

T1 2024

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

Trimestre positivo para la ocupación, con tendencia a operaciones de pequeño y mediano tamaño

► En cuanto al mercado de inversión, se prevé un repunte en la actividad en los próximos meses, con proyecciones que sugieren que el año podría superar los 2.000 M€.

MERCADO DE USUARIOS. MADRID Y BARCELONA

En el primer trimestre de 2024, Madrid ha registrado una contratación logística de unos 252.000 m², en línea con la media trimestral de los últimos dos años.

Respecto a la calidad de las naves, el 90% de la superficie contratada ha sido de alta o muy alta calidad (Grado A y B+).

En la 3ª corona se ha dado más del 50% de la absorción, gracias principalmente a dos grandes operaciones en activos de nueva construcción: 80.150 m² en Ontígola y 47.500 m² en Cabanillas del Campo.

Durante este periodo, se han entregado al mercado unos 64.000 m² nuevos. La mayoría ubicados en la 2ª corona, con un 39%, seguida de cerca por la 1ª, con un 37%.

La tasa de disponibilidad se ha mantenido estable, situándose en un 7,3%, nivel similar al registrado al cierre de 2023.

Las rentas se mantienen también estables, registrándose en Madrid 6,50 €/m², con previsión de una ligera subida en los próximos meses.

Respecto al mercado de Barcelona, este ha registrado durante el primer trimestre del año unos 92.000 m² de absorción logística, lo que supone un ajuste de alrededor del 45% en comparación con la media trimestral de los últimos dos años.

Su renta prime se mantiene constante situándose en 8 €/m², llegando hasta 10 €/m² en algunas zonas de El Prat y Sant Boi.



Madrid

Take up T1 2024

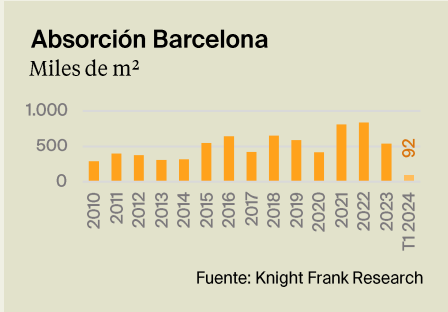
252.000 m²
(224.000 m² T1 2023)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2024

80.000 m² | Toledo
Inditex | Ontígola

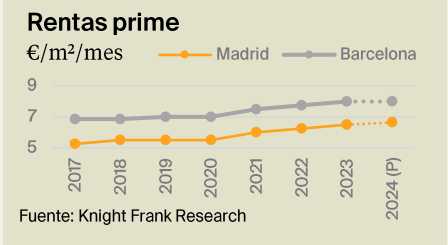
47.500 m² | Guadalajara
Pepco | Cabanillas del Campo

18.450 m² | Madrid
Makita | Madrid (Vicálvaro)



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



MERCADO DE INVERSIÓN
ESPAÑA

Durante el primer trimestre del año, la inversión total ha registrado algo más de 200 M€, con cerca del 60% de este volumen concentrado en el mercado de Madrid, impulsado principalmente por la adquisición del portfolio de CBRE IM por parte de Azora.

Actualmente existen numerosas operaciones en fase avanzada de negociación, lo que hace prever un notable incremento en la inversión en los próximos meses. Además, los activos logísticos siguen siendo altamente valorados por los inversores, y se espera que la posible reducción de los tipos de interés contribuya también al aumento de la actividad. También se está observando un resurgimiento de los portfolios, aunque a diferencia de años anteriores ahora se busca una mayor similitud entre los activos que los componen. Por todo ello, se espera que 2024 sea un año clave pudiendo llegar a superar los 2.000 M€ a cierre de ejercicio.

En cuanto a las yields prime, estas se mantienen estables con los niveles registrados a cierre del año anterior, situándose en Madrid en un 5,40% y en Barcelona en un 5,25%.

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 T1 2024

201 M€ (415 M€ T1 2023)

Top 3 operaciones de inversión T1 2024

97 M€ | Portfolio Madrid

Vende: CBRE IM | Compra: Azora
Capital value: 500 €/m²
Fuente: Capital Markets Knight Frank

38 M€ | Burgos

Vende: Panattoni | Compra: Accolade
Capital value: 880 €/m²
Fuente: Capital Markets Knight Frank

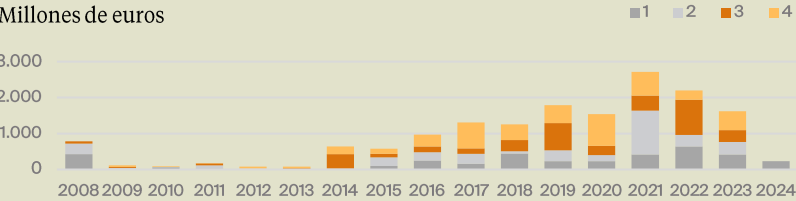
18,5 M€ | Bilbao

Vende: Tenneco | Compra: Corum AM
Capital value: 605 €/m²
Fuente: Capital Markets Knight Frank

La operación de mayor volumen de este trimestre la ha protagonizado Azora, con la adquisición Project Royal a CBRE IM por 100M€. El portfolio está compuesto por 11 propiedades situadas en el Corredor del Henares, con una superficie total cercana a los 195.000 m². Los activos están arrendados a importantes operadores logísticos nacionales e internacionales, incluyendo Siemens, Factor 5, Grupo Carreras e ID Logistics, entre otros.

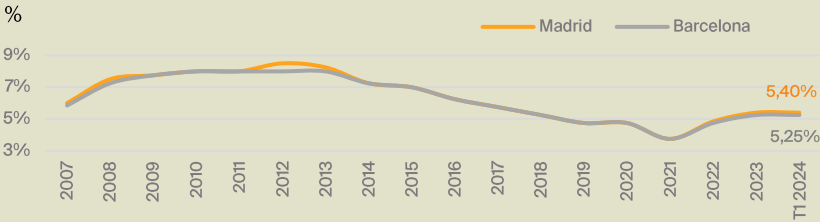
Volumen de inversión directa en España

Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime | T1 2024

Ámsterdam	5,25%*	=
Bucarest	7,75%	=
París	4,75%	=
Dublín	5,00%	=
Bruselas	4,90%	=

Fuente: Knight Frank Research. *T4 2023.