

# Snapshot Logística

T3 2023

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

[knightfrank.es/research](https://knightfrank.es/research)

## La absorción de superficie logística en Madrid mantiene su dinamismo

- La capital y su área de influencia ha registrado una absorción de alrededor de 300.000 m<sup>2</sup> durante el tercer trimestre del año, lo que supone un 50% más comparado con el mismo periodo del año anterior.

### MERCADO DE USUARIOS. MADRID Y BARCELONA

La contratación acumulada en Madrid en lo que va de año alcanza cerca de 700.000 m<sup>2</sup>.

Este volumen de absorción de espacios logísticos está en línea con las previsiones de comienzos de 2023, donde se esperaba una ligera ralentización en comparación con el año 2022.

Se prevé que 2023 finalice con un nivel de absorción de superficie logística alrededor de 1.000.000 m<sup>2</sup>, lo cual refleja la robustez de este mercado que sigue inmerso en la adaptación de las nuevas formas de comprar de los consumidores.

Por el lado de la oferta, cerca de 311.000 m<sup>2</sup> de nueva construcción se han entregado al mercado en el tercer trimestre de 2023. Como consecuencia, la tasa de disponibilidad se ha incrementado de forma leve hasta situarse en 6,4% (5,7% en T2 2023). En cuanto a los activos de alta calidad, grado A, la tasa de disponibilidad es de 4,2% (3,20% en T2 2023).

La renta media prime del mercado de Madrid se mantiene en 6,50 €/m<sup>2</sup>/mes, aunque algunos submercados como Illescas, San Fernando o Torrejón, muestran una tendencia alcista.

Barcelona cierra el trimestre con 66.500 m<sup>2</sup>. El acumulado del año asciende a más de 390.000 m<sup>2</sup>, un 30% menos que en el mismo periodo de 2022 condicionado por la baja disponibilidad de este mercado.

### Madrid

Take up T3 2023

**300.000 m<sup>2</sup>**  
(210.000 m<sup>2</sup> T3 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T3 2023

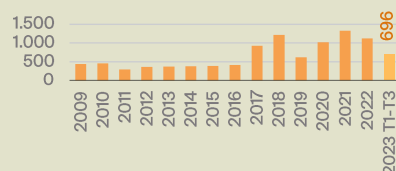
**50.000 m<sup>2</sup> | Toledo**  
Ontime| Noblejas

**38.100 m<sup>2</sup> | Guadalajara**  
Taisa Logistics | Cabanillas del Campo

**31.500 m<sup>2</sup> | Madrid**  
Havi Logistics | San Fernando

#### Absorción Madrid

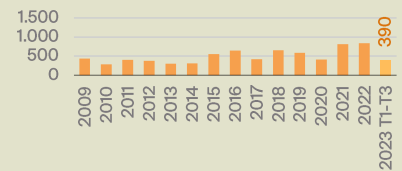
2009 - T1-T3 2023. Miles de m<sup>2</sup>



Fuente: Knight Frank Research

#### Absorción Barcelona

2009 - T1-T3 2023. Miles de m<sup>2</sup>



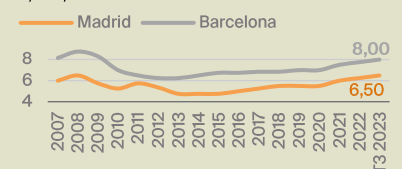
Fuente: Knight Frank Research

#### Rentas medias prime por coronas

	MADRID	BARCELONA
1ª corona	5,25 – 6,50	6,00 – 8,00
2ª corona	4,50 – 5,00	4,75 – 6,00
3ª corona	3,75 – 4,15	4,00 – 4,50

#### Rentas Prime

€/m<sup>2</sup>/mes. 2007 – T3 2023



Fuente: Knight Frank Research

## MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

El volumen de inversión durante el tercer trimestre del año ha sido alrededor de 280 M€, mientras que el acumulado en lo que va de año asciende a más de 900 M€, lo cual representa casi un 20% sobre el total de la inversión en España\*. Al mismo tiempo, los 900 M€ suponen un descenso de casi 55% (comparado con T1-T3 2022), debido principalmente a la falta de operaciones de grandes carteras.

Durante este último trimestre los mercados secundarios representan la mayoría del volumen con el 45% de la inversión total, mientras que Madrid y Barcelona cuentan con alrededor del 30% y el 20% respectivamente.

Las *yields* Prime en los mercados principales continúan subiendo para adaptarse al nuevo contexto de tipos de interés. En Madrid la *yield* Prime se sitúa en 5,25% (5,00% T2 2023) y 5,15% en Barcelona (5,00% T2 2023).

We like questions, if you've got one about our research, or would like some property advice, we would love to hear from you.



### Commercial

Jorge Sena | Partner, Head of Commercial  
+34 600 919 004  
[jorge.sena@es.knightfrank.com](mailto:jorge.sena@es.knightfrank.com)



### Director of Logistics Capital Markets

James Cowper-Coles |  
Director Capital Markets Logistics  
+34 600 919 105  
[James.Cowper-coles@es.knightfrank.com](mailto:James.Cowper-coles@es.knightfrank.com)



### Director, Logistics Leasing and Development

Adrián Romero-Amich |  
Director Leasing and Development Logistics  
+34 600 919 125  
[adrian.romero-amich@es.knightfrank.com](mailto:adrian.romero-amich@es.knightfrank.com)



### Research

Daniel Caprarin | Head of Research  
+34 600 919 087  
[Daniel.caprarin@es.knightfrank.com](mailto:Daniel.caprarin@es.knightfrank.com)

# España

Volumen de inversión T3 2023

**280 M€** (960 M€ T3 2022)

Top 3 operaciones de inversión T3 2023

**65,8 M€** | Varias localidades

Vende: Mileway | Compra: AB Sagax  
Capital value: 715 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Capital Markets Knight Frank

**50 M€** | Murcia

Vende: Panattoni | Compra: Hansainvest  
Capital value: 1.030 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Capital Markets Knight Frank

**28 M€** | San Fernando de Henares, Madrid

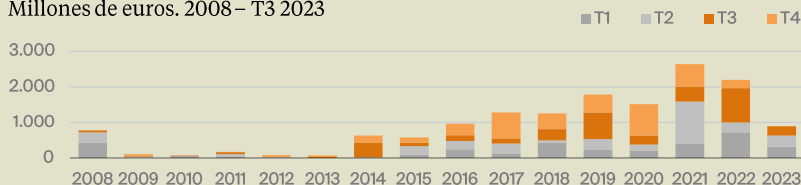
Vende: Barral | Compra: Hines  
Capital value: n.d. €/m<sup>2</sup>

Fuente: Capital Markets Knight Frank

► La operación más relevante del trimestre ha sido la compra por parte de la compañía sueca AB Sagax a Mileway de un porfolio de 19 naves repartidos por diferentes ubicaciones del país, por un volumen de inversión de alrededor de los 66 millones de euros. También destaca la venta de Panattoni de un parque logístico en Murcia de 46.000 m<sup>2</sup> distribuidos en dos naves y arrendados a largo plazo al proveedor de servicios logísticos Alfil Logistics.

## Volumen de inversión en España

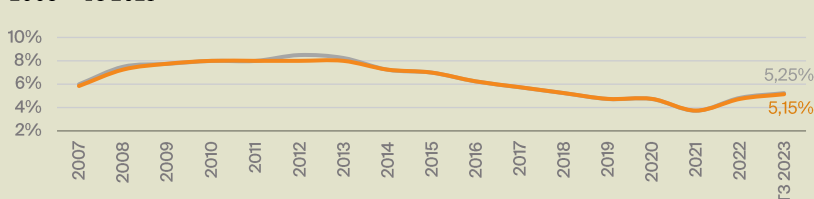
Millones de euros. 2008 – T3 2023



Fuente: Knight Frank Research

## Rentabilidad prime

2008 – T3 2023



Fuente: Knight Frank Research

## Europa rentabilidades prime | T2 2023

Londres	4,75%	=
Ámsterdam**	5,00%	↑
Berlín	4,04%	↑
París	4,50%	↑
Dublín	4,75%	=
Bruselas	4,60%	=

Fuente: Knight Frank Research.

\*\*Ámsterdam *yield* bruta.

\* Incluye logística, oficinas, retail, PRS y Hoteles