

Snapshot Logística

T4 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

Prima la calidad en la búsqueda de espacios logísticos

- La necesidad por parte de los operadores de ampliar sus espacios logísticos ha sido el principal motivo de la absorción registrada en 2023.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID Y BARCELONA

La contratación logística en Madrid durante 2023 ha sido de algo más de 865,000 m², lo que representa un ajuste de un 15% si lo comparamos con la media de absorción de los últimos 5 años.

Este ajuste estaba dentro de las previsiones ya que durante el año se ha vivido una situación de incertidumbre. Sin embargo la recesión que se esperaba ha tenido un impacto limitado en el sector logístico debido a las nuevas formas de comprar de consumidores y los niveles de consumo que se han mantenido estables.

Por el lado de la oferta, cerca de 840.000 m² de nueva construcción se han entregado al mercado durante el 2023 lo que supone un 15% más que en el 2022. Como consecuencia, la tasa de disponibilidad se ha incrementado hasta situarse en alrededor de un 7,3% a finales de diciembre (6,5% en T3 2023).

Las rentas han mantenido la dinámica de los años anteriores, con ligeros incrementos debido a la

continua llegada de nueva superficie de calidad, impulsado también por los incrementos de costes de construcción desde principios de 2022.

Barcelona cierra el año con alrededor de 540.000m² de absorción logística, lo que supone un ajuste de alrededor del 20% en comparación con el año anterior. Si bien esta cifra se encuentra en línea con lo registrado en los años pre-pandemia.

Madrid

Take up T4 2023

169.000 m²
(381.000 m² T4 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2023

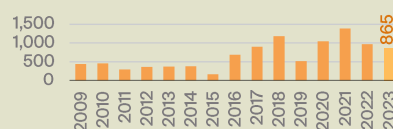
66.000 m² | Madrid
Seur | Getafe

21.500 m² | Madrid
Logifrio | Fuenlabrada

15.000 m² | Madrid
Redur | Algete

Absorción Madrid

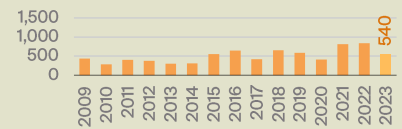
2009 - 2023. Miles de m²



Fuente: Knight Frank Research

Absorción Barcelona

2009 - 2023. Miles de m²



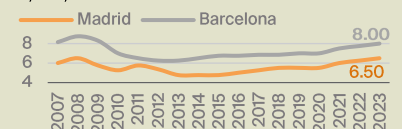
Fuente: Knight Frank Research

Rentas medias prime por coronas

	MADRID	BARCELONA
1ª corona	5,25 – 6,50	6,50 – 10,00
2ª corona	4,50 – 5,00	5,00 – 6,50
3ª corona	3,75 – 4,15	4,00 – 4,75

Rentas Prime

€/m²/mes. 2007 – 2023



Fuente: Knight Frank Research

MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

El volumen de inversión durante el cuarto trimestre del año ha sido alrededor de 440M€, mientras que el total del año asciende a casi 1.500 M€, lo cual representa un ajuste de casi un 35% en comparación con el año anterior. El cambio en la política de los tipos de interés y la situación de incertidumbre han puesto en modo *wait-and-see* a varios inversores lo cual ha limitado la actividad inversora durante el año.

Cabe destacar que durante 2023 las ubicaciones en zonas secundarias han representado la mayor parte de la inversión total con más del 40% por delante de Barcelona o Madrid, con un 30% y un 25% respectivamente.

Las *yields* Prime en los mercados principales continúan subiendo para Madrid se sitúa en 5,40% (5,25% T3 2023) y 5,25% en Barcelona (5,15% T3 2023).

Se espera que la actividad inversora se incremente a partir de mediados de 2024 ya que a principios de año bajarán los bonos y supondrá tener información para calibrar la nueva “yield de equilibrio” lo que ayudara a desbloquear varios procesos de compra.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



James Cowper-Coles
Director Capital Markets Logistics
+34 600 919 105
James.Cowper-coles@es.knightfrank.com



Adrián Romero-Amich
Director Logistics Leasing and Development
+34 600 919 125
adrian.romero-amich@es.knightfrank.com



Research
Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión T4 2023

440 M€ (250M€ T4 2022)

Top 3 operaciones de inversión T4 2023

150* M€ | Figueres, Girona

Vende: Eurofund & LCP | Compra: Amazon
Capital value: 890 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

107 M€ | Tordera, Barcelona

Vende: Kave Home | Compra: Aquila Capital
Capital value: 1.200 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

40 M€ | S&L Fredigoni, Barcelona

Vende: Fredigoni | Compra: WP Carey
Capital value: 625 €/m²

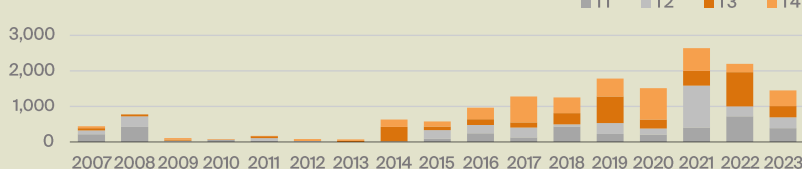
Fuente: Capital Markets Knight Frank

*Ocupación propia. No se incluye en volumen de inversión

► La operación más relevante del trimestre ha sido la compra por parte del grupo alemán Aquila Capital de un centro de distribución a Kave Home por más de 100 millones de euros. El activo se encuentra en Tordera y esta planeado ampliarlo hasta los 90.000 metros cuadrados. Kave Home se ha asegurado un contrato de alquiler a largo plazo y ha liberado recursos para respaldar la ampliación de su sede corporativa en Sils (Girona).

Volumen de inversión directa en España

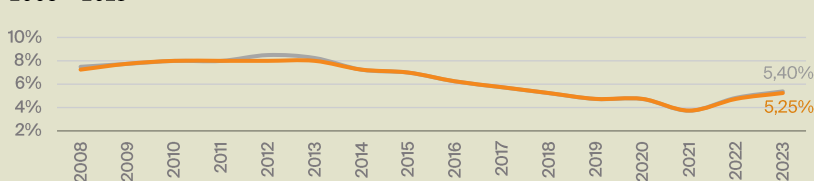
Millones de euros. 2008 – 2023



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime

2008 – 2023



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime | T3 2023

Ámsterdam	5,25%	↑
Berlín	4,60%	↑
París	4,50%	=
Dublín	5,00%	↑
Bruselas	4,90%	↑

Fuente: Knight Frank Research.