

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

T1 2020

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID

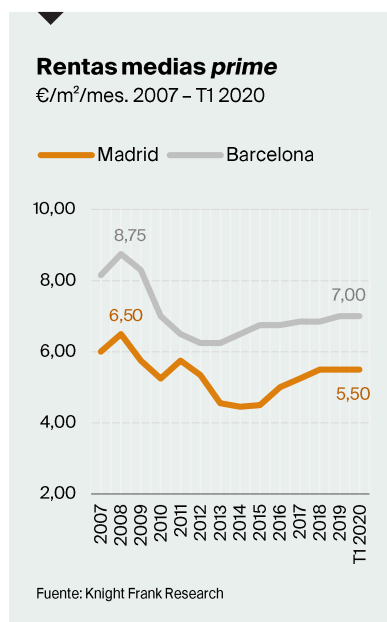
<b>TAKE UP T1</b> 2018 - 2020	T1 2018 <b>227.000 m<sup>2</sup></b>	T1 2019 <b>67.000 m<sup>2</sup></b>	T1 2020 <b>120.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOP 3 DEALS</b> 1 <sup>er</sup> TRIMESTRE	CONFIDENCIAL ALCALÁ DE H, MADRID <b>75.000 m<sup>2</sup></b>	LIQUI-BOX MADRID <b>13.500 m<sup>2</sup></b>

### Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

El logístico es el sector con mayores oportunidades durante la pandemia por el COVID-19. Se espera que el volumen del e-Commerce, si bien continua superándose según últimos datos, incremente considerablemente durante 2020.

En el primer trimestre se han contratado cerca de 120.000 m<sup>2</sup> en Madrid, un 80% más con respecto al mismo periodo de 2019, y 105.000 m<sup>2</sup> en Barcelona, un descenso de 47% ya que fue un trimestre excepcional (supuso casi el 40% del año).

La renta *prime* permanece estable en Madrid y Barcelona, al igual que su tasa de disponibilidad, 6% y 3,5% respectivamente.



### 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

**España es el país europeo con más población viviendo en ciudades, y es de prever un incremento exponencial en la demanda de logístico de última milla.**



## Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El primer trimestre del año cierra con una inversión logística de más de 210 M€, superando la media registrada en el mismo periodo de los últimos diez años.

Madrid ha registrado alrededor de 105 millones lo que supone un 26% más que el año anterior y hace que continúe siendo la ciudad con mayor volumen, seguida por Barcelona, que representa más de un 20% de la inversión total.

Se espera que los activos logísticos sigan atrayendo a los inversores debido, entre otros factores, a la importancia de este sector en la situación actual provocada por el COVID-19.

Las rentabilidades *prime* se mantienen constantes en las principales ciudades, 4,75% (Madrid y Barcelona).

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

#### ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T4 2019

BRUSELAS	5,25%
LONDRES	4,00%
ÁMSTERDAM	4,10%
FRÁNCFORT*	3,90%
BERLÍN	4,25%
PARÍS	4,25%
DUBLÍN	5,25%

Fuente: Knight Frank Research. \*Yield de Fráncfort a T3 2019.

## TOP 3 DEALS

### MADRID

#### CARTERA LOGÍSTICA ALGETE

VENDE: REDUR  
COMPRA: BARINGS REAL ESTATE

**35 M€** 835 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank Logistics C. Markets

### MADRID

#### PORTFOLIO KONING

VENDE: CBRE GI  
COMPRA: GRAMERCY (BLACKSTONE)

**30,5 M€** 540 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank Logistics C. Markets

### BARCELONA

#### NAVE GRANOLLERS

VENDE: PIMKIE  
COMPRA: PROLOGIS

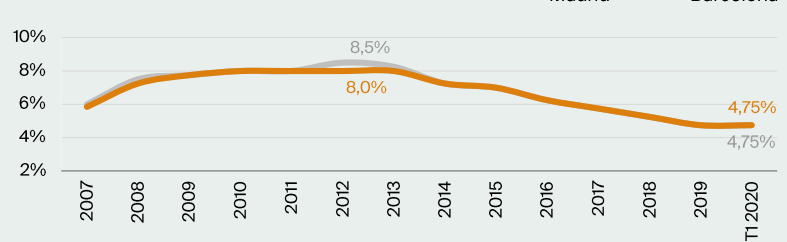
**12 M€** 630 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Eje Prime

La principal operación del trimestre la protagoniza la compra, por parte de Barings, de una cartera logística en *sale and leaseback* ubicada en la 2ª corona de la A-1 (en Algete, Madrid), por un volumen aproximado de 35 M€. Contempla una nave *cross-docking* de unos 12.000 m<sup>2</sup> más 30.000 m<sup>2</sup> de superficie logística.

### Rentabilidad prime

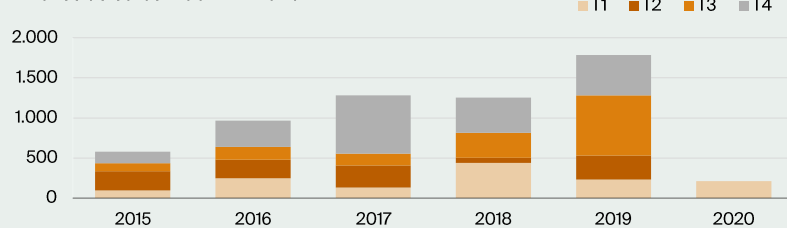
2007 - T1 2020



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - T1 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



Europ. Office Outlook. 2020



Active Capital. 2019

### Capital Markets

Alejandro Vega-Penichet

Director of Industrial & Logistics

+34 600 919 014

Alejandro.Vega-Penichet  
@es.knightfrank.com

### Capital Markets

James Cowper-Coles

Senior Surveyor

+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

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.