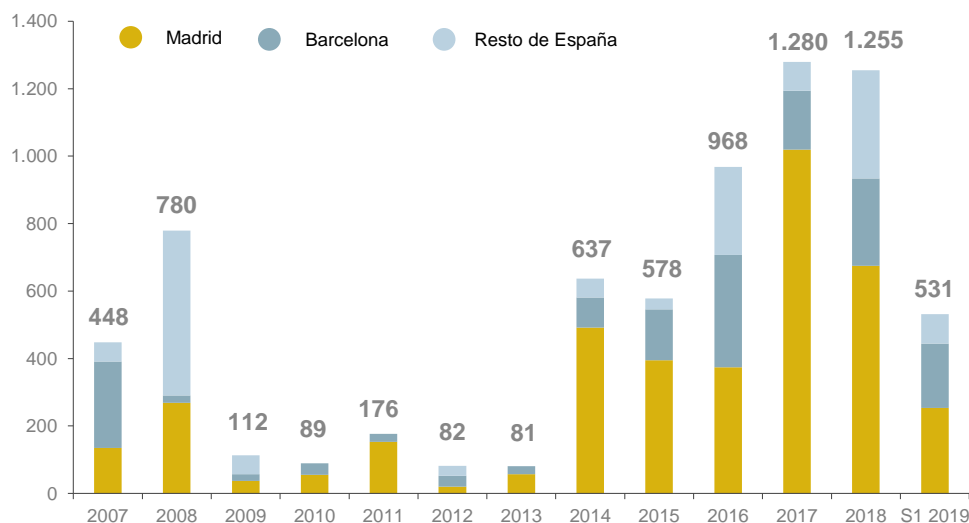
(SESEÑA, TOLEDO)

VENDE: PAVASAL | COMPRA: GREENOAK

18 M€ | 620 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8  
Evolución de la inversión en logística en España  
Millones de euros. 2007 - S1 2019



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

### Alejandro Vega-Penichet

Director Industrial & Logística  
Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com  
+34 600 919014

### James Cowper-Coles

Consultor Senior 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. 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.