



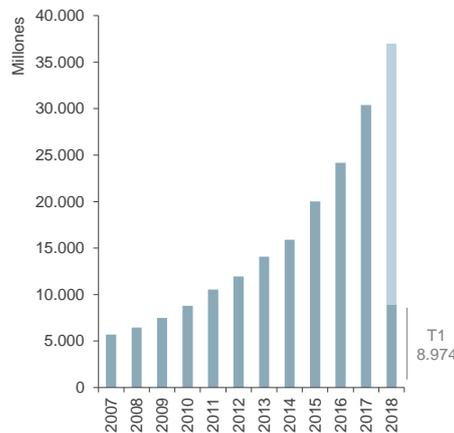
SNAPSHOT LOGÍSTICA

3er TRIMESTRE 2018

MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

- El tercer trimestre de 2018 ha cerrado con una contratación logística en Madrid de casi 186.000 m², sumando 635.000 m² en lo que va de año. En Barcelona, el *take-up* en los tres primeros trimestres ya ha superado la absorción total de 2017.
- Luis Simoes ha realizado las mayores operaciones del trimestre, con dos naves llave en mano (55.800 m²), que se suman a los más de 30.000 m² que contrataron el primer trimestre del 2018.
- La tendencia en el volumen de negocio de e-Commerce continúa contribuyendo a la contratación de la superficie logística en la tercera corona.
- Las rentas *prime* en la capital se mantienen en 5,25 €/m²/mes en el tercer trimestre, al igual que en Barcelona, donde siguen en 6,85 €/m²/mes.

GRÁFICO 1
Volumen de negocio e-Commerce España



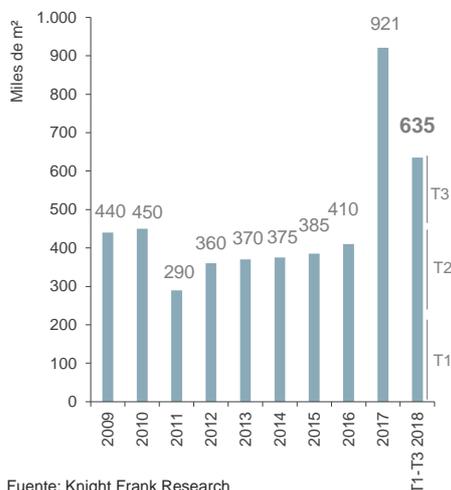
Fuente: CNMC | ONTSI

GRÁFICO 2
Evolución de las rentas *prime* €/m²/mes. 2007 – T3 2018



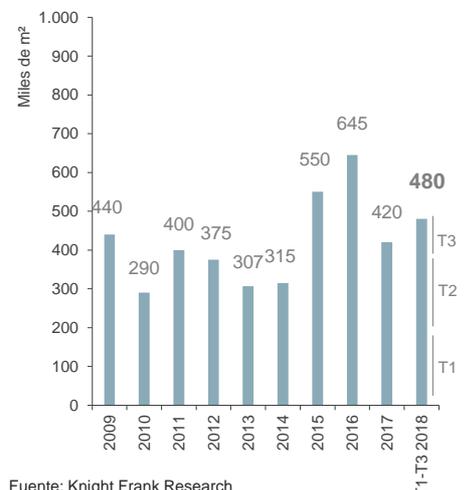
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Evolución de la absorción Madrid. 2009 – T3 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
Evolución de la absorción Barcelona. 2009 – T3 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
TOP3 | transacciones de ocupación Mercado de Madrid. T3 2018

LUIS SIMOES | MARCHAMALO, GUADALAJARA

55.800 m²

H&M | ILLESCAS, TOLEDO

44.000 m²

SECTOR AUTOMOCIÓN
SAN FERNANDO DE HENARES, MADRID

19.500 m²

TASA DE DISPONIBILIDAD

MADRID: 4,25%

BARCELONA: 3,5%

MERCADO DE INVERSIÓN

- La inversión logística en lo que va de año ha alcanzado los 815 millones de euros, un 47% superior al mismo periodo del año anterior.
- El tirón de la logística y del e-commerce sigue llamando la atención de los fondos de inversión (60%) y atrayendo a nuevos inversores hacia el mercado español, aún con rentabilidades por encima que otras ciudades europeas.
- La búsqueda de soluciones para la última milla de los principales operadores logísticos, aumenta el atractivo de mercados secundarios como el de Valencia, Sevilla, Zaragoza, Bilbao o Vitoria.
- Dos años después de haberlo adquirido, VGP ha vendido el centro logístico de Mango a Tritax Big Box por 150 millones, la mayor operación en lo que va de año. Con esta transacción el grupo británico entra en el mercado logístico español.

GRÁFICO 8
TOP 3 | transacciones de inversión
T3 2018

CENTRO LOGÍSTICO MANGO

(LLIÇA D'AMUNT, BARCELONA)
VENDE: VGP | COMPRA: TRITAX BIG BOX

150 M€ | 600 €/m²

PORTFOLIO LAR

(ALOVERA Y ALMUSSAFES)
VENDE: LAR | COMPRA: BLACKSTONE

120 M€ | 411 €/m²

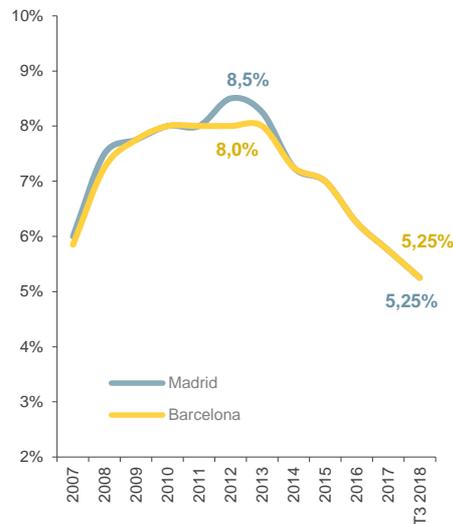
CENTRO LOGÍSTICO DECATHLON

(VILLADANGOS, LEÓN)
VENDE: DECATHLON | COMPRA: ABERDEEN STANDARD

15,3 M€ | 470 €/m²

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad prime
2007 – T3 2018



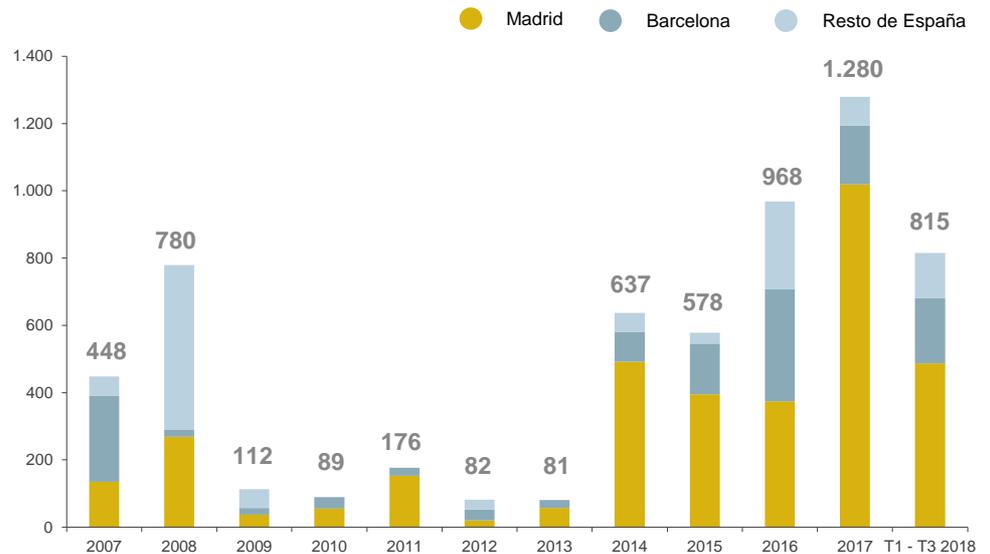
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
Rentabilidades prime europeas
Últimos datos disponibles

Ciudad	YIELD
Bruselas	5,50
Londres	4,00
Ámsterdam	5,00
Fráncfort	4,25
Berlín	4,30
París	4,75
Dublín	5,25

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 9
Evolución de la inversión en logística en España
Millones de euros. 2007 – T3 2018.



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

Alejandro Vega-Penichet

Director Industrial & Logística
Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com
+34 600 919014

James Cowper-Coles

Consultor Capital Markets
James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com
+34 600 919 105

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919 114

Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2018

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.