

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

# Snapshot Logística

T2 2021

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID

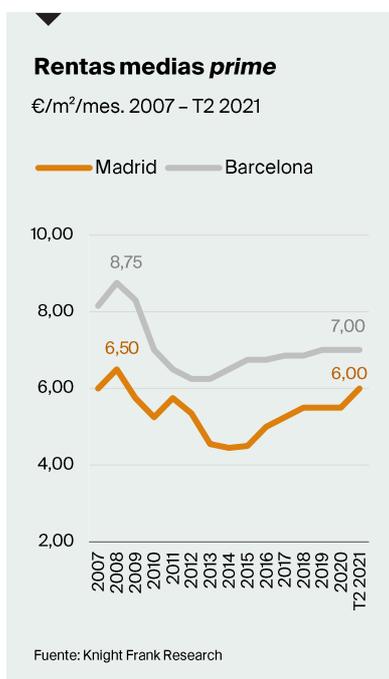
<b>TAKE UP</b> 2019 - 2021	T2 2019	T2 2020	T2 2021
	<b>88.000 m<sup>2</sup></b>	<b>165.000 m<sup>2</sup></b>	<b>280.000 m<sup>2</sup></b>
<b>TOP 3 DEALS</b> 2º TRIMESTRE	XPO LOGISTICS MARCHAMALO, GUADALAJARA	LOGISTA CABANILLAS DEL C., GUADALAJARA	CACESA SAN FERNANDO, MADRID
	<b>50.300 m<sup>2</sup></b>	<b>50.000 m<sup>2</sup></b>	<b>29.800 m<sup>2</sup></b>

## Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

La contratación continúa con su buena marcha ya que en el 2º trimestre se han registrado cerca de 300.000 m<sup>2</sup> en Madrid y unos 250.000 m<sup>2</sup> en Barcelona, más del 80% y del 180% respectivamente, en comparación con el 2º trimestre del año anterior.

A pesar de los niveles sólidos de contratación en el 1º semestre de 2021, las tasas de disponibilidad se mantuvieron estables en Madrid y Barcelona, 7% y 3% respectivamente, debido a la nueva oferta recientemente completada en ambos mercados.

La renta media *prime* en Barcelona se mantiene constante, mientras que en la capital aumenta considerablemente respecto a años anteriores (6 €/m<sup>2</sup>).

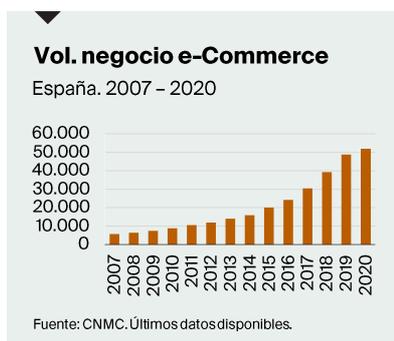


## RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

	MADRID	BARCELONA
1ª corona	4,50 - 6,50	5,50 - 7,00
2ª corona	3,75 - 4,75	4,00 - 5,25
3ª corona	2,90 - 3,75	2,50 - 3,75

Fuente: Knight Frank Research

La contratación en los principales mercados logísticos sigue registrando cifras históricas, durante el primer semestre el take up se ha situado cerca de un 160% más que en el mismo periodo del año anterior, tanto en Madrid como en Barcelona.



## Mercado de inversión España

En el segundo trimestre del año la inversión logística registra una cifra excepcional habiéndose cerrado por encima de los 1.200 M€, lo que supone más de un 600% respecto al mismo periodo del año anterior. El acumulado del año asciende aproximadamente a los 1.625 M€, un 320% más en comparación con la misma época del 2020.

Madrid ha liderado la inversión del trimestre con más de un 65% del volumen total, mientras que en Barcelona ha sido de casi un 12%. En el resto del país destacan ciudades como Zaragoza, San Sebastián y Cádiz, entre otras.

Las *prime yields* continúan comprimiéndose y se sitúan en un 4,25% tanto en Madrid como en Barcelona.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

#### ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T1 2021

BRUSELAS	4,60%
LONDRES	4,00%
ÁMSTERDAM	3,80%
FRÁNCFORT	3,30%
BERLÍN	3,50%
PARÍS	3,75%
DUBLÍN	4,25%

Fuente: Knight Frank Research

## TOP 3 DEALS

### ESPAÑA

**CARTERA MONTEPINO**  
 VENDE: CBRE GI / MONTEPINO  
 COMPRA: BANKINTER  
**814 M€** 1.075 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

### ESPAÑA

**CARTERA CLARION**  
 VENDE: CLARION PARTNERS  
 COMPRA: DREAM INDUSTRIAL  
**90 M€** 715 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

### ESPAÑA

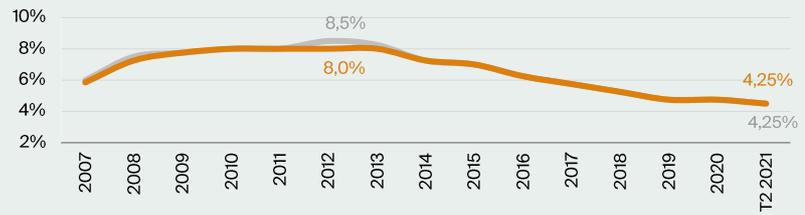
**CARTERA PANATTONI**  
 VENDE: PANATTONI  
 COMPRA: BROOKFIELD  
**72 M€** 2.730 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

El segundo trimestre del año toma especial importancia por la compra de tres grandes carteras logísticas. Entre ellas destaca la de Montepino adquirida por el grupo bancario Bankinter. Se trata de 22 activos logísticos con una superficie aproximada de 760.000 m<sup>2</sup> repartidos entre Madrid, Barcelona, Zaragoza y Málaga.

### Rentabilidad prime

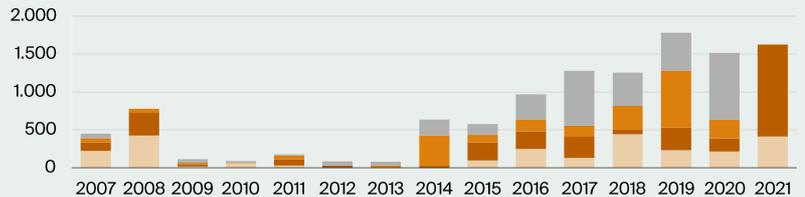
2007 - T2 2021



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - T2 2021



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

### Capital Markets

Alejandro Vega-Penichet  
 Director of Industrial & Logistics  
 +34 600 919 014

[Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com](mailto:Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

Adrián Romero-Amich  
 Head of Logistics Leasing  
 +34 600 919 015

[Adrian.Romero-Amich@es.knightfrank.com](mailto:Adrian.Romero-Amich@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

James Cowper-Coles  
 Associate, Logistics Capital Markets  
 +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)



Data Centres, 2020



Active Capital, 2020

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español: [knightfrank.es/investigacion-de-mercados](https://knightfrank.es/investigacion-de-mercados)** y en **inglés: [knightfrank.com/research](https://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. 2021. 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.