

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

Snapshot Logística

T2 2020

MERCADO LOGÍSTICO MADRID

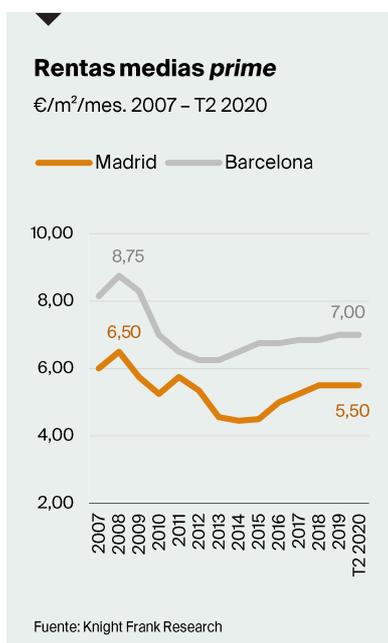
TAKE UP T2 2018 - 2020	T2 2018 222.000 m²	T2 2019 88.000 m²	T2 2020 165.000 m²
	TOP 3 DEALS 2º TRIMESTRE	CONFIDENCIAL ALOVERA, GUADALAJARA 27.500 m²	AMAZON LEGANÉS, MADRID 25.000 m²

Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

El sector logístico continúa siendo uno de los más favorables a pesar de la pandemia. El e-Commerce español sigue batiendo récords, según los últimos datos publicados a cierre de 2019 la facturación del comercio electrónico alcanzó los casi 49.000 M€, alrededor de un 25% más que en el año anterior.

Durante el segundo trimestre del año el take up en Madrid se sitúa en torno a los 165.000 m², un 88% más con respecto al mismo periodo de 2019, y 90.000 m² en Barcelona, con un descenso del 25%.

La renta *prime* permanece estable en Madrid y Barcelona, al igual que su tasa de disponibilidad, 6% y 3,5% respectivamente.

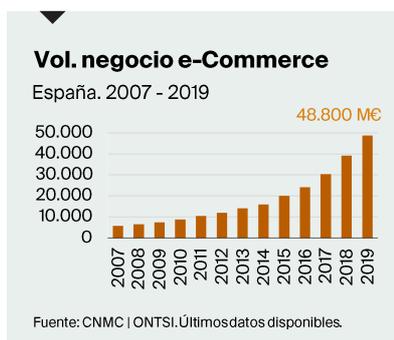


RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

	MADRID	BARCELONA
1ª corona	4,25 - 5,50	5,50 - 7,00
2ª corona	3,50 - 4,75	4,00 - 5,25
3ª corona	2,60 - 3,40	2,50 - 3,75

Fuente: Knight Frank Research

Durante el primer semestre de 2020, la segunda corona del mercado logístico de Madrid es la que ha registrado un mayor volumen en contratación de superficie.



Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El segundo trimestre del año cierra con una inversión logística de más de 170 M€, acumulando casi 400 millones en lo que va de año.

Madrid ha registrado el mayor volumen de inversión con alrededor de 120 millones lo que supone cerca de un 15% más que el trimestre anterior.

Se espera que este mercado atraiga a nuevos *players* infravalorados hasta el momento, mientras que los inversores más experimentados se centrarán en adquirir activos más modernos.

Las rentabilidades *prime* se han mantenido constantes en las principales ciudades, 4,75% (Madrid y Barcelona) esperando que el año finalice así o incluso que se reduzcan en algunos casos.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T1 2020

BRUSELAS	5,25%
LONDRES	4,25%
ÁMSTERDAM	4,10%
FRÁNCFORT*	4,00%
BERLÍN	4,25%
PARÍS*	4,25%
DUBLÍN	5,25%

Fuente: Knight Frank Research. *Yield a T4 2019.

TOP 3 DEALS

TOLEDO, ILLESCAS

PLATAFORMA CENTRAL IBERUM

VENDE: GOODMAN
COMPRA: NUVEEN

n.d M€

Fuente: EjePrime

MADRID

CORREDOR DEL HENARES

VENDE: AIRBUS Defense and Space
COMPRA: HINES

29,2 M€ 675 €/m²

Fuente: Knight Frank Logistics C. Markets

BARCELONA, ABRERA

PARQUE PROVEEDORES SEAT

VENDE: LIBERBANK
COMPRA: PATRIZIA IMMOBILIEN

26 M€ 525 €/m²

Fuente: Expansión

Nuveen protagoniza una de las mayores operaciones del trimestre con la adquisición de dos naves logísticas en Illescas con una superficie total de 66.300 m². Hines también destaca con la compra de las instalaciones de Airbus en el Corredor del Henares por 29,2 M€ en formato *sale & leaseback*.

Rentabilidad prime

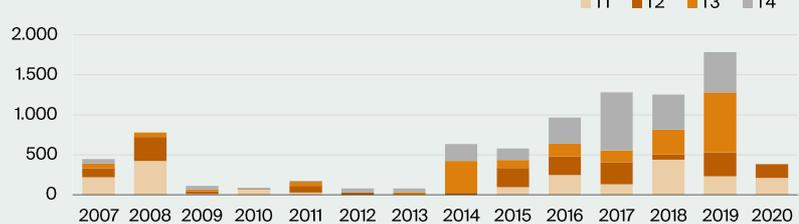
2007 - T2 2020



Fuente: Knight Frank Research

Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - T2 2020



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



Covid-19, Junio 2020



Active Capital, 2019

Capital Markets

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

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

Capital Markets

James Cowper-Coles
Senior Surveyor
+34 600 919 105

James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com

Research

Rosa Uriol
Head of Research
+34 600 919 114

Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

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. 2020. 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.