

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

Snapshot Logística

T4 2020

MERCADO LOGÍSTICO MADRID



Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

El e-Commerce registra cerca de 24.300 M€ en España durante el 1º semestre de 2020, un 6% más que en el mismo periodo de 2019. El sector de las prendas de vestir ha liderado durante el 2º trimestre.

La contratación del último trimestre en el mercado madrileño mantiene su excelente ritmo del año y cierra con más de 270.000 m², cerca del doble de lo registrado en el 4º trimestre de 2019, y más de un 74% en el acumulado anual, que ha cerrado con más de 970.000 m². En Barcelona, se han firmado unos 415.000 m² en 2020, un descenso del 30% respecto al año anterior.

La tasa de disponibilidad se mantiene alrededor del 7% en Madrid y baja ligeramente al 3% en Barcelona.

Rentas medias prime

€/m²/mes. 2007 - T4 2020



Fuente: Knight Frank Research

RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

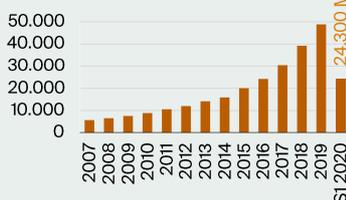
	MADRID	BARCELONA
1ª corona	4,50 - 6,50	5,50 - 7,00
2ª corona	3,75 - 4,75	4,00 - 5,25
3ª corona	2,90 - 3,60	2,50 - 3,75

Fuente: Knight Frank Research

Las rentas prime no han variado significativamente si bien el efecto last mile provoca que aumenten ligeramente en 1ª y 3ª corona en el mercado de Madrid

Vol. negocio e-Commerce

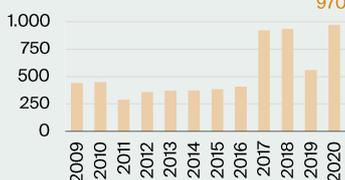
España. 2007 - S1 2020



Fuente: CNMC. Últimos datos disponibles.

Absorción Madrid

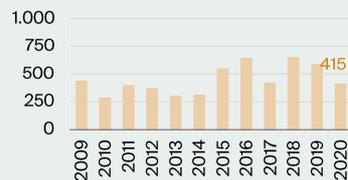
2009 - 2020. Miles de m²



Fuente: Knight Frank Research

Absorción Barcelona

2009 - 2020. Miles de m²



Fuente: Knight Frank Research

Mercado de inversión España

El año ha cerrado con cifras muy positivas habiendo superado durante el último trimestre del año los 880 M€, más de un 75% en comparación con el mismo periodo de 2019, y una cifra récord si la comparamos con los últimos cinco años.

La inversión total anual se mantiene también por encima de lo registrado en los últimos años, exceptuando el año 2019, habiéndose alcanzado más de 1.500 M€ en el total de 2020. Concretamente en Madrid, la inversión anual se sitúa cerca de los 840 M€, similar al año anterior, y en Barcelona alrededor de los 320 M€, alrededor de un 25% menos que en 2019 pero por encima de la media de los últimos años.

Por el momento, las *yields* en Madrid y Barcelona se mantienen estables.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T3 2020

BRUSELAS	4,75%
LONDRES	4,25%
ÁMSTERDAM	4,10%
FRÁNCFORT	3,65%
BERLÍN	3,75%
PARÍS	4,00%
DUBLÍN	4,75%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

MADRID, ALCALÁ DE HENARES
CENTRO LOGÍSTICO AMAZON
VENDE: PATRIZIA IMMOBILIEN AG
COMPRA: FONDO INVERSIÓN PANEUROPEO
112,3 M€ 1.500 €/m²
Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

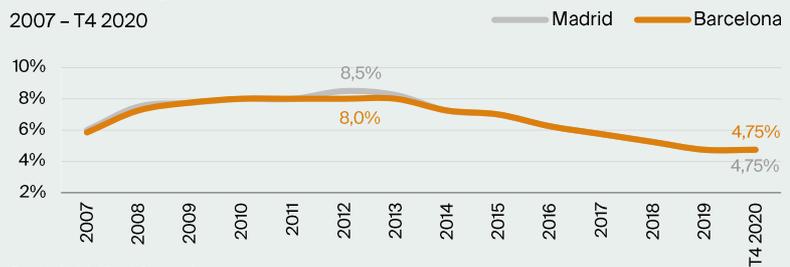
TARRAGONA, BARCELONA Y SEVILLA
CARTERA LOGÍSTICA
VENDE: PROLOGIS
COMPRA: CLARION PARTNERS
86 M€ 640 €/m²
Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

MADRID, BARCELONA
CARTERA EUROPEA
VENDE: VGP
COMPRA: ALLIANZ
70 M€ N.D. €/m²
Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

En el último trimestre se cierra la mayor operación de 2020, la venta de un almacén logístico en Alcalá de Henares cuyo inquilino es el gigante Amazon. Patrizia vende esta plataforma a un fondo gestionado por la misma compañía. Prologis y Clarion Partners protagonizan otra de las grandes operaciones del trimestre, una cartera compuesta por cinco activos que suman más de 130.000 m².

Rentabilidad prime

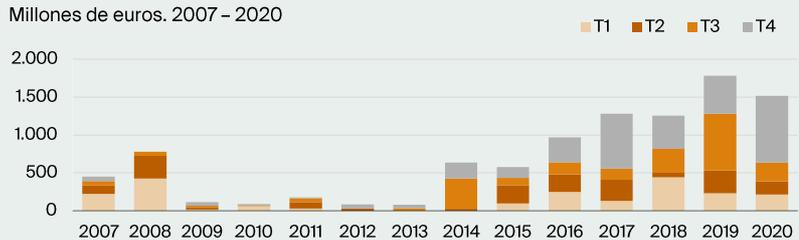
2007 - T4 2020



Fuente: Knight Frank Research

Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - 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



The Data Centre: Q3 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. 2021. 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.