

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

T3 2020

MERCADO LOGÍSTICO MADRID

TAKE UP T1-T3 2018 - 2020	T1 - T3 2018	T1 - T3 2019	T1 - T3 2020
	635.000 m²	425.000 m²	700.000 m²
TOP 3 DEALS 3 ^{er} TRIMESTRE	CONFIDENCIAL ILLESCAS, TOLEDO	DIA ILLESCAS, TOLEDO	XPO LOGISTICS TORIJA, GUADALAJARA
	200.000 m²	68.000 m²	33.000 m²

Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

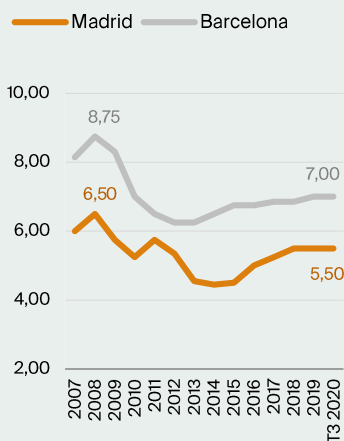
Según los últimos datos el volumen de e-Commerce alcanza los 12.200 M€ en España, casi un 12% más que en 2019.

El trimestre cierra con un take up en Madrid cercano a los 420.000 m², más de un 55% que lo registrado en el mismo periodo de 2019, y más de un 65% en el acumulado del año. Destaca la contratación de 200.000 m² de una sola operación en formato "autopromoción". En Barcelona se han firmado unos 120.000 m², cerca de un 8% menos que en 2019.

En estas ciudades, las rentas *prime* no han variado significativamente. La tasa de disponibilidad se sitúa en 7% (Madrid) y en 3,5% (Barcelona).

Rentas medias prime

€/m²/mes. 2007 - T3 2020



Fuente: Knight Frank Research

RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

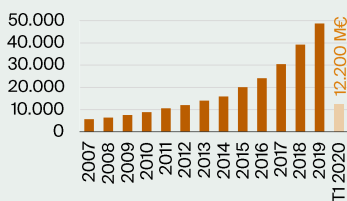
	MADRID	BARCELONA
1ª corona	4,50 - 5,50	5,50 - 7,00
2ª corona	3,75 - 4,75	4,00 - 5,25
3ª corona	2,90 - 3,50	2,50 - 3,75

Fuente: Knight Frank Research

En el mercado de Madrid, la mayor superficie de contratación en el acumulado de 2020 se ha dado en la tercera corona, con más de un 60% del total. Destaca Illescas (Toledo) como la población donde más metros se han contratado.

Vol. negocio e-Commerce

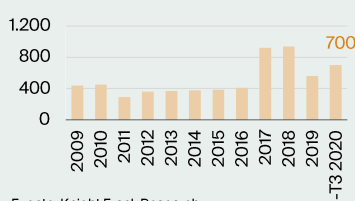
España. 2007 - T1 2020



Fuente: CNMC | ONTSI. Últimos datos disponibles.

Absorción Madrid

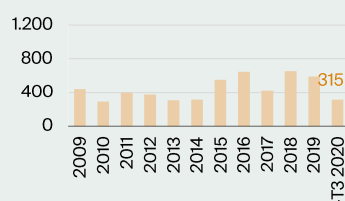
2009 - 2020 (T1-T3). Miles de m²



Fuente: Knight Frank Research

Absorción Barcelona

2009 - 2020 (T1-T3). Miles de m²



Fuente: Knight Frank Research

Mercado de inversión España

Durante el tercer trimestre del año se ha alcanzado una inversión de más de 250 M€, alrededor de un 45% más que en el segundo, y registrando alrededor de los 640 M€ en España en lo que va de año.

A pesar de ser una cifra por debajo de lo registrado en 2019, que fue un periodo fuera de lo común, ésta se encuentra por encima de la media de lo registrado durante los últimos cinco años y se espera un mayor repunte a cierre de 2020 dado el importante aumento de la actividad que se está viendo las últimas semanas y de las operaciones que ya se encuentran en negociaciones finales.

También es a final de año cuando se espera un ligero ajuste de las *yields* en Madrid y Barcelona.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T2 2020

BRUSELAS	4,75%
LONDRES	4,25%
ÁMSTERDAM	4,10%
FRÁNCFORT	3,80%
BERLÍN	4,00%
PARÍS	4,00%
DUBLÍN	5,25%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

MADRID, GETAFE

CENTRO LOGÍSTICO AMAZON

VENDE: PATRIZIA IMMOBILIEN AG
COMPRA: REAL IS

86 M€ 1.480 €/m²

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

MADRID, MECO

PLATAFORMA LOGÍSTICA MECO

VENDE: ICC
COMPRA: DWS Real Estate Iberia

n.d.

Fuente: Cadena de Suministro

YELES, TOLEDO

PLATAFORMA MEDIA POST

VENDE: N.D
COMPRA: CLARION PARTNERS

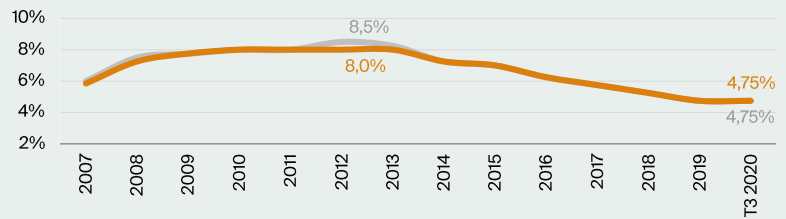
20 M€ 538 €/m²

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

Real IS destaca durante el trimestre con la adquisición a Patrizia Immobilien del segundo centro logístico más grande de Amazon en la capital, ubicado en el polígono Los Gavilanes y con una superficie de más de 58.000 m². Otra de las operaciones más relevantes ha sido la compra por parte de DWS a ICC de un activo logístico de 52.000 al pie de la A-2, en Meco.

Rentabilidad prime

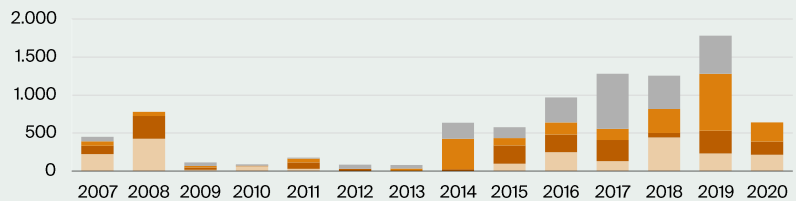
2007 - T3 2020



Fuente: Knight Frank Research

Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - T3 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

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
Associate, Logistics Capital Markets
+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



Covid-19, Junio 2020



Active Capital, 2020

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.