

# SNAPSHOT LOGÍSTICA

# 4º TRIMESTRE 2018

## MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

- La absorción logística vuelve a batir récords en el 2018. Madrid cierra el año con 936.000 m<sup>2</sup>, un 2% más que en el 2017, siendo la tercera corona la que registra mayor volumen. En Barcelona, el *take-up* llega a 652.000 m<sup>2</sup>, superando un 36% la absorción total de 2017.
- El último trimestre del año deja en Madrid el mejor dato de absorción hasta la fecha, con más de 301.000 m<sup>2</sup> contratados y superando en un 17% al mismo trimestre del año anterior.
- La rentas *prime* en la capital aumentan a 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes en el último trimestre del año, en Barcelona se mantienen constantes situándose en 6,85 €/m<sup>2</sup>/mes.
- El desarrollo de nuevas plataformas logísticas de gran calidad impulsa la llegada de los operadores que alquilan espacios antes de su entrega de llaves. Se espera que la oferta futura para 2019 esté alrededor de 1.500.000 m<sup>2</sup>.

GRÁFICO 5  
TOP3 | Transacciones de ocupación  
Mercado de Madrid. T4 2018

MEDIAPOST | YELES, TOLEDO

40.000 m<sup>2</sup>

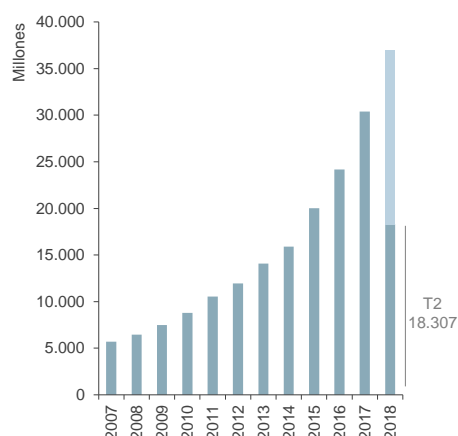
AIRBUS | ILLESCAS, TOLEDO

36.000 m<sup>2</sup>

SEUR | MADRID

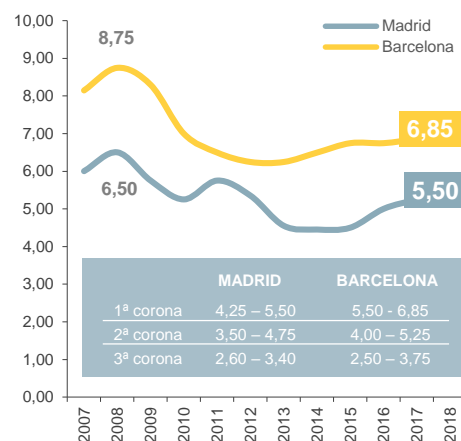
36.000 m<sup>2</sup>

GRÁFICO 1  
Volumen de negocio e-Commerce  
España



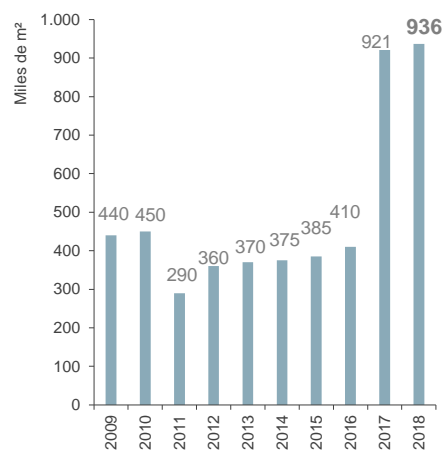
Fuente: CNMC | ONTSI

GRÁFICO 2  
Evolución de las rentas *prime*  
€/m<sup>2</sup>/mes. 2007 – 2018



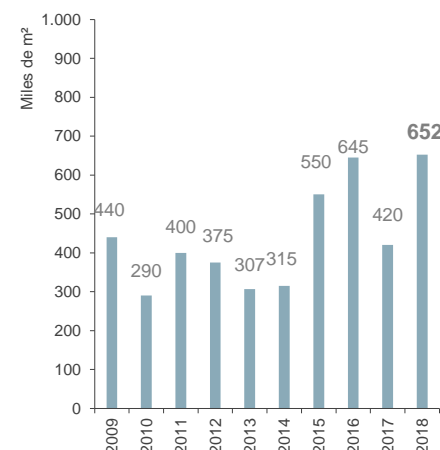
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción  
Madrid. 2009 – 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Evolución de la absorción  
Barcelona. 2009 – 2018



Fuente: Knight Frank Research

## TASA DE DISPONIBILIDAD

MADRID: 4,25%

BARCELONA: 3,5%

# MERCADO DE INVERSIÓN

- El año 2018 termina con una inversión logística de 1.255 millones de euros, acercándose a las excelentes cifras alcanzadas en el 2017.
- El ecommerce continúa motivando el interés de los operadores internacionales para invertir en este sector. Empresas como Amazon en Sevilla, Mercadona en Getafe o H&M en Illescas, han reforzado su logística con la apertura de nuevos centros.
- Aunque este trimestre han destacado las operaciones individuales, la compra del portfolio de Neinver por Blackstone por 300 millones, ha sido una de las más sonadas, que incluye 55 activos logísticos y 162.000 m<sup>2</sup> de suelo para uso industrial.
- El interés de los activos logísticos sigue generando expectativas de comprensión de yields, esperando alcanzar rentabilidades en torno al 5% durante el próximo año.

GRÁFICO 8  
TOP 3 | Transacciones de inversión  
T4 2018

## PORTFOLIO COLONY CAPITAL –NEINVER

(26 PROVINCIAS ESPAÑOLAS)

VENDE: COLONY CAPITAL –NEINVER | COMPRA: BLACKSTONE

280 M€ | 848 €/m<sup>2</sup>

## GREENOAK SAN FERNANDO

(SAN FERNANDO DE HENARES, MADRID)

VENDE: GREENOAK | COMPRA: INVESCO

42 M€ | 1.090 €/m<sup>2</sup>

## LOGISTIK SERVICE ONTIGOLA

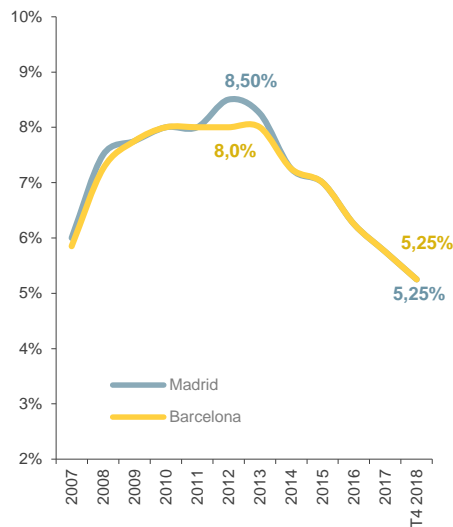
(ONTIGOLA, TOLEDO)

VENDE: LOGISTIK SERVICE | COMPRA: PATRIZIA IMMOBILIEN

37,5 M€ | 565 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 6  
Evolución de la rentabilidad prime  
2007 – T4 2018



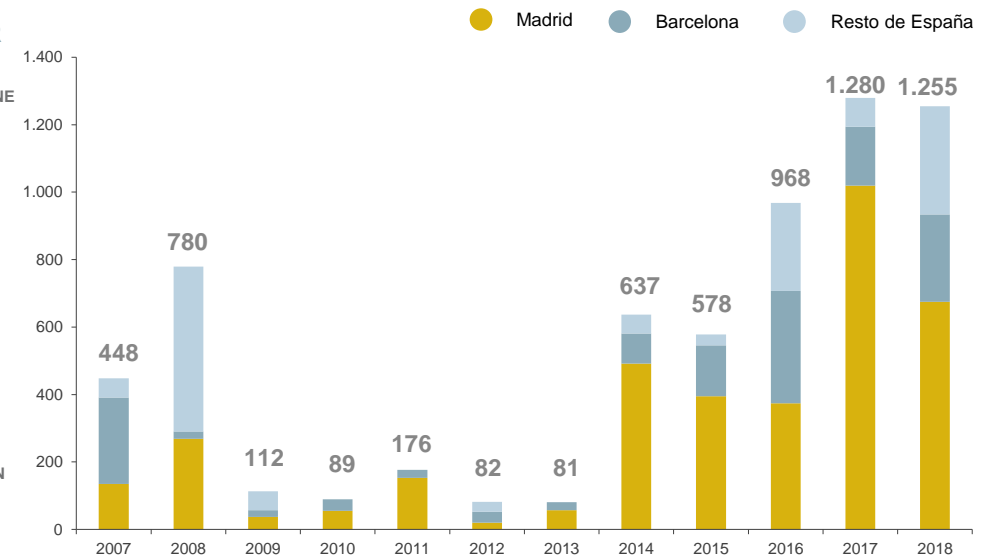
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7  
Rentabilidades prime europeas  
Últimos datos disponibles

Ciudad	YIELD
Bruselas	5,50%
Londres	4,00%
Ámsterdam	5,00%
Fráncfort	4,50%
Berlín	4,30%
París	4,75%
Dublín	5,25%

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 9  
Evolución de la inversión en logística en España  
Millones de euros. 2007 – 2018.



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

### Alejandro Vega-Penichet

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

### James Cowper-Coles

Consultor 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. 2018

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.