

# Snapshot Logística

T2 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)

## El mercado de ocupación se muestra resiliente y augura un tercer trimestre positivo

- Existen en negociación varias operaciones de alquiler en el mercado de Madrid, que sumarán pronto unos 260.000 m<sup>2</sup>, en diez operaciones. Los nuevos desarrollos continúan en aumento, solo en Illescas han entrado más de 110.000 m<sup>2</sup>.

### MERCADO DE USUARIOS. MADRID Y BARCELONA

La contratación en Madrid ha alcanzado los 175.000 m<sup>2</sup> en el segundo trimestre, lo que supone un total acumulado de 400.000 m<sup>2</sup> en lo que va de año. Sin embargo, se espera que el cómputo anual no se distancie demasiado de la media histórica.

La tasa de disponibilidad de la capital se sitúa en un 5,7%, mientras

que para los activos de Grado A alcanza el 3,20%, experimentando un ligero aumento en comparación con el trimestre anterior. Esto se debe a que los principales promotores inmoelogísticos están centrando su atención en estos desarrollos dada su demanda.

Barcelona cierra el trimestre con 100.000 m<sup>2</sup>, 325.000 m<sup>2</sup> en el acumulado semestral, un ajuste de algo más del 16% interanual en la primera mitad del año.

## Madrid

Take up T2 2023

**175.000 m<sup>2</sup>**  
(287.000 m<sup>2</sup> T2 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2023

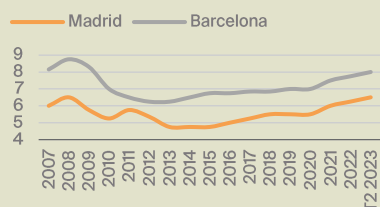
**62.200 m<sup>2</sup> | Guadalajara**  
Factor 5 | Alovera y Azuqueca de Henares

**24.500 m<sup>2</sup> | Toledo**  
Logifashion | Ontígola

**18.050 m<sup>2</sup> | Madrid**  
Lausan (AAG) | Torrejón de Ardoz<sup>(1)</sup>

### Rentas medias prime

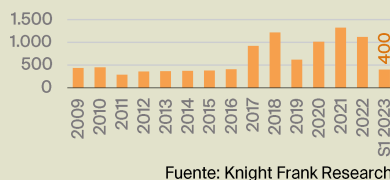
€/m<sup>2</sup>/mes. 2007 - T2 2023



Fuente: Knight Frank Research

### Absorción Madrid

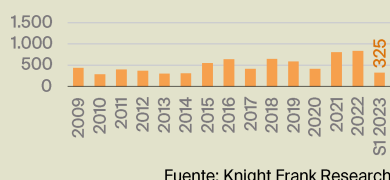
2009 - S1 2023. Miles de m<sup>2</sup>



Fuente: Knight Frank Research

### Absorción Barcelona

2009 - S1 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

Fuente: Knight Frank Research

### Personas que han comprado en Internet en los últimos 3 meses 2011 - 2022. %



Fuente: Knight Frank Research | INE  
\*Porcentaje sobre personas de 16 a 74 años.

<sup>(1)</sup> Operación intermediada por Knight Frank

## MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

Si bien el volumen de inversión del primer semestre ha sido inferior al mismo periodo del año anterior -principalmente debido a la falta de carteras de gran volumen- la inversión durante el segundo trimestre ha alcanzado los 300 M€. Este incremento ha representado algo más de un 5% respecto al mismo trimestre de 2022.

Continúa teniendo un peso significativo los mercados secundarios que han representado durante el trimestre cerca de un 50% de la inversión total, frente al 35% de Madrid o al 18% de Barcelona.

El apetito inversor por activos logísticos continúa muy latente, si bien es cierto que la continua subida de tipos está generando incertidumbre en los valores de los activos. Esto repercute en las rentabilidades *prime*, que continúan subiendo situándose un 5,15% en Madrid y un 5% en Barcelona.

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)



### 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)



### 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)



### Research

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

# España

Volumen de inversión T2 2023

**305 M€** (280 M€ T2 2022)

Top 3 operaciones de inversión T2 2023

**150 M€** | Varias localidades

Vende: VGP | Compra: Pimco (Allianz)

Capital value: 1.000 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Capital Markets Knight Frank

**47,5 M€** | Alcalá de Henares, Madrid

Vende: Pavasal | Compra: Boreal y C. Fairview

Capital value: 875 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Capital Markets Knight Frank

**18,5 M€** | Villadangos del Páramo, León<sup>(2)</sup>

Vende: Abrdn | Compra: Iroko Zen

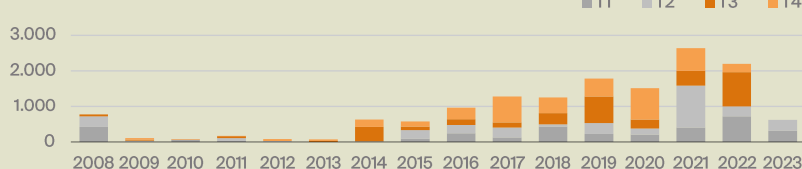
Capital value: 570 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Capital Markets Knight Frank

► La adquisición de una cartera europea de once activos por parte de Pimco (Allianz), a través de Aurora, la joint venture con VGP, destaca como la operación más significativa. De estos activos, siete se ubican en España, en Madrid, Barcelona, Zaragoza, Sevilla y Valencia, con una superficie conjunta cercana a los 160.000 m<sup>2</sup>. El valor total de la cartera europea supera los 250 M€, de los cuales 150 M€ corresponden a los activos localizados en España.

## Volumen de inversión en España

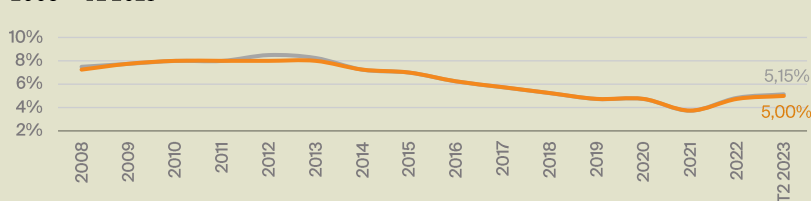
Millones de euros. 2008 – T2 2023



Fuente: Knight Frank Research

## Rentabilidad *prime*

2008 – T2 2023



Fuente: Knight Frank Research

## Europa rentabilidades *prime* | T2 2023

Londres**	5,00%	=
Ámsterdam	5,00%	↑
Fráncfort*	3,80%	↓
Berlín	4,04%	↑
París**	4,25%	=
Dublín	4,75%	=

Fuente: Knight Frank Research.\* T4 2022. \*\* T1 2023. Ámsterdam y Fráncfort *yield* bruta.

<sup>(2)</sup> Operación intermediada por Knight Frank.