

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

T4 2019

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID

<b>TAKE UP ANUAL</b> 2017 - 2019	2017	2018	2019
	<b>920.000 m<sup>2</sup></b>	<b>935.000 m<sup>2</sup></b>	<b>560.000 m<sup>2</sup></b>
<b>TOP 3 DEALS</b> 4º TRIMESTRE	CONFIDENCIAL GETAFE, MADRID	MERCADONA GETAFE, MADRID	FACTOR 5 AZUQUECA DE H., GUADALAJARA
	<b>47.000 m<sup>2</sup></b>	<b>19.500 m<sup>2</sup></b>	<b>11.900 m<sup>2</sup></b>

### Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

Durante el año, la absorción en Madrid ha registrado aproximadamente 560.000 m<sup>2</sup> de superficie contratada y alrededor de 600.000 m<sup>2</sup> en Barcelona.

La rentas medias *prime* permanecen estables, 5,50€/m<sup>2</sup>/mes en Madrid y 7,00 €/m<sup>2</sup>/mes en Barcelona. En cuanto a la tasa de disponibilidad a cierre de año, se registra en un 6% en la capital y en un 3,5% en la Ciudad Condal.

El e-commerce español vuelve a superarse alcanzando una facturación de casi 23.000 M€ según últimos datos disponibles.



### RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

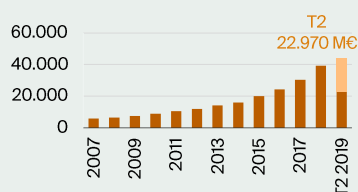
	MADRID	BARCELONA
1ª corona	4,25 - 5,50	5,50 - 7,00
2ª corona	3,50 - 4,75	4,00 - 5,25
3ª corona	2,60 - 3,40	2,50 - 3,75

Fuente: Knight Frank Research

**Durante el año 2019, la tercera corona del mercado logístico de Madrid es la que ha registrado un mayor volumen en contratación de superficie.**

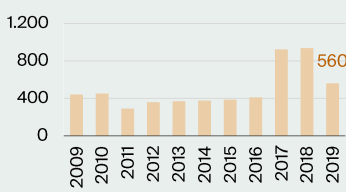
### Vol. negocio e-Commerce

España. 2007 - T2 2019



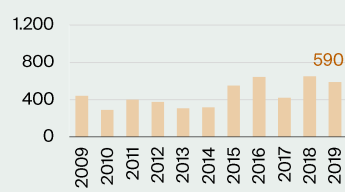
### Absorción Madrid

2009 - 2019\*. Miles de m<sup>2</sup>



### Absorción Barcelona

2009 - 2019\*. Miles de m<sup>2</sup>



## Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El año 2019 termina con una inversión logística de casi 1.800 millones, superando en más de un 44% el año anterior, una cifra histórica en el sector. A lo largo del año han cobrado especial relevancia ciudades españolas, además de Madrid y Barcelona, como Sevilla, Zaragoza o Vitoria.

Durante el último trimestre, Madrid sigue siendo la ciudad con mayor volumen de inversión habiendo alcanzado los 845M€, alrededor de un 50% más del registrado en Barcelona.

Las *yields* se comprimen en Madrid y Barcelona dado el constante interés que ofrecen sus activos logísticos, ofreciendo a cierre de año una rentabilidad de un 4,75% en ambas ciudades.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

#### ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T3 2019

BRUSELAS	5,25%
LONDRES	4,00%
ÁMSTERDAM	4,25%
FRÁNCFORT	3,90%
BERLÍN	4,50%
PARÍS	4,25%
DUBLÍN	5,25%

Fuente: Knight Frank Research. \*Londres, París y Dublín: netas

## TOP 3 DEALS

### EUROPA

PORTFOLIO EUROPEO  
BENTALLGREENOAK  
VENDE: GREENOAK  
COMPRA: PATRIZIA INMOBILIEN AG

**1.200 M€** 800 €/m<sup>2</sup>  
Fuente: EjePrime

### SEVILLA

CENTRO LOGÍSTICO  
AMAZON  
VENDE: GOODMAN  
COMPRA: M&G REAL ESTATE

**176 M€** 800 €/m<sup>2</sup>  
Fuente: Knight Frank

### ZARAGOZA

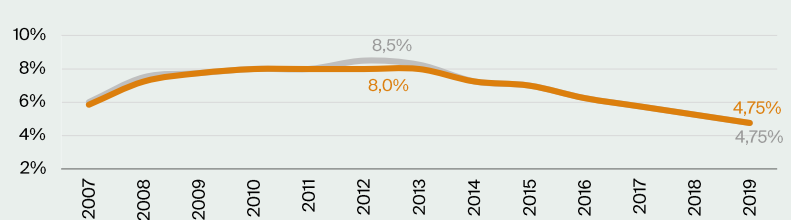
ALMACÉN LOGÍSTICO  
DÍA  
VENDE: KYRENE  
COMPRA: LASALLE

**20 M€** 645 €/m<sup>2</sup>  
Fuente: Cadena de Suministro

La principal operación del trimestre la protagoniza el Portfolio Europeo BentallGreenOak, con 1.200 M€, de la cual 11 de los 42 activos están ubicados en España, más concretamente en Madrid, Valencia, Barcelona y un desarrollo logístico en Bilbao.

### Rentabilidad prime

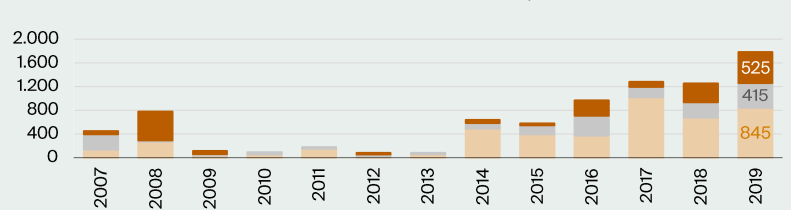
2007 - 2019



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - 2019



Fuente: Knight Frank Research

Nos gustan las preguntas, si tiene una sobre nuestra publicación, o si desea asesoramiento sobre propiedades, nos encantaría escucharle.

Publicaciones recientes

#### Capital Markets

Alejandro Vega-Penichet  
Director of Industrial & Logistics  
+34 600 919 014  
[Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com](mailto:Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com)

#### Capital Markets

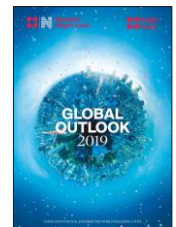
James Cowper-Coles  
Senior Surveyor  
+34 600 919 105  
[James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com](mailto:James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com)

#### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114  
[Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)



European Commercial Outlook 2019



Global Outlook 2019

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español: [knightfrank.es/investigacion-de-mercados](http://knightfrank.es/investigacion-de-mercados)** y en **inglés: [knightfrank.com/research](http://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.