

T2 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

Villaverde impulsará la logística de la última milla con sus nuevos proyectos, entregando 90.000 m² en el 2º trimestre

► ICC-Angelo Gordon, Invesco y Engel & Volkers son los principales actores que están promoviendo la zona, de pasado industrial, transformándola en uno de los hubs logísticos más solicitados por su cercanía con el consumidor final en la ciudad.

MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

En el primer semestre de 2024, Madrid ha alcanzado una contratación logística de casi 500.000 m², con más de 230.000 m² contratados en el segundo trimestre.

Continúa la demanda de naves de calidad, habiéndose firmado la mayoría de transacciones en naves con certificación Breeam o Leed.

Guadalajara, donde se han cerrado casi 92.000 m², ha concentrado dos de las grandes operaciones del trimestre: Ontime, que alquiló 50.000 m² en Chiloeches y Grupo Total, con 18.000 m² en Cabanillas del Campo.

Por su parte, la 1ª corona ha registrado la mayor actividad, con más del 70% del número total de operaciones.

Durante el 2º trimestre del año se han entregado unos 270.000 m² nuevos, de los cuales 90.000 m² están en Villaverde. Además, hasta 2025 se espera que entren otros 170.000 m² en esta zona impulsando el desarrollo logístico de la última milla.

La tasa de disponibilidad de superficie logística en el mercado de Madrid se sitúa en un 9% a cierre de segundo trimestre.

La renta prime se mantiene estable, registrándose en Madrid 6,50 €/m², esperando un ligero incremento en los próximos meses.

En el mercado de Barcelona, se han transaccionado cerca de 150.000 m² de alquiler logístico, superior a la media trimestral del año anterior, y cierra el semestre con más de 240.000 m² alquilados.

Su renta prime se incrementa ligeramente situándose en 8,15 €/m².



Rentas medias prime por coronas

	MADRID	BARCELONA
1ª corona	5,25 – 6,50	6,50 – 8,15
2ª corona	4,50 – 5,00	5,00 – 6,50
3ª corona	3,75 – 4,15	4,00 – 4,75

Madrid

Take up T2 2024

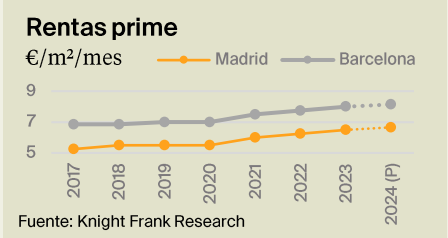
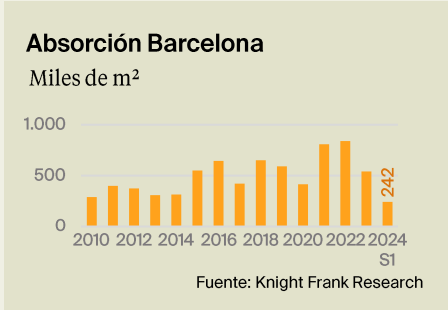
232.000 m²
(175.000 m² T2 2023)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2024

50.000 m² | Guadalajara
Ontime | Chiloeches

27.300 m² | Madrid
Arcese | Alcalá de Henares

18.150 m² | Guadalajara
Grupo Total Neumáticos | C. del Campo



MERCADO DE INVERSIÓN
ESPAÑA

Durante el 2º trimestre del año, la inversión total ha registrado cerca de 300 M€. El acumulado del semestre alcanza los 500 M€, no obstante, actualmente hay más de 950 M€ de transacciones potenciales en mercado, con cierre previsto en los próximos meses. A día de hoy, el 60% se ha realizado en localidades fuera de Madrid y Barcelona, como Valencia, donde se ha registrado el 25% de la inversión total en este periodo, impulsada en parte por su destacada actividad promotora. En esta provincia se dieron tres operaciones dentro de las seis transacciones de mayor volumen contabilizadas en el semestre.

El mercado de Madrid mantiene una alta actividad inversora, acumulando cerca del 40% durante el primer semestre. Esto se debe a la venta de una cartera significativa durante el primer trimestre y a la creciente demanda de naves de calidad, donde este mercado está poniendo especial atención.

En cuanto a las yields prime, el mercado ha visto la primera compresión en dos años y medio debido a la mejora del sentimiento inversor, impulsada por la sólida absorción y los recortes de tipos de interés.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



James Cowper-Coles
Head of 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 T2 2024

290 M€ (335 M€ T2 2023)

Top 3 operaciones de inversión T2 2024

68 M€ | Chestre, Valencia

Vende: Blackstone | Compra: EQT Exeter
Capital value: 1.260 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

41 M€ | Illescas, Toledo*

Vende: Aquila Capital | Compra: EQT Exeter
Capital value: 750 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

31,5 M€ | Zigoitia, Álava*

Vende: Magna | Compra: P3 Logistics Park
Capital value: 730 €/m²

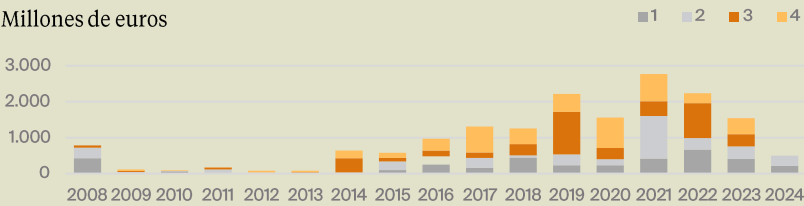
Fuente: Capital Markets Knight Frank

*Transacciones intermediadas por Knight Frank

► Durante el trimestre destaca EQT Exeter con la compra de tres naves logísticas, una a Blackstone en Valencia, por 68 M€, y dos a Aquila Capital en Toledo, por 41 M€. Ambas plataformas cuentan con aproximadamente 54.000 m² de superficie. Por otra parte, P3 Logistics Parks ha adquirido un nuevo proyecto logístico, a través del formato *forward funding*, en Álava por 31,5 M€ a Magna, donde construirá la 2ª plataforma más grande del País Vasco, con más de 43.000 m².

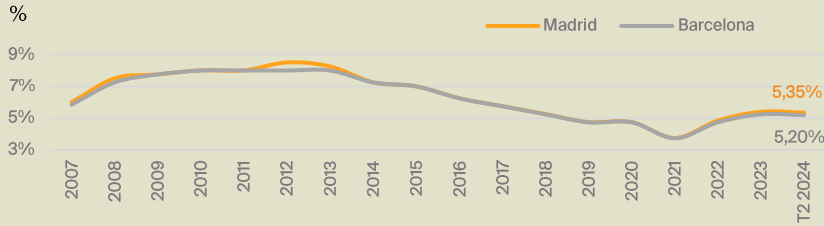
Volumen de inversión directa en España

Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime | T2 2024

Praga	5,00%	=
Milán	5,50%	=
París	4,75%	=
Dublín	5,00%	=
Varsovia	6,75%	=

Fuente: Knight Frank Research