

Snapshot Logística

T1 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

Barcelona avanza imparable hacia rentas de doble dígito

- La renta media prime experimenta un crecimiento sostenido en Madrid y Barcelona, consecuencia de la subida de costes de construcción y financiación unido a la baja disponibilidad de producto de calidad.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID Y BARCELONA

La contratación en Madrid durante el primer trimestre se ha situado cerca de 225.000 m², un ajuste del 15% en comparación con el mismo periodo del 2022, aunque un 250% más que en el año pre-pandemia.

La disponibilidad al término del primer trimestre se situó en un 6,1%

pero para los activos grado A, esta cifra se reduce significativamente a cerca del 2,8%. Esto refleja la alta demanda que existe por las nuevas promociones.

Barcelona comienza con buenas cifras, unos 225.000 m² contratados y una acusada presión al alza de las rentas, con proyectos por encima de los 10€/m²/mes en zonas super prime como El Prat y Sant Boi.

Madrid

Take up T1 2023

225.000 m² (257.000 m² T1 2022)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2023

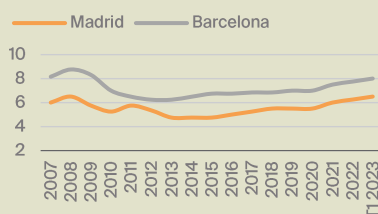
42.700 m² | Toledo
Suardiaz | Illescas

39.000 m² | Toledo
Suardiaz | Seseña

19.000 m² | Madrid
Primafrío | Pinto

Rentas medias prime

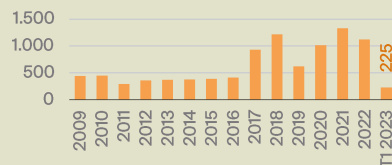
€/m²/mes. 2007 – T1 2023



Fuente: Knight Frank Research

Absorción Madrid

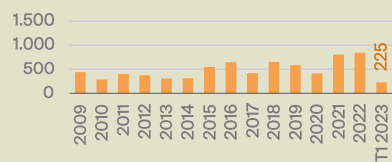
2009 – T1 2023. Miles de m²



Fuente: Knight Frank Research

Absorción Barcelona

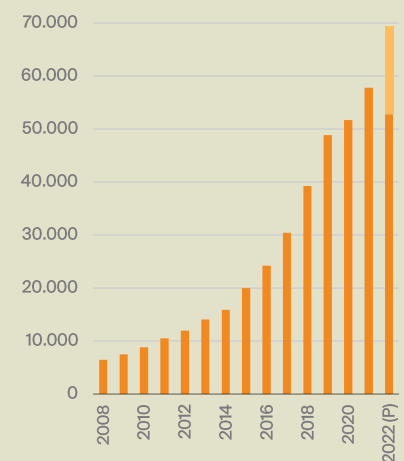
2009 – T1 2023. Miles de m²



Fuente: Knight Frank Research

Volumen Ecommerce

2008 – 2022 (P). M€



Fuente: Knight Frank Research/CNMC

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

MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

El volumen de inversión ha registrado en el primer trimestre del año unos 322M€, representando un 35% más en comparación con el trimestre anterior.

Cada vez los mercados secundarios ofrecen inversiones más interesantes y van ganando terreno. Prueba de ello es como en los primeros meses del año la inversión se ha centrado sobre todo en los mercados de Valencia, con alrededor de un 22% del total y País Vasco con casi un 15%. También cabe destacar que Barcelona ha representado el 20% del total.

En cuanto a la nacionalidad de compradores más relevantes del trimestre destacan los estadounidenses con más del 35%.

Las rentabilidades prime en las principales ciudades continúan subiendo, llegando a 4,95% en Barcelona y al 5% en Madrid.

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



Leasing and Development

Adrián Romero-Amich |
Director Leasing and Development Logistics
+34 600 919 125
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



Research

Rosa Uriol | Head of Research
+34 600 919 114
rosa.uriol@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión Q1 2023

322 M€ (723 M€ Q1 2022)

Top 3 operaciones de inversión Q1 2023

73 M€ | País Vasco & Cantabria

Vende: Uvesco | Compra: Angelo Gordon
Capital value: 955 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

35 M€ | Barcelona

Vende: Scannell | Compra: LaSalle
Capital value: 1.600 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

33,5 M€ | Valencia

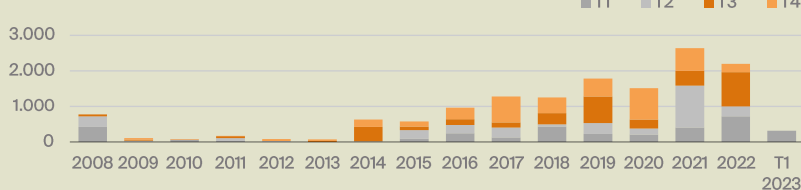
Vende: Inurban | Compra: Talus
Capital value: 750€/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

► La operación más destacada del trimestre ha sido la venta por parte de Uvesco de tres naves de almacenaje al fondo de inversión estadounidense Angelo Gordon por algo más de 73 millones de euros. La operación ha sido en formato *Sale&Leaseback* ya que el grupo de distribución se mantendrá como inquilino durante los próximos veinte años. Los activos están ubicados en el País Vasco (Guipúzcoa) y Cantabria.

Volumen de inversión en España

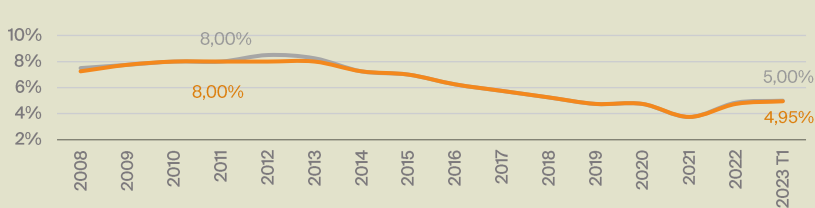
Millones de euros. 2008 – T1 2023



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime

2008 – T1 2023



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime. Últimos datos disponibles | T1 2023

Londres	5,00%	=
Ámsterdam	4,85%	↑
Fráncfort*	3,80%	↓
Berlín	3,95%	↓
París	4,25%	=
Dublín	4,75%	=

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